

2.2. TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Saistošie noteikumi attiecas uz zemesgabalu Jūrmalā, Dārzkopības ielā 20 (kadastra nr.1300 007 6809) un nosaka prasības detālplānojuma teritorijas izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.
2. Ar šiem saistošajiem noteikumiem tiek detalizēti un precizēti Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošie noteikumi Nr.19.
3. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
4. Saistošajos noteikumos ir lietoti šādi termini:
 - 4.1. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
 - 4.2. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
 - 4.3. **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 pārkāres (t.sk.balkonus un erkerus) ja tie izvirzīti ārpus ēkas sienas vairāk par 1,3 m.
 - 4.4. **Apbūves līnija** – līnija, kas nosaka savrupmāju dzīvojamā teritorijā minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kura drīkst izvietot ēkas vai būves.
 - 4.5. **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.
 - 4.6. **Izbūve** – kopīgs nosaukums plānotai, izmantotai vai paredzētai visu veidu teritorijas izmantošanai un attīstības pasākumiem, apbūvei, labiekārtojumam un ainavu veidošanai.

2. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS

5. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 5.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 5.2. teritorijas labiekārtojums;
 - 5.3. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 5.4. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 5.5. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;
 - 5.6. palīgizmantošanai, kas ir :
 - 5.6.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - 5.6.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

3.1. Savrupmāju dzīvojamā teritorija (Dz) – 1265kv.m. platībā.

6. Apbūves noteikumos savrupmāju dzīvojamā teritorija (Dz) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (viena dzīvokļa vai divu dzīvokļu dzīvojamās mājas vai vasarnīcas), dvīņu māju (bloķētu divu dzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās katram dzīvoklim ir savs jumts un sava atsevišķa ieeja) apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
7. Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz

zemes, kas paredzēta savrupmāju dzīvojamai apbūvei, (Dz) ir:

- 7.1. Dzīvojamā māja:
 - 7.1.1. savrupmāja:
 - 7.1.1.1. viendzīvokļa māja;
- 7.2. Vietējas nozīmes Darījumu iestāde:
 - 7.2.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
 - 7.2.1.1. atpūtas iestāde - viesu nams;
 - 7.2.1.2. biroja telpas;
 - 7.2.1.3. veikals;
 - 7.2.1.4. kafejnīca.
- 7.3. Palīgizmantošana:
 - 7.3.1. nojume;
 - 7.3.2. apsardzes ēka.
8. Zemesgabala daļas apbūves rādītāji:
 - 8.1. Apbūves blīvums – 25%.
 - 8.2. Apbūves intensitāte – 65%.
 - 8.3. Minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%.
 - 8.4. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).
 - 8.5. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.
 - 8.6. Palīgēku atļautais stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 6 m.
9. Citi noteikumi:
 - 9.1. Ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu.
 - 9.2. Pieļaujama dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – viena dzīvojamā ēka.

**3.2. „Dabas pamatnes” teritorija – pilsētas mežu vides saglabāšanas josla (M) –
1259kv.m. platībā.**

10. Apbūves noteikumos pilsētas mežu vides saglabāšanas josla (M) nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), kur primārais ir pilsētas publisko meža teritoriju izmantošana atpūtai, veselības uzlabošanai.
11. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot pagaidu ēkas un citas būves uz zemesgabaliem (arī to daļām) pilsētas mežu un parkmežu vides saglabāšanas joslā (M) ir:
 - 11.1. gājēju ceļi, celiņi, takas;
 - 11.2. spēļu laukumi;
 - 11.3. viegļas konstrukcijas ēkas un būve, kas saistīts ar atpūtu un veselības uzlabošanu;
12. Zemesgabala daļas apbūves rādītāji:
 - 12.1. Kopējā izbūves teritorija tiek noteikta no visas „dabas pamatnes” teritorijas, bet ne vairāk par 5% un tajā tiek ietverts: viegļas konstrukcijas ēkas un citas būves, gājēju ceļi, celiņi, takas spēļu vietas.
 - 12.2. Apbūves intensitāte – 5%.
 - 12.3. Minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 95%.
 - 12.4. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits - 1.
 - 12.5. Maksimālais ēkas un būves augstums - 6m.
13. Citi noteikumi:
 - 13.1. Laukumu, celiņu un taku segumam jābūt plātnišu, šķembu vai no citiem izturīgiem minerāliem materiāliem.
 - 13.2. Paredzot teritorijas labiekārtojumu un citu ainavisku elementu izvietošana

