

2. DETĀLPLĀNOJUMS ZEMESGABALAM JŪRMALĀ, RĪGAS IELĀ 51 PROJEKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI, GRAFISKĀ DAĻA

2.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nosaka detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rīgas ielā 51 (kadastra Nr.1300 008 3703) teritorijas izmantošanas un apbūves prasības (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija). Noteikumu darbības robežas ir noteiktas Grafiskās daļas pielikumā - „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
2. Ar šiem noteikumiem tiek detalizēti Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā TIAN) un noteiktas papildus prasības detālplānojuma teritorijai.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Prasības apbūves kompozīcijai un teritorijas labiekārtojumam.

6. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.
7. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
 - 7.1. projektējamās teritorijas apstādījumu veidošanas koncepciju;
 - 7.2. projektējamās teritorijas funkcionālo zonējumu;
 - 7.3. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 7.4. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
 - 7.5. esošo un plānoto ūdensobjektu risinājumus, lietus ūdens savākšanas un automātiskās laistīšanas sistēmu shēmas;
 - 7.6. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
 - 7.7. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;
 - 7.8. horizontālo un vertikālo piesaistes plānu.

2.2. Piekļūšanas noteikumi.

8. Zemes vienībai nodrošināma piekļūšana, izbūvējot piebraucamos ceļus ar pieslēgumiem no Rīgas ielas. Piebrauktuves precizējamas, izstrādājot ēku tehnisko projektu.
9. Apbūves teritorijās ir jānodrošina piekļūšana un/vai caurbraukšana ar operatīvo un apkalpes dienestu transportu līdz ikvienai būvei.
10. Ielu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti šo saistošo noteikumu Grafiskajā daļā - “Ielu šķērsprofili”. Ielu un ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objektā būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu, saskaņā ar inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem.

2.3. Auto novietņu nodrošinājums.

11. Veicot nepieciešamo autostāvvietu aprēķinu, jāparedz vismaz 1 autostāvvietu uz katru dzīvokli ar platību līdz 70 m², bet uz katru dzīvokli ar platību līdz 120m² – vieta vismaz 1,5 automašīnām.
12. Vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, izvietojot pazemes būves, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums.
13. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Ja autostāvvietas paredzētas vairāku zemes vienību izmantošanai, tās nosakāmas kā servitūti.
14. Autostāvvietām jāierīko segums no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās.
15. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes, nodrošinot nepieciešamo veloceļu izbūvi no detālplānojumā paredzētajām veloceļu trasēm līdz velosipēdu novietnei pie objekta.

2.7. Būvlaide.

16. Būvlaide nosaka minimālo attālumu no ēkām un citām virszemes būvēm līdz ielu sarkanajām līnijām:
 - 16.1. no Rīgas ielas - 20m attālumā no sarkanās līnijas;
 - 16.2. no Brīvības prospekta – 6m no ielas sarkanās līnijas.

2.8. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

17. Apbūves līnija, nosaka minimālo attālumu no apbūves līdz kaimiņu zemes vienības robežai:
 - 17.1. ievērot noteiktās apbūves līnijas, saskaņā ar grafisko materiālu – „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;
18. Konkrētas apbūves izvietojuma vietas nosakāmas (precizējamas) ēku un būvju tehniskā projekta ietvaros, ņemot vērā detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteikto apbūves zonu.
19. 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.
20. Izvietojot ēkas ar garākajām fasādēm pretī vienu otrai, jāpieņem ne mazāks attālums par 15m 2-3 stāvu apbūvē un 20 m 4 stāvu apbūvē.
21. Izvietojot ēkas pretī vienas ēkas garākajai fasādei otras ēkas gala fasādi ar dzīvojamo istabu logiem, attālums starp tām jāpieņem ne mazāks par 10m.

2.9. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

22. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus esošajiem un plānotajiem tīkliem precizē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
23. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldības būvvaldi.
24. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.

2.10. Ugunsdrošības prasības.

25. Ugunsdrošības attālumus starp ēkām nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Par attālumu starp ēkām uzskata attālumu starp ārsienām vai citām norobežojošām konstrukcijām. Ja ēku ārsienas konstrukcijām ir izvirzījumi no degošiem materiāliem lielāki par 1m, par ugunsdrošības attālumu tiek pieņemts attālums no šīm konstrukcijām.
19. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
26. Ugunsdzēsības ūdensapgādei ierīko ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas vai ugunsdzēsības hidrantus atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

2.11. Atkritumu apsaimniekošana.

27. Būvprojekta ģenerālplānā ietver dalīto atkritumu konteineru laukumu izvietojuma risinājumu saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 1.aprīļa Saistošiem noteikumiem Nr.17 „Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu”.

2.12. Žogi.

