

## JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Noteikumu detalizācija zemesgabalam Jūrmalā, Zīlišu ielā 1

### TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ

- Šie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izņēmumi un papildinājumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc saistošo noteikumu publicēšanas laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
- Ja tiesa kādu šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
- Apbūves noteikumu grozījumi izstrādājami 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.

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

### DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos "**Priežu parka**" rajons ar apbūvi (P) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

**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.

**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 pārkāres (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** - brīvastāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.

**Divu dzīvokļu dzīvojamā māja** - brīvi stāvošas, diviņu mājas, kurās ir divi dzīvokļi.

**Dviņu māja** – vienā zemesgabalā vai uz divu zemesgabalu robežas, bloķētas ar kopēju sienu, divas viendzīvokļa dzīvojamās mājas.

**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.

**Privāts mājas bērnodārzs** - īslaicīgas aprūpes un uzraudzības nodrošināšana par atalgojumu vai atlīdzību ar pašvaldības piekrišanu dzīvoklī vai dzīvojamā mājā, uz laika periodu ne ilgāku par 24 stundām, ar ne vairāk par 5 bērniem (neskaitot aprūpētāja bērnus).

**Vietējas nozīmes iestāde** - iestāde, kas plānota, izmantota vai nodomāta galvenokārt tuvākās apkārtnes iedzīvotāju vajadzībām.

**Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts** - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta preču pirkšanai vai pārdošanai tieši patērētājam (tirdzniecības centrs, universālveikals, tirgus, veikals, salons, aptieka), kā arī sadzīves un citu pakalpojumu nodrošināšanai, bet nenozīmē minēto kā palīgizmantošanu un neietver nekādu ražošanu vai vairumtirdzniecību.

**Saimniecības ēka** - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta kā palīgizmantošana (piemēram, automašīnu novietošanai, inventāra, materiālu, sadzīves priekšmetu glabāšanai u.c.) zemesgabala galvenajai izmantošanai.

### **ATLAUTĀ IZMANTOŠANA**

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemesgabaliem (arī to daļām) "Priežu parka" rajonā ar apbūvi (P), ir:

#### **(1) Dzīvojamā māja:**

1) Savrupmāja:

- viendzīvokļa māja;
- divdzīvokļu māja;
- dvīņu māja;

2) vasarnīca,

3) privāts mājas bērnodārzs, kā palīgizmantošana.

#### **(2) Vietējas nozīmes Darījumu iestāde:**

1) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts.

#### **(3) Palīgizmantošana:**

- 1) saimniecības ēka;
- 2) individuālā garāža;
- 3) šķūnis;
- 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
- 5) nojume;
- 6) apsardzes ēka;
- 7) telpas individuālā darba vajadzībām.

### **ZEMESGABALU DALĪŠANA UN VEIDOŠANA**

Zemesgabals ir nedalāms.

**ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS - 12%**

**ZEMESGABALA MAKSIMĀLĀ APBŪVES INTENSITĀTE - 33%**

**MINIMĀLĀ BRĪVĀ (ZALĀ) TERITORIJA - 75%**

## **MAKSIMĀLAIS ĒKAS UN CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS**

- (1) Maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta izbūvi (3stāvi)
- (2) Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12m,
- (3) 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.

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 izvietojumam.

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.

## **BŪVLAIDE**

Iespējamās ēku novietnes un iebrauktuves zemesgabalā var tikt precizētas, izstrādājot ēku tehnisko projektu, ievērojot detālplānojumā noteikto būvlaidi un saglabājamo meža zemes teritoriju.

""Priežu parka" rajonā ar apbūvi" atļauts ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas un meža saglabāšanas iespējas, pirms ēkas novietnes izvēles.

## **AUTOSTĀVVIETAS**

Autostāvvietu skaitu nosaka projektējot (maksimālais skaits – 3)

## **ŽOGI**

- (1) Žoga līnija pa zemesgabala juridiskajām robežām starp kaimiņu zemesgabaliem, pie Zīlišu ielas un Upmalas ielas pa zemesgabala juridiskajām robežām (iedibināto žoga līniju). Inženierkomunikāciju vai braucamās daļas pārbūves gadījumā īpašnieka pienākums būs žogu pārcelt pa ielu sarkanajām līnijām.
- (2) Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā līdz ielai esošā 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.
- (4) Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās.
- (5) Aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.
- (6) Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.
- (7) Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

## **VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS**

Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietojumam saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:

- a) apstādījumu ierīkošanai;
- b) inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai, ja to paredz inženiertehniskās apgādes shēma vai būvprojekts;
- c) transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības noteikumiem;
- d) piebrauktuves izbūvei;
- e) palīgizmantošanai.

#### VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS AIZLIEGTĀS IZMANTOŠANAS

- (1) Netiek atļauta tāda zemes, ēku un citu būvju, vai kādas to daļas izmantošana, kas rada būtisku piesārņojumu, t.i. neatbilst vides aizsardzības un vides veselības institūciju noteiktajām vides kvalitātes prasībām, un likumdošanas aktu prasībām.
- (2) Piesārņotās teritorijās jauna apbūve pieļaujama tikai pēc teritorijas rekultivācijas, izņemot īslaicīgas lietošanas būves teritorijas attīrīšanai.
- (2) Nevienā apbūves teritorijā, ja apbūves noteikumos nav noteikts citādi, nedrīkst:
  - a) vākt, uzkrāt vai glabāt kaudzē vai laukumos atkritumus, metāllūžņus un būvgružus, ja vien šim nolūkam izmantotā teritorija nav ietverta ēkā;
  - b) pielietot šajos apbūves noteikumos atļautām izmantošanām (arī palīgizmantošanām) kuģu, kravas mašīnu, autobusu un vagonu korpusus vai to daļas, izņemot, ja tas ir paredzēts projektā;
  - c) izmantot jebkādus ceļojumu treilerus un atpūtas vagoniņus kā dzīvojamās telpas (arī ēdamtelpas un guļamtelpas), izņemot gadījumus, ja zemesgabalam ir būvlaukuma statuss, vai speciāli labiekārtotos kempingos;
  - d) veidot karjerus būvmateriālu un melnzemes iegūšanai;
  - e) izvietot ēkas un būves aizsargjoslās un tauvas joslās, ja tas ir pretrunā ar Aizsargjoslu likumu un Zvejniecības likumu.
  - f) piena un gaļas liellopu turēšanai, izņemot likumīgi uzsāktas lauksaimnieciskās izmantošanas gadījumus, piemērojot neatbilstoša izmantojuma statusu.

#### CITI NOTEIKUMI

- (1) Iebraukšana zemesgabalos no Zīlišu ielas un Upmalas ielas, iebrauktuves zemesgabalos var precizēt, izstrādājot ēkas tehnisko projektu.
- (2) Iespējamās ēku novietnes precizēt izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, apbūves blīvumu un minimālo (brīvo) zaļo teritoriju.
- (3) 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 skiču un tehniskā projekta galvenās lapas.
- (4) 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.
- (5) 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 skiču un tehniskā projekta galvenās lapas.

- (6) Zemesgabalos aizliegts ierīkot jaunas un paplašināt esošās siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus.
- (7) Zemesgabala daļā, kur nav paredzēta meža zemes transformācija, jā saglabā un jāatjauno priedei raksturīgā zemsedze.

### **KOKU CIRŠANA**

- (1) Koku ciršanu ārpus meža zemēm nosaka "Jūrmalas pilsētas apstādījumu (zaļstādījumu) uzturēšana un aizsardzība".
- (2) 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.

### **ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS**

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”.

Zemesgabala lietošanas mērķis - individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601.

### **MEŽA ZEMES TRANSFORMĀCIJA**

Veicot meža zemes transformāciju, ievērot Meža likuma 41.;42.pantu un Ministru kabineta 28.09.2004. noteikumus Nr.806 "Meža zemes transformācijas noteikumi". Meža zemes transformācija veicama likumā noteiktā kārtībā pēc tehniskā projekta skiču stadijas izstrādāšanas. Transformāciju iespējams veikt pa daļām, transformācijas platības precizējamas ēkas projekta skiču stadijā. Atļauts transformēt detālplānojuma grafiskajā daļā norādītās meža zemes, kuras iespējams precizēt 10% robežās, izstrādājot ēkas tehnisko projektu.

**ĪPAŠUMTIESĪBU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI – saskaņā ar grafisko materiālu Aizsargjoslu plāns.**

### **AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI**

**Aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu** Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās noteiktas grafiski, plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot objekta izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

#### **1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:**

1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla - ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla.

#### **2. Eksploatācijas aizsargjoslas:**

Eksploatācijas aizsargjoslas tiek noteiktas gar transporta, telekomunikāciju un citu komunikāciju līnijām, kā arī ap objektiem, kas nodrošina dažādu valsts dienestu darbību. Eksploatācijas aizsargjoslu galvenais uzdevums ir nodrošināt minēto komunikāciju un objektu efektīvu un drošu eksploatāciju un attīstības iespējas.

2.1. Zīlišu ielas aizsargjosla 15m plata, būvlaide 6 m no ielas sarkanās līnijas;

2.2. Upmalas ielas aizsargjosla 15m plata, būvlaide 13 m no ielas sarkanās līnijas;

**2.3. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:**

**2.3.1.** 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;

**2.3.2.** 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;

**2.4. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem - minimālais platums:**

**2.4.1.** 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

**2.4.2.** 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;

**2.4.3.** Ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru 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.

**2.5. 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 paštecēs kanalizācijas vadiem — 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

**2.6. 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.