

## **2.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI**

### **1.Vispārīgie noteikumi**

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamam īpašumam Jūrmalā, Priedainē, „Vārnukrogs 2003” (kadastra numurs 13000012003).

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

### **2. Prasības visām teritorijām**

#### **2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana**

3. Visā detālplānojuma teritorijā, jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.

4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būvju ekspluatācijas laikā.

5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:

5.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvi un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;

6. Uzsākot izveidota viena lietojuma robežās (zemesgabala daļas) būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Ja plānotās apbūves teritorijā ir paaugstināts gruntsūdens līmenis, tad pa lietojamās zemes gabala daļas robežām projektē drenāžu, kā arī ēku pamatu vai gredzenveida drenāžu. Nosusināšanas sistēmu noteci paštecē.

#### **2.2. Aizsardzība pret troksni**

7. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumu Nr.312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 “Būvakustika”” prasībām.

8. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

#### **2.3. Piekļūšanas noteikumi**

9. „Vasarnīcu apbūves teritorija priežu parkā” (1VP) būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

10. Būvēs, uz ceļiem un ietvēm, kur ir līmeņu maiņas, jānodrošina uzbrauktuves, kurām ir atbilstošs garenslīpums, kuras nepieciešamas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Gājēju ceļu aprīkojums jāizvieto rūpīgi un konsekventi, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.

11. Plānoto ielu šķērsprofilus, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānos, jāprecizē attiecīgā ielas būvprojektā, ņemot vērā inženierkomunikāciju attīstības shēmu un atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

12. Piebraucamajiem ceļiem un ielām jābūt ar cietu segumu (nav pieļaujams asfaltbetona segums), kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielu, piebrauktuvju un inženierkomunikāciju koridoru robežās. Apgriešanās laukumi strupceļiem ierīkojami atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

#### **2.4. Prasības transportlīdzekļu novietņu izvietojumam**

13. Transportlīdzekļu novietošana un stāvēšana ir atļauta tikai autostāvvietu laukumos, kas speciāli izveidoti šim nolūkam.

14. Vasarnīcu lietotājiem automašīnas novietot lietojuma zemes vienības robežās.

15. Īslaicīgās autostāvvietas – viesu piebraukšanas vietas - atļauts izbūvēt ielas vai piebrauktuves malā pretim ēkai.

16. Projektējot transporta līdzekļu stāvvietas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, tās jāveido platākas, jo šiem cilvēkiem ir nepieciešama lielāka iekāpšanas un izkāpšanas vieta. Cilvēku ar invaliditāti transporta līdzekļu stāvvietu minimālais platums ir 3,6 metri, minimālais garums 5 metri.

#### **2.5. Prasības teritorijas apstādījumiem un atsevišķi augošiem kokiem**

17. Attīstot jebkādu atļauto izmantošanu, zemes gabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta (sega).

18. Neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm priežu sakņu rajonā.

19. Teritorijā saglabāt priedes, kas diametrā ir virs 50 cm.

20. Atmežojamā zonā pieļaujama priežu meža biotopam nekaitīgu, neinvazīvu dekoratīvo stādījumu –kadiķu, tūju, neliela auguma skujuņu šķirne, un nedrīkst traucēt dzīvojamo un publisko telpu insolāciju un izgaismošanu.

21. Veikt meža atmežošanu zem plānotās apbūves.

#### **2.6. Prasības ārējās vides un dizaina projektēšanai**

22. Atkritumu urnas drīkst novietot lietojumā nodotās zemes gabala daļas robežās vietā, kur tās rada pēc iespējas mazāku traucējumu kaimiņos dzīvojošajiem iedzīvotājiem.

23. Soli un citas sēdvietas Dabas teritorijās (1D2-1) jāizvieto uz cietas pamatnes.

24. Aizsargdzelkšņu, dzeloņdrāšu vai elektrisko ganu un tamlīdzīgu ierīču izvietošana uz zemes gabala robežas ir aizliegta.

25. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.

26. Jebkāda rakstura paziņojumu, tostarp reklāmu izvietošana ir aizliegta, izņemot speciāli šajā nolūkā ierīkotus ziņojumu dēļus.

#### **2.7. Prasības plānotās apbūves projektēšanai**

27. Vasarnīcu apbūvei priežu parkā (1VP) vasarnīcas ēkas būvapjoms jāprojektē koka konstrukcijās bez lentveida pamatiem un pagraba ar maksimālo apbūves laukumu 50m<sup>2</sup>, pamatojoties uz individuāli izstrādātu būvprojektu, ar mērķi radīt arhitektoniski interesantāku vidi.

28. Ēku fasādes, jumti, apdares materiāli:

28.1. katras ēkas fasādes apdarē atļauts izmantot ne vairāk kā divus dažādus pamatmateriālus, kuriem ir jābūt sertificētiem. Vietās, kur tiek izmantoti dažādi fasāžu apdares materiāli, ieteicams tos kombinēt vienotā krāsu kompozīcijā, tādējādi pēc iespējas samazinot raibumu ainavā;

Vasarnīcu ēku arhitektūrā jumtu formas izvēlēties tā, lai ēkas kopējais dizains ir harmonijā ar apkārtējo vidi.

29. Ēku iekštelpu plānojums un ēku energoefektivitāte:

29.1. vasarnīcu ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei;

## **2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi**

30. Aizsargjoslas detālpārplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālpārplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

31. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

32. Plānoto ielu sarkanās līnijas jānosaka saskaņā ar detālpārplānojuma grafisko daļu.

33. Būvlaides:

33.1. izvietojot jaunu apbūvi gar ielu, jāievēro būvlaide iekškvartāla ielām ne mazāk kā 2 m attālumā no ielas sarkanās, un 3m no ielas sarkanās līnijas apbūvei gar Vārnuktoga ceļu (D1 kategorijas iela).

33.2. izvietojot jaunu apbūvi zemesgabala iekškvartālā, būvlaide nav noteikta, atļauta brīvstāvoša apbūve, ievērojot dabisko reljefu un priežu audzes.

## **2.9. Citi noteikumi**

34. Attālumi starp vasarnīcu ēkām, dzīvojamām un publiskām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”” prasības.

35. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina atbilstoši spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

## **3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana**

### **3.1. Prasības Vasarnīcu apbūves teritorijai priežu parkā (1VP)**

36. Vasarnīcu apbūves teritorija (1VP) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir vasarnīcu ēku būvniecība:

36.1. Brīva 15m plata josla gar Lielupi, bez apbūves, publiski pieejama;

36.2. Minimālais attālums starp jaunbūvējamām ēkam 8m, esošai sakārtojamai apbūvei atbilstoši būvprojektam un ugunsdzēsības normatīvu prasībām;

36.3. vasarnīcu apbūves izkārtojumu precizēt būvprojektā, atbilstoši meža zemes transformācijas dokumentiem un teritorijas inženierizpētei.

36.4. apbūves blīvums zemesgabālā 10%

- 36.5.maksimālais vienas vasaras mājas apbūves laukums 50m<sup>2</sup>;
- 36.6.pieļaujama vienkāršu būvju ar jumta stāva vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei 6m;
- 36.7.Pieļaujama saimniecības ēkas būvniecība – 1 stāvs;
- 36.8.Pēc iespējas vasarnīcu ēkas būvēt atbilstoši individuālam būvprojektam;
- 36.9.Teritoriju aizliegts sadalīt ar žogiem;
- 36.10.Zemes vienību pieļaujams nožogot gar ielu un kaimiņu robežām;
- 36.11.Teritorijā nav pieļaujams sakņu dārzu ierīkošana, atmežojamā zonā atļauti dekoratīvie stādījumi.

### **3.2.Prasības Satiksmes infrastruktūras teritorijai (S)**

#### 37.Satiksmes infrastruktūra - iela (S)

- 37.1. Gājēju zona gar brauktuves malu, nostiprināta zemes klātne.
- 37.2. Velosipēdu novietošanai paredzētās iekārtas jāuzstāda tā, lai tās netraucētu gājēju un ratiņkrēslu lietotāju pārvietošanos.
- 37.3. Ielu un laukumu brauktuvē, autostāvvietām jābūt ar cietu segumu, kas jāizbūvē pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās.
- 37.4.Detālpārplānojuma teritorijā visās plānotajās ielās ir atļauta īslaicīgas novietošanas autostāvvietu kabatu izvietošana, kas paredzētas apkalpojošajiem dienestiem un teritorijas viesiem, ja tas netraucē transporta plūsmas organizēšanu. Projektējot autostāvvietu kabatas, jāņem vērā esošo koku izvietojums, plānoto koku stādījumi un piebraucamo ceļu izvietojums.

### **3.3. Prasības Dabas teritorijai teritorijai (1D2-1)**

38.„Dabas teritorija” (1D2-1) ietver 15m - 20m apstādījumu joslu gar Lielupes krastu.

Atļautā izmantošana:

- 38.1. gājēju un velobraucēju takas vai celiņa ierīkošana;
- 38.2. dažādu spēļu laukumu ierīkošana;
- 38.3. īslaicīga ūdenstransporta, laivu novietošana;
- 38.4. Teritorijas kopējā bilancē apzaļumotām teritorijām jābūt ne mazāk par 70%.

## **5. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process**

41. Detālplānojums īstenojams pa kārtām. Detālplānojuma realizācijas kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem. Kārtu īstenošanas savstarpējā secība netiek noteikta, bet apbūves kārtām jābūt savstarpēji saistītām.

42. Detālplānojumā noteiktas sekojošas kārtas:

42.1. Būvju demontāža 15m Lielupes aizsargjoslā un projektēto ielu sarkanajās līnijās;

42.2. Zemes vienības ielas sarkano līniju robežās izveidošana kā atsevišķs nekustamā īpašuma objekts.

42.3. Infrastruktūras projektēšana un būvniecības, būvprojektos noteiktā secībā jeb kārtās.

42.4. Vasarnīcu ēku būvprojektu izstrāde, būvniecība, pārvietošana, sakārtošana.

42.5. Publiskās atpūtas zonas labiekārtošana, laivu piestātņu, automašīnu stāvlaukuma un spēļu laukumu ierīkošana.

43. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi. Primāri jāveic ūdens apgādes tīklu, elektrības sistēmas izbūve un ceļu ierīkošana.

44. Uzsākot pašreiz neapbūvētas zemes vienības daļas apbūvi Būvvaldē akceptēšanai jāiesniedz attiecīgā lietojamās zemes vienības daļas, ģenerālplāns, kas ietver plānotās apbūves izvietojumu, piebraucamos ceļus un būvju apbūves laukumus. Izstrādājot katras nākamās ēkas būvprojektu, jāņem vērā Būvvaldē akceptētais un aktuālais attiecīgā lietojuma zemes vienības daļas ģenerālplāns.

45. Pirms jaunu apstādījumu ierīkošanas publiskās ārtelpas teritorijās jāizstrādā un jāsaskaņo attiecīgās teritorijas labiekārtošanas projekts.

46. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.

47. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.

48. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Jūrmalas pilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.