

**3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES  
NOTEIKUMI .**

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2” precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus.
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.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM.

### 2.1. Prasības apbūves kompozīcijai un teritorijas labiekārtojumam.

4. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.
5. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībā un veicot būvdarbus, maksimāli jāsauglabā 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. projektējamās teritorijas funkcionālo zonējumu;
  - 6.3. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
  - 6.4. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
  - 6.5. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
  - 6.6. 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 skiču stadijā jāaskaņo Jūrmalas pilsētas Koku ciršanas komisijā, ja tas paredz koku nociršanu vai ēkas tiek projektētas tuvāk par 2m līdz koka stumbram.

### 2.3. Pieklūšanas noteikumi.

10. Plānotais apbūvei pieklūšana nodrošināma no Jaunķemeru ceļa. pieslēgumu parametrus un izvietojumu precīzē turpmākajā projektēšanas gaitā.

11. Apbūves teritorijās ir jānodrošina piekļūšana un/vai caurbraukšana ar operatīvo un apkalpes dienestu transportu līdz ikvienai būvei.
12. Projektējot apbūves teritoriju izbūvi, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar dzirdes, redzes vai kustību traucējumiem.

### 2.3. Auto novietņu nodrošinājums.

13. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas, izņemot gadījumu, ja ir noslēgts līgums par transportlīdzekļu novietnes ierīkošanu (izbūvēšanu) uz objekta kalpošanas ilgumu citā zemes vienībā.
14. Minimālo autostāvvietu skaitu 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. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

15. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietošanu un pieslēgumus esošajiem un plānotajiem tīkliem precīzē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
16. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietošana precizēšana. Izmāņas saskaņojamas ar pašvaldību.

## 3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

### 2.1. Darījumu iestāžu teritorija (D).

5. 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.
6. Atļautā izmantošana:
  - 6.1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
    - 6.1.1. viesnīca:
      - 6.1.1.1. viesu nams;
    - 6.1.2. motelis;
    - 6.1.3. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
      - 6.1.3.1. tūristu mītne;
      - 6.1.3.2. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
    - 6.1.4. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:
      - 6.1.4.1. sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts;

- 6.1.5. restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi:
  - 6.1.5.1. vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām;
- 6.1.6. azartspēļu ēka.
- 6.2. Palīgizmantošana:
  - 6.2.1. apsardzes ēka;
  - 6.2.2. publiskās tualetes ēka.
7. Zemesgabala apbūves rādītāji:
  - 7.1. Apbūves blīvums – 40%;
  - 7.2. Apbūves intensitāte – 160%;
  - 7.3. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 30%;
  - 7.4. Stāvu skaits -4 stāvi.
8. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām:
  - 8.1. Ievērot detālplānojuma risinājumā noteikto būvlaidi gar Jaunķemeru ceļa sarkano līniju.
  - 8.2. Ievērot detālplānojuma risinājumā noteikto apbūves zonu.
  - 8.3. 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.
9. Žogi - zemesgabalu aizliegts nožogot.
10. Citi noteikumi.
  - 10.1. Grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai uzskatāmi parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Iebraukšanas ceļu vieta, ēku novietne, apbūves izvietojuma proporcijas un arhitektoniskais risinājums precizējama būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, apbūves blīvumu un minimālo brīvās teritorijas rādītāju.
  - 10.2. Ēku un būvju īpašniekam atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.), bet nepārsniedzot detālplānojumā noteiktos (esošos) apbūves rādītājus.
  - 10.3. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0801 - komercdarbības apbūves zeme;

#### 4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

15. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
16. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
17. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
18. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2 arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
20. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.