

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMI
ZEMESGABALIEM JŪRAS IELĀ 23, JŪRMALĀ, KADASTRA APZĪMĒJUMS
13000090107, MAJORI 1407, JŪRMALĀ, KADASTRA APZĪMĒJUMS
13000091407, ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU
13000090101 DAĻAI – PLUDMALES APKALPES TERITORIJAI NO TIRGOŅU
IELAS DUBULTU VIRZIENĀ

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Ierosinātājs: **SIA “Baltic Hotel Group”, SIA “BBH Investments”**
Jūras iela 23/25, Jūrmala, LV-2015

Izstrādātājs:



SIA “Grupa93”

Reģ. Nr. LV50103129191

K. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050, Latvija

T +371 27373939 E info@g93.lv W www.g93.lv

Jūrmala, 2020. gads

Satura rādītājs

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	3
2. VISPĀRĪGĀS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	3
2.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI	3
2.2. PRASĪBAS TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKAJAI APGĀDEI	3
2.3. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA.....	4
2.4. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS UN ADRESĀCIJAS NOSACĪJUMI	4
2.5. PRASĪBAS DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANAI	4
2.6. PRASĪBAS KOKU AIZSARDZĪBAI BŪVDARBU VEIKŠANAS LAIKĀ	5
2.7. PRASĪBAS VIENOTAS ARHITEKTONISKĀS KOMPOZĪCIJAS VEIDOŠANAI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ	6
2.8. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN ĀRĒJAM APGAISMOJUMAM.....	6
2.9. BŪVLAIDE UN APBŪVES LĪNIJA.....	6
3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ.	7
3.1. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49).....	7
3.2. PAPILDUS PRASĪBAS ATSEVIŠKĀS PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (P49) APAKŠZONĀS	8
3.2.1. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49-1)	8
3.2.2. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49-2)	8
3.2.3. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49-3)	8
3.2.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49-4)	9
3.2.5. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49-5)	9
3.2.6. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49-6)	10
3.2.7. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49-7)	10
3.2.8. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49-8)	10
3.2.9. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49-9)	10
3.3. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA6-1).....	10
3.4. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA6-2).....	11
4. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM	11
4.1. PLUDMALES APKALPES TERITORIJA (TIN15-1)	11
5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	11
1. PIELIKUMS. DABAS VĒRTĪBAS.....	13
2. PIELIKUMS. MAKSIMĀLAIS ĒKU AUGSTUMS APBŪVES ZONĀS.....	13
3. PIELIKUMS. APBŪVES IZKĀRTOJUMA GALVENIE PRINCIPI.....	13

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka izmantošanas un apbūves prasības zemes vienībām Jūrmalā Jūras ielā 23, kadastra apzīmējums 13000090107, Majori 1407, kadastra apzīmējums 13000091407, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000090101 daļai – pludmales apkalpes teritorijai no Tirgoņu ielas Dubultu virzienā (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas kartēm “Teritorijas funkcionālais zonējums”, “Teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Apbūves izkārtojuma piemērs. Satiksmes organizācijas risinājumi”, “Inženierkomunikācijas”, “Sarkano līniju plāns”, “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums. 1. variants” un “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums. 2. variants”.
2. Detālplānojuma grozījumu (turpmāk – detālplānojuma) teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošo noteikumu Nr. 8 “Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” prasības, ciktāl šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nenosaka citādi.

2. VISPĀRĪGĀS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

2.1. Prasības transporta infrastruktūrai

3. Pieklūšanu detālplānojuma teritorijai nodrošina no Jūras ielas, Tirgoņu ielas un atjaunotās Vanagu ielas (ārpus detālplānojuma teritorijas). Piebrauktuvju izvietojumu precīzē turpmākajā projektēšanas gaitā.
4. Autotransporta pieklūšanu detālplānojuma teritorijas pludmales daļai organizē atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 12. janvāra saistošo noteikumu Nr. 3 “Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu” prasībām.
5. Veidojot noejas uz pludmali, izmanto universālā dizaina principus vides pieejamībai, tostarp, cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošina pieklūšanu, izbūvējot celiņus pāri irdenās pludmales smilts zonai.
6. Autostāvvietu un velonovietņu skaitu un izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, ievērojot normatīvo aktu prasības.
7. Ēkām un citām būvēm nodrošina