

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie apbūves nosacījumi attiecas uz detālplānojuma teritoriju - zemesgabalu Jūrmalā, Slokas ielā 49A (kadastra Nr.1300 010 3515), detalizējot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (būvnoteikumi) noteiktās prasības detālplānojuma teritorijai.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Slokas ielā 49A” 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.
4. Apbūves nosacījumos ir lietoti šādi termini:
 - 4.1. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
 - 4.2. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
 - 4.3. **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 pārkures (t.sk.balkonus un erkerus) ja tie izvirzīti ārpus ēkas sienas vairāk par 1,3 m.
 - 4.4. **Apbūves līnija** – līnija, kas nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras tās drīkst izvietot.
 - 4.5. **Brīvā zaļā teritorija** - zemesgabala neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes ēkas un būves, kā arī atskaitītas autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo ar brīvās teritorijas procentu no kopējās zemesgabala platības.
 - 4.6. **Jumta stāvs** - plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamo jumtu, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības.
 - 4.7. **Jumta izbūve** - izmantojot slīpā jumta konstrukciju radīto telpu virs ēkas augšējā stāva pārseguma jumta stāvā izbūvētas telpas piemērotas dzīvošanai, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības 1,5 m augstumā.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

5. Detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi.
6. Saskaņā ar 2000.gada 2.maija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-99 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

7. Inženierizpēte būvniecības vajadzībām ietver:
 - 7.1. ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti;
 - 7.2. ģeotehnisko izpēti;
 - 7.3. hidroloģisko izpēti;
8. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 8.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi;
 - 8.2. pieklūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai ceļu izbūvi;
 - 8.3. pirms pazemes būves vai pazemes stāvu projektēšanas veic hidroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāvu potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un apkārtējā teritorijā;
 - 8.4. apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanu (uzbēršanu), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus.

2.2. Aizsardzība pret troksni

9. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo un publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru Kabineta 2004.gada 13.jūlija noteikumiem Nr.597 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" 2.pielikuma.
10. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi) projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 28.jūnija noteikumu Nr.499 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-11 “Būvakustika”” prasībām.
11. Veicot ēku būvniecību detālplānojuma teritorijās, kurās ir konstatēts paaugstināts trokšņu līmenis, ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu.

2.3. Pieklūšanas noteikumi

12. Zemes vienībai nodrošināma transporta un gājēju pieklūšana, izbūvējot piebraucamo ceļu ar pieslēgumu no Slokas ielas. Iebrauktuve precizējama tehniskā projekta stadijā.
13. Fiziskai vai juridiskai personai, ierīkojot kādu ēku vai citu būvi, ir pienākums nodrošināt piebraukšanu līdz pilsētas ielai vai vietējai ielai no zemesgabala, kurā nodomāts izvietot minēto ēku vai citu būvi, vai, kur šī būve atrodas un piebraukšana nav nodrošināta.
14. Apbūves teritorijā ir jānodrošina pieklūšana un/vai caurbraukšana ar operatīvo un apkalpes dienestu transportu līdz ikvienai būvei.
15. Visā apbūves teritorijā jāparedz:
 - 15.1. piebrauktuves ikvienai ēkai un īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām ar joslas platumu vismaz 3,5m, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai;
 - 15.2. iebrauktuves un izbrauktuves pazemes autostāvvietās, to skaitu un izvietojumu precizējot turpmākās projektēšanas gaitā;
 - 15.3. piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm;
 - 15.4. pilsētas inženierkomunikāciju pārvietošanu ārpus apbūves teritorijas un to izvietojumu ielu sarkanajās līnijās, vienlaicīgi nodrošinot ērtu pieklūšanu un ekspluatāciju.

2.4. Auto novietņu nodrošinājums

16. Atļauta pazemes telpas kompleksa izmantošana, izbūvējot pazemes autostāvvietas.

17. Pieļaujams veidot kopīgu pazemes autostāvvietu, viena zemesgabala ietveros, zem atsevišķi stāvošām ēkām vai zem kvartālu iekšpagalmiem. Izbūvējot autostāvvietas zem kvartālu iekšpagalmiem, to tehniskajam risinājumam jānodrošina iespēja izveidot augu stādījumus virs pazemes autostāvvietu pārseguma konstrukcijām. Autostāvvietu un citu tehnisko telpu izvietošana pieļaujama apbūves cokola stāvā un/vai pirmajos stāvos.
18. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Ja autostāvvietas paredzētas vairāku zemes vienību izmantošanai, tās nosakāmas kā servitūti.
19. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes.
20. Minimālo autostāvvietu skaitu darījumu un sabiedriskajām iestādēm, nosaka, ievērojot šādus autostāvvietu vietējos normatīvus:

Ēkas un būves	Aprēķinu vienība	Automašīnu vietas uz aprēķina vienību
Pārvaldes, darījumu un zinātnes iestādes	1 strādājošais	0.3
Tirdzniecības centri un veikali ar tirdzniecības zāles platību lielāku par 200 m ²	30-50 m ² tirdzniecības un izstāžu platības	1
Restorāni un kafējnīcas	100 vietas	15
Kultūras iestādēs (Teātri, kinoteātri, koncertzāles, muzeji, izstādes, baznīcas, sanāksmju zāles).	100 skatītāju vietas vai vienlaicīgi apmeklētāji	15
Viesnīcas	10 vietas	2
Sporta zāles un būves ar vairāk par 500 skatītāju vietām	20 skatītāju vietas	1

2.5. Būvlaide

21. Būvlaide:

21.1. no Slokas ielas - 6m attālumā no sarkanās līnijas;

2.6. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām

- 21.2. Apbūves līnija, nosaka minimālo attālumu no apbūves līdz kaimiņu zemes vienības robežai, ievērojot noteiktās apbūves līnijas, saskaņā ar grafisko materiālu – „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;
22. Ēku novietnes, apbūves izvietojuma proporcijas un arhitektoniskais risinājums precizējami būvprojektā, saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus.

