

# 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, Dzintaru prospektā 21”.
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 nosacījumos 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 norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
5. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
6. 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 UN APBŪVEI JAUKTĀ DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ (6JDz)

8. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 21:
  - 8.1. daudzfunkcionāla ēka (*Daudzfunkcionāla ēka ir publiska ēka, kurā ir gan pakalpojumu objekti, gan dzīvokļi. Šādā ēkā dzīvokļi ir izvietoti augšējos stāvos un to kopplatība ir mazāka par 50% no ēkas kopējās platības*).
  - 8.2. pakalpojumu objekts;
  - 8.3. pārvaldes objekts.
  - 8.4. Palīgizmantošana - nedzīvojamo māju palīgēkas.
9. Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.
10. Maksimālā apbūves intensitāte – 78 %.
11. Minimālā brīvā teritorija – 40 %.
12. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri.
13. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 13.1. būvlaide – 3 metru attālumā no ielu sarkanajām līnijām;
  - 13.2. ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma risinājumus;
  - 13.3. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:



- 13.3.1. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
- 13.3.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
- 13.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4m;
- 13.4. šo noteikumu 13.3. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
14. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
  - 14.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
  - 14.2. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 14.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi:
    - 14.4. pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu.
15. Žogi.
  - 15.1. zemesgabalu drīkst iežogot:
    - 15.1.1. ziemeļu un austrumu puse pa juridiski noteikto zemesgabala robežu;
    - 15.1.2. dienvidu un rietumu pusē pa ielu sarkanajām līnijām;
  - 15.2. žogu augstums un caurredzamība:
    - 15.2.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 metriem un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90% pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 metriem.
    - 15.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujam izbūvēt blīvums un līdz 1,8 metriem augstus;
    - 15.2.3. 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;
    - 15.2.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
    - 15.2.5. žoga dizainu veido Dzintaru rajona raksturīgajā vēsturiskajā stilā.
16. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
  - 16.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
  - 16.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
  - 16.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietošanu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
17. Prasības teritorijas labiekārtošanai:
  - 17.1. veicot būvniecību vai kādu citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs;
  - 17.2. būvprojekta sastāvā izstrādā vertikālā plānojuma risinājumu;

- 17.3. augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
- 17.4. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
- 17.5. prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
  - 17.5.1. izstrādāt saglabājamo koku aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā;
  - 17.5.2. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
  - 17.5.3. nodrošināt papildus koku laistišanu. Laistišanas biežumu un apjomu noteikt koku aizsardzības pasākumu plānā;
  - 17.5.4. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
  - 17.5.5. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu monitoringu;
  - 17.5.6. koku kopšanas, izpētes darbus un aizsardzības pasākumu realizēšanu/monitoringu būvniecības laikā uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam;
- 17.6. ārtelpu apzaļumošanai un labiekārtojumam, būvprojekta ietvaros arī atsevišķi, izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
  - 17.6.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
  - 17.6.2. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
  - 17.6.3. funkcionālu un dekoratīvu izvietojumu dizainu.
18. Piekļūšanas nosacījumi:
  - 18.1. piekļūšana zemesgabalam no Dzintaru prospekta un Madonas ielas. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā;
  - 18.2. izstrādājot būvprojektu teritorijā jāparedz īpaši pasākumi (arī īpašs aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanā cilvēkiem ar īpašām vajadzībām. To veic, labiekārtojot teritorijas un laukumus, aprīkojot ceļus un ielas, nodrošinot iekļūšanu būvē, pārvietošanos un izkļūšanu no tās.
  - 18.3. ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
19. Citi noteikumi:
  - 19.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
    - 19.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
    - 19.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
    - 19.1.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
  - 19.2. jaunbūvi projektēt vizuāli dalītiem arhitektoniskiem apjomiem, nodrošinot pilsētvides raksturu, piemineklim un kūrorta videi raksturīgo mazstāvu apbūves raksturu;



- 19.3. vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums;
- 19.4. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
- 19.5. zemesgabala lietošanas mērķis:
  - 19.5.1. komercdarbības objektu apbūve – 0801;
  - 19.5.2. sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme - 0901
  - 19.5.3. trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve – 0702.

### 3.REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI

20. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstādes īstenotāju.
21. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes un vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam “Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.