

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Birzes ielā 4”.
2. Detālplānojums stājas spēkā nākamajā dienā, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
3. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmala, Birzes ielā 4” saistošajos noteikumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus.
4. Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

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

5. 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.
6. Atļautā izmantošana:
 - 6.1. Dzīvojamā māja:
 - 6.1.1. savrupmāja;
 - 6.1.2. vasarnīca;
 - 6.2. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
 - 6.2.1. atpūtas iestāde;
 - 6.2.2. viesnīca;
 - 6.2.3. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - 6.2.3.1. tūristu mītne;
 - 6.2.3.2. ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai.
 - 6.3. Palīgizmantošana:
 - 6.3.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts,
 - 6.3.2. individuālā garāža,
 - 6.3.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu),
 - 6.3.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.,
 - 6.3.5. nojume, lapene;
 - 6.3.6. apsardzes ēka.
7. Zemesgabalu veidošana - zemesgabals ir nedalāms.
8. Zemesgabala apbūves rādītāji:
 - 8.1. Apbūves blīvums:
 - 8.1.1. savrupmāju apbūvei – 11%;
 - 8.1.2. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka – 20%.
 - 8.2. Apbūves intensitāte:
 - 8.2.1. savrupmāju apbūvei – 30%;
 - 8.2.2. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka – 55%;

- 8.3. Minimālā brīvā zaļā teritorija:
 - 8.3.1. savrupmāju apbūvei – 78%;
 - 8.3.2. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka – 65%;
- 8.4. Ēkas un būves stāvu skaits un augstums:
 - 8.4.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
 - 8.4.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;
 - 8.4.3. Maksimālais atpūtas un darījumu iestāžu ēku augstums un stāvu skaits 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēku un būvju augstums -12 m;
 - 8.4.4. Palīgēku jaunbūvēm atļautais stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums - 6 m.
9. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām:
 - 9.1. 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 ugunsdrošības prasības.
 - 9.2. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. 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 zemesgabala plānojuma lapas.
10. Ārtelpas elementi.
 - 10.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām un ielu sarkanajām līnijām.
 - 10.2. Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni.
 - 10.3. Žogu paredzēt atbilstoši vēsturiskajiem žogu tipiem Jūrmalā.
 - 10.4. Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.
 - 10.5. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
11. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam, būvprojekta ietvaros vai atsevišķi, izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
 - 11.1. projektējamās teritorijas apstādījumu veidošanas koncepciju;
 - 11.2. projektējamās teritorijas funkcionālo zonējumu;
 - 11.3. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 11.4. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
 - 11.5. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
 - 11.6. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;
 - 11.7. horizontālo un vertikālo piesaistes plānu.
12. Citi noteikumi.
 - 12.1. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.
 - 12.2. Maksimālais dzīvojamu ēku skaits zemesgabalā – 2 dzīvojamās ēkas.

- 12.3. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst pārsniegt vairāk kā 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
- 12.4. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.
- 12.5. 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.
- 12.6. 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.
- 12.7. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs.
- 12.8. Zemesgabala lietošanas mērķi:
 - 12.8.1. 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;
 - 12.8.2. 0801 - komercdarbības objektu apbūve.

3. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.

13. Aizsargjoslas noteiktas 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.
14. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas.
 - 14.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;
 - 14.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - visa detālplānojuma teritorija.
 - 14.3. Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa Vaivaru - Asaru - Mellužu - Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajons (aizsardzības numurs 6092) teritorija - visa detālplānojuma teritorija
15. Eksploatācijas aizsargjoslas.
 - 15.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:
 - 15.1.2. Birzes ielas sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 8.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.
 - 15.1.3. Būvlaides – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
 - 15.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:
 - 15.2.2. 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;
 - 15.2.3. ap ārējiem virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, ārējiem 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, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzdevas ārējās malas.
 - 15.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

- 15.3.2. 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;
- 15.3.3. 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;
- 15.3.4. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām - 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.
- 15.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
 - 15.4.2. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 15.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
 - 15.5.2. 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;
 - 15.5.3. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.
16. Aizsargjoslu pārklāšanās.
 - 16.1. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
17. Aprobežojumi aizsargjoslās.
 - 17.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
 - 17.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
 - 17.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

18. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
19. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Birzes ielā 4, arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
20. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
21. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.