

3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

I. 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 67” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
3. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā, vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
4. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.
5. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos 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.

II. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS23)

6. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
7. **Teritorijas galvenais izmantošanas veids** - Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.
8. **Apbūves rādītāji:**
 - 8.1. maksimālais apbūves blīvums –
 - 8.1.1. 17,26% (esošs) - pieļaujams tikai zemesgabalā esošo ēku pārbūves gadījumā;
 - 8.1.2. 15% - pieļaujams esošās apbūves demontāžas un jaunas būvniecības gadījumā;
 - 8.2. maksimālā apbūves intensitāte – 30%;
 - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60%;
 - 8.4. maksimālais apbūves augstums – 10 metri;
 - 8.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi;
 - 8.6. maksimālais stāvu skaits palīgēkai – 1.5 stāvi;
 - 8.7. aprēķinātais pieļaujamais ēku būvapjoms – 891,60 m³
9. **Piekļūšana zemesgabalam** pa esošu iebrauktuvi no Kaugurciema ielas.
10. **Būvju izvietojums zemes vienībā** – esošs.
11. **Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:**
 - 11.1. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 "Inženierizpētes noteikumi būvniecībā"", spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem detālplānojuma teritorijā jāveic inženierizpēte;
 - 11.2. Inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas būvju inženiertehniskai uzturēšanai, projektē būvprojektā ietvaros;
 - 11.3. Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju nepieciešams saņemt tikai tādā gadījumā, ja tiek paredzēti būvdarbi, kuros rakšanas darbu laikā tiks iegūti derīgie izrakteņi 1000 m³ vai lielākā apjomā un tos būs paredzēts iesaistīt saimnieciskajā darbībā.
12. **Teritorijas inženiertehniskā apgāde:**
 - 12.1. pārbūvējamās ēkas pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kad realizēts Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības IV kārtas būvprojekts "Ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu paplašināšana Kaugurciemā". Līdz centralizēto pievadu realizācijai uz Kaugurciema ielas pie detālplānojuma teritorijas, zemesgabalā uzstādāma pagaidu sadzīves kanalizācijas notekūdeņu hermētiskā krājtvertne un aka ar pagaidu ūdens urbumu līdz 20 m dziļumam. Pēc īpašuma pieslēguma pašvaldības centralizētajiem

ūdensapgādes tīkliem, pagaidu ūdens urbums ir jātamponē, savukārt pagaidu sadzīves kanalizācijas notekūdeņu hermētiskais krājrezervuārs pēc īpašuma pieslēgšanas pie pašvaldības centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem ir jāatvieno no sadzīves notekūdeņu tīkliem;

12.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;

12.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

13. Prasības reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

13.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;

13.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm koku sakņu rajonā;

13.3. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;

14. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:

14.1. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumus, norobežo koku stumbrus ar vismaz 2,5m augstiem vairogiem (kur tas iespējams), lai novērstu mizas bojājumu rašanos;

14.2. koku stumbrus būvniecības laikā aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu;

14.3. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sabīvēt augsni).

15. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:

15.1. arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes;

15.2. arhitektoniskiem risinājumiem jānodrošina vēsturiskās vides telpiskais konteksts, ko veido apbūves mērogs un raksturs, apjomu arhitektoniskais risinājums un teritorijas labiekārtojums;

15.3. ēkām viena zemesgabala ietvaros jābūt arhitektoniski saskanīgām;

15.4. gan ēku pārbūves, gan jaunbūves gadījumos jāizvirza nosacījumi augstas kvalitātes arhitektūras nodrošināšanai.

16. Žogi.

16.1. Zemesgabals jāiežogo pa zemesgabala juridiskajām robežām.

16.2. Žoga augstums un caurredzamība:

16.2.1. Žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6m, bet žoga minimālā caurredzamība – 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;

16.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams). Žoga risinājumu un izvietojumu saskaņo ar blakus zemes vienības īpašnieku;

16.2.3. Žoga augstumu mēra no esošā vai plānotā ietves (zemes) līmeņa ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā atzīmi, no kuras mēra žoga augstumu, nosaka, kaimiņiem savstarpēji vienojoties;

16.2.4. Žoga cokola maksimālais augstums ir 0,5m;

16.2.5. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru;

16.2.6. Žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu;

16.2.7. valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā.

17. Citi noteikumi:

17.1. ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietām paredzētās darbības realizēšanai ir jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi;

17.2. pirms būvniecības darbu veikšanas, jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums, atbilstoši likuma "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" prasībām.

III. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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

19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” un Aizsargjoslu likuma 36.pantam.