

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Jūrmalas pilsētas nekustamo īpašumu „Rudzu iela 4” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000130105 un nekustamā īpašuma „Rudzu iela 6” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000130106 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Detālplānojuma teritorijā ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts 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", kuros veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 30. maija saistošajiem noteikumiem Nr. 25 "Grozījumi Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajos noteikumos Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"" teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī Apbūves noteikumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas nosacījumus.
4. Aizsargjoslu likuma 39. panta 3. punkts nosaka, ka paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi.¹

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
 - 5.1. piebraucamā ceļa izbūve. Izbūvējot piebraucamo ceļu vai citu inženierbūvi pāri grāvim, saglabā vai izveido jaunas caurtekas ūdens notecei;
 - 5.1. inženierkomunikāciju izbūve (ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai);
 - 5.2. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
6. Lai novērstu iespējamu nelabvēlīgu ietekmi uz apkārt esošajiem īpašumiem, ir aizliegta tāda zemes līmeņa paaugstināšana vai pazemināšana, kas pasliktina hidroloģisko režīmu blakus esošajos zemes īpašumos.
7. Piekļūšanas nosacījumi - piekļūšana risināma no Rudzu ielas, iebrauktuves precizējamas turpmākajā būvniecības procesā.
8. Būvju izvietojums zemes vienībā:

¹ Apbūves noteikumos 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.

- 8.1. būvlaide – 3 metri no ielu sarkanajām līnijām;
- 8.2. jaunbūvējamās būves izvieto ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā;
- 8.3. ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
- 8.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi;
9. Žogu izbūvē:
 - 9.1. Rudzu ielas pusē – viena metra attālumā no grāvja krants vai pa zemes vienības robežu, precizējot izstrādājot būvprojektu;
 - 9.2. parējos gadījumos – uz zemes vienības robežas.;
 - 9.3. lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves.
 - 9.4. lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
10. Apbūve pieslēdzama centralizētajam ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklam.
11. Detālplānojuma teritorijā neparedzēt pazemes būves.
12. Meža zemju atmežošana:
 - 12.1. plānojot ēku vai komunikāciju izbūvi meža zemē, pirms būvniecības uzsākšanas, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama meža zemes atmežošana.
 - 12.2. pēc Detālplānojuma teritorijas sadalīšanas, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuāla robežplāna īpašniekam veicama atkārtota meža inventarizācija atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
13. Prasības reljefa un augsnes aizsardzībai, teritorijas labiekārtojumam un koku aizsardzībai:
 - 13.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībās, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
 - 13.2. pirms būvdarbu uzsākšanas jāveic pasākumi koku aizsardzībai būvdarbu laikā;
 - 13.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
 - 13.4. meža zemes teritorijā:
 - 13.4.1. ainavas saglabāšanai un bioloģiskās daudzveidības veicināšanai teritorijā saudzējamas parastās priedes;
 - 13.4.2. iespēju robežās saglabāt dabisko reljefu;
 - 13.4.3. iespēju robežās saglabāt esošo meža zemsedzi;
 - 13.4.4. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē ap priedēm;

13.5. teritorijas labiekārtojuma risinājumā paredzēt:

- 13.5.1. apstādījumu risinājumus. Plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības;
- 13.5.2. piebraucamo ceļu, auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
- 13.5.3. vietu atkritumu konteineru novietošanai.

3. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS14)

(plānotās zemes vienības Nr. 1 un Nr. 2)

14. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:

14.1. 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 divas dzīvokļu mājas – brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu;

14.2. vasarnīcu apbūve (11002).

15. Apbūves rādītāji:

- 15.1. apbūves blīvums - 25 %;
- 15.2. apbūves intensitāte – 65 %;
- 15.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
- 15.4. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības);
- 15.5. maksimālais apbūves augstums:
 - 15.5.1. dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 15.5.2. dzīvojamo ēku palīgbūvei – 7 metri.

16. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1000 m².

17. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.

18. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

4. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS16)

(plānotās zemes vienības Nr. 3 un Nr. 4)

19. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:

19.1. 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 divas dzīvokļu mājas – brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu;

19.2. vasarnīcu apbūve (11002).

20. Apbūves rādītāji:

- 20.1. apbūves blīvums - 25 %;

- 20.2. apbūves intensitāte – 65 %;
- 20.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
- 20.4. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības);
- 20.5. maksimālais apbūves augstums:
 - 20.5.1. dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 20.5.2. dzīvojamo ēku palīgbūvei – 7 metri.
- 21. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1500 m².
- 22. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
- 23. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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