

2.DAĻA. 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, Dzintaru prospektā 23 teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) 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, 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 tas nav pagarināts.

2. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJĀ (JC63)

6. **Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.**
7. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 7.1. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
 - 7.2. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti un pārvaldes objekti.
 - 7.3. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
 - 7.4. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti.
 - 7.5. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesnīcas, viesu mājas, hosteļi, pansijas.

8. Apbūves rādītāji:

- 8.1. apbūves blīvums – 30%;
- 8.2. apbūves intensitāte – 105%;
- 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 40%.
- 8.4. maksimālais apbūves augstums – 3,5 stāvi, 15 metri.
- 8.5. maksimālais apbūves augstums pārbūvējamai ēkai – 12 metri.

9. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 9.1. Būvlaide:
 - 9.1.1. 5 m no Dzintru prospekta sarkanās līnijas;
 - 9.1.2. 2 m no Gulbenes ielas sarkanās līnijas.
- 9.2. Ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu;
- 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. Pirms pagrabstāva, cokolstāva vai pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Šādu būvju izbūvei ir nepieciešams Jūrmalas domes vides pārvaldes saskaņojums būvprojekta minimālā sastāvā un būvprojekta stadijā.
- 10.4. Tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi:
 - 10.4.1. 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.

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, pie Gulbenes ielas pa iedibināto žoga līniju.
- 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. Nosacījumi saglabājamo koku stumbru aizsardzībai:
 - 14.3.4.1. 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 sītienu amortizācijai, un pa perimetru nosedz ar dēļiem vai līdzīgu materiālu.
 - 14.3.4.2. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi.
 - 14.3.4.3. ja augstuma izmaiņas pārsniedz vairāk kā 10 cm, paredzēt īpašus pasākumus, kas nodrošina augsnes virsmas saglabāšanu stumbra tuvumā.

15. Piekļūšanas nosacījumi:

- 15.1. Autotransporta un gājēju piekļūšana zemesgabalam plānota no Gulbenes ielas un Dzintaru prospekta. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā.
- 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. Apbūves laukumā neietver būves pārkares projekcijas laukumu uz zemes virsmas, kas nepārsniedz 1,3m platumu, un kuras izvietotas pirmā stāva pārseguma līmenī un virs tā, saskaņā ar 31.05.2013. Nr.1089. Būvvaldē akcentēto tehnisko projektu „Ēkas liters 001 rekonstrukcija par atpūtas namu un atpūtas nama jaunbūves tehniskais projekts”, un saskaņotajām būvprojekta izmaiņām 12.11.2014. Nr.2114., un Būvatļauju, kas izdota saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes 2013.gada 4.jūnija lēmumu Nr.1107.
- 16.3. 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;
- 16.4. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m³, un izvešanas vietu.
- 16.5. Vēsturiskās apbūves ārējā veidola un telpiskā izveidojuma saglabāšanas nodrošināšanai skata punktā no Dzintaru prospekta un Gulbenes ielas, būvprojekta sastāvā iekļaujama plānotā objekta vizualizācija, tās izvērtēšanai kultūrvēsturiskās vides aizsardzības kontekstā un prasībām kultūras mantojuma saglabāšanai.
- 16.6. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu” un Aizsargjoslu likuma 36.pantam.

17. Zemesgabala lietošanas mērķis:

- 17.1.1. komercdarbības objektu apbūve – 0801;
- 17.1.2. trīs, četrus un piecus 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. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.