

2.2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie apbūves noteikumi attiecas uz detālplānojuma teritoriju - zemesgabalu Jūrmalā, Rīgas ielā 49 ar kadastra Nr.1300 008 3702.
2. Ar šiem saistošajiem noteikumiem tiek detalizēti Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un noteiktas papildus prasības detālplānojuma teritorijai.
3. Detālplānojums stājas spēkā nākamajā dienā, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".

2. VISPĀRĪGĀS PRASĪBAS.

2.1. Prasības apbūves kompozīcijai un teritorijas labiekārtojumam.

4. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam, būvprojekta ietvaros vai atsevišķi, izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
 - 4.1. projektējamās teritorijas apstādījumu veidošanas koncepciju;
 - 4.2. projektējamās teritorijas funkcionālo zonējumu;
 - 4.3. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 4.4. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
 - 4.5. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
 - 4.6. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;
 - 4.7. horizontālo un vertikālo piesaistes plānu.

2.2. Piekļūšanas noteikumi.

5. Zemes vienībai nodrošināma piekļūšana, izbūvējot piebraucamo ceļu ar pieslēgumu no Rīgas ielas. Piebrauktuves precizējamas, izstrādājot ēku tehnisko projektu.
 6. Apbūves teritorijās ir jānodrošina piekļūšana un/vai caurbraukšana ar operatīvo un apkalpes dienestu transportu līdz ikvienai būvei.
 7. Visā apbūves teritorijā jāparedz:
 - 7.1. piebrauktuves ikvienai ēkai un īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām ar joslas platumu vismaz 3,5m, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai;
 - 7.2. iebrauktuves un izbrauktuves, to skaitu un izvietojumu precizējot turpmākās projektēšanas gaitā;
 - 7.3. piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm;
 8. Ielu pieslēgumu parametrus un izvietojumu precizē turpmākajā projektēšanas gaitā.
 9. Ietvju augstums pie ielas braucamās daļas nedrīkst pārsniegt 15cm. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļas augstumu ne lielāku par 2,5 cm.
 10. Ielu un piebrauktuvju, kā arī laukumu un ietvju klātnes jāiekļāj ar cietu segumu.
- ### **2.3. Auto novietņu nodrošinājums.**
11. Vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, izvietojot pazemes būves, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums.

12. Autostāvvietām jāierīko segums no plātnīšu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās.
13. Nozīmīgiem publiskiem objektiem ar lielu apmeklētāju skaitu nepieciešamās transportlīdzekļu vietas nosaka konkrētās situācijas, arī transporta plūsmu analīzes rezultātā.

2.4. Būvlaide.

14. Būvlaide:

- 14.1. Rīgas ielā - 20m attālumā no sarkanās līnijas;
- 14.2. Brīvības prospektā – 6m attālumā no sarkanās līnijas;

2.5. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

15. Apbūves līnija, nosaka minimālo attālumu no apbūves līdz kaimiņu zemes vienības robežai:

- 15.1. ievērot noteiktās apbūves līnijas, saskaņā ar grafisko materiālu – „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;

16. 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.

2.6. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

17. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus esošajiem un plānotajiem tīkliem precizē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
18. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldību.
19. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.

2.7. Ugunsdrošības prasības.

20. Ugunsdrošības attālumus starp ēkām nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Par attālumu starp ēkām uzskata attālumu starp ārsienām vai citām norobežojošām konstrukcijām. Ja ēku ārsienas konstrukcijām ir izvirzījumi no degošiem materiāliem lielāki par 1m, par ugunsdrošības attālumu tiek pieņemts attālums no šīm konstrukcijām.
19. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
21. Ugunsdzēsības ūdensapgādei ierīko ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas vai ugunsdzēsības hidrāntus atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

2.8. Atkritumu apsaimniekošana.

22. Būvprojekta ģenerālplānā ietver dalīto atkritumu konteineru laukumu izvietojuma risinājumu saskaņā ar Jūrmalas pilsētas sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumiem Nr.526 (apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 1997.gada 11.septembra lēmumu) un normatīvo aktu prasībām.

2.9. Žogi.

23. Žoga līnija:

- 23.1. ielas pusē pa ielu sarkanajām līnijām;
- 23.2. starp īpašumiem pa zemesgabala robežām.

24. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā līdz ielai ejošā sētas puse 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 zemesgabala ar seju pret ielu.
25. Žoga augstums 1.60m un 40% caurredzamība.
26. Žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves līmeni ielas pusē. Žoga "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties.
27. Žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
28. Žoga stilistika vēsturiskie žogu tipi, kas raksturīgi attiecīgajā rajonā.

3. AIZSARGJOSLAS UN IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI.

29. 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 esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
30. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
 - 30.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
 - 30.2. Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu 100m aizsardzības zona;
 - 30.3. Ūdensapgādes iecirkņa ķīmiskā aizsargjosla.
31. Ekspluatācijas aizsargjoslas:
 - 31.1. gar ielām:
 - 31.1.1. Rīgas ielas un Brīvības prospekta sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu–Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3.
 - 31.2. būvlaide – Rīgas ielā - 20m, Brīvības prospektā – 6m attālumā no sarkanās līnijas;
 - 31.3. gar elektronisko sakaru tīkliem:
 - 31.3.1. 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;
 - 31.3.2. 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 uzmavām 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 uzmavas ārējās malas;
 - 31.3.3. 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 konteīnera nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
 - 31.4. gar elektriskajiem tīkliem :
 - 31.4.1. 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;

- 31.4.2.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;
- 31.4.3.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.
- 31.5.gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 31.6. ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 1m attālumā.
32. Aizsargjoslu pārklāšanās.
- 32.1. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
33. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 33.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 33.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 33.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

4. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

- 34.Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
- 34.1. apstādījumu ierīkošanai;
- 34.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
- 34.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
- 34.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;

5. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

5.1. Jaukta darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijas (J).

35. Jaukta darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorija noteiktas nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundāra – cita atļautā izmantošana.
- 36.Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un būvi uz zemes, kas paredzēts jauktai darījumu, atpūtas un dzīvojamā apbūvei, ir:
- 36.1. dzīvojamā māja:
- 36.1.1. mazstāvu daudzdzīvokļu māja;
- 36.1.2. rindu māja;
- 36.2.darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
- 36.2.1.viesnīcas ēka;
- 36.2.1.1.viesu nams;
- 36.2.2.īslaicīgas lietošanas apmešanās ēkas;

- 36.2.2.1. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
- 36.2.3. tirdzniecības, atsevišķi novietota veikala un aptiekas ēka;
- 36.2.4. sadzīves pakalpojumu ēka;
- 36.2.5. atpūtas iestāde;
- 36.2.6. konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;
- 36.3. sabiedriskā iestāde:
 - 36.3.1. ārstniecības un veselības aprūpes iestāde;
 - 36.3.2. kultūras iestāde;
 - 36.3.3. sporta ēka un būve;
- 36.4. Palīgizmantošana:
 - 36.4.1. saimniecības ēka;
 - 36.4.2. individuālā garāža;
 - 36.4.3. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
 - 36.4.4. nojume;
 - 36.4.5. apsardzes ēka;
- 37. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums un intensitāte:
 - 37.1. Darījumu iestādēm un sabiedriskajām iestādēm apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 90%.
 - 37.2. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 115%.
 - 37.3. Rindu māju apbūvei apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 75%.
- 38. Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija – 30%.
- 39. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits un augstums:
 - 39.1. Darījumu, atpūtas un sabiedriska rakstura iestādēm - 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12m.
 - 39.2. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām - 4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu.
 - 39.3. Rindu mājai - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).
- 40. Papildus noteikumi vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjoslas teritorijā:
 - 40.1. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu nedrīkst palielināt vairāk kā par 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma.
- 41. Citi noteikumi:
 - 41.1. Apbūves izvietojuma vietas un arhitektoniskais risinājums nosakāmas ēku un būvju tehniskā projekta ietvaros.
 - 41.2. 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 izvietojumam.
 - 41.3. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.
 - 41.4. Būvprojektā jārisina nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus.

6. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS.

- 42. Zemes lietošanas mērķis nosakāms izejot no teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas:

- 42.1. ja teritorijā tiek attīstīta rindu māju vai mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve
 - 42.1.1. 0701 - Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve
 - 42.1.2. 0702- Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- 42.2. ja teritorijā tiek attīstīta darījumu un komerciāla rakstura apbūve - 0801 - komercdarbības apbūves zeme;

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

- 43. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Rīgas ielā 49, arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
- 44. Rajonos, kur nav izbūvēti centralizēti kanalizācijas tīkli, dzīvojamie nami nedrīkst būt augstāki par diviem stāviem.
- 45. Ēku būvdarbus atļauts sākt pēc attiecīgajā būvniecības kārtā apbūvējamai zemes vienībai nepieciešamo piebraucamo ceļu izbūves.
- 46. Detālplānojuma teritoriju atļauts apbūvēt vairākās būvniecības kārtās, kārtas saskaņojot ar Jūrmalas pilsētas pašvaldību.