

DETĀLPLĀNOJUMS

**Zemesgabalam Jūrmalā,
Dzintaru prospektā 19A**

3.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves nosacījumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai.
2. Apbūves nosacījumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
3. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
4. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. LIETOTIE TERMINI.

5. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
6. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
7. **Apbūves laukums** - tāda ēkas laukuma projekcija uz zemes, kuru ierobežo ēkas ārējais perimetrs, ieskaitot izvirzītās daļas. Apbūves laukumā ieskaita laukumu zem ēkas un ēkas daļām, kuras izvietotas uz kolonnām, stabiem, caurbrauktuvju laukumus zem ēkām, kā arī laukumus zem lieveņiem, terasēm un ārējām kāpnēm, kā arī atklātus peldbaseinus un pārkares (t.sk.balkonus un erkerus) ja tie izvirzīti ārpus ēkas sienas vairāk par 1,3 m.
8. **Brīvā zaļā teritorija** - zemes vienības neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes būves, kā arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo brīvās zaļās teritorijas attiecība pret zemes vienības kopējo platību, izteikta procentos.
9. **Terase** – daļēji norobežots, vaļējs vai daļēji segts vasaras sezonā izmantojams laukums, kas izvietots uz zemes kā ēkas piebūve vai virs ēkas vai tās daļas. Terases segtās daļas laukums nedrīkst pārsniegt 50 % no iepriekšējā stāva platības.
10. **Tūristu un atpūtas mītne** – īslaicīgas apmešanās irējamās ēkas un teritorijas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai.
11. **Palīgizmantošana** (papildizmantošana) - atļautā izmantošana, kas papildina, uzlabo vai veicina primāro izmantošanu; ēka vai telpu grupa līdz 25% no kopplatības.
12. **Apbūves līnija** nosaka minimālo attālumu no apbūves līdz kaimiņu zemes vienības robežai.
13. **Pārkares apbūves līnija** – ēkas apjoms otrā stāva līmenī, virs veloceliņa sarkanajām līnijām zemesgabala robežās.

3. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM.

Prasības apbūves kompozīcijai un teritorijas labiekārtojumam

14. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.
15. 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.

16. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
- 14.1. projektējamās teritorijas apstādījumu veidošanas koncepciju;
 - 14.2. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu, velonovietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 14.3. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
 - 14.4. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
 - 14.5. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu.

Koku saglabāšana.

- 15. Izbūvējot inženierkomunikācijas un veicot būvdarbus koku tiešā tuvumā, jāievēro koku un to sakņu sistēmas aizsardzība atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas domes saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasībām.
- 16. 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”.
- 17. Ēku novietnes skiču stadijā saskaņojamas Jūrmalas pilsētas koku vērtēšanas komisijā. Jaunbūves skiču projektu, inženierbūvju projektu, ēkas rekonstrukcijas projektu vai labiekārtojuma projektu saskaņo arī koku vērtēšanas komisija, ja tajā paredzēta koka nociršana vai koka saglabāšana no jaunbūves tuvāk par trīs metru attālumu.

Auto novietņu nodrošinājums.

- 18. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas.
- 19. Autostāvvietām jāierīko segums no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās.
- 20. 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

Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

- 21. Ievērot detālplānojuma risinājumā noteiktās būvlaides gar Madonas ielu un velociņa sarkanajām līnijām, saskaņā ar grafisko materiālu -Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.
- 22. Pieļaujama ēkas apjoma un terases izbūve otrā stāva līmenī, zemesgabala dienvidu daļas robežās un virs velociņa sarkanajām līnijām zemesgabala robežās, saskaņā ar grafisko daļu.
- 23. Apbūves līnija:
- 23.1. pārkares apbūves līnija, otrā stāva līmenī, zemesgabala robežās virs velociņa sarkanajām

- līnijām, paredzot apjomu ne zemāk kā 4,5m no zemes līmeņa.
- 23.2. ievērot noteiktās apbūves līnijas, saskaņā ar grafisko materiālu – „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;
 - 23.3. apbūves līnijas attālumu iespējams precizēt tehniskā projekta stadijā, ievērojot 24.punkta prasības.
 24. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Piecu un vairāku stāvu apbūvē 10m no zemesgabalu robežas. 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.
 25. 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.

Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

26. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus esošajiem un plānotajiem tīkliem precizē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
27. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldību.

Ugunsdrošības prasības.

28. 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.

4.VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

29. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 29.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 29.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 29.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 29.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei.

5. TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

30. 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.
31. Atļautā izmantošana:
 - 31.1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

- 31.1.1. viesnīca:
 - 31.1.1.1. viesu nams;
 - 31.1.2. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - 31.1.2.1. tūristu mītne;
 - 31.1.2.2. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
 - 31.1.3. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts darījumu iestādes sastāvā:
 - 31.1.3.1. sadzīves pakalpojumu funkcija;
 - 31.1.3.2. sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu funkcija;
 - 31.1.3.3. banku funkcija;
 - 31.1.3.4. konferenču telpas;
 - 31.1.3.5. restorāni, kafējnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi;
 - 31.1.3.6. vasaras tipa kafējnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām;
 - 31.1.3.7. SPA rekreācijas, sporta funkcija.
- 31.2. Palīgizmantošana:
 - 31.2.1. apsardzes ēka – dienesta dzīvoklis;
 - 31.2.2. publiskās tualetes ēka;
 - 31.2.3. autostāvvietas (pazemes, virszemes).
- 32. apbūves rādītāji:
 - 32.1. apbūves blīvums – 40%;
 - 32.2. apbūves intensitāte - 300%;
 - 32.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 25%;
 - 32.4. maksimālais ēkas stāvu skaits – 5 stāvi.
- 33. Citi noteikumi:
 - 33.1. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
 - 33.2. Izstrādājot apbūves projekta programmu ir pieļaujama apbūves zonas un iebrauktuves precizēšana.
 - 33.3. 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 izvietojumam, vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un ekspanējas būves siluetā.
 - 33.4. Ēkas stāvu skaitā netiek ieskaitītas tehniskās telpas jumta līmenī.
 - 33.5. 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.).
 - 33.6. Pieļaujams izmantot pagraba telpas zem ēkas, paredzot tās kompleksu izmantošanu, neveicot reljefa izmaiņas zemesgabalā.
 - 33.7. Veicot teritorijas izbūvi ir jāparedz speciāli pasākumi, nodrošinot netraucētu un drošu pārvietošanos cilvēkiem ar kustības un redzes traucējumiem.
 - 33.8. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.
 - 33.9. 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.
 - 33.10. Būvprojekta sastāvā izstrādājams Madonas ielas turpinājuma labiekārtojuma projekts izejai uz jūru.
 - 33.11. Zemes lietošanas mērķis - 0801 - komercdarbības apbūves zeme.

6. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās aizsargjoslas parādītas grafiski, bet plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

34. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

34.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

34.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālplānojuma teritorija;

34.1.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;

34.2. Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem - Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu –Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.

35. Eksploatācijas aizsargjoslas.

35.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

35.1.1. Madonas ielas un veloceļa sarkanās līnijas noteiktas saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

35.1.2. Būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

35.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

35.2.1. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;

35.2.2. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkanā 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;

35.2.3. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz ēkas vai būves pamatiem;

35.2.4. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām vai kabeļu kanalizāciju, ja tā atrodas ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) sarkanās līnijas robežās un tuvāk par 1 metru gan no sarkanās līnijas, gan no ēkas vai būves pamatiem, — šajā elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas pusē aizsargjoslu nosaka līdz sarkanajai līnijai vai ēkas vai būves pamatiem (atkarībā no tā, kas atrodas tuvāk);

35.2.5. gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass;

35.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

35.3.1. gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;

- 35.3.2. 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;
- 35.3.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
- 35.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
- 31.4.1 gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 35.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzes apgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:
- 35.5.1. 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;
- 35.5.2. ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā.
- 36. Citi apgrūtinājumi.**
- 36.1. Ceļa servitūta teritorija – 92 kv.m.
- 37. Aprobežojumi aizsargjoslās.**
- 37.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 37.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 37.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.
- 38. Aizsargjoslu pārklāšanās.**
- 38.1. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

7. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.

39. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
40. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
41. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Dzintaru prospektā 19A, arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
42. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
43. Zemes gabalu apbūvi, inženierkomunikāciju un ielu izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.