

# 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, Jūras ielā 53” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus 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. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
4. 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 PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJĀ (P47)

5. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
6. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 6.1. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti.
  - 6.2. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido konferenču centri.
  - 6.3. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti.
  - 6.4. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti.
  - 6.5. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas.
  - 6.6. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
7. Apbūves rādītāji:
  - 7.1. apbūves blīvums – 30%;
  - 7.2. apbūves intensitāte – 150%;

- 7.3. minimālā brīva zaļā teritorija – 40%;
- 7.4. apbūves augstums- 20m;
- 7.5. ēkas vai būves stāvu skaits –5 stāvi.
8. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 8.1. būvlaide - 3m attālumā no Jūras ielas un Viktorijas ielas sarkanajām līnijām;
  - 8.2. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
    - 8.2.1. 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 normatīvu aktu prasības;
    - 8.2.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
    - 8.2.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
  - 8.3. šo noteikumu 8.2. 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;
  - 8.4. būves izvietojamas tādā attālumā no aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas”, lai būvdarbus varētu veikt, neieklūstot šajā zonā;
  - 8.5. ēku novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu
  - 8.6. plānotajai apbūvei, sākot ar būves otro stāvu, pieļaujams veidot pārkāres ārpus apbūves zonas un apbūves līnijas.
9. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
  - 9.1. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 9.2. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai piebraucamā ceļa izbūve;
  - 9.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi:
    - 9.3.1. 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 izvietošana iespējas, ņemt vērā izpētes rezultātus;
    - 9.3.2. 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 m<sup>3</sup> un izvešanas vietu;
10. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
  - 10.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
  - 10.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;

- 10.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
11. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi:
  - 11.1. zemesgabalu drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, bet gar Jūras ielu un Viktorijas ielu – pa ielu sarkanajām līnijām;
  - 11.2. žoga arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar vēsturiskās apbūves arhitektūru, izmantojot Jūrmalā un Majoru apkaimē raksturīgos vēsturisko žogu tipus;
  - 11.3. apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem;
  - 11.4. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētās teritorijas bioloģiskajiem apstākļiem;
  - 11.5. mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē, saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu;
  - 11.6. 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;
  - 11.7. vietās, kur nepieciešams atjaunot zemesdzi, augsnes uzbēršanu priežu sakņu sistēmas rajonā plānot ne vairāk kā 10 cm;
  - 11.8. ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
    - 11.8.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
    - 11.8.2. apgaismojuma izvietojumu;
    - 11.8.3. stādījumu struktūru, izvietojumu;
    - 11.8.4. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu.
  - 11.9. meža zemes teritorijā un biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijā:
    - 11.9.1. veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts pārveidot kāpu reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemesdzi. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā balstsienu, palisādes, kuras var tikt pastiprinātas ar citām konstrukcijām, koku un „zaļo” terašu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana *utml.* Konstruktīvie risinājumi nosakāmi turpmākajā būvniecības procesā;
    - 11.9.2. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam un kāpām netipisku stādījumu iekopšanu;
    - 11.9.3. neparedzēt būvju izvietojumu,
    - 11.9.4. teritorijās daļā, kas atrodas ārpus Krasta kāpu aizsargjoslas bez apbūves teritorijas, pieļaujams izvietot koka konstrukcijās veidotu labiekārtojuma infrastruktūru, saglabājot dabisko zemesdzi un neparedzot priežu izciršanu;
12. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:

- 12.1. 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 saglabājamiem kokiem, lai netiktu ietekmēti to augšanas apstākļi. Konkrēti koku un kāpu reljefa aizsardzības pasākumi jāparedz būvprojekta risinājumos, izstrādājot būvprojekta darba organizācijas projekta daļu;
  - 12.2. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
  - 12.3. plānot kompleksu koku un biotopa aizsardzību, izbūvējot žogu vismaz 2 m augstumā, kas nodalītu būvdarbu zonu no aizsargājamā biotopa un saglabājamiem kokiem. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogs demontējams. Žoga izbūve nodrošinās īpaši aizsargājama biotopa aizsardzību, kāpu zemeszemes aizsardzību un mežā saglabājamo koku aizsardzību. Būvdarbu laikā nodrošināt strādnieku, būvmateriālu, būvgružu un būvtechnikas atrašanos ārpus ar žogu ierobežotās teritorijas;
  - 12.4. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
  - 12.5. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu.
13. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 13.1. būves fasāžu ritmu veido dalītos arhitektoniskos apjomos un dažādu augstumu variācijās, pielietojot dažādus apdares materiālus un arhitektoniskās inovācijas, nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētbūvnieciskās struktūras papildinājumu;
  - 13.2. jaunās apbūves būvprojekta risinājumiem jānodrošina telpiskais konteksts ar vēsturisko apbūvi;
  - 13.3. pieļaujama esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000091807001 pārvietošana integrējot to jaunajā būvprojektā tā, ka no publiskās telpas redzama galvenā frontālā fasāde;
  - 13.4. ēkas fasādē pret Jūras ielu pielietot stiklojuma elementus (logi, ārdurvis, vitrīnas, stikla fasādes sistēmas *utml.*).
14. Citi noteikumi:
- 14.1. piebrauktuves detālpārplānojuma teritorijai risināmas no Viktorijas ielas. Piebrauktuves izvietojums precizējams turpmākajā projektēšanas gaitā;
  - 14.2. 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;
  - 14.3. ēkas drīkst projektēt, izmantojot dažādus arhitektoniskus elementus, piemēram, erkerus, balkonus, pārkares, torņus u.tml. Terases, jumta pārkares, lieveņa, balkona vai cita arhitektoniska elementa/izvirzījuma platums no būves pamatprojekta drīkst izvirzīties ārpus plānotās būves pamatprojekta, ja tiek nodrošināta normatīvo attālumu ievērošana līdz blakus esošām ēkām, būvlaidei un zemes vienības robežām, kā arī tā inženiertehniskā stabilitāte un drošība.
  - 14.4. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatprojekta un ekspanējas būves siluetā;

- 14.5. ievērot būvgružu apsaimniekošanas nosacījumus:
  - 14.5.1. noslēgt līgumu ar atkritumu apsaimniekotāju un radušos būvgružus nodot tikai šim atkritumu apsaimniekotājam;
  - 14.5.2. bīstamos būvniecības atkritumus savākt un nogādāt bīstamo atkritumu poligonā vai atkritumu apsaimniekotājam;
15. Nekustamā īpašums lietošanas mērķi:
  - 15.1. 0801 - komercdarbības objektu apbūve.
  - 15.2. 0902 - ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve.

#### **4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

16. Pirms būvniecības sākšanas saņemt paredzētās darbības ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu un tehniskos noteikumus saskaņā ar likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” un „Aizsargjosla likuma” prasībām.
17. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
18. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Pašvaldībā.