

2.1. SAISTOŠO NOTEIKUMU NR. PIELIKUMS Nr.1 TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI īpašuma Upes ielā 3, Jūrmalā detālplānojuma teritorijā

1. Vispārīgie jautājumi

1. Saistošie noteikumi, zemesgabalam Upes ielā 3, Jūrmalā (kadastra numurs 1300 012) detālplānojuma robežās (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija), nosaka prasības detālplānojuma teritorijas izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus. Detālplānojuma teritorijas robežas ir zemesgabals Upes ielā 3, 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 Upes ielā 3, 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. Prasības visām teritorijām

5. Visās teritorijās atļautā izmantošana:

- 5.1. apstādījumu ierīkošanai;
- 5.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumam,
- 5.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības noteikumiem;
- 5.4. piebrauktuves izbūvei;
- 5.5. palīgizmantošanai.

6. Aizliegtā izmantošana:

- 6.1. 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.
- 6.2. nedrīkst:
 - 6.2.1. vākt, uzkrāt vai glabāt kaudzē vai laukumos atkritumus, metāllūžņus un būvgružus, ja vien šim nolūkam izmantotā teritorija nav ietverta ēkā;
 - 6.2.2. pielietot šajos apbūves noteikumos atļautām izmantošanām (arī palīgizmantošanām) kuģu, kravas mašīnu, autobusu un vagonu korpusus vai to daļas;
 - 6.2.3. izmantot jebkādu ceļojumu trailerus un atpūtas vagoniņus kā dzīvojamās telpas (arī ēdamtelpas un guļamtelpas);

7. Atbilstība zemesgabala robežām:

- 7.1. 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.
- 7.2. Nevienas ēkas vai citas būves neviena daļa ne uz viena zemesgabala nedrīkst projicēties ārpus zemesgabala robežas, izņemot:
 - 7.2.1. ja būve ir žogs starp zemesgabaliem;
 - 7.2.2. ja kaimiņu zemesgabala īpašnieks piekrīt mainīt zemesgabala robežu pa vertikāli.
- 7.3. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu.
- 7.4. 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

Detālpārskats zemesgabalam Upes ielā 3, Jūrmalā

arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas.

8. Žogi:

8.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves noteikumiem pa zemesgabalu robežām, ņemot vērā papildus nosacījumus:

8.1.1. ielas pusē pa sarkano līniju;

8.1.2. zemesgabala stūrī pa redzamības trīsstūri;

8.2. Žogu augstums un caurredzamība.

8.2.1. 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.

8.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalam un aizmugures pagalam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8 m augstus;

8.2.3. 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;

8.2.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

8.3. Žogu stilistika:

8.3.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās;

8.3.2. jābūvē vēsturiskie žogu tipi, kas raksturīgi attiecīgajā rajonā;

8.3.3. aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.

9. Noteikumi pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijai:

9.1. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).

9.2. Aizliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.

9.3. Maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits:

9.3.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;

9.3.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;

9.3.3. Maksimālais atpūtas, sabiedrisko un darījumu iestāžu ēku augstums un stāvu skaits – 12 m, 2 stāvi ar jumta izbūvi (3 stāvi).

9.4. Priekšpagalma dziļums ne mazāks kā 4 m no zemesgabala robežas (sarkanās līnijas). Priekšpagalam paredzētās zemesgabala daļas nevar apbūvēt un nekādas ēkas daļas nedrīkst uz tām celt, izņemot nelielus arhitektūras izlaidumus 0,3 m dziļumā.

9.5. Attālumi no zemesgabala robežām līdz atsevišķi stāvošām ēkām jāpieņem ne mazāk kā 4 m.

9.6. Attālumi starp ēkām:

9.7. starp atsevišķām ēkām jāparedz neapbūvēti 8 m, ja viena vai abas ēkas ir koka un vismaz 6 m, ja abas ēkas ir celtas no ugunsdroša materiāla;

9.8. attālums starp atsevišķām dzīvojamām un pretimstāvošām ēkām nedrīkst būt mazāks par augstākās ēkas augstumu.

9.9. Uz katra zemesgabala jāparedz neapbūvēts pagalms vismaz 200 m² lielumā, kas nevienā vietā nedrīkst būt šaurāks par 8 m.

