

**DETĀLPLĀNOJUMS
ZEMESGABALAM JŪRMALĀ,
KĀPU IELĀ 135**

**2.2. TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN APBŪVES
NOTEIKUMI**

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Saistošie noteikumi attiecas uz zemesgabalu Jūrmalā, Kāpu ielā 135 (kadastra nr.1300 016 0104) 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.
3. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.

2. LIETOTIE TERMINI

4. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
5. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
6. **Atļautā izmantošana** – teritorijas plānojumā atļautie apbūves nosacījumi konkrētai teritorijai vai zemesgabalam.
7. **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.
8. **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.
9. **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
10. **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.).
11. **Savrupmāja** - brīvstāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.
12. **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.
13. **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

14. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 14.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 14.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 14.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 14.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;
 - 14.5. palīgizmantošanai, kas ir :

14.5.1.pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;

14.5.2.izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

4. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

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

15.Apbūves noteikumos nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

16.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:

16.1.Dzīvojamā māja:

16.1.1.savrupmāja;

16.1.2.vasarnīca;

16.2.Palīgizmantošana:

16.2.1.saimniecības ēka;

16.2.2.individuālā garāža;

16.2.3.ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);

16.2.4.pagrabs;

16.2.5.nojume;

17. Zemesgabalu dališana un veidošana:

17.1.Zemesgabala dališana saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma „Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi” prasībām zemesgabals ir nedalāms.

18. Zemesgabala apbūves rādītāji:

18.1.Zemesgabala apbūves blīvums – 8%.

18.2.Zemesgabala apbūves intensitāte – 20%.

18.3.Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 82%.

18.4.Maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits:

18.5.koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;

18.6.mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;

18.7.Palīgēku jaunbūvēm atļautais stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 6 m.

18.8.Ēkas būvapjoms 1200kub.m. Veicot ēkas tehniskā projekta izstrādi pieļaujama būvapjoma precizēšana 10% ietveros.

19. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām:

19.1.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.

20. Autostāvvietas:

20.1.Dzīvojamo māju zemesgabalos maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits - 2.

21. Būvlaide:

21.1. 4m no Tāļivalža ielas un Kāpu ielas sarkanajām līnijām.

21.2.ievērot detālplānojumā noteikto apbūves zonu.

22. Ārtelpas elementi:

22.1.Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves noteikumiem:

22.1.1.pa zemesgabala juridiskajām robežām

22.1.2.gar Kāpu ielu un Tālivalža ielu – vēsturiskā žoga līnija.

22.2.Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni.

22.3.Žogu paredzēt atbilstoši vēsturiskajiem žogu tiptiem Jūrmalā.

22.4.Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalus. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.

22.5.Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

23. Citi noteikumi

23.1.Iebrauktuve zemesgabalā no Tālivalža ielas, kura precizējama izstrādājot ēku tehnisko projektu.

23.2.Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu un Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktās prasības attālumiem no ēkām, būvēm un inženiertīkliem līdz kokiem un krūmiem.

23.3.Pieļaujama dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – divas dzīvojamās ēkas.

23.4.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.

23.5.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.

23.6.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, baznīcas torni vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietošanai.

23.7.Pieļaujama pazemes telpas (pagraba) izvietojums zem dzīvojamās ēkas pirmā stāva, nepārveidojot un nebojājot kāpu reljefu.

23.8.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.

24. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

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

24.2.Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

24.3.Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.

25. Zemesgabala lietošanas mērķis

25.1.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” - individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme -0601.

5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

26. Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
27. Aizsargjoslas gar ielām:
- 27.1. Aizsargjoslas gar ielām, tiek noteiktas, lai samazinātu ielu, autoceļu un dzelzceļu negatīvo ietekmi uz vidi, nodrošinātu transporta maģistrāļu ekspluatāciju un drošību, kā arī izveidotu no apbūves brīvu joslu, kas nepieciešama ielu un autoceļu rekonstrukcijai.
28. Aizsargjoslas ap kultūras pieminekļiem:
- 28.1. Aizsargjoslas ap kultūras pieminekļiem tiek noteiktas, lai nodrošinātu kultūras pieminekļu aizsardzību un saglabāšanu, kā arī samazinātu dažāda veida negatīvu ietekmi uz nekustamiem kultūras pieminekļiem.
29. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla :
- 29.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla izveidota, lai samazinātu piesārņojuma ietekmi uz Baltijas jūru, saglabātu meža aizsargfunkcijas, novērstu erozijas procesu attīstību, aizsargātu piekrastes ainavas, nodrošinātu piekrastes dabas resursu, arī atpūtai un tūrismam nepieciešamo resursu un citu sabiedrībai nozīmīgu teritoriju saglabāšanu un aizsardzību, to līdzsvarotu un ilgstošu izmantošanu.
- 29.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslu iedala šādās joslās:
- a) ja pilsētās ir apstiprināts vietējās pašvaldības teritorijas plānojums, krasta kāpu aizsargjoslas platums tajās nav mazāks par 150 metriem, obligāti iekļaujot tajā īpaši aizsargājamus biotopus,
- 29.3. ierobežotas saimnieciskās darbības josla līdz 5 kilometru platumā, kas tiek noteikta, ņemot vērā dabiskos apstākļus.
30. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:
- 30.1. Aizsargjoslas gar visu veidu un piederības elektronisko sakaru tīkliem un to infrastruktūras būvēm tiek noteiktas, lai nodrošinātu elektronisko sakaru tīklu un to infrastruktūras būvju maksimālu aizsardzību no cilvēka, dabas vai citu faktoru nevēlamas ietekmes, kuras rezultātā var tikt traucēta elektronisko sakaru tīklu droša ekspluatācija, radīti zaudējumi tautsaimniecībai un valstij.
- 30.2. Aizsargjoslām gar elektronisko sakaru tīkliem ir šāds minimālais platums:
- 30.2.1. 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;
31. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem :
- 31.1. Aizsargjoslas gar visu veidu un jebkuras piederības elektriskajiem tīkliem, to iekārtām un būvēm tiek noteiktas, lai nodrošinātu elektrisko tīklu, to iekārtu un būvju ekspluatāciju un drošību.
- 31.2. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem veido:
- 31.2.1. gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai: a) gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass,
- 31.2.2. 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 vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

32. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
 - 32.1. 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;
 - 32.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.
33. Aizsargjoslu pārklāšanās.
 - 33.1. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
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. ĪSTENOŠANAS 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 135, 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.