

SIA 2B ARHITEKT

MALVU IELA 46, OGRE, REĢ.NR. 40103943082
T. 29129148, rob_bekers@inbox.lv, BKR 12791

PASŪTĪTĀJS

PASŪTĪJUMS Nr. 11/2020

OBJEKTS

DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMES GABALAM KRŪMU IELĀ 2, JŪRMALĀ

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

ADRESE:

KRŪMU IELA 2, JŪRMALA

KAD.NR.:

13000140906

SIA 2B ARHITEKT VALDES LOCEKLE

BAIBA BEĶERE

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS

BAIBA BEĶERE

OGRE, 2021

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1.Saskaņā ar īpašnieka iesniegumu un 14.10.2014 Ministru kabineta noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, kā arī pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2020. gada 27. augustā pieņemto un paziņoto lēmumu Nr.403 „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Krūmu ielā 2, Jūrmalā”, kas pieņemts saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 105.punktu, tiek izstrādāts Detālplānojums zemesgabalam ar kad. Nr. 1300 014 0906, Krūmu ielā 2, Jūrmalā.

Zemesgabals atrodas Jūrmalā, Melližos, kvartālā starp Krūmu ielu, Skolotāju ielu, Dārzu ielu, un kāpu teritoriju. Īpašie apstākļi: saskaņā ar Teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS22), Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

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.

4.Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām , kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.

5.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 šī termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

6.Detālplānojuma teritorija

Detālplānojums zemesgabalam Krūmu ielā 2, Jūrmalā , Savrupmāju apbūves teritorija (DzS22).

2. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS

2.1. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

Inženierkomunikācijas izbūvējamās, ņemot vērā grafiskās daļā ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumi un izvietojums precizējams būvprojektā.

Ja inženierkomunikāciju turētāju vai citu institūciju turpmāk izsniegto tehnisko noteikumu prasības būvprojektēšanai atšķiras no šajā nodaļā minētajiem risinājumiem, tad atbilstoši tehniskajiem noteikumiem izstrādātie risinājumi nav uzskatāmi par detālplānojuma grozījumiem.

2.2. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI

Ēkām un citām būvēm paredzamas piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri pieņemami atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

2.3. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

Attālumi starp ēkām nosakāmi saskaņā ar apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām.

Zemes vienībās apbūve izvietojama saskaņā ar detālplānojuma teritorijai izstrādājamo būvprojektu risinājumiem.

Detālplānojuma teritorijā izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro šajos noteikumos noteiktās un grafiskās daļas lapā DP-2 "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" prasības.

Projektējamai apbūvei jānodrošina augstas kvalitātes arhitektūra. Lai plānotā apbūve iederētos kultūrvēsturiskās vides apbūves raksturā, jāievēro konkrētai videi raksturīgais būvju izkārtojums – ēkas pamatapjoma izvietojums zemes gabalā attālināts no ielas sarkanās līnijas, paralēli ielas sarkanajai līnijai. Ēku augstums, stāvu skaits nedrīkst pārsniegt divus stāvus. Apbūves arhitektonisko apjomu ritms – neveidot lielas, vienmuļas un garas fasāžu plaknes, ievērot esošajai apbūvei raksturīgo formu (tai skaitā logu, durvju, aiļu) proporciju un mērogu. Fasāžu kompozīciju veidot, ievērojot esošajām būvēm raksturīgo horizontālo koka dēļu apšuvuma apdares principu. Fasāžu apdarē pielietojami šai kultūrvēsturiskai videi tradicionālie materiāli – koka dēļu apdare, pieļaujams gluds apmetums. Jumta ģeometrija - raksturīgais divu slīpņu jumts ar jumta izbūvēm, fasādes frontoniem. Jumta seguma materiāls – ieteicams valcēta skārda jumta segums. Ir pieļaujams arī pielietot savietotā – plakanā jumta konstrukciju, nodrošinot apjoma iekļaušanos apkārtējā vidē.

