

JŪRMALAS PILSĒTAS APBŪVES NOTEIKUMI

Noteikumu detalizācija zemesgabalam

Jūrmalā, Dīķu ielā 30

APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ

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

LIETOTIE TERMINI

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, caurbrauktuvju 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.

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.

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.

Daudzstāvu daudzdzīvokļu māja – šo saistošo noteikumu izpratnē 4 un vairāk stāvu dzīvojamā māja vai tās daļa, kurā vairāk kā 50% aizņem dzīvokļi, kas plānota, izmantota vai nodomāta dzīvokļiem ar kopīgu ieeju no zemes līmeņa, kur iedzīvotājiem ir tiesības kopīgi lietot priekštelpas, kāpnes, palīgtelpas, kas neatrodas dzīvoklī, kā arī pagalmus. Publiskās un citas nozīmes telpas, kas tiek iebūvētas dzīvojamās namos, projektējamās saskaņā ar attiecīgiem būvnormatīviem.

Mazstāvu daudzdzīvokļu māja - šo saistošo noteikumu izpratnē 2 līdz 4 stāvu dzīvojamā māja, kas plānota, izmantota vai nodomāta dzīvokļiem ar kopīgu ieeju no zemes līmeņa un kur iedzīvotājiem ir tiesības kopīgi lietot priekštelpas, kāpnes, palīgtelpas, kas neatrodas dzīvoklī un pagalmus, un no ēkas vairāk kā 50% aizņem dzīvokļi.

Rindu māja - zeme un vertikāli sadalīta ēka atsevišķās sekcijās, kas bloķētas savā starpā ar ugunsdrošām sienām, un kas plānota, izmantota vai nodomāta trīs vai vairākiem dzīvokļiem, uz kopīga vai katrs uz sava zemesgabala, ar neatkarīgām izejām uz priekšpagalmiem un/vai aizmugures pagalmiem, kas cieši piekļaujas katra dzīvokļa priekšējām un aizmugures sienām.

Sociālās aprūpes iestāde - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta sociālās aprūpes nolūkiem, un var ietvert sociālās aprūpes centru, internātu, pansionātu, invalīdu namu vai citu iestādi šiem vai līdzīgiem nolūkiem.

Vides pieejamība - iespēja cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem pārvietoties vidē atbilstoši plānotajai funkcijai

DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS TERITORIJAS (DzD)

DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos **daudzstāvu dzīvojamā teritorija (DzD)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir dzīvojamā apbūve, galvenokārt ar daudzstāvu daudzdzīvokļu mājām ar īres vai privātiem dzīvokļiem, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana, kas izvietojama dzīvojamo māju pirmajos stāvos, piebūvēta dzīvojamai mājai vai atrodas tajā pašā zemesgabalā un nerada būtisku piesārņojumu.

ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta daudzstāvu dzīvojamajai apbūvei (DzD), ir:

Dzīvojamā māja:

- 1) daudzstāvu daudzdzīvokļu māja;
- 2) mazstāvu daudzdzīvokļu māja;

- 3) rindu māja;
- 4) sociālā māja

Atsevišķā zemesgabalā, vai daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas pirmajā stāvā vietējās nozīmes **Sabiedriskā iestāde**:

- 1) pārvaldes iestāde;
- 2) pirmskolas bērnu iestāde;
- 3) sporta būve;
- 4) kultūras iestāde;
- 5) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde.

Atsevišķā zemesgabalā, vai daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas pirmajā stāvā vietējās nozīmes **Darījumu iestāde**:

- 1) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
- 2) sadzīves pakalpojumu objekts;
- 3) birojs

- autostāvvietas, pazemes automašīnu stāvvietas plānotās funkcijas
apkalpes nodrošināšanai

Jebkurai daudzdzīvokļu mājai jāparedz tai nepieciešamais zemesgabals, ko nosaka attiecīgie LR likumi, likumdošanas akti un būvnormatīvi.

ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE

Daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas apbūvei

- Apbūves blīvums - 30%
- Apbūves intensitāte - 120-330%
- Apbūves maksimālais augstums -12 stāvi

Apbūves intensitāte tiek noteikta atkarībā no izvēlētajā stāvu skaita

Atļautais stāvu skaits teritorijā	Atļautā apbūves intensitāte
4	120 %
5	135%
7	200%
9	250%
12	330%

Mazstāvu daudzdzīvokļu mājas apbūvei

- Apbūves blīvums - 30%
- Apbūves intensitāte - 120%
- Apbūves maksimālais augstums -4 stāvi

Rindu mājas apbūvei

- Apbūves blīvums - 30%
- Apbūves intensitāte - 75%
- Apbūves maksimālais augstums – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).

Darījumu iestādēm

- Apbūves blīvums - 40%
- Apbūves intensitāte - 130%
- Apbūves maksimālais augstums -4 stāvi

Sabiedriskām iestādēm

- Apbūves blīvums - 35%
- Apbūves intensitāte - 130%
- Apbūves maksimālais augstums -4 stāvi

ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

- | | |
|------------------------------------------|-----|
| • Daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas apbūvei | 30% |
| • Mazstāvu daudzdzīvokļu mājas apbūvei | 30% |
| • Rindu mājas apbūvei | 30% |
| • Darījumu iestādēm | 25% |
| • Sabiedriskām iestādēm | 35% |

ATTĀLUMS STARP 2-4 STĀVU**DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀM MĀJĀM**

- (1) Izvietojot tās ar garākajām fasādēm pretī vienu otrai, jāpieņem ne mazāks attālums par 15 m 2-3 stāvu apbūvē un 20 m 4 stāvu apbūvē.
- (2) Izvietojot pretī vienas ēkas garākajai fasādei otras ēkas gala fasādi ar dzīvojamo istabu logiem, attālums starp tām jāpieņem ne mazāks par 10 m.
- (3) Ja tiek nodrošināta istabu nepārskatāmība no ēku logiem un ievērotas insolācijas un apgaismojuma normas, minētos attālumus drīkst samazināt.

BŪVLAIDE

- 3m no plānotās Litenes ielas sarkanās līnijas
- 6m no Dīķu ielas sarkanās līnijas
- Apbūves zona saskaņā ar grafisko pielikumu.

- Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu
- Piecu un vairāku stāvu apbūvē 10m līdz zemesgabala robežai

AUTOSTĀVVIETAS

Uz katru dzīvokli ar platību līdz 70 kv.m. jāparedz autostāvvietas (garāža) vismaz 1 automašīnai, bet uz katru dzīvokli ar platību līdz 120 kv.m. - vismaz 1,5 automašīnām.

Dzīvojamās namos, kuri paredzēti īpašām sociālām iedzīvotāju grupām, var paredzēt samazinātu automašīnu novietņu skaitu.

Plānotajā apbūvē drīkst izmantot pazemes telpu izvietojot pazemes autostāvvietas.

Ierīkojot tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektus dzīvojamās ēkās, jānodrošina autostāvvietas apmeklētājiem, personālam un preču piegādātājiem, nesamazinot ēkas iedzīvotājiem paredzēto autostāvvietu laukumu.

ŽOGI

Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zemes gabali izmantojami kā atklāta publiska telpa, to iežogošana nav pieļaujama.

Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma plānu zemesgabala juridiskās robežas var iezīmēt ar dzīvžogiem.

