

***DETĀLPLĀNOJUMA ZEMESGABALAM JŪRMALĀ,
AMATAS IELĀ 2A TERITORIJAS IZMANTOŠANAS
UN APBŪVES NOTEIKUMI UN GRAFISKĀ DAĻA.***

***2.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOTEIKUMI.***

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk - apbūves noteikumi) ir spēkā šī detālplānojuma teritorijā – zemesgabalā Amatas ielā 2A (kadastra Nr.13000121515) un ir Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) papildinājumi un precizējumi. Tie nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves projektēšanai.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmala, Amatas ielā 2A” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus.
3. Apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

2.1. Visās apbūves teritorijās atļautā izmantošana.

4. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietojumam saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 4.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 4.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumam;
 - 4.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 4.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei.

2.2. Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J).

5. Atļautā izmantošana:
 - 5.1. Dzīvojamā māja:
 - 5.1.1. savrupmāja;
 - 5.1.2. vasarnīca;
 - 5.2. Palīgizmantošana:
 - 5.2.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts,
 - 5.2.2. individuālā garāža,
 - 5.2.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu),
 - 5.2.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.,
 - 5.2.5. nojume, lapene;
6. Zemesgabalu veidošana - zemesgabals ir nedalāms.
7. Zemesgabala apbūves rādītāji:
 - 7.1. Apbūves blīvums – 25%;
 - 7.2. Apbūves intensitāte – 65%;
 - 7.3. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 45%;
 - 7.4. Ēkas un būves stāvu skaits un augstums - 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, ar jumta izbūvi;
8. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.
 - 8.1. Būvlaide - 4m no Amatas ielas sarkanajām līnijām;

- 8.2. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošības prasības.
- 8.3. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas.
- 8.4. Grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai uzskatāmi parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Iebraukšanas ceļu vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, apbūves blīvumu un minimālo brīvās teritorijas rādītāju.
9. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.
 - 9.1. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus, esošajiem un plānotajiem tīkliem, precizē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
 - 9.2. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietouma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldības būvvaldi.
 - 9.3. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.
10. Žogi.
 - 10.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem pa zemes vienību robežām un ielas pusē pa sarkano līniju.
 - 10.2. Žoga augstums un caurredzamība:
 - 10.2.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m.
 - 10.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalam un aizmugures pagalam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
 - 10.3. Žogu stilistika:
 - 10.3.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.
11. Citi noteikumi.
 - 11.1. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.
 - 11.2. Plānojamie jauni ēku apjomi ir samērojami ar apkārtējo apbūvi. Jaunā ēku celtniecība pakārtojama vēsturiskās apbūves savdabībai;
 - 11.3. Pirms kultūras pieminekļa rekonstrukcijas projekta izstrādes veic kultūrvēsturisko inventarizāciju (vizuāli izpētīt objektu un veicot fotofiksāciju, iegūst informāciju par pieminekļa vēsturisko, zinātnisko un māksliniecisko vērtību, esošo un saglabājamo kultūrvēsturiski nozīmīgo detaļu aprakstu un apjomu) vai kultūrvēsturisko izpēti (apkopo vēsturisko informāciju, ieskaitot fotofiksācijas materiālus, un izpēta kultūras pieminekļa struktūru, lai iegūtu zinātnisku informāciju par pieminekli).
 - 11.4. Tehniskā projekta stadijā izvērtēt iespēju atjaunot vēsturiskās apbūves ārējo veidolu, izmantojot saglabātās detaļas un veiktos uzmērījumus.
 - 11.5. Pieļaujamais dzīvojamo ēku skaits uz zemesgabaliem, tiek noteikts ar tādu aprēķinu, ka uz katras 800kv.m lielas zemesgabala daļas drīkst celt vienu dzīvojamo ēku.

- 11.6. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
- 11.7. Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.).
- 11.8. Ņemot vērā teritorijā esošā reljefa īpatnības ir pieļaujama izmantot pagraba telpas zem ēkas, paredzot tās kompleksu izmantošanu.
- 11.9. Ja ēkas daļām ir dažāds stāvu skaits vai ēka izvietota mainīga reljefa zemesgabalā, stāvu skaitu nosaka atsevišķi katrai daļai un uzskaitē norāda lielāko stāvu skaitu.
- 11.10. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;

3. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.

12. Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
13. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas.
 - 13.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;
 - 13.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - visa detālplānojuma teritorija.
 - 13.3. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa Vaivaru - Asaru - Mellužu - Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajons (aizsardzības numurs 6092) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.
14. Eksploatācijas aizsargjoslas.
 - 14.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:
 - 14.1.1. Amatas ielas sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 8.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.
 - 14.1.2. Būvlaides 4m attāluma no Amatas ielas sarkanajām līnijām.
 - 14.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:
 - 14.2.1. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
 - 14.2.2. ap ārējiem virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, ārējiem kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm, kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzmavām gruntī — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzmavas ārējās malas.
 - 14.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:
 - 14.3.1. gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
 - 14.3.2. gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass;

- 14.3.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
- 14.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
 - 14.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 14.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
 - 14.5.1. gar gāzesvadiem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāliem – 1 metra attālumā;
 - 14.5.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.
- 15. Aizsargjoslu pārklāšanās.
 - 15.1. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
- 16. Aprobežojumi aizsargjoslās.
 - 16.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
 - 16.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
 - 16.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

- 17. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
- 18. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
- 19. Zemesgabala apbūve realizējama saskaņā ar Vienošanos par detālplānojuma īstenošanas kārtību.