

### **III. JŪRMALAS PILSĒTAS APBŪVES NOTEIKUMI**

**Noteikumu detalizācija zemesgabalam Jūrmalā, Garkalnes ielā 1a**

#### **APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ**

- Šie Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu papildinājumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc saistošo noteikumu publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”
- Ja tiesa kādu šī detālplānojuma noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā noteikumu daļa saglabā spēku.
- Šie apbūves noteikumi ir brīvi pieejami visiem interesentiem, tādēļ Jūrmalas pašvaldībai ir jāinformē sabiedrība par pieņemtajiem grozījumiem un papildinājumiem.

#### **VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI**

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts izvietot **jaukta darījumu, atpūtas un dzīvojamo teritoriju (J)**.

#### **DEFINĪCIJA**

Apbūves noteikumos jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J) nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

#### **ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA**

**Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un citas būves zemesgabalā Jūrmalā, Garkalnes ielā 1A, ir:**

**1) mazstāvu daudzdzīvokļu māja.**

#### **ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE**

Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 115%.

#### **ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA**

Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvei – 30%

#### **MAKSIMĀLAIS ĒKAS VAI CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS**

Mazstāvu daudzdzīvokļu - 4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu.

#### **AUTOSTĀVVIETAS**

Ēkas ar autostāvvietām jānodrošina pirms nodošanas ekspluatācijā. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Autostāvvietas segums līdz 20 automašīnu izvietošanai jāierīko no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams auto stāvvietām ar 21 un vairāk automašīnu izvietošanu.

Attālumi no autostāvvietām līdz ēkām jāpieņem pēc tabulas:

Ēkas līdz kurām nosaka attālumu	No garāžām un atklātām autostāvvietām ar vieglo automašīnu skaitu				
	10 un mazāk	11-50	51-100	101-300	Vairāk par 300
Dzīvojamās mājas	10	15	25	35	50
Dzīvojamo māju gali bez logiem	10	10	15	25	35

Uz katru dzīvokli ar platību līdz 70 m<sup>2</sup>. jāparedz autostāvvietā (garāža) vismaz 1 automašīnai, bet uz katru dzīvokli ar platību līdz 120 m<sup>2</sup>. - vismaz 1,5 automašīnām.

## **ŽOGI**

Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūves zemes gabali ir izmantojami kā atklāta publiska telpa, to iežogošana netiek atļauta. Zemesgabalu var funkcionāli sadalīt ar dzīvžogiem. Zemesgabala juridiskā robežas var iezīmēt ar dzīvžogiem.

## **CITI NOTEIKUMI**

Atbilstoši LBN 201-07, LBN 211-98 prasībām.

## **APBŪVES ATBILSTĪBA ZEMESGABALA ROBEŽĀM**

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 ēkas augstumu attiecībā pret attālumu līdz zemesgabalu robežai precīzē detālplānojumā, bet ne mazāk kā 10m.

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.

## **TERITORIJAS BILANCE, GALVENIE RĀDĪTĀJI:**

Kopējā platība (m<sup>2</sup>) – 10924 m<sup>2</sup>  
Maksimālais apbūves blīvums (%) – 30 %  
Maksimālā apbūves intensitāte(%) – 115 %  
Minimālā brīvā teritorija (%) – 30 %  
Maksimālais stāvu skaits – 4  
Maksimālais 1 stāva augstums – 3,5m

## **ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS**

Zemesgabalam ir nosakāmi nekustamā īpašuma lietošanas mērķi saskaņā ar LR MK 2006. gada 12. jūlija noteikumiem Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”.

Zemesgabalam ir paredzēts šāds nekustamā īpašuma lietošanas mērķis: 0702 – trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu apbūve.

Lietošanas mērķis ir precizējams pēc apbūves nodošanas ekspluatācijā.

## **REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

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

Zemes gabala īpašnieks SIA „Venus Real” (reģ.nr.40003990220) apņemas veikt par saviem līdzekļiem detālplānojumā paredzēto inženierkomunikāciju tīklu un projektēto ceļu/ielu izbūvi, pēc normatīvajiem aktiem atbilstoši izstrādātiem un apstiprinātiem tehniskajiem projektiem.

Garkalnes ielā 1A detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas:

elektroapgādi, telekomunikācijas, ielu apgaismojumu, gāzes apgādi, vietējo ūdensapgādi un kanalizāciju, kā arī veikt projektēto ielu/ceļu un lietus ūdeņu savākšanas sistēmas ierīkošanu.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas tiks uzsākta augstāk minēto inženierkomunikāciju projektēšana un ierīkošana, saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem:

1) Izprojektēti un izbūvēti ceļi un ielas zemes klātnes līmenī ar šķembu segumu, atbilstoši

detālplānojumam, lietus ūdeņu novadīšanai izbūvējamas teknes;

2) Izbūvēta vieta 0,4 kV elektropārvades līniju izbūvei;

3) Izbūvēti sakaru kabeli un uzstādīti sadales skapji;

4) Centralizētās ūdensapgādes ierīkošana;

5) Centralizētās kanalizācijas ierīkošana;

6) Tiek uzsākta ēku projektēšana un būvniecība.

Visu augstāk minēto būvdarbu izpildes nobeiguma stadijā tiek veikta ceļu un ielu asfalta seguma ieklāšana, teritorijas labiekārtošana, apzaļumošana un ielu apgaismojuma izbūve.

Detālplānojuma teritorijai ir jāparedz perspektīvā gāzes pieslēguma iespēja pēc vidēja spiediena gāzes vada.

Zemes gabala īpašnieks SIA „Venus Real” (reģ.nr.40003990220) apņemas ievērot detālplānojuma realizācijas kārtību.

## **ĪPAŠUMTIESĪBU APGRŪTINĀJUMI**

Aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (esošās ir 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 5 km aizsargjosla (kods 010103).

1.2. Aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietām – ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiskā aizsargjosla (kods 020201).

2. Sanitārās aizsargjoslas:

2.1. Kapu 300m aizsargjosla (kods 020502).

3. Eksploatācijas aizsargjoslas:

3.1. Dzelzceļa aizsargjosla – dzelzceļa zemes nodalījuma joslas platumā (kods 020401).

3.2. Garkalnes ielas sarkanās līnijas aizsargjosla 10m plata (kods 020301), būvlaide 8,2m no ielas sarkanās līnijas.

3.3. Sakaru kabeļu aizsargjosla 2,5m attālumā no sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass (kods 020401).

3.4. Elektrisko tīklu kabeļu līnijām aizsargjosla 1,0m attālumā no kabeļa līnijas ass (kods 020502).

3.5. Ūdensvada un kanalizācijas vadiem līdz 2,0m dziļumā – 3,0 m aizsargjosla no cauruļvada ārējās malas (kods 020101).