

3. daļa. **Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**

Papildinājumi (noteikumu detalizācija) jaunveidojamiem zemesgabaliem Jūrmalā, Iecavas ielā 2 (ar adresācijas piedāvājumu Jūrmalā, Iecavas ielā 2 un Jūrmalā, Vaidavas ielā 1).

APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ

Šie apbūves noteikumi darbojas kā izņēmumi un papildinājumi Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Tie izstrādāti pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Šie Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izņēmumi un papildinājumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis". Paziņojumu ievieto arī vietējā laikrakstā un pašvaldības tīmekļa vietnē un izziņo citos sabiedrībai pieejamos veidos.

Ja tiesa kādu šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā savu spēku.

Apbūves noteikumu precizēšanu var veikt, izstrādājot detālplānojumu, ievērojot publiskās izskatīšanas procedūru un likumīgo kārtību.

Šie apbūves noteikumi ir brīvi pieejami visiem interesentiem, tādēļ Jūrmalas pašvaldībai regulāri jāinformē par pieņemtajiem grozījumiem un izdarītajiem papildinājumiem.

SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOSLĀ (9DZK)

Plānošanas mērķiem Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā pilsēta ir strukturēta daļās, kas noteiktas ievērojot šādus principus:

- atbilstība vēsturiskajam pilsētas dalījuma;
- pilsētas daļu ģeogrāfiskā integritāte;
- stipras ikdienas funkcionālās saites un skaidras funkcionālās robežas;
- atšķirīgs, pilsētas daļai raksturīgs apbūves veids un plānojuma struktūra (telpiskā organizācija).
- Pilsētas daļu robežas ir noteiktas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

Zemes gabals Jūrmalā, Iecavas ielā 2 atrodas daļā „Jaundubulti - Vaivari uz ziemeļiem no dzelzceļa (9.)”

DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos funkcionālā zona **Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK)** 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, zemsedzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki, kādos atļauts pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes **Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK).**

Atļautā izmantošana: savrupmāja.

JAUNVEIDOJAMO ZEMES GABALU APBŪVES PARAMETRI

Adreses priekšlikums	Platība	Maksimālais apbūves blīvums	Maksimālā apbūves intensitāte	Minimālā brīvā (zaļā) teritorija	Maksimālais būvju augstums un ēku stāvu skaits
Vaidavas iela 1	2262m ²	12%	31%	63%	Atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei „Apbūves augstuma ierobežojumi” (2.5 stāvi, 12 metri)
Iecavas iela 2	2262m ²	12%	31%	63%	

BŪVLAIDE

Saskaņā ar grafisko pielikumu, ievērot noteiktās apbūves zonas.

AUTOSTĀVVIETAS

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošiem noteikumiem autostāvvietu skaits uz vienu aprēķina vienību savrupmāju apbūvē – 2. Autostāvvietu skaitu nosaka projektējot, ievērojot normatīvās prasības un nesamazinot minimālo brīvo (zaļo) teritoriju.

ŽOGI

Žogu izbūvē:

- vispārīgā gadījumā – uz zemes vienību robežas;
- ielas pusē – pa ielas sarkano līniju vai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju;
- visus žogus ielas pusē viena kvartāla robežās - uz vienas līnijas;
- zemes vienību stūros ielu krustojumos - pa redzamības trīsstūra līniju;
- tā, lai nenorobežotu ar žogiem pieeju jūrai, saglabājot kājāmgājējiem iespēju brīvi pārvietoties tauvas joslā un pludmalē;
- tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.

Žogu augstums un caurredzamība:

- 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;

- uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu.

- žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);

- 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;

- žoga cokola maksimālais augstums ir 0.5 m.

Žogu stilistika:

- žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru;

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

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

Zemes vienību aizliegts funkcionāli sadalīt, nožogojot atsevišķas tās daļas, izņemot publisko ēku saimnieciskos pagalmus. Transportlīdzekļu novietnes atļauts iežogot, ja žogs nepārsniedz 1,50 m un tiek veidots kompleksā ar dzīvžogu. Aizliegts izvietot (izbūvēt) stiepļu žogus ielas frontē.

Neparedzēt žoga izbūvi starp jaunveidojamām zemes vienībām, tās norobežot, izmantojot augu stādījumus.

TERITORIJAS LABIEKĀRTOŠANAS UN APZAĻUMOŠANAS NOSACĪJUMI

Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā, ievērojot sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu un ievērot sekojošas prasības:

- neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm priežu sakņu rajonā;

- neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē;

- lai saglabātu aizsargājamā biotopa labvēlīgu aizsardzības statusu, piemērotākā būtu netraucētas biotopa attīstības nodrošināšana;

- ārpus aizsargājamā biotopa platības saglabājamās ievērojamu vecumu sasniegušās priedes (skat. sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinuma topogrāfisko karti ar iezīmētām aizsargājamā biotopa robežām un saglabājamiem kokiem).

JAUNVEIDOJAMO ZEMES GABALU LIETOŠANAS MĒRĶIS

Zemes gabalam nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”.

Zemesgabalu lietošanas mērķis - Individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601. Lietošanas mērķi precizējami pēc apbūves nodošanas ekspluatācijā un inventarizācijas lietā norādīto telpu grupu platībām.

