

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

2.1. Apbūves noteikumu un detālplānojuma stāšanās spēkā.

1. Šie apbūves noteikumi darbojas kā Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma „Teritorijai Jūrmalā, Lielupe 5901”.
2. Šie detalizētie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izsludināšanu laikrakstā “Latvijas Vēstnesī”.
3. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.

2.2. Papildinājumi (Noteikumu detalizācija).

4. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmala, Lielupe 5901” saistošajos noteikumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus.
5. Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2.3. Atļautā izmantošana „Priežu parka” rajonā ar apbūvi (P).

6. Apbūves noteikumos "**Priežu parka**" rajons ar apbūvi (P) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
7. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemesgabaliem (arī to daļām) "**Priežu parka**" rajonā ar apbūvi (P), ir:

7.1. Dzīvojamā māja - Savrupmāja:

- 7.1.1. viendzīvokļa māja;
- 7.1.2. divdzīvokļu māja;
- 7.1.3. dvīņu māja;
- 7.1.4. vasarnīca.

- 7.2. Zemesgabalā Nr.9 papildus atļautā izmantošana – vietējas nozīmes **tirdzniecības un pakalpojumu objekts**.

7.3. Palīgizmantošana:

- 7.2.1. saimniecības ēka;
- 7.2.2. individuālā garāža;
- 7.2.3. šķūņš;
- 7.2.4. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
- 7.2.5. nojume;
- 7.2.6. apsardzes ēka;
- 7.2.7. privāts mājas bērnodārzs.

8. Detālplānojuma teritorijā – Jūrmalā, Lielupe 5901 aizliegta zemesgabalu turpmāka sadalīšana un jaunu veidošana.

9. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums un intensitāte.

Zemesgabala numurs plānā / plānotā adrese / perspektīvā atļautā izmantošana	platība kv.m.	Apbūves blīvums %	Apbūves intensitāte %	Minimālā brīvā zaļā terit. %
1. Burtnieku iela 5 Dzīvojamā apbūve	3368	10	27	80
2. Burtnieku iela 5A Dzīvojamā apbūve	3372	10	27	80
3. Rānavas iela 6 Dzīvojamā apbūve	3204	10	27	80
5. Rānavas iela 5 Dzīvojamā apbūve	3911	10	27	80
6. Rānavas iela 5A Dzīvojamā apbūve	3915	10	27	80
7. Vaidelotes iela 6 Dzīvojamā apbūve	3925	10	27	80
9. Vaidelotes iela 5 Dzīvojamā apbūve	3569	10	27	80

10. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits, augstums un apjoms.

10.1. Maksimālais dzīvojamās ēkas stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi), palīgēku atļautais stāvu skaits 1 ar jumta izbūvi.

10.2. Maksimālais dzīvojamās ēkas augstums līdz jumta korei – 12 m, palīgēkām maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei - 6 m.

10.3. Jaunbūves maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusi (1/2) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu.

10.4. Maksimālais dzīvojamās ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt 1280 m³.

11. Savrupmāju apbūves zemesgabalos maksimālais autostāvvietu skaits - 3.

12. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām.

12.1. Izvietojot apbūvi detālplānojuma teritorijā jāievēro grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteiktās būvlaiides, apbūves līnijas un „leteicamā apbūves izvietojuma zona”.

12.2. Detālplānojuma noteiktas apbūves līnijas 4 m attālumā no plānoto zemesgabalu iekškvartāla robežām un 40 m attālumā no zemesgabala dienvidu robežas, kas robežojas ar blakus esošo meža teritoriju.

12.3. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošība” prasības.

12.4. Attālums starp būvēm vienā zemesgabālā nosaka saskaņā ar LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.

13. Ārtelpas elementi.

13.1. Zemesgabalus drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām.

13.2. Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni.

13.3. Žogu paredzēt atbilstoši vēsturiskajiem žogu tipiem Jūrmalā.

13.4. Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalus. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.

13.5. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

14. Zemesgabalos jā saglabā un jāatjauno priecī raksturīgais biotops. Projektējot ēku jaunbūves jā saglabā detālplānojumā noteiktie esošie un potenciālie biokoki, kā arī jāizvērtē iespēja saglabāt citus liela diametra kokus (virs 30 cm), izvērtējot katra koka ainavisko un bioloģisko vērtību, ņemot vērā koka veselības stāvokli.

