

Detālplānojumā ietvertā teritorija, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (2012.10.16), atrodas "*Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā*" (13DzK). Noteikumi, kas nav detalizēti šajos apbūves noteikumos, ir nostiprināti spēkā esošajos Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (būvnoteikumos).

Detālplānojuma priekšlikums atbilst Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām. Detālplānojums nosaka šādu apbūves noteikumu detalizāciju:

SAISTOŠIE TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI zemesgabalam Jūrmalā, Prīmulu ielā 14

1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos "*Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā*" (13DzK) nozīmē zemesgabalus, kuru primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.

2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemesgabala (arī tā daļām) "*Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā*" (13DzK) ir:

1) savrupmāja (brīvi stāvoša viena vai divu stāvu viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja);

3. ZEMESGABALU DALĪŠANA UN VEIDOŠANA

Zemesgabals ir nedalāms.

4. ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE

Zemesgabalam noteikts maksimālais apbūves blīvums 12% un intensitāte – 24%.

5. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ (ZAĻĀ) TERITORIJA

Zemesgabalam noteikta minimālā brīvā (zaļā) teritorija 63%

6. MAKSIMĀLAIS ĒKAS UN CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums, pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nosaka (163.1), ka teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēkas augstums ir divi stāvi.

Tā kā tiek paredzēti perspektīvie pieslēgumi pie centralizētajam ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām, tad pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tiek noteikts:

1. Maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits – 2
2. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei vai parapetam - 10m.

7. PRIEKŠPAGALMA DZIĻUMS

Zemesgabalā jaunā apbūve plānota priekšpagalmā, pie ielas sarkanās līnijas, pamatojoties uz funkcionāliem apsvērumiem.

8. MINIMĀLAIS ATTĀLUMS NO DZELZCEĻA

Noteikumi uz zemesgabalu neattiecas.

9. DZĪVOJAMO ĒKU PALĪGBŪVES

Saimniecības ēku vai būvi nedrīkst:

- ierīkot priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānu pagalmā;
- uzskatīt par saimniecības ēku vai būvi, ja tā piebūvēta dzīvojamajai mājai vai iebūvēta tajā;
- ierīkot tuvāk kā 1.0 m no zemesgabala sānu vai aizmugures robežas.

10. AUTOSTĀVVIETAS

Maksimālais autostāvvietu skaits zemesgabalā - 2.

11. BŪVLAIDES UN SARKANĀS LĪNIJAS

Netiek mainītas vai noteiktas jaunas sarkanās līnijas gar esošo - rekonstruējamo ielu. Zemesgabala daļa sarkano līniju robežās noteikta 3384 m² platībā.

Noteikta būvlaide gar esošajām sarkanajām līnijām gar Prīmulu ielu – 3 m.

12. IEKŠĒJO SĀNPAGALMU UN AIZMUGURES PAGALMU PLATUMS

Atbilstoši projekta risinājumam.

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.

13. PIEKĻŪŠANA, IELAS UN CEĻI

Piekļūšana zemesgabalam noteikta pa esošo – rekonstruējamo ielu:

- (1) rekonstruējamās ielas brauktuves platums šķersprofilā noteikts 6,0 m;
- (2) gājēju celiņa platums šķersprofilā noteikts vismaz 0,75 m.

Piekļūšana plānotajai dzīvojamai apbūvei noteikta pa iebrauktuvēm no esošās – rekonstruējamās ielas.

14. ŽOGI

Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala robežu ņemot vērā papildus nosacījumus:

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

Žogu augstums un caurredzamība.

- (1) žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m un 40% caurredzamība, skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90% pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8m;
- (2) uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 m augstu žogu, žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams).

Zemes vienības aizliegts funkcionāli sadalīt, nožogojot atsevišķas tās daļas, izņemot publisko ēku saimnieciskos pagalmus. Transportlīdzekļu novietnes atļauts iežogot, ja žogs nepārsniedz 1,5 m un tiek veidots kompleksā ar dzīvžogu.

15. CITI NOTEIKUMI

1. Zemesgabalā jā saglabā kāpu joslas dabīgo reljefu un zemesedzi.
2. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemes vienību.
3. Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3.0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4.5 m. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
4. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m. [LBN 201-10, 7.tab.]
5. Ēkas projektēt bez pazemes stāviem.
6. Neplānot zemes uzbēršanu vairāk kā 10cm priežu sakņu rajonā.
7. Neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē un aizsargājamā biotopa teritorijā.
8. Pieļaujama koku laipu izbūve aizsargājamā biotopā, lai mazinātu ietekmi uz īpaši aizsargājamo biotopu.
9. Pirms būvniecības sākšanas saņemt paredzētās darbības ietekmi uz vidi sākotnējo izvērtējumu un tehniskos noteikumus saskaņā ar likumu "*Par ietekmes uz vidi novērtējumu*" un "*Aizsargjoslas likumu prasībām*".