

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie apbūves nosacījumi attiecas uz detālplānojuma teritoriju - zemesgabalu Jūrmalas ielā 13A (kadastra Nr.8084 003 0262), Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā, detalizējot Babītes pagasta teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (būvnoteikumi) noteiktās prasības detālplānojuma teritorijai.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Babītes novada domes 08.05.2013. lēmumu (protokols Nr.5, 1.§.) un ar saistošajiem noteikumiem Nr.6 apstiprinātie Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „zemesgabalam Jūrmalas ielā 13A, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā” precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas nosacījumus.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS)

4. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS,) ir teritorijas, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet atļautas arī citas izmantošanas.
5. Atļautā izmantošana:
 - 5.1. dzīvojamā māja:
 - 5.1.1. savrupmāja:
 - 5.2. palīgizmantošana:
 - 5.2.1. saimniecība ēka.
 - 5.3. Zemesgabalu veidošana un dalīšana, saskaņā ar grafisko materiālu – Zemes ierīcības plāns. Pieļaujama zemesgabalu robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus.
6. Zemesgabala maksimālais apbūve blīvums:
 - 6.1. zemesgabala platība līdz 1200m² līdz 1500 m²– 25%;
 - 6.2. zemesgabala platība līdz 1500m² līdz 2000 m²– 20%;
7. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte:
 - 7.1. zemesgabala platība līdz 1200m² līdz 1500 m²– 65%;
 - 7.2. zemesgabala platība līdz 1500m² līdz 2000 m²– 55%;
8. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija:
 - 8.1. zemesgabala platība līdz 1200m² līdz 1500 m²– 45%;
 - 8.2. zemesgabala platība līdz 1500m² līdz 2000 m²– 50%;
9. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums:
 - 9.1. 2 stāvi ar jumta stāva izbūve;
 - 9.2. maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m;
 - 9.3. maksimālais saimniecības ēkas augstums – 6m
10. Dzīvojamo māju skaits uz zemesgabala – 1 dzīvojamā ēka.

11. Citi noteikumi:
 - 11.1. būvlaide 3m attālumā no ielu sarkanajām līnijām;
 - 11.2. apbūves līnija, aizmugurējā pagalmā, noteikta pa meliorācijas grāvja aizsargjoslu;
 - 11.3. žogi:
 - 11.3.1. apbūvei paredzētos zemesgabalus atļauts iežogot atbilstoši Apbūves noteikumiem pa zemesgabalu robežām, ņemot vērā nosacījumus:
 - 11.3.1.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju, ja žogu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tas būvējams zemesgabalā blakus sarkanajai līnijai;
 - 11.3.1.2. stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūriem;
 - 11.3.1.3. aizmugures pagalmā - pa noteikto apbūves līniju;
 - 11.3.1.4. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu;
 - 11.3.2. zemesgabalu funkcionālai sadalīšanai atļauta dzīvžogu ierīkošana, kas nav augstāki par 2m;
 - 11.3.3. žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju darbību un to apkalpošanu.

VAIRĀKSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzD)

12. Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzD) nozīmē teritorijas, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir vairākstāvu daudzdzīvokļu māju vai rindu māju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
13. Atļautā izmantošana:
 - 13.1. dzīvojamā māja:
 - 13.1.1. vairākstāvu daudzdzīvokļu māja;
 - 13.1.2. rindu māja (zemes vienībā Nr.12);
 - 13.2. dzīvojamo ēku pirmajā stāvā pieļaujama tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestāžu objektu izvietošana:
 - 13.2.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu telpām jāatrodas ēkas ārējās fasādes pirmajā stāvā, vai ar to jāsaskaras. Atļauts tirdzniecības un/vai pakalpojumu telpu vajadzībām izmantot zem tā atrodošos pagrabstāvu vai cokolstāvu;
14. Zemesgabalu veidošana un dališana, saskaņā ar grafisko materiālu – Zemes ierīcības plāns:
 - 14.1. pieļaujama zemes robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus;
 - 14.2. izstrādājot zemes ierīcības projektu, pieļaujama zemes vienības Nr.12 tālāka sadalīšana:
 - 14.2.1. zemesgabala minimālā platība dzīvojamai apbūvei 1500kv.m;
 - 14.2.2. pieļaujama jaunu zemesgabalu veidošana rindu māju apbūvei, ja rezultātā to platība nav mazāka par minimālo zemesgabalu lielumu –300 kv.m. un zemesgabala minimālais platums – 7,5 m. Reālo sadali rindu ēku būvniecībai pieļaujams veikt tikai pēc ēkas tehniskā projekta akceptēšanas Būvvaldē, ņemot vērā projektētās zemesgabalu robežas saistībā ar ēku konstruktīvajiem risinājumiem;
15. Zemesgabala maksimālais apbūve blīvums:
 - 15.1. vairākstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvei- 30%;
 - 15.2. rindu māju apbūvei - 30%.
16. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija:
 - 16.1. vairākstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvei- 30%;
 - 16.2. rindu māju apbūvei - 30%.
17. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte:
 - 17.1. vairākstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvei- 120%;

