

**Zemesgabala Zigfrida Meierovica prospektā 5, JŪRMALĀ,
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI (gala redakcija).**

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

- 1.1. Šajos noteikumos ietverti tikai tie noteikumi, kas atsevišķi attiecināmi tikai uz zemes gabalu Zigfrida Meierovica prospektā 5, JŪRMALĀ, ar kadastra nr. 1300 010 1610, turpmāk tekstā „z/g”, un ir saistoši visām fiziskajām un juridiskajām personām - zemes īpašniekiem, lietotājiem un nomniekiem zemes gabala Zigfrida Meierovica prospektā 5 teritorijā.
- 1.2. Šos noteikumus skatīt kopā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, turpmāk tekstā „TIAN”, tur lietotajiem terminiem, vispārējiem jautājumiem, zonējumiem, noteikumiem visām teritorijām un citiem nosacījumiem, kā arī šī detālplānojuma grafisko daļu.
- 1.3. Nolūki un veidi, kādos z/g atļauts izmantot zemi un būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un citas būves attiecīgajā apbūves teritorijā, ir noteikti 2.punktā.
- 1.4. Attīstības priekšlikumu īstenošanas kārtība, būvprojektu izstrādāšanas un akceptēšanas noteikumi, būvdarbu veikšanas nosacījumi, nelietojamo būvju atjaunošanas un nojaukšanas prasības, degradēto teritoriju atjaunošana ir apskatīta TIAN.
- 1.5. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošo valsts likumus un citu likumdošanas aktu prasības.

2. ZEMES GABALA Z. MEIEROVICA PROSPEKTĀ 5 IZMANTOŠANA

2.1. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

- 2.1.1. Zemes gabala Z. Meierovica prospektā 5 atrodas Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijā (S), kas TIAN un šo apbūves noteikumu izpratnē nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids kalpo sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem un ietver arī valsts un pašvaldības, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes vai citu līdzīgu nekomerciālu iestāžu izvietojumu, bet sekundārais cita atļautā izmantošana.
- 2.1.2. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta sabiedrisko iestāžu apbūvei (S), ir:

(1) Sabiedriskā iestāde:

1) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde:

- doktorāts;

2) izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde:

- pirmsskolas vecuma bērnu iestāde;

3) sporta ēka un būve;

(2) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

1) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:

- tirdzniecības kiosks vai segtais stands;

- sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekti;

(3) Satiksmes un sakaru ēkas:

1) automašīnu garāžas (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām).

(4) Palīgizmantošana:

1) apsardzes ēka;

2) publiskās tualetes

3) dienesta dzīvoklis.

(5) kā arī:

- a) apstādījumu ierīkošana;
- b) inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai, ja to paredz inženiertehniskās apgādes shēma vai būvprojekts;
- c) transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai, ja tas nav pretrunā ar šiem apbūves noteikumiem un vides aizsardzības noteikumiem;
- d) piebrauktuves izbūvei, ja to paredz detālplānojums.
- e) tajā pašā zemesgabalā izvietotai galvenajai izmantošanai pakārtota palīgizmantošanai, kas ir :

2.2. AIZLIEGTĀS IZMANTOŠANAS

- 2.2.1. Netiek atļauta tāda zemes, ēku un citu būvju, vai kādas to daļas izmantošana, kas rada būtisku piesārņojumu, t.i. neatbilst vides aizsardzības un vides veselības institūciju noteiktajām vides kvalitātes prasībām, un likumdošanas aktu prasībām.
- 2.2.2. Piesārņotās teritorijās jauna apbūve pieļaujama tikai pēc teritorijas rekultivācijas, izņemot īslaicīgas lietošanas būves teritorijas attīrīšanai.
- 2.2.3. Nevienā apbūves teritorijā, ja apbūves noteikumos nav noteikts citādi, nedrīkst: vākt, uzkrāt vai glabāt kaudzē vai laukumos atkritumus, metāllūžņus un būvgružus, ja vien šim nolūkam izmantotā teritorija nav ietverta ēkā; b) pielietot šajos apbūves noteikumos atļautām izmantošanām (arī palīgizmantošanām) kuģu, kravas mašīnu, autobusu un vagonu korpusus vai to daļas, izņemot, ja tas ir paredzēts projektā; c) izmantot jebkādu ceļojumu treilerus un atpūtas vagoniņus kā dzīvojamās telpas (arī ēdamtelpas un guļamtelpas), izņemot gadījumus, ja zemesgabalam ir būvlaukuma statuss, vai speciāli labiekārtotos kempingos; d) veidot karjerus būvmateriālu un melnzemes iegūšanai; e) izvietot ēkas un būves aizsargjoslās, ja tas ir pretrunā ar Aizsargjoslu likumu.
- 2.2.4. Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā pazemes telpu (pazemi) izmantošana nav atļauta.

2.3. ZEMESGABALA APBŪVES BLĪVUMS

Esošajai dzīvojamajai mājai piesaistītajai zemesgabala daļai (525,73m²) maksimāli pieļaujama apbūves blīvums – **25,9%**, bet zemesgabala daļai (1457,27m²), kas paredzēta sabiedriskai un/vai darījumu apbūvei maksimāli pieļaujama apbūves blīvums – **30,0%**

2.4. **ZEMESGABALA APBŪVES INTENSITĀTE** ir atļauta ne lielāka par **51,7%** visas teritorijas daļās.

2.5. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

Zemesgabalu minimālā brīvā zaļā teritorija - 25% visas teritorijas daļās.

2.6. ĒKAS UN CITAS BŪVES AUGSTUMS

- 2.6.1. Maksimālais sabiedrisko un darījumu iestāžu ēku augstums zemesgabala daļā (1457,27m²), kas paredzēta sabiedriskai un/vai darījumu apbūvei – **9 m**, izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi, telpiskā risinājuma analīzi (sk. Pielikums nr.2, 3, 4). Esošai dzīvojamajai mājai saglabājams esošais augstums.
- 2.6.2. Ēkas un citas būves maksimālo augstumu mēra ielas pusē (galvenajā fasādē) no plānotā zemes līmeņa zemesgabalā līdz jumta korei vai līdz plakanā jumta parapetam.
- 2.6.3. 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, vējbrādītāju, zibens novadītāju, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietošanai.

