

DETĀLPLĀNOJUMS

Zemesgabalam Jūrmalā, Dzintari 8917

3.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves nosacījumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, Dzintari 8917.
2. Detālplānojums stājas spēkā nākamajā dienā, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
3. Apbūves nosacījumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
4. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Saistošajiem noteikumiem 12.07.2007. apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu noteikumus.
5. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. LIETOTIE TERMINI.

6. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
7. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
8. **Atļautā izmantošana** – teritorijas plānojumā atļautie apbūves nosacījumi konkrētai teritorijai vai zemesgabalam.
9. **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).
10. **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.
11. **Jumta stāvs** - plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamu jumtu, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības.
12. **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
13. **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.).
14. **Savrupmāja** - brīvstāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja.

15. **Dvīņu māja** – vienā zemesgabalā vai uz divu zemesgabalu robežas, bloķētas ar kopēju sienu, divas viendzīvokļa dzīvojamās mājas.
16. **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.
17. **Tūristu un atpūtas mītne** – īslaicīgas apmešanās irējamās ēkas un teritorijas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai.
18. **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.

3. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

19. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 19.1 apstādījumu ierīkošanai;
 - 19.2 inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 19.3 transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 19.4 vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;
 - 19.5 palīgizmantošanai, kas ir :
 - (1) pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - (2) izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

4. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

JAUKTAS DARĪJUMU, ATPŪTAS UN DZĪVOJAMĀS TERITORIJAS (J)

20. Apbūves noteikumos **jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
21. Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta jauktai darījumu, atpūtas un dzīvojamai apbūvei (**J**), ir:
22. **Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:**
 - 22.1 viesnīcas ēka:
 - viesu nams;
 - 22.2 citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - tūristu mītne;
 - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai.
23. Dzīvojamā māja:
 - 23.1 savrupmāja;
 - 23.2 dvīņu māja;
 - 23.3 vasarnīca.
24. Palīgizmantošana:
 - 24.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts;
 - 24.2. individuālā garāža;

24.3. šķūnis;

24.4. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);

24.5. pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;

24.6. nojume, lapene; skatu laukums,

24.7. apsardzes ēka.

25. Zemesgabalu dalīšana un veidošana.

Zemesgabala nav dalāms.

26. Zemesgabala apbūves rādītāji no apbūvei atļautās platības:

26.1. Savrupmāju apbūvei atkarībā no zemesgabalu vidējās platības lieluma kvartālā tiek pieļauti maksimālie apbūves blīvuma lielumi atbilstoši "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumu" plānam - 20 %; intensitāte – 55%.

26.2. Darījumu iestādēm apbūves blīvums - 25%, intensitāte - 75%

Zemesgabala plānotā adrese	platība kv.m.	Apbūves blīvums dzīvojamai ēkai %	Apbūves blīvums darījumu iestādei %	Apbūves Intensitāte dzīvojamai ēkai %	Apbūves Intensitāte darījumu iestādei %
Promenādes iela 26 / apbūvei atļautā platība	4464 / 2550	20	25	55	75

27. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija - 50%

28. Maksimālais ēkas un citas būves augstums un stāvu skaits:

28.1 Darījumu, atpūtas un sabiedriskā rakstura iestādēm - 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.

28.2 Savrupmājai - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).

28.3 Palīgēku jaunbūvēm atļautais stāvu skaits 1 ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 8 m.

29. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām.

29.1. Izvietojot apbūvi jāievēro detālplānojuma grafiskajā daļā noteikto būvlaidi no Promenādes ielas sarkanās līnijas un ieteicamās apbūves izvietojuma zonas.

29.2. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošība” prasības.

29.3. Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.

30. Autostāvvietas:

- 30.1 dzīvojamo māju apbūvē maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2;
- 30.2 Paredzot vienā zemesgabalā vairāk par 3 pastāvīgām autostāvvietām, jāievēro atklāto autostāvvietu izvietojuma noteikumi.

