

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Saistošie noteikumi attiecas uz zemesgabalu Jūrmalā, Kāpu ielā 111/113 (kadastra nr.13000160308) 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 un veikti grozījumi detālplānojumā, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2002.gada saistošajiem noteikumiem Nr.14.
3. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
4. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā nākamajā dienā, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 149 apstiprināšanu un saistošo apbūves noteikumu izdošanu tiek izsludināts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

## 2. LIETOTIE TERMINI.

5. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
6. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
7. **Atļautā izmantošana** – teritorijas plānojumā atļautie apbūves nosacījumi konkrētai teritorijai vai zemesgabalam.
8. **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, kafējnīca, u.c).
9. **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.
10. **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.
11. **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
12. **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.).
13. **Savrupmāja** - brīvstāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.
14. **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.
15. **Tūristu un atpūtas mītne** – īslaicīgas apmešanās irējamas ēkas un teritorijas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai.
16. **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.

17. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
- 15.1. apstādījumu ierīkošanai;
  - 15.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
  - 15.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
  - 15.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;
  - 15.5. palīgizmantošanai, kas ir :
    - 15.5.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
    - 15.5.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

### 4. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.

**Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)**

16. **Apbūves noteikumos Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.**
17. Nolūki, kādos atļauts pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijās Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK), ir:
18. **Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:**
  - 18.1. atpūtas iestāde;
  - 18.2. viesnīca;
  - 18.3. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
    - 18.3.1. tūristu mītne;
    - 18.3.2. ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
  - 18.4. sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:
    - 18.4.1 vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām.
  - 18.5. restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:

#### 19. Dzīvojamā māja:

- 19.1. savrupmāja;
- 19.2. vasarnīca.

#### 20. Palīgizmantošana:

- 20.1. saimniecības ēka;
- 20.2. individuālā garāža;
- 20.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
- 20.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;
- 20.5. nojume;
- 20.6. apsardzes ēka.

#### 21. Zemesgabalu dalīšana un veidošana.

- 21.1. Zemesgabala dalīšana saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma „Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi” prasībām zemesgabals ir nedalāms.

## **22. Zemesgabala apbūves rādītāji:**

- 22.1. Zemesgabala apbūves blīvums dzīvojamām mājām (zemesgabala vai apbūvei paredzētās daļas platība virs 4000 kv.m) – 8%;
- 22.2. Zemesgabala apbūves blīvums darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – 15%;
- 22.3. Zemesgabala apbūves intensitāte dzīvojamām mājām – 22%;
- 22.4. Zemesgabala apbūves intensitāte darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – 45%;
- 22.5. Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija dzīvojamām mājām – 82%.
- 22.6. Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – 70%
- 22.7. Maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits:
  - 22.7.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, ar jumta izbūvi;
  - 22.7.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;

## **23. Savstarpējais sadalījums starp darījumu, sabiedrisko, atpūtas un dzīvojamo apbūvi - ja zemesgabalā tiek attīstīta dzīvojamā apbūve un darījumu, sabiedriskā un atpūtas funkcija:**

- 23.1. darījumu, sabiedriskā un atpūtas funkcija – 15% no zemesgabala daļas 2284 kv.m platībā - darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēku būvniecībai;
- 23.2. dzīvojamā apbūve - 8% no zemesgabala daļas 5330 kv.m platībā dzīvojamās mājas būvniecībai.

## **24. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām.**

- 24.1. 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.
- 24.2. Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.

## **25. Autostāvvietas:**

- 25.1. dzīvojamo māju apbūvē maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2;
- 25.2. darījumu un komerciāla rakstura ēku apbūvei autostāvvietu skaitu jānosaka atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.nodaļas prasībām.

## **26. Būvlaide;**

- 26.1. Ievērot detālplānojumā noteikto apbūves zonu un būvlaidi no Kāpu ielas sarkanās līnijas .
- 26.2. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē atļautā izmantošana ir saistīta ar atpūtu un rekreāciju. Būvlaidē atļauts izvietot gājēju takas, skatu laukumus, atpūtas zonas, vieglas konstrukcijas atpūtas paviljonus, kā ieseguma materiālu izmantot – koka laipas vai citus dabai draudzīgus materiālus.

