

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, Bulduri 1607”.
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.
6. Noteikumos lietoti šādi termini:
 - 6.1. apbūves blīvums - zemes vienības vai tās daļas visu virszemes būvju apbūves laukumu attiecība pret zemes vienības vai tās daļas platību, kurā konkrētā apbūve atļauta, izteikta procentos;
 - 6.2. apbūves intensitāte – būves virszemes stāvu kopplatības summas attiecība pret zemes vienības platību, izteikta procentos;
 - 6.3. apbūves laukums - virszemes būves visa ārējā perimetra projekcija uz zemes. Tajā ietilpst būves ārējo virsmas projekcija, ietverot arī uz kolonnām izvietotas būves daļas, laukumu zem caurbrauktuvēm, laukumu zem lieveņiem, nojumēm, terasēm, ārējām kāpnēm, kā arī jebkuras par 1.3 m lielākas virszemes būves pārkāres projekcijas laukumu uz zemes;
 - 6.4. apbūves līnija – projektēta līnija, kas nosaka minimālo attālumu no zemes vienības robežas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, līdz tuvākajai virszemes būvei;
 - 6.5. atļautā izmantošana – šajos noteikumos un detālplānojumā noteiktā saimnieciskā darbība un ar to saistītā apbūve. Atļauto izmantošanu raksturo ekonomiskās darbības veidi, būvju klasifikācija, zemes lietošanas veidi;
 - 6.6. brīvā zaļā teritorija – zemes vienības neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes būves, ka arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo brīvās

zaļās teritorijas attiecība pret zemes vienības kopējo platību, izteikta procentos;

- 6.7. būvlaide - līnija, kas nosaka minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, piemēram, upes krasta, līdz tuvākajai virszemes būvei;
- 6.8. stāva platība - ēkas viena stāva grīdas laukuma, ko ierobežo ēkas ārsienas vai nesošo konstrukciju ārējās virsmas, platība, izņemot jumta stāvu. Jumta stāva un jumta izbūves stāva platību aprēķina telpas laukumam, kurā griestu augstums ir vismaz 1.6m;
- 6.9. stāvu skaits - ēkas visu virszemes stāvu skaits, ietverot cokola stāvu un jumta stāvu vai jumta izbūvi. Jumta izbūvi stāvu skaita aprēķinā definē kā pusstāvu (0,5 stāvi);
- 6.10. jumta izbūve - telpas, kas izbūvētas ēkā ar slīpo jumtu virs tās augšējā stāva. Kā jumta izbūvi klasificē telpas, kuru platība nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības. Telpas platībā ieskaita to daļu, kurā griestu augstums ir vismaz 1,6 m;
- 6.11. jumta stāvs - savietotā (plakanā) jumta līmenī izbūvētas telpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājumu jumtu, un kuru platība nepārsniedz 66% no zem tā esošā stāva platības.

2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI KŪRORTA TERITORIJĀ (6K1)

7. Atļautā izmantošana:
 - 7.1. kūrorta objekts (ārstniecības iestāde, sanatorija; kūrorta poliklīnika; procedūru kabineti; peldiēstāde (vannu māja); viesnīca);;
 - 7.2. veselības aprūpes objekts (sanatorija, poliklīnika; ģimenes ārstu prakse; specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojuma kabineti);
 - 7.3. sociālās aprūpes objekts (sociālās rehabilitācijas dienas centrs, kabinets; u.c. sociālo terapiju centri, kabineti);
8. Apbūves rādītāji:
 - 8.1. apbūves blīvums - 30%;
 - 8.2. apbūves intensitāte - 105%;
 - 8.3. minimālā brīva zaļā teritorija - 40%;
 - 8.4. apbūves augstums- 15m;
 - 8.5. ēkas vai būves stāvu skaits - 3,5 stāvi.
9. Zemesgabalu veidošana - zemesgabals ir nedalāms.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 10.1. būvlaide tiek noteikta 3 metru attālumā no 7.līnijas un Vienības prospekta sarkanajām līnijām;
 - 10.2. apbūves līnija saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
 - 10.3. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 10.3.1. 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 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;

