

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 3” 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 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma 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 demontāžu, pārbūvi un izbūvi pilsētas ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvi un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
 - 5.2. ja projektā tiek plānots pagrabstāvs vai pazemes būve - pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Gadījumā, ja pazemes būvi tiek plānots izbūvēt pilnīgi vai daļēji zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā jāparedz gruntsūdeņu organizētu novadi no būves gan būvdarbu, gan būves ekspluatācijas laikā;
 - 5.3. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamās plānotās piebrauktuves izbūvi.

2.2. Piekļūšanas 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 3 drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, bet gar Jūras ielu – pa ielas sarkanajām līnijām:

10.1. žoga augstumam jābūt vienā augstumā ar blakus esošā zemesgabala Jūras ielā 1 žoga augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar vēsturiskās apbūves arhitektūru, izmantojot Jūrmalā un Majoru apkaimē raksturīgos vēsturisko žogu tipus;

10.2. 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 detālplānojumā noteiktajās teritorijās.

11. Detālplānojuma teritorijā saglabāt dabisko reljefu; neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā; neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē/ap priedēm; paredzēt jaunus skuju koku stādījumus:

11.1. zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops "Mežainas piejūras kāpas", neplānot negatīvas ietekmes biotopā, saglabāt mežu un raksturīgo meža zemsedzi, neradot ietekmes uz biotopu – neizbraukāt zemsedzi, nenovietot pagaidu būves, neizstaigāt, nenorakt kāpu, neplānot svešzemju sugu stādīšanu, veikt regulāru invazīvo sugu ierobežošanu;

11.2. zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops "Mežainas piejūras kāpas" atļauts labiekārtot esošās gājēju takas un izvietot nepieciešamos teritorijas labiekārtojuma infrastruktūras elementus, nodrošinot meža zemsedzes un koku aizsardzību.

12. Saudzējamās kokus saglabāšanai jāizvēlas ne tuvāk kā 3 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes. Būvniecības procesa laikā nodrošināt labvēlīgus apstākļus ārpus meža zemes saglabājamam kokam (priede, 70 cm), lai netiktu ietekmēti tā augšanas apstākļi. Konkrēti koku un kāpu reljefa aizsardzības pasākumi jāparedz būvprojekta risinājumos, izstrādājot būvprojekta darba organizācijas projekta daļu.

13. Ierīkojot publiskus vai privātus apstādījumus ārpus īpaši aizsargājamā biotopa teritorijas, jāizvēlas augi, kas ir atbilstoši apkārtējās vides veģetācijai. Augiem ar savu krāsu un smaržu jāakcentē un jāpapildina dabā esošā gadalaiku maiņa.

14. Ņemot vērā bioloģiskās daudzveidības izpētes rezultātus (kvalitāte novērtēta kā zema), plānot īpaši aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" atjaunošanas darbus (zemsedzes atjaunošana – mētrāju stādīšana, regulāra invazīvo sugu likvidēšana, gājēju ierobežošana u.c.).

15. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

3. Atļautā izmantošana „Jauktā dzīvojamās apbūves teritorija” (6JDz)

16. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Jūras ielā 3 ir:

16.1. savrupmāja;

16.2. daudzfunkcionāla ēka;

16.3. pakalpojumu objekts.

16.4. palīgizmantošana:

16.4.1. saimniecības ēka;

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

16.4.3. teritorijas labiekārtojums;

16.4.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

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

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

19. Veicot dzīvojamās ēkas Jūras ielā 3 restaurāciju jāievēro sekojoši nosacījumi:

19.1. saglabāt ēkas arhitektonisko identitāti vides kontekstā, nodrošināt šobrīd esošo arhitektonisko detaļu saglabāšanu un konservāciju;

19.2. atjaunot ēkas funkcionālo identitāti – dzīvojamā ēka (savrupmāja);

19.3. restaurēt ēkas apjomu un arhitektonisko risinājumu, paredzot ēkas koka konstruktīvās daļas, arhitektonisko detaļu un elementu saglabāšanu, atbilstoši detālplānojuma īstenošanas kārtībā noteiktajām prasībām;

19.4. restaurēt ēkas fasādes vai atsevišķas fasādes daļas; izskatīt iespēju eksponēt (izcelt) restaurēto fasādes daļu;

19.5. nodrošināt pasākumu kompleksu (konservāciju) esošo arhitektonisko detaļu un to attīstības secības saglabāšanai;

19.6. nodrošināt restaurācijas darbu procesu ar atbilstošu restaurācijas uzraudzību, veicamo procesu fiksāciju un atbilstošas dokumentācijas sagatavošanu;

19.7. veicot ēkas novietnes maiņu, ievērot detālplānojumā noteikto vēsturiskās apbūves līniju gar jūras ielu un ieteicamo jauno ēkas novietni.

20. Būvlaides:

20.1 gar Jūras ielu – 3 m no ielas sarkanās līnijas;

20.2. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide – saskaņā ar projekta grafisko daļu;

21. Maksimālais ēkas būvapjoms - 3246 m³.

4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

22. 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.

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

24. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

24.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

24.1.1 krasta kāpu aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;

24.1.2. ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālplānojuma teritorija.

24.2. Aizsargjoslas ap kultūras pieminekļiem:

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

25. Eksploatācijas aizsargjoslas:

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

25.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

25.2.1. 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;

25.2.2. 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;

25.2.3. 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;

25.2.4. 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.

25.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

25.3.1. 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;

25.3.2. 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.

