

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 68A” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus..
2. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
3. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
4. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.
5. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS23)

6. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 6.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
 - 6.2. vasarnīcu apbūve (11002).
7. Teritorijas papildizmantošana - labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
8. Apbūves rādītāji:
 - 8.1. apbūves blīvums -12%

- 8.2. apbūves intensitāte – 24%;
 - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
 - 8.4. maksimālais apbūves augstums – 10 metri;
 - 8.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi;
 - 8.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
9. Pieklūšana zemesgabalam risināma no Kaugurciema ielas, iebrauktuves ir precizējamas būvprojektā
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 10.1. būvlaide – 3 metri no ielu sarkanajām līnijām. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus.
 - 10.2. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
 - 10.2.1. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kura vērsta pret kaimiņu zemes vienību, nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvu aktu prasības;
 - 10.2.2. ja ēkas fasādē, kura vērsta pret kaimiņu zemes vienību, ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
 - 10.2.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvu, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
 - 10.2.4. apbūves līnijas attālums no zemesgabala ziemeļu robežas 4,5 metri;
 - 10.3. šo noteikumu 10.2. punktā minēto attālumu, apbūves līnijas un apbūves zonas attālumu pret kaimiņu zemesgabala robežu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpkāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
 - 10.4. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2.
11. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 11.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
 - 11.2. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 11.3. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 11.4. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 11.4.1. pirms pagraba projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
 - 11.4.2. ja šādu būvi tiek plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu

pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Ja būvdarbu laikā iegūtos dabas resursus plānots izmantot ārpus šī zemesgabala, būvprojektā norādīt izraktās grunts (augšnes, smilts vai citu dabas resursu) daudzumu m³ un izvešanas vietu, kā arī to ka nepieciešams saņemt Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju un pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli un, būves nodot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecinājumu dokumentu.

- 11.5. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
12. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 12.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 12.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm koku sakņu rajonā;
 - 12.3. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai.
13. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 13.1. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumus, norobežo koku stumbrus ar vismaz 2,5m augstiem vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos;
 - 13.2. koku stumbrus būvniecības laikā aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu;
 - 13.3. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni).
14. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
 - 14.1. arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes;
 - 14.2. arhitektoniskiem risinājumiem jānodrošina vēsturiskās vides telpiskais konteksts, ko veido apbūves mērogs un raksturs, apjomu arhitektoniskais risinājums un teritorijas labiekārtojums;
 - 14.3. ēkām viena zemesgabala ietvaros jābūt arhitektoniski saskanīgām.
15. Citi noteikumi:
 - 15.1. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
 - 15.2. veicot dzīvojamās ēkas demontāžu, azbestu saturošus būvniecības atkritumus (jumta azbestcimenta loksnes) apsaimniekot atbilstoši bīstamo atkritumu apsaimniekošanai, t.i. iepakošanai, marķēšanai, transportēšanai, uzglabāšanai un deponēšanai poligonā, atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 19.aprīļa noteikumu Nr. 301 „Noteikumi par azbesta un azbesta izstrādājumu ražošanas radīto vides piesārņojumu un azbesta atkritumu apsaimniekošanu” prasībām. Nododot objektu ekspluatācijā, uzradīt dokumentus par izvesto bīstamo un citu būvniecības atkritumu apjomu un noglabāšanas vietu, kā arī dabas resursa nodokļa nomaksu, saskaņā ar „Dabas resursu nodokļu likuma” 3.pielikumu. Būvprojekta darba aizsardzības plānā

ietvert Ministru kabineta 2004.gada 12.oktobra noteikumu Nr.852 „Darba aizsardzības prasības darba ar azbestu” prasības;

15.3. ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietām paredzētās darbības realizēšanai ir jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi;

15.4. pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums, atbilstoši likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” prasībām.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

16. Detālpilānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpilānojuma izstrādes īstenoātāju.