

JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Noteikumu detalizācija zemesgabaliem Jūrmalā,
Skolotāju ielā 1, Peldu ielā 3 un Peldu ielā 3A

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ

- Šie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi stājās spēkā nākamajā dienā pēc saistošo noteikumu publicēšanas "Latvijas Vēstnesis".
- Ja tiesa kādu šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
- Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizēšanu var veikt izstrādājot detālplānojumu, ievērojot publiskās izskatīšanas procedūru un likumīgo kārtību un saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānošanas likumdošanu.
- Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir brīvi pieejami visiem interesentiem, tādēļ Jūrmalas pašvaldībai regulāri jāinformē par pieņemtajiem grozījumiem un izdarītajiem papildinājumiem.

Apbūves blīvums - zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).

Apbūves intensitāte - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.

Atļautā izmantošana - teritorijas plānojumā atļautie apbūves nosacījumi konkrētai teritorijai vai zemesgabalam. **Palīgizmantošana** (papildizmantošana) - atļautā izmantošana, kas papildina, uzlabo vai veicina primāro izmantošanu; ēka vai telpu grupa līdz 25% no kopplatības (pirts, garāža, šķūnis, nojume, ziemas dārzs, u.c.).

Atpūtas iestāde - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta galvenokārt tūristu un īslaicīgo apmeklētāju atpūtai un ietver atpūtas iestādes (atpūtas nams, peldu iestāde, atpūtas parks) un ar atpūtu saistītas kultūras, darījuma iestādes, tirdzniecības un pakalpojuma objektus (universālas izmantošanas zāle, kinoteātris, izstāžu zāle, restorāns, bārs, kafejnīca, u.c.).

Apbūves laukums - tāda ēkas laukuma projekcija uz zemes, kuru ierobežo ēkas ārējais perimetrs, ieskaitot izvirzītās daļas. Apbūves laukumā ieskaita laukumu zem ēkas un ēkas daļām, kuras izvietotas uz kolonnām, stabiem, caurbrauktuvju laukumus zem ēkām, kā arī laukumus zem lieveņiem, terasēm un ārējām kāpnēm, kā arī atklātus peldbaseinus un pārkares (t.sk. balkonus un erkerus) ja tie izvirzīti ārpus ēkas sienas vairāk par 1,3 m.

Jumta stāvs - plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamo jumtu, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības.

Jumta izbūve - izmantojot slīpā jumta konstrukciju radīto telpu virs ēkas augšējā stāva pārseguma jumta stāvā izbūvētas telpas piemērotas

dzīvošanai, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības 1,5 m augstumā.

Brīvā zaļā teritorija - zemesgabala neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes ēkas un būves, kā arī atskaitītas autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo ar brīvās teritorijas procentu no kopējās zemesgabala platības.

Savrupmāja - brīvstāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.

Vasarnīca - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta sezonas (pavasara, vasaras, rudens) rakstura apdzīvošanai un atrodas ārpus īpašnieka pastāvīgās dzīves vietas.

Tūristu un atpūtas mītne - īslaicīgas apmešanās īrējamas ēkas un teritorijas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai.

Terase - daļēji norobežots, vaļējs vai daļēji segts vasaras sezonā izmantojams laukums, kas izvietots uz zemes kā ēkas piebūve vai virs ēkas vai tās daļas. Terases segtās daļas laukums nedrīkst pārsniegt 50 % no iepriekšējā stāva platības.

Pilns stāvu skaits - stāvu skaitā ieskaita visus virszemes stāvus, kā arī cokola, mansarda, jumta stāvu (jumta izbūvi) un tehnisko stāvu, kā arī neizbūvētus bēniņus, ja to augstums pārsniedz 2,3 m.

DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos **Jauktas 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.

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:

(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

- 1) atpūtas iestāde;
- 2) viesnīca;
- 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - tūristu mītne;
 - ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
- 4) sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:
 - vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām.

(2) Dzīvojamā māja:

- 1) savrupmāja;
- 2) vasarnīca;

(3) Palīgizmantošana:

- 1) saimniecības ēka;
- 2) individuālā garāža;
- 3) ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
- 4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;
- 5) nojume;
- 6) apsardzes ēka.

ZEMESGABALU DALĪŠANA UN VEIDOŠANA

Zemesgabalu sadalīšana un jaunu veidošana, saskaņā ar grafisko pielikumu -
Zemesgabalu sadalījuma plāns.

ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS

Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām - 20 %
Dzīvojamām mājām - 15%

ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām - 65%.
Dzīvojamām mājām - 70%

ZEMESGABALA INTENSITĀTE UN ĒKAS APJOMS

Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām - 60%
Dzīvojamām mājām - 40%

Plānojamie rekonstruējamo ēku apjomi ir samērojami ar apkārtējo apbūvi.

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

Jaunceļamo un rekonstruējamo ēku pieļaujamais apjoms -1696 kub.m.

