

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 „Zemes vienībai Saulieši 15F-1, Jūrmalā” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L1)

2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 2.1. viensētu apbūve (11004);
 - 2.2. lauksaimnieciska izmantošana (22001).
3. Apbūves rādītāji:
 - 3.1. apbūves blīvums - 12 %;
 - 3.2. apbūves intensitāte – 24 %;
 - 3.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
 - 3.4. maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi;
 - 3.5. maksimālais apbūves augstums:
 - 3.5.1. dzīvojamai ēkai – 10 metri;
 - 3.5.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 7 metri.
4. Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai risināma no Kviešu ielas.
5. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 6.1. būvlaide no Detālplānojuma teritorijas rietumu un ziemeļu daļā pieguļošajām Kviešu ielas sarkanajām līnijām – 6 metri;
 - 6.2. būvlaide no Detālplānojuma teritorijas austrumu daļā pieguļošajām Kviešu ielas sarkanajām līnijām – 13 metri;
 - 6.3. dzīvojamā apbūve zemes vienībās no Nr. 3 līdz Nr. 8 izvietojama 35 metru zonā no Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā noteiktās būvlaides;
 - 6.4. 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;
 - 6.5. 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;
- 6.6. dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1;
- 6.7. veikt teritorijas pacelšanu (uzbēršanu) virs maksimālās plūdu augstuma atzīmes, minimālo dzīvojamās mājas grīdas nulles atzīmi paredzot ne mazāku kā 0,00=+2,45 LAS 2000,5.
7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
- 7.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
- 7.2. piebraucamā ceļa izbūve Detālplānojuma teritorijas robežās. Zemes vienībām no Nr. 3 līdz Nr. 8 iebrauktuves veidojamas no ziemeļu puses, koplietošanas ūdensnotekā MK kods 38152:K:10 izbūvējot 3 caurtekas;
- 7.3. inženierkomunikāciju izbūve ciktāl risinājumi nepieciešami konkrētās apbūves īstenošanai;
- 7.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
8. Teritorijas inženiertehniskā apgāde:
- 8.1. Detālplānojuma teritorija, pirms apbūves uzsākšanas, ir jānodrošina ar elektroapgādi;
- 8.2. līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei katrā zemes vienībā ierīkojama lokālā ūdensapgādes sistēma;
- 8.3. līdz centralizētās sadzīves kanalizācijas izbūvei katrā zemes vienībā ierīkojamas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī;
- 8.4. pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūves, lokālo sistēmu pieslēgšana tām ir obligāta;
- 8.5. centralizēta gāzes apgāde un elektroniskie sakaru tīkli nav obligāti. To izbūvi var veikt detālplānojuma īstenošanās vai jaunie zemes vienību īpašnieki, saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto kārtību un izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
9. Meliorācija:
- 9.1. apbūvētās teritorijas nepieciešams planēt, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm lietussūdeņu uztveršanas akām;
- 9.2. veicot būvniecību un mainot zemes virsmas līmeni, aizliegts pārveidot meliorācijas sistēmu tā, ka tiek pasliktināta situācija blakus esošajās zemes vienībās un izjaukta virszemes ūdeņu un lietussūdeņu dabiskā notece, kā arī gruntsūdeņu režīms;
- 9.3. zemes īpašniekam ir pienākums saglabāt un uzturēt savā īpašumā esošos meliorācijas grāvjus un citas būves, lai nodrošinātu to funkcionēšanu vienotā meliorācijas sistēmā, atbilstoši normatīvo aktu nosacījumiem.
10. Žogu izbūve:
- 10.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
- 10.2. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām - pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām vai izvietojot pagaidu, vieglas konstrukcijas žogus, ne tuvāk kā 1 m attālumā no grāvja augšmalas;

- 10.3. vietās, kur žogs šķērso meliorācijas grāvi vai ūdensnoteku, atļauta tikai vieglas konstrukcijas žogu izbūve. Grāvju aizsargjoslā žogu posmiem jābūt viegli demontējamiem, vai ar pietiekama izmēra atveramiem vārtiem, nodrošinot grāvju ekspluatāciju un apsaimniekošanu.
11. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
11.1. būvprojekta sastāvā izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījuma risinājumus;
11.2. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
12. Lai samazinātu iespējamo ietekmi uz īpaši aizsargājamo putnu sugu iespējamo ligzdošanu, augsnes virskārtas noņemšana, koku un krūmu apauguma novākšana ir veicama ārpus aktīvās putnu ligzdošanas sezonas (1. aprīlis – 31. augusts).
13. Zemes gabalu nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – atbilstoši Grafiskās daļas materiālam “Adresācijas un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa priekšlikums”.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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