

DETĀLPLĀNOJUMS
ZEMESGABALI STIGAS IELA 2, STIGAS IELA 5, JŪRMALA

**JŪRMALAS PILSĒTAS ZEMESGABALU
STIGAS IELA 2, KAD. Nr1300 025 1208
STIGAS IELA 5, KAD. Nr 1300 025 1225**

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Šie apbūves noteikumi veidoti, par pamatu ņemot 1995.gada 27. jūlijā ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr 893 apstiprinātos Jūrmalas pilsētas Attīstības plāna apbūves noteikumus (būvnoteikumus).

1. JĒDZIENU SKAIDROJUMS

1.1. Apbūve - tādu plānotu, izmantotu vai nodomātu ēku un citu būvju, inženiertehnisko komunikāciju un teritorijas labiekārtojuma kopums, kur ēkas ir primārais elements.

1.2. Apbūves līnija nozīmē līniju zemesgabala iekšpusē, kas noteikta paralēli kaimiņu zemesgabala robežai un kas iedibina minimālo attālumu starp kaimiņu zemesgabala robežu un jebkuru ēku, ko drīkst ierīkot.

1.3. Apbūves laukums ir visu ēku un citu būvju un teritorijas labiekārtojuma platību summa.

1.4. Apbūves blīvums – zemes vienības vai tās daļas visu virszemes būvju apbūves laukumu attiecība pret zemes vienības vai tās daļas platību, kurā konkrēta apbūve atļauta, izteikta procentos.

1.5. Apbūves intensitāte – procentos izteikta virszemes stāvu platības attiecība pret zemesgabala kopējo platību.

1.6. Brīvā (zaļā) teritorija - zemesgabala neapbūvētā platība, kurās neietilpst autostāvvietu, piebraucamo ceļu, terašu u.c. labiekārtojuma elementu platības, ja tās veidotas no vienlaidus ūdenscaurlaidīgiem materiāliem (asfalts, betons). To raksturo ar brīvās teritorijas procentu no zemesgabala platības.

1.7. Būvlaide – noteikta līnija zemesgabalā, kas norobežo minimālo attālumu starp ielas sarkano līniju un jebkuru virszemes ēku.

1.8. Būve - arhitektonisks, tehnisks vai konstruktīvs virszemes, pazemes stacionārs darinājums ar attiecīgajām tehniskajām iekārtām atkarībā no paredzētās funkcijas.

1.9. Dzīvoklis kā palīgizmantošana - ēka vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta kā atsevišķa norobežota dzīvojamā platība, kas sastāv no istabas vai

istabām, virtuves un palīgtelpām uz zemesgabala, kur dzīvojamā māja nav galvenais atļautais zemes izmantošanas veids. Parasti dienesta dzīvoklis, retāk īpašnieka dzīvoklis.

1.10. Ēka - atsevišķs arhitektonisks, konstruktīvs vai tehnisks virszemes, arī daļēji pazemes darinājums.

1.11. Ēkas un citas būves augstums

1.11.1. Ēkas un citas būves augstumu mēra ielas pusē no līmeņa pie ēkas vidus līdz tai ēkas daļai, kas aiztur gaismas iekļūšanu zem 45° leņķa (dzegai, jumta malai, jumta korei, kas stāvāka par 45°).

1.11.2. Savrupmājai maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusi ($1/2$) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra ($1,5$) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu.

1.11.3. Ēkas augstums ielas pusē nedrīkst pārsniegt attālumu no ēkas fasādes līdz sarkanajai līnijai ielas pretējā pusē.

1.12. Stāva augstums – attālums starp divām starpstāvu pārseguma konstrukciju augšējām virsmām. Nosakot stāvu skaitu, pieņemts, ka stāvu augstums ēkās ir ekvivalents 3,5 m.

1.13. Stāvu skaits

1.13.1. Ēkas izbūvēto jumta izbūvi ieskaita ēkas stāvu skaitā, ja jumta izbūves platība 2.5 m augstumā ir lielāka par 66% no ēkas iepriekšējā zemākā stāva platības.

1.13.2. Ēkas pagrabstāvu ieskaita ēkas stāvu skaitā, ja pagrabstāvu griestu augstums virs zemes līmeņa ir lielāks par 1 m un pagrabstāva augstums ir lielāks par 2.3 m.

1.14. Virszemes būvju apbūves laukums - virszemes būves visa ārējā perimetra projekcija uz zemes.

1.15. Virszemes būve – būve, kuras jumta vai pārseguma augstākais punkts atrodas vismaz 1 m virs zemes līmeņa.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Jūrmalas pilsētas zemesgabalu Stigas iela 2, Stigas iela 5 detālplānojumā ietvertajā teritorijā un ir Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu precizējumi.

1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas ir Jūrmalas pilsētas zemesgabalu Stigas iela 2, Stigas iela 5 robežas.

1.3. Šie Apbūves noteikumi stājas spēkā, kad Jūrmalas pilsētas dome ar lēmumu apstiprina detālplānojumu un kā pašvaldības saistošos noteikumus izdod tā grafisko daļu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

1.4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība, kas ir saistoša visiem detālplānojumā ietilpstošo zemesgabalu īpašniekiem un to īpašuma tiesību pārņēmējiem:

1.4.1. Pirms atsevišķo zemesgabalu apbūves jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

1.4.1.1. ielas posma, kas piekļaujas zemesgabaliem Stigas iela 2 un Stigas iela 5, izbūve. Ielas būvniecība paredzama no pagaidu materiāla - grants, šķembas. Ielas asfaltēšanas darbi veicami pēc Stigas ielas izbūves.

1.4.1.2. nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūve.

1.4.1.3. laika posmā līdz centralizēto komunikāciju izbūvei vai teritorijās, kur nav iespējams būves pieslēgt centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, ierīko lokālo apgādi ar dzeramo ūdeni (aizsargjoslai ap ūdensapgādes avotu jāatrodas zemesgabala robežās) un lokālas notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises - attīrīšanas ietaises ar slēgtu apstrādi visā ciklā (bez vaļējām virsmām notekūdeņu un dūņu uzglabāšanai vai apstrādei), kuru jauda nav lielāka par 5 kubikmetriem notekūdeņu diennaktī.

1.4.1.4. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Jūrmalas pilsētas būvvaldē.

1.4.2. Meža zemju transformācija.

(1) Pēc detālplānojuma apstiprināšanas atļauts veikt meža zemes transformāciju atbilstoši 28.09.2004. LR MK noteikumiem Nr 806 "Meža zemes transformācijas noteikumi" zemesgabalu Stigas iela 2, Stigas iela 5 robežās apbūves daļā zem ēkām, būvēm, piebraucamiem ceļiem, labiekārtojuma un komunikācijām atbilstoši Jūrmalas būvvaldē saskaņotam skiču projektam vai tehniskajam projektam un topogrāfiskajam plānam, kurā iezīmēta instrumentāli uzmērīta transformējamās meža zemes platība un saglabājamie koki.

(2) Meža zemju transformācija saskaņojama ar Ķemeru nacionālā parka Administrāciju atbilstoši Ministru kabineta 2002.18.06. noteikumu Nr 236 „Ķemeru nacionālā parka individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 6.7. punktam.

(3) Zemesgabalos jā saglabā koki atbilstoši Ministru kabineta 2002.18.06. noteikumu Nr 236 „Ķemeru nacionālā parka individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 14.5.punktam.

(4) Zemesgabalos jā saglabā priedes, kas sasniegušas 150 vai vairāk gadu vecumu.

(5) Zemesgabalā Stigas iela 5 jā saglabā priedes – biokoki.

(6) Saglabājamo koku un biokoku iezīmēšanu dabā veic sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperts vai Valsts meža dienesta speciālists.

(7) Apliecinājumu koku ciršanai Ķemeru nacionālā parka neitrālajā zonā izsniedz pēc izcērtamo koku iezīmēšanas dabā.

1.4.3. Pēc meža zemes transformācijas atļauti būvdarbi.

1.5. Apbūves noteikumu prasības ir saistošas visām fiziskajām un juridiskajām personām – zemes īpašniekiem un lietotājiem, veicot jebkādu būvju projektēšanu, būvdarbus, rekonstrukciju, renovāciju, restaurāciju vai nojaukšanu.

1.6. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošo valsts likumu un citu tiesību aktu prasības.

1.7. Augsnes virskārtas un koku saglabāšana

1.7.1. Zemesgabalos ēkas, piededceļus izvietot maksimāli saglabājot kokus, priežu meža zemsedzi un nebojājot reljefu, kā arī saglabāt un saudzēt citas dabas, vides un

ainaviskās vērtības. Zemesgabalu daļā, kur nav paredzēta meža zemes transformācija, jā saglabā un jāatjauno priedei raksturīgais biotops.

Veicot ēku rekonstrukciju vai jaunbūvi jāizvērtē iespēja saglabāt esošos liela diametra kokus (virs 30 cm), izvērtējot katra koka ainavisko un bioloģisko vērtību, ņemot vērā koka veselības stāvokli.

1.7.2. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

1.7.3. Mazvērtīgu koku izciršana, to vietā paredzot jaunus stādījumus, projektēšanas gaitā jāakceptē Jūrmalas pašvaldībā un, uzsākot būvniecību, jāsaņem ciršanas atļauja koku un citu vērtīgu stādījumu nociršanai mežniecībā.

1.7.4. Piebraucamā ceļa un autostāvvietas segums jāierīko no plātnišu vai citiem minerāliem materiāliem.

Pagalmu un labiekārtojuma izbūvē izmantot ūdenscaurlaidīgus ieseguma materiālus – eko bruģi, koka bruģi, un citus.

1.8. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas.

1.9. Žogi.

1.9.1. Zemesgabalus atļauts iežogot.

1.9.2. Žogus atļauts ierīkot ielas pusē gar ielas sarkano līniju. Pārējos gadījumos žogus atļauts ierīkot pa zemesgabala robežām.

1.9.3. Žogus atļauts izbūvēt: 50 % caurredzamus līdz 1,6 m augstus. Žogiem ap iežogotām dabas teritorijām ir jābūt ar caurredzamību vismaz 80 %.

1.9.4. Aizliegts veidot dzīvžogus.

1.10. Aizsargjoslas

1.10.1. Eksploatācijas aizsargjoslas:

(1) Aizsargjoslas gar ielām.

Aizsargjoslas platums Stigas ielas sarkano līniju robežās - 17 metri. Būvlaides attālums no sarkanās līnijas ne mazāks par 4 metriem.

(2) Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem.

Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem veido:

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;

2) ap ārējiem virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, ārējiem 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, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzmavas ārējās malas;

(3) Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem.

Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem veido:

1) 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.

2) 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 vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

(4) Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem.

Aizsargjoslām gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem ir šāds platums:

- 1) gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 m dziļumam – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas
- 2) gar pašteces kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

(5) Aizsargjoslas gar gāzes vadiem.

Ekspluatācijas aizsargjoslas gar gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm veido:

- 1) gar gāzesvadiem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu: līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā,
- 2) ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem — 1 metra attālumā.

1.10.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi aizsargjoslās.

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

2. KŪRORTA TERITORIJAS APBŪVES UN IZBŪVES IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos kūrorta teritorija (K) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir ārstniecības, rehabilitācijas un atpūtas iestāžu un sporta būvju izvietošana, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.2.1. Atļautā izmantošana.

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

- ārstniecības iestāde (ieskaitot dabīgo ārstniecības līdzekļu sagatavošanu),
- atpūtas iestāde,
- sporta būve
- kultūras iestāde
- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts,
- savrupmāja

(1) vienas ģimenes dzīvojamā māja

(2) divu ģimeņu dzīvojamā māja,

(3) vasarnīca.

- dzīvoklis kā palīgizmantošana.

2.2.2. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums.

ārstniecības iestāde, atpūtas iestāde tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts	35 %
kultūras iestāde, sporta būve	30 %
savrupmāja	8 %

2.2.3. Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija

ārstniecības iestāde, atpūtas iestāde tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts	60 %
kultūras iestāde, sporta būve	65 %
savrupmāja	80 %

2.2.4. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte.

ārstniecības iestāde, atpūtas iestāde tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts	140 %
kultūras iestāde, sporta būve	90 %
savrupmāja	20 %

2.2.5. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits (ieskaitot bēniņus, ja tos izmanto kādai atļautai izmantošanai, izņemot palīgizmantošanu)

ārstniecības iestāde, atpūtas iestāde tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts	4 stāvi
kultūras iestāde, sporta būve	3 stāvi
savrupmāja	2 stāvi

2.2.6. Apbūves maksimālais augstums

Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt

ārstniecības iestāde, atpūtas iestāde tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts	16 m
kultūras iestāde, sporta būve	14 m
savrupmāja	12 m

2.2.7. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide) no ielas sarkanās līnijas nedrīkst būt mazāks par 4,0 metriem.

2.2.8. Sānpagalma minimālais platums.

Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz kaimiņu zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 metriem.

2.2.9. Aizmugures pagalma minimālais dziļums

1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums zemesgabalā Stigas iela 2 nedrīkst būt mazāks par 30,0 metriem,

2) Aizmugures pagalma minimālais dziļums zemesgabalā Stigas iela 5 nedrīkst būt mazāks par 14,0 metriem.

2.3. CITI NOTEIKUMI

2.3.1. Dzīvoklis

Dzīvoklim jāatrodas galvenajā būvē vai ar to jāsaskaras.

Jumta stāvā (bēniņos) izbūvēto pastāvīgi apdzīvojamo telpu augstumam telpas lielākajā daļā jābūt vismaz 2,5 m, arī tad, ja telpa ir apakšējā stāva dzīvokļa sastāvdaļa.

Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās būves īpašnieka vai pārvaldnieka, vai kāda viņu darbinieka mājoklis.

Pieklūšana katram dzīvoklim jānodrošina atsevišķi no citām izmantošanām

2.3.2. Atklāta uzglabāšana

Papildus 2.2.1.punkta noteikumiem, atklāta uzglabāšana:

- 1) nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā;
- 2) nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas,
- 3) nav atļauta nevienā nepieciešamajā autostāvvietā.

3. DABAS PAMATNES TERITORIJAS IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

3.1.DEFINĪCIJA

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

Apbūve šajā teritorijā nav primārais izmantošanas veids.

3.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

3.2.1. Atļautā izmantošana.

Ēku un citu būvju izbūve uz zemes, kas noteikta kā Dabas pamatne (DP), nav atļauta.

4. IELAS IZBŪVES TERITORIJAS IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI.

4.1 DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos maģistrāles un ielas (I) nozīmē izbūves teritorijas, kur zemes izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme pilsētā, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošana.

4.2 VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

4.2.1. Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes ielu izbūves teritorijā ir:

- iela
- inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.