

3.DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai – zemesgabalam Dzintaru prospektā 25, Jūrmalā, detalizējot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktās prasības detālplānojuma teritorijai.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar 2012.gada 11.oktobra Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu 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, neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā 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 tas nav pagarināts.

2. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

JAUKTĀ DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ (6JDz)

7. **Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 25:**
 - 7.1. daudzfunkcionāla ēka - publiska ēka, kurā ir gan pakalpoju objekti, gan dzīvokļi. Šādā ēkā dzīvokļi ir izvietoti augšējos stāvos un to kopplatība ir mazāka par 50% no ēkas kopējās platības;
 - 7.2. pakalpojumu objekts;
 - 7.3. pārvaldes objekts
 - 7.4. palīgizmantošana - nedzīvojamo māju palīgēkas.
8. **Apbūves rādītāji:**
 - 8.1. apbūves blīvums – 25%;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 65%;
 - 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%.
 - 8.4. maksimālais apbūves augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri.

9. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 9.1. Būvlaide:
 - 9.1.1. 5m no Dzintru prospekta sarkanās līnijas;
 - 9.1.2. 3m no Gulbenes ielas sarkanās līnijas.
- 9.2. Ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu, ievērojot dendroloģiskās izpētes rekomendācijas;
- 9.3. Ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 9.3.1. vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību;
 - 9.3.2. 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;
 - 9.3.3. 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;
 - 9.3.4. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
- 9.4. Ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 9.3. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
- 9.5. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasības.

10. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

- 10.1. Ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
- 10.2. Inženierkomunikāciju izbūve;
- 10.3. Tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi:
 - 10.3.1. ja būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā.
 - 10.3.2. gruntsūdens līmeņa kontrolei depresijas piltuves zonā ieteicams ierīkot pjezometrus un veikt regulārus mērījumus.
 - 10.3.3. depresijas piltuves zonā esošo ēku tuvumā gruntsūdens līmeni var stabilizēt ar refiltrāciju, daļu atsūkņejamā ūdens novadot gruntī.
 - 10.3.4. lai nodrošinātu atsūkņēšanas depresijas piltuves zonā esošo būvju stabilitāti, nepieciešama informācija par pamatu ievietošanas dziļumu un konstrukciju.
 - 10.3.5. Ievērot hidroģeoloģiskās izpētes pārskata secinājumus un rekomendācijas, un ģeotehniskās izpētes darbu pārskata secinājumus inženiertehniskās sagatavošanas procesā.

11. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:

- 11.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 11.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 11.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

12. Žogi.

- 12.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām, pie Dzintaru prospekta pa ielas sarkano līniju, ievērojot redzamības trijstūri.
- 12.2. Žogu izbūvē:
 - 12.2.1. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei;
- 12.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 12.4. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 12.4.1. žoga maksimālais augstums 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;
 - 12.4.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
 - 12.4.3. 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;
 - 12.4.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 12.5. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.
- 12.6. Žoga dizainu veido apkārtējā rajona raksturīgajā stilā.

13. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

- 13.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un dabisko zemesgabala reljefu.
- 13.2. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
- 13.3. Zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
- 13.4. Neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā un neparedzēt kultivētu mauriņu veidošanu ap priedēm.

14. Koku aizsardzības, teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

- 14.1. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt:
 - 14.1.1. Jūrmalai raksturīgos jaunus lielo koku stādījumus (piemēram, parastā priede *Pinus sylvestris*);
 - 14.1.2. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 14.1.3. mazo arhitektūras formu risinājumus, kas saskaņoti ar ēku apjomu un stilistiku;
 - 14.1.4. vietu atkritumu konteineru novietošanai.
- 14.2. Veidojot apstādījumus, nav pieļaujama svešu, invazīvu sugu stādīšana, lai tās nenonāktu apkārtējā vidē – jūras piekrastē esošajās mežainajās kāpās.
- 14.3. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 14.3.1. izstrādāt saglabājamo koku aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā; nodrošinot prioritāri saglabājamo koku saglabāšanu gan būvniecības, gan ēku ekspluatācijas laikā;
 - 14.3.2. rakšanas darbus plānot ne tuvāk par 3m no saglabājamo koku stumbriem;
 - 14.3.3. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
 - 14.3.4. nodrošināt papildus koku laistīšanu. Laistīšanas biežumu un apjomu noteikt koku aizsardzības pasākumu plānā;

14.3.5. Nosacījumi saglabājamo koku stumbru aizsardzībai:

14.3.5.1. Stumbri jāiežogo ar 2,5m augstiem un vismaz 25mm bieziem dēļu vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos. Uzstādot vairogus, ap kokiem spirālveida novieto gofrēto meliorācijas cauruli sītiņa amortizācijai, un pa perimetru nosedz ar dēļiem vai līdzīgu materiālu.

14.3.5.2. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi.

14.3.5.3. ja augstuma izmaiņas pārsniedz vairāk kā 10 cm, paredzēt īpašus pasākumus, kas nodrošina augsnes virsmas saglabāšanu stumbra tuvumā.

