

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, Emīla Dārziņa ielā 28” 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 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „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. Konkrētu būvju būvprojektu sagatavošanai nepieciešams veikt ģeotehnisko izpēti atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu (LBN 005-15 un LVS EN 1997-2) noteiktajam sastāvam un apjomam, iegūstot detalizētus datus par pamatnes gruntīm zem būvju kontūras un projektēšanai nepieciešamos grunšu fizikāli-mehāniskos raksturlielumus (ģeotehniskos parametrus).
6. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 6.1. inženierkomunikāciju pārbūvi vai izbūvi pilsētas ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvi un inženierkomunikāciju koridoru robežās;
 - 6.2. piekļūšanas 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;
 - 6.4. būvdarbu ietvaros jāveic vājo grunts slāņu eskavācija un aizvietošana ar kvalitatīvu “Ceļu specifikācijas 2017” prasībām atbilstošu minerālmateriālu vai citu atbilstošu risinājumu pielietošana vietās, kur to nosaka būvkonstrukciju aprēķini.
 - 6.5. pamatu izbūves gaitā nav pieļaujama pamatnes grunšu dabiskās struktūras izjaukšana (pārrakšana, caursalšana, samitrināšana utml.), izņemot blīvuma un nestspējas palielināšanas pasākumus.

2.2. Piekļūšanas 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 sagrūst.

9. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Detālplānojuma teritorijas publisko objektu ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot visu plānoto pakalpojumu, produktu un informācijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
10. Detālplānojuma teritorijā atļauta zemes vienības sadalīšana, saskaņā ar grafiskās daļas plānu "Zemes ierīcības projekta priekšlikums".

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

11. Zemesgabalu Emīla Dārziņa ielā 28 aizliegts iežogot, saglabājot tā publisko pieejamību un atvērto telpu.
12. Detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot jaunas gājēju takas, kā arī izvietot jaunus labiekārtojuma elementus, kas papildina esošo parka struktūru un uzlabo tā funkcionalitāti, paredzot laikmetīgu ainaviskās vides izveidi, vienlaicīgi nodrošinot vienotu parka funkcionālo plānojumu ar rekreācijas zonu un piknika iespējām, kā arī augstas kvalitātes un ilgtspējīgu vides dizainu.
13. Vides dizaina un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas būvprojektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu – Ķemeru kūrorta vēsturiskās vides raksturam atbilstoši celiņi, kāpnes, atbalsta sienas, baseini, strūklakas, lapenes un citi ārtelpas elementi.
14. Detālplānojumā konstatētie saglabājamie koki detalizēti izvērtējami pirms konkrētu objektu būvniecības procesa uzsākšanas zemesgabalā. Koku izpēti, kopšanas un aizsardzības pasākumu plānošana, uzraudzība (monitorings) vai izciršana pirms būvniecības procesa uzsākšanas un būvniecības laikā jāveic arboristam ar pieredzi šādu darbu veikšanā.
15. Detālplānojuma teritorijā jā saglabā esošā melnalkņņu audze pie Veselības ielas, kas attēlota grafiskās daļas plānā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", nodrošinot tā augšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu un ierobežojot invazīvo sugu izplatību tajā.
16. 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 saglabājamiem kokiem, lai netiktu ietekmēti to augšanas apstākļi. Konkrēti koku aizsardzības pasākumi jāparedz būvprojekta risinājumos, izstrādājot būvprojekta darba organizācijas projekta daļu.
17. Paredzēt jaunus lielo koku stādījumus. Kokrētas stādāmo koku sugas jānorāda būvprojekta teritorijas labiekārtošanas sadaļā.
18. Ārpus apbūves saglabāt dabisko zemes reljefu. Ja nepieciešama augsnes virskārtas atjaunošana, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā.
19. Apbūvi pēc iespējas plānot no kokiem brīvājā zemesgabala daļā, bez veselo un augtspējīgo koku ciršanas.
20. Ēku fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu (arī mūrējuma imitācijas), apaļkoku guļbaļķus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas.

3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „ PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA” (P47)

21. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Emīla Dārziņa ielā 28 ir:

- 21.1. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti -daudzfunkcionāls interaktīvs dabas tūrisma objekts;
 - 21.2. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido konferenču centri;
 - 21.3. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti;
 - 21.4. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
22. Apbūves parametri:
- 22.1. maksimālais **apbūves blīvums 25%**;
 - 22.2. maksimālā **apbūves intensitāte 70%**;
 - 22.3. zemesgabala **minimālais brīvās zaļās teritorijas īpatsvars - 40%**;
 - 22.4. **apbūves augstums līdz 15 metriem**;
 - 22.5. **maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi.**
23. Būvlandes:
- 23.1. būvlande gar Emīla Dārziņa ielu – 6 m no ielas sarkanās līnijas;
 - 23.2. būvlande gar Veselības ielu – 3 m no ielas sarkanās līnijas.

4. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

24. 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.
25. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
26. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
- 26.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:
 - 26.1.1. ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālplānojuma teritorija.
 - 26.2. Aizsargjoslas ap kultūras pieminekļiem:
 - 26.2.1. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa aizsargjoslas teritorija – visa detālplānojuma teritorija.
27. Eksploatācijas aizsargjoslas:
- 27.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem, ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
 - 27.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:
 - 27.2.1. 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;
 - 27.2.2. 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;
 - 27.2.3. 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;

27.2.4. 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.

27.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

27.3.1. 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;

27.3.2. 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;

27.3.3. gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem— 2,5 metru attālumā no līnijas ass.

27.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

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

27.4.2. gar paštecēs kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

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

27.6. Aizsargjoslas gar pazemes siltumvadiem, siltumapgādes iekārtām un būvēm— zemes gabals, kuru aizņem siltumvadi, iekārtas un būves, kā arī zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas 2 metru attālumā katrā pusē no cauruļvada apvalka, kanāla, tuneļa vai citas būves ārmalas.

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

28. Aprobežojumi aizsargjoslās:

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

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

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

29. Citi apgrūtinājumi:

29.1. Visa detālplānojuma teritorija atrodas Ķemeru nacionālā parka Neitrālajā zonā.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

30. Detālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvprojektus un veicot būvniecību, atbilstoši šī detālplānojuma prasībām un risinājumiem. Ēku un būvju būvniecību īsteno būvprojektā noteiktā secībā.

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

32. Detālpārplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.

III GRAFISKĀ DAĻA