

JŪRMALAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

„RUDZU IEĻA 4”

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU Nr. 13000130105

„RUDZU IEĻA 6”

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU Nr. 13000130106

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMI

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Pasūtītājs:

Anastasija Zaharova

Izstrādātājs:



Ivo Narbutis
Tehniskais direktors

2016.gads

3.DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Jūrmalas pilsētas nekustamo īpašumu „Rudzu iela 4” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000130105 un nekustamā īpašuma „Rudzu iela 6” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000130106 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Detālplānojuma teritorijā ievērojami ar 11.10.2012. Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot Apbūves nosacījumus precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
4. Aizsargjoslu likuma 39.panta 3.punkts nosaka, ka paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi;
5. Ja apbūve paredzēta meža daļā, atmežošanu apbūves vietās veikt Meža likumā un 2012.gada 18.decembra noteikumos Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību” noteiktajā kārtībā.

II LIETOTIE TERMINI

6. Apbūves blīvums – zemes vienības vai tās daļas visu virszemes būvju apbūves laukumu attiecība pret zemes vienības vai tās daļas platību, kurā konkrētā apbūve atļauta, izteikta procentos.
7. Apbūves intensitāte - būves virszemes stāvu kopplatības summas attiecība pret zemes vienības platību, izteikta procentos.
8. Apbūves laukums - virszemes būves visa ārējā perimetra projekcija uz zemes. Tajā ietilpst būves ārējo sienas projekcija, ietverot arī uz kolonnām izvietotas būves daļas, laukumu zem caurbrauktuvēm, laukumu zem lieveņiem, nojumēm, terasēm, ārējām kāpnēm, kā arī jebkuras par 1.3 m lielākas virszemes būves pārkāres projekcijas laukumu uz zemes.
9. Apbūves līnija – līnija, kas nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras tās drīkst izvietot.
10. Atļautā izmantošana – detālplānojumā noteiktā saimnieciskā darbība un ar to saistītā apbūve. Atļauto izmantošanu raksturo ekonomiskās darbības veidi, būvju klasifikācija, zemes lietošanas veidi.
11. Brīvā zaļā teritorija - zemes vienības neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes būves, kā arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo brīvās zaļās teritorijas attiecība pret zemes vienības kopējo platību, izteikta procentos.
12. Būves augstums – vertikālais attālums pie būves sienas vai konstrukcijas pamata no vidējā zemes līmeņa būves ielas pusē līdz tās augstākajam punktam.
13. Būvlaide - minimālais attālums no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei.

14. Stāva augstums - attālums starp divu savstarpēji tuvāko ēkas starpstāvu pārsegumu augšējām virsmām.
15. Stāva platība - ēkas viena stāva grīdas laukuma, ko ierobežo ēkas ārsienas vai nesošo konstrukciju ārējās virsmas, platība, izņemot jumta stāvu. Jumta stāva un jumta izbūves stāva platību aprēķina telpas laukumam, kurā griestu augstums ir vismaz 1.6m.
16. Stāvu skaits - ēkas visu virszemes stāvu skaits, ietverot cokola stāvu un jumta stāvu vai jumta izbūvi. Jumta izbūvi stāvu skaita aprēķinā definē kā pusstāvu (0,5 stāvi). Ja ēkas daļām ir dažāds stāvu skaits vai ēka izvietota mainīga reljefa zemes vienībā, ēkas augstumu un stāvu skaitu nosaka atbilstoši lielākajam augstumam un stāvu skaitam.

III TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ (8DZS)

