

**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 23.līnijā 1, Jūrmalā un Rotas iela 2304, Jūrmalā daļai, detalizējot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktās prasības detālplānojuma teritorijai.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
3. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
4. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
5. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
6. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
7. 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.

8. **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.
9. **Apbūves intensitāte** - būves virszemes stāvu kopplatības summas attiecība pret zemes vienības platību, izteikta procentos.
10. **Apbūves laukums** - virszemes būves visa ārējā perimetra projekcija uz zemes. Tajā ietilpst būves ārsienu 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 pārkares projekcijas laukumu uz zemes.
11. **Atļautā izmantošana** – detālplānojumā noteiktā saimnieciskā darbība un ar to saistītā apbūve. Atļauto izmantošanu raksturo ekonomiskās darbības veidi, būvju klasifikācija, zemes lietošanas veidi.
12. **Apbūves līnija** – līnija, kas nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras tās drīkst izvietot.
13. **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.
14. **Būves augstums** – vertikālais attālums pie būves sienas vai konstrukcijas pamata no vidējā zemes līmeņa būves ielas pusē līdz tās augstākajam punktam.

15. **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.
16. **Cokola stāvs** – ēkas puspagraba stāvs (vai tā daļa), kura pārseguma augšējā atzīme atrodas vismaz 1m virs zemes līmeņa, bet grīda atrodas zem zemes līmeņa.
17. **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.
18. **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.
19. **Pagrabstāvs** – zem ēkas vai būves pirmā stāva izbūvēta telpa (vai tās daļa), kuras pārseguma augšējā atzīme atrodas mazāk kā 1m virs zemes līmeņa.
20. **Palīgizmantošana** – izmantošana (tostarp, būve), kas nepieciešama atļautās izmantošanas veikšanai, apkalpošanai un uzturēšanai.
21. **Stāva augstums** - attālums starp divu savstarpēji tuvāko ēkas starpstāvu pārsegumu augšējām virsmām.
22. **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.
23. **Stāvu kopplatība** (apbūves parametru aprēķinam) - būves visu virszemes stāvu, ieskaitot cokola stāvu, jumta stāvu vai jumta izbūvi, platību summa.
24. **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.

PRIEŽU PARKA APBŪVES TERITORIJĀ (3DzP)

25. Priežu parka apbūves teritorijas, kas ir plānotas samazināta blīvuma savrupmāju apbūvei, maksimāli saglabājot meža biotopu. Tās paredzētas savrupam un klusam dzīves veidam, ko nodrošina plaša privātā ārtelpa.

26. Atļautā izmantošana:

26.1. Savrupmāja:

26.1.1. viena dzīvokļa māja;

26.1.2. divu dzīvokļu māja;

26.1.3. vasarnīca;

26.1.4. dvīņu māja.

26.2. Palīgizmantošana:

26.2.1. dzīvojamo māju palīgēkas:

26.2.1.1. pirts;

26.2.1.2. garāža;

26.2.1.3. nojume;

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

26.2.1.5. stāvvieta;

26.2.1.6. sarga ēka.

27. **Apbūves rādītāji:**

27.1. Maksimālais apbūves blīvums – 15%;

27.2. Maksimālā apbūves intensitāte – 39%;

27.3. Minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 60%;

27.4. Maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi;

27.5. Maksimālais ēkas būvtilpums – 2460 kub.m.

28. **Būvju izvietojums zemes vienībā:**

28.1. Ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:

28.1.1. 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;

28.1.2. 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.

28.1.3. ja ēkai ir divi stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m.

28.2. 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.

28.3. Ievērot detālplānojuma un būvniecības ieceres dokumentācijā noteikto ēkas novietojumu.

29. **Autostāvvietas.**

29.1. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā – 3.

30. **Žogi:**

30.1. Žoga līnija pa zemesgabala juridiskām robežām.

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

30.3. Žoga augstums un caurredzamība:

30.3.1. 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;

30.3.2. 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;

30.3.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

30.4. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.