10. Inženiertehnikas apgādes nodrošinājums:

10.1.1. pieslēgums pilsētas centralizētajai kanalizācijas sistēmai Upes ielā;

10.1.2. pieslēgums pilsētas centralizētajai ūdensapgādes sistēmai Upes ielā;

10.1.3. pieslēgums vidēja spiediena gāzes vadam Upes ielā;

10.1.4. elektroapgāde esoša, jaudas palielināšanai pieprasāmi tehniskie noteikumi;

10.1.5. sakari – esošs pieslēgums sakaru tīkliem Upes ielā, jauns sakaru operators izvēlams izvērtējot tehniski un ekonomiski izdevīgāko risinājumu;

10.1.6. Ugunsdzēsības ūdensapgādei no pilsētas ugunsdzēsības ūdensapgādes sistēmas ar hidrantiem;

10.1.7. siltumapgāde – gāzes un/vai elektriskās apkures sistēmas;

10.1.8. atkritumu apsaimniekošana – slēdzams līgums par atkritumu izvešanu.

3. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

11. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
- 12.1 Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla - ierobežotas saimnieciskās darbības josla;
12. Ekspluatācijas aizsargjoslas:
- 12.1. aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:
- 12.1.1. ielas sarkanā līnija (kods 020301),
- 12.1.2. būvlaide (kods 020302);
13. aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem :
- 13.1. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass (kods 020401);
14. aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem;
- 14.1. gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem (kods 020502);
15. aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem;
- 15.1. gar ūdensvadiem (kods 02010101) un kanalizācijas spiedvadiem (kods 02010201), ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, — 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas,
- 15.2. gar ūdensvadiem (kods 02010101) un kanalizācijas spiedvadiem (kods 02010202), ja tie atrodas dziļāk par 2 metriem, — 5 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
16. aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm;
- 16.1. gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā,
- 16.2. ap gāzes regulēšanas stacijām — 6 metru attālumā,
- 16.3. ap skapjeida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā.
17. Aizsargjoslu pārklāšanās. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
18. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija (kods 04010102).

4. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana - Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)

19. Zemesgabala primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
20. Atļautā izmantošana:
- 20.1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
- 20.1.1. atpūtas iestāde;
- 20.1.2. kultūras iestāde;
- 20.1.3. viesnīca;
- 20.1.4. restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums - vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām.
21. Dzīvojamā māja:
22. savrupmāja;
23. vasarnīca;
24. Palīgizmantošana:
- 24.1. saimniecības ēka;
- 24.2. individuālā garāža;

Detālplānojums zemesgabalam Upes ielā 3, Jūrmalā

- 24.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
- 24.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;
- 24.5. nojume;
- 24.6. apsardzes ēka.
25. Zemesgabala veidošana un dalīšana - nav dalāms.
26. Maksimālais apbūves blīvums:
- 26.1. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – 20 %;
- 26.2. dzīvojamām mājām (1801-2400 kv.m.) -12 %
27. Maksimālā apbūves intensitāte:
- 27.1. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – 60%.
- 27.2. dzīvojamām mājām 33%.
28. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija:
- 28.1. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – 65%.
- 28.2. dzīvojamām mājām: (1801-2400 kv.m.) - 75%.
29. Autostāvvietas.
- 29.1. Atļauts ierīkot apbūves teritorijas apkalpei nepieciešamās autostāvvietas, ja šī ierīkošana nenonāk pretrunā ar vides aizsardzības mērķiem un detālajā plānojumā nav noteikts savādāk.

Ēkas un būves	Aprēķinu vienība	Automašīnu vietas uz aprēķina vienību
Restorāni un kafejnīcas	100 vietas	15
Viesnīcas	10 vietas	2
Ar rekreāciju saistīti objekti - pludmales un atpūtas zonas	100 vienlaicīgo apmeklētāju	20

- 29.2. Dzīvojamo māju zemesgabalos maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2, darījumu iestādei, saskaņā ar šo noteikumu 29.1.punktu, nepārsniedzot minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājus.
33. Citi noteikumi:
- 33.3. Ēka 1300`012`1001`001 – vēsturiska fona apbūve, kas sagabājama kā apjoms;
- 33.4. jaunprojektējamam apjomam ēkas apdarē izmantojams koka dēļu apšuvums.

2.1. SAISTOŠO NOTEIKUMU NR. PIELIKUMS Nr.1
2.2. GRAFISKĀ DAĻA
īpašuma Upes ielā 3, Jūrmalā detālplānojuma teritorijā