

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā 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 detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 31” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.

2. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC19)

3. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgūves un labiekārtojumu.
4. Apbūves rādītāji:
 - 4.1. maksimālais apbūves blīvums -25 %;
 - 4.2. maksimālā apbūves intensitāte – 65%;
 - 4.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%;
 - 4.4. maksimālais apbūves augstums:
 - 4.4.1. ēkām ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001 un 1300 009 1502 003 – saglabājams esošais augstums;
 - 4.4.2. jaunai apbūvei teritorijas centrālajā daļā – 12m;
 - 4.4.3. palīgēkām, kā arī jaunai apbūvei (palīgēkai) teritorijas ziemeļu daļā esošā asfalta laukuma zonā – 4m;
 - 4.5. maksimālais stāvu skaits:
 - 4.5.1. ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001 – saglabājams esošais stāvu skaits;
 - 4.5.2. ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 003 – līdz 2 stāviem;
 - 4.5.3. jaunai apbūvei teritorijas centrālajā daļā – līdz 3 stāviem (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības);

- 4.5.4. palīgēkām, kā arī jaunai apbūvei (palīgēkai) teritorijas ziemeļu daļā esošā asfalta laukuma zonā – 1 stāvs.
5. Pieklūšana zemesgabalam saglabājama no Jūras ielas.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 6.1. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, respektējot apkārt esošās teritorijas reljefu un ievērojot noteikto apbūves izvietojuma zonu;
 - 6.2. vispārīgā gadījumā 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;
 - 6.3. jaunbūvējamās būves izvieta 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;
 - 6.4. būves izvietojamas tādā attālumā no aizsargājamā biotopa 2180 „Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes teritorijas, lai būvdarbus varētu veikt, neiekļūstot šajā zonā. Ja būvniecības darbi notiek aizsargājamā biotopa 2180 “Mežainās piejūras kāpa” un meža zemes teritorijas tuvumā, tad šo teritorijas daļu nožogo, izbūvējot nepārviotojamu žogu, kas nodalītu būvdarbu zonu;
 - 6.5. ziemeļu daļā esošajā asfalta laukumā atļauts izvietot vieglas konstrukcijas būvi, kuras apbūves laukums nav lielāks par 25m², vai labiekārtojuma elementus, izvēloties konstrukcijas, kas neiejaucas dziļi augsnē un kuras var viegli demontēt vai pārvietot, līdz ar to neradot negatīvu ietekmi uz kāpu stabilitāti.
7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 7.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
 - 7.2. piebraucamā ceļa izbūve Detālplānojuma teritorijas robežās;
 - 7.3. inženierkomunikāciju izbūve ciktāl risinājumi nepieciešami konkrētās apbūves īstenošanai;
 - 7.4. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 7.4.1. pirms pagrabstāva, cokolstāva vai pazemes būves projektēšanas, būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, veic ģeotehnisko, hidrometeoroloģisko un/vai dendroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būvju potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu. Šādu būvju būvniecībai ir

nepieciešams Jūrmalas domes struktūrvienības vides aizsardzības jautājumos saskaņojums būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes stadijā;

7.4.2. 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.

8. Prasības reljefa un augšnes aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam:

8.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augšnes virskārtu un reljefu. Vietās, kur nepieciešama kāpu nostiprināšana, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā atbalstsienas, palisādes ierīkošana, kuras var tikt pastiprinātas ar citām konstrukcijām, koku un „zaļo” terašu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana u.tml.;

8.2. neparedzēt būvniecību meža teritorijā un īpaši aizsargājamā biotopa “Mežainas piejūras kāpas” teritorijā;

8.3. meža zemes teritorijā un īpaši aizsargājamā biotopa “Mežainas piejūras kāpas” teritorijā nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana, dabiskā reljefa norakšana vai uzbēršana;

8.4. meža teritorijā jā saglabā dabiskā zemsedze, neparedzot tajā labiekārtojumu;

8.5. teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

8.5.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;

8.5.2. būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus;

8.5.3. apstādījumos, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana;

8.5.4. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.

9. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:

9.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;

9.2. jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;

- 9.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
 - 9.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
 - 9.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
 - 9.6. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.
10. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 10.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamu ēku būvapjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 10.1.1. ēkas maksimālo būvapjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku būvapjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā) un ēkas būvapjomu aprēķina pa virszemes būves vai tās daļas ārējo kontūru (virsmu);
 - 10.1.2. ēkas būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 10.1.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
 - 10.1.4. ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem;
 - 10.2. apbūvei vai tās daļai, kuras augstums ir augstāks par 10 metriem līdz jumta korei, jāievēro vēsturiskās apbūves jumta ģeometrija (ar jumta slīpņem). Apbūvei vai tās daļai, kuras augstums ir līdz 10 metriem, jumta risinājums var būt alternatīvs (piem., divslīpju, vienslīpes, plakans u.tml.), tā apjoma formai un detaļu risinājumam jāveido kompozīcija, kas harmoniski iederas Jūrmalas tradicionālās arhitektūras vidē.
11. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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