2.7. ĒKAS UN CITAS BŪVES STĀVU SKAITS

- 2.7.1. Maksimālais sabiedrisko un darījumu iestāžu ēku stāvu skaits – 2 stāvi, izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi, telpiskā risinājuma analīzi (sk. Pielikums nr.2, 3, 4). Esošai dzīvojamajai mājai saglabājams esošais stāvu skaits - 3.
- 2.7.2. Nosakot stāvu skaitu, pieņemts, ka stāva augstums dzīvojamām ēkām ir ekvivalents 3.5 m.
- 2.7.3. Ja ēkas daļām ir dažāds stāvu skaits vai ēka izvietota mainīga reljefa zemesgabalā, stāvu skaitu nosaka atsevišķi katrai ēkas daļai un uzskaitē norāda lielāko stāvu skaitu.

2.8. BŪVLAIDE

- 2.8.1. Ēkām un būvēm zemesgabalā jāatrodas : ne mazāk kā 4 m attālumā no ielu sarkanajām līnijām.
- 2.8.2. Jebkuras Būvlaides novietni precizē, izstrādājot detālplānojumus.

2.9. CITI NOTEIKUMI

- 2.9.1. Esošā dzīvojamā ēka ir iedalīta vēsturiskā apbūves kategorijā „Saglabājamā vēsturiskā fona apbūve”, kas veido Jūrmalas pilsētībūvniecības pieminekļu apbūves raksturu. Saglabājams ēku mērogs, apjoma proporcijas, apdares materiāli, dekora elementu stilistika, saglabājamās arī konstrukciju materiāls un tradicionālie būvmateriāli. Nepieciešamības izraisīta nojaukšana vai pārbūve saskaņojama Apbūves noteikumos noteiktajā kārtībā.
- 2.9.2. Svarīgākie aizsargājami elementi, kas veido pilsētībūvniecības pieminekļu arhitektonisko un ainavisko vērtību - ēku apjomi un maksimālie augstumi, ēku izvietojuma ritms ielā, pielietotie celtniecības materiāli, logu un durvju mērogs, raksturīgā ainaviskā vide - reljefs, apstādījumu un apzaļumojuma raksturs, labiekārtojuma elementi, mazās arhitektūras formas - celiņi, kāpnes, atbalsta sienas, baseini, strūklakas, lapenes, grotas, skulptūras, dekoratīvās vāzes, soli, apgaismes ķermeņi, apstādījumos pielietotās koku, krūmu un augu sugas u.c.
- 2.9.3. Aizliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.
- 2.9.4. Slēgta perimetrālā apbūve netiek pieļauta.
- 2.9.5. piekļūšana katram dzīvoklim jānodrošina atsevišķi no citām ēkas izmantošanām;
- 2.9.6. Pie atkritumu konteineru novietnēm jāparedz piebrauktuves.
- 2.9.7. ārpustelņu uzglabāšana kā palīgizmantošana nav atļauta priekšpagalmā, tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas, nevienā nepieciešamajā autostāvvietā.
- 2.9.8. Publiski pieejamās atpūtas teritorijās un ēkās jāparedz ierīkot speciāli pielāgotas tualetes cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
- 2.9.9. Jāparedz speciālas vietas skatītāju tribīnēs cilvēkiem ratiņkrēslos - 2mx2m laukumi ar horizontālu virsmu.

3. NEATBILSTOŠA IZMANTOJUMA STATUSS

- 3.1. Dzīvojamās mājas izmantojums likumīgi iesākts, pirms apstiprināts Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 2007.-2009.gadam un tā sastāvā esošie saistošie noteikumi, kas nosaka Sabiedrisko iestāžu apbūves (S) izmantošanas veidu zemesgabalam, tāpēc esošajai dzīvojamajai ēkai ir neatbilstoša izmantojuma statuss.
- 3.2. Neatbilstoša izmantojuma statusa zemes gabala īpašnieks vai nomnieks ir tiesīgs turpināt likumīgi iesākto izmantojumu, bet jebkura jauna apbūve, piebūve, esošo ēku

pārbūve, nojaukšana jāveic atbilstoši šo saistošo noteikumu un detālplānojuma prasībām.

- 3.3. Ja zemesgabala īpašniekam ir līdz šī detālplānojuma apstiprināšanai saskaņots (akceptēts) būvprojekts vai izsniegta ēku vai būvju projektēšanas atļauja, vai būvatļauja un nav beigušies to derīguma termiņi, tad neskatoties uz neatbilstoša izmantojuma statusu zemesgabalam, īpašnieks ir tiesīgs turpināt iesākto darbību.
- 3.4. 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.), nemainot esošo vai projektēto ēku un būvju apjomus.

4. APBŪVES NOTEIKUMU GROZĪŠANA UN DETĀLPLĀNOJUMU IZSTRĀDE

- 4.1. Apbūves noteikumu grozījumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānošanas likumdošanu, izstrādājot detālos plānojumus.
- 4.2. Tie saistošo noteikumu punkti, kuros ir atsauces uz iespēju noteikt, detalizēt vai precizēt, veicot papildu darbības, piemēram, izstrādājot detālplānojumu, uzskatāmi par nosacījumiem un nav klasificējami kā teritorijas plānojuma un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu grozījumi.
- 4.3. Izstrādājot detālplānojumu, var noteikt arī citas prasības (noteikumus) teritorijas attīstībai.

5. ZEMESGABALA VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

- 5.1. Zemesgabalu apvienošana Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā pamatojama tikai izstrādājot detālplānojumu.

6. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI

- 6.1. Fiziskai vai juridiskai personai, ierīkojot kādu ēku vai citu būvi, ir pienākums nodrošināt piebraukšanu, ja zemesgabalam, kurā nodomāts izvietot minēto ēku vai citu būvi, vai, kur šī būve atrodas, piebraukšana nav nodrošināta.
- 6.2. ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
- 6.3. jāparedz pilsētas inženierkomunikāciju pārvietošanu ārpus apbūves teritorijas un to izvietojumu ielu sarkanajās līnijās, vienlaicīgi nodrošinot ērtu piekļūšanu un ekspluatāciju.
- 6.4. Projektējot teritoriju izbūvi, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar dzirdes, redzes vai kustību traucējumiem.
- 6.5. Ielu sarkanās līnijas nosaka vai precizē izstrādājot detālplānojumus.

7. APBŪVES ATBILSTĪBA ZEMESGABALA ROBEŽĀM

- 7.1. ēkas ar logiem fasādē nedrīkst novietot tuvāk par 4 m no kaimiņu zemesgabala robežas, ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki nav noslēguši notariāli apstiprinātu vienošanos par šī attāluma samazināšanu. Gaismas tiesības kā servitūts reģistrējams zemesgrāmatā.
- 7.2. Palīgēkas, saimniecības būves var izvietot mazākā attālumā kā 3 m no kaimiņu zemesgabala robežām vai tieši pie robežām, 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.

- 7.3. Nevienas ēkas vai citas būves neviena daļa ne uz viena zemesgabala nedrīkst projicēties ārpus zemesgabala robežas, izņemot:
- 7.3.1. ja būve ir žogs starp zemesgabaliem;
 - 7.3.2. ja kaimiņu zemesgabala īpašnieks piekrīt mainīt zemesgabala robežu pa vertikāli.
- 7.4. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu.
- 7.5. 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. ATTĀLUMI STARP ĒKĀM UN BŪVĒM

- 8.1. Attālumi starp ēkām:
- 8.1.1. starp atsevišķām ēkām jāparedz neapbūvēti 8 m, ja viena vai abas ēkas ir koka un vismaz 6 m, ja abas ēkas ir celtas no nedegoša materiāla;
 - 8.1.2. attālums starp atsevišķām dzīvojamām un pretimstāvošām ēkām nedrīkst būt mazāks par augstākās ēkas augstumu.
- 8.2. Attālumi starp dzīvojamām un sabiedriskām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām.

9. ATTĀLUMI NO INŽENIERKOMUNIKĀCIJĀM LĪDZ ĒKĀM UN BŪVĒM

- 9.1. Veicot ēku un inženierkomunikāciju projektēšanu un būvniecību, jāievēro LR Aizsargjoslu likumā un Latvijas būvnormatīvos noteiktās ekspluatācijas aizsargjoslas un to minimālie lielumi.

10. SAIMNIECĪBAS ĒKA VAI BŪVE

- 10.1. Saimniecības ēku vai būvi, nedrīkst:
- 1) ierīkot priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānu priekšpagalmā;
 - 2) uzskatīt par saimniecības ēku vai būvi, ja tā iebūvēta dzīvojamās mājas apjomā;
 - 3) ierīkot zemesgabala vai kaimiņu zemesgabala pamatēkas vizuālās uztveres priekšlaukumā un aizsegt skatu no ielas uz pamatēku - ievērot redzamības leņķi, gadījumā, ja pamatēka ir izvietota gruntsgabala dziļumā (nav aizmugures pagalma).

11. FASĀDES, JUMTI, ŪDENS NOTEKCAURULES

- 11.1. Katra zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ēkas fasāde, ūdens notekcaurules, renes un jumts. Fasādes krāsojumam jāatbilst krāsu pasei, kas saskaņojama Būvvaldē.
- 11.2. Jumti jāizbūvē tā, lai ūdens netecētu uz kaimiņu zemesgabaliem. Jānovērš iespēja ledus un sniega kupenu krišanai uz ietves.
- 11.3. Nav atļauta satelītantenas piestiprināšana pie ēkas galvenās fasādes.
- 11.4. Nav atļauta patvaļīga lodžiju un balkonu pārbūvēšana.
- 11.5. Nav atļauta dūmvadu, kas saistīti ar alternatīvajām apkures sistēmām, kā arī ventilācijas cauruļvadu un kondicionieru izvadīšana ēkas galvenajā fasādē.

12. SKATLOGI, REKLĀMAS, MARKĪZES

- 12.1. Nav atļauta patvaļīga jaunu skatlogu un ārdurvju ierīkošana esošajās ēkās.

- 12.2. Izvietojot reklāmu, jāievēro Jūrmalas domes Saistošos noteikumus "Par reklāmu, izkārtnu, sludinājumu un citu informatīvo materiālu izvietošana publiskās vietās Jūrmalas pilsētā".
- 12.3. Virs skatlogiem - vitrīnām atļauts izbūvēt markīzes, kas neprojecējas brauktuvei tuvāk kā 0,5 m un kuru apakšējā mala ir vismaz 2,2 m virs ietves.
- 12.4. Reklāmas standus un atkritumu tvertnes jāuzstāda tā, lai tās netraucētu ratiņkrēslu lietotāju pārvietošanos.

13. ŽOGI

- 13.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves noteikumiem pa zemesgabalu robežām, ņemot vērā papildus nosacījumus:
- 13.2. ielas pusē pa sarkano līniju, vai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju;
- 13.3. žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu. Žogos jāveido „kabatas”, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 13.4. žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
- 13.5. 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.
- 13.6. Žogu augstums un caurredzamība –
 - 13.6.1. priekšpagalma žogiem dzīvojamās apbūves teritorijās ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;
 - 13.6.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8 m augstus;
 - 13.6.3. 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;
 - 13.6.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 13.7. Žogu stilistika:
 - 13.7.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās;
 - 13.7.2. valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās un ap kultūras pieminekļiem jābūvē vēsturiskie žogu tipi, kas raksturīgi attiecīgajā rajonā;
 - 13.7.3. žogiem sabiedrisko un darījumu iestāžu teritorijās ir jābūt atbilstošiem to funkcionālajai izmantošanai, maksimāli saglabājot publisko telpu un ēku pieejamību;
 - 13.7.4. aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.
- 13.8. Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Saskaņojot ar ainavu arhitektu, zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem, ievērojot zemesgabala iekšējās lietošanas kārtību.

