

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojamas 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" ar grozījumiem, kas apstiprināti 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", Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Kāpu ielā 100A, Jūrmalā” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. 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

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas (ja nepieciešams) plānošanas un projektēšanas darbi.
4. 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:
 - 4.1. inženierizpēti būvniecības vajadzībām;
 - 4.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 4.3. inženierkomunikāciju izbūvi ciktāl risinājumi nepieciešami konkrētās apbūves īstenošanai (dzīvojamai apbūvei obligāti veidojams pieslēgums pie pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem);
 - 4.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.

3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

5. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tas nav pretrunā ar teritorijas attīstības plānošanu un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir atļauts veikt, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

4. JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC2)

ZEMES VIENĪBAS NO NR. 1 LĪDZ NR. 3

6. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 6.1. zemes vienībā Nr. 1:

- 6.1.1. 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 palīgbūves un labiekārtojumu;
- 6.1.2. biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes;
- 6.1.3. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti;
- 6.1.4. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- 6.1.5. kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- 6.1.6. sporta būvju apbūve (12005): apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta pasākumiem (piemēram, arēnas, sporta manēžas, sporta zāles, slēgtie peldbaseini, segtie sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, sporta laukumi, trases ar cieto vai mīksto segumu, stadioni, velotreki);
- 6.1.7. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): apbūve, ko veido jebkura līmeņa izglītības iestāžu (pirmsskolas aprūpes un izglītības, pamata un vidējās izglītības, profesionālās ievirzes, speciālās, interešu izglītības, augstākās, pieaugušo un tālākizglītības) darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- 6.1.8. veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008);
- 6.1.9. sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009);
- 6.2. zemes vienībās Nr. 2 un Nr. 3 - 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 palīgbūves un labiekārtojumu;
7. Apbūves rādītāji:
 - 7.1. maksimālais apbūves blīvums – 20 %
 - 7.2. maksimālais stāvu skaits:
 - 7.2.1. jaunai apbūvei 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības);
 - 7.2.2. veicot esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 016 1423 002 pārbūvi pieļaujams saglabāt esošo stāvu skaitu;
 - 7.3. maksimālais apbūves augstums:
 - 7.3.1. jaunai dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 7.3.2. veicot esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 016 1423 002 pārbūvi pieļaujams saglabāt esošo ēkas augstumu;

- 7.3.3. dzīvojamo māju palīgbūvei – 7 metri;
- 7.4. apbūves intensitāte – 52 %;
- 7.5. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %.
- 8. Minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība - 1500m².
- 9. Piekļūšanas nosacījumi:
 - 9.1. zemes vienībā Nr. 1 no Kāpu ielas;
 - 9.2. zemes vienībās Nr. 2 un Nr. 3 no projektējamās ielas.
- 10. Transportlīdzekļu novietnes ierīko tajā pašā zemes vienībā, kuras izmantošanai tās nepieciešamas.
- 11. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 11.1. būvlaide:
 - 11.1.1. no Kāpu ielas sarkanajām līnijām – 12 metri;
 - 11.1.2. no projektējamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām – 3 metri;
 - 11.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums;
 - 11.3. minimālās platības zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, savrupmājai vai dvīņu mājas pusei ir 800 m².
- 12. Prasības tehniskiem risinājumiem hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja apbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 12.1. pirms pagraba vai cokolstāva projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtnē esošajiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
 - 12.2. 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.
- 13. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 13.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
 - 13.2. 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;
 - 13.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
 - 13.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;

- 13.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablvēt augsni).
14. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 14.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku būvapjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 14.1.1. ēkas maksimālo būvapjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku būvapjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā) un ēkas būvapjomu aprēķina pa virszemes būves vai tās daļas ārējo kontūru (virsmu);
- 14.1.2. ēkas būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 14.1.3. 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;
- 14.1.4. 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.
- 14.2. ēkas viena zemesgabala ietvaros būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā.
15. Būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus.

5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Zemes vienība Nr. 4

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.
18. Piebraucamā ceļa sarkano līniju platums 8 metri līdz 14 metri.
19. Piebraucamā ceļa brauktuves minimālais platums 5 metri.
20. Piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve, kas izmantojama visa veida transportlīdzekļiem un gājējiem, un inženiertīkli.

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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