

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

- 1.Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Vienības prospektā 1A”.
- 2.Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmalā, Vienības prospektā 1A” precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas nosacījumus.
- 3.Pārkāres apbūves līnija - apbūves līnija, kas nosaka, ka ēkas galvenajai fasādei, sākot no otrā stāva līmeņa, jāveido 2m plata pārkāre pret Vienības prospektu.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM.

2.1. Prasības apbūves kompozīcijai un teritorijas labiekārtojumam.

4. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.
5. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībā un veicot būvdarbus, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm ir jāaskaņo ar pašvaldību.
6. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
 - 6.1. projektējamās teritorijas apstādījumu veidošanas koncepciju;
 - 6.2. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 6.3. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
 - 6.4. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
 - 6.5. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;

2.2. Koku saglabāšana.

7. Izbūvējot inženierkomunikācijas un veicot būvdarbus koku tiešā tuvumā, jāievēro koku un to sakņu sistēmas aizsardzība atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2006.gada 16.marta saistošajiem noteikumiem Nr.6 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu (zaļumstādījumu) uzturēšana un aizsardzība”.
8. Attālumus no ēkām, būvēm un inženierkomunikācijām līdz kokiem un krūmiem nosaka saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19 „Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.
9. Būvprojekts skīču stadijā jāaskaņo Jūrmalas pilsētas Koku ciršanas komisijā, ja tas paredz koku nociršanu vai ēkas tiek projektētas tuvāk par 2m līdz koka stumbram.

2.3. Auto novietņu nodrošinājums.

10. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas, izņemot gadījumu, ja zemesgabals atrodas pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijā, tad pieļaujams nodibināt transportlīdzekļa novietnes servitūtu uz objekta kalpošanas ilgumu citā zemes vienībā. Servitūts reģistrējams Zemesgrāmatā.
11. Autostāvvietām jāierīko segums no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās.

12. Minimālo autostāvvietu skaitu sabiedriskajām un darījumu iestādēm nosaka, ievērojot šādus autostāvvietu vietējos normatīvus:

Ēkas un būves	Aprēķinu vienība	Automašīnu vietas uz aprēķina vienību
Darījumu iestādes	1 strādājošais	0.3
Restorāni un kafējnīcas	100 vietas	15
Viesnīcas	10 vietas	2
Ar rekreāciju saistīti objekti - pludmales un atpūtas zonas	100 vienlaicīgo apmeklētāju	20
Ar rekreāciju saistīti objekti - īslaicīgās atpūtas objekti	100 vienlaicīgo apmeklētāju	15

2.4. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

13. Ievērot detālplānojuma risinājumā noteiktās būvlaides gar Vienības prospektu, saskaņā ar grafisko materiālu - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana:

14. Pieļaujama 2m pārkāres apbūves līnija, otrā stāva līmenī, starp noteikto būvlaidi un sarkanajām līnijām.

15. Apbūves līnija:

15.1. 2m pārkāres apbūves līnija, otrā stāva līmenī, starp būvlaidi un Vienības prospekta sarkanajām līnijām;

15.2. 4m attālumā no kaimiņu zemesgabalu robežas;

16. 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.

17. Grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai uzskatāmi parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Iebraukšanas ceļu vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, apbūves blīvumu un minimālo brīvās teritorijas rādītāju.

2.5. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

18. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietošanu un pieslēgumus esošajiem un plānotajiem tīkliem precīzē tehnisko projektu izstrādes gaitā.

19. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietošana precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldību.

2.6. Ugunsdrošības prasības.

20. Ugunsdrošības attālumus starp ēkām nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Par attālumu starp ēkām uzskata attālumu starp ārsienām vai citām norobežojošām konstrukcijām. Ja ēku ārsienas konstrukcijām ir izvirzījumi no degošiem materiāliem lielāki par 1m, par ugunsdrošības attālumu tiek pieņemts attālums no šīm konstrukcijām.

21. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

3.VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

22. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
- 22.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 22.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 22.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 22.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;

4. TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

4.1. Darījumu iestāžu teritorija (D).

23. Darījumu iestāžu teritorija (D) 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.

24. Atļautā izmantošana:

24.1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

24.1.1. viesnīca:

24.1.1.1. viesu nams;

24.1.2. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:

24.1.2.1. tūristu mītne;

24.1.2.2. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;

24.1.3. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:

24.1.3.1. tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalu un aptiekas ēka;

24.1.3.2. sadzīves pakalpojumu ēkas;

24.1.4. sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts;

24.1.5. banku iestāžu ēka;

24.1.6. konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;

24.1.7. restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi;

24.1.8. azartspēļu ēka.

24.2. Sabiedriskā iestāde:

24.2.1. pārvaldes iestāde;

24.2.2. kultūras iestāde;

24.3. Satiksmes un sakaru ēka:

24.3.1. automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām).

24.4. Palīgizmantošana:

24.4.1. apsardzes ēka;

24.4.2. publiskās tualetes ēka.

25. Zemes vienības apbūves rādītāji:

25.1. apbūves blīvums - 40%;

25.2. apbūves intensitāte - 160%;

25.3. minimālā brīvā zaļā teritorija - 25%;

25.4. maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits - 4 stāvi;

25.5. maksimālais ēkas un būves augstums nedrīkst pārsniegt zemesgabala Bulduru prospekts 33 esošās būves, Bulduru prospekta un Vienības prospekta stūrī, augstumu.

26. Citi noteikumi:

- 26.1. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
- 26.2. Apbūve veidojama dalītos arhitektoniskos būvapjomos.
- 26.3. Izstrādājot apbūves projekta programmu ir pieļaujama apbūves zonas un iebrauktuves precizēšana.
- 26.4. Apbūves noteikumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi: virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu, vējrādītāju, zibens novadītāju, torni vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietojšanai.
- 26.5. Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.).
- 26.6. Pieļaujams izmantot pagraba telpas zem ēkas, paredzot tās kompleksu izmantošanu, neveicot reljefa izmaiņas zemesgabalā.
- 26.7. Veicot teritorijas izbūvi ir jāparedz speciāli pasākumi, nodrošinot netraucētu un drošu pārvietošanos cilvēkiem ar kustības un redzes traucējumiem.
- 26.8. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.
- 26.9. Būvprojektā jārisina nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus, koka klāju.
- 26.10. Zemes lietošanas mērķis - 0801 - komercdarbības apbūves zeme;

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

27. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
28. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
29. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Vienības prospektā 1A, arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
30. Pirms būvniecības darbu veikšanas zemesgabalam jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums”.
31. Detālplānojuma teritoriju atļauts apbūvēt vairākās būvniecības kārtās, kārtas saskaņojot Pašvaldībā.