31. Žogi:

- 31.1 Žoga līnija pa zemesgabala juridiskām robežām līdz dabas lieguma teritorijai;
- 31.2 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;
- 31.3 Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni. 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;
- 31.4 žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
- 31.5 aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos;
- 31.6 zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem;
- 31.7 žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

32. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

- 32.1 Dabas lieguma teritorijā (540 kv.m) saimnieciskās aktivitātes nav atļautas. Jebkura darbība veicama saskaņā ar Dabas lieguma „Lielupes grīvas pļavas” aizsardzības un izmantošanas kārtību, ko nosaka likums „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” un 2010.gada 16.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi”.
- 32.2 Lielupes palienes vides saglabāšanas joslā (LS), bioloģiskās daudzveidības veicināšanai, jāveic niedru pļaušana.
- 32.3. Zemes līmeņa paaugstināšana līdz augstuma atzīmei + 2.20 pieļaujama tikai detālplānojumā norādītajā apbūves zonā un piebraucamo ceļu izbūvei.
- 32.4. Būvprojekta sastāvā izstrādājams teritorijas vertikālais plānojums.
- 32.5. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs.
- 32.6. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
- 32.7. Labiekārtojuma elementu, vieglas konstrukcijas nojumes/lapenes; skatu laukumu būvniecība jāparedz maksimāli saudzējot augsnes virskārta.
- 32.8. Aizliegta teritorijas labiekārtošana un Lielupes palienes vides saglabāšanas joslas daļā, kur konstatēts Eiropas Savienības aizsargājams biotops „Eiropas augsto lakstaudzes augsnes”.
- 32.9. Grāvju tīrīšana plānojama saudzējot aizsargājamo biotopu.

33. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana.

- 33.1 Detālplānojuma teritorijas apbūves zonā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi.

- 33.2 Saskaņā ar 2000.gada 2.maija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-99 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
- 33.3 Inženierizpēte būvniecības vajadzībām ietver:
- ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti;
 - ģeotehnisko izpēti;
 - hidroloģisko izpēti.
- 33.4. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
- maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi;
 - pieklūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai ceļu izbūvi;
 - apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanu (uzbēršanu), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomainīai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus.

34. Citi noteikumi.

- 34.1 Darījumu objektu būvniecība pieļaujama pēc centralizētu inženiertīklu izbūves;
- 34.2 Iebrauktuves zemesgabalā pieļaujams precizēt ēkas tehniskā projekta ietvaros;
- 34.3 Ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu;
- 34.4 Zemes līmeņa paaugstināšana līdz augstuma atzīmei + 2.20 veicama tikai detālplānojumā norādītajā apbūves zonā. Veicot teritorijas apbūvi, ēku 1.stāva grīdas līmenim jābūt vismaz 0,5 m virs šīs atzīmes, jeb 2.7 m virs jūras līmeņa.
- 34.5 Nav atļauta cokolstāva un pagraba stāva izbūve.
- 34.6 Saimniecības ēku vai būvi var izvietot mazākā attālumā kā 3 m no kaimiņu zemesgabala robežas vai tieši pie robežas, 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 projekta galvenās lapas.
- 34.7 Būvprojektā jārisina nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot koka laipu segumu, akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus
- 34.8 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 būvprojekta ģenplāna lapas.
- 34.9 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, vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietojšanai.

"DABAS PAMATNES" TERITORIJAS (DP)

35. Apbūves noteikumos "**Dabas pamatnes**" teritorija (DP), nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), kas ietver šādas dabas teritorijas (arī liegumus):

- pļavas;
- Lielupes palienes;
- ūdenstilpnes un ūdenstece, to krastu joslas.

36. Apbūve šajās teritorijās nav primārais izmantošanas veids, bet pieļaujama tikai tad, ja tā nepieciešama atļautās izmantošanas nodrošināšanai.

37. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas noteikta kā "Dabas pamatne" (DP), izriet no "Dabas pamatnes" teritoriju specifikas un, galvenokārt, ir saistīti ar rekreāciju.

38. **Lielupes palienes vides saglabāšanas josla (LS):**

- 1) Apbūves noteikumos Lielupes palienes vides saglabāšanas josla (LS) nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), kuru dabīgā augstuma atzīme ir zem 1,5 m un kur primārais ir aizsargāt un saglabāt upes palienēm raksturīgo biotopu un reto augu atradnes.
- 2) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un citas būves uz zemesgabaliem (arī to daļām) Lielupes palienes vides saglabāšanas joslā (LS), izriet no šīs teritorijas specifikas un ir saistīti ar palieņu aizsardzības pasākumiem.
- 3) Joslā atļauta dabas izziņas taku, skatu vietu, sauļošanās laukumu un spēļu pļavu ierīkošana.
- 4) Veidojot labiekārtojumu palieņu teritorijās, jāievēro šo teritoriju vides aizsardzības prasības, saglabājamas detālplānojumā noteiktās biotopu teritorijas.
- 5) Veicama regulāra niedru pļaušana detālplānojuma grafiskajā daļā norādītajā zonā.

