

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Magoņu iela 2” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. 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”.
3. 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.
4. 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. Visās Jūrmalas pilsētas teritorijā atļautā izmantošana

7. Visā Jūrmalas pilsētas teritorijā ir atļauta:
 - 7.1. inženiertehniskās infrastruktūras objekta izbūve;
 - 7.2. E kategorijas ielas, piebraucamā ceļa un veloceļa un gājēju ceļa izbūve;
 - 7.3. autostāvvietu un velonovietņu ierīkošana un izbūve atļautās izmantošanas nodrošināšanai;
 - 7.4. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana atļautās izmantošanas uzsākšanai;
 - 7.5. palīgizmantošana;
 - 7.6. teritorijās, kurās atļauts būvēt ēkas, kā arī atklātās autonomvietnēs - arī apstādījumu ierīkošana un labiekārtojuma infrastruktūras izbūve.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

8. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 8.1. vertikālais plānojums;
 - 8.2. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūve;
 - 8.3. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai ceļu izbūve.
9. Apbūvei paredzētās teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus.

2.3. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei

10. Ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.
11. Elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos.
12. Plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

2.4. Prasības piekļūšanai zemes vienībai

13. Piebrauktuves detālplānojuma teritorijai risināmas no Magoņu ielas. Piebrauktuvju izvietojums precizējams turpmākajā projektēšanas gaitā.
14. Zemes vienībā ir jānodrošina operatīvo un apkalpes dienestu autotransporta piekļūšana ēkām un citām būvēm tās zemes vienības robežās, kurā atrodas būve.
15. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

2.5. Prasības teritorijas labiekārtojumam

16. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.
17. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībās un veicot būvdarbus, maksimāli jāsauglabā augsnes virskārta un reljefs.
18. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
19. Augsnes virskārtas atjaunošanai, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm priežu sakņu rajonā.
20. Meža zemes un biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijās:
 - 20.1. saglabāt dabisko reljefu;
 - 20.2. saglabāt esošo meža zemsedzi;
 - 20.3. nav pieļaujama kultivēta mauriņa veidošana, mežam netipisku stādījumu iekopšana, dabiskā reljefa (kāpu vaļņu) norakšana vai uzberšana;
 - 20.4. celiņu, terašu, laukumu ieseguma materiāls – koka laipas *u.tml.*

2.7. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā

21. Jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā veicot rakšanas darbus.
22. Veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā.
23. Veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem.
24. Būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJĀ (P44)

25. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabala daļā 1920m² platībā ir:
 - 25.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve. Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri;
 - 25.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve. Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti, kūrorta objekti;
 - 25.3. labiekārtota publiskā ārtelpa.
26. Palīgizmantošana- nedzīvojamo māju palīgēka.

27. Maksimālais apbūves blīvums 40 %, maksimālā apbūves intensitāte 144%, zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 30%.
28. Maksimālais būves augstums un stāvu skaits:
 - 28.1. zemesgabala ziemeļu daļā plānotai apbūvei –15 metri, 3,5 stāvi;
 - 28.2. zemesgabala dienvidu daļā plānotai apbūvei –12 metri, 2,5 stāvi;
29. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 29.1. būvlaide - 3m no ielu sarkanajām līnijām;
 - 29.2. ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma risinājumus. Nav pieļaujama ēku izvietošana biotopa „Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes teritorijā;
 - 29.3. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 29.3.1. 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;
 - 29.3.2. 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;
 - 29.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4m;
 - 29.4. šo noteikumu 26.3. 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;
 - 29.5. plānotajai apbūvei, sākot ar būves otro stāvu, pieļaujams veidot pārkāres ārpus apbūves zonas un apbūves līnijas.
30. Citi noteikumi:
 31. apbūve zemesgabala dienvidu daļā plānojama bez pagrabstāva;
 32. zemesgabala lietošanas mērķis - 0801 - komercdarbības objektu apbūve.

4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI DABAS UN APSTADĪJUMU TERITORIJĀ (DA5)

33. Atļautā izmantošana zemesgabala daļai 1806m² platībā ir labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
34. Atļautais labiekārtojums: gājēju celiņi, laipas, kāpnes, tiltiņi un takas, soli, galdi, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un stendi, lapenes, nojumes, terases, skatu platformas, skatu vietas.gājēju kustības infrastruktūra.
35. Zemesgabala daļas lietošanas mērķis - 0501 - dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa.

5. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.

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