14. PAGALMA NOTEIKUMI

- 14.1. Galvenajai ēkai uz zemesgabala atkarībā no apbūves veida ir viens vai vairāki pagalmi (priekšpagalms, iekšējais sānpagalms, aizmugures pagalms).
- 14.2. Viena zemesgabala pagalma daļu nedrīkst uzskatīt par otra zemesgabala pagalma daļu.
- 14.3. Nekādu daļu no jebkāda nepieciešama pagalma nedrīkst aizņemt kāda ēka vai cita būve vai tās daļa, izņemot:
 - 14.3.1. palīgēkas vai būves, ja tās attiecīgajā apbūves teritorijā atļautas;
 - 14.3.2. arhitektoniskas detaļas un veidojumi, arī sliekšņi, skursteņi, karnīzes, dzegas, teknes, pilastri un jumta balsti, kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 0,5 m uz āru no sienas;
 - 14.3.3. funkcionālas un dekoratīvas būves, ieskaitot nolaižamus saulesargus, markīzes, dekoratīvas strūklakas, skulptūras, piemiņas plāksnes un žogi;
 - 14.3.4. atklātas ugunsdzēsības vai āra kāpnes, kam kāpņu pakāpieni un laukumi aprīkoti ar margām, un kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 1,5 m uz āru no sienas;erkeri, kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 1 m uz āru no sienas;
 - 14.3.5. balkoni, segtas un nesegtas terases, kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 2,5 m uz āru no sienas.
- 14.4. priekšpagalmā veidojams priekšdārziņš, ja detālajā plānojumā nav noteikts citādi.
- 14.5. Zemesgabala daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nedrīkst apbūvēt, nekādas ēkas daļas uz tās nedrīkst atrasties, izņemot 24.3. punktā noteiktos gadījumus un nelielus arhitektūras izlaidumus 0,3 m dziļumā.
- 14.6. Attālumi no zemesgabala robežām līdz atsevišķi stāvošām ēkām jāpieņem ne mazāk kā 4 m.
- 14.7. Uz katra zemesgabala jāparedz neapbūvēts pagalms vismaz 200 m² lielumā, kas nevienā vietā nedrīkst būt šaurāks par 8 m

15. APGAISMES ĶERMEŅI

- 15.1. Teritoriju apgaismošanai atļauts izmantot iekārtas vai arī pie stabiem piestiprinātus apgaismes ķermeņus. Apgaismes ķermeņiem jābūt arhitektoniski saskanīgiem katra vienlaicīgi uztveramas teritorijas robežās.
- 15.2. Apgaismes ķermeņi pieslēdzami pazemes kabeļiem vai kabeļiem ēku sienās. Kabeļi nedrīkst būt redzami ēku fasādēs.
- 15.3. Attiecīgiem pilsētas dienestiem, informējot ēkas īpašnieku, ir tiesības piestiprināt pie ēku fasādēm apgaismošanas, satiksmes regulēšanas tehnisko līdzekļu u.c. gaisa vadu atsaites.

16. MAZĀS ARHITEKTŪRAS FORMAS

- 16.1. Nav atļauts patvaļīgi būvēt vai novietot kioskus, nojumes un paviljonus.
- 16.2. Ielu, ēku un dzīvokļu numerācijas norādes plāksnītes jāizvieto saskaņā ar Jūrmalas Domes lēmumu "Jūrmalas pilsētas ielu, ēku un dzīvokļu numerācijas norādes plāksņu un valsts karoga turētāja statīva izvietojuma kārtības noteikumi".

17. AIZSARGJOSLAS

- 17.1. Teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas atbilstoši Latvijas Republikas likumdošanai. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums.
- 17.2. Noteikti šādi **vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslu veidi**:
 - 17.2.1. zemes gabals pilnībā atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā, kas sastāv no:
 - 17.2.1.1. krasta kāpu aizsargjoslas (7311010100);
 - 17.2.1.2. ierobežotas saimnieciskās darbības joslas (7311010300);
 - 17.2.2. Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem.
 - 17.2.2.1. zemes gabals pilnībā atrodas Valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa (7314010102) „Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons” teritorijā.
 - 17.2.2.2. zemes gabals pilnībā atrodas *vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa Dzīvojamā māja Gončarova ielā 8/10 (7314020102)* 100 m aizsardzības zonā, kas nav īpaši noteikta, un tādēļ tās minimālais platums ir.
 - 17.2.2.3. zemes gabals daļēji atrodas *vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa Dzīvojamā māja Z. Meierovica prospekts 1 (7314020102)* 100 m aizsardzības zonā.
- 17.3. Noteikti šādi **eksploatācijas aizsargjoslu veidi**:
 - 17.3.1. Aizsargjosla gar Gončarova ielu sarkano līniju platumā, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. Saistošajiem noteikumiem Nr.3. (7312030100);
 - 17.3.2. aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (7312080101);
 - 17.3.3. aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100);
 - 17.3.4. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050200);
 - 17.3.5. aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi (7312060100)
- 17.4. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka likumi un ministru kabineta noteikumi, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

18. AIZSARDZĪBA PRET TROKŠNIEM

- 18.1. Akustiskā trokšņa pieļaujamie normatīvi dzīvojamo un publisko ēku telpām un teritorijām jāpieņem atbilstoši aktuālajiem Ministru Kabineta noteikumiem “Viedes trokšņu novērtēšanas kārtība” un MK noteikumiem “Noteikumi par trokšņu emisiju no iekārtām, kuras izmanto ārpus telpām”.
- 18.2. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (pretrokšņa pasākumi) projektējami atbilstoši LBN 016-03 “Būvakustika” prasībām.

19. IELAS un PIEBRAUKTUVES

- 19.1. Zigfrīda Meierovica prospekts saskaņā ar TIAN ir pilsētas nozīmes regulējamās kustības maģistrāle.
- 19.2. Gončarova iela ir vietējās nozīmes iela.