14.3.6. Saglabājamo koku sakņu sistēmas aizsardzībai veikt šādus pasākumus:

14.3.6.1. rakšanas darbus koku sakņu zonā (minimālais attālums 75cm no koka stumbra), kur sakņu diametrs pārsniedz 1cm, atļauts veikt tikai ar lāpstu;

14.3.6.2. ja sakņu diametrs nepārsniedz 1cm, rakšanas darbus var veikt ar mazu traktortehniku, ja tiek nodrošināta sakņu saudzēšana (saknes pirms tam tiek atgrieztas, netiek sarautas);

14.3.6.3. atraktās saknes nozāgē perpendikulāri ar rokas zāģi, lai bojājuma laukums būtu pēc iespējas mazāks;

14.3.6.4. ja būvdarbu dēļ koku saknes jāsaišina tuvu stumbram, jāpārlicinās, vai koks ir stabils, nepieciešamības gadījumā jāparedz papildus sakņu nostiprināšanas pasākumi (sakņu kamola noenkurošana);

14.3.6.5. nedrīkst pieļaut atrakto sakņu iekalšanu, būvbedres sienas piesedz, sausā laikā saknes mitrina;

14.3.6.6. ja rakšana jāveic tuvu saglabājamo koku stumbram, ar gaisa lāpstu atrok un noskaidro galveno sakņu virzienu un saknes, kuras nedrīkst pārcirst.

14.3.6.7. komunikācijas, saglabājamo koku sakņu zonā, iegulda ar caurduršanas metodi, nepārcērtot koku saknes, kas resnākas par 1 cm.

14.3.6.8. tranšejas koku sakņu zonā (75cm no koka stumbra) rok ar lāpstu vai izmantojot gaisa lāpstu, nepārcērtot saknes;

14.3.6.9. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku.

14.3.6.10. vietās, kur transporta kustības organizēšana nav iespējama bez koku sakņu zonas šķērsošanas, ierīko koka vai metāla pagaidu laipas;

14.3.6.11. lai kompensētu rakšanas darbu rezultātā radīto sakņu zudumu un nodrošinātu sakņu sistēmas atjaunošanos, kokiem nepieciešama papildus mēslošana ar kompostu, ko iepilda ap saknēm izraktā tranšējā;

14.3.6.12. ņemot vērā augšanas apstākļus, apdobe koka sakņu zonā nokļājama ar mulču 15cm biežā kārtā tā, lai mulča tieši nesaskartos ar koka stumbru.

14.3.7. Koku vainagu aizsardzības nodrošināšanai:

14.3.7.1. pirms būvdarbu uzsākšanas, lai netraumētu saglabājamo koku vainagus, nepieciešama vainaga samazināšana;

14.3.7.2. vainagu apjoma samazināšana ir obligāta ja būvdarbu/rakšanas darbu dēļ paredzēta sakņu apjoma samazināšana;

14.3.7.3. pēc būvdarbu pabeigšanas veikt koku vainagu sakopšanu. Nozāģēto zaru vai stumbru brūces apstrādāt ar speciāliem brūču preperātiem;

14.3.8. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu monitoringu;

14.3.9. koku kopšanas, izpētes darbus un aizsardzības pasākumu realizēšanu/monitoringu būvniecības laikā uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam, ievērojot dendroloģiskās izpētes rekomendācijas.

15. Pieklūšanas nosacījumi:

15.1. Autotransporta un gājēju pieklūšana zemesgabalam plānota no Gulbenes ielas.

Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā. Gājēju piekļūšanu iespējams risināt arī no Dzintaru prospekta.

- 15.2. 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.
- 15.3. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

16. Citi noteikumi.

- 16.1. 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.
- 16.2. 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;
- 16.3. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m³, un izvešanas vietu.
- 16.4. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 16.4.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- 16.4.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 16.4.3. 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;
- 16.5. Jaunbūvi projektēt vizuāli dalītiem arhitektoniskiem apjomiem, apbūves daļā zemesgabala austrumu pusē, nodrošinot pilsētībūvniecības piemineklim un kūrorta videi raksturīgo mazstāvu apbūves raksturu.
- 16.6. Izmantot tradicionālās arhitektūras jumtu formu un segumu pielietojumu jaunbūves projektēšanā.
- 16.7. Vēsturiskās apbūves ārējā veidola un telpiskā izveidojuma saglabāšanas nodrošināšanai skata punktā no Dzintaru prospekta un Piestātnes ielas, būvprojekta sastāvā iekļaujama plānotā objekta vizualizācija, tās izvērtēšanai kultūrvēsturiskās vides aizsardzības kontekstā un prasībām kultūras mantojuma saglabāšanai.

17. Zemesgabala lietošanas mērķis:

- 17.1.1. komercdarbības objektu apbūve – 0801;
- 17.1.2. sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme – 0901;
- 17.1.3. trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve – 0702.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

18. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu” un Aizsargjoslu likuma 36.pantam.

20. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.