

DETĀLPLĀNOJUMS

Zemesgabalam Jūrmalā,
20.līnijā 2

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.
2. Apbūves nosacījumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
3. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 11.10.2012. ar Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
4. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. LIETOTIE TERMINI.

5. **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.
6. **Apbūves intensitāte** - būves virszemes stāvu kopplatības summas attiecība pret zemes vienības platību, izteikta procentos.
7. **Apbūves laukums** - virszemes būves visa ārējā perimetra projekcija uz zemes. Tajā ietilpst būves ārsienas ārējās 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 pārkāres projekcijas laukumu uz zemes;
8. **Atļautā izmantošana** – šajos noteikumos un detālplānojumā noteiktā saimnieciskā darbība un ar to saistītā apbūve. Atļauto izmantošanu raksturo ekonomiskās darbības veidi, būvju klasifikācija, zemes lietošanas veidi.
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. **Cokola stāvs** – ēkas puspagraba stāvs (vai tā daļa), kura pārseguma augšējā atzīme atrodas vismaz 1m virs zemes līmeņa, bet grīda atrodas zem zemes līmeņa;
12. **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.
13. **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.
14. **Pagrabstāvs** – zem ēkas vai būves pirmā stāva izbūvēta telpa (vai tās daļa), kuras pārseguma augšējā atzīme atrodas mazāk kā 1m virs zemes līmeņa;
15. **Palīgizmantošana** – izmantošana (tostarp, būve), kas nepieciešama atļautās izmantošanas veikšanai, apkalpošanai un uzturēšanai. Dzīvojamo māju palīgibūve – pirts, garāža, laivu novietne, nojume, siltumnīca, šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu

mājsaimniecības vajadzībām glabāšanai), atklāta vai slēgta stāvvieta, ziemas dārzs, brīvstāvošs pagrabs ar kopējo platību līdz 40 m², apsardzes ēka u.c. ēkas un būves, kuras nav klasificējamas kā dzīvojamās ēkas, kurās nav dzīvojamo telpu (pastāvīgai vai sezonas rakstura dzīvošanai) un kuras ir funkcionāli pakārtotas zemes vienībā esošai dzīvojamai ēkai.

16. **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. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

17. Visā Jūrmalas pilsētas teritorijā ir atļauta:

17.1. inženiertehniskās infrastruktūras objekta izbūve;

17.2. E kategorijas ielas, piebraucamā ceļa un veloceļa un gājēju ceļa izbūve;

17.3. autostāvvietu un velonovietņu ierīkošana un izbūve atļautās izmantošanas nodrošināšanai;

17.4. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana atļautās izmantošanas uzsākšanai;

17.5. palīgizmantošana;

17.6. teritorijās, kurās atļauts būvēt ēkas, kā arī atklātās autonovietnēs - arī apstādījumu ierīkošana un labiekārtojuma infrastruktūras izbūve.

4. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.

Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS)

18. Savrupmāju apbūves teritorijas, kas noteiktas ar mērķi saglabāt un veidot savrupmāju rajoniem raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi – zemu brīvstāvošu apbūvi, ar augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.

19. Atļautā izmantošana Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS):

19.1. Savrupmāja;

19.2. Palīgizmantošana - dzīvojamo māju palīgbūve.

20. Zemesgabalu dalīšana un veidošana.

20.1. Zemesgabals ir nedalāms.

21. Apbūves rādītāji zemesgabalam Jūrmalā, 20.līnijā 2:

21.1. Maksimālais apbūves blīvums – 20%;

21.2. Maksimālā apbūves intensitāte – 52%;

21.3. Minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 55%.

21.4. Maksimālais ēkas augstums 10m, 2 stāvi.

22. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām.

22.1. 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.

22.2. Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.

22.3. Izvietojot jaunu apbūvi vai veicot esošās apbūves rekonstrukciju, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlaides. Plānotie apjomi precizējami tehniskā projektā.

23. Autostāvvietas:

23.1. Katrai mājsaimniecībai pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2.

24. Būvlaide;

24.1. Ievērot detālplānojumā noteikto apbūves zonu un būvlaidi no ielas sarkanās līnijas.

25. Žogi

25.1. Žoga līnija pa zemesgabalu juridiskām robežām.

25.2. Žogu izbūvē tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žoga veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.

25.3. Žogu augstums un caurredzamība.

25.3.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās 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;

25.3.2. žoga augstums nošakāms 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;

25.3.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

25.4. Žogu stilistika:

25.5. valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā;

25.6. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu;

25.7. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru;

26. Citi noteikumi.

26.1. Iebrauktuves zemesgabalā pieļaujams precizēt ēkas tehniskā projekta ietvaros;

26.2. Ēku novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu;

26.3. Jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķina teritorijas vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%;

26.4. Ēku fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, apaļkoku gulbalkņus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas. Vienā zemes vienībā izvietotas ēkas būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē.

26.5. Ēku jumtu iesegumiem izmanto apkārtnē raksturīgo jumta ieseguma materiālu vai iesegumu, kas materiāla, faktūras un krāsas ziņā pielīdzināms raksturīgajiem tradicionālajiem jumtiem.

26.6. 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.

26.7. 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.

26.8. Koku izciršana saskaņojama ar koku vērtēšanas komisiju.

27. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

27.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu.

27.2. 1.kārtā izbūvējamās esošās ēkas pamatu konstrukcijām izmantojami cinkota tērauda skrūvpāļi, to ierīkošanu paredzot veikt ar rokām, bez smagās tehnikas izmantošanas.

27.3. Tehniskā projekta stadijā izstrādāt darbu būvdarbu organizēšanas plānu, kas nodrošinātu piegulošās meža zemes teritorijas saglabāšanu.

27.4. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.

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). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

28. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

28.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

28.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālplānojuma teritorija;

28.1.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;

28.2. Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem - Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu –Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6083) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.

29. Eksploatācijas aizsargjoslas.

29.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

29.1.1. 20.līnijas sarkanās līnijas noteiktas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

29.1.2. Būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

29.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

29.2.1. 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;

29.2.2. 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;

- 29.2.3. 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;
- 29.2.4. 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);
- 29.2.5. 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;
- 29.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:
- 29.3.1. 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;
- 29.3.2. 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;
- 29.3.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru 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.
- 29.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
- 24.4.1 gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 29.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
- 29.5.1. 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;
- 29.5.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.

30. Aprobežojumi aizsargjoslās.

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

31. Aizsargjoslu pārklāšanās.

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

6. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS

32. Zemesgabala lietošanas mērķis 0601- individuālo dzīvojamo māju apbūve.

7. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.

33. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad paziņojums par detālplānojuma grozījumu apstiprināšanu publicēts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
34. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
35. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
36. Detālplānojuma īstenošana paredzēta kārtās:
- 36.1. **1.kārtā** izbūvējamas inženierkomunikācijas un realizējama esošās ēkas ar kadastra Nr.13000042102001 rekonstrukcija ar novietnes maiņu zemesgabala dienvidu daļā, paredzot tās apjoma izvietošānu teritorijā, kas nav meža zeme.
- 36.2. **2.kārtā** plānota jaunā apjoma būvniecība.
- 36.3. Būvniecības **1.kārta** – esošās ēkas rekonstrukcija (pārvietošana) realizējama un nododama ekspluatācijā pirms **2.kārtas** būvniecības pabeigšanas (nodošanas ekspluatācijā).