

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, Jūras ielā 1” 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 pārbūvi vai izbūvi pilsētas ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvi un inženierkomunikāciju koridoru robežās;
 - 5.2. pieklūšanas nodrošināšanai nepieciešamās plānotās piebrauktuves izbūvi.

2.2. Pieklūšanas 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 sagraust.
8. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
9. Detālplānojuma teritorijā aizliegta zemes vienības sadalīšana.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

10. Zemesgabalu Jūras ielā 1 drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, bet gar Jūras ielu un Ērgļu ielu – pa ielu sarkanajām līnijām:
 - 10.1. žoga augstumam jābūt vienā augstumā ar blakus esošā zemesgabala Jūras ielā 3 žoga augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar vēsturiskās apbūves arhitektūru, izmantojot Jūrmalā un Majoru apkaimē raksturīgos vēsturisko žogu tipus;
 - 10.2. pirms jaunu apstādījumu ierīkošanas jāizstrādā un jāsaskaņo teritorijas labiekārtošanas projekts;

10.3. mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu 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;

10.4. veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts pārveidot kāpu reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi detālpāņojumā noteiktajās teritorijās.

11. Zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops, jā saglabā mežs un raksturīgā meža zemsedze. Šajā teritorijā atļauts ierīkot un labiekārtot gājēju takas un izvietot citus teritorijas labiekārtojuma infrastruktūras elementus, nodrošinot meža zemsedzes aizsardzību.

12. Sausdzējamos kokus saglabāšanai jāizvēlas ne tuvāk kā 3 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 teritorija” (6JDz)

14. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Jūras ielā 1 ir:

14.1. Savrupmāja;

14.2. daudzfunkcionāla ēka;

14.3. pakalpojumu objekts.

14.4. palīgizmantošana:

14.4.1. saimniecības ēka;

14.4.2. autostāvvietā – tikai atļautās izmantošanas nodrošināšanai, nepieciešamo autostāvvietu skaitu nosaka atbilstoši Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām;

14.4.3. teritorijas labiekārtojums;

14.4.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

15. Maksimālais **apbūves blīvums 25%**, maksimālā **apbūves intensitāte 65%**, zemesgabala **minimālā brīvā zaļā teritorija - 50%**.

16. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12.metri.

17. Būvlandes:

17.1. būvlande gar Jūras ielu – 3 m no ielas sarkanās līnijas;

17.2. būvlande gar Ērgļu ielu – 3 m no ielas sarkanās līnijas;

17.3. Rīgas jūras līča piekrastes būvlande – saskaņā ar projekta grafisko daļu.

18. Maksimālais ēkas būvapjoms – 13920 m³.

4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

19. 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.

20. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

21. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

21.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

21.1.1 krasta kāpu aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;

21.1.2. ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālplānojuma teritorija.

21.2. Aizsargjoslas ap kultūras pieminekļiem:

21.2.1. Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija – visa detālplānojuma teritorija.

22. Eksploatācijas aizsargjoslas:

22.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem, ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;

22.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

22.2.1. 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;

22.2.2. 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;

22.2.3. 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 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;

22.2.4. 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.

22.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

22.3.1. 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;

22.3.2. 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.

22.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

22.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

22.4.2. gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

22.5. Aizsargjoslas ap ģeodēziskā tīkla punktiem 5 metru rādiusā no ģeodēziskā punkta centra.

23. Aprobežojumi aizsargjoslās:

23.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;

23.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;

23.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

5. Detālpilanojuma īstenošanas kārtība

24. Detālpilanojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpilanojuma izstrādes īstenoātāju.

25. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālpilanojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.

26. Detālpilanojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālpilanojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

III GRAFISKĀ DAĻA