

3.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI, VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie apbūves noteikumi darbojas detālplānojuma projekta Jūrmalas pilsēta, Dzintari zemes gabala „Piebalgas iela 2” (kadastra Nr. 1300 008 2105) ietvertajā teritorijā.
2. Detālplānojumam ir vietēja likuma (saistošo noteikumu) spēks līdz ar tā apstiprināšanu Jūrmalas pilsētas domē un izsludināšanu „Latvijas Vēstnesī” un vietējā avīzē.
3. Jebkura fiziska vai juridiska persona, kura pārkāpj apbūves noteikumus, ir sodāma saskaņā ar Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksu. Fiziskajai vai juridiskajai personai pirmajā reizē uzliek naudas sodu līdz 150Ls. Ja fiziskā vai juridiskā persona, kura ir vainīga apbūves noteikumu pārkāpumā, to nenovērš, tad nākamajā reizē tai uzliek naudas sodu līdz 150 Ls. Ja pārkāpums vēl netiek novērsts, tad iestājas kriminālatbildība.[KK , 1952.p.]
4. Vainīgajai personai ir pienākums novērst atklātos pārkāpumus. Ja tiesa kādu no šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
5. Apbūves noteikumu grozīšanu var veikt izstrādājot izmaiņas detālplānojumā, ievērojot publiskās izskatīšanas procedūru un likumīgo kārtību.
6. Šie apbūves noteikumi ir brīvi pieejami visiem interesentiem, tādēļ pilsētas domei regulāri jāinformē par pieņemtajiem grozījumiem un izdarītajiem papildinājumiem.

3.2. SABIEDRISKO IESTĀŽU TERITORIJAS (D)

DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos **Sabiedrisko iestāžu teritorija (S)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids kalpo sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem un ietver arī valsts un pašvaldības, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes vai citu līdzīgu nekomerciālu iestāžu izvietojumu, bet sekundārais cita atļautā izmantošana.

ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta sabiedrisko iestāžu apbūvei (S), ir:

(1) Sabiedriskā iestāde:

1) izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde:

- pirmsskolas vecuma bērnu iestāde;

- speciālas skolas bērniem invalīdiem;

- tālākizglītības iestāde;

2) sporta ēka un būve.

ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE

Zemesgabalu maksimālais apbūves blīvums - 40%, intensitāte - 120%.

ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

Zemesgabalu minimālā brīvā zaļā teritorija - 25%.

MAKSIMĀLAIS ĒKAS UN CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

(1) 3 stāvi.

(2) Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.

PRIEKŠPAGALMA DZIĻUMS

Izņemot iedibinātas būvlandes gadījumā vai, ēkām un būvēm zemesgabalā jāatrodas : - ne mazāk kā 6 m attālumā no maģistrālo ielu un ne mazāk kā 3 m attālumā no pārējo ielu sarkanajām līnijām.

CITI NOTEIKUMI APBŪVEI

(1) Papildus iepriekšējiem noteikumiem, ārpustelpu uzglabāšana kā palīgizmantošana:

1) nav atļauta priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānpagalmā,

2) nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas,

3) nav atļauta nevienā nepieciešamajā autostāvvietā.

(2) Pie atkritumu konteineru novietnēm jāparedz piebrauktuves.

3.3. "DABAS PAMATNES" TERITORIJAS (DP)

DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos "Dabas pamatnes" teritorija (DP) nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), kas ietver šādas dabas teritorijas (arī liegumus):

- mežus;
- pļavas;
- purvus;
- apstādījumus (parkus, dārzus, skvērus, krastmalas);
- Rīgas jūras līča piekrasti;
- Lielupes palienes;
- ūdenstilpnes un ūdenstece, to krastu joslas;
- lauksaimniecības zemes.

Apbūve šajās teritorijās nav primārais izmantošanas veids, bet pieļaujama tikai tad, ja tā nepieciešama atļautās izmantošanas nodrošināšanai.

ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Šajā zemes vienībā atļauts izvietot mežaparku, kas paredz rekreācijas funkcijas, attiecīgi bērnu dārza funkcionēšanas un apkalpošanas vajadzībām: bērnu rotaļu laukumus, nojumes, atpūtas vietas (soliņus un celiņus).

PILSĒTAS MEŽU VIDES SAGLABĀŠANAS JOSLA (M)

(1) Apbūves noteikumos pilsētas mežu vides saglabāšanas josla (**M**) nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), kur primārais ir pilsētas publisko meža teritoriju izmantošana atpūtai, veselības uzlabošanai.

