

4. SAISTOŠĀ DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.

Šie pašvaldības saistošie noteikumi (turpmāk arī apbūves noteikumi) ir spēkā šī detālplānojuma teritorijā – zemesgabalā Ezeru ielā 19 un ir Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) papildinājumi un precizējumi. Tie nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves projektēšanai.

4.1. Apbūves noteikumu stāšanās spēkā.

1) Šie detālā plānojuma sastāvā izstrādātie saistošie noteikumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc to publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

2) Detālplānojuma saistošajai daļai ir vietējā likuma (saistošo noteikumu) spēks.

3) Ja tiesa kādu šo apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā noteikumu daļa saglabā spēku.

4) Šie apbūves noteikumi ir brīvi pieejami visiem interesentiem. Jūrmalas domei savlaicīgi jāinformē par Jūrmalas teritorijas plānojuma precizējumiem un papildinājumiem.

4.2. Definīcija. „Priežu parka” rajons ar apbūvi – P nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, sekundārais – cita atļautā izmantošana.

4.3. Atļautā izmantošana. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalos „Priežu parka” rajonā ar apbūvi, ir:

1) savrupmāja:

- viendzīvokļa ģimenes māja,
- divdzīvokļu māja,
- dvīņu māja,

2) vasarnīca;

3) vietējas nozīmes darījumu iestāde:

- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;

3) palīgizmantošana:

- saimniecības ēka,
- privātā garāža,
- šķūnis, nojume,
- parka paviljons, lapene,
- ziemas dārzs (ar ēkām bloķētas vai atsevišķi stāvošas ēkas ar stiklotām karkasa nesošajām konstrukcijām, izņemot siltumnīcas),
- apsardzes ēka,
- telpas individuālā darba vajadzībām.

4.4. Zemesgabala apbūves rādītāji. Apbūves rādītājus nosaka Jūrmalas teritorijas plānojuma apbūves noteikumi, saglabājot detālplānojumā noteiktās transformējamās meža zemes platības:

1) zemesgabals ir nedalāms;

2) zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 10 %;

3) maksimālā apbūves intensitāte – 27 %;

4) zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 85 %;

5) maksimālais ēkas stāvu skaits:

- divi stāvi ar jumta izbūvi-savrupmājai, vasarnīcai;
- viens stāvs ar jumta izbūvi – tirdzniecības vai pakalpojumu objektam;
- viens stāvs ar jumta izbūvi-saimniecības ēkai, garāžai, apsardzes ēkai;

- 6) maksimālais ēkas augstums no zemes līmeņa līdz jumta korei:
 - dzīvojamai mājai - 12 m mūra ēkām, 10 m koka ēkām;
 - tirdzniecības vai pakalpojumu objektam, palīgzmantošanas būvēm - 8 m;
- 7) būves augstums nevienā ēkas punktā nedrīkst pārsniegt 1,5 attāluma starp punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu;

4.5. Būvlaide. Saskaņā ar lapā GP-2 norādīto – 3 m no Ezeru un Mētru ielas sarkanās līnijas. Ēku novietne un ceļu trasējums precizējams, izstrādājot būvprojektu.

4.6. Autostāvvietas. Autostāvvietu maksimālais skaits – 3 zemesgabalā, 1,5 – katriem 50 m² platības tirdzniecības vai pakalpojumu objektā.

4.7. Žogi.

- 1) Zemesgabalam noteiktas šādas žoga līnijas (skatīt lapu GP-2):
 - pa Ezeru ielu, – pa iedibināto žoga līniju – 1,5 m no zemesgabala robežas, izveidojot redzamības trijstūri krustojumā ar Mētru ielu;
 - pa Mētru ielu – pa zemesgabala robežu;
 - austrumu un dienvidu robeža - pa zemesgabala robežu.
- 2) Žogam gar Ezeru un Mētru ielu jābūt ne augstākam par 1,6 m no zemes un ne mazāk kā 40 % caurredzamam (perpendikulāri žoga plaknei), žogu gar iekšējo sānpagalmu pie dienvidu robežas un pa austrumu robežu pieļaujams izbūvēt blīvu un līdz 1,8 m augstu.
- 3) Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkām zemesgabalā un žogiem kaimiņu zemesgabalā.
- 4) Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabala teritoriju. Funkcionāli to drīkst sadalīt ar dzīvžogiem, atbalsta sienām utml.
- 5) Žoga vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

4.8. Citi noteikumi.

- 1) Grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai uzskatāmi parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša, izstrādājot būvprojektu. Iebraukšanas ceļu vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, apbūves blīvumu un minimālo brīvās teritorijas rādītāju.
- 2) Meža zemes transformācija veicama saskaņā ar MK 28.09.2004. noteikumiem № 806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”. Transformējamā meža zemes platība apbūvei nedrīkst pārsniegt 30% no meža zemes kopplatības zemesgabalā.
- 3) Zemesgabala teritorijā, ko apņēma meža zeme, jā saglabā un jāatjauno priežu mežam raksturīgais biotops. Aizliegta priežu mežam neraksturīgu sugu koku un krūmu stādīšana.
- 4) Zemesgabalā aizliegts ierīkot sakņu un augļu dārzu vai izbūvēt siltumnīcu.
- 5) Ierīkojot zemesgabalā atklātu peldbaseinu, tā platība ieskaitāma apbūves laukumā. Dīķi, strūklakas utml. labiekārtojuma elementi nav ieskaitāmi teritorijas apbūvētajā platībā.
- 6) Minimālie ugunsdrošības attālumi no būvēm līdz robežai ar kaimiņu zemesgabalu pieņemami saskaņā ar LBN 201-07 noteikto, bet ne mazāk kā 4,0 m no robežas, ja ēkas sienā ir logi.
- 7) Ēku un būvju maksimālais augstums nevienā punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu un pusi (0,5) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju.
- 8) Ēkas un būves var novietot mazākā attālumā kā 4,0 m no zemesgabala robežas vai tieši pie robežas, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas,

insolācijas prasības un, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar parakstu uz būvprojekta ģenerālpkāna.

9) Ja ēka novietota mazākā attālumā kā 4,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tās augstums jebkurā punktā šai zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu uz būvprojekta novietnes plāna, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt.

10) Ja ēka novietota tieši pie kaimiņu zemesgabala robežas, tad sienai, kas atrodas pie robežas, jāatbilst ugunsdrošās sienas prasībām ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi.

4.9. Zemesgabala lietošanas mērķis. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi zemesgabalam noteikti atbilstoši MK 12.07.2006. noteikumiem N^o 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”:

- individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme – 0601;
- komercdarbības objektu apbūve – 0801.