

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie jautājumi

1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 24.03.2016. Saistošajiem noteikumiem Nr.8 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 1” 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.
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.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Saskaņā ar Ministru kabineta 2000.gada 2.maija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-99 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” 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.
6. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 6.1. inženierkomunikāciju pārbūvi vai izbūvi pilsētas ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvju un inženierkomunikāciju koridoru robežās;
 - 6.2. pieklūšanas nodrošināšanai nepieciešamās plānotās piebrauktuves izbūvi;
 - 6.3. 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.

2.2. Pieklūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

7. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
8. 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.
9. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
10. Detālplānojuma teritorijā aizliegta zemes vienības sadalīšana.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

11. Zemesgabalu Jūras ielā 1 drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, gar Jūras ielu un Ērgļu ielu – pa ielu sarkanajām līnijām, gar pludmali – ievērojot tauvas joslu:
 - 11.1. žoga augstumam jābūt vienā augstumā ar blakus esošā zemesgabala Jūras ielā 3 žoga augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar vēsturiskās apbūves arhitektūru, izmantojot Jūrmalā un Majoru apkaimē raksturīgos vēsturisko žogu tipus;
 - 11.2. pirms jaunu apstādījumu ierīkošanas jāizstrādā un jāsaskaņo teritorijas labiekārtošanas projekts;
 - 11.3. 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;
 - 11.4. veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts pārveidot kāpu reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas daļā bez apbūves un meža zemes teritorijā.
12. Detālpārplānojuma 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:
 - 12.1. 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;
 - 12.2. 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;
 - 12.3. 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.).
13. 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.
14. 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.

3. Atļautā izmantošana „Jauktas centra apbūves teritorija” (JC48)

15. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Jūras ielā 1 ir:
 - 15.1. Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja;
 - 15.2. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti, pārvaldes objekti;
 - 15.3. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti;

- 15.4. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti;
- 15.5. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
16. Apbūves parametri:
- 16.1. maksimālais **apbūves blīvums 25%**;
- 16.2. maksimālā **apbūves intensitāte 90%**;
- 16.3. zemesgabala **minimālā brīvā zaļā teritorija - 45%**;
- 16.4. **apbūves augstums līdz 15 metriem, ievērojot spēkā esošajā Jūrmalas teritorijas plānojumā noteikto;**
- 16.5. **maksimālais stāvu skaits – 3,5 stāvi.**
17. Būvlandes:
- 17.1. būvlaide gar Jūras ielu – 10 m no ielas sarkanās līnijas;
- 17.2. būvlaide gar Ērgļu ielu – 3 m no ielas sarkanās līnijas;
- 17.3. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide – saskaņā ar projekta grafisko daļu.
18. Uz zemes gabala atļauts izvietot ne vairāk par trīs ēkām. Maksimālais vienas ēkas būvapjoms – 13920 m³.

4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

19. 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). Detālpļānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
20. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
21. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
- 21.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:
- 21.1.1. krasta kāpu aizsargjosla – visa detālpļānojuma teritorija;
- 21.1.2. ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālpļānojuma teritorija.
- 21.2. Aizsargjoslas ap kultūras pieminekļiem:
- 21.2.1. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija – visa detālpļānojuma teritorija.
22. Eksploatācijas aizsargjoslas:
- 22.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem, ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālpļānojuma grafisko daļu;
- 22.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:
- 22.2.1. 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;
- 22.2.2. 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;

- 22.2.3. 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;
- 22.2.4. 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.
- 22.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:
- 22.3.1. 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;
- 22.3.2. 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.
- 22.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
- 22.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- 22.4.2. gar pašteces kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 22.5. Aizsargjoslas ap ģeodēziskā tīkla punktiem 5 metru rādiusā no ģeodēziskā punkta centra.
- 22.6. Aizsargjosla gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā no gāzesvada ass.
23. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 23.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
- 23.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
- 23.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

24. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
25. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
26. 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