

**Jūrmalas pilsētas domes
SAISTOŠIE NOTEIKUMI
PIELIKUMS Nr.1
Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi
zemesgabala Jūrmalā Rubeņu ielā 67 detālplānojuma teritorijā**

1. Vispārīgie jautājumi

1. Saistošie noteikumi, zemesgabalam Rubeņu ielā 67, Jūrmalā (kadastra numurs 1300 021 5908) detālplānojuma robežās (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija), nosaka prasības detālplānojuma teritorijas izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus. Detālplānojuma teritorijas robežas ir zemesgabals Rubeņu ielā 67, Jūrmalā.
2. Ar šiem saistošiem noteikumiem tiek detalizēti un precizēti 12.07.2007. Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.
3. Saistošie noteikumi ir detālplānojuma zemesgabalam Rubeņu ielā 67, Jūrmalā (turpmāk tekstā- detālplānojums) sastāvdaļa.
4. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai, saskaņā ar šo noteikumu 1.pielikumu “Grafiskā daļa”.

2. Aizsargjoslas un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi.

5. **Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla** - ierobežotas saimnieciskās darbības josla .
6. **Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem** – ielas sarkanā līnija, būvlaide.
7. **Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem** - gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas, ja tā atrodas ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkano līniju robežās un tuvāk par 1 metru no sarkanās līnijas, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkanajai līnijai;
8. **Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:**
 - 8.1.gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1metra attālumā no kabeļu līnijas ass.
 - 8.2. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;
9. **Aizsargjoslas ap meliorācijas būvēm un ierīcēm**

10. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem

10.1. Gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam,
— 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

10.2. Gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas dziļāk par 2 metriem,
— 5 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

10.3. Gar pašteces kanalizācijas vadiem — 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

11. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm;

11.1. Gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem — 1 metra attālumā,

11.2. Ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem — 1 metra attālumā..

12. **Aizsargjoslas ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm** slēgta tipa filtrācijas laukiem, kuros ietek attīrīts ūdens no slēgta tipa bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm, — 2 metri.

13. Plānoto komunikāciju aizsargjoslas nosakāmas inženierkomunikāciju tehniskajā projektā.

3. Prasības visām teritorijām

14. Visās teritorijās atļautā izmantošana:

14.1. apstādījumu ierīkošanai;

14.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai,

14.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības noteikumiem;

14.4. piebrauktuves izbūvei;

14.5. palīgizmantošanai.

15. Aizliegtā izmantošana:

15.1. netiek atļauta tāda zemes, ēku un citu būvju, vai kādas to daļas izmantošana, kas rada būtisku piesārņojumu, t.i. neatbilst vides aizsardzības un vides veselības institūciju noteiktajām vides kvalitātes prasībām, un likumdošanas aktu prasībām.

15.2. nedrīkst:

15.2.1. vākt, uzkrāt vai glabāt kaudzē vai laukumos atkritumus, metāllūžņus un būvgružus, ja vien šim nolūkam izmantotā teritorija nav ietverta ēkā;

15.2.2. pielietot šajos apbūves noteikumos atļautām izmantošanām (arī palīgizmantošanām) kuģu, kravas mašīnu, autobusu un vagonu korpusus vai to daļas;

15.2.3. izmantot jebkādus ceļojumu trailerus un atpūtas vagoniņus kā dzīvojamās telpas (arī ēdamtelpas un guļamtelpas);

16. Atbilstība zemesgabala robežām:

- 16.1. Dzīvojamās ēkas ar logiem fasādē nedrīkst novietot tuvāk par 4 m no kaimiņu zemesgabala robežas, ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki nav noslēguši notariāli apstiprinātu vienošanos par šī attāluma samazināšanu. Gaismas tiesības kā servitūts reģistrējams zemesgrāmatā.
- 16.2. Nevienas ēkas vai citas būves neviena daļa ne uz viena zemesgabala nedrīkst projicēties ārpus zemesgabala robežas, izņemot:
- 16.2.1. ja būve ir žogs starp zemesgabaliem;
- 16.2.2. ja kaimiņu zemesgabala īpašnieks piekrīt mainīt zemesgabala robežu pa vertikāli.
- 16.3. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu.
- 16.4. 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.

17. Žogi:

- 17.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves noteikumiem pa zemesgabalu robežām, ņemot vērā papildus nosacījumus:
- 17.1.1. ielas pusē pa sarkano līniju;
- 17.1.2. zemesgabala stūrī pa redzamības trīsstūri.
- 17.2. Žogu augstums un caurredzamība.
- 17.2.1. 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.
- 17.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8 m augstus;
- 17.2.3. 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;
- 17.2.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 17.3. Žogu stilistika:
- 17.3.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās;
- 17.3.2. jābūvē vēsturiskie žogu tipi, kas raksturīgi attiecīgajā rajonā;
- 17.3.3. aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.