## **27. Žogi**

- 27.1. Žoga līnija pa zemesgabala juridiskām robežām, pie Kāpu ielas pa vēsturisko žoga līniju kvartālā- zemesgabala robežu. Pēc Kāpu ielas rekonstrukcijas pa ielu sarkanajām līnijām.
- 27.2. 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.

### 27.3. Žogu augstums un caurredzamība.

- 27.3.1. 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;
- 27.3.2. 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;
- 27.3.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

### 27.4. Žogu stilistika:

- 27.4.1. valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās un ap kultūras pieminekļiem jābūvē vēsturiskie žogu tipi, kas raksturīgi attiecīgajā rajonā;
- 27.4.2. aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.

## 28. Citi noteikumi.

- 28.1. Iebrauktuvi zemesgabalā pieļaujams precizēt ēkas tehniskā projekta ietvaros;
- 28.2. Ēku novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu;
- 28.3. Plānojamie jauni ēku apjomi ir samērojami ar apkārtējo apbūvi. Jaunā ēku celtniecība pakārtojama vēsturiskās apbūves savdabībai;
- 28.4. Tehniskā projekta stadijā izvērtēt iespēju atjaunot vēsturiskās apbūves ārējo veidolu, izmantojot saglabātās detaļas un veiktos uzmērījumus.
- 28.5. Ja ēkas daļām ir dažāds stāvu skaits vai ēka izvietota mainīga reljefa zemesgabalā, stāvu skaitu nosaka atsevišķi katrai ēkas daļai un uzskaitē norāda lielāko stāvu skaitu.
- 28.6. 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.
- 28.7. Vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, izvietojot pazemes būves zem ēku pirmā stāva, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes, nepārveidojot un nebojājot kāpu reljefu.
- 28.8. 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, vējbrāvētāju, zibens novadītāju, baznīcas torni vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietošanai.
- 28.9. Koku izciršana saskaņojama ar Koku ciršanas komisiju, kura izdod koku ciršanas atļauju un sastāda aktu par nocērtamiem kokiem, uz kura pamata tiek izsniegts koku ciršanas orderis.

28.10. 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.

## **29. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.**

29.1. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs.

29.2. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

29.3. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.

30. **Zemesgabala lietošanas mērķis**- zemesgabalam 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”.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nosakāmi vai precizējami pēc apbūves nodošanas ekspluatācijā un inventarizācijas lietā norādīto telpu grupu platībām.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, saskaņā ar plānoto atļauto izmantošanu:

- individuālo dzīvojamo māju apbūve -0601;
- komercdarbības objektu apbūve-0801;
- dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa -0501.

Saskaņā ar 2006.gada 20.jūnija MK noteikumiem Nr.496 “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 28.punktu, ja pilsētu administratīvo teritoriju robežās tikai daļu no zemes vienības izmanto apbūvei, lietošanas mērķi no lietošanas mērķu klases "Apbūves zeme" un tam piekrītošo zemes platību nosaka saskaņā ar apbūves noteikumu detalizācijā noteikto attiecīgajai būvei (objektam) nepieciešamo platību, un pārējās zemes vienības lietošanas mērķi nosaka atbilstoši detālplānojumā norādītajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.

## **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.

### **31. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:**

31.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

31.1.1. ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;

31.1.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - visa detālplānojuma teritorija;

31.2. Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem - Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa Vaivaru - Asaru - Mellužu - Pumpuru -Jaundubultu vasarnīcu rajoni (aizsardzības numurs 6092) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.

## **32. Eksploatācijas aizsargjoslas.**

32.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

32.1.1. Kāpu ielu sarkanās līnijas noteiktas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

32.1.2. Būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

32.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

32.2.1. 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;

32.2.2. 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;

32.2.3. 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;

32.2.4. 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);

32.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

32.3.1. gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu:

32.3.1.1. līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;

32.3.2. 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;

32.3.3. 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.

## **33. Citi apgrūtinājumi:**

33.1. Zemesgabala daļa saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana atrodas Rīgas jūras līča piekrastes būvleidē.

## **34. Aprobežojumi aizsargjoslās.**

34.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

34.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

34.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

## **6. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.**

35. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
36. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Kāpu ielā 111/113 arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
37. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Jūrmalas pilsētas būvvaldē.
38. Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.