

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Detālplānojumā ietvertā teritorija, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu 1995.-2007.gadam ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009.gadam, atrodas „Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamajā teritorijā ” (J). Noteikumi, kas nav detalizēti šajos apbūves noteikumos, ir nostiprināti minētā teritorijas plānojuma sastāvā ietilpst ošajos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (būvnoteikumos).

Detālplānojums nosaka šādu apbūves noteikumu detalizāciju:

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI
zemesgabalam Dzintaru rajonā, Ķemeru ielā 26, kad.Nr.1300 008 6004

1. DEFINĪCIJA

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.

2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki kādos atļauts apbūvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta jauktai darījumu, atpūtas un dzīvojamai apbūvei (J) ir:

- (1) darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka,
 - (2) sabiedriska iestāde,
 - (3) dzīvojamā māja:
 - a) mazstāvu daudzdzīvokļu māja,
 - b) rindu māja,
 - (4) vietējas nozīmes iela,
- (5) pašgizmantošana: saimniecības ēka, individuālā garāža, ziemas dārzs, nojume, apsardzes ēka, telpas individuālā darba vajadzībām.

3. ZEMESGABALA DALĪŠANA UN VEIDOŠANA

- 3.1. Zemesgabals ir nedalīts, un tā kopējā platība ir 22 519 kv.m.
- 3.2. Ar zemes ierīcības projektu atļauts atdalīt ielai paredzēto zemesgabala daļu ar kopējo platību 3131 kv.m noteikto sarkano līniju robežās.
- 3.3. Ar zemes ierīcības projektu atļauts dalīt apbūvei paredzēto zemesgabala daļu 19 388 kv.m platībā.

4. ZEMESGABALA APBŪVE

- 4.1. Apbūvei paredzētā zemesgabala daļa noteikta 19 388 kv.m.
- 4.2. Katram izmantošanas veidam (darījumu un sabiedriskā apbūve, mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve, rindu māju apbūve) atbilstošās zemesgabala daļas lielums nosakāms apbūves tehniskajā projektā.
- 4.3. Katram izmantošanas veidam atbilstošo zemesgabala daļu platību summa nedrīkst pārsniegt apbūvei paredzētās zemesgabala daļas platību (19 388 kv.m).

5. ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS, INTENSITĀTE UN MINIMĀLĀ BRĪVĀ (ZAĻĀ) TERITORIJA

- 5.1. Darījumu iestādēm un sabiedriskajām iestādēm apbūves blīvums – 30%, intensitāte – 90%, minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 30%.
- 5.2. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai apbūves blīvums – 30%, intensitāte – 115%, minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 30%.
- 5.3. Rindu māju apbūves blīvums – 30%, intensitāte – 75%, minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 30%.
- 5.4. Intensitāte, blīvums un minimālā brīvā (zaļā) teritorija aprēķināmi, apbūves parametrus attiecinot pret atbilstošai izmantošanai paredzēto zemesgabala daļu atsevišķi.

6. MAKSIMĀLAIS ĒKAS VAI CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

- 6.1. Darījumu, atpūtas un sabiedriska rakstura iestādēm – 3 stāvi. Maksimālis ēkas un būves augstums līdz jumta korei vai parapetam – 12 m.
- 6.2. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām – 4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu.
- 6.3. Rindu mājām - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3stāvi).
- 6.4. Maksimalais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt 1,5 attālumus starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu

7. AUTOSTĀVVVIETAS

- 7.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām – uz katru dzīvokli ar platību līdz 70 kv.m jāparedz autostāvvietu vismaz 1 automašīnai, bet uz katru dzīvokli ar platību līdz 120 kv.m - vismaz 1,5 automašīnām.
- 7.2. Darījumu, atpūtas un sabiedriska rakstura iestādēm nepieciešamo autostāvvietu daudzumu nosaka atbilstoši spēkā esošiem Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
- 7.3. Autostāvvietas jāizvieto uz zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas.
- 7.4. Katram izmantošanas veidam nepieciešamo autostāvvietu skaitu nosaka atsevišķi un summē.
- 7.5. Sabiedriskas lietošanas autostāvvietā 5% no kopējā stāvvietu skaita jāparedz invalīdiem speciāli pielāgotas - 3,5 m platas autostāvvietas.

8. BŪVLAIDES UN SARKANĀS LĪNIJAS

- 8.1. Noteiktas jaunas sarkanās līnijas gar projektēto ielu. Zemesgabala daļa sarkano līniju robežās noteikta 3131 kv.m platībā.
- 8.2. Noteikta būvlaide gar projektētās ielas sarkanajām līnijām – 3 m.
- 8.3. Noteikta būvlaide gar esošajām sarkanajām līnijām gar Emīlijas un Ķemeru ielu – 3 m.

9. IEKŠĒJO SĀNPAGALMU UN AIZMUGURES PAGALMU PLATUMS

- 9.1. Iekšējo sānpagalmu un aizmugures pagalmu platums noteikts:
 - (1) 4 m, ja ēku augstums nepārsniedz 6 m;
 - (2) 9 m, ja ēku augstums nepārsniedz 12 m.
- 9.2. 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.

10. PIEKLŪŠANA, IELAS UN CEĻI

10.1. Piekļūšana zemesgabalam noteikta pa projektētu ielu:

- (1) projektētās ielas brauktuves platums šķērsprofilā noteikts 7m;
- (2) gājēju celiņa platums šķērsprofilā noteikts vismaz 1,5 m.
- (3) projektētās ielas brauktuves pieslēguma rādiuss krustojumā ar Emīlijas ielu noteikts 8m.

10.2. Piekļūšana plānotajai dzīvojamai apbūvei noteikta pa iebrauktuvēm no projektētās ielas.

11. ŽOGI

11.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala robežu ņemot vērā papildus nosacījumus:

- (1) ielas pusē pa sarkano līniju;
- (2) žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

11.2. Žogu augstums un caurredzamība:

- (1) priekšpagalma žogam jeb žogam pa sarkanajām līnijām jābūt ne augstākam par 1,6 m un 40% caurredzamam, perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90% pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8m;
- (2) žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8 m augstus.

11.3. Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Saskaņojot ar ainavu arhitektu, zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.

12. CITI NOTEIKUMI

12.1. Atklāta āra (ārtelpu) uzglabāšana kā palīgizmantošana:

- nav atļauta priekšpagalmā,
- nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas,
- nav atļauta nevienā nepieciešamajā autostāvvietā.

12.2. Pie atkritumu konteineru novietnēm jāparedz piebrauktuves.