

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

3.1. Apbūves noteikumu un detālplānojuma stāšanās spēkā.

- Šie apbūves noteikumi darbojas kā Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma „Teritorijai Jūrmalā, Ernesta – Birznieka Upīša ielā 19/21”.
- Šie detalizētie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izsludināšanu laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
- Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.

3.2. Papildinājumi (Noteikumu detalizācija).

Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmala, Ernesta – Birznieka Upīša ielā 19/21 saistošajos noteikumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus.

Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

3.3. "PRIEŽU PARKA" RAJONS AR APBŪVI (P)

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

3.3.1 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 bērnodārzs, kā palīgizmantošana.

(2) 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.

3.3.2. Zemesgabalu dališana un veidošana

(1) Detālplānojuma teritorijā – Jūrmalā, Ernesta – Birznieka Upīša ielā 19/21 aizliegta zemesgabalu turpmāka sadalīšana un jaunu veidošana.

3.3.3. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums un intensitāte

Zemesgabala plānotā adrese / perspektīvā atļautā izmantošana	platība kv.m.	Apbūves blīvums %	Apbūves intensitāte %	Minimālā brīvā zaļā terit. %
1. Ernesta – Birznieka Upīša iela 19 / Dzīvojamā apbūve	2768	11	25	80
2. Ernesta – Birznieka Upīša iela 21 / Dzīvojamā apbūve	2995	11	25	80
3. 18.līnija 2 / Dzīvojamā apbūve	4281	8	20	85
4. Ernesta – Birznieka Upīša iela 23 / Dzīvojamā apbūve	1203	15	30	70

3.3.4. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums

(1) Maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi), maksimālais ēkas augstums līdz jumta korei – 12 m.

(2) 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.

(3) Palīgēku jaunbūvēm atļautais stāvu skaits 1 ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 6 m.

3.3.5. Autostāvvietas

Savrupmāju zemesgabalos maksimālais autostāvvietu skaits - 3.

3.3.6. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām

(1) Izvietojot jaunu apbūvi vai veicot esošās apbūves rekonstrukciju, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlaides un apbūves izvietojuma zonas.

(2) 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.

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

3.3.7. Ārtelpas elementi

(1) Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves noteikumiem:

- pa zemesgabala juridiskajām robežām, ievērojot vēsturisko žogu līniju,
- gar 18.līniju – ievērojot noteikto ielas sarkano līniju.

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

(3) Žogu paredzēt atbilstoši vēsturiskajiem žogu tipiem Jūrmalā.

(4) Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalus. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.

(5) Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

3.3.8. Citi noteikumi

(1) Zemesgabalos aizliegts ierīkot jaunas siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus.

(2) Zemesgabalos jāsauglabā un jāatjauno priedei raksturīgais biotops. Veicot ēku rekonstrukciju vai jaunbūvi jāizvērtē iespēja saglabāt esošos liela diametra kokus (virs 30 cm), izvērtējot katra koka ainavisko un bioloģisko vērtību, ņemot vērā koka veselības stāvokli.

(3) Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Saimniecības ēku vai būvi nedrīkst:

- a) ierīkot priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānu pagalmā,
- b) uzskatīt par saimniecības ēku vai būvi, ja tā piebūvēta dzīvojamajai mājai vai iebūvēta tajā.

3.4. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

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.

3.4.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas.

3.4.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

- 1) ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;
- 2) Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - visa detālplānojuma teritorija;

3.4.1.2. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajoni (aizsardzības numurs 6083) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.

3.4.2. Eksploatācijas aizsargjoslas.

3.4.2.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

- 1) E. Birznieka – Upīša ielas un 18. līnijas sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 8.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.
- 2) Būvlandes – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

3.4.2.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

- 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) 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;
- 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 uzmavām 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 uzmavas ārējās malas.
- 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 nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

3.4.2.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

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;

- 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;
- 3) 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.

3.4.2.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

- 1) gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas:

- līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

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

- 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;
- 2) ap skapjeida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.

3.4.2.6. Siltumtīklu aizsargjoslas:

- 1) gar pazemes siltumvadiem, siltumapgādes iekārtām un būvēm – zemes gabals, kuru aizņem siltumvadi, iekārtas un būves, kā arī zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas 2 metru attālumā katrā pusē no cauruļvada apvalka, kanāla, tuneļa vai citas būves ārējās malas;
- 2) ap virszemes siltumvadiem, sadales iekārtām un siltuma punktiem – zemes gabals, kuru aizņem siltumvadi, iekārtas un būves, kā arī zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas 1 metra attālumā katrā pusē no siltumvadu, iekārtu un būvju nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

3.4.2.7. Aizsargjoslas ap ģeodēziskā tīkla punktiem:

- 1) 5 metru rādiusā no ģeodēziskā punkta centra.

3.4.3. Aizsargjoslu pārklāšanās.

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

3.4.4. Aprobežojumi aizsargjoslās.

- 1) Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 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.
- 3) Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

3.5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

3.5.1. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".

3.5.2. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt zemesgabala reālās sadales veikšanu un ēku rekonstrukcijas un/vai jaunbūvju projektu izstrādi.

3.5.3. Detālplānojums ir realizēts un zaudē spēku pēc detālplānojumā plānotās zemesgabala sadales, apbūves realizācijas vai stājoties spēkā jaunam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kurā noteikta atšķirīga plānotā (atļautā) izmantošana.

3.5.4. Grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

4. PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI