

## **2.2. TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN APBŪVES NOTEIKUMI**

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Saistošie noteikumi attiecas uz zemesgabalu Jūrmalā, Skolotāju ielā 15 (kadastra nr.1300 014 0905) un nosaka prasības detālplānojuma teritorijas izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.
2. Ar šiem saistošajiem noteikumiem tiek detalizēti un precizēti Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošie noteikumi Nr.19.
3. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.

## 2. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

4. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
  - 4.1. apstādījumu ierīkošanai;
  - 4.1. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
  - 4.2. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
  - 4.3. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;
  - 4.4. palīgizmantošanai, kas ir:
    - 4.4.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
    - 4.4.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

## 3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

- 3.1. Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK).
5. Apbūves noteikumos nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
6. Nolūki, kādos atļauts pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijās Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK), ir:
7. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
  - 7.1. atpūtas iestāde;
  - 7.2. viesnīca;
8. Dzīvojamā māja:
  - 8.1. savrupmāja;
  - 8.2. vasarnīca;
9. Palīgizmantošana:
  - 9.1. restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums;
  - 9.2. saimniecības ēka, t.sk. pirts;
  - 9.3. individuālā garāža;
  - 9.4. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
  - 9.5. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.;
  - 9.6. nojume, lapene.
10. Zemesgabalu dalīšana un veidošana;
  - 10.1. Zemesgabala dalīšana saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma „Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi” prasībām zemesgabals ir nedalāms.
11. Zemesgabala apbūves blīvums:

- 11.1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – 20%;
- 11.2. Dzīvojamo māju apbūvei – 8%;
12. Zemesgabala apbūves intensitāte:
  - 12.1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – 53%;
  - 12.2. Dzīvojamo māju apbūvei – 22%.
13. Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija:
  - 13.1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – 65%;
  - 13.2. Dzīvojamo māju apbūvei – 82%.
14. Maksimālais dzīvjamās ēkas augstums un stāvu skaits:
  - 14.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
  - 14.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;
15. Maksimālais atpūtas un darījumu iestāžu ēku augstuma un stāvu skaits – 12m , 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi.
16. Būvapjoms:
  - 16.1. pieļaujamais ēkas vai būves būvapjoms – 1320 m<sup>3</sup>.
17. Palīgēku jaunbūvēm atļautais stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 6 m.
18. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām.
  - 18.1. Izvietojot jaunu apbūvi vai veicot esošās apbūves rekonstrukciju, jāievēro detālpārplānojumā noteiktās būvlaides un apbūves izvietojuma zonas.
  - 18.2. 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.
  - 18.3. Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.
19. Autostāvvietas.
  - 19.1. Dzīvojamo māju zemesgabalos maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits - 2.
  - 19.2. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām ievērot Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.nodaļas prasības.
20. Žogi.
  - 20.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves noteikumiem:
    - 20.1.1. gar Skolotāju ielu un Dārzu ielu – ievērojot noteikto ielas sarkano līniju.
    - 20.1.2. pa zemesgabala juridiskajām robežām.
  - 20.2. 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.
  - 20.3. Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni.
  - 20.4. Žogu paredzēt atbilstoši vēsturiskajiem žogu tipiēm Jūrmalā.
  - 20.5. Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.
  - 20.6. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

21. Citi noteikumi.

- 21.1. Iebrauktuve zemesgabalā precizējama izstrādājot ēku tehnisko projektu.
- 21.2. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.
- 21.3. Ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu un apbūves zonā uzrādītos saglabājamus kokus.
- 21.4. 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.
- 21.5. 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.
- 21.6. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
- 21.7. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.
- 21.8. Ja ēkas daļām ir dažāds stāvu skaits vai ēka izvietota mainīga reljefa zemesgabalā, stāvu skaitu nosaka atsevišķi katrai ēkas daļai un uzskaitē norāda lielāko stāvu skaitu.
- 21.9. 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.
- 21.10. 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. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.**

- 4.1. **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 aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
32. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas.
  - 32.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:
    - 32.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla izveidota, lai samazinātu piesārņojuma ietekmi uz Baltijas jūru, saglabātu meža aizsargfunkcijas, novērstu erozijas procesu attīstību, aizsargātu piekrastes ainavas, nodrošinātu piekrastes dabas resursu, arī atpūtai un tūrismam nepieciešamo resursu un citu sabiedrībai nozīmīgu teritoriju saglabāšanu un aizsardzību, to līdzsvarotu un ilgstošu izmantošanu.
      - 32.1.1.1. ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;
      - 32.1.1.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - visa detālplānojuma teritorija;
    - 32.2. **Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem** – visa detālplānojuma teritorija;

- 32.2.1. Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem tiek noteiktas, lai nodrošinātu kultūras pieminekļu aizsardzību un saglabāšanu, kā arī samazinātu dažāda veida negatīvu ietekmi uz nekustamiem kultūras pieminekļiem.
33. Eksploatācijas aizsargjoslas.
- 33.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:
- 33.1.1. Skolotāju un Dārzu ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 8.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.
- 33.1.2. Būvlaides – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
- 33.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:
- 33.2.1. 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;
- 33.2.2. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkano līniju robežās un tuvāk par 1 metru no sarkanās līnijas, – šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkanajai līnijai;
- 33.2.3. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, – šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz ēkas vai būves pamatiem;
- 33.2.4. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkanās līnijas robežās un tuvāk par 1 metru gan no sarkanās līnijas, gan no ēkas vai būves pamatiem, – šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz sarkanajai līnijai vai ēkas vai būves pamatiem (atkarībā no tā, kas atrodas tuvāk);
- 33.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:
- 33.3.1. gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu:
- 33.3.1.1. līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
- 33.3.2. 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;
- 33.3.3. 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.
- 33.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
- 33.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas:
- 33.4.2. līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 33.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:

- 33.5.1. 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;
- 33.5.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.
- 34. Citi apgrūtinājumi
  - 34.1. Zemesgabala daļa saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana atrodas Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.
- 35. Aizsargjoslu pārklāšanās.
  - 35.1. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
- 36. Aprobežojumi aizsargjoslās.
  - 36.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
  - 36.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
  - 36.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

#### **5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.**

- 37. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis"
- 38. Nevienu atsevišķu apbūves gabalu nedrīkst apbūvēt, kamēr līdz viņam nav nodrošināta piekļūšana par publisku ielu un izbūvēti detālplānojuma risinājumam atbilstoši maģistrālie inženiertīkli..
- 39. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Jūrmalas pilsētas būvvaldē.

#### **6. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS**

- 40. Zemesgabalam nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 12.jūlija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”:
  - 40.1. ja teritorijā tiek attīstīta dzīvojamo ēku būvniecība - individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme -0601;
  - 40.2. ja teritorijā tiek attīstīta darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūve - komercdarbības objektu apbūve – 0801.
- 41. Zemesgabala lietošanas mērķu maiņa notiek saskaņā ar izstrādāto ēku tehnisko projektu saskaņošanu, būvatļaujas izņemšanu un ēku inventarizācijas lietas izgatavošanu.