

2.DAĻA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Vispārīgie jautājumi

1. Apskatāmās teritorijas - Aspazijas ielā 2 detālplānojuma grozījumi izstrādāti, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, precizējot ar 2005.gada 13.oktobra Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) saistošiem noteikumiem Nr.21 “Par detālplānojuma projekta Jūrmalā, kvartālam starp Zigfrīda Meierovica prospektu, Gončarova un Akas ielām un pludmali saistošās daļas apstiprināšanu” apstiprināto detālplānojumu. Zemesgabals Aspazijas ielā 2, Jūrmalā (iepriekš Akas ielā 2) ietilpst apstiprinātā detālplānojuma teritorijā.
2. Visā teritorijā jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums, kas apstiprināts ar 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 atbilstoši Domes 2016. gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma zemesgabalam Aspazijas ielā 2, Jūrmalā teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
3. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemesgabals Aspazijas ielā 2 atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC19), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.
4. 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”.
5. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
6. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
7. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz ar 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 tas nav pagarināts.

8. Jauktas centra apbūves teritorija (JC19)

Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs, vai kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

9. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 9.1. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti, pārvaldes objekti, konferenču centri.
- 9.2. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- 9.3. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti.
- 9.4. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti.
- 9.5. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti, zinātnes un pētniecības objekti.
- 9.6. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veidi veselības aprūpes objekti.
- 9.7. Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.
- 9.8. Uz zemesgabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kurai ir neatbilstoša izmantošana.

10. Apbūves parametri

- 10.1. apbūves blīvums – 25%;
- 10.2. apbūves intensitāte – 65%;
- 10.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%; savrupmājām 50%;
- 10.4. maksimālais apbūves augstums 12 metri; 2,5 stāvi;
- 10.5. teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēkas stāvu skaits ir divi stāvi.

11. Būvju izvietojums zemes vienībā

- 11.1. apbūves līnija saskaņā ar detālplānojuma grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- 11.2. aizliegts veikt būvniecību īpaši aizsargājamā biotopa teritorijā;
- 11.3. ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu;
- 11.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:

- 11.4.1. vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdž robežai ar kaimiņu zemes vienību;
- 11.4.2. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
- 11.4.3. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimalais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4m;
- 11.4.4. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4m;
- 11.4.5. ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 10.4 punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
- 11.5. attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasības.

12. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā – 3.

13. Žogi

13.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām.

13.2. Žogu izbūvē:

- 13.1.1. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei;
- 13.1.2. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves.
- 13.2. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 13.2.1. žoga maksimālais augstums uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1.6m, bet žoga minimālā caurredzamība -40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1.8m;
 - 13.2.2. žoga augstums nosakāms, pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (zemes) līmeni ielas pusē. Žogu „sadures” vietās grunsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
 - 13.2.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 13.3. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.
- 13.4. Elektrolīnijas aizsargjoslā paredzēt koka žogu.

14. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība

- 14.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu.
- 14.2. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
- 14.3. Zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
- 14.4. Neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā.

15. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi.

- 15.1. veidojot apstādījumus, nav pieļaujama svešu invazīvu sugu stādīšana;
- 15.2. ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīgā akmens materiāla segumus;
- 15.3. neizbūvēt celiņus, lapenes un saglabāt raksturīgās augu sugas biotopa teritorijā un meža zemes teritorijā, kas nav paredzēta atmežošanai;
- 15.4. būvprojektā paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.

16. Citi noteikumi

- 16.1. piekļūšana zemes gabalam risināma no Gončarova ielas. Iebrauktuve ir precizējama būvprojektā;
- 16.2. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskos akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
- 16.3. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot, ievērojot noteikumus, ka pārbūvētās vai atjaunotās ēkas vai citas būves atbildīs visām šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
- 16.4. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumus, ka:
 - 16.4.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 16.4.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.
- 16.5. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver šādus pasākumus:
 - 16.5.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
 - 16.5.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 16.5.3. teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic atbilstoši būvprojektam.
- 16.6. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
 - 16.6.1. veicot ēku būvniecību vai pārbūvi, pagalmu tīklus izbūvēt tā, lai varētu pieslēgties centralizētai sadzīves notekūdeņu sistēmai un centralizētai ūdens apgādes sistēmai pēc to izbūves;
 - 16.6.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
 - 16.6.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

- 16.7. Zemesgabala īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam un objekta, kuram ir noteikta aizsargjosla, īpašniekam vai valdītājam ir jāievēro Aizsargjoslu likuma 35. panta „Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās” nosacījumi un prasības.
- 16.8. Zemesgabala īpašniekam jāievēro Aizsargjoslu likuma 45.pantā „Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem” noteiktie aprobežojumi:
 - 16.8.1. aizliegts aizkraut pievedceļus un pieejas elektrisko tīklu objektiem;
 - 16.8.2. līnijas aizsargjoslas teritorijā zemes īpašniekam jānodrošina piekļūšana elektrisko tīklu objektiem;
 - 16.8.3. ierīkojot nožogojumus un veicot citus darbus, jāsauglabā pievedceļi un pieejas elektriskajiem tīkliem un to būvēm;
 - 16.8.4. līnijas aizsargjoslā aizliegts celt ēkas un būves bez komunikāciju īpašnieka atļaujas;
 - 16.8.5. aizliegts braukt ar mašīnām un mehānismiem, kuru augstums, mērot no ceļa (zemes) virsmas pārsniedz 4.5m;
 - 16.8.6. aizliegts veikt zemes darbus dziļāk par 0.3m, kā arī veikt grunts planēšanu ar tehniku;
 - 16.8.7. aizliegts ar jebkādām darbībām traucēt energoapgādes uzņēmuma darbiniekus, kuri aizsargjoslā veic ekspluatācijas, remonta, pārbūves, avāriju novēršanas vai to seku likvidācijas darbus šajā likumā noteiktajā kārtībā;
 - 16.8.8. aizliegts audzēt kokus un krūmus ārpus meža zemēm – visā aizsargjoslas platumā. Ārpus meža zemēm, zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs, aizsargjoslā var audzēt kokus un krūmus, ja par to noslēgta rakstveida vienošanās ar elektrisko tīklu īpašnieku;
 - 16.8.9. ierīkojot nožogojumus un veicot citus darbus, jāsauglabā pievadceļi un pieejas elektriskajiem tīkliem un to būvēm.
- 16.9. Zemesgabala lietošanas mērķis:
 - 16.9.1. vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701) - 2889 m²;
 - 16.9.2. individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) – 1799 m².

17. Detālpārplānojuma īstenošanas kārtība

- 17.1. Detālpārplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpārplānojuma izstrādes īstenošanu.
- 17.2. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” un Aizsargjoslu likuma 36.pantam.
- 17.3. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.