

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Bulduru prospektā 146”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātajiem Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumus precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas nosacījumus.
3. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
4. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
5. 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, ja tas nav pagarināts.

2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

6. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 6.1. vertikālais plānojums;
 - 6.2. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūve;
 - 6.3. tehniskos risinājumus hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi;
 - 6.4. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai ceļu izbūve;
 - 6.5. piesārņotā teritorijā veic piesārņojuma samazināšanas un kontroles pasākumus:
 - 6.5.1. sanāciju, ja ir pārsniegts normatīvajos aktos noteiktais kritiskais robežlielums C grunts un augsnes piesārņojumam;
 - 6.5.2. citus rekultivācijas pasākumus un monitoringu atbilstoši Vides valsts dienesta reģionālās vides pārvaldes atzinumam, ja ir pārsniegts normatīvajos aktos noteiktais piesardzības robežlielums B vai mērķlielums A.

7. Apbūvei paredzētās teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus.

2.2. Prasības pieklūšanai zemes vienībai

8. Piebrauktuves detālplānojuma teritorijai risināmas no 28.līnijas un Meža prospekta. Piebrauktuvi izvietojums precizējams turpmākajā projektēšanas gaitā.
9. Zemes vienībā ir jānodrošina operatīvo un apkalpes dienestu autotransporta pieklūšana ēkām un citām būvēm tās zemes vienības robežās, kurā atrodas būve.
10. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

2.3. Prasības teritorijas labiekārtojumam

11. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.
12. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībās un veicot būvdarbus, maksimāli jāsaglabā augsnes virskārta un reljefs.
13. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
14. Būvprojekta sastāvā izstrādā vertikālā plānojuma risinājumu.
15. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
16. Meža zemes teritorijā, kas nav paredzēta atmežošanai:
 - 16.1. saglabāt dabisko reljefu;
 - 16.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
 - 16.3. saglabāt esošo meža zemsedzi;
 - 16.4. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē.
17. Papildus prasības aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijai:
 - 17.1. nav pieļaujama apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa (kāpu vaļņu) norakšana vai uzberšana;
 - 17.2. labiekārtojuma elementi - vieglas konstrukcijas būves;
 - 17.3. celiņu ieseguma materiāls – koka laipas, mulča.
18. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
 - 18.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 18.2. apgaismojuma izvietojumu;
 - 18.3. stādījumu struktūru, izvietojumu;
 - 18.4. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu.

2.4. Meža zemes atmežošana

19. Meža zemes atmežošana jāveic atbilstoši 2012.gada 18.decembra Ministru kabineta noteikumu Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību” nosacījumiem.

2.5. Visās apbūves teritorijās atļautās izmantošanas

20. Visā Jūrmalas pilsētas teritorijā ir atļauta:
- 20.1. inženiertehniskās infrastruktūras objekta izbūve;
 - 20.2. E kategorijas ielas, piebraucamā ceļa un veloceļa un gājēju ceļa izbūve;
 - 20.3. autostāvvietu un velonovietņu ierīkošana un izbūve atļautās izmantošanas nodrošināšanai;
 - 20.4. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana atļautās izmantošanas uzsākšanai;
 - 20.5. palīgizmantošana;
 - 20.6.teritorijās, kurās atļauts būvēt ēkas, kā arī atklātās autonomvietnēs - arī apstādījumu ierīkošana un labiekārtojuma infrastruktūras izbūve.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI JAUKTĀ KŪRORTA TERITORIJĀ (3K2)

21. Jauktas kūrorta teritorijas apbūvē, ievērojot šādas prasības attiecībā uz funkciju (izmantošanas veidu) procentuālo dalījumu zemes vienības ietvaros:
- 21.1. maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars - 49%;
 - 21.2. minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars - 51%;
22. Ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.
23. Atļautā izmantošana:
- 23.1. kūrorta objekts;
 - 23.2. tirdzniecības objekts;
 - 23.3. sabiedriskās ēdināšanas objekts;
 - 23.4. darījumu objekts;
 - 23.5. sadzīves pakalpojumu objekts;
 - 23.6. dzīvojamā māja - mazstāvu daudzdzīvokļu māja.
24. Apbūves rādītāji:
- 24.1. apbūves blīvums – 20%;
 - 24.2. apbūves intensitāte – 72%;
 - 24.3. minimālā brīva zaļā teritorija – 55%;
 - 24.4. apbūves augstums- 15m;
 - 24.5. ēkas vai būves stāvu skaits – 3,5 stāvi.
25. Zemesgabalu veidošana – zemesgabals ir nedalāms.