20. IELAS ŠĶĒRSPROFILS

- 20.1. Gončarova ielas šķērsprofils noteikts detālplānojumā (sk. Pielikumu nr.1).
- 20.2. Gončarova ielas braucamo daļas atļauts izmantot gājējiem jauktai izmantošanai atbilstoši „Dzīvojamās zonas” satiksmes noteikumiem.

21. BRAUKTUVJU APMALES NOAPAĻOJUMA RĀDIUSI

- 21.1. Ielu brauktuvju apmales noapaļojuma rādiusi pieslēgumos ar vietējas nozīmes ielu jānosaka ne mazāki 5 m.
- 21.2. Ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2 m.

22. IETVES, GĀJĒJU PĀREJAS

- 22.1. Kā Gončarova ielas ietve ir noteikta ielas braucamā daļa atbilstoši Dzīvojamās zonas satiksmes noteikumiem, bet piebrauktuvēm zemes gabalā ir pieļaujams arī veidot ietves, kas izstrādājams piebrauktuvju tehniskajā projektā.
- 22.2. Ietvju augstums pie ielas braucamās daļas nedrīkst pārsniegt 15 cm. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļas augstumu ne lielāku par 2,5 cm.
- 22.3. Uz ietvēm brīvajam ietves platumam jāsiglabājas ne mazākam par 1,2 m, nedrīkst būt pulēta virsma, ja tajā netiek iestrādāta neslidena josla.
- 22.4. Gājēju pārejās paredzēt:
 - 22.4.1. atšķirīgus segumus bīstamās vietās cilvēkiem ar redzes traucējumiem;
 - 22.4.2. kontrastējošas krāsas marķējumus;
 - 22.4.3. atbilstoša slīpuma uzbrauktuves trotuāra apmalē vienā līmenī ar brauktuves segumu;
 - 22.4.4. ietves apmales paaugstinājumu pie brauktuves malas;
 - 22.4.5. ietves slīpumu ne lielāku par 3%;
 - 22.4.6. iespējamo šķēršļu novietojums tā, lai tie netraucētu gājēju un ratiņkrēslu lietotāju pārvietošanos.

23. KLĀTNE (SEGUMS)

- 23.1. pilsētas ielu un piebrauktuvju, kā arī laukumu un ietvju klātnēm jābūt ar cietu segumu.
- 23.2. Celiņu klātnēi apstādījumu teritorijās pieļaujami dažādi segumi.

24. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

- 24.1. Teritorijā jānodrošina atļauto apbūves objektu inženiertehniskā apgāde saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem, kas izriet no attīstības plāna - teritorijas plānojuma (ģenerālplāna), detālā plānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām.
- 24.2. Inženiertehniskās komunikācijas jāizvieto ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un ievērojot tīklu aizsardzības zonas un savstarpējos attālumus.

25. APSTĀDĪJUMI

- 25.1. Visi apstādījumi Jūrmalas pilsētas teritorijā, tajā skaitā privātīpašumā esošas zemes Z. Meierovica prospektā 5, ir aizsargājami pilsētas apstādījumi.

25.2. Visiem zemesgabalu īpašniekiem un lietotājiem Jūrmalas pilsētā ir jāievēro "Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošanas un aizsardzības noteikumi".

26. KOKU UN TO SAKŅU SISTĒMAS AIZSARDZĪBA

26.1. Izbūvējot inženiertīklus un veicot būvdarbus koku tiešā tuvumā, jāievēro koku un to sakņu sistēmas aizsardzības noteikumi. Skatīt 1.-6. zīmējumus "Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošanas un aizsardzības noteikumos".

26.2. Ap priedēm saglabājama priedēm raksturīgā zemesdze 5 m attālumā no koka stumbra.

27. ATTĀLUMS NO ĒKĀM, BŪVĒM UN INŽENIERTĪKLIEM LĪDZ KOKIEM UN KRŪMIEM

Attālumi no ēkām līdz kokiem, krūmiem noteikti tabulā zemāk -

ĒKAS, BŪVES, INŽENIERTĪKLI	ATTĀLUMS METROS LĪDZ VIDUM	
	koka stumbram	krūmam
LABIEKĀRTOJUMA ELEMENTI		
Ēkas un būves ārsiena	5,0	1,5
Ietves un gājēju celiņa malas	0,7	3,0
Ielas brauktuves, ceļa nostiprinātās apmales mala vai grāvja augšmala	2,0	1,0
Nogāzes, terases pamata pēda	1,0	0,5
Atbalsta sieniņas pamata pēda vai iekšējā mala	3,0	1,0
Pazemes inženierkomunikācijas:		
gāzes vads, kanalizācija	1,5	-
siltumtrase (no ārējā terases gabarīta)	2,0	1,0
ūdensvads, drenāža	2,0	-
strāvas un sakaru kabelis	2,0	0,7

Piezīmes:

Norādītie normatīvie attālumi attiecināmi uz kokiem ar lapotnes (kroņa) diametru līdz 5 metriem. Lielāka diametra kokiem attālumi jāpalielina.

Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt dzīvojamo un sabiedrisko telpu insolāciju un izgaismošanu.

28. KOKU CIRŠANA

28.1. Koku ciršanu ārpus meža zemēm nosaka ministru kabineta noteikumi nr.264 (2010.gads) „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” un 2012.gada 27.novembra Jūrmalas pilsētas saistošie noteikumi nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība”.

28.2. Būvprojekts skiču stadijā jāaskaņo Jūrmalas pilsētas Koku ciršanas komisijā, ja tas paredz koku nociršanu vai ēkas tiek projektētas tuvāk par 3,0 m līdz koka stumbram.

29. RELJEFA UN AUGSNES VIRSKĀRTAS AIZSARDZĪBA

29.1. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs.

- 29.2. Augšnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
- 29.3. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.
- 29.4. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm ir jāaskaņo ar Domes Vides aizsardzības nodaļu un Būvvaldi.

30. STIHIJU POSTĪJUMU ATJAUNOŠANA

Īpašnieks ir tiesīgs atjaunot ugunsgrēkā vai dabas stihiju rezultātā nopostītas vai daļēji nopostītas ēkas vai citas būves tajās pašās pamatdimensijās, atbilstoši agrāk esošajam veidolam un tajā pašā novietnē, ja tās atbilst apbūves noteikumu prasībām.

