

### **3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI**

#### **3.1. APBŪVES NOTEIKUMU UN DETĀLPLĀNOJUMA STĀŠANĀS SPĒKĀ.**

- 3.1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas kā Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma „Teritorijai Jūrmalā, Maigas ielā 4” teritorijā.
- 3.1.2. Detālplānojums stājas spēkā nākošajā dienā pēc lēmuma par detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu publicēšanas laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.

#### **3.2. PAPILDINĀJUMI (NOTEIKUMU DETALIZĀCIJA).**

- 3.2.1. Visā detālplānojuma teritorijā ir jāievēro 2007. gadā apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
- 3.2.2. Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

#### **3.3. "PRIEŽU PARKA" RAJONS AR APBŪVI (P).**

- 3.3.1. Šajā detālplānojumā "Priežu parka" rajons ar apbūvi (P) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

- 3.3.2. Atļautā izmantošana: nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi "Priežu parka" rajonā ar apbūvi (P), zemesgabalā Maigas ielā 4:

##### **3.3.2.1. Dzīvojamā māja:**

- 1) Savrupmāja:
  - viendzīvokļa māja;
  - divdzīvokļu māja;
  - dvīņu māja;

##### **2) vasarnīca,**

##### **3.3.2.2. Palīgizmantošana:**

- 1) saimniecības ēka;
- 2) individuālā garāža;
- 3) šķūnis;
- 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
- 5) nojume;
- 6) apsardzes ēka.

#### **3.3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶIS.**

- 3.3.3.1. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis visai teritorijai ir 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

#### **3.3.4. ZEMESGABALU DALĪŠANA UN VEIDOŠANA.**

- 3.3.4.1. Zemes gabala dalīšana nav atļauta.

### 3.3.5 . ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE.

3.3.5.1. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums ir noteikts 10%.

3.3.5.2. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir noteikta 27%.

### 3.3.6. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA.

3.3.6.1. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija - 80%.

3.3.6.2. Priežu parka teritorijās maksimāli jā saglabā priedei raksturīgā zemsedze.

### 3.3.7. MAKSIMĀLAIS ĒKAS AUGSTUMS UN STĀVU SKAITS.

3.3.7.1. Maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).

3.3.7.2. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12 m.

3.3.7.3. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemes gabalu.

### 3.3.8. SAIMNIECĪBAS ĒKA VAI BŪVE.

3.3.8.1. Saimniecības ēku vai būvi, nedrīkst ierīkot priekšpagalmā.

3.3.8.2. Saimniecības ēku vai būvi, nedrīkst uzskatīt par saimniecības ēku vai būvi, ja tā iebūvēta dzīvojamās mājas apjomā.

3.3.8.3. Saimniecības ēku vai būvi, nedrīkst ierīkot zemesgabala vai kaimiņu zemesgabala pamatēkas vizuālās uztveres priekšlaukumā un aizsegt skatu no ielas uz pamatēku.

### 3.3.9. AUTOSTĀVVIETAS.

3.3.9.1. Savrupmāju zemesgabalos maksimālais autostāvvietu skaits - 3.

### 3.3.10. ŽOGI.

3.3.10.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves noteikumiem pa zemesgabalu robežām, ielas pusē - pa ielas sarkano līniju.

3.3.10.2. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā, līdz ielai ejošā sētas puse ir 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 zemes gabala ar seju pret ielu.

3.3.10.3. 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;

3.3.10.4. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8 m augstus;

3.3.10.5. 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;

3.3.10.6. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

3.3.10.7. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās;

