

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā zemes vienībā Viņķu ielā 26, kadastra apzīmējums 1300 017 4115, Jūrmalā (turpmāk - Detālplānojuma teritorija) 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 Viņķu ielā 26, Jūrmalā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. 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.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS14)

3. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
 - 3.1. 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;
 - 3.2. vasarnīcu apbūve (11002).
4. Apbūves rādītāji:
 - 4.1. apbūves blīvums - 25 %;
 - 4.2. apbūves intensitāte – 65 %;
 - 4.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
 - 4.4. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības);
 - 4.5. maksimālais apbūves augstums:
 - 4.5.1. dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 4.5.2. dzīvojamo ēku palīgbūvei – 7 metri.

5. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1000 m².
6. Piekļūšanas nosacījumi - piekļūšana risināma no Viņķu ielas, iebrauktuves precizējamas turpmākajā būvniecības procesā.
7. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
8. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 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 ģenerālpkāna 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;
 - 8.5. ja galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļumā, palīgēku nedrīkst izvietot galvenās ēkas ielas fasādes priekšā.
 - 8.6. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1 dzīvojamā ēka.
9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
 - 9.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 "Inženierizpētes noteikumi būvniecībā" prasībām;
 - 9.2. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 9.3. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 9.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
10. Teritorijas labiekārtojuma risinājumā paredzēt:
 - 10.1. apstādījumu risinājumus. Plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības;
 - 10.2. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus
 - 10.3. vietu atkritumu konteineru novietošanai.
11. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

12. Detālpkānojamu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpkānojamu izstrādes īstenošanu.