2) Kopējā izbūves teritorija tiek noteikta no visa meža nogabala, bet ne vairāk par 5% un tajā tiek ietverts: nojumes, celiņi, takas un spēļu vietas.

3) Maksimālais stāvu skaits - 1.

4) Atļauts ierīkot tikai teritorijas apkalpei nepieciešamās autostāvvietas. Meža ekosistēmas saglabāšanas nolūkā nav pieļaujama meža masīva sadrumstalošana. Teritorijas apkalpei nepieciešamās būves, autostāvvietas var atrasties maģistrālo un rajona nozīmes ielu tuvumā.

5) Ja apmeklētāju skaits sabiedriskas lietošanas apzaļumotās teritorijās vienlaicīgi ir 10 - 50 cilv/ha, jāparedz celiņu un taku tīkls apmeklētāju kustības organizēšanai (pēc iespējas ņemot vērā esošos un vēsturiski izveidojušos), bet klajumos un mežmalās - augsnes aizsargstādījumi. Ja apmeklētāju skaits parkmežā vienlaicīgi ir lielāks par 50 cilv./ha (intensīvi apmeklēta teritorija), var paredzēt meža pārveidošanu par parku, veicot meža zemes transformāciju citā lietošanas veidā, saskaņā ar spēkā esošo likumdošanu.

6) Sabiedriskas lietošanas apzaļumotām teritorijām jābūt labiekārtotām.

7) Laukumu, celiņu, aleju un taku segumam rekreācijas teritorijās jābūt plātnišu, šķembu vai no citiem izturīgiem minerāliem materiāliem.

CITI NOTEIKUMI

(1) Atpūtas vietās jāparedz soliņi, kam blakus ir paredzēta vieta ratiņkrēslam (0,9 m x 1,2 m).

(2) Smilšainās vietās celiņus veidot no koka vai cita gluda materiāla laipām ar 0,8 m augstām margām un/vai apmales bortiņiem.

(3) Skatu laukumus ratiņkrēslu lietotājiem paredzēt ar uzbrauktuvēm 1:12 slīpumā ar skatu laukumu min. 3m x 3m.

(4) Atpūtas vietās jāparedz kartes ar norādēm par pieejamību cilvēkiem ar invaliditāti (tualetes, autostāvvietas, skatu laukumi u.c.).

3.4. AUTOSTĀVVIETAS

VISPĀRĪGAS PRASĪBAS VELOSIPĒDU, AUTOMAŠĪNU NOVIETOŠANAI

(1) Nepieciešamo velosipēdu novietņu, autostāvvietu un garāžu skaitu un to izvietojumu nosaka attiecīgie LR būvnormatīvi un apbūves noteikumi.

(2) Minimālo autostāvvietu skaitu sabiedriskajām iestādēm, un ražošanas objektiem nosaka, ievērojot šādus autostāvvietu vietējos normatīvus:

Ēkas un būves	Aprēķinu vienība	Automašīnu vietas uz aprēķina vienību
Pārvaldes, darījumu un zinātnes iestādes	1 strādājošais	0.3

(3) Attālumi no virszemes un daļēji ieraktām (iegremdētām) garāžām, atklātām autostāvvietām pastāvīgai un īslaicīgai glabāšanai līdz dzīvojamām un sabiedriskām ēkām, kā arī līdz skolu, pirmsskolas bērnu iestāžu, ārstniecības iestāžu (ar stacionāriem) zemesgabaliem, jāpieņem atbilstoši Valsts standartam un Sabiedrības veselības aģentūras un Valsts Ugunsdzēsības un glābšanas dienesta tehniskajiem noteikumiem.

NOTEIKUMI AUTOSTĀVVIETĀM, VELOSIPĒDU NOVIETNĒM

(1) Ēka un cita būve ar autostāvvietām (t.sk. velonovietnēm) jānodrošina pirms nodošanas ekspluatācijā.

(2) Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas, izņemot gadījumus, ja zemesgabals atrodas pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības prasībām un apbūves noteikumos (vai detālajā plānojumā) noteikts savādāk.

(3) Ja ēka un cita būve vai zemesgabals ietver vairāk kā vienu izmantošanas veidu un katram izmantošanas veidam noteikts savs autostāvvietu normatīvs, tad nepieciešamo autostāvvietu skaitu nosaka katram izmantošanas veidam atsevišķi un summē.

(4) Autostāvvietas vienai izmantošanai nevar uzskatīt par stāvvietu jebkādai citai izmantošanai, izņemot, ja šai citai izmantošanai nepieciešams liels skaits īslaicīgas lietošanas stāvvietu un lietošanas laiki nesakrīt.

(5) Zemesgabala lielums vienai vieglās automašīnas izvietošanai virszemes atklātā autostāvvietā jāpieņem 25 kv.m.

(6) Zemesgabala lielums viena pasažieru tūristu autobusa izvietošanai virszemes autostāvvietā jāpieņem 75 kv.m.

(7) Autostāvvietas segums līdz 20 automašīnu izvietošanai jāierīko no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās, ārpus pilsētībūvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijām, jauktas ražošanas teritorijās un autostāvvietām ar 21 un vairāk automašīnu izvietošanu.

(8) Izveidot autostāvvietas uz ielu braucamās daļas drīkst, ja tiek nodrošināta velosipēdu kustības josla brauktuves malā 1,5 m platumā un minimālais braukšanas joslas platums katrā virzienā ir:

(1) ielās ar sabiedriskā transporta kustību, neatkarīgi no ielas nozīmes - 4,0 m;

(2) ielās - 3,5 m;

(3) piebrauktuvēs - 3,0 m.

(9) Zemesgabala lielums viena velosipēda novietošanai virszemes stāvvietā jāpieņem 0,5 kv.m.

(10) Nepieciešamo un maksimāli atļauto autostāvvietu skaits dots katras atsevišķas teritorijas izmantošanas noteikumu apakšpunktā "autostāvvietas".

(11) Katrā sabiedriskas lietošanas autostāvvietā 5% no kopējā stāvvietu skaita jāparedz invalīdiem speciāli pielāgotas - 3,5 m platas autostāvvietas.

3.5. AIZSARGJOSLAS

Aizsargjoslas tiek iezīmētas zemes robežu plānā kā apgrūtinājumi un par tiem samazina zemes nodokļa maksājumu.

VALSTS NOZĪMES PILSĒTBŪVNICĪBAS PIEMINEKĻI

Aprobežojumi aizsargjoslās (aizsardzības zonās) ap kultūras pieminekļiem :

Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).

EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS

1) Aizsargjoslas gar ielām un autoceļiem

a) pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem – teritoriju plānojumos likumā noteiktajā kārtībā un atzīmē zemes gabalu plānos kā sarkano līniju (esoša vai projektēta ielas robeža) un būvlaidi (līnija, kas nosaka attālumu no sarkanās līnijas līdz apbūvei); Sarkanā līnija 10m plata.

2) Aizsargjoslas gar sakaru līnijām

Aizsargjoslām gar sakaru līnijām ir šāds minimālais platums: gar apakšzemes kabeļu, gaisvadu un radiofikācijas sakaru līnijām – zemes gabals un gaisa telpa sakaru līnijas augstumā, ko norobežo nosacītas vertikālas plaknes sakaru līnijas katrā pusē 2,5 m attālumā no apakšzemes kabeļu līnijas vai no gaisvadu līnijas ass; (AL, 14.p.2)

3) Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem

(1) *Aizsargjoslām gar elektriskajiem tīkliem ir šāds minimālais platums:*

a) *gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – zemes gabals vai gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas plaknes kabeļu līnijas katrā pusē 1,0 m attālumā no kabeļu līnijas ass;*

b) *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.(AL, 16.p.2)*

(2) Elektrisko tīklu īpašniekiem un lietotājiem:

1) jāuztur elektrolīniju trases ugunsdrošā stāvoklī;

2) jāizcērt krūmi un koki elektrolīniju trasēs, kā arī koki, kas aug ārpus trasēm un var krist uz vadiem vai balstiem.

(3) Aizsargjoslas robežu zemes robežu plānos atzīmē neatkarīgi no tā, vai aizsargjoslas nosacītā robeža šķērso būves vai aizskar citu īpašumu.

5) Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem

1) *Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem tiek noteiktas, lai nodrošinātu ūdensvadu un kanalizācijas tīklu ekspluatāciju un drošību. Gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas. (AL. 19.p).*

6) Aizsargjoslas gar gāzes vadiem, ap gāzes noliktavām un krātuvēm

1) *veido gar gāzes vadiem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītās vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāliem- 1 metra attālumā. (AL. 22.p).*

3.6. ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APROBEŽOJUMI AIZSARGJOSLĀS

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