

**3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOSACĪJUMI .**

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Kāpu ielā 137”.
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 tas nav pagarināts.

2. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

3. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 3.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 3.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 3.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 3.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;
 - 3.5. palīgizmantošanai, kas ir:
 - 3.5.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - 3.5.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

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

5. 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.
6. Atļautā izmantošana:
 - 6.1. Dzīvojamā māja:
 - 6.1.1. savrupmāja;
 - 6.1.2. vasarnīca;
 - 6.2. Palīgizmantošana:
 - 6.2.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts,
 - 6.2.2. individuālā garāža,
 - 6.2.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu),
 - 6.2.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.,
 - 6.2.5. nojume,
 - 6.2.6. apsardzes ēka.
7. Zemesgabalu veidošana saskaņā ar grafisko materiālu – Zemesgabalu veidošanas plāns.
8. Zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137 apbūves rādītāji:
 - 8.1. apbūves blīvums- 12%;

- 8.2. apbūves intensitāte – 33%;
 - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 75%;
 - 8.4. stāvu skaits – 2 stāvi;
 - 8.5. ēkas un būves augstums:
 - 8.5.1. pieļaujama esošās ēkas 13000160103001 rekonstrukcija nepalielinot apbūves augstumu;
 - 8.5.2. jaunbūvēm ēkas augstums nedrīkst pārsniegt ēkas 13000160103001 augstumu;
 - 8.6. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2 dzīvojamās ēkas.
9. Zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137A apbūves rādītāji:
- 9.1. apbūves blīvums- 12%;
 - 9.2. apbūves intensitāte – 24%;
 - 9.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 75%;
 - 9.4. stāvu skaits – 2 stāvi;
 - 9.5. ēkas un būves augstums samērojams ar ēkas 13000160103001 augstumu, bet kopuma nepārsniedzot 10m augstumu;
 - 9.6. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – viena dzīvojamā ēka.
10. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.
- 10.1. Būvlaide - 4m no Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
 - 10.2. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošības prasības.
 - 10.3. 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.
 - 10.4. Izvietojot jaunu apbūvi zemesgabala Kāpu ielā 137A, jāievēro detālplānojumā noteikto apbūves izvietojuma zonu.
11. Žogi.
- 11.1. Zemesgabalus drīkst iežogot:
 - 11.1.1. pa zemesgabala Kāpu ielā 137 austrumu robežu;
 - 11.1.2. līdz Kāpu ielas rekonstrukcijai pa zemesgabala Kāpu ielā 137 ziemeļu robežu (vēsturisko žoga līniju), pēc Kāpu ielas rekonstrukcijas pa Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
 - 11.1.3. pa zemesgabala Kāpu iela 137A dienvidu un rietumu robežām;
 - 11.1.4. aizliegta žogu izbūve starp zemesgabaliem Jūrmalā, Kāpu ielā 137 un Kāpu ielā 137A.
 - 11.2. Žoga augstums un caurredzamība:
 - 11.2.1.1. 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.
 - 11.2.1.2. žogus, kas pieklaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
 - 11.2.1.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
 - 11.3. Žogu stilistika:

11.3.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.

12. Citi noteikumi.

- 12.1. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.
- 12.2. Plānojamie jauni ēku apjomi ir samērojami ar apkārtējo apbūvi. Jaunā ēku celtniecība pakārtojama vēsturiskās apbūves savdabībai.
- 12.3. 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).
- 12.4. Pieļaujama ēkas 13000160103001 rekonstrukciju ar apjomu palielināšanu, respektējot reljefa īpatnības un dabas ainavas vērtības. Jauno apjomu integrējot esošajā vidē, nebojājot kāpas un saglabājot resnāko dimensiju augstspējīgos kokus, neaizsedzot ēkas uztveri no Kāpu ielas.
- 12.5. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
- 12.6. 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.).
- 12.7. 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.
- 12.8. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;

4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

15. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
16. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
17. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var veikt zemesgabalu reālo sadali un adresu piešķiršanu, atbilstoši detālplānojuma risinājumiem.
18. Pēc plānoto zemesgabalu robežu nostiprināšanas zemesgrāmatā var uzsākt būvniecības procesu un saņemt plānošanas un arhitektūras uzdevumu projektēšanai.
19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
20. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.
21. Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.