

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

3.1. Apbūves noteikumu un detālplānojuma stāšanās spēkā.

- Šie apbūves noteikumi darbojas kā Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma „Teritorijai Jūrmalā, starp Kāpu ielu, Rožu ielu, Zaru ielu un pludmali” grozījumu teritorijā – zemesgabalos Kāpu ielā 49 A, Kāpu ielā 47 B, Kāpu ielā 47 C, Rožu ielā 4, Kāpu ielā 47 A, Kāpu ielā 47, Kāpu ielā 45 A, Kāpu ielā 45.
- Šie detalizētie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izsludināšanu laikrakstā “Latvijas Vēstnesī”.
- Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.

3.2. Papildinājumi (Noteikumu detalizācija).

Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Teritorijai Jūrmalā, starp Kāpu ielu, Rožu ielu, Zaru ielu un pludmali grozījumu” saistošajos noteikumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus.

Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

3.3. Jaukta darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorija Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK).

Apbūves noteikumos **Jaukta 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.

3.3.1. Atļautā izmantošana. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes gabalos Kāpu ielā 49 A, Kāpu ielā 47 B, Kāpu ielā 47 C, Rožu ielā 4, Kāpu ielā 47 A, Kāpu ielā 47, Kāpu ielā 45 A, Kāpu ielā 45 ir:

3.3.1.1. Dzīvojamā māja:

- 1) savrupmāja;
- 2) vasarnīca.

3.3.1.2. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

- 1) atpūtas iestāde;
- 2) citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - viesu nams;
 - brīvdienu māja.
- 3) sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:

- vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām.
- 4) restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums.

3.3.1.3. palīgizmantošana:

- dzīvoklis;
- ārstniecības iestāde;
- saimniecības ēka, t.sk. pirts;
- ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
- nojume, lapene.

3.3.2. Zemesgabalu dališana un veidošana

- (1) Detālplānojuma teritorijā aizliegta zemesgabala turpmāka sadalīšana un jaunu veidošana.
- (2) Izstrādājot zemes ierīcības projektu, atļauts veikt zemesgabalu robežu korekcijas, ja zemesgabalu platību izmaiņas nepārsniedz 5% no esošajām zemesgabalu platībām.
- (3) Nekustāmā īpašuma lietošanas mērķus nosaka vai maina saskaņā ar LR Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumiem Nr. 496 „Nekustāmā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustāmā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”.

Zemesgabala adrese / atļautā izmantošana	platība kv.m.	Nekustāmā īpašuma lietošanas mērķis	
		Kods	Izmantošana
Kāpu iela 49A / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	4346	0601 0801	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Komerccdarbības objektu apbūve
Kāpu iela 47 / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	2888	0601 0801	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Komerccdarbības objektu apbūve
Kāpu iela 47A / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	2074	0601 0801	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Komerccdarbības objektu apbūve
Kāpu iela 47B / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	3827	0601 0801	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Komerccdarbības objektu apbūve
Kāpu iela 47C / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	4356	0601 0801	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Komerccdarbības objektu apbūve
Rožu iela 4 / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	4668	0601 0801	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Komerccdarbības objektu apbūve
Kāpu iela 45 / Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	2345	0601 0801	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Komerccdarbības objektu apbūve

Kāpu iela 45A / Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	2727	0601 0801	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Komerccdarbības objektu apbūve
---	------	----------------------	---

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

- (1) Atļautais stāvu skaits 2 - ar jumta izbūvi vai jumta stāvu. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 12 m.
- (2) Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusi (1/2) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu.
- (3) Palīgēku jaunbūvēm atļautais stāvu skaits 1 ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 6 m.

3.3.4. Zemesgabalu maksimālais apbūves blīvums un intensitāte, minimālā brīvā (zaļā) teritorija.

Zemesgabala adrese / atļautā izmantošana	platība kv.m.	Dzīvojamai apbūvei			Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūvei		
		Apbūves blīvums %	Apbūves Intensitāte* %	Minimālā brīvā zaļā terit. %	Apbūves blīvums %	Apbūves Intensitāte* %	Minimālā brīvā zaļā terit. %
Kāpu iela 49A / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	4346	8	20*	82*	14*	30*	75*
Kāpu iela 47 / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	2888	11*	30*	78*	15	35*	80
Kāpu iela 47A / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	2074	12*	33*	75*	15*	35*	80
Kāpu iela 47B / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	3827	10*	22*	80*	10*	22*	80*
Kāpu iela 47C / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	4356	8	20*	82*	10*	22*	82*
Rožu iela 4 / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	4668	8	20*	82*	8	20*	82*
Kāpu iela 45 / Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve	2345	12	33*	80	20	50*	75
Kāpu iela 45A /	2727	12	30*	80	20	50*	75

