

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, Jūras ielā 39 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, 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 (JC19)

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. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti;
 - 7.2. savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
8. **Apbūves parametri:**
 - 8.1. apbūves blīvums – 25%;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 65%;
 - 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%; savrupmāju apbūvei 50%;
 - 8.4. maksimālais apbūves augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri;
 - 8.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi;
9. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.

10. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 10.1. būvlaide – atbilstoši grafiskajam materiālam „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;
- 10.2. ievērojot esošo apbūves izvietojumu, pārbūvējamo ēku paplašināšana un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu;
- 10.3. Ēkas minimālo attālumu no kaimiņu zemes vienības nosaka, ņemot vērā šādas prasības:
 - 10.3.1. 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 metri,
 - 10.3.2. 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;
 - 10.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m.
- 10.4. ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 10.3.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;
- 10.5. ēkas pārbūvei ar apjomu palielināšanu jaunā apjoma augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, 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.

11. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

- 11.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām;
- 11.2. piebraucamā ceļa izbūve;
- 11.3. inženierkomunikāciju izbūve;
- 11.4. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 11.4.1. pirms pagrabstāva vai cokolstāva projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu. Šādu būvju izbūvei ir nepieciešams Jūrmalas domes vides pārvaldes saskaņojums būvprojekta minimālā sastāvā un būvprojekta stadijā.
 - 11.4.2. ja šādu būvi tiek 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 m³ un izvešanas vietu.
 - 11.4.3. Par veiktajām darbībām ar dabas resursu, nepieciešams saņemt Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālajā pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju un pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli, un būves nododot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecinošu dokumentu.

12. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:

- 12.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 12.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 12.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to

netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

13. Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam:

- 13.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 13.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 13.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
- 13.4. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;
- 13.5. pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās savrupmājām izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu, ko iekļauj būvprojekta sastāvā. Teritorijas labiekārtojuma risinājumā paredzēt:
 - 13.5.1. apstādījumu risinājumus;
 - 13.5.2. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 13.5.3. mazo arhitektūras formu risinājumus, kas saskaņoti ar ēku apjomu un stilistiku to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu;
 - 13.5.4. vietu atkritumu konteineru novietošanai.

14. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:

- 14.1. vecot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
- 14.2. veicot būvniecību, tehnikas un agregātu tuvumā (tuvāk par 8 metriem), esošiem kokiem stumbrus apsegt ar dēļu aizsargvairogiem 3-4 metru augstumā;
- 14.3. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju.

15. Žogi.

- 15.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām,
- 15.2. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 15.2.1. 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;
 - 15.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams) Žoga risinājumu un izvietojumu saskaņo ar blakus zemes vienības īpašnieku;
 - 15.2.3. žoga augstumu mēra no esošā vai plānotā ietves (zemes) līmeņa ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā atzīmi, no kuras mēra žoga augstumu, nosaka, kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- 15.3. žoga cokola maksimālais augstums ir 0,5m;
- 15.4. žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru;
- 15.5. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu;
- 15.6. valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā.

16. Piekļūšanas nosacījumi:

- 16.1. Autotransporta piekļūšana zemesgabalam plānota no Pilsoņu ielas, un gājēju piekļūšana no Pilsoņu ielas un Jūras ielas. Iebrauktuve zemesgabalā precizējamas

turpmākās projektēšanas gaitā.

- 16.2. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

17. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:

- 17.1. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 17.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku apjomam apkārtņē (aprēķina teritorijā);
- 17.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 17.1.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
- 17.2. Ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D4 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.
- 17.3. Vēsturiskās apbūves ārējā veidola un telpiskā izveidojuma saglabāšanas nodrošināšanai skata punktus no Pilsoņu ielas, būvprojekta sastāvā iekļaujama plānotā objekta vizualizācija, tās izvērtēšanai kultūrvēsturiskās vides aizsardzības kontekstā un prasībām kultūras mantojuma saglabāšanai.

18. Citi noteikumi:

- 18.1. 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;
- 18.2. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt;
- 18.3. zemesgabala lietošanas mērķi:
- 18.3.1 individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601;
- 18.3.2 komercdarbības objektu apbūve – 0801.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

19. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
20. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” un Aizsargjoslu likuma 36.pantam.
21. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.