5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.

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

39. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- 39.1 Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;
- 39.2 Lielupes upes aizsargjosla;
- 39.3 Ķīmiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu;
- 39.4 Dabas lieguma zonas teritorija.

40. Eksploatācijas aizsargjoslas:

- 40.1 Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:
 - 40.1.1 Promenādes ielas sarkanās līnijas noteiktas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3;
 - 40.1.2 Būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

- 40.2 Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:
- 40.2.1 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;
- 40.2.2 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;
- 40.2.3 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;
- 40.2.4 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);
- 40.2.5 gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass;
- 40.3 Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:
- 40.3.1 gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
- 40.3.2 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;
- 40.3.3 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.
- 40.4 Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
- 40.4.1 gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 40.5 Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
- 40.5.1 gar gāzesvadiem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā;
- 40.5.2 ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā.
- 40.6 Aizsargjoslas ap meliorācijas būvēm un ierīcēm:

40.6.1 zemesgabalu nedrīkst apbūvēt tuvāk par 3 m no pilsētas grāvju augšmalas (Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5.26.(3) punkts)

41. Citi apgrūtinājumi:

41.1 applūstošā teritorija Lielupes upes aizsargjoslā,

41.2 ceļa servitūta teritorija piekļūšanai nekustamam īpašumam Jūrmalā, Dzintari 8918.

42. Aprobežojumi aizsargjoslās.

42.1 Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

42.2 Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

42.3 Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

43. Aizsargjoslu pārklāšanās:

43.1 Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

44. **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”.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, saskaņā ar plānoto atļauto izmantošanu:

Zemesgabala plānotā adrese/ atļautā izmantošana	Zemesgabala platība kv.m.	Lietošanas mērķim atbilstošā platība kv.m.	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
Promenādes iela 26 / savrupmāju dzīvojamā apbūve, darījumu iestāžu apbūve (apbūvei atļautajā teritorijā), rekreācija, atpūta	4464	2550	0601- individuālo dzīvojamo māju apbūve 0801- komercdarbības objektu apbūve
		1374	0501- Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa
		540	0202- Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu

45. GRĀVJU UN DABĪGO NOTEČU SAGLABĀŠANA

- 45.1 Lai novērstu gruntsūdeņa līmeņa celšanos, esošie grāvji un dabīgās noteces ir noteikti jā saglabā. Gadījumos, ja šķērsām grāvim tiek būvēta jauna iela vai piebraucamais ceļš, jāparedz caurtekas ūdens noteču saglabāšanai un vai izveidošanai.
- 45.2 Nedrīkst grāvjus vai dabīgās noteces aizvietot ar caurulēm. Ja teritoriju apbūvējot, vai kādu citu iemeslu dēļ, ir nepieciešams grāvjus aizbērt, tad to vietā vispirms jāizveido jauni grāvji citā vietā. Ja grāvi nav iespējams izveidot, izņēmuma kārtā to var aizvietot ar cauruļvadu, izveidojot papildus drenāžu. Projektu jā saskaņo noteiktā kārtībā.
- 45.3 Zemesgabalu nedrīkst apbūvēt tuvāk par 3 m no pilsētas maģistrālā grāvja augšmalas.
- 45.4 Veicot īpašuma apbūvi, uzturēšanu un apsaimniekošanu jāievēro:
- 45.4.1 2010. gada 14.janvāra likums „**Meliorācijas likums**”,
- 45.4.2 2010.gada 3.augusta Ministru kabineta noteikumi Nr.714 “**Meliorācijas sistēmas ekspluatācijas un uzturēšanas noteikumi**”,
- 45.4.3 2010.gada 16.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.261 “**Meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju būvniecības kārtība**”,
- 45.4.4 2005.gada 23.augusta noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-05 “**Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves**”.
- 45.4.5 1997.gada 5.februāra likumu "Aizsargjoslu likums".

6. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.

46. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
47. Darījumu objektu būvniecība pieļaujama pēc centralizētu inženiertīklu izbūves.
48. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”, saskaņā ar 19.04.2011 MK noteikumiem Nr.300 „Kārtība, kādā novērtējama ietekme uz Eiropas nozīmes īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (Natura 2000)” un atbilstoši Aizsargjoslu likuma 39.panta 3.punktā noteiktajam.
49. Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.