

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojamas 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" ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, 21. līnijā 2” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS9)

2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 2.1. savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu.
 - 2.2. vasarnīcu apbūve (11002).
3. Apbūves rādītāji:
 - 3.1. apbūves blīvums - 15 %;
 - 3.2. apbūves intensitāte – 39 %;
 - 3.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60 %;
 - 3.4. maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības);
 - 3.5. maksimālais apbūves augstums:
 - 3.5.1. dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 3.5.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 7 metri.
4. Piekļūšanas nosacījumi - piekļūšana Detālplānojuma teritorijai risināma no 21. līnijas, iebrauktuves izvietojums precizējams turpmākajā būvniecības procesā.
5. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 6.1. būvlaide – 3 metri no 21. līnijas sarkanajām līnijām;
 - 6.2. apbūve izvietojama ārpus meža zemes un Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamā biotopa *Mežainas piejūras kāpas 2180* platības. Atbilstoši detālplānojuma Grafiskās daļas materiālām "Teritorijas plānotā izmantošana" apbūve

- izvietojama ne mazāk kā 1 metra attālumā no Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamā biotopa *Mežainas piejūras kāpas 2180* robežas.
- 6.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, respektējot apkārt esošās teritorijas reljefu, ievērojot noteikto apbūves izvietojuma zonu, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi un maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus;
 - 6.4. 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. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana;
 - 6.5. ja būvniecības darbi notiek Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamā biotopa *Mežainas piejūras kāpas 2180* un meža zemes teritorijas tuvumā, tad šo teritorijas daļu nožogo, izbūvējot nepārvietojamu žogu, kas nodalītu būvdarbu zonu;
7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
- 7.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
 - 7.2. piebraucamā ceļa izbūve Detālpārplānojuma teritorijas robežās;
 - 7.3. inženierkomunikāciju izbūve ciktāl risinājumi nepieciešami konkrētās apbūves īstenošanai;
 - 7.4. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes būve:
 - 7.4.1. pirms cokolstāva, pagrabstāva vai pazemes būves projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
 - 7.4.2. 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;
 - 7.5. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
8. Prasības reljefa un augsnes aizsardzībai, un teritorijas labiekārtojumam:
- 8.1. meža zemes teritorijā un Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamā biotopa *Mežainas piejūras kāpas 2180* teritorijā saglabājama dabiskā zemsedze, nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana, dabiskā reljefa norakšana vai uzbēršana;
 - 8.2. neplānot reljefa izmaiņas ārpus būvju zonas;

- 8.3. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 8.4. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
- 8.5. teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
 - 8.5.1. būvprojekta sastāvā izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījuma risinājumus;
 - 8.5.2. apbūves zonā apstādījumos aizliegts izmantot augus ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju, kas var ieviesties apbūvei pieguļošajā teritorijā esošā aizsargājamā biotopa platībā. Ieteicams apbūves zonā saglabāt dabisko augāju;
 - 8.5.3. nepielietot priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu mežā, ja nepieciešama atjaunošana, izmantot tikai priežu mežam raksturīgos zemsedzes augus.
 - 8.5.4. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
 - 8.5.5. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
9. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 9.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
 - 9.2. jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;
 - 9.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
 - 9.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
 - 9.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
 - 9.6. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.
10. Prasības Detālplānojuma teritorijai blakus esošo dabas vērtību saglabāšanai:
 - 10.1. būvniecība un cita saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai neradītu negatīvu ietekmi uz Detālplānojuma teritorijā un pieguļošajās teritorijās esošajām dabas vērtībām;
 - 10.2. gar Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu atjaunot žogu, ierobežojot cilvēku nekontrolētu pārvietošanos *Ragakāpas* dabas parka lieguma zonā.
11. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
 - 11.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamu ēku būvapjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:

- 11.1.1. ēkas maksimālo būvapjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku būvapjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā) un ēkas būvapjomu aprēķina pa virszemes būves vai tās daļas ārējo kontūru (virsmu);
 - 11.1.2. ēkas būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu 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 apbūveslaukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.
- 3.1. ēkas viena zemesgabala ietvaros būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā.
- 4. Citi noteikumi:
 - 4.1. dzīvojamai apbūvei obligāti veidojams pieslēgums pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem;
 - 4.2. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
 - 4.3. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

- 5. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”.
- 6. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.