### 3.3.11. PAGALMA NOTEIKUMI, PRIEKŠPAGALMS.

3.3.11.1. Viena zemesgabala pagalma daļu nedrīkst uzskatīt par otra zemesgabala pagalma daļu.

3.3.11.2. Nekādu daļu no jebkāda nepieciešama pagalma nedrīkst aizņemt kāda ēka vai cita būve vai tās daļa, izņemot:

- (1) palīgēkas vai būves, ja tās attiecīgajā apbūves teritorijā atļautas;
- (2) arhitektoniskas detaļas un veidojumi, arī sliekšņi, skursteņi, karnīzes, dzegas, teknes, pilastrī un jumta balsti, kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 0,5 m uz āru no sienas;
- (3) funkcionālas un dekoratīvas būves, ieskaitot nolaižamus saulesargus, markīzes, dekoratīvas strūklakas, skulptūras, piemiņas plāksnes un žogi;
- (4) atklātas ugunsdzēsības vai āra kāpnes, kam kāpņu pakāpieni un laukumi aprīkoti ar margām, un kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 1,5 m uz āru no sienas;
- (5) erkeri, kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 1 m uz āru no sienas;
- (6) balkoni, segtas un nesegtas terases, kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 2,5 m uz āru no sienas.

### 3.3.12. CITI NOTEIKUMI.

3.3.12.1. Ēku fasādēs aizliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu un dabisko materiālu sintētiskos aizvietotājus.

3.3.12.2. Izbūvējot inženiertīklus un veicot būvdarbus tiešā koku tuvumā, jāievēro koku un to sakņu sistēmas aizsardzības noteikumi saskaņā ar „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošanas un aizsardzības noteikumi.”

3.3.12.3. Zemesgabalos aizliegts ierīkot jaunas un paplašināt esošās siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus.

3.3.12.4. Zemesgabalos jā saglabā un jāatjauno priedei raksturīgais biotops.

## 3.4. MEŽA ZEMES TRANSFORMĀCIJA.

3.4.1. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas un apbūves skiču projekta izstrādāšanas ir jāprecizē detālplānojuma grafiskās daļas lapā ĢP-4 orientējoši noteiktā transformējamā meža zemes platība zem plānotām ēkām, piebraucamajiem ceļiem un inženierkomunikācijām, to iespējami samazinot un nosakot transformējamās meža zemes robežu ne tālāk kā 2-3 m attālumā no plānotās apbūves.

3.4.2. Transformējamās meža zemes teritorijā ir jā saglabā priedes, kuras neatrodas tieši apbūves zonā.

3.4.3. Izstrādājot zemes gabala teritorijas labiekārtošanas projektu ir jāievēro prasības saglabāt bioloģiski vērtīgākās priedes un bērzus (skat. grafiskās daļas lapā ĢP-4) un nepieļaut vērtīgo koku ciršanu un meža zemes zemes bojāšanu ārpus transformējamajām platībām.

3.4.4. Plānotās apbūves un piebraucamo ceļu novietnes ir jāparedz ievērojot esošās kokaudzes saglabāšanas noteikumu.

- 3.4.5. Zemes gabalā saglabājamo koku uzskaitījums ir jāuzrāda teritorijas labiekārtošanas projektā, kas var tikt izstrādāts atsevišķi vai arī pievienots būvprojektam.
- 3.4.6. Meža zemes transformācija jāveic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar Ministru kabineta 2004.gada 28.septembra noteikumiem Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”.

### 3.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas tiek 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.

#### 3.5.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

##### 3.5.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

- ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;

#### 3.5.2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

##### 3.5.2.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

- Maigas ielas sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
- būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

##### 3.5.2.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem.

- 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 1 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass,
- ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm — zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 3 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kabeļu sadales kastes vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes virsmas.

##### 3.5.2.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem.

- gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai: gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass,
- 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,
- ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām – zemes gabals un gaisa telpa 1,0 m attālumā katrā

pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai grīdas virsmas.

3.5.2.4. Aizsargjoslas gar gāzes vadiem.

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

3.5.2.5. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem.

- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem - 3 metri katrā pusē no cauruļvada malas,
- gar pašteces kanalizācijas vadiem - 3 metri katrā pusē no cauruļvada malas.

3.5.3. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi aizsargjoslās.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi aizsargjoslās noteikti Aizsargjoslu likumā no 35. līdz 58.pantam.

3.5.4. Aizsargjoslu pārklāšanās.

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