

JŪRMALAS PILSĒTAS APBŪVES NOTEIKUMI Noteikumu detalizācija

APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ

- Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija stājās spēkā nākamajā dienā pēc saistošo noteikumu publicēšanu "Latvijas Vēstnesis".
- Ja tiesa kādu šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
- Apbūves noteikumu precizēšanu var veikt izstrādājot detālplānojumu, ievērojot publiskās izskatīšanas procedūru un likumīgo kārtību.
- Šie apbūves noteikumi ir brīvi pieejami visiem interesentiem, tādēļ Jūrmalas pašvaldībai regulāri jāinformē par pieņemtajiem grozījumiem un izdarītajiem papildinājumiem.

Apbūves blīvums – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).

Apbūves intensitāte - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.

Atļautā izmantošana – teritorijas plānojumā atļautie apbūves nosacījumi konkrētai teritorijai vai zemesgabalam.

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.).

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, caurbrauktuviņu laukumus zem ēkām, kā arī laukumus zem lieveņiem, terasēm un ārējām kāpnēm, kā arī atklātus peldbaseinus un pārkares (t.sk.balkonus un erkerus) ja tie izvirzīti ārpus ēkas sienas vairāk par 1,3 m.

Jumta stāvs - plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamo jumtu, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības.

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.

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.

Savrupmāja - brīvēstāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.

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.

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.

Pilns stāvu skaits - stāvu skaitā ieskaita visus virszemes stāvus, kā arī cokola, mansarda, jumta stāvu (jumta izbūvi) un tehnisko stāvu, kā arī neizbūvētus bēniņus, ja to augstums pārsniedz 2,3 m.

ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA **DEFINĪCIJA**

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

Dzīvojamā māja:

1) Savrupmāja:

- viendzīvokļa māja;
- divdzīvokļu māja;
- dvīņu māja;

2) vasarnīca,

3) 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.

ZEMESGABALU DALĪŠANA UN VEIDOŠANA

Zemesgabala sadalīšana un jaunu veidošana, saskaņā ar grafisko pielikumu – Zemesgabala sadalījuma plāns.

ZEMESGABALU MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS, INTENSITĀTE UN **MINIMĀLĀ BRĪVĀ (ZAĻĀ) TERITORIJA**

N. p.k	Adrese	Platība kv.m	Maksimālais apbūves blīvums %	Maksimālā apbūves intensitāte %	Minimālā brīvā (zaļā) teritorija %
1.	Dāvja iela 8	4196	11	30	85
2.	Medņu iela 5	5000	11	30	85

Plānotajā zemesgabalā Dāvja ielā 8 4196 kv.m platībā jāunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).

MAKSIMĀLAIS ĒKAS AUGSTUMS UN STĀVU SKAITS

(1) Maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).

(2) Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12 m.

Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu.

Iespējamās ēku novietnes un iebrauktuves zemesgabalā var tikt precizētas, izstrādājot ēku tehnisko projektu.

Dzīvojamās ēkas ar logiem fasādē nedrīkst novietot tuvāk par 4 m no kaimiņu zemesgabala robežas, ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki nav noslēguši notariāli apstiprinātu vienošanos par šī attāluma samazināšanu. Gaismas tiesības kā servitūts reģistrējams zemesgrāmatā.

Paļīgēkas, saimniecības būves var izvietot mazākā attālumā kā 3 m no kaimiņu zemesgabala robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz paļīgēkas vai saimniecības būves projekta galvenās lapas.

Nevienas ēkas vai citas būves neviena daļa ne uz viena zemesgabala nedrīkst projicēties ārpus zemesgabala robežas, izņemot:

- (1) ja būve ir žogs starp zemesgabaliem;
- (2) ja kaimiņu zemesgabala īpašnieks piekrīt mainīt zemesgabala robežu pa vertikāli.

AUTOSTĀVVIETAS

Autostāvvietu skaitu nosaka projektējot (maksimālais skaits – 3), ievērojot normatīvās prasības, nesamazinot minimālo brīvo (zaļo) platību.