pilsētas mežu vides saglabāšanas joslā maksimāli saglabājama dabiskā meža zemsedze, dabiskais reljefs un koku stāvs. Pieļaujama koku retināšana atbilstoši meža apsaimniekošanas normām.

4. CITI NOTEIKUMI.

14. Būvlaide:

14.1. 6m no Pērkona ielas sarkanajām līnijām.

14.2. 3m no Dārzkopības ielas un satiksmes joslas sarkanajām līnijām.

15. Ārtelpas elementi:

15.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves noteikumiem:

15.1.1. pa zemesgabala juridiskajām robežām.

15.1.2. pa Pērkona ielas un Dārzkopības ielas sarkanajām līnijām.

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

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

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

16. Pieklūšanas iespējas:

16.1. Iebrauktuve zemesgabalā no Dārzkopības ielas, kura precizējama izstrādājot ēku tehnisko projektu.

16.2. Papildus iebrauktuves atomazgātuvei tiek paredzētas uz esošo satiksmes joslu, kuras precizē izstrādājot ēku un būvju tehnisko projektu.

17. 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.

18. 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, baznīcas torni vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietošanai.

19. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

19.1. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jāsauglabā augsnes virskārta un reljefs.

19.2. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

19.3. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.

20. Zemesgabala lietošanas mērķis, ja teritorijā tiek attīstīta:

20.1. savrupmāju apbūve – 0601- - individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme;

20.2. vietējās nozīmes darījumu objekts – 0801 - komercdarbības apbūves zeme.

21. Meža zemes transformācija.

21.1. Mazvērtīgu koku izciršana, to vietā paredzot jaunus stādījumus, projektēšanas gaitā jāakceptē pagasta pašvaldībā un, uzsākot būvniecību, jāsaņem ciršanas atļauja koku un citu vērtīgu stādījumu nociršanai.

21.2. Veicot meža zemes transformāciju ievērot Meža likuma un Ministru kabineta 28.09.2004. noteikumus Nr.806 "Meža zemes transformācijas noteikumi". Transformējamo meža zemes platību zem apbūves, piebraucamiem ceļiem, labiekārtojuma un inženierkomunikācijām precizē tehniskā projekta ietvaros, bet nepārsniedzot 40% no meža zemes platības.

- 21.3. 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.

5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

22. 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.
23. Aizsargjoslas gar ielām:
- 23.1. Pērkonas ielas un Dārzkopības ielas sarkanās līnijas (kods 020301) – saskaņā ar detālpārplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 8.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.
- 23.2. Būvlaide – saskaņā ar detālpārplānojuma grafisko daļu (kods 020302).
24. Aizsargjoslas ap kultūras pieminekļiem:
- 24.1. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijas 100m aizsargjosla (kods 04020102).
25. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla :
- 25.1. ierobežotas saimnieciskās darbības josla līdz 5 kilometru platumā, kas tiek noteikta, ņemot vērā dabiskos apstākļus (kods 010103);
26. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem :
- 26.1. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem un transformatoru apakšstacijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nozogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
27. Aizsargjoslu pārklāšanās.
- 27.1. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
28. Aprobežojumi aizsargjoslās.
- 28.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 28.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 28.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

6. ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI

29. Detālpārplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālpārplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
30. Pēc detālpārplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Dārzkopības ielā 20, arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
31. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Jūrmalas pilsētas būvvaldē.
32. Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālpārplānojumā veicami izstrādājot detālpārplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.