BŪVLAIDE

Grafiskajā materiālā noteikta būvlaide un apbūves zona.

MAKSIMĀLAIS ĒKAS UN CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).

Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei

Koka ēkām - 10 m,

Mūra ēkām - 12 m.

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, torni vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas
izvietojšanai.

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

Dzīvojamās ēkas ar logiem fasādē nedrīkst novietot tuvāk par 4 m no
kaimiņu zemesgabala robežas, ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki nav noslēguši

notariāli apstiprinātu vienošanos par šī attāluma samazināšanu. Gaismas tiesības kā servitūts reģistrējams zemesgrāmatā.

Palīgēkas, saimniecības būves var izvietot mazākā attālumā kā 3 m no kaimiņu zemesgabala robežām vai tieši pie robežām, 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 tehniskā projekta galvenās lapas.

Nevienas ēkas vai citas būves neviena daļa ne uz viena zemesgabala nedrīkst projicēties ārpus zemesgabala robežas, izņemot:

- (1) ja būve ir žogs starp zemesgabaliem;
- (2) ja kaimiņu zemesgabala īpašnieks piekrīt mainīt zemesgabala robežu pa vertikāli.

AUTOSTĀVVIETAS

Dzīvojamo māju apbūvei maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits - 2.

Darījumu un komerciāla rakstura ēku apbūvei jāievēro apbūves noteikumu 6.nodaļas prasības autostāvvietu novietošanai, ievērojot noteiktos minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājus.

ŽOGI

- (1) Žoga līnija pa zemesgabalu juridiskajām robežām. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas”, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- (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;
- (3) Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;
- (4) 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;
- (5) žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
- (6) Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās;
- (7) Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās jābūvē vēsturiskie žogu tipi, kas raksturīgi attiecīgajā teritorijā;
- (8) Aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.
- (9) Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem;
- (10) Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

CITI NOTEIKUMI

- (1) Būvprojektu skiču stadijā saskaņo koku ciršanas komisijā, ja tajā paredzēta koku nociršana vai ēkas tiek projektētas tuvāk par divu metru attālumu līdz koka stumbram.
- (2) Iespējamās ēku novietnes precizēt izstrādājot būvprojektu, saskaņojot to koku ciršanas komisijā, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, apbūves blīvumu un minimālo (brīvo) zaļo teritoriju.
- (3) Zemesgabalā Peldu ielā 3A, plānojot apbūvi, ievērot saglabājamās priedes (Ø110cm) 5m aizsargjoslu.
- (4) Iebrauktuves zemesgabalos precizējamas, izstrādājot ēkas tehnisko projektu.
- (5) Plānojamie jaunie ēku apjomi ir samērojami ar apkārtējo apbūvi.
- (6) 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 tehniskā projekta ģenplāna lapas.

ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRKIS

Zemesgabaliem nosakāmi nekustamā īpašuma lietošanas mērķi 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”.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nosakāmi veicot zemesgabala sadalīšanu, norādot plānoto izmantošanas mērķi, vai precizējami pēc apbūves nodošanas ekspluatācijā un inventarizācijas lietā norādīto telpu grupu platībām.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, saskaņā ar atļauto izmantošanu:

- individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0601;
- darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūve- 0801

ĪPAŠUMTIESĪBU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI - saskaņā ar grafisko materiālu Aizsargjoslu plāns.

AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (esošās noteiktas grafiski, plānotās - grafiski nosakāmas izstrādājot objekta izpildshēmas).

1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- 1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla - ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla.
- 1.2. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa *Vaivaru- Asaru- Mellužu - Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni (aizsardzības numurs 6092)* teritorija.

2. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- 2.1. Peldu ielas aizsargjosla 12.0 m plata, būvlaide 4m no ielas sarkanās līnijas;
- 2.2. Skolotāju ielas aizsargjosla 12.0 m plata, būvlaide 4m no ielas sarkanās līnijas;

2.3. Otīlijas ielas aizsargjosla 12.0 m plata, būvlaide 4m no ielas sarkanās līnijas;

2.4. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

2.4.1. 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 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass;

2.4.2. 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;

2.5. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem - minimālais platums:

2.5.1. 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;
- gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu vairāk par 20 kilovoltiem līdz 110 kilovoltiem - 4 metru attālumā malējie vadiem uz ārpusi no līnijas;
- gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu vairāk par 110 kilovoltiem - 8 metru attālumā malējie vadiem uz ārpusi no līnijas

2.5.2. Gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas plaknes kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;

2.5.3. Ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem un transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

2.6. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas dziļāk par 2 metriem, – 5 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

2.7. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:

Gar gāzesvadiem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu:

- a) līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā,
- b) vairāk par 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem – 5 metru attālumā,
- c) vairāk par 1,6 megapaskāliem – 15 metru attālumā;

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.