

3 TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Salacas ielā 3”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmalā, Salacas ielā 3” precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas nosacījumus.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

2.1. Visās apbūves teritorijās atļautā izmantošana.

4. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 4.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 4.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 4.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 4.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei.

2.2. Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J).

5. Atļautā izmantošana:
 - 5.1. Dzīvojamā māja:
 - 5.1.1. savrupmāja;
 - 5.1.2. vasarnīca;
 - 5.2. Palīgizmantošana:
 - 5.2.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts,
 - 5.2.2. individuālā garāža,
 - 5.2.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu),
 - 5.2.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.,
 - 5.2.5. nojume, lapene;
6. Zemesgabalu veidošana - zemesgabals ir nedalāms.
7. Zemesgabala apbūves rādītāji:
 - 7.1. Apbūves blīvums – 20%;
 - 7.2. Apbūves intensitāte – 55%;
 - 7.3. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%;
 - 7.4. Ēkas un būves stāvu skaits un augstums:
 - 7.4.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
 - 7.4.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;

8. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.
 - 8.1. Būvlaide - 4m no Salacas ielas sarkanajām līnijām;
 - 8.2. Izvietojot jaunu apbūvi vai veicot esošās apbūves rekonstrukciju, jāievēro detālplānojumā noteiktās apbūves izvietojuma zonas.
 - 8.3. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošības prasības.
 - 8.4. 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 zemesgabala plānojuma lapas.
 - 8.5. Grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne, piebraucamā ceļa un būvapjomu kontūra dota, lai uzskatāmi parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Iebraukšanas ceļu vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus.
9. Žogi.
 - 9.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem pa zemes vienību robežām un ielas pusē pa sarkano līniju.
 - 9.2. Žoga augstums un caurredzamība:
 - 9.2.1. 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.
 - 9.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
 - 9.3. Žogu stilistika:
 - 9.3.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.
10. Citi noteikumi.
 - 10.1. Pieļaujamais dzīvojamo ēku skaits uz zemesgabaliem, tiek noteikts ar tādu aprēķinu, ka uz katras 800kv.m lielas zemesgabala daļas drīkst celt vienu dzīvojamo ēku.
 - 10.2. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst pārsniegt vairāk kā 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
 - 10.3. Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.).
 - 10.4. Ņemot vērā teritorijā esošā reljefa īpatnības ir pieļaujama izmantot pagraba telpas zem ēkas, paredzot tās kompleksu izmantošanu.
 - 10.5. Ja ēkas daļām ir dažāds stāvu skaits vai ēka izvietota mainīga reljefa zemesgabalā, stāvu skaitu nosaka atsevišķi katrai daļai un uzskaitē norāda lielāko stāvu skaitu.
 - 10.6. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jāsauglabā augsnes virskārta un reljefs.
 - 10.7. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;

4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

15. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.

16. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
17. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Salacas ielā 3 arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
18. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
19. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.