

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

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 (turpmāk – TIAN) prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Ķemeru ielā 26, Jūrmalā” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās

2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

3. Visā Detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
4. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu Detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina apbūves vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 4.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte, piesārņoto vietu grunts un gruntsūdens kvalitātes izpēte (turpmāk – Izpēte). Pamatojoties uz Izpētes rezultātiem un sniegtajām rekomendācijām:
 - 4.1.1. teritorijā veicama esošās grunts sanācija;
 - 4.1.2. nepieciešamības gadījumā jāveic grunts pārstrukturēšana vai nomaiņa;
 - 4.1.3. apbūvi atļauts uzsākt tikai pēc tam, kad veikti Izpētē noteiktie pasākumi un nodrošināta grunts atbilstība tehniskajām un vides drošības prasībām;
 - 4.2. inženierkomunikāciju izbūve/demontāža, ciktāl tā nepieciešama konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 4.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai apbūves teritorijā, kas nosakāmi būvniecības ieceres dokumentācijā;
 - 4.4. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai.

3. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAI APGĀDEI

5. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu precizē būvprojektā.
6. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, centralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju.

7. Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu un elektroniskos sakaru tīklus izvērtē turpmākajā projektēšanas gaitā.
8. Virsūdeņu novadīšanai no projektētām ielām ierīko ievalkas, vai slēgtu lietus ūdens novadīšanas sistēmu.
9. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (hidrantiem).
10. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā.

4. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

11. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tas nav pretrunā ar teritorijas attīstības plānošanu un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir atļauts veikt, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

5. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS19)

Zemes vienības no Nr. 1 līdz Nr. 15

12. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 12.1. 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.;
 - 12.2. vasarnīcu apbūve (11002).
13. Teritorijas papildizmantošanas veids - Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
14. Apbūves rādītāji:
 - 14.1. maksimālais apbūves blīvums - 30%;
 - 14.2. maksimālais stāvu skaits— 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības);
 - 14.3. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 14.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamo māju palīgbūvei – 7 metri;
 - 14.5. apbūves intensitāte – 75%;
 - 14.6. minimālā brīvā zaļā teritorija – 45 %.
15. Minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība – 1200 m². Zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.
16. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 16.1. būvlaide 3 metru attālumā no ielu sarkanajām līnijām;
 - 16.2. ēkas izvieta ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja blakus esošā zemes vienība pieder tam pašam īpašniekam vai ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums;

- 16.3. 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.
- 16.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums.
17. Minimālās platības zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīģēkas, savrupmājai vai dvīņu mājas pusei ir 800 m².
18. Žogi:
- 18.1. žogus izbūvē:
- 18.1.1. vispārīgā gadījumā - uz zemes vienības robežas;
- 18.1.2. pa ielas sarkano līniju;
- 18.1.3. zemes vienību stūros ielu krustojumos - pa redzamības trīsstūra līniju;
- 18.1.4. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 18.1.5. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veido „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
- 18.1.6. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā.
19. Prasības tehniskiem risinājumiem hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja apbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
- 19.1. pirms pagraba vai cokolstāva projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtnējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
- 19.2. 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.
20. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar – elektroapgādes, centralizēto ūdensapgādi un kanalizācijas tīkliem. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
21. Citi noteikumi:
- 21.1. būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus;
- 21.2. ēkām viena zemesgabala ietvaros jābūt arhitektoniski saskanīgām;
- 21.3. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
- 21.4. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

Zemes vienības Nr. 16 un Nr. 17

22. Teritorijas atļautā izmantošana:

22.1. pašvaldību ceļu, ielu, piebrauktuvju izbūve, kā arī esošo ielu un ceļu pārbūve;

- 22.2. apstādījumu izveide un teritorijas labiekārtojums;
- 22.3. inženiertīklu un objektu izbūve.
- 23. Plānoto ielu sarkano līniju platums:
 - 23.1. Ķemeru ielai no 12 līdz 15 metri;
 - 23.2. plānotajai "A" ielai – 10 metri.
- 24. Ielas plānotās kā E kategorijas ielas.
- 25. Ielas brauktuves minimālais platums 5.5 metri. Transporta un gājēju kustības organizācijai ielām Detālplānojuma teritorijā nosaka dzīvojamās zonas statusu, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, ielai ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai.
- 26. Ielu teritorijās jāparedz apstādījumi, kurus veido ekoloģiski daudzveidīgus, izmantojot vairāk pakāpju apstādījumu struktūras principu. Apstādījumi veidojami joslās vai grupās, iekļaujot savstarpēji ekoloģiski saderīgus dažāda augstuma augus – kokus, krūmus, zemsedzes augus un/vai daudzgadīgos lakstaugus. Apstādījumu izveidei jāsekmē bioloģiskā daudzveidība, pilsētvides kvalitāte un mikroklimata uzlabošana, kā arī lietussūdeņu dabiskā infiltrācija.
- 27. Ielu redzamības brīvlaukos nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.
- 28. Zemesgabala lietošanas mērķis – 1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.
- 29. Ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve, kas izmantojama visa veida transportlīdzekļiem un gājējiem, un inženiertīkli.

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

- 30. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un Detālplānojuma izstrādes īstenotāju.