2.7. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums

23. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumu esošajiem un plānotajiem tīkliem precizē projekta izstrādes gaitā.
24. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar Pašvaldību.
25. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi, detālplānojuma teritorijas robežās, veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.

2.8. Ugunsdrošības prasības

26. Ugunsdrošības attālumus starp ēkām nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Par attālumu starp ēkām uzskata attālumu starp ārsienām vai citām norobežojošām konstrukcijām. Ja ēku ārsienu konstrukcijām ir

izvirzījumi no degošiem materiāliem lielāki par 1m, par ugunsdrošības attālumu tiek pieņemts attālums no šīm konstrukcijām.

27. 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 sagrūst.
28. Ugunsdzēsības ūdensapgādei ierīko ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas vai ugunsdzēsības hidrantus atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

2.9. Atkritumu apsaimniekošana

29. Būvprojekta ģenerālplānā ietver dalīto atkritumu konteineru laukumu izvietojuma risinājumu saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 1.aprīļa Saistošiem noteikumiem Nr.17 „Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu”.

2.10. Aizsargjoslas un izmantošanas aprobežojumi

30. Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
31. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
 - 31.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
 - 31.2. Aizsargjosla gar ūdens ņemšanas vietu nosaka, lai nodrošinātu ūdens resursu saglabāšanos un atjaunošanos, kā arī samazinātu piesārņojuma negatīvo ietekmi uz iegūstamo ūdens resursu kvalitāti visā ūdensgūtvē ekspluatācijas laikā.
32. Ekspluatācijas aizsargjoslas:
 - 32.1. gar ielām:
 - 32.1.1. Slokas ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu- Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3.
 - 32.1.2. būvlaide - saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
 - 32.2. gar elektronisko sakaru tīkliem:
 - 32.2.1. 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;
 - 32.2.2. ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzmavām gruntī – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzmavas ārējās malas;
 - 32.2.3. ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
 - 32.3. gar elektriskajiem tīkliem:

- 32.3.1. 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;
- 32.3.2. 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;
- 32.3.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru 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.
- 32.4. gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar paštecēs kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 32.5. ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 1m attālumā.
33. Sanitārā aizsargjosla:
- 33.1. aizsargjosla gar kapiem.
34. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 34.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 34.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 34.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. Darījumu iestāžu teritorija (D)

35. 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.
36. Atļautā izmantošana:
- 36.1. **Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:**
- 36.1.1.viesnīca;
- 36.1.1.1.viesu nams;
- 36.1.2.motelis;
- 36.1.3.citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
- 36.1.3.1.tūristu mītne;
- 36.1.3.2.ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
- 36.1.4.tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:
- 36.1.4.1.tirdzniecības centrs;
- 36.1.4.2.tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalu un aptiekas ēka;
- 36.1.4.3.sadzīves pakalpojumu ēkas;
- 36.1.4.4.sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts;
- 36.1.4.5.degvielas uzpildes stacija;
- 36.1.4.6.automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka;

- 36.1.5.banku iestāžu ēka;
- 36.1.6.konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;
- 36.1.7.restorāni, kafējnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi:
 - 36.1.7.1.vasaras tipa kafējnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām;
- 36.1.8.azartspēļu ēka;
- 36.2. Sabiedriskā iestāde:**
 - 36.2.1.pārvaldes iestāde;
 - 36.2.2.kultūras iestāde;
 - 36.2.3. sporta ēka un būve.
- 36.3. Satiksmes un sakaru ēka:**
 - 36.3.1.automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām).
- 36.4. Palīgizmantošana:
 - 36.4.1.apsardzes ēka;
 - 36.4.2.publiskās tualetes ēka.
- 37. Zemesgabalu veidošana:
 - 37.1. pieļaujama zemesgabalu apvienošana izstrādājot Zemes ierīcības projektu.
- 38. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 40%;
- 39. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte:
 - 39.1.darījumu iestādēm –300%;
 - 39.2. sabiedriskajām iestādēm - 200%.
- 40. Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija 25%:
- 41. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits:
 - 41.1. darījumu iestādēm – 8;
 - 41.2. sabiedriskajām iestādēm - 5.
- 42. Citi noteikumi:
 - 42.1. Konkrētas apbūves izvietojuma vietas nosakāmas ēku un būvju tehnisko projektu ietvaros.
 - 42.2. Zemesgabalu atļauts ierobežot pa tā juridiskajām robežām.
 - 42.3. Vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, izvietojot pazemes būves, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums.

4. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS

- 43. Zemesgabalam nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, izejot no izvēlētās atļautās izmantošanas, saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 12.jūlija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”:
 - 43.1. komercdarbības objektu apbūve – 0801;
 - 43.2. pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve – 0908.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

- 44. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
- 45. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un

tas stājas spēkā pēc paziņošanas.

46. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmo īpašumu Jūrmalā, Slokas ielā 49a arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
47. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.
48. Detālplānojuma teritoriju atļauts apbūvēt vairākās būvniecības kārtās, kārtas saskaņojot ar Jūrmalas pilsētas būvvaldi.
49. Ēku būvdarbus atļauts sākt pēc attiecīgajā būvniecības kārtā apbūvējamai zemes vienībai nepieciešamo piebraucamo ceļu izbūves un pēc/ vai līdztekus inženierkomunikāciju izbūves.