17. Savrupmāju apbūves teritorijas noteiktas ar mērķi saglabāt un veidot savrupmāju rajoniem raksturīgo pilsētībniecisko un dzīves vidi – zemu brīvstāvošu apbūvi, ar augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.
18. Atļautā izmantošana - savrupmāja.
19. Minimālā jaunveidojamas zemes vienības platība - 2200 m².
20. Apbūves rādītāji:
 - 20.1. maksimālais apbūves blīvums – 25%;
 - 20.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 50%.
 - 20.3. maksimālā apbūves intensitāte – 65%;
 - 20.4. maksimālais ēkas augstums - 12m;
 - 20.5. maksimālais stāvu skaits - 2,5 stāvi.
21. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 21.1. būvlaide noteikta 3 metru attālumā no Rudzu ielas sarkanajām līnijām;
 - 21.2. apbūves līnija – 4 metri no zemes vienības robežas.
22. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemes vienību robežām un attālumus starp būvēm vienā zemes vienībā, jāievēro 30.06.2015. MK noteikumu Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”” prasības.
23. Savrupmāju apbūvē katrai mājsaimniecībai pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2.
24. Žogu izbūvē:
 - 24.1. Rudzu ielas pusē – viena metra attālumā no grāvja krants vai pa zemes vienības robežu, precizējot izstrādājot būvprojektu;
 - 24.2. parējos gadījumos – uz zemes vienības robežas.
25. Žogu būvē tā:

- 25.1. lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves.
- 25.2. lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
26. Žogu augstums un caurredzamība:
- 26.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m, bet žoga minimālā caurredzamība - 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;
- 26.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
- 26.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (zemes) līmeni ielas pusē. Žogu „sadures” vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- 26.4. žoga cokola maksimālais augstums ir 0.5 m.
27. Žogu stilistika:
- 27.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru;
- 27.2. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu;
- 27.3. aizliegts izvietot (izbūvēt) stieplu žogus ielas frontē.
28. Citi noteikumi:
- 28.1. piekļūšana zemes vienībai no Rudzu ielas;
- 28.2. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālos elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un ekspanējas būves siluetā;
- 28.3. būves maksimālā augstuma ierobežojumi neattiecas uz tehniskām iekārtām, skursteņiem, skatu torņiem, glābšanas torņiem un līdzīgiem objektiem. To augstumu nosaka būvprojekta sastāvā.
- 28.4. ja ēkas daļām ir dažāds stāvu skaits vai ēka izvietota mainīga reljefa zemes vienībā, ēkas augstumu un stāvu skaitu nosaka atbilstoši lielākajam augstumam un stāvu skaitam;
- 28.5. būves augstumu nosaka atbilstoši būves augstākajam punktam no zemes, to mērot ielai tuvākajā pusē;
- 28.6. 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;
- 28.7. mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot

harmoniski iekļaujoties apkārtēja vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu;

28.8. teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.

28.9. Detālplānojuma teritorijā neparedzēt pazemes būves.

29. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

29.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībās, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.

29.2. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas pašvaldību.

29.3. meža zemes teritorijā:

29.3.1. ainavas saglabāšanai un bioloģiskās daudzveidības veicināšanai teritorijā saudzējamas parastās priedes;

29.3.2. iespēju robežās saglabāt dabisko reljefu;

29.3.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;

29.3.4. iespēju robežās saglabāt esošo meža zemsedzi;

29.3.5. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē ap priedēm.

IV AIZSARGJOSLAS

30. Detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar 1.tabulu:

1.tabula. Aprūtinājumu platības

Zemes vienība	Aprūtinājuma platība zemes vienībās (m ²)		
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (kods 7312030100)	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (kods 7311010300)	ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (kods 7311090900)
Rudzu iela Nr.4	0,0127 ha	0,2200 ha	0,2200 ha
Rudzu iela Nr.6	0,0131 ha	0,4043 ha	0,4043 ha

31. Kā likvidējams aprūtinājums Grafiskās daļas kartē „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana un aprūtinātās teritorijas un objekti” attēlota aizsargjosla zemes vienībā “Rudzu iela 6” gar ūdensvadu un 0,4 kV elektrisko tīklu kabeļu līniju. Aprūtinājumi likvidējami vienīgi pēc inženierkomunikāciju demontāžas vai pārkārtošanas projekta realizācijas.

32. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

33. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas aprūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

V DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

34. Detālpilānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Jūrmalas pilsētas pašvaldību un detālpilānojuma izstrādes īstenoģāju.
35. Detālpilānojuma teritorijas apbūvi un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDĀTĀJS



SIA "Reģionālie Projekti"
Rūpniecības iela 32b – 501, Rīga, LV – 1045
tālr.: +371 67 32 08 09
e-pasts: birojs@rp.lv
www.rp.lv