31. ĒKU UN CITU BŪVJU NOJAUKŠANA

- 31.1. Saskaņā ar Būvniecības likuma VIII nodaļu un Jūrmalas pilsētas domes ēku un būvju tehniskā stāvokļa novērtēšanas komisijas nolikumu:
 - 31.1.1. Ēku un citu būvju nojaukšanai nepieciešama atļauja.
 - 31.1.2. Nojaukto ēku un citu būvju vietas jānotīra un jānolīdzina. Ja nojauktās ēkas vietā 6 mēnešu laikā netiek uzsākta jauna būvniecība, teritorija jārekultivē un jāapzaļumo.

32. SPECIĀLI PASĀKUMI VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI CILVĒKIEM AR FUNKCIONĀLIEM TRAUČĒJUMIEM.

- 32.1. izstrādājot detālplānojumus un būvprojektus, ir jāparedz speciāli pasākumi, lai nodrošinātu netraucētu un drošu pārvietošanos cilvēkiem ar kustību traucējumiem, nodrošinot brīvu pieeju un pārvietošanos gan sabiedriskos, gan apkalpes objektos, gan mājokļos.
- 32.2. Būvējot jaunas un rekonstruējot esošās publiskās un dzīvojamās ēkas jānodrošina LBN 208-00 un LBN 211-98 prasību izpilde.

33. DZERAMĀ ŪDENS AKAS

Grodu aku augšējai malai jāatrodas ne mazāk kā 0,8 m virs zemes. Apkārt grodu un cauruļveida akām 1-2 m platā joslā jāparedz betona vai bruģējuma apmale, ar slīpumu 0,1 m no akas. Ap akām jāizveido māla aizsargkārtā 0,5 m platumā un 1,5 līdz 2 metru dziļumā no zemes virsmas. Grodu un cauruļveida akas maksimāli jāattālina no iespējamajiem ūdens piesārņojuma avotiem (izsmeļamām atejbedrēm, komposta kaudzēm u.c.), nodrošinot minimālo attālumu starp tiem - 10 m, tajā skaitā no kaimiņu zemesgabalos novietotajiem.

34. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS VELOSIPĒDU, AUTOMAŠĪNU NOVIETOŠANAI

- 34.1. Apbūves noteikumu prasības velosipēdu, automašīnu novietošanai neattiecas ne uz vienu šo noteikumu pieņemšanas dienā esošu ēku vai citu būvi līdz brīdim, kad tās platība tiek palielināta, vai mainīta izmantošana, vai pieaug nodarbināto skaits, dzīvokļu skaits, vietu skaits, vai kāds cits raksturojošs lielums, kas prasītu palielināt velosipēdu un automašīnu novietošanai nepieciešamo laukumu. Tad šāds laukums ir jānodrošina līdz minētajām izmaiņām atbilstošam lielumam.
- 34.2. Nepieciešamo velosipēdu novietņu, autostāvvietu un garāžu skaitu un to izvietojumu nosaka attiecīgie LR būvnormatīvi un apbūves noteikumi, Latvijas Valsts standarti.
- 34.3. Minimālo autostāvvietu skaitu sabiedriskajām iestādēm, un ražošanas objektiem nosaka, ievērojot šādus autostāvvietu vietējos normatīvus:

Ēkas un būves	Aprēķinu vienība	Automašīnu vietas uz aprēķina vienību

Pārvaldes, darījumu un zinātnes iestādes	1 strādājošais	0.3
Restorāni un kafejnīcas	100 vietas	15
Viesnīcas	10 vietas	2
Ar rekreāciju saistīti objekti – īslaicīgās atpūtas objekti	100 apmeklētāju	vienlaicīgo 15

- 34.4. Attālumi no virszemes un daļēji ieraktām (iegremdētām) garāžām, atklātām autostāvvietām pastāvīgai un īslaicīgai glabāšanai līdz dzīvojamām un sabiedriskām ēkām, kā arī līdz pirmsskolas bērnu iestāžu, ārstniecības iestāžu (ar stacionāriem) zemesgabaliem, jāpieņem atbilstoši Valsts standartam un Veselības inspekcijas un Valsts Ugunsdzēsības un glābšanas dienesta tehniskajiem noteikumiem.
- 34.5. Nozīmīgiem publiskiem objektiem ar lielu apmeklētāju skaitu nepieciešamās transportlīdzekļu vietas nosaka konkrētās situācijas, arī transporta plūsmu analīzes rezultātā.
- 34.6. Pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās vispārīgajām prasībām nosakāmas papildus prasības un izņēmumi arhitektūras un plānošanas uzdevumā, izvērtējot konkrēto apbūves priekšlikumu atsevišķi.

35. NOTEIKUMI AUTOSTĀVVIETĀM, VELOSIPĒDU NOVIETNĒM

- 35.1. Ēka un cita būve ar autostāvvietām (t.sk. velonovietnēm) jānodrošina pirms nodošanas ekspluatācijā.
- 35.2. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas, izņemot gadījumus, ja zemesgabals atrodas pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības prasībām un apbūves noteikumos (vai detālajā plānojumā) noteikts savādāk.
- 35.3. Ja ēka un cita būve vai zemesgabals ietver vairāk kā vienu izmantošanas veidu un katram izmantošanas veidam noteikts savs autostāvvietu normatīvs, tad nepieciešamo autostāvvietu skaitu nosaka katram izmantošanas veidam atsevišķi un summē.
- 35.4. Autostāvvietas vienai izmantošanai nevar uzskatīt par stāvvietu jebkādai citai izmantošanai, izņemot, ja šai citai izmantošanai nepieciešams liels skaits īslaicīgas lietošanas stāvvietu un lietošanas laiki nesakrīt.
- 35.5. Zemesgabala lielums vienai vieglās automašīnas izvietošanai virszemes atklātā autostāvvietā jāpieņem 25 kv.m.
- 35.6. Autostāvvietas segums līdz 20 automašīnu izvietošanai jāierīko no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem.
- 35.7. Izveidot autostāvvietas uz ielu braucamās daļas nav atļauts.
- 35.8. Zemesgabala lielums viena velosipēda novietošanai virszemes stāvvietā jāpieņem 0,5 kv.m.
- 35.9. Nedrīkst izvietot autostāvvietas vietās, kur tās šķērso gaisa vadu līnijas. Uz pazemes elektrokabeļu līnijām drīkst izvietot tikai īslaicīgas uzturēšanās autostāvvietas.
- 35.10. Katrā sabiedriskas lietošanas autostāvvietā 5% no kopējā stāvvietu skaita jāparedz invalīdiem speciāli pielāgotas - 3,5 m platas autostāvvietas.
- 35.11. Attālumi no autostāvvietām līdz ēkām jāpieņem pēc tabulas:

Ēkas līdz kurām nosaka attālumu	No garāžām un atklātām autostāvvietām ar vieglo automašīnu skaitu				
	10 un mazāk	11-50	51-	101-	Vairāk

			100	300	par 300
Dzīvojamās mājas	10**	15	25	35	50
Sabiedriskās (publiskās) ēkas	10**	10**	15	25	25
Pirmsskolas bērnu iestādes	15	25	25	50	*

* Nosaka saskaņojot ar Veselības inspekciju".

** No III-V ugunsdrošības pakāpes garāžu ēkām attālums jāpieņem ne mazāks par 12 m.

36. NOTEIKUMI AUTOMAŠĪNU NOVĪETŅU PIEBRAUCAMAJIEM CEĻIEM

36.1. Automašīnu novietņu piebraucamajiem ceļiem jābūt vismaz 3 m platiem (katrai joslai), izņemot gadījumus, kad apbūves noteikumos noteikts savādāk.

36.2. Attālums no iebrauktuves garāžā vai izbrauktuves no tās jāpieņem ne mazāks par 20 m no krustojuma ar vietējas nozīmes ielu;

37. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA

Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".

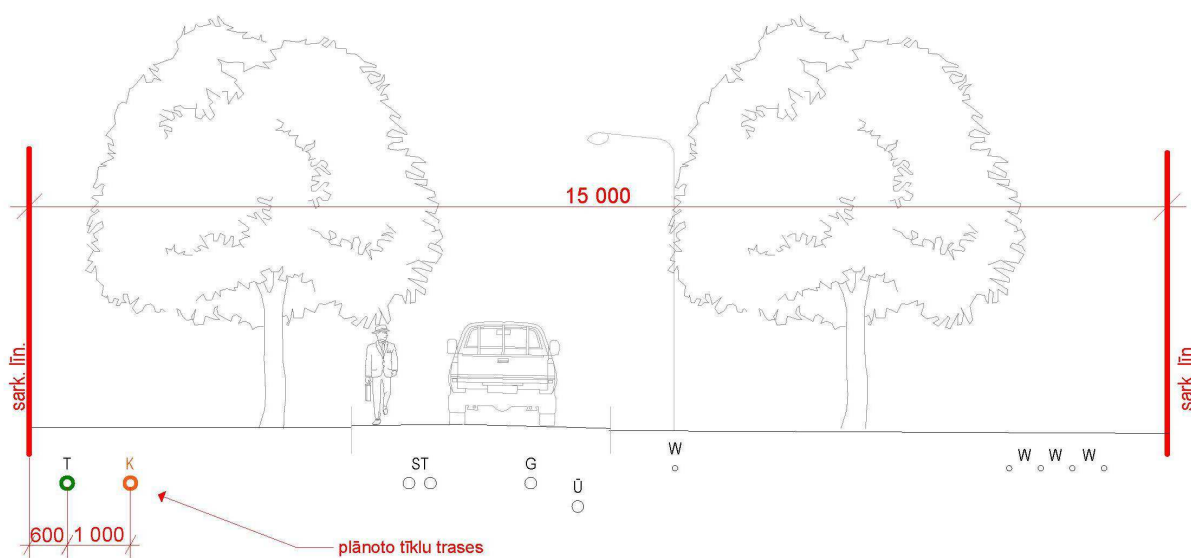
Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Z. Meierovica prospektā 5, arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei saskaņā ar šo detālplānojumu.

Ēku un būvju projektēšana un izbūve, kā arī teritorijas labiekārtošana un uzturēšana jānodrošina zemesgabalu īpašniekiem saskaņā ar LR tiesību aktiem, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un šiem apbūves noteikumiem. Apbūvi un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt būvniecības kārtās, izstrādājot un saskaņojot tehniskajos projektos.

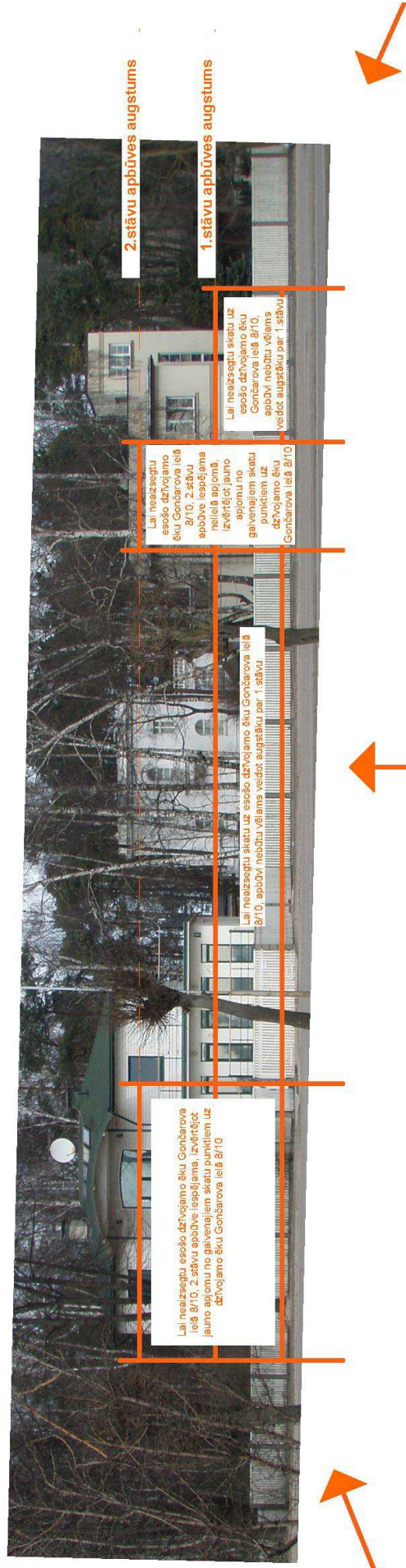
Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.

Apbūves noteikumi ir brīvi pieejami visiem interesentiem, ko nodrošina Jūrmalas pilsētas pašvaldība.

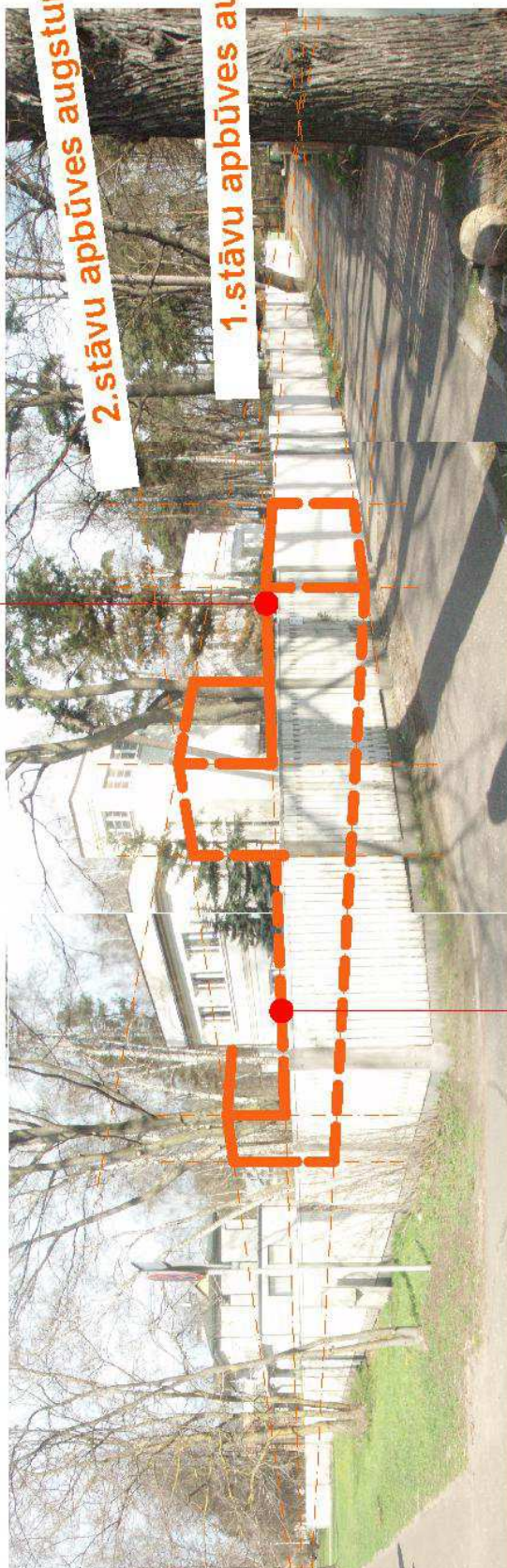
Gončarova ielas šķersprofils



Plānoto būvapjomu telpiskā risinājumā analīze



Lai neaizsegtu skatu uz esošo dzīvojamo ēku Gončarova ielā 8/10,
apbūvi nebūtu vēlams veidot augstāku par 1. stāvu



2.stāvu apbūves augstums

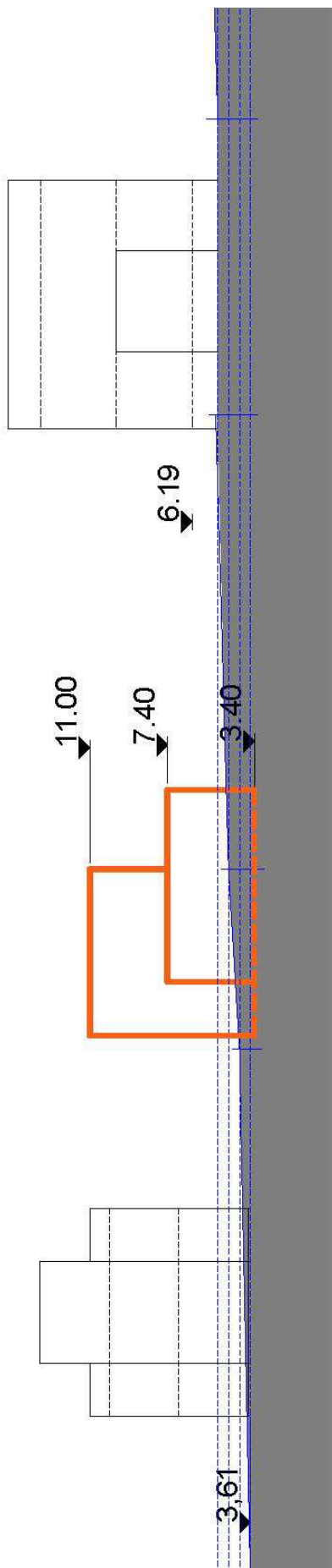
1.stāvu apbūves augstums

Lai neaizsegtu skatu uz esošo dzīvojamo ēku Gončarova ielā 8/10,
apbūvi nebūtu vēlams veidot augstāku par 1. stāvu

Dzīvojamā māja
Gončarova ielā 8/10

Planotā apbūve

Dzīvojamā māja
Z.Meierovica prospektā 5



PIEZĪMES:
esošo ēku vertikālā piesaiste uzrādīta cokola līmenim absolūtajās
atzīmēs Baltijas augstumu sistēmā,
zemes virsmas līmenis noteikts pa Gončarova ielas asi.

Plānoto būvobjektu telpiskā risinājuma analīze no Gončarova ielas