25.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

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

25.4.2. gar pašteces kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

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

25.6. Aizsargjosla gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā no gāzesvada ass.

26. Aprobežojumi aizsargjoslās:

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

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

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

5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

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

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

29. Detālplānojuma teritorijas attīstības 1.kārtā realizējama vēsturiskās ēkas Jūras ielā 3 restaurācija. Esošās dzīvojamās ēkas Jūras ielā 3 (valsts aizsardzības nr. 5495) restaurācijas (t.sk. pārvietošanas) darbu veikšanai saņemama būvatļauja, kā arī izstrādājams un likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņojams ēkas atjaunošanas-restaurācijas projekts.

30. Projekta risinājumu restaurācijas sadaļa izstrādājama atbilstoši ēkas restaurācijas koncepcijai. Projekta ietvaros sagatavojama restaurācijas programma ar detalizēti izstrādātiem ēkas pārvietošanas un arhitektoniski un mākslinieciski nozīmīgo elementu saglabāšanas risinājumiem, tajā skaitā nozīmīgo elementu pārvietošanas kalendārais plāns.

31. Veicot kultūras pieminekļa pārvietošanu, ievērot sekojošus nosacījumus:

31.1.saglabāt kultūras pieminekļa vērtības (arhitektonisko veidolu, siluetu, būvapjomu kārtojumu, konstruktīvo sistēmu, saglabājušos oriģinālo substanci, kā arī vēlāku laiku uzslāņojumus – kvalitatīvas būvelementu kopijas;

31.2. pārceļot, saglabāt to veidolu, kas šobrīd ir dabā, nevis atgriezties uz kādu no iepriekšējiem būvperiodiem vai pārveidot mazāk vērtīgas būvapjoma daļas. Konstruktīvos elementus veidot atbilstoši oriģinālajai sistēmai, izmantojot saglabājušos oriģinālos elementus vai kvalitatīvas kopijas;

31.3. pirms ēkas demontāžas veikt tās uzmērījumu ar trīsdimensionālās skenēšanas metodi;

31.4. ja demontāžas darbu laikā atklājas, ka kāda substances daļa tās tehniskā stāvokļa dēļ nav atkārtoti izmantojama, lēmums par tālāko rīcību jāpieņem, konsultējoties un informējot par to Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju.

32. Restaurācijas programmā izdalāmi sekojoši būvniecības, būvelementu pārnešanas, kā arī rekonstrukcijas/restaurācijas posmi:

32.1. 1.posms – būvlaukuma sagatavošana:

32.1.1. būvlaukuma sagatavošana ēkas jaunajā novietnē (traucējošo komunikāciju demontāža un koku un krūmu izzāģēšana);

32.1.2. pamatu/pagrabstāva daļas izbūve jaunajā novietnē (ciktāl tam netraucē ēkas daļas esošajā novietnē);

32.2. 2.posms - konstrukciju sagatavošana pārceļšanai:

32.2.1. ēkas konstrukciju sadalīšana pārvietošanai piemērotos elementu kompleksos, t. sk. saglabājot nesadalītas veselās daļas:

- tornis;
- sienu "komplekti";
- citas konstrukcijas;

32.2.2.. pārvietojamo elementu – sienu un torņa atdalīšana un pagaidu fiksācija;

32.2.3. pārējo konstrukciju pagaidu nostiprināšana;

32.3. 3.posms – konstrukciju pārceļšana un montāža:

- 32.3.1. torņa pārvietošana, nostiprināšana;
- 32.3.2. sienu, pārvietošana, nostiprināšana;
- 32.4. 4.posms – Būvniecība:
 - 32.4.1. esošās ēkas pamatu demontāža posmā, kur tie traucē izbūvēt jaunus pamatus;
 - 32.4.2. jauno pamatu/ pagrabstāva daļas izbūve;
 - 32.4.3. jauno sienu, pārsegumu un jumta konstrukciju daļu izbūve, sasaistīšana ar iepriekš pārnestajiem elementiem;
- 32.5. 5.posms – Detaļu pārvešana:
 - 32.5.1. nozīmīgo apdares elementu pārvešana, princips - no vietas uz vietu;
 - 32.5.2. jaunu apdares elementu izgatavošana trūkstošo un bojāto vietā; princips - pēc analogiem;
 - 32.5.3. fasāžu apdare kā jaunajām, tā vecajām, kopumā pārnestajām sienām;
- 32.6. 6.posms – Nobeigums:
 - 32.6.1. atlikušo sienu konstrukciju demontāža;
 - 32.6.2. atlikušo pamatu demontāža;
 - 32.6.3. nepieciešamo inženierkomunikāciju pieslēgumu izbūve;
 - 32.6.4. teritorijas sakopšana un labiekārtošanas darbi.

33. Detālplānojuma teritorijas attīstības 2.kārtā realizējama plānotās jaunbūves būvniecība, kas veicama tikai pēc kultūras pieminekļa pārvietošanas un oriģinālo būvelementu atvietošanas. Jaunbūvi plānot atrautu no kultūras pieminekļa kā zemesgabālā brīvstāvošu būvi, kas projektējama kā fona apbūve vēsturiskajai ēkai.

34. Ja detālplānojuma teritorijas attīstības 1. vai 2.kārtā tiek plānots izbūvēt pazemes stāvu (pagrabstāvu), pirms būvprojektēšanas darbu uzsākšanas jāveic hidroģeoloģiskā un dendroģeoloģiskā izpēte, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Gadījumā, ja būvi tiek 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.

35. Detālplānojums ir spēkā, 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 šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

III GRAFISKĀ DAĻA