

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. 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 „Zemesgabaliem Jūrmalā, Kreimeņu ielā 7, Cīniju ielā 5 un Cīniju ielā 9” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) 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, un 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.

2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. 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:
 - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 6.2. inženierkomunikāciju izbūve, ciktāl tā nepieciešama konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 6.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai apbūves teritorijā, kas nosakāmi būvniecības ieceres dokumentācijā;

- 6.4. meliorācijas sistēmas izbūve (ja nepieciešams);
- 6.5. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
- 6.6. nosacījumi Kreimeņu ielas posma izbūvei pie Detālplānojuma teritorijas:
 - 6.6.1. pirms Kreimeņu ielas, Jūrmalā izbūves uzsākšanas ir jāsaņem Dabas aizsardzības pārvaldes rakstiska atļauja īpaši aizsargājamo vaskulāro augu sugas smiltāju neļķes īpatņu ieguvei;
 - 6.6.2. pēc ielas izbūves darbu pabeigšanas nedrīkst veikt labiekārtošanas darbus, uzberot melnzemi vai citu augsni ielas malās.
 - 6.6.3. jāatstāj atsegta smiltis, kas varētu nodrošināt īpaši aizsargājamās augu sugas – smiltāju neļķes augšanai nepieciešamos apstākļus.

3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

4. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS11)

4.1. Atļautā izmantošana zemes vienībām no Nr. 1 līdz Nr. 9

8. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 8.1. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;
 - 8.2. vasarnīcu apbūve (11002).
9. Teritorijas papildizmantotais veids – labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
10. Apbūves rādītāji:
 - 10.1. apbūves blīvums 20 %;
 - 10.2. apbūves intensitāte – 52 %¹;
 - 10.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %;
 - 10.4. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi ²;
 - 10.5. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 12 metri ³;
 - 10.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi;
 - 10.7. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai māju palīgēkai – 6 metri.
11. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 11.1. būvlaide 3 metru attālumā no ielu sarkanajām līnijām;
 - 11.2. minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
 - 11.2.1. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;

¹ ja apbūvei ir 2 stāvi, tad maksimālā apbūves intensitāte ir 40%;

² teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēkas stāvu skaits ir divi stāvi;

³ ja dzīvojamai apbūvei ir 2 stāvi, tad ēkas augstums ir 10 m;

- 11.2.2. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvu, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
 - 11.2.3. 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 ģenerālpilāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
 - 11.3. šo noteikumu 11.2. punktā minēto attālumu un apbūves līnijas attālumu pret kaimiņu zemesgabala robežu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpilāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
 - 11.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, respektējot apkārt esošās teritorijas reljefu un ievērojot noteikto apbūves zonu;
 - 11.5. ja galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļumā, palīgēku nedrīkst izvietot tās ielas fasādes priekšā;
 - 11.6. minimālās platības zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošānai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, savrupmājai vai dvīņu mājas pusei ir 800 m².
12. Žogu izbūvē:
 - 12.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 12.2. pa ielas sarkano līniju. Zemes vienībām Nr. 7 un Nr. 8 viena metra attālumā no projektētām sarkanajām līnijām (zemes vienība Nr. 10);
 - 12.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
 - 12.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veido „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
 13. Prasības tehniskiem risinājumiem hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja apbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 13.1. pirms pagraba vai cokolstāva projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģoģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģoģisko režīmu;
 - 13.2. 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.

14. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
 - 14.1. teritorijās, kur ir izbūvēti centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību, ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem;
 - 14.2. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
15. Citi noteikumi:
 - 15.1. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
 - 15.2. būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus;
 - 15.3. ēkām viena zemesgabala ietvaros jābūt arhitektoniski saskanīgām;
 - 15.4. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
 - 15.5. plānotajās zemes vienībās Nr. 1 un Nr. 2, teritorijas daļā starp zemesgabalu ziemeļu robežu un būvlaidi, apstādījumu veidošanā nav pieļaujams izmantot invazīvas vai ekspansīvas augu sugas.

4.2. Atļautā izmantošana zemes vienībai Nr. 10

16. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
 - 16.1. transporta lineārā infrastruktūra (14002): Būves, ko veido ielas, ceļi, laukumi;
 - 16.2. inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
17. Zemesgabala lietošanas mērķis – 1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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