26. Būvlaide – 3m no ielu sarkanajām līnijām.
27. Būves izvietojums zemes vienībā, atbilstoši detālplānojuma risinājumos noteiktajai apbūves līnijai un apbūves zonai.
28. Žogi:
- 28.1. žogu izbūvē:
- 28.1.1. ielas pusē - pa ielas sarkano līniju vai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju;
- 28.1.2. zemes vienību stūros ielu krustojumos - pa redzamības trīsstūra līniju;
- 28.1.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 28.1.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
- 28.2. Žogu augstums un caurredzamība:
- 28.2.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m, bet žoga minimālā caurredzamība - 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;
- 28.2.2. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (zemes) līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- 28.2.3. žoga cokola maksimālais augstums ir 0.5 m.
29. Transportlīdzekļu novietnes:
- 29.1. minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits:

Atļautā izmantošana	Autostāvvietu skaits uz vienu aprēķina vienību		Autostāvvietu skaits uz vienu papildus aprēķina vienību	
	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits
Dzīvojamās ēkas				
Daudzdzīvokļu māja	dzīvoklis ar platību līdz 70 m ²	1	10 dzīvokļi	1
	dzīvoklis ar platību virs 70 m ²	1,5	10 dzīvokļi	1
Publiskās ēkas				
Viesnīca	3 viesnīcas numuri	1	-	-
Ārstniecības iestādes, kūrorta objekti ar gultas vietām	4 gultas vietas	1	10 gultas vietas	1
Biroju ēka	40m ²	1	3 vienlaicīgi apmeklētāji	1
Kultūras, sporta, izklaides pasākumu	10 skatītāju vietas	1	4 darba vietas	1

Atļautā izmantošana	Autostāvvietu skaits uz vienu aprēķina vienību		Autostāvvietu skaits uz vienu papildus aprēķina vienību	
	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits
objekts				
Kultūras, izglītības, zinātnes iestāžu ēkas	4 darba vietas	1	10 apmeklētāji	1
Vietējās nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts (līdz 200 m ² tirdzniecības platības)	objekts	2	-	-

29.2. pie publiskas ēkas un daudzdzīvokļu ēkas veido stāvvietas operatīvā transporta un apkalpes dienestu transporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā. Stāvvietu skaitu nosaka atbilstoši šādam aprēķinam - ēkām līdz 3,5 stāviem - 1 stāvvietā uz 2 kāpņu telpām;

29.3. katrā publiskajā transportlīdzekļu novietnē 5% no kopējā stāvvietu skaita, bet ne mazāk kā vienu stāvvietu, ierīko automašīnām, kas paredzētas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām. Vienas īpašās stāvvietas platums ir 3,5m.

29.4. pieļaujams veidot kopīgu pazemes autostāvvietu, viena zemesgabala ietveros, zem atsevišķi stāvošām ēkām. Izbūvējot autostāvvietas, to tehniskajam risinājumam jānodrošina iespēja izveidot augu stādījumus virs pazemes autostāvvietu pārseguma konstrukcijām.

29.5. pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes.

30. Citi noteikumi:

30.1. apbūves virszemes daļa veidojama dalītos arhitektoniskos apjomos;

30.2. būvdarbu, tai skaitā, demontāžu darbu laikā aizliegts bojāt un pārveidot dabisko kāpu reljefu;

30.3. nav pieļaujama pagrabstāva izbūve aizsargājama biotopa „mežainas piejūras kāpas” teritorijā;

30.4. pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtnējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;

30.5. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālos elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;

30.6. koku izciršana ārpus meža zemes saskaņojama ar koku vērtēšanas komisiju.

4. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS

31. Zemesgabala Jūrmalā, Bulduru prospektā 146 lietošanas mērķi:

31.1. 0702 - trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;

31.2. 0801 - komercdarbības objektu apbūve.

31.3. 0902 - ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

32. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

Sagatavoja

I.Pūķe