Dzīvojamā apbūve vai Darījumu un komerciāla rakstura apbūve							
---	--	--	--	--	--	--	--

(* grozītie un papildinātie apbūves rādītāji)

3.3.5. Būvlaides, priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām

(1) Izvietojot jaunu apbūvi vai veicot esošās apbūves rekonstrukciju, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlaides. Noteiktas būvlaides un apbūves līnijas:

- gar Kāpu ielu - 11 m attālumā no ielas sarkanās līnijas;
- gar Rožu ielu - 6 m attālumā no ielas sarkanās līnijas;
- gar zemesgabalu ar kad.Nr.1300 014 0106 un 1300 014 0611 (kāpu zonā) dienvidu robežām - 7 m attālumā no zemesgabalu robežas;
- gar iekškvartāla piebraucamajiem ceļiem- 3 m attālumā no ceļa sarkanās līnijas

(2) Dzīvojamās ēkas ar logiem fasādē nedrīkst novietot tuvāk par 4 m no zemesgabalu iekškvartāla robežām, ja plānoto zemesgabalu un ēku īpašnieki nav noslēguši notariāli apstiprinātu vienošanos par šī attāluma samazināšanu.

(3) Veicot ēkas novietnes izvēli jāievēro detālplānojumā noteiktā Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide.

(4) 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.

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

3.3.6. Autostāvvietas

(1) Dzīvojamo māju zemesgabalos maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits - 2.

3.3.7. Ārtelpas elementi

(1) Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 28.05.2003. Saistošajiem noteikumiem Nr.7 „Par detālā plānojuma apstiprināšanu Jūrmalā, teritorijai starp Kāpu ielu, Rožu ielu, Zaru ielu un pludmali”.

3.3.8. Citi noteikumi

(1) Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Saimniecības ēku vai būvi nedrīkst:

- a) ierīkot priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānu pagalmā,
- b) uzskatīt par saimniecības ēku vai būvi, ja tā piebūvēta dzīvojamajai mājai vai iebūvēta tajā.

(5) Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs.

(6) Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.), nemainot esošo vai projektēto ēku un būvju apjomus.

(7) Dzīvojamā ēka Kāpu ielā 47 ir arhitektoniski un pilsētbūvnieciski vērtīga ēka, kas saglabājama vai rekonstruējama.

(8) Detālplānojuma teritorijā, kas nav ietverta šajos grozījumos, jāievēro teritorijas atļautās (plānotās) izmantošanas nosacījumi atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 28.05.2003. Saistošajiem noteikumiem Nr.7 „Par detālā plānojuma apstiprināšanu Jūrmalā, teritorijai starp Kāpu ielu, Rožu ielu, Zaru ielu un pludmali”.

3.4. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas 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.

3.4.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas.

3.4.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

- 1) ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;
- 2) Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - visa detālplānojuma teritorija;

3.4.1.2. Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa Vaivaru - Asaru - Mellužu - Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajons (aizsardzības numurs 6092) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.

3.4.2. Ekspluatācijas aizsargjoslas.

3.4.2.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

- 1) Kāpu ielas un Rožu ielas sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 8.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.
- 2) Būvlandes – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

3.4.2.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

- 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;
- 2) gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām – zemes gabals un gaisa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass;
- 3) ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzdevām gruntī – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzdevas ārējās malas.
- 4) Ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

3.4.2.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

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;

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;

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.

3.4.2.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

1) gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas:

- līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

3.4.2.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:

1) gar gāzesvadiem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā;

2) ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā.

3.4.3. Aizsargjoslu pārklāšanās.

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

3.4.5. Aprobežojumi aizsargjoslās.

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

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.

3) Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

3.5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

3.5.1. Detālplānojums grozījumi stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".

3.5.2. Pēc detālplānojuma grozījumu spēkā stāšanās var uzsākt ēku rekonstrukcijas un/vai jaunbūvju projektu izstrādi.

3.5.3. Detālplānojums ir realizēts un zaudē spēku pēc detālplānojumā plānotās apbūves realizācijas. Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.