

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 151”.
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 151 apbūves rādītāji:**
- 8.1. apbūves blīvums- 12%;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 33%;
 - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 75%;
 - 8.4. ēkas un būves stāvu skaits un augstums:
 - 8.4.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
 - 8.4.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;
 - 8.4.3. palīgēku atļautais stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums - 8m;
 - 8.5. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2 dzīvojamās ēkas.
9. **Zemesgabala Jūrmalā, Vēju ielā 2A apbūves rādītāji:**
- 9.1. apbūves blīvums- 20%;
 - 9.2. apbūves intensitāte – 55%;
 - 9.3. minimālā brīvā zaļā teritorija –65%;
 - 9.4. ēkas un būves stāvu skaits un augstums:
 - 9.4.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
 - 9.4.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;
 - 9.4.3. palīgēku atļautais stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums - 8m;
 - 9.5. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1 dzīvojamā ēka.
10. **Zemesgabala Jūrmalā, Vēju ielā 2 apbūves rādītāji:**
- 10.1. apbūves blīvums- 15%;
 - 10.2. apbūves intensitāte – 40%;
 - 10.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 70%;
 - 10.4. stāvu skaits (esošs) – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3stāvi);
 - 10.5. maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m;
 - 10.6. palīgēku atļautais stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums - 8m;
 - 10.7. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – viena dzīvojamā ēka.
11. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām:
- 11.1. būvlaide - 4m no Kāpu un Vēju ielu sarkanajām līnijām;
 - 11.2. 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”;
 - 11.3. ēku vai būvi var izvietot mazākā attālumā kā 4 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 projekta galvenās lapas;
 - 11.4. 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.

12. Žogi:

- 12.1. zemesgabalus drīkst iežogot pa zemesgabalu robežām, ielas pusē pa sarkano līniju;
- 12.2. 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;
- 12.3. žoga augstums un caurredzamība:
 - 12.3.1. 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;
 - 12.3.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
 - 12.3.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
- 12.4. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.

13. Citi noteikumi:

- 13.1. iebrauktuves pieļaujams precizēt turpmākā projektēšanas gaitā;
- 13.2. izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jā saglabā koki, augsnes virskārta un reljefs;
- 13.3. plānojamie jauni ēku apjomi ir samērojami ar apkārtējo apbūvi. Jaunā ēku celtniecība pakārtojama vēsturiskās apbūves savdabībai;
- 13.4. jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes);
- 13.5. apbūves noteikumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi: virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu, vējrādītāju, zibens novadītāju, baznīcas torni vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietošanai;
- 13.6. 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.);
- 13.7. 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;
- 13.8. zemesgabalu lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

14. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
15. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
16. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var veikt zemesgabalu reālo sadali un adrešu piešķiršanu, atbilstoši detālplānojuma risinājumiem.
17. Pēc plānoto zemesgabalu robežu nostiprināšanas zemesgrāmatā var uzsākt būvniecības procesu un saņemt plānošanas un arhitektūras uzdevumu projektēšanai.

18. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
19. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.
20. Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.