

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 Gulbju ielā 71A, Jūrmalā” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

2. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas (ja nepieciešams) plānošanas un projektēšanas darbi.
3. 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:
 - 3.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
 - 3.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 3.3. inženierkomunikāciju izbūve ciktāl risinājumi nepieciešami konkrētās apbūves īstenošanai (dzīvojamai apbūvei obligāti veidojams pieslēgums pie pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem);
 - 3.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.

3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

4. 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.

4. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS15)

ZEMES VIENĪBAS NO NR. 1 LĪDZ NR.3

5. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 5.1. 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;

- 5.2. vasarnīcu apbūve (11002).
6. Apbūves rādītāji:
 - 6.1. apbūves blīvums - 25 %;
 - 6.2. apbūves intensitāte – 50 %;
 - 6.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
 - 6.4. maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi;
 - 6.5. maksimālais apbūves augstums - 10 metri, palīgēkām – 7 metri.
 - 6.6. minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1200 m².
7. Pieklūšana no projektējamā piebraucamā ceļa (zemes vienības Nr. 4).
8. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
9. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā augošos kokus.
10. Būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus.
11. Paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
12. Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijā un pieklautās platībās.
13. Zemesgabalu lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

ZEMES VIENĪBAS NR. 4

14. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
 - 14.1. transporta lineārā infrastruktūra (14002): Būves, ko veido ielas, ceļi, laukumi;
 - 14.2. inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
15. Zemesgabala lietošanas mērķis – 1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.
16. Piebraucamā ceļa galā izbūvējams apgriešanās laukums 12x12 metru platumā.
17. Piebraucamā ceļā ir izvietojama brauktuve, kas izmantojama visa veida transportlīdzekļiem un gājējiem, un inženiertīkliem.
18. Piebraucamais ceļš ir koplietošanas ceļš, kas nodrošina piekļuvi pie visām Detālplānojuma teritorijā izveidotajām zemes vienībām.
19. Piebraucamā ceļa teritorijā izbūvētās inženierkomunikācijas ir izmantojamas kā koplietošanas infrastruktūra Detālplānojuma teritorijā izveidotajām zemes vienībām, nodrošinot tām pieslēguma iespēju atbilstoši tehniskajām iespējām un normatīvo aktu prasībām. Komunikāciju turētājiem, īpašniekiem vai apsaimniekotājiem aizliegts nepamatoti liegt pieslēguma nodrošināšanu.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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