

**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 – zemesgabalam Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3, detalizējot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktās prasības detālplānojuma teritorijai.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar 11.10.2012. Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
3. 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. LIETOTIE TERMINI.

4. **Apbūves blīvums** – zemes vienības vai tās daļas visu virszemes būvju apbūves laukumu attiecība pret zemes vienības vai tās daļas platību, kurā konkrētā apbūve atļauta, izteikta procentos.
5. **Apbūves intensitāte** - būves virszemes stāvu kopplatības summas attiecība pret zemes vienības platību, izteikta procentos.
6. **Apbūves laukums** - virszemes būves visa ārējā perimetra projekcija uz zemes. Tajā ietilpst būves ārējo sienas virsmas projekcija, ietverot arī uz kolonnām izvietotas būves daļas, laukumu zem caurbrauktuvēm, laukumu zem lieveņiem, nojumēm, terasēm, ārējām kāpnēm, kā arī jebkuras par 1.3 m lielākas virszemes būves pārkares projekcijas laukumu uz zemes.
7. **Atļautā izmantošana** – detālplānojumā noteiktā saimnieciskā darbība un ar to saistītā apbūve. Atļauto izmantošanu raksturo ekonomiskās darbības veidi, būvju klasifikācija, zemes lietošanas veidi.
8. **Apbūves līnija** – līnija, kas nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras tās drīkst izvietot.
9. **Brīvā zaļā teritorija** - zemes vienības neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes būves, ka arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo brīvās zaļās teritorijas attiecība pret zemes vienības kopējo platību, izteikta procentos.
10. **Būves augstums** – vertikālais attālums pie būves sienas vai konstrukcijas pamata no vidējā zemes līmeņa būves ielas pusē līdz tās augstākajam punktam.
11. **Būvlaide** - līnija, kas nosaka minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, piemēram, Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā ievēro kāpu būvlaidi.
12. **Cokola stāvs** – ēkas puspagraba stāvs (vai tā daļa), kura pārseguma augšējā atzīme atrodas vismaz 1m virs zemes līmeņa, bet grīda atrodas zem zemes līmeņa.
13. **Jumta stāvs** - savietotā (plakanā) jumta līmenī izbūvētas telpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājumu jumtu, un kuru platība nepārsniedz 66% no zem tā esošā stāva platības.
14. **Jumta izbūve** - telpas, kas izbūvētas ēkā ar slīpo jumtu virs tās augšējā stāva. Kā jumta izbūvi klasificē telpas, kuru platība nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības. Telpas platībā

- ieskaita to daļu, kurā griestu augstums ir vismaz 1,6 m.
15. **Pagrabstāvs** – zem ēkas vai būves pirmā stāva izbūvēta telpa (vai tās daļa), kuras pārseguma augšējā atzīme atrodas mazāk kā 1m virs zemes līmeņa.
  16. **Palīgizmantošana** – izmantošana (tostarp, būve), kas nepieciešama atļautās izmantošanas veikšanai, apkalpošanai un uzturēšanai.
  17. **Stāva augstums** - attālums starp divu savstarpēji tuvāko ēkas starpstāvu pārsegumu augšējām virsmām.
  18. **Stāva platība** - ēkas viena stāva grīdas laukuma, ko ierobežo ēkas ārsienas vai nesošo konstrukciju ārējās virsmas, platība, izņemot jumta stāvu. Jumta stāva un jumta izbūves stāva platību aprēķina telpas laukumam, kurā griestu augstums ir vismaz 1.6m.
  19. **Stāvu kopplatība** (apbūves parametru aprēķinam) - būves visu virszemes stāvu, ieskaitot cokola stāvu, jumta stāvu vai jumta izbūvi, platību summa.
  20. **Stāvu skaits** - ēkas visu virszemes stāvu skaits, ietverot cokola stāvu un jumta stāvu vai jumta izbūvi. Jumta izbūvi stāvu skaita aprēķinā definē kā pusstāvu (0,5 stāvi).

### 3. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.

#### Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (12JDz)

21. **Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas** ir plānotas, lai veicinātu vietējo pakalpojumu centru veidošanos un pastāvēšanu, kas nepieciešami tuvējo dzīvojamās apbūves teritoriju iedzīvotājiem. Līdztekus dzīvojamām ēkām šajās zonās ir atļauta nelielu tirdzniecības un pakalpojumu objektu attīstība.

#### 22. Atļautā izmantošana:

22.1. Savrupmāja:

22.1.1. viena dzīvokļa māja;

22.1.2. divu dzīvokļu māja;

22.1.3. vasarnīca;

22.1.4. dvīņu māja.

22.2. Palīgizmantošana:

22.2.1. dzīvojamo māju palīgēkas:

22.2.1.1. pirts;

22.2.1.2. garāža;

22.2.1.3. nojume;

22.2.1.4. siltumnīca, ziemas dārzs;

22.2.1.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai);

22.2.1.6. stāvvietas;

22.2.1.7. sarga ēka.

#### 23. Apbūves rādītāji:

23.1. Maksimālais apbūves blīvums – 30%;

23.2. Maksimālā apbūves intensitāte – 78%;

23.3. Minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%.

23.4. Maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi.

**24. Būvju izvietojums zemes vienībā:**

- 24.1. Ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
- 24.1.1. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
- 24.1.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m – detālpārplānojuma grafiskajā daļā noteiktā apbūves līnija;
- 24.1.3. ja ēkai ir divi stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m - detālpārplānojuma grafiskajā daļā noteiktā apbūves līnija;
- 24.2. 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 un šo noteikumu 34.1. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, 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.
- 24.3. Būvlaide:
- 24.3.1. ievērot detālpārplānojumā noteikto būvlaidi no Pļaviņu ielas un Apes ielas sarkanās līnijas;
- 24.4. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām:
- 24.4.1. 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 ugunsdrošība” prasības;
- 24.4.2. Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.
25. Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas - savrupmājai vai dvīņu mājas pusei - 800m<sup>2</sup>.

**26. Autostāvvietas.**

- 26.1. Savrupmāju apbūvē katrai māsājniecībai pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2.

**26. Žogi:**

- 26.1. Žoga līnija pa zemesgabalu juridiskām robežām.
- 26.2. Žogu izbūvē tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
- 26.3. Žogu augstums un caurredzamība:
- 26.3.1. žoga maksimālais augstums uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m, bet žoga minimālā caurredzamība - 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;
- 26.3.2. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (zemes) līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- 26.3.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 26.4. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.

**27. Citi noteikumi.**

- 27.1. Iebrauktuves zemesgabalā pieļaujams precizēt ēkas tehniskā projekta ietvaros.
- 27.2. Ēku novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.
- 27.3. Būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālos elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un ekspanējas būves siluetā.
- 27.4. 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.
- 27.5. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtēja vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
- 27.6. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
- 27.7. Pieļaujama turpmāka zemesgabala sadalīšana, apvienošana vai robežu pārkārtošana, ievērojot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasības un likuma „Zemes ierīcības likums” prasības, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

**28. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.**

- 28.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
- 28.2. Meža zemes atmežošana zem ēkām, ceļiem, inženierkomunikācijām un labiekārtojuma veicama saskaņā ar Ministru kabineta 2012.gada 18.decembra noteikumiem Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību” nosacījumiem un Meža likumu, atmežošanai nepieciešamo platību precizējot ēku tehniskajā projektā.
- 28.3. Zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm atmežotajā teritorijā saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
- 28.4. Meža zemes teritorijā, kas nav paredzēta atmežošanai:
  - 28.4.1. saglabāt dabisko reljefu;
  - 28.4.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
  - 28.4.3. saglabāt esošo meža zemsedzi;
  - 28.4.4. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē ap priedēm.

**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). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

**29. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:**

- 29.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:
  - 29.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālplānojuma teritorija;

### 30. Eksploatācijas aizsargjoslas.

#### 30.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

30.1.1. Pļaviņu ielas un Apes ielas sarkanās līnijas noteiktas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

#### 30.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

30.2.1. 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;

30.2.2. 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;

30.2.3. 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;

30.2.4. 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);

30.2.5. 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;

#### 30.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

30.3.1. 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;

30.3.2. 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;

30.3.3. 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.

#### 30.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

30.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

30.4.2. gar pašteces kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

#### 30.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:

- 30.5.1. gar gāzesvadiem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāliem – 1 metra attālumā;
- 30.5.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.

### **31. Aprobežojumi aizsargjoslās.**

- 31.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 31.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 31.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

### **32. Aizsargjoslu pārklāšanās.**

- 32.1. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

## **6. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS.**

33. Zemesgabala Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3 lietošanas mērķis ir 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

## **7. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA.**

34. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
35. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.