

2.2. TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. Vispārīgie jautājumi.

1. Saistošie noteikumi attiecas uz zemesgabalu Jūrmalā, Magoņu ielā 2 (kadastra nr.1300 014 0608) un nosaka prasības detālplānojuma teritorijas izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.
2. Ar šiem saistošajiem noteikumiem tiek detalizēti un precizēti Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošie noteikumi Nr.19.
3. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
4. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā nākamajā dienā, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Magoņu ielā 2 apstiprināšanu un saistošo apbūves noteikumu izdošanu tiek izsludināts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
5. Ja tiesa kādu šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.

2. Visās apbūves teritorijās atļautās izmantošanas.

6. 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;
 - 4.5. palīgizmantošanai, kas ir :
 - 4.5.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - 4.5.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana.

3. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

3.1. Darījumu iestāžu teritorija (D) – 1524kv.m. platībā.

7. Apbūves noteikumos darījumu iestāžu teritorija nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
8. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta komerciāla rakstura darījumu iestāžu apbūvei (D), ir:
 - 8.1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
 - 8.1.1. viesnīca:
 - 8.1.1.1. viesu nams;
 - 8.1.2. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - 8.1.2.1. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
 - 8.1.3. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:
 - 8.1.3.1. sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts;
 - 8.1.4. restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi:
 - 8.1.4.1. vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām;
 - 8.2. Palīgizmantošana:
 - 8.2.1. apsardzes ēka;
 - 8.2.2. publiskās tualetes ēka.
9. Apbūves rādītāji:
 - 9.1. Apbūves blīvums – 30%;

- 9.2. Apbūves intensitāte – 78%;
- 9.3. Minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 35%;
- 9.4. Ēkas būvapjoms – 2000m³;
- 9.5. Maksimālais ēkas augstums un stāvu skaits:
 - 9.5.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, ar jumta izbūvi;
 - 9.5.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi.
10. Autostāvvietas:
- 10.1. Ievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības.

3.2. „Dabas pamatnes” teritorija - Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu mežu saglabāšanas josla– 2202kv.m. platībā.

11. Apbūves noteikumos Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu mežu saglabāšanas josla nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), skaitot no vienlaidus dabiskās sauszemes veģetācijas sauszemes virzienā, kur primārais ir piekrastes krasta kāpu un mežu aizsardzība pret nevēlamu ārējo iedarbību.
12. Nolūki, kādos atļauts ierīkot vai izmantot pagaidu būves uz zemesgabaliem (arī to daļām) Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu būvlaidē, izriet no šīs teritorijas specifikas un ir saistīti ar piekrastes krasta kāpu reljefa, zemsedzes un tur esošā priežu meža un zemsedzes aizsardzības pasākumiem.
13. Šajā joslā atļauts ierīkot: gājēju takas, skatu - atpūtas laukumus.
14. Gājēju taku, skatu - atpūtas laukumu ierīkošanai izmantojamas koka laipas.

4. Citi noteikumi.

15. Augsnes virskārtas un koku saglabāšana:
 - 15.1. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu, zemesgabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs, kā arī esošie koki.
 - 15.2. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
 - 15.3. Mazvērtīgu koku izciršana, to vietā paredzot jaunus stādījumus, projektēšanas gaitā jāakceptē pagasta pašvaldībā un, uzsākot būvniecību, jāsaņem ciršanas atļauja koku un citu vērtīgu stādījumu nociršanai.
16. Būvlaide:
 - 16.1. 4m no Magoņu ielas sarkanajām līnijām.
 - 16.2. Ievērot detālplānojumā noteikto apbūves zonu.
17. Žogi:
 - 17.1. Žoga līnija gar ielu pa Magoņu ielas sarkanajām līnijām, pārējā teritorijas daļā pa darījumu iestāžu teritorijas robežu.
 - 17.2. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā līdz ielai ejošā 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.
 - 17.3. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 17.3.1. priekšpagalma un ārējā pagalma sānpagalma žogiem dzīvojamās apbūves teritorijās ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
 - 17.3.2. 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;
 - 17.3.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

18. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas izstrādājot tehnisko projektu.
19. Ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu.
20. Maksimālais ēku skaits zemesgabalā – 2 ēkas.
21. 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.
22. Zemesgabala lietošanas mērķis:
 - 22.1. teritorijas daļai 1524kv.m. plātībā - – komercdarbības objektu apbūves zeme -0801;
 - 22.2.teritorijas daļai 2202kv.m.plātībā – dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme -0501.

5. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi.

23. Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski, plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
 - 23.1.Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
 - 23.1.1. Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla (kods 010101);
 - 23.1.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla - ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā (kods 010103);
 - 23.1.3. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorija (kods 04010102);
 - 23.2.Ekspluatācijas aizsargjoslas:
 - 23.2.1. Aizsargjoslas gar ielām - būvlaide - 4m no Magoņu ielas sarkanajām līnijā (kods 020302);
 - 23.2.2. Aizsargjosla gar meliorācijas būvēm un ierīcēm (kods 010402);
 - 23.2.3. aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV (kods 02050601).
 - 23.3.Citi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi
 - 23.3.1. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide (kods 030901).
24. Aizsargjoslu pārklāšanās:
 - 24.1.Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

6. Īstenošanas kārtības noteikumi.

25. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustamā īpašuma Jūrmalā, Magoņu ielā 2, arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
26. Ielas un inženierkomunikācijas izbūvējamas saskaņā ar institūciju izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem un atbilstoši tehniskajam projektam.
27. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Jūrmalas pilsētas būvvaldē.
28. Zemesgabala apbūves attīstības pirmajā kārtā uzsākt pludmales inventāra nomas paviljona projektēšanu un būvniecību.
29. Zemesgabala apbūves attīstības otrajā kārtā uzsākt ar pludmales inventāra nomas paviljona saistītu objektu projektēšanu un būvniecību.