

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, Āraišu ielā 2.
2. Detālplānojums stājas spēkā nākamajā dienā, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
3. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
4. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma Jūrmala, Āraišu ielā 2 saistošajos noteikumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu noteikumus.
5. Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. LIETOTIE TERMINI.

6. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
7. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
8. **Atļautā izmantošana** – teritorijas plānojumā atļautie apbūves nosacījumi konkrētai teritorijai vai zemesgabalam.
9. **Atpūtas iestāde** - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta galvenokārt tūristu un īslaicīgo apmeklētāju atpūtai un ietver atpūtas iestādes (atpūtas nams, peldu iestāde, atpūtas parks) un ar atpūtu saistītas kultūras, darījuma iestādes, tirdzniecības un pakalpojuma objektus (universālas izmantošanas zāle, kinoteātris, izstāžu zāle, restorāns, bārs, kafejnīca, u.c).
10. **Jumta stāvs** - plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamu jumtu, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības.
11. **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
12. **Palīgizmantošana (papildizmantošana)** - atļautā izmantošana, kas papildina, uzlabo vai veicina primāro izmantošanu; ēka vai telpu grupa līdz 25% no kopplatības (pirts, garāža, šķūnis, nojume, ziemas dārzs, u.c.).
13. **Savrupmāja** - brīvstāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.
14. **Terase** – daļēji norobežots, vaļējs vai daļēji segts vasaras sezonā izmantojams laukums, kas izvietots uz zemes kā ēkas piebūve vai virs ēkas vai tās daļas. Terases segtās daļas laukums nedrīkst pārsniegt 50 % no iepriekšējā stāva platības.
15. **Tūristu un atpūtas mītne** – īslaicīgas apmešanās irējamās ēkas un teritorijas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai.
16. **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.

3. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

17. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
- 17.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 17.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 17.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 17.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;
 - 17.5. palīgizmantošanai, kas ir :
 - 17.5.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - 17.5.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

4. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.

Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)

- 18. Apbūves noteikumos Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.**
19. Nolūki, kādos atļauts pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijās Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK), ir:
- 20. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:**
- 20.1. atpūtas iestāde;
 - 20.2. viesnīca;
 - 20.3. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - 20.3.1. viesu nams;
 - 20.3.2. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
- 21. Dzīvojamā māja:**
- 21.1. savrupmāja;
 - 21.2. vasarnīca.
- 22. Palīgizmantošana:**
- 22.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts;
 - 22.2. individuālā garāža;
 - 22.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
 - 22.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;
 - 22.5. nojume;
 - 22.6. apsardzes ēka.
- 23. Zemesgabalu dalīšana un veidošana.**
- 23.1. Zemesgabals ir nedalāms.
- 24. Apbūves rādītāji zemesgabalam Jūrmalā, Āraišu ielā 2:**
- 24.1 Savstarpējais sadalījums starp darījumu, atpūtas un dzīvojamo apbūvi, zemesgabalā attīstītot dzīvojamo apbūvi un darījumu vai atpūtas funkciju:**

- 24.1.1** Darījumu un atpūtas funkcija – 20% no zemesgabala daļas 1062 kv.m platībā - darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēku uzturēšanai/ ēkas kad.nr. 13000081306001 rekonstrukcijai;
- 24.1.2** Dzīvojamā apbūve - 15% no zemesgabala daļas 644 kv.m platībā esošā viesu nama kad.nr. 13000081306003 rekonstrukcijai par dzīvojamo ēku.
- 24.1.3** Zemesgabala apbūves intensitāte darījumu un atpūtas funkcija – 60% no zemesgabala daļas 1064 kv.m platībā.
- 24.1.4** Zemesgabala apbūves intensitāte dzīvojamām mājām – 40% no zemesgabala daļas 644 kv.m platībā.
- 24.1.5** Atļauts saglabāt esošos brīvās zaļās teritorijas rādītājus un esošos labiekārtojuma celiņus un laukumus, saskaņā ar Jūrmalas Būvvaldē 2003.gada 20.martā akceptēto projektu Nr.86 un 2006.gada 30.jūnijā akceptētām projekta izmaiņām.