- 10.3.2. ja ēkas fasāde, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
- 10.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
- 10.4. šo noteikumu 10.3. punktā minēto attālumu un noteikto apbūves līniju atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieku rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no savas zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
- 10.5. minimālais attālums starp daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām vai daudzdzīvokļu un citu funkciju ēkām:
 - 10.5.1. 15 metri - starp 2-4 stāvu ēku garākajām fasādēm;
 - 10.5.2. 15 metri – starp ēku gala fasādēm, kurās ir dzīvojamo istabu logi.
11. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 11.1. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 11.2. pieklūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai piebraucamā ceļa izbūve;
 - 11.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi:
 - 11.3.1. pirms pazemes būves vai pagrabstāva projektēšanas veikt hidroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāva potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un uz apkārtējo teritoriju, kā arī uz saglabājamiem kokiem. Plānojot pazemes būves izvietojuma iespējas, ņemt vērā izpētes rezultātus;
 - 11.3.2. ja būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m³ un izvešanas vietu;
12. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
 - 12.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
 - 12.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
 - 12.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta pieklūšanas iespējas.
13. Prasības pieklūšanai zemes vienībai:
 - 13.1. piebrauktuves detālplānojuma teritorijai risināmas no 7.līnijas. Piebrauktuves izvietojums precizējams turpmākajā projektēšanas gaitā;
 - 13.2. zemes vienībā ir jānodrošina operatīvo un apkalpes dienestu autotransporta pieklūšana ēkām un citām būvēm tās zemes vienības robežās, kurā atrodas būve;
 - 13.3. projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
14. Transportlīdzekļu novietnes:
 - 14.1. 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
Publiskās ēkas				
Viesnīca	3 viesnīcas numuri	1	-	-
Ārstniecības iestādes, kūrorta objekti ar gultas vietām	4 gultas vietas	1	10 gultas vietas	1

- 14.2. pie publiskas ēkas veido stāvvietas operatīvā transporta un apkalpes dienestu transporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā;
- 14.3. 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.
- 14.4. 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.
- 14.5. pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes.
15. Prasības teritorijas labiekārtojumam:
- 15.1. veicot būvdarbus, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs;
- 15.2. augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 15.3. būvprojekta sastāvā izstrādā vertikālā plānojuma risinājumu;
- 15.4. meža zemes teritorijā:
- 15.4.1. saglabāt dabisko meža zemsedzi;
- 15.4.2. vietās, kur nepieciešams atjaunot meža zemsedzi, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
- 15.4.3. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
- 15.4.4. nepieredzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu ierīkošanu meža zemē/ap priedēm;
- 15.5. projektējot jaunus stādījumus jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī jāievēro konkrētā mikroklimata prasības (nepielietot augu un koku sugas, kas nav raksturīgas konkrētai bioloģiskajai florai);
- 15.6. labiekārtojuma elementi – celiņi, takas, skulptūras, vides mākslas objekti, strūklakas, nožogojumi, lapenes, pergolas, augu konteineri, atbalsta sienas, soli, atkritumu tvertnes, apgaismes ķermeņi u.c. dizaina elementi, bērnu rotaļu ierīces;

- 15.7. Eiropas nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājama biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijā nav pieļaujama apbūves izvietošana;
- 15.8. stingra režīma aizsargjoslā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu nepieciešams nodrošināt ar virszemes ūdens noteci no aizsargjoslas. Aizsargjosla ir labiekārtota un iežogot. Nožogojuma augstums nedrīkst būt zemāks par 1,5 metriem, un uz tā ir informatīva zīmes ar uzrakstu „Nepiederošiem ieeja aizliegta”.
16. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 16.1. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
 - 16.2. veicot būvniecību, tehnikas un agregātu tuvumā (tuvāk par 8 metriem), esošiem kokiem stumbrus apsegt ar dēļu aizsargvairogiem 3-4 metru augstumā;
 - 16.3. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
 - 16.4. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumu.
17. Citi noteikumi:
 - 17.1. ēku novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu;
 - 17.2. apbūve veidojama dalītos arhitektoniskos apjomos;
 - 17.3. 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;
 - 17.4. žogu izbūvei teritorijā ir jābūt atbilstošiem to funkcionālajai izmantošanai, maksimāli saglabājot publisko telpu un ēku pieejamību;
 - 17.5. koku izciršana ārpus meža zemes saskaņojama ar koku vērtēšanas komisiju.
18. Zemesgabala Jūrmalā, Bulduru prospektā 146 lietošanas mērķi:
 - 18.1. 0801 - komercdarbības objektu apbūve.
 - 18.2. 0902 - ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

19. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
20. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
21. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.