

## **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 zemesgabaliem Turaidas ielā 17, Jūrmalā teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos 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 (JC10)**

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. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības iestādes, zinātnes un pētniecības iestādes.
  - 7.2. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas.
  - 7.3. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido

- tirdzniecības objekti, pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti.
- 7.4. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
  - 7.5. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti, pārvaldes objekti.
  - 7.6. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti.
  - 7.7. Rindu māju apbūve (11005).
  - 7.8. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
  - 7.9. Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta zāles.

## **8. Apbūves parametri**

- 8.1. apbūves blīvums – 30%;
- 8.2. apbūves intensitāte – 150%;
- 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 40%;
- 8.4. maksimālais apbūves augstums – 20 metri.
- 8.5. zemesgabalā Turaidas ielā 17 saglabājams esošās apbūves augstums.
- 8.6. zemesgabalā Turaidas ielā 19, ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 5105 003 saglabājams esošais apbūves augstums un ārējais veidols.

## **9. Būvju izvietojums zemes vienībā:**

- 9.1. zemesgabalā Turaidas ielā 17 - esošais ēku izvietojums;
- 9.2. zemesgabalā Turaidas ielā 19 - būvlaide – 3m no Mežaparka prospekta un Turaidas ielas sarkanās līnijas;
- 9.3. apbūves zona atbilstoši grafiskajam materiālam „Teritorijas plānotā izmantošana”;
- 9.4. pazemes būvi atļauts izvietot līdz zemesgabalu Turaidas ielā 17, Jūrmalā un Turaidas ielā 19, Jūrmalā savstarpējai robežai.
- 9.5. ēkas novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams un precizējams, izstrādājot būvprojektu.

## **10. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:**

- 10.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām;
- 10.2. inženierkomunikāciju izbūve vai pārbūve atbilstoši būvprojekta risinājumiem;
- 10.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs;
- 10.3.1. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.

## **11. Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai:**

- 11.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 11.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 11.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
- 11.4. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.

## **12. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:**

- 12.1. vecot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;

- 12.2. būvdarbu laikā jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;
- 12.3. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
- 12.4. rakšanas darbus plānot ne tuvāk par 3m no saglabājamo koku stumbriem;
- 12.5. saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki.

### **13. Žogi.**

- 13.1. Saglabājams esošais apbūves kompleksa ārējais žogs.
- 13.2. Atļauts nožogojums pa zemesgabala dalījuma robežu.

### **14. Prasības transporta infrastruktūrai:**

- 14.1. piekļuvi plānotajiem zemesgabaliem organizē no Turaidas ielas, Mežaparka prospekta un Rembates ielas.
- 14.2. ēkām un citām būvēm nodrošina piekļuves risinājumus ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, parametrus paredzot atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 14.3. automašīnu stāvvietu un velonovietņu skaitu nosaka būves būvprojekta izstrādes stadijā, ievērojot normatīvo aktu prasības.

### **15. Citi noteikumi:**

- 15.1. 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;
- 15.2. ēku 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 pamatapjoma drīkst izvirzīties ārpus plānotās būves pamatapjoma, ja tiek nodrošināta normatīvo attālumu ievērošana līdz blakus esošām ēkām, būvlaidei un zemes vienības robežām, kā arī tā inženiertehniskā stabilitāte un drošība.
- 15.3. saglabājamas esošās izbūvētās iebrauktuves zemesgabalā Turaidas ielā 17, Jūrmalā;
- 15.4. piekļuves nodrošināšanai apbūvei un pazemes būvei zemesgabalā Turaidas ielā 19, Jūrmalā atļauts izmantot esošo izbūvēto iebrauktuvi Turaidas ielā 17, Jūrmalā, saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.
- 15.5. pieļaujams veidot kopīgu pazemes telpu detālplānojuma teritorijā zem atsevišķi stāvošām ēkām, paredzot kopīgu iebrauktuvi no Turaidas ielas. Būves tehniskajam risinājumam jānodrošina iespēja izveidot augu stādījumus virs pazemes būves pārseguma konstrukcijām.
- 15.6. apbūvei jāiekļaujas kultūrvēsturiskajā pilsētvidē, respektējot apkārtējās vēsturiskās apbūves ainavas kontekstu, par prioritāti izvirzot kultūras mantojuma vērtību apzināšanu, saglabāšanu un potenciālās negatīvās ietekmes mazināšanu uz kultūrvēsturisko mantojumu.
- 15.7. zemesgabala lietošanas mērķis
  - komercdarbības objektu apbūve- 0801,
  - trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve- 0702.

### **3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

16. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotājiem.
17. Zemesgabala sadale atbilstoši detālplānojumā iekļautajam zemes ierīcības projektam.
18. Zemes gabala apbūvi un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.