

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

3.1. Apbūves noteikumu un detālplānojuma stāšanās spēkā.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Kaugurciems 14”.
2. Šie detalizētie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izsludināšanu laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
3. 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).

4. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmala, Kaugurciems 14” saistošajos noteikumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus.
5. Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu tipašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no tipašnieku maiņas.

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

6. 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.

7. Atļautā izmantošana.

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemesgabala Jūrmalā, Kaugurciems 14 ir:

7.1. Dzīvojamā māja:

- 1) savrupmāja;
- 2) vasarnīca.

7.2. palīgizmantošana:

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

8. Zemesgabalu dalīšana un veidošana

Detālplānojuma teritorijā - Jūrmalā, Kaugurciems 14 aizliegta zemesgabala turpmāka sadalīšana un jaunu veidošana.

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

9.1. Aļautais stāvu skaits 2. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 10 m.

9.2. Palīgēku jaunbūvēm aļautais stāvu skaits 1 ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 6 m.

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

Zemesgabala plānotā adrese / perspektīvā atļautā izmantošana	platība kv.m.	Apbūves blīvums %	Apbūves intensitāte %	Minimālā brīvā zaļā terit. %
1. Kaugurciems 14 / Dzīvojamā apbūve	1511	15	21	70

11. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām

11.1. Izvietojot jaunu apbūvi vai veicot esošās apbūves rekonstrukciju, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlaides un apbūves izvietojuma zonas.

11.2. 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.

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

12. Autostāvvietas

Dzīvojamo māju zemesgabalos maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits - 2.

13. Ārtelpas elementi

13.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām un ielu sarkanajām līnijām.

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

13.3. Žogu paredzēt atbilstoši vēsturiskajiem žogu tipiem Jūrmalā.

13.4. Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.

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

14. Citi noteikumi

14.1. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.

14.2. Saimniecības ēku vai būvi nedrīkst:

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

14.3. Saimniecības ēku vai būvi var izvietot mazākā attālumā kā 3 m no kaimiņu zemesgabala Kaugurciems 18 un Kaugurciems 12A 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.

3.4. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

15. 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.

16. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

16.1. ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;

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

17. Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa "Kauguru zvejniekciema" rajons (valsts aizsardzības numurs 6086) **teritorija** - visa detālplānojuma teritorija.

18. Ķīmiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu - visa detālplānojuma teritorija.

3.4.2. Eksploatācijas aizsargjoslas.

19. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

19.1. Kaugurciema ielas un piebraucamo ceļu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 8.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

19.2. Būvlandes – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

20. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

20.1. 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;

20.2. ap ārējiem virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, ārējiem 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, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzdevas ārējās malas

21. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

21.1. 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;

21.2. 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;

21.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru 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.

22. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

22.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

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

23.1. 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;

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

3.4.3. Aizsargjoslu pārklāšanās.

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

3.4.4. Aprobežojumi aizsargjoslās.

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

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

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

3.5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

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

29. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt ēkas rekonstrukcijas un/vai jaunbūvju projektu izstrādi.

30. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.

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