

JŪRMALAS PILSĒTAS DOME
Reģistrācijas Nr. 90000056357
Jūrmalas pilsēta, Jomas iela 1/5, Jūrmala LV - 2015
pasts@jurmala.lv <http://www.jurmala.lv>

Lokālpilnvarotais zemesgabalam Kaugurciems 47, Jūrmalā

Redakcija 1.0.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Saturs

1. Noteikumu lietošana un definīcijas.....	4
1.1. Noteikumu lietošana.....	4
1.2. Definīcijas.....	4
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	5
2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana.....	5
2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana.....	5
2.3. Inženiertehniskā sagatavošana.....	5
3. Vispārīgas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.....	6
3.1. Prasības transporta infrastruktūrai.....	6
3.2. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	6
3.3. Prasības apbūvei.....	6
3.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	7
3.5. Prasības vides risku samazināšanai.....	7
3.6. Prasības teritorijas apstādījumiem un atsevišķi augošiem kokiem.....	7
4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	8
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	8
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	9
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	9
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	9
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	9
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	9
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	10
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	10
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	10
4.10. Mežu teritorija.....	10
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	10
4.12. Ūdeņu teritorija.....	10
5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	11
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	11
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālpilnoījums.....	11
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālpilnoījums.....	11
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	11
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	11
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	11
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	11

5.8. Degradēta teritorija.....	11
6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....	12
7. Citi nosacījumi/prasības.....	13
7.1. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi.....	13

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk - Apbūves noteikumi) darbības robežas atbilst zemesgabala Kaugurciems 47, kadastra apzīmējums 13000191602, Jūrmalā robežām (turpmāk – Lokālpilnojumā teritorija).
2. Funkcionālā zona lokālpilnojumā teritorijā noteikta saskaņā ar saistošo noteikumu grafiskās daļas karti „Teritorijas funkcionālais zonējums”.
3. Lokālpilnojumā teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Jūrmalas pilsētas Teritorija plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 “Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” prasības tiktāl, ciktāl šie saistošie noteikumi nenosaka citādi.

1.2. DEFINĪCIJAS

Nenosaka

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. VISĀ TERITORIJĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.2. VISĀ TERITORIJĀ AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.3. INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

4. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu lokālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā ietver šādus pasākumus: - inženierkomunikāciju izbūvi, satiksmes infrastruktūras izbūvi, nodrošinot publisku piekļuvi plānotās apbūves teritorijai.
5. Uzsākot būvdarbus, apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

3. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

6. Piekļuvi lokālplānojuma teritorijai organizē no Kaugurciema ielas.
7. Iekšējo satiksmes organizāciju lokālplānojuma teritorijā risina būvprojekta izstrādes ietvaros.
8. Ēkām un citām būvēm lokālplānojuma teritorijā jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
9. Auto novietņu skaitu ēkām vai būvēm nosaka būves būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

10. Inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē būvprojekta sastāvā.
11. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmai pieslēgtiem hidrantiem, atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumos Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” noteiktajām prasībām.
12. Ūdensapgāde risināma pieslēdzoties centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem Kaugurciema ielā.
13. Saimnieciskā kanalizācija risināma pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem Kaugurciema ielā.
14. Inženiertehniskās apgādes tīkliem un būvēm nodrošina ērtu un drošu piekļūšanas un apkalpošanas iespēju.

3.3. PRASĪBAS APBŪVEI

15. Būvlaide – pa Kaugurciema ielas sarkanajām līnijām.
16. Ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.
17. Apbūves būvapjoma risinājumiem jānodrošina telpiskais konteksts ar vēsturisko apbūvi.
18. Plānotai apbūvei, pie zemesgabala robežas ar pludmali, pieļaujams 1 stāva apjoms. Uz jumta pieļaujams izvietot atklātas terases.
19. Apbūve plānojama bez pagraba stāva.
20. Ēkas (būves) jāprojektē un jābūvē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, lai ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem un nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.

3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

21. Lokālpārplānojuma teritoriju drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, bet gar ielām – pa ielas sarkanajām līnijām. Pieļaujama žoga izbūve lokālpārplānojumā noteiktās „Transporta un gājēju infrastruktūras zonas” atdalīšanai no „Apbūves zonas”. Žogam starp šīm zonām jābūt ne augstākam par 1,2 metriem.

3.5. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

Nenosaka

3.6. PRASĪBAS TERITORIJAS APSTĀDĪJUMIEM UN ATSEVIŠĶI AUGOŠIEM KOKIEM

22. Apbūvi plānot, maksimāli saglabājot vērtīgos un augstspējīgos kokus.
23. Neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm koku sakņu rajonā.
24. Ēku pamatus izvieto ne tuvāk kā 3 m attālumā no saglabājamiem kokiem, lai būvniecības darbos netraumētu to koku saknes. Būvniecības procesa laikā nodrošināt labvēlīgus apstākļus saglabājamiem kokiem, lai netiktu ietekmēti to augšanas apstākļi. Konkrēti koku aizsardzības pasākumi jāparedz būvprojekta risinājumos, izstrādājot būvprojekta darba organizācijas projekta daļu.

4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

Ja pie teritorijas galvenajiem un papildizmantošanas veidiem nav noteikts izmantošanas veida apraksts, tas tiek piemērots atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu [Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"](#) 3.pielikumam "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators"

4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS27)

4.1.1.1. Pamatinformācija

25. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

26. Vasarnīcu apbūve (11002): Apbūve, ko veido sezonas rakstura apdzīvošanai paredzētas dzīvojamās ēkas otro māju statusā, ārpus pastāvīgās dzīvesvietas, ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu
27. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.

4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

28. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
29. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
30. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamas mājas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
31. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objektu, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, kafējnīcas.

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (pašvaldības
-----	---------------------------------------	---------------------------------	---------------------	----------------------	---------------------------------	--

	platība (m2/ha)										noteiktais)				
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
32	1500		30			60			10			2		40	

4.1.1.5. Citi noteikumi

33. Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojšanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir šāda:
- 33.1. savrupmājai vai dvīņu mājas pusei –600 m²
- 33.2. nedzīvojamai ēkai, izņemot inženierkomunikāciju objektus, atbilstoši apbūves parametriem, bet ne mazāk kā - 400m²
34. Teritorijā saglabā vēsturisko pilsētībūvniecisko struktūru – ielu tīklu plānojumu.
35. Jaunu ēku fasādes apdarina ar koku. Atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari.

4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.3. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

Nenosaka

4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

Nenosaka

4.10. MEŽU TERITORIJA

Nenosaka

4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

4.12. ŪDEŅU TERITORIJA

Nenosaka

5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Nenosaka

5.2. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS LOKĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.3. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA

Nenosaka

5.5. AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA

Nenosaka

5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA

Nenosaka

6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

36. Detālplānojuma izstrāde būvniecībai un zemes vienības sadalīšanai, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2454.punktam, nav nepieciešama, ja tiek ievēroti lokālplānojuma rasiņājumi un var tikt īstenoti atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
37. Lokālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvprojektu un veicot būvniecību, atbilstoši šī lokālplānojuma prasībām un risinājumiem.
38. Lokālplānojums nenosaka teritorijas izbūves kārtas. Ēku un būvju būvniecību īsteno būvprojektā noteiktā secībā.
39. Lokālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas stadijā.

7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS

7.1. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

40. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
41. Aizsargjoslas nosaka saskaņā ar Aizsargjoslu likuma prasībām.