

## II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. Vispārīgie jautājumi

1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 55” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

### 2. Prasības visām teritorijām

#### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

4. Saskaņā ar Ministru kabineta 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.

5. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:

5.1. inženierkomunikāciju rekonstrukciju vai izbūvi pilsētas ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvju un inženierkomunikāciju koridoru robežās;

5.2. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamās plānotās piebrauktuves izbūvi.

#### 2.2. Piekļūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

6. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

7. 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.

8. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

9. Detālplānojuma teritorijā aizliegta turpmāka zemesgabalu sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana.

#### 2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

10. Zemesgabalu Dzintaru prospektā 55 drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, bet gar Ainažu ielu un Dzintaru prospektu – pa ielu sarkanajām līnijām:

- 15.1. žoga augstumam jābūt vienā augstumā ar blakus esošā zemesgabala Dzintaru prospektā 57 žoga augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar vēsturiskās apbūves arhitektūru, izmantojot Jūrmalā un Dzintaru rajonā raksturīgos vēsturisko žogu tipus;
- 15.2. mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietošanu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu;
- 15.3. veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts pārveidot kāpu reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemesdziļus detālplānojumā noteiktajās teritorijās.
11. Zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops, jā saglabā mežs un raksturīgā meža zemesdziļus. Šajā teritorijā atļauts ierīkot un labiekārtot gājēju takas, nodrošinot meža zemesdziļus aizsardzību.
12. Sauszējamos kokus saglabāšanai jāizvēlas ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
13. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 2000.gada 1.februāra noteikumu Nr.38 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves"" prasībām.

### 3. Atļautā izmantošana „Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā” (6JDz)

14. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 55 ir:
- 32.1. **Savrupmāja;**
- 32.4. Palīgizmantošana:
- 32.4.1. saimniecības ēka;
  - 32.4.2. autostāvvietas;
  - 32.4.3. teritorijas labiekārtojums;
  - 32.4.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
15. Maksimālais **apbūves blīvums 15%**, maksimālā **apbūves intensitāte 39%**, zemesgabala **minimālā brīvā zaļā teritorija - 60%**.
16. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12.metri.
17. Pirms dzīvojamās ēkas pārbūves jāveic ēkas fasāžu un būvdetaļu uzmērīšana, oriģinālo dekora elementu demontāža.
18. Veicot esošās dzīvojamās ēkas pārbūvi, jā saglabā raksturīgā apbūves kompozīcija, izmantojot atjaunotās būvdetaļas un vai oriģinālie dekora elementi.
19. Maksimālais ēkas būvapjoms – 1536 m<sup>3</sup>.

### 4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

20. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

21. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
22. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
- 45.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:
- 45.1.1 krasta kāpu aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;
- 45.1.2. ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālplānojuma teritorija.
- 45.2. Aizsargjoslas ap kultūras kultūras pieminekļiem:
- 45.2.1. Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija – visa detālplānojuma teritorija.
23. Eksploatācijas aizsargjoslas:
- 46.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:
- 46.1.1. ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
- 46.1.2. būvlaide gar Dzintaru prospektu – iedibinātā, vēsturiskā būvlaide, 22 m no ielas sarkanās līnijas;
- 46.1.3. būvlaide gar Ainažu ielu – 3 m no ielas sarkanās līnijas.
- 46.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:
- 46.2.1. 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;
- 46.2.2. gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām – zemes gabals un gaisa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass;
- 46.2.3. 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 uzdevām 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 uzdevas ārējās malas;
- 46.2.4. 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.
- 46.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:
- 46.3.1. 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;
- 46.3.2. 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.
- 46.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

- 46.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- 46.4.2. gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 46.5. Aizsargjoslas ap ģeodēziskā tīkla punktiem 5 metru rādiusā no ģeodēziskā punkta centra.
24. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 48.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
- 48.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
- 48.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

## 5. Detālpānoījuma īstenošanas kārtība

25. Detālpānoījumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpānoījuma izstrādes īstenošanu.
26. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālpānoījuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
27. Detālpānoījums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālpānoījums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.