ŽOGI

- (1) Žoga līnija ielas pusē zemesgabalam Dāvja ielā 8 pa iedibināto žoga līniju.
- (2) Žoga līnija ielas pusē zemesgabalam Medņu ielā 5 pa ielas sarkano līniju.
- (3) Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas”, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- (4) 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.
- (5) 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. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;

- (6) žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8 m augstus
- (7) Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku un blakus zemesgabalu žogu arhitektūru.
- (8) Aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana.
- (9) Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu, zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem, ievērojot zemesgabala iekšējās lietošanas kārtību.
- (10) Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

CITI NOTEIKUMI

- (1) Iebraukšana zemesgabalos no Dāvja ielas un Medņu ielas, iebrauktuves zemesgabalos var precizēt, izstrādājot ēkas tehnisko projektu. Atļauts saglabāt esošās iebrauktuves.
- (2) Iespējamās ēku novietnes precizēt, izstrādājot būvprojektu, saskaņojot to koku ciršanas komisijā, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves blīvumu un minimālo (brīvo) zaļo teritoriju.
- (3) Koku ciršana saskaņojama ar Jūrmalas Koku ciršanas komisiju, kura izdod koku ciršanas atļauju un sastāda aktu par nocērtamiem kokiem, uz kura pamata tiek izsniegta koku ciršanas orderis.
- (4) Zemesgabala daļā, kur nav paredzēta meža zemes transformācija jā saglabā un jāatjauno priedei raksturīgais biotops.
- (5) Ja ēka vai būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad ēkas vai būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā pretuguns mūrim ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu ēku vai būvi. Tādā gadījumā jumts jāveido ar kritumu uz sava zemesgabala pusi.
- (6) Zemesgabala iekšējā sadalījuma robežu atļauts precizēt īpašniekiem savstarpēji vienojoties.
- (7) Atļauta tālāka zemesgabala dalīšana saskaņā ar dalījuma ierosinājuma brīdī spēkā esošo Teritorijas plānojumu, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus. Pēc zemesgabala sadalīšanas, izveidotajiem zemesgabaliem apbūves rādītāji nosakāmi saskaņā ar spēkā esošajiem Teritorijas plānojuma nosacījumiem. Zemesgabala sadalīšanai izstrādājams zemes ierīcības projekts.

ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRKIS

Zemesgabaliem nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 12.jūlija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”

Zemesgabalu lietošanas mērķis savrupmāju apbūvei – individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601.

MEŽA ZEMES TRANSFORMĀCIJA

Veicot meža zemes transformāciju, ievērot Meža likuma 41.:42.pantu un Ministru kabineta 28.09.2004. noteikumus Nr.806 "Meža zemes transformācijas noteikumi"

Meža zemes transformācija veicama likumā noteiktā kārtībā pēc tehniskā projekta skiču stadijas izstrādāšanas, saskaņā ar apstiprināto detālplānojumu. Pieļaujamā transformējamā meža teritorija ir 40% no esošās meža zemes teritorijas zemesgabalā. Izstrādājot ēkas tehnisko projektu, pieļaujama transformējamo robežu precizēšana 10% robežās, saskaņā ar ēkas tehnisko projektu, ja netiek

paredzēta obligāti saglabājamo koku nociršana. Atļauta transformējamās platības precizēšana inženierkomunikāciju izbūves nodrošināšanai.

ĪPAŠUMTIESĪBU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI – saskaņā ar grafisko materiālu Aizsargjoslu plāns.

AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (esošās noteiktas grafiski, plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot objekta izpildshēmas).

1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla - ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla,

1.2. Vietējas nozīmes pilsētvidniecības pieminekļa *Vaivaru - Asaru – Mellužu vasarnīcu kvartāli (aizsardzības numurs 6091)* aizsargjoslas teritorija- 4196kv m platībā (pēc zemesgabala sadalījuma plāna plānotais zemesgabals Dāvja iela 8 4196 kv.m platībā.)

2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

2.1. Dāvja ielas aizsargjosla 20m plata, būvlaide 3m no ielas sarkanās līnijas,

2.2. Medņu ielas aizsargjosla 15m plata, būvlaide 3m no ielas sarkanās līnijas;

2.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

2.2.1. Gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju, elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass;

2.2.2. Ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm — zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 3 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kabeļu sadales kastes vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes virsmas;

2.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem - minimālais platums:

2.3.1. Gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai:

- gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
- gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu vairāk par 20 kilovoltiem līdz 110 kilovoltiem – 4 metru attālumā malējie vadiem uz ārpusi no līnijas;
- gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu vairāk par 110 kilovoltiem – 8 metru attālumā malējie vadiem uz ārpusi no līnijas

2.3.2. Gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas plaknes kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;

2.3.3. Ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru punktiem un transformatoru apakšstacijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

2.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, — 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas dziļāk par 2 metriem, — 5 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- gar pašteses kanalizācijas vadiem — 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

2.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:

Gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu:

- a) līdz 0,4 megapaskāļiem — 1 metra attālumā,
- b) vairāk par 0,4 megapaskāļiem līdz 1,6 megapaskāļiem — 5 metru attālumā,
- c) vairāk par 1,6 megapaskāļiem — 15 metru attālumā;

Aizsargjoslu pārklāšanās.

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