

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 44” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Apbūves noteikumos 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)

3. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
 - 3.1. savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māju, divu dzīvokļa māju, vasarnīca un dvīņu māja;
 - 3.2. vasarnīcu apbūve (11002).
4. Teritorijas papildizmantošanas veids - labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
5. Apbūves rādītāji:
 - 5.1. apbūves blīvums -12 %;
 - 5.2. apbūves intensitāte – 24 %;
 - 5.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
 - 5.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 10 metri;
 - 5.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi;
 - 5.6. maksimālais apbūves augstums dzīvojamo māju palīgbūvei – 6 metri;
 - 5.7. maksimālais stāvu skaits palīgbūvei – 1,5 stāvi
6. Piekļūšanas nosacījumi - piekļūšana zemesgabalam risināma no Kaugurciema ielas, iebrauktuves precizējamas turpmākajā būvniecības procesā.
7. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
8. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 8.1. būvlaide – 6 metri, atbilstoši grafiskajam materiālam “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;

- 8.2. apbūves līnija:
 - 8.2.1. no kaimiņu zemes vienības - 4 metri;
 - 8.2.2. šo noteikumu 8.2.1. minēto attālumu 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;
 - 8.3. vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, 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;
 - 8.4. ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, saglabājot "Kauguru zvejniekiems" rajonam nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes;
 - 8.5. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 3 dzīvojamās ēkas.
9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
 - 9.1. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 9.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 9.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes būve:
 - 9.3.1. pirms cokolstāva, pagrabstāva vai pazemes būves 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;
 - 9.3.2. 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;
 - 9.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
 10. Prasības reljefa un augsnes aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam:
 - 10.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu;

- 10.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 10.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
 - 10.4. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;
 - 10.5. pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās savrupmājām izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu, ko iekļauj būvprojekta sastāvā. Teritorijas labiekārtojumā paredzēt:
 - 10.5.1. apstādījumu risinājumus;
 - 10.5.2. celiņu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, autonovietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 10.5.3. mazo arhitektūras formu risinājumus, kas saskaņoti ar ēku apjomu un stilistiku to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu;
 - 10.5.4. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
11. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 11.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 11.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 11.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas
 - 11.1.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē) vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
 - 11.1.4. ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D4 kategorijas ielām, šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.
 - 11.2. ēkas viena zemesgabala ietvaros būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālā un apdarē. Apdares un tonālos risinājumus maksimāli pieskaņo “Kauguru zvejnieciems” apbūves kultūrvides raksturam;
 - 11.3. teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums;
 - 11.4. arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.
12. Nekustamā īpašums lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

13. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.