

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, Gaujas ielā 1.
2. Detālplānojums stājas spēkā nākamajā dienā, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
3. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
4. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Saistošajiem noteikumiem 12.07.2007. apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma Jūrmalā, Gaujas ielā 1 saistošajos noteikumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu noteikumus.
5. Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. LIETOTIE TERMINI.

6. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
7. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
8. **Atļautā izmantošana** – teritorijas plānojumā atļautie apbūves nosacījumi konkrētai teritorijai vai zemesgabalam.
9. **Atpūtas iestāde** - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta galvenokārt tūristu un īslaicīgo apmeklētāju atpūtai un ietver atpūtas iestādes (atpūtas nams, peldu iestāde, atpūtas parks) un ar atpūtu saistītas kultūras, darījuma iestādes, tirdzniecības un pakalpojuma objektus (universālas izmantošanas zāle, kinoteātris, izstāžu zāle, restorāns, bārs, kafejnīca, u.c.).
10. **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.
11. **Jumta stāvs** - plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamu jumtu, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības.
12. **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
13. **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.).

14. **Savrupmāja** - brīvstāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.
15. **Dvīņu māja** – vienā zemesgabalā vai uz divu zemesgabalu robežas, bloķētas ar kopēju sienu, divas viendzīvokļa dzīvojamās mājas.
16. **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.
17. **Tūristu un atpūtas mītne** – īslaicīgas apmešanās irējamas ēkas un teritorijas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai.
18. **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.

3. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

19. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 19.1 apstādījumu ierīkošanai;
 - 19.2 inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 19.3 transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 19.4 vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;
 - 19.5 palīgizmantošanai, kas ir :
 - (1) pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - (2) izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

4. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

JAUKTAS DARĪJUMU, ATPŪTAS UN DZĪVOJAMĀS TERITORIJAS (J)

20. 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.
21. Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta jauktai darījumu, atpūtas un dzīvojamai apbūvei (**J**), ir:
22. **Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:**
 - 22.1 viesnīcas ēka:
 - viesu nams;
 - 22.2 citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - kempings;
 - tūristu mītne;
 - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
 - 22.3. sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti;
 - 22.4. atpūtas iestāde;
 - 22.5. restorāns, kafējnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:
 - vasaras tipa kafējnīca, bufete un bārs ar vaļējām verandām.

23. Dzīvojamā māja:

- 23.1. savrupmāja;
- 23.2. dvīņu māja;
- 23.3. vasarnīca;
- 23.4. privāts mājas bērnu dārzs, kā palīgizmantošana.

24. Palīgizmantošana:

- 24.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts;
- 24.2. individuālā garāža;
- 24.3. šķūnis;
- 24.4. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
- 24.5. pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;
- 24.6. siltumnīca;
- 24.7. nojume, lapene;
- 24.8. apsardzes ēka.

25. Zemesgabalu dalīšana un veidošana.

Zemesgabala ir nedalāms.

26. Zemesgabala apbūves rādītāji:

- 26.1 Savrupmāju apbūvei atkarībā no zemesgabalu vidējās platības lieluma kvartālā tiek pieļauti maksimālie apbūves blīvuma lielumi atbilstoši "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumu" plānam - 25 %; intensitāte – 65%.
- 26.2 Darījumu iestādēm apbūves blīvums - 25%, intensitāte - 90%

27. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija:

- 27.1 Savrupmājai - 45%;
- 27.2 Darījumu iestādēm – 30%.

28. Maksimālais ēkas un citas būves augstums un stāvu skaits:

- 28.1 Maksimālais atpūtas, sabiedrisko un darījumu iestāžu ēku augstums un stāvu skaits – 12 m, sadalot ēku 3 stāvos ar jumta izbūvi.
- 28.2. Savrupmājai - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).
 - 28.2.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
 - 28.2.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi.

Plānotā izmantošana	Apbūves blīvums	Intensitāte	minimālā brīvā zaļā teritorija	Stāvu skaits	Ēkas augstums
Dzīvojamā ēka	25%	65%	45%	2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi)	10m/12m
Darījumu iestāde	25%	90%	30%	3 stāvi ar jumta izbūvi	12m

29. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām.

