

JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Noteikumu detalizācija zemesgabalam Jūrmalā, 20.līnijā 1

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ

- Šie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izņēmumi un papildinājumi stājās spēkā nākamajā dienā pēc saistošo noteikumu publicēšanas laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
- Ja tiesa kādu šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
- Detālplānojuma grozījumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānošanas likumdošanu.
- Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir brīvi pieejami visiem interesentiem, tādēļ Jūrmalas pašvaldībai regulāri jāinformē par pieņemtajiem grozījumiem un izdarītajiem papildinājumiem.

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos "**Priežu parka**" rajons ar apbūvi (P) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Apbūves blīvums – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).

Apbūves intensitāte - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.

Apbūves laukums - tāda ēkas laukuma projekcija uz zemes, kuru ierobežo ēkas ārējais perimetrs, ieskaitot izvirzītās daļas. Apbūves laukumā ieskaita laukumu zem ēkas un ēkas daļām, kuras izvietotas uz kolonnām, stabiem, caurbrauktuvju laukumus zem ēkām, kā arī laukumus zem lieveņiem, terasēm un ārējām kāpnēm, kā arī atklātus peldbaseinus un pārkares (t.sk.balkonus un erkerus) ja tie izvirzīti ārpus ēkas sienas vairāk par 1,3 m.

Jumta stāvs - plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamo jumtu, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības.

Jumta izbūve - izmantojot slīpā jumta konstrukciju radīto telpu virs ēkas augšējā stāva pārseguma jumta stāvā izbūvētas telpas piemērotas dzīvošanai, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības 1,5 m augstumā.

Brīvā zaļā teritorija - zemesgabala neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes ēkas un būves, kā arī atskaitītas autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo ar brīvās teritorijas procentu no kopējās zemesgabala platības.

Savrupmāja - brīvstāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.

Divu dzīvokļu dzīvojamā māja - brīvi stāvošas, dvīņu mājas, kurās ir divi dzīvokļi.

Dvīņu māja – vienā zemesgabalā vai uz divu zemesgabalu robežas, bloķētas ar kopēju sienu, divas viendzīvokļa dzīvojamās mājas.

Vasarnīca - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta sezonas (pavasara, vasaras, rudens) rakstura apdzīvošanai un atrodas ārpus īpašnieka pastāvīgās dzīves vietas.

Privāts mājas bērnudārzs - īslaicīgas aprūpes un uzraudzības nodrošināšana par atalgojumu vai atfīdzību ar pašvaldības piekrišanu dzīvoklī vai dzīvojamā mājā, uz laika periodu ne ilgāku par 24 stundām, ar ne vairāk par 5 bērniem (neskaitot aprūpētāja bērnus).

Vietējas nozīmes darījumu iestāde - iestāde, kas plānota, izmantota vai nodomāta galvenokārt tuvākās apkārtnes iedzīvotāju vajadzībām.

Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta preču piršanai vai pārdošanai tieši patērētājam (tirdzniecības centrs, universālveikals, tirgus, veikals, salons, aptieka), kā arī sadzīves un citu pakalpojumu nodrošināšanai, bet nenozīmē minēto kā palīgizmantošanu un neietver nekādu ražošanu vai vairumtirdzniecību.

Pagaidu būve – būvdarbu veikšanai nepieciešama būve, kas jānojauc pirms būvobjekta nodošanas ekspluatācijā (par pagaidu būvēm netiek uzskatītas īslaicīgas lietošanas būves).

Saimniecības ēka - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta kā palīgizmantošana (piemēram, automašīnu novietošanai, inventāra, materiālu, sadzīves priekšmetu glabāšanai u.c.) zemesgabala galvenajai izmantošanai.

ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemesgabaliem (arī to daļām) "Priežu parka" rajonā ar apbūvi (P), ir:

(1) Dzīvojamā māja:

- 1) Savrupmāja:
 - viendzīvokļa māja;
 - divdzīvokļu māja;
 - dvīņu māja;
- 2) vasarnīca,
- 3) privāts mājas bērnudārzs, kā palīgizmantošana.