25. Maksimālais ēkas augstums un stāvu skaits:

- 25.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, ar jumta stāvu vai jumta izbūvi;
- 25.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta stāvu vai jumta izbūvi.

26. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām.

- 26.1. 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.
- 26.2. Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.
- 26.3. Izvietojot jaunu apbūvi vai veicot esošās apbūves rekonstrukciju, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlaižu un apbūves izvietojuma zonas.

27. Autostāvvietas:

- 27.1. dzīvojamo māju apbūvē maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2;
- 27.2. darījumu un komerciāla rakstura ēku apbūvei autostāvvietu skaitu jānosaka atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.nodaļas prasībām.

28. Būvlaižu:

- 28.1. Ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu un būvlaižu no ielas sarkanās līnijas.

29. Žogi

- 29.1. Žoga līnija pa zemesgabalu juridiskām robežām, pie Āraišu ielas pa sarkano līniju/iedibināto žoga līniju.
- 29.2. 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.
- 29.3. Žogu augstums un caurredzamība.
 - 29.3.1. priekšpagalma un ārējā pagalma sānpagalma žogiem dzīvojamās apbūves teritorijās ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni. Žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
 - 29.3.2. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

29.4. Žogu stilistika:

- 29.4.1. vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās un ap kultūras pieminekļiem jābūvē vēsturiskie žogu tipi, kas raksturīgi attiecīgajā rajonā;
- 29.4.2. aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.

30. Citi noteikumi.

- 30.1. Iebrauktuves zemesgabalā pieļaujams precizēt ēkas tehniskā projekta ietvaros;
- 30.2. Ēku novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto plānotā apjoma izvietojuma zonu;
- 30.3. Ēku kad.nr. 13000081306003 drīkst rekonstruēt, saglabājot esošo attālumu līdz zemesgabala robežai.
- 30.4. Stājoties spēkā jaunam teritorijas plānojumam, atļauts piemērot jaunā teritorijas plānojumā noteiktos apbūves blīvuma rādītājus, paredzot savrupmāju apbūvi un saglabājot detālplānojumā noteikto apbūves zonu un būvlaidi.
- 30.5. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst pārsniegt vairāk kā 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
- 30.6. Būvprojektā jārisina nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus. Tehniskajā projektā jāizvērtē esošā brīvā (zaļā) teritorija. Atļauts saglabāt esošos brīvās zaļās teritorijas rādītājus.
- 30.7. 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, vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietošanai.
- 30.8. 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.

31. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

- 31.1. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs.
- 31.2. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.

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

32. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- 32.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:
 - 32.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes ierobežotas saimnieciskās darbības josla visa detālplānojuma teritorija;
 - 32.1.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;
- 32.2. Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem - Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu –Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.

33. Eksploatācijas aizsargjoslas.

33.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

33.1.1. Āraišu ielas sarkanās līnijas noteiktas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

33.1.2. Būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

33.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

33.2.1. 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;

33.2.2. 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;

33.2.3. 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;

33.2.4. 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);

33.2.5. 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;

33.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

33.3.1. 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;

33.3.2. 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;

33.3.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakštacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

33.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

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

33.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:

33.5.1. gar gāzesvadiem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā;

33.5.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.

34. Aprobežojumi aizsargjoslās.

- 34.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 34.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 34.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

35. Aizsargjoslu pārklāšanās.

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

6. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS

36. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi precizējami pēc apbūves nodošanas ekspluatācijā un inventarizācijas lietā norādītās informācijas par būvi.

Zemesgabala adrese / atļautā izmantošana	Zemesgabala platība kv.m.	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
<p>Āraišu iela 2 / savrupmāju dzīvojamā apbūve, darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka</p>	<p>1706</p>	<p>0601 (individuālo dzīvojamo māju apbūve – 644 kv.m) 0801 (komercdarbības objektu apbūve- 1062 kv.m)</p>

7. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.

37. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
38. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
39. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.