- 17.2. rindu māju apbūvei - 80%.
18. Maksimālais stāvu skaits:
 - 18.1. vairākstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvei- 4 stāvi;
 - 18.2. rindu māju apbūvei – 2 stāvi un jumta stāva izbūve.
19. Citi noteikumi:
 - 19.1. vairākstāvu dzīvojamās apbūves zemes gabali izmantojami kā atklāta publiska telpa, to iežogošana nav pieļaujama;
 - 19.2. autostāvvietas:
 - 19.2.1. autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala, vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas.
 - 19.2.2. uz katru dzīvokli ar platību līdz 70 kv.m. jāparedz autostāvvietas vismaz 1 automašīnai, bet uz katru dzīvokli ar platību virs 70 kv.m. - vismaz 1,5 automašīnām. Papildus jāparedz atklātās autostāvvietas viesiem un operatīvā transporta vajadzībām;
 - 19.2.3. ierīkojot tirdzniecības un/vai pakalpojumu telpas dzīvojamās mājās, jānodrošina autostāvvietas apmeklētājiem, personālam un preču piegādātājiem, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, nesamazinot ēkas iedzīvotājiem paredzēto autostāvvietu laukumu;
 - 19.3. apbūves atbilstība zemesgabala robežām un ēku izvietojums zemesgabalā:
 - 19.3.1. konkrētas apbūves izvietojuma zonas nosakāmas turpmāka projektēšanas gaitā, saskaņā ar apbūves ieceri;
 - 19.3.2. izvietojot jaunu apbūvi teritorijā jāievēro noteiktā būvlaide 6 metru attālumā no ielu sarkanajām līnijām un noteiktā labiekārtojuma teritorija.
 - 19.4. apbūves izvietošana:
 - 19.4.1. apbūve veidojama kā brīvstāvošu ēku grupas, kuras atdala apzaļumota teritorija;
 - 19.4.2. projektējot vairākstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvi, tās pagalmus veido kā rekreācijas teritoriju ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām. Pieļaujams veidot vienotu (kopēju) rekreācijas zonu starp zemes vienībām Nr.15, 16, 17, 23 un Nr.18, 19, 20, 21, 22;
 - 19.4.3. starp ēkām veidojami labiekārtoti sānu pagalmi, kas nodrošina vizuālu sasaisti ar iekškvartāla apzaļumojumu;
 - 19.5. piebrauktuvju un iekšējo ceļu izvietojums precizējamas, izstrādājot ēku tehniskos projektus;
 - 19.6. apbūves teritorijās ir jānodrošina piekļūšana un/vai caurbraukšana ar operatīvo un apkalpes dienestu transportu līdz ikvienai būvei;
 - 19.7. projektējot apbūves teritoriju izbūvi, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar dzirdes, redzes vai kustību traucējumiem.

DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJA (D)

20. Darījumu iestāžu apbūves teritorijas (D) ir teritorijas, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir komerciāla rakstura darījuma iestādes: bankas, viesnīcas, biroji un kantori, gadatirgi, konferenču un izstāžu iestādes, kā arī mazumtirdzniecības un pakalpojumu būves. Pieļaujama vieglās ražošanas uzņēmumu ar nebūtisku piesārņojumu izvietošana, ja to pamato ar detālpilnplānojumu.
21. Atļautā izmantošana:
 - 21.1. Darījumu būves:
 - 21.1.1. darījumu iestāde;
 - 21.1.2. mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve;
 - 21.2. Sabiedriskā iestāde:
 - 21.2.1. pārvaldes iestāde;

- 21.2.2. kultūras iestāde;
- 21.2.3. zinātnes iestāde;
- 21.2.4. sporta un rekreācijas būve;
- 21.2.5. veselības aprūpes iestāde;
- 21.2.6. sociālo pakalpojumu iestāde;
- 21.2.7. izglītības iestāde
- 21.3. Palīgizmantošana:
 - 21.3.1. saimniecības ēka;
 - 21.3.2. garāžu ēka;
 - 21.3.3. dzīvoklis.
- 22. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums - 50 %;
- 23. Maksimālā zemesgabala apbūves intensitāte - 168%;
- 24. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija - 10 %. Pirmskolas izglītības iestādei – ne mazāk par iestādes stāvu platību.
- 25. Maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi, ieskaitot jumta stāva izbūvi;
- 26. Apbūves maksimālais augstums – 12m;
- 27. Zemesgabalu veidošana un dalīšana:
 - 27.1. pieļaujama zemes robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus;
 - 27.2. izstrādājot zemes ierīcības projektu, pieļaujama zemes vienības Nr.13 un Nr.14 tālāka sadalīšana.

LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJA (TL)

- 28. Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL) ir teritorijas, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pašvaldības kopējas izmantošanas transports - ielu un ceļu tīkls, laukumi un citas inženierbūves.
- 29. Atļautā izmantošana:
 - 29.1. transporta infrastruktūras objekti:
 - 29.1.1. piebrauktuve;
 - 29.1.2. laukums;
 - 29.1.3. autostāvvietā;
 - 29.1.4. pašvaldības ceļš;
 - 29.1.5. komersantu ceļš;
 - 29.1.6. iela;
 - 29.2. inženierbūves
 - 29.3. meliorācijas grāvis;
- 30. Detālplānojuma risinājumā noteiktos ielu šķērsprofilus iespējams precizēt, izstrādājot tehnisko projektu.
- 31. Inženierkomunikāciju izvietojumu ielas sarkanajās līnijās iespējams precizēt, izstrādājot tehniskos projektus. Izmaiņas saskaņojamas ar Pašvaldību un inženierkomunikāciju turētājiem.

DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA

- 32. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

Jūrmala, 2014.gada 10.marts

I.Pūķe