Izstrādājot projektējamo ēku būvprojektus, to sastāvā iekļaut teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu ar jauniem lielo koku stādījumiem. Būvprojektā paredzēt rīcības plānu koku saglabāšanai un aizsardzībai, t.sk. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā. Neplānot būtiskas reljefa izmaiņas. Ievērot grafiskajos materiālos norādīto buferzonu, kura paredzēta būvniecības radītās ietekmes aizsargājamo biotopu un kāpu aizsardzībai. Neplānot priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu aizsargājamajā biotopā un mežā, ja nepieciešama atjaunošana, izmantot tikai priežu mežam raksturīgos zemsedzes augus. Ja tiek plānots veidot cokolstāvu vai pagrabstāvu, pirms tā projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamajiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu. Gadījumā, 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 zemes īpašuma, būvprojektā norādīt izraktās grunts (augšnes, smilts vai citu dabas resursu) daudzumu m³ un izvešanas vietu, pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli un, būvi nododot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecināšu dokumentu. Saņemt paredzētās darbības ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu saskaņā ar likuma "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" prasībām, ja to nosaka Valsts vides dienests.

2.4. PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVIETNĒM

Autostāvvietu skaits ēkām un būvēm nosakāms būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma izmantošanas un apbūves noteikumu, kā arī citu spēkā esošo normatīvo aktu prasības, ja šajos noteikumos nav norādīts citādi.

Ikvienā zemes vienībā plānoto objektu funkcionēšanai nepieciešamās autostāvvietas izvietojamas konkrētajā zemes vienībā.

2.5. PRASĪBAS ŽOGIEM

Žogu augstums un caurredzamība:

2.5.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās 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;

2.5.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams). Žoga risinājumu un izvietojumu saskaņo ar blakus zemes vienības īpašnieku.

2.6 AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

2.6.1. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasībām.

2.6.2. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas ir norādītas grafiskās daļas lapā DP-2 "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" Aizsargjoslas precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam.

2.6.3. Ielu sarkanās līnijas, būvlandes un apbūves līnijas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas lapā DP-2 "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana";

2.6.4. Teritorijā starp ielas sarkano līniju un būvlandi atļauts ierīkot apstādījumus, piebraucamos ceļus un izvietot nepieciešamos inženiertehniskās apgādes tīklus un būves.

2.6.5. Detālplānojuma teritorijā ar detālplānojumu ir noteikta būvlande 3m no ielas sarkanās līnijas.

2.6.6. Lai samazinātu visa veida (uz biotopa struktūrām un funkcijām) iespējamu negatīvu ietekmi uz Eiropas Savienības nozīmes biotopu, tas saglabājams bez apbūves, kā arī:

2.6.6.1. No biotopa izvākt visus sadzīves un celtniecības atkritumus;

2.6.6.2. Neierīkot mērķa biotopā komposta kaudzes, tādējādi, maksimāli samazinot vides bagātināšanos ar slāpekli;

2.6.6.3. Biotopā neierīkot apstādījumus un neievest melnzemi;

2.6.6.4. Labiekārtojot piegulošās teritorijas, ieteicams, izvairīties no agresīvu, svešzemju augu sugu, piemēram, kalnu priedes *Pinus mugo* un to šķirņu, stādīšanas, jo tā pārmāc dabisko piejūras augāju un var apdraudēt blakus esošos dabiskos piejūras biotopus, to dabiskumu un zemsedzes augāju;

2.6.6.5. Neapzāgēt priežu apakšējos zarus;

2.6.6.6. Laika gaitā izvācama ruderālā veģetācija, to izravējot un novācot humusa slāni līdz smiltij;

2.6.6.7. Īstenojot teritorijas uzturēšanu un labiekārtošanu, biotopā neglabāt tehniku un/vai materiālus, kā arī biotopu pēc iespējas mazāk šķērsot ar tehniku

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

1. Vispārējā informācija:

1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

Zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (**DzS22**)

2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

2.1 Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.

2.2. Vasarnīcu apbūve (11002).

3. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

3.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

3.2. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)

4. Apbūves parametri:

4.1 Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība 5000 m²

4.2 Maksimālais apbūves blīvums 12%

4.3. Maksimālā apbūves intensitāte 24%

4.4. Apbūves augstums 2 stāvi / 10 m

4.5 Minimālā brīvā zaļā teritorija 63%

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

Detālplānojuma īstenošanas kārtība ietver sekojošus pasākumus, atbilstoši detālplānojuma risinājumiem un izstrādātiem un akceptētiem būvprojektiem - Apbūves un plānoto inženierkomunikāciju projektēšana un būvniecība, tai skaitā paredzēto ēku nojaukšana. Ēku un būvju nodošana ekspluatācijā.