31. **Citi noteikumi.**

31.1. Iebrauktuve zemesgabalos no 23.līnijas;

- 31.2. 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 eksponējas būves siluetā.
- 31.3. Pieļaujams izbūvēt pagraba telpas zem savrupmājas pirmā stāva un pazemes būvi, pēc inženierģeoloģiskās izpētes veikšanas un hidroģeoloģiskā slēdzienā minēto prasību ietveršanas būvprojektā.
- 31.4. 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.
- 31.5. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.

32. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

- 32.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
- 32.2. Zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu apbūvei paredzētajā teritorijā vairāk par 30cm saskaņot ar Jūrmalas pilsētas domi.
- 32.3. Saglabāt dabisko zemesgabala reljefu meža zemes teritorijā, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm priežu sakņu rajonā, saglabājot esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām, neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē un pie priežu saknēm.
- 32.4. Aizliegts ierīkot jaunas siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus.
- 32.5. Zemes vienības neapbūvētajā daļā jāsaglabā priežu meža biotops.

4. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.

APSTĀDĪJUMU UN ATPŪTAS TERITORIJĀ (3D3)

33. Apstādījumu un atpūtas teritorijas noteiktas, lai nodrošinātu iedzīvotāju veselīgu un aktīvu dzīves veidu – sporta, atpūtas un kultūras aktivitātes brīvā dabā, veidotu pievilcīgu pilsētvidi un savdabīgu pilsētas tēlu.
34. Atļautā izmantošana:
 - 34.1. dabas aizsardzības infrastruktūra;
 - 34.2. gājēju kustības infrastruktūra;
 - 34.3. brīvdabas atpūtas infrastruktūra;
 - 34.4. tirdzniecības vieta:
 - 34.4.1. kiosks;
 - 34.4.2. velosipēdu nomas kiosks;
35. Apbūves laukums līdz 25m², 1 stāvs;
36. Labiekārtojuma projekta risinājumus izstrādā, pamatojoties uz teritorijas bioloģiskās daudzveidības izpēti un tās rezultātiem.
37. Apstādījumu un atpūtas teritorijā 3D3, žoga projekts izstrādājams labiekārtojuma projektā, nodrošinot publisko teritoriju pieejamību sabiedrībai.
38. Žogiem ap iežogotām dabas teritorijām ir jābūt ar caurredzamību vismaz 80%.

5. ZEMESGABALU DALĪŠANA UN VEIDOŠANA.

39. Zemesgabala Rotas iela 2304 dalīšana saskaņā ar grafisko materiālu – „Zemes ierīcības projekts”.

| | Zemesgabala plānotā adrese | platība kv.m. |
|----|----------------------------|---------------|
| 1. | Rotas iela 2304 | 5930 |
| 2. | 23.līnija 1A | 1207 |

40. Pieļaujama turpmāka zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, ievērojot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasības un likuma „Zemes ierīcības likums” prasības, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

6. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.

Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti 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.

41. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

41.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

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

41.2. Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti - Valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis – „Dubultu – Majoru - Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.

42. Ekspluatācijas aizsargjoslas.

42.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

42.1.1. 23.līnijas un Rotas ielas precizētās sarkanās līnijas noteiktas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

42.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

42.2.1. 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;

42.2.2. 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;

42.2.3. 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;

42.2.4. 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);
- 42.2.5. 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;
- 42.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:
- 42.3.1. 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;
- 42.3.2. 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;
- 42.3.3. 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.
- 42.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
- 42.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- 42.4.2. gar paštecēs kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 42.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
- 42.5.1. gar gāzesvadiem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā;
- 42.5.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā.

43. Aprobežojumi aizsargjoslās.

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

44. Aizsargjoslu pārklāšanās.

- 44.1. 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. ZEMESGABALU LIETOŠANAS MĒRĶIS.

45. Zemesgabala 23.līnijā 1 (3DzP) lietošanas mērķis ir 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.
46. Zemesgabala Rotas iela 2304 (Iela) lietošanas mērķis – 1011.
47. Zemesgabala 23.līnijā 1A (3D3) lietošanas mērķis – 0503.