18. Inženiertehnikās apgādes nodrošinājums:

- 18.1. pieslēgums pilsētas centralizētajai kanalizācijas sistēmai, līdz centralizētās sistēmas izbūvei pagaidu risinājums - vietējā kanalizācijas sistēma;
 - 18.2. pieslēgums pilsētas centralizētajai ūdensapgādes sistēmai, līdz centralizētās sistēmas izbūvei, pagaidu vietējie urbumi;
 - 18.3. elektroapgāde;
 - 18.4. Ugunsdzēsības ūdensapgādei no pilsētas ugunsdzēsības ūdensapgādes sistēmas ar hidrantiem vai krājrezervuārs;
 - 18.5. siltumapgāde – individuālas apkures sistēma;
 - 18.6. atkritumu apsaimniekošana – slēdzams līgums par atkritumu izvešanu.
19. Meža zemes transformācija:
- 19.1. maksimālā transformējamā meža zemes platība plānotajos zemesgabalos Nr.1, Nr.3 un Nr.4 – 50%, zemesgabalā Nr.2 – 20%,
 - 19.2. maksimālā transformējamā meža zemes platība saskaņā ar grafisko pielikumu „Teritorijas plānotā izmantošana” LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā;
 - 19.3. meža zemes transformācija pieļaujama tikai pēc skiču projekta izstrādes, nepieciešamības gadījumā samazinot transformējamo platību.

3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana.

13. „Priežu parka rajons ar apbūvi (P).
 - 13.1. Atļautā izmantošana:
 - 13.1.1. Dzīvojamā māja - Savrupmāja:
 - 13.1.1.1. viendzīvokļa māja;
 - 13.1.1.2. divdzīvokļu māja;
 - 13.1.1.3. dvīņu māja;
 - 13.1.1.4. vasarnīca,
 - 13.1.2. Palīgizmantošana:
 - 13.1.2.1. saimniecības ēka;
 - 13.1.2.2. individuālā garāža;
 - 13.1.2.3. šķūnis;
 - 13.1.2.4. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
 - 13.1.2.5. nojume;
 - 13.1.2.6. apsardzes ēka;
 - 13.1.2.7. telpas individuālā darba vajadzībām.
 - 13.2. Zemesgabalu veidošana:

- 13.2.1. Saskaņā ar „Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumu” plānu, zemesgabala vidējā platība 2200 kv.m.;
- 13.2.2. jaunveidojamā zemesgabala lielums nedrīkst būt mazāks par 5% no vidējās platības.
- 13.3. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums, saskaņā ar "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumu" plānu, - 12%.
- 13.4. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte 33%.
- 13.5. Zemesgabala minimālā brīvā (zaļās) teritorija 75%.
- 13.6. Maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).
- 13.7. Maksimālais ēkas un būves augstums arī atpūtas, pakalpojumu un pārējiem objektiem līdz jumta korei – 12 m.
- 13.8. Savrupmāju zemesgabalos maksimālais autostāvvietu skaits – 3.
- 13.9. Citi noteikumi:
 - 13.9.1. Zemesgabalos aizliegts ierīkot jaunas un paplašināt esošās siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus.
 - 13.9.2. Zemesgabalos jā saglabā un jā atjauno priedei raksturīgais biotops.

4. Detālpilāno juma realizācijas kārtība.

14. 1.kārta:
 - 14.1. Nekustamā īpašuma sadale un reģistrācija Zemesgrāmatā.
 - 14.2. Elektroapgādes, gāzesapgādes tīklu un meliorācijas tehniskā projekta izstrāde.
 - 14.3. Ēku un būvju un teritorijas labiekārtojuma skīču projekta izstrāde, ietverot vietējās ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumus, līdz centralizēto tīklu izbūvei pa Cīruļu un Rubeņu ielām..
 - 14.4. Meža zemes transformācija.
 - 14.5. Tehniskā projekta izstrāde.
15. Elektroapgādes, gāzesapgādes un meliorācijas tīklu izbūve.
 - 15.1. Ūdensapgādes un kanalizācijas būvju un ēku un būvju izbūve.
 - 15.2. Ēku un būvju nodošana ekspluatācijā, tehniskās inventarizācijas lietu sagatavošana un reģistrācija Zemesgrāmatā.
16. 2.kārta:
 - 16.1. Ūdensapgādes un kanalizācijas centralizēto tīklu izbūve.