15. Zemesgabalos aizliegts ierīkot jaunas siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus.

16. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.

17. Koku izciršana saskaņojama ar Koku ciršanas komisiju, kura izdod koku ciršanas atļauju un sastāda aktu par nocērtamiem kokiem, uz kura pamata tiek izsniegts koku ciršanas orderis.

18. Plānoto zemesgabalu neapbūvējamā daļā jā saglabā mežs un raksturīgā meža zemsedze, aizliegts veikt meža zemes transformāciju.

19. 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.

2.4. Atļautā izmantošana „Maģistrāļu un ielu teritorijās” (I).

20. Apbūves noteikumos maģistrāles un ielas (I) nozīmē publiskas izbūves teritorijas, kur zemes izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme pilsētā, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošana. Detālplānojuma teritorijā noteiktas ielu sarkanās līnijas esošu ielu pagarinājumiem – Rāmavas ielai un Vaidelotes ielai.

21. Nolūki, kādos atļauts izbūvēt vai izmantot detālplānojuma teritorijā noteiktās maģistrāļu un ielu teritorijas (I), ir:

21.1 iela;

21.2. piebrauktuve;

21.3. gājēju ceļš / veloceliņš;

21.4. autostāvvietas;

21.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;

21.6. apstādījumi.

2.5. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi.

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

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

24. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas.

- 24.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla - ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija
- 24.2. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajoni (aizsardzības numurs 6083) teritorijas 100 m aizsargjosla - visa detālplānojuma teritorija.

25. Eksploatācijas aizsargjoslas.

25.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem.

- 25.1.1. Meža prospekta un Burtnieku ielas sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 8.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.
- 25.1.2. Rāmavas ielas un Vaidelotes ielas sarkanās līnijas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
- 25.1.3. Būvlaide gar Meža prospektu – 6 m attālumā no sarkanās līnijas.
- 25.1.4. Būvlaide gar Burtnieku ielu, Rāmavas ielu un Vaidelotes ielu – 3 m attālumā no sarkanās līnijas.

25.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem.

- 25.2.1. 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;
- 25.2.2. gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām – zemes gabals un gaisa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass;
- 25.2.3. ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, 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 elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzdevas ārējās malas.
- 25.2.4. 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 nozogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

25.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem.

- 25.3.1. 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;
- 25.3.2. 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;
- 25.3.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nozogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

- 25.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem.
- 25.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 25.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
- 25.5.1. 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;
- 25.5.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā.
- 25.6. Aizsargjoslas ap ģeodēziskā tīkla punktiem 5 metru rādiusā no ģeodēziskā punkta centra.
26. Aprobežojumi aizsargjoslās.
- 26.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 26.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 26.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

2.6. Detālplānojuma realizācijas kārtība.

27. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
28. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var veikt zemesgabala reālo sadali atbilstoši detālplānojuma risinājumiem.
29. Pēc plānoto zemesgabalu robežu nostiprināšanas zemesgrāmatā var uzsākt būvniecības procesu un saņemt plānošanas un arhitektūras uzdevumu projektēšanai.
30. Pēc plānotās apbūves skiču projekta izskatīšanas un akceptēšanas, un pirms apbūves tehniskā projekta akceptēšanas Jūrmalas Pilsētplānošanas nodaļā, jāveic nepieciešamā meža zemes transformācija zem ielām, piebraucamajiem ceļiem un plānotās apbūves.
31. Pirms atsevišķo zemes gabalu apbūves vispirms veicama ielu un ceļu projektēšana kopā ar nepieciešamajiem inženiertīkliem
32. Plānotās Burtnieku ielas, Rāmavas ielas un Vaidelotes ielas daļas jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā vienlaicīgi ar plānoto dzīvojamo un saimniecības ēku izbūvi un nodošanu ekspluatācijā zemesgabalos Nr.1; 3; 5; 7; 9,.
33. Detālplānojums ir realizēts pēc detālplānojumā plānotās zemesgabala sadales un apbūves realizācijas.
34. Grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.