28. Žoga līnija:
 - 28.1. ielas pusē pa ielu sarkanajām līnijām;
 - 28.2. starp īpašumiem pa zemesgabala robežām.
29. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā līdz ielai ejošā sētas puse jāceļ un jāizlabo tam namīpašniekam, kura nama priekšpusei sēta piekļaujas no labās puses, bet otra puse - viņa kaimiņam. Labo un kreiso pusi šajā gadījumā nosaka, stāvot uz zemesgabala ar seju pret ielu.
30. Žogu augstums 1.60m un 40% caurredzamība.
31. Žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties.
32. Žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
33. Žogu stilistika vēsturiskie žogu tipi, kas raksturīgi attiecīgajā rajonā.

3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. Visās apbūves teritorijās atļautā izmantošana.

34. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietojumam saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
- 34.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 34.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumam;
 - 34.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 34.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei.

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

35. Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J) nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
36. Atļautā izmantošana:
- 36.1. dzīvojamā māja
 - 36.1.1. mazstāvu daudzdzīvokļu māja;
 - 36.1.2. rindu māja;
 - 36.1.3. savrupmāja.
 - 36.2. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
 - 36.2.1. viesnīcas ēka;
 - 36.2.1.1. viesu nams;
 - 36.2.2. moteļa ēka;
 - 36.2.3. atpūtas iestāde;
 - 36.2.4. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
 - 36.3. Palīgizmantošana:
 - 36.3.1. saimniecības ēka;
 - 36.3.2. individuālā garāža;
 - 36.3.3. šķūnis
 - 36.3.4. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
 - 36.3.5. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.;
 - 36.3.6. siltumnīca;
 - 36.3.7. nojume;
 - 36.3.8. apsardzes ēka;
37. Zemesgabala maksimālais apbūve blīvums un intensitāte:
- 37.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai apbūves blīvums – 30%, apbūves intensitāte – 115%;
 - 37.2. Rindu māju apbūvei apbūves blīvums – 30%, apbūves intensitāte – 75%;
 - 37.3. Savrupmāju apbūvei apbūves blīvums – 20%, apbūves intensitāte – 55%;
 - 37.4. Darījumu iestādēm apbūves blīvums – 30%, apbūves intensitāte – 90%;
38. Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija:

- 38.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai – 30%,
- 38.2. Rindu mājai - 30%,
- 38.3. Savrupmājai – 50%,
- 38.4. Darījumu iestādēm – 30%,
- 39. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits un augstums:
 - 39.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām - apbūvei 4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu;
 - 39.2. Rindu mājai - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m;
 - 39.3. Savrupmājai 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.;
 - 39.4. Darījumu iestādēm - 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.
- 40. Citi noteikumi:
 - 40.1. Rajonos, kur nav izbūvēti centralizēti kanalizācijas tīkli, dzīvojamie nami nedrīkst būt augstāki par diviem stāviem.
 - 40.2. Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skata torņus, mansardus, bēniņus *utt.*).
 - 40.3. mazstāvu daudzdzīvokļu ēkās jāparedz 1 kopīga telpa, kurā izvietot visas ēkas dzīvokļu elektroenerģijas skaitītājus. Tai jāatrodas maksimāli tuvu ēkas ievada kabelim un tā piesaistītajām komunikāciju sadalēm u.c.

4. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS.

- 41. Zemesgabalam nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, izejot no izvēlētās atļautās izmantošanas, saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 12.jūlija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”:
 - 41.1. Ja teritorija tiek attīstīta rindu māju vai mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve:
 - 41.1.1. 0701- vienkārtu un divkārtu daudzdzīvokļu apbūve;
 - 41.1.2. 0702- trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
 - 41.2. Ja teritorija tiek attīstīta savrupmāju apbūve – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
 - 41.3. Ja teritorija tiek attīstīta darījumu un komerciāla rakstura apbūve – 0801;

5. AIZSARGJOSLAS UN IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI.

- 42. 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 esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
- 43. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
 - 43.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
 - 43.2. Ūdensapgādes iecirkņa ķīmiskā aizsargjosla.
- 44. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- 44.1. gar ielām:
- 44.1.1. Rīgas ielas un Brīvības prospekta sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3.
- 44.2. būvlaide – Rīgas ielā - 20m, Brīvības prospektā – 6m attālumā no sarkanās līnijas;
- 44.3. gar elektronisko sakaru tīkliem:
- 44.3.1. 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;
- 44.3.2. ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, 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 elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzmavas ārējās malas;
- 44.3.3. ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
- 44.4. gar elektriskajiem tīkliem :
- 44.4.1. 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;
- 44.4.2. 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;
- 44.4.3. 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.
- 44.5. gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 44.6. ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem - 1m attālumā.
45. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 45.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 45.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 45.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

46. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
47. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju
48. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
49. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.
50. Detālplānojuma teritoriju atļauts apbūvēt vairākās būvniecības kārtās, kārtas saskaņojot ar Jūrmalas pilsētas būvvaldi.
51. Ēku būvdarbus atļauts sākt pēc attiecīgajā būvniecības kārtā apbūvējamai zemes vienībai nepieciešamo piebraucamo ceļu izbūves un pēc vai līdztekus inženierkomunikāciju izbūvei.

2.2. GFAFISKĀ DAĻA