- 29.1 Izvietojot apbūvi jāievēro detālplānojuma grafiskajā daļā noteikto būvlaidi no Gaujas ielas sarkanās līnijas un apbūves izvietojuma zonu.
- 29.2 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.
- 29.3 Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.

30. Autostāvvietas:

- 30.1 dzīvojamo māju apbūvē maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2;
- 30.2 darījumu iestādei autostāvvietu skaitu nosaka atbilstoši plānotajai darījumu iestādes funkcijai un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.nodaļas prasībām; autostāvvietu izvietošanai atļauts izmantot ēkas pagraba stāvu, nepaaugstinot zemesgabala esošā līmeņa augstuma atzīmes, nepārveidojot un nebojājot kāpu reljefu;
- 30.3 Paredzot vienā zemesgabalā vairāk par 3 pastāvīgām autostāvvietām, jāievēro atklāto autostāvvietu izvietošanas noteikumi.

31. Žogi:

- 31.1 Žoga līnija pa zemesgabala juridiskām robežām;
- 31.2 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;
- 31.3 Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni. Žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- 31.4 žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
- 31.5 aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos;
- 31.6 zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem;
- 31.7 žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

32. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

- 32.1. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs.
- 32.2. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

33. Citi noteikumi.

- 33.1 Iebrauktuves plānotajos zemesgabalos pieļaujams precizēt ēkas tehniskā projekta ietvaros;
- 33.2 Ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu;

- 33.3 Plānojamie jaunie vai rekonstruējamie ēku apjomi ir samērojami ar apkārtējo apbūvi. Jauno ēku celtniecība pakārtojama vēsturiskās apbūves savdabībai.
- 33.4 Jauncelāmo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst pārsniegt vairāk kā 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
- 33.5 Ēku fasādēs aizliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.
- 33.6 Būvprojektā jārisina nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus.
- 33.7 Saimniecības ēku vai būvi var izvietot mazākā attālumā kā 3 m no kaimiņu zemesgabala robežas vai tieši pie robežas, 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 palīgēkas vai saimniecības būves projekta galvenās lapas.
- 33.8 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 būvprojekta ģenplāna lapas.
- 33.9 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, vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietošanai.
- 33.10 Līdz centralizētu kanalizācijas tīklu izbūvei dzīvojamie nami nedrīkst būt augstāki par diviem stāviem.
- 33.11 Darījumu objektu būvniecība pieļaujama pēc centralizētu inženiertīklu izbūves.
- 33.12 Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, saskaņā ar plānoto atļauto izmantošanu: 0601-individuālo dzīvojamo māju apbūve, 0801- komercdarbības objektu apbūve.

5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās aizsargjoslas parādītas grafiski, bet plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

34. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- 34.1 Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;
- 34.2 Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - visa detālplānojuma teritorija.
- 34.3 Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem - Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa Vaivaru - Asaru - Mellužu - Pumpuru –Jaundubultu vasarnīcu rajoni (aizsardzības numurs 6092) teritorija - visa detālplānojuma teritorija;

35. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- 35.1 Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

- 35.1.1 Gaujas ielas sarkanās līnijas noteiktas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3;
- 35.1.2 Būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
- 35.2 Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:
- 35.2.1 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;
- 35.2.2 gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkano līniju robežās un tuvāk par 1 metru no sarkanās līnijas, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkanajai līnijai;
- 35.2.3 gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz ēkas vai būves pamatiem;
- 35.2.4 gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkanās līnijas robežās un tuvāk par 1 metru gan no sarkanās līnijas, gan no ēkas vai būves pamatiem, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz sarkanajai līnijai vai ēkas vai būves pamatiem (atkarībā no tā, kas atrodas tuvāk);
- 35.2.5 gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass;
- 35.3 Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:
- 35.3.1 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;
- 35.3.2 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;
- 35.3.3 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.
- 35.4 Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
- 35.4.1 gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 35.5 Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
- 35.5.1 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;
- 35.5.2 ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.

36. Aprobežojumi aizsargjoslās.

- 36.1 Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 36.2 Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 36.3 Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

37. Aizsargjoslu pārklāšanās:

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

6. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.

38. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
39. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Gaujas ielā 1, arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
40. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
41. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.