

DETĀLPLĀNOJUMS

Zemesgabalam Jūrmalā,
Kaugurciema ielā 22A

3.daļa. Teritorijas izmantošanas un
apbūves nosacījumi

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves nosacījumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22A.
2. Detālplānojums stājas spēkā nākamajā dienā, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
3. Apbūves nosacījumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar grafisko daļu.
4. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Saistošajiem noteikumiem 12.07.2007. apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma Jūrmala, Kaugurciema ielā 22A precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
5. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. LIETOTIE TERMINI.

6. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
7. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
8. **Atļautā izmantošana** – teritorijas plānojumā atļautie apbūves nosacījumi konkrētai teritorijai vai zemesgabalam.
9. **Brīvā zaļā teritorija** - zemesgabala neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes ēkas un būves, kā arī atskaitītas autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo ar brīvās teritorijas procentu no kopējās zemesgabala platības.
10. **Jumta stāvs** - plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamo jumtu, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības.
11. **Jumta izbūve** - izmantojot slīpā jumta konstrukciju radīto telpu virs ēkas augšējā stāva pārseguma jumta stāvā izbūvētas telpas piemērotas dzīvošanai, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības 1,5 m augstumā
12. **Palīgizmantošana (papildizmantošana)** - atļautā izmantošana, kas papildina, uzlabo vai veicina primāro izmantošanu; ēka vai telpu grupa līdz 25% no kopplatības (pirts, garāža, šķūnis, nojume, ziemas dārzs, u.c.).
13. **Savrupmāja** - brīvstāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.
14. **Terase** – daļēji norobežots, vaļējs vai daļēji segts vasaras sezonā izmantojams laukums, kas izvietots uz zemes kā ēkas piebūve vai virs ēkas vai tās daļas. Terases segtās daļas laukums nedrīkst pārsniegt 50 % no iepriekšējā stāva platības.
15. **Vasarnīca** - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta sezonas (pavasara, vasaras, rudens) rakstura apdzīvošanai un atrodas ārpus īpašnieka pastāvīgās dzīves vietas.

3. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

16. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
- 16.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 16.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 16.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 16.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;
 - 16.5. palīgizmantošanai, kas ir:
 - 16.5.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - 16.5.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

4. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.

Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)

17. **Apbūves noteikumos Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts**, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
18. Nolūki, kādos atļauts pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijās Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK), ir:

18. Dzīvojamā māja:

- 19.1. savrupmāja;
- 19.2. vasarnīca.

19. Palīgizmantošana:

- 19.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts;
- 19.2. individuālā garāža;
- 19.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
- 19.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;
- 19.5. nojume, lapene;
- 19.6. apsardzes ēka.

20. **Zemesgabalu dalīšana un veidošana** - zemesgabals ir nedalāms.

21. Zemesgabala apbūves rādītāji:

- 21.1. apbūves blīvums - 20%;
- 21.2. apbūves intensitāte – 55%;
- 21.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 65%.

22. Maksimālais ēkas un citas būves augstums un stāvu skaits:

- 22.1.1. 10 m augstas ēkas ar 2 stāviem un jumta izbūvi;
- 22.1.2. Palīgēku jaunbūvēm atļautais stāvu skaits 1 ar jumta izbūvi. Maksimālais palīgēku augstums līdz jumta korei 6 m.

23. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām.

- 23.1. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" prasības.

- 23.2. Attālums starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.
- 23.3. 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.

24. Autostāvvietas:

- 24.1. dzīvojamo māju apbūvē maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2.

25. Būvlaide;

- 25.1. Ievērot detālplānojumā noteikto apbūves zonu un būvlaidi no Kaugurciema ielas sarkanās līnijas.

26. Žogi

- 26.1. Žoga līnija pa zemesgabala juridiskām robežām, pie Kaugurciema ielas pa vēsturisko žoga līniju kvartālā - zemesgabala robežu.
- 26.2. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā līdz ielai esošā 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.
- 26.3. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
- 26.4. Žogu augstums un caurredzamība.
- 26.4.1. Priekšpagalma un ārējā pagalma sānpagalma žogiem dzīvojamās apbūves teritorijās ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni. 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;
- 26.4.2. Žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 26.5. Žogu stilistika:
- 26.5.1. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.

27. Citi noteikumi.

- 27.1. Iebrauktuvi zemesgabalā pieļaujams precizēt ēkas tehniskā projekta ietvaros;
- 27.2. Ēku novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu;
- 27.3. Saimniecības ēku vai būvi var izvietot mazākā attālumā kā 3 m no kaimiņu zemesgabala robežas vai tieši pie robežas, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz palīgēkas vai saimniecības būves projekta galvenās lapas.

- 27.4. Plānojamie jauni ēku apjomi ir samērojami ar apkārtējo apbūvi. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst pārsniegt vairāk kā 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
- 27.5. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.
- 27.6. Būvprojektā jārisina nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus.
- 27.7. Apbūves noteikumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi: virsgaisu, skursteni, torni, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu, vējradītāju, zibens novadītāju, vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietojšanai.

28. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

- 28.1. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jāsiglabā augsnes virskārta un reljefs.
- 28.2. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

29. **Zemesgabala lietošanas mērķis**- zemesgabalam nosakāmā tipašuma lietošanas mērķis 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”.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, saskaņā ar plānoto atļauto izmantošanu - individuālo dzīvojamo māju apbūve -0601.

5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās aizsargjoslas parādītas grafiski, bet plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

30. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- 30.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:
 - 30.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes ierobežotas saimnieciskās darbības josla- visa detālplānojuma teritorija;;
 - 30.1.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;
- 30.2. Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem - vietējas nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa "Kauguru zvejniekciema" rajons (valsts aizsardzības numurs 6086) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.
- 30.3. Ķīmiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu - visa detālplānojuma teritorija.

31. Eksploatācijas aizsargjoslas.

- 31.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:
 - 31.1.1. Kaugurciema ielas sarkanās līnijas noteiktas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.
 - 31.1.2. Būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

31.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

- 31.2.1. 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;
- 31.2.2. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkano līniju robežās un tuvāk par 1 metru no sarkanās līnijas, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkanajai līnijai;
- 31.2.3. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz ēkas vai būves pamatiem;
- 31.2.4. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkanās līnijas robežās un tuvāk par 1 metru gan no sarkanās līnijas, gan no ēkas vai būves pamatiem, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz sarkanajai līnijai vai ēkas vai būves pamatiem (atkarībā no tā, kas atrodas tuvāk);
- 31.2.5. gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass;

31.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

- 31.3.1. 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;
- 31.3.2. 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;
- 31.3.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu 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.

31.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

- 31.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 31.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
 - 31.5.1. gar gāzesvadiem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā;
 - 31.5.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā.

32. Aprobežojumi aizsargjoslās.

- 32.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 32.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes

gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

- 32.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

6. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.

33. Pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
34. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
35. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
36. Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami likumdošanā noteiktajā kārtībā.