CITI NOTEIKUMI

- Iebraukšana zemesgabalā no Dīķu ielas un Litenes ielas, iebrauktuves zemesgabalā var tikt precizētas, izstrādājot ēkas tehnisko projektu,
- ēkas novietne precizējama izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, apbūves blīvumu un minimālo brīvo zaļo teritoriju,
- Atbilstoši LBN 211-98 prasībām,
- Attālums no daudzdzīvokļu dzīvojamo namu logiem līdz attiecīgajai teritorijai nedrīkst būt mazāks par:
 - bērnu rotaļām - 12 m;
 - saimnieciskiem mērķiem (paklāju tīrīšanai, atkritumu konteineru novietošanai u.c.) - 20 m;
 - autostāvvietām – saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem,
- Attālums no atkritumu konteineru novietnes līdz laukumiem fizikālās nodarbībām, bērnu rotaļām un pieaugušo iedzīvotāju atpūtai jāpieņem ne mazāks par 20 m, bet no saimnieciskiem mērķiem paredzētās teritorijas līdz visattālākajai ieejai dzīvojamā ēkā - ne lielāks par 100 m. Pie atkritumu konteineru novietnēm jāparedz iebrauktuves.

- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektam jāatrodas ēkas galvenajā fasādē pirmajā stāvā, vai ar to jāsaskaras. Atļauts objekta vajadzībām izmantot zem tā atrodošos pagrabstāvu vai cokola stāvu, saskaņojot ar ēkas un zemes īpašniekiem;
- aizliegts ierīkot tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektus dzīvojamās ēkās, kas atrodas iekškvartālā;
- ierīkojot tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektus dzīvojamās ēkās, jānodrošina autostāvvietas apmeklētājiem, personālam un preču piegādātājiem, nesamazinot ēkas iedzīvotājiem paredzēto autostāvvietu laukumu;
- Vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, izvietojot pazemes būves, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums.
- Daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkās jāparedz 1 kopīga telpa, kurā izvietot visas ēkas dzīvokļu elektroenerģijas skaitītājus. Tai jāatrodas maksimāli tuvu ēkas ievada kabelim un tā piesaistītajām komunikāciju sadalēm u.c.
- Attālumi starp dzīvojamām ēkām, dzīvojamām un sabiedriskām ēkām, kā arī ražošanas ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām.

ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRKIS

Zemesgabalam nosakāmi nekustamā īpašuma lietošanas mērķi 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”

Zemesgabalam nosakāmi nekustamā īpašuma lietošanas mērķi:

- 0703– sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve,
- 0702- trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve,
- 0801-komerccarbības objektu apbūve.

Lietošanas mērķi precizējami pēc apbūves nodošanas ekspluatācijā un inventarizācijas lietā norādīto telpu grupu platībām.

REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Nevienu atsevišķu apbūves gabalu nedrīkst apbūvēt, kamēr tam nav nodrošināta piekļūšana pa publisku ielu.

Ielas un inženierkomunikācijas izbūvējamas vai rekonstruējamas saskaņā ar institūciju izsniegtajiem noteikumiem un atbilstoši tehniskajam projektam.

Ielu un maģistrālo inženierkomunikāciju tehnisko projektu izstrādāšana iespējama kārtās, pirms tam izstrādājot ielu un maģistrālo inženierkomunikāciju skiču projektus.

Zemesgabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi/rekonstrukciju iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Jūrmalas pilsētas Būvvaldē.

ĪPAŠUMTIESĪBU 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. Aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietām - ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiskā aizsargjosla.

Aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietām nosaka, lai nodrošinātu ūdens resursu saglabāšanos un atjaunošanos, kā arī samazinātu piesārņojuma negatīvo ietekmi uz iegūstamo ūdens resursu kvalitāti visā ūdensgūtnes ekspluatācijas laikā (ne mazāk kā uz 25 gadiem).

Ķīmiskajā aizsargjoslā paredzētās darbības realizēšanai jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums.

2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

2.1. Dīķu ielas sarkanās līnijas aizsargjosla **35** m plata, būvlaide 6m no ielas sarkanās līnijas;

2.2. Litenes ielas sarkanās līnijas aizsargjosla **15** m 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 izvērzi to 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, fīderu 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 pašteces 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 megapaskāliem — 1 metra attālumā,
- b) vairāk par 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem — 5 metru attālumā,
- c) vairāk par 1,6 megapaskāliem — 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.