CITI NOTEIKUMI

Jaunveidojamiem zemesgabalam piedāvātā adresācija:

- 1) zemes gabalam, kas piekļaujas Iecavas ielai, saglabājama esošā zemes gabala adrese Iecavas iela 2, Jūrmala;
- 2) zemes gabalam, kas piekļaujas Vaidavas ielai, piešķirama adrese Vaidavas iela 1, Jūrmala.

Jaunveidojamam zemes gabalam Jūrmalā, Iecavas ielā 2 saglabāta esošā iebrauktuve no Iecavas ielas puses. Jaunveidojamam zemes gabalam Jūrmalā, Vaidavas ielā 2 saglabāta esošā iebrauktuve no Vaidavas ielas. Iebrauktuves zemes gabalos var precizēt, izstrādājot ēku tehnisko projektu. Iespējamā ēkas novietne katrā jaunveidojamā zemes gabalā precizējama, izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma nosacījumus: apbūves blīvumu, intensitāti un minimālo brīvo zaļo teritoriju. Paredzēt vietas automašīnu stāvvietām gruntsgabalā.

Paredzēt Bārtas ielas izbūvi posmā no Iecavas ielas līdz Vaidavas ielai. Ielas segumam paredzot asfaltbetonu vai betona bruģakmeni.

Apbūvei saglabājams apkārtnē raksturīgais individuālas apbūves mazstāvu apbūves raksturs un jaunā apbūve veidojama kontekstā ar apkārtnes kultūrvides tradīcijām. Būvniecība plānojama, ievērojot aizsargjoslu likuma 36.panta 2., 2¹., 3., 4.daļā izvirzītās prasības; Aizsargjoslu likuma 36.panta 4.daļas 2.punkts nosaka, ka veicot atmežošanu krasta kāpu aizsargjoslā saņemams ikreizējs Ministru kabineta rīkojums

Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā kā 4m no zemes gabala robežām pamatojoties uz abu zemes vienību īpašnieku vienošanos, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas. 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 3m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības.

Nelabvēlīgo grunts apstākļu gadījumā (eolās vai citās gruntīs) veikt teritorijas ģeotehnisko izpēti atbilstoši būvnormatīva LBN 005-99 prasībām.

Paredzēt iespējas gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi. Paredzēt katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.

Elektroietaišu demontāža vai pārbūve (pārvietošana) iespējama pēc tehniskā projekta izstrādes. Izstrādājot elektroapgādes tehnisko projektu jāievēro līnijas pārbūves projektēšanas uzdevums.

Pirms atsevišķo zemes gabalu apbūves veicamu ielu un ceļu projektēšana un izbūve kopā ar nepieciešamajiem inženiertīkliem, nodrošinot katram apbūves gabalam pieslēgumu. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS "Sadales tīkls" klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves dabā ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu (ielu) sarkano līniju robežām, jābūt veiktiem zemes planēšanas darbiem.

ĪPAŠUMTIESĪBU APGRŪTINĀJUMI – saskaņā ar grafisko materiālu Aizsargjoslu plāns

Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

Aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (esošās noteiktas grafiski, plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot objekta izpildshēmas).

1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- 1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla;
- 1.2. Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla – atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam.
- 1.3. 100m aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem.

2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

- 2.2.1. Iecavas ielas aizsargjosla 12m plata, būvlaide 3m no ielas sarkanās līnijas;
- 2.2.2. Vaidavas ielas aizsargjosla 15m plata, būvlaide 3m no ielas sarkanās līnijas;
- 2.2.3. Bārtas ielas aizsargjosla 12m plata, būvlaide 3m no ielas sarkanās līnijas.

2.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

- 2.2.1. 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;
- 2.2.2. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas ceļa zemes nodalījuma joslā un tuvāk par 1 metru no ceļa zemes nodalījuma joslas malas, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz ceļa zemes nodalījuma joslas robežai;
- 2.2.3. 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;
- 2.2.4. 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;
- 2.2.5. 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);
- 2.2.6. ap ārējiem virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, ārējiem kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm, kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzdevām gruntī — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzdevas ārējās malas;

2.2.7.ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas;

2.2.8.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;

2.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem – minimālais platums:

2.3.1.gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai:

2.3.1.1.gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem— 2,5 metru attālumā no līnijas ass,

2.3.1.2.gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu 110 kilovoltu — 7 metru attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas,

2.3.1.3.gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu 330 kilovoltu — 12 metru attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas;

2.3.2.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, bet, ja kabeļu līnija šķērso meža teritoriju, — 1,5 metru attālumā no kabeļu līnijas ass katrā pusē. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;

2.3.3.ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem un transformatoru apakšstacijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

2.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

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

2.4.2.gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas dziļāk par 2 metriem, — 5 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

2.4.3.gar pašteses kanalizācijas vadiem — 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

2.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:

2.5.1.gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu:

2.5.1.1.līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā,

2.5.1.2.vairāk par 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem — 5 metru attālumā,

2.5.1.3.vairāk par 1,6 megapaskāliem — 15 metru attālumā;

Aizsargjoslu pārklāšanās

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