

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 detalplānojuma 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.

PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOSLĀ (9DZK)

3. Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā noteikta pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemesdzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru
4. Atļautā izmantošana - savrupmāja.
5. Palīgizmantošana - dzīvojamo māju palīgēka:
 - 4.1. pirts;
 - 4.2. garāža;
 - 4.3. nojume;
 - 4.4. siltumnīca, ziemas dārzs;
 - 4.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
 - 4.6. stāvvietas;
 - 4.7. sarga ēka.
5. Zemesgabalu veidošana saskaņā ar grafisko materiālu – Zemesgabalu veidošanas plāns.
6. Zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137 apbūves rādītāji:
 - 6.1. apbūves blīvums- 12%;
 - 6.2. apbūves intensitāte – 24%;
 - 6.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63%;
 - 6.4. stāvu skaits – 2 stāvi;
 - 6.5. ēkas un būves augstums:
 - 6.5.1. pieļaujama esošās ēkas 13000160103001 rekonstrukcija nepalielinot apbūves augstumu;
 - 6.5.2. jaunbūvēm ēkas augstums nedrīkst pārsniegt ēkas 13000160103001 augstumu;
 - 6.6. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2 dzīvojamās ēkas.
7. Zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137A apbūves rādītāji:
 - 7.1. apbūves blīvums- 12%;
 - 7.2. apbūves intensitāte – 24%;

- 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63%;
 - 7.4. stāvu skaits – 2 stāvi;
 - 7.5. ēkas un būves augstums - 10m;
 - 7.6. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – viena dzīvojamā ēka.
8. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām:
- 8.1. būvlaide - 4m no Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
 - 8.2. 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”;
 - 8.3. vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
 - 8.4. izvietojot apbūvi zemesgabalā Kāpu ielā 137, jāievēro detālplānojumā noteikto arhitektūras pieminekļa redzamības nodrošinājumu;
 - 8.5. izvietojot jaunu apbūvi zemesgabala Kāpu ielā 137A, jāievēro detālplānojumā noteikto apbūves izvietojuma zonu.
9. Žogi.
- 9.1. Zemesgabalus drīkst iežogot:
 - 9.1.1. pa zemesgabala Kāpu ielā 137 austrumu robežu;
 - 9.1.2. līdz Kāpu ielas rekonstrukcijai pa zemesgabala Kāpu ielā 137 ziemeļu robežu (vēsturisko žoga līniju), pēc Kāpu ielas rekonstrukcijas pa Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
 - 9.1.3. pa zemesgabala Kāpu iela 137A dienvidu un rietumu robežām;
 - 9.1.4. aizliegta žogu izbūve starp zemesgabaliem Jūrmalā, Kāpu ielā 137 un Kāpu ielā 137A.
 - 9.2. Žoga augstums un caurredzamība:
 - 9.2.1.1. 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.
 - 9.2.1.2. žogus, kas pieklaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
 - 9.2.1.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
 - 9.3. Žogu stilistika:
 - 9.3.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.
10. Citi noteikumi:
- 10.1. pirms kultūras pieminekļa restaurācijas/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).
 - 10.2. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:

- 10.2.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 10.2.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 10.2.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
 - 10.2.4. ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.
- 10.3. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
 - 10.4. izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jāsaglabā koki, augsnes virskārta un reljefs;
 - 10.5. 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.).
 - 10.6. 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.
 - 10.7. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;

4. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

11. 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.
12. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
 - 12.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – visa detālplānojuma teritorija;
 - 12.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;
 - 12.3. aizsargjosla (aizsardzības zona) ap valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekli „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092) teritorija - visa detālplānojuma teritorija;
13. Eksploatācijas aizsargjoslas:
 - 13.1. aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem- Kāpu ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu- Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
 - 13.2. aizsargjosla gar ielām - būvlaide- 4m no Kāpu ielas sarkanajām līnijām.
 - 13.3. aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīkliem - 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;

- 13.4. aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem - 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;
 - 13.5. aizsargjosla gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar pašteces kanalizācijas vadiem - 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
 - 13.6. aizsargjosla 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.
14. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 14.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
 - 14.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
 - 14.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.