(2) Vietējas nozīmes Darījumu iestāde:

- 1) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts.

(3) Palīgizmantošana:

- 1) saimniecības ēka;
- 2) individuālā garāža;
- 3) šķūnis;
- 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
- 5) nojume;

- 6) apsardzes ēka;
- 7) telpas individuālā darba vajadzībām.

ZEMESGABALU DALĪŠANA UN VEIDOŠANA

Zemesgabals Jūrmalā, 20.līnijā 1, saskaņā ar „Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumu” plānu ir nedalāms.

ZEMESGABALU MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS, INTENSITĀTE UN MINIMĀLĀ BRĪVĀ (ZALĀ) TERITORIJA

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums - 12%
Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 33%
Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 75%

MAKSIMĀLAIS ĒKAS UN CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

- 1) koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
- 2) mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;

Apbūves noteikumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi: virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu, vējrādītāju, zibens novadītāju, torni vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietošanai.

Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).

""Priēžu parka" rajonā ar apbūvi" atļauts ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas un meža saglabāšanas iespējas, pirms ēkas novietnes izvēles. Iespējamās ēku novietnes, kontekstā ar teritorijas labiekārtojumu, var tikt precizētas, izstrādājot ēku tehnisko projektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, apbūves blīvumu, minimālo (brīvo) zaļo teritoriju, saglabājamo meža teritoriju un potenciālo biokoku aizsargjoslas.

AUTOSTĀVVIETAS

Autostāvvietu skaitu nosaka projektējot (savrupmāju apbūvei maksimālais autostāvvietu skaits – 3)

ŽOGI

- (1) Žoga līnija pa zemesgabala juridiskajām robežām .
- (2) Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā līdz ielai ejošā sētas puse jāceļ un jāizlabo tam namīpašniekam, kura nama priekšpusei sēta piekļaujas no labās puses, bet otra puse - viņa

- kaimiņam. Labo un kreiso pusi šajā gadījumā nosaka, stāvot uz zemesgabala ar seju pret ielu.
- (3) Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni.
 - (4) Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās.
 - (5) Aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.
 - (6) Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.
 - (7) Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS

Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:

- a) apstādījumu ierīkošanai;
- b) inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai, ja to paredz inženiertehniskās apgādes shēma vai būvprojekts;
- c) transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības noteikumiem;
- d) piebrauktuves izbūvei;
- e) palīgizmantošanai.

VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS AIZLIEGTĀS IZMANTOŠANAS

(1) Netiek atļauta tāda zemes, ēku un citu būvju, vai kādas to daļas izmantošana, kas rada būtisku piesārņojumu, t.i, neatbilst vides aizsardzības un vides veselības institūciju noteiktajām vides kvalitātes prasībām, un likumdošanas aktu prasībām.

(2) Nevienā apbūves teritorijā, ja apbūves noteikumos nav noteikts citādi, nedrīkst:

- a) vākt, uzkrāt vai glabāt kaudzē vai laukumos atkritumus, metāllūžņus un būvgružus, ja vien šim nolūkam izmantotā teritorija nav ietverta ēkā;
- b) pielietot šajos apbūves noteikumos atļautām izmantošanām (arī palīgizmantošanām) kuģu, kravas mašīnu, autobusu un vagonu korpusus vai to daļas, izņemot, ja tas ir paredzēts projektā;
- c) izmantot jebkādus ceļojumu trailerus un atpūtas vagoniņus kā dzīvojamās telpas (arī ēdamtelpas un guļamtelpas), izņemot gadījumus, ja zemesgabalam ir būvlaukuma statuss, vai speciāli labiekārtotos kempingos;
- d) veidot karjerus būvmateriālu un melnzemes iegūšanai;
- e) piena un gaļas liellopu turēšanai, izņemot likumīgi uzsāktas lauksaimnieciskās izmantošanas gadījumus, piemērojot neatbilstoša izmantojuma statusu.

CITI NOTEIKUMI

- (1) Iebraukšana zemesgabalā no 20.līnijas ielas posma. Piebraucamajam ceļam līdz zemesgabalam izstrādājams atsevišķs projekts.
- (2) Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz skīču un tehniskā projekta galvenās lapas.
- (3) Dzīvojamās ēkas ar logiem fasādē nedrīkst novietot tuvāk par 4 m no kaimiņu zemesgabala robežas, ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki nav noslēguši notariāli apstiprinātu vienošanos par šī attāluma samazināšanu. Gaismas tiesības kā servitūts reģistrējams zemesgrāmatā.
- (4) Paļīgēkas, saimniecības būves var izvietot mazākā attālumā kā 3 m no kaimiņu zemesgabala robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz paļīgēkas vai saimniecības būves skīču un tehniskā projekta galvenās lapas.
- (5) Zemesgabalā aizliegts ierīkot jaunas un paplašināt esošās siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus.

KOKU CIRŠANA

- (1) Koku ciršanu ārpus meža zemēm nosaka Jūrmalas pilsētas domes 2006.gada 16.marta Saistošie noteikumi Nr.6 "Jūrmalas pilsētas apstādījumu (zaļstādījumu) uzturēšana un aizsardzība".
- (2) Koku ciršanu meža zemēs nosaka Meža likuma 39.pants. Valsts meža dienesta izsniegtais ciršanas apliecinājums ir vienīgais dokuments, kas dod tiesības īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam cirst kokus mežā.

ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRKIS

Zemesgabalam nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 12.jūlija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nosakāmi vai precizējami pēc apbūves nodošanas ekspluatācijā un inventarizācijas lietā norādīto telpu grupu platībām.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, saskaņā ar atļauto izmantošanu:

- individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601;
- darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūve- 0801

ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI

1. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustamā īpašuma Jūrmalā, 20.līnijā 1 arhitektūras plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.

2. 20.līnijas posmam - iebraucamam ceļam uz īpašumu 20.līnijā 1, izstrādājams atsevišķs projekts.

3. Inženierkomunikācijas izbūvējamās saskaņā ar institūciju izsniegtiem tehniskiem noteikumiem un atbilstoši tehniskajam projektam.

4. Iebraucamā ceļa, inženierkomunikāciju izbūves un zemesgabala apbūvi iespējams realizēt kārtās, realizācijas kārtas saskaņojot Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā.

ĪPAŠUMTIESĪBU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI – saskaņā ar grafisko materiālu Aizsargjoslu plāns.

Aizsargjoslas - noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes

AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās noteiktas grafiski, plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot objekta izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

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 krasta kāpu aizsargjosla.
- 1.3. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa *Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni (aizsardzības numurs 6083)* teritorija.

2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

Eksploatācijas aizsargjoslas tiek noteiktas gar transporta, telekomunikāciju un citu komunikāciju līnijām, kā arī ap objektiem, kas nodrošina dažādu valsts dienestu darbību.

Eksploatācijas aizsargjoslu galvenais uzdevums ir nodrošināt minēto komunikāciju un objektu efektīvu un drošu ekspluatāciju un attīstības iespējas.

- 2.1. 20.līnijas aizsargjosla 12m plata;

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 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:

- gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
- gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu vairāk par 20 kilovoltiem līdz 110 kilovoltiem – 4 metru attālumā malējie vadiem uz ārpusi no līnijas;
- gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu vairāk par 110 kilovoltiem – 8 metru attālumā malējie vadiem uz ārpusi no līnijas

2.3.2. Gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas plaknes kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. 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, fideru punktiem un transformatoru apakšstacijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

2.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, — 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas dziļāk par 2 metriem, — 5 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- gar pašteces kanalizācijas vadiem — 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

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

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

- a) līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā,
- b) vairāk par 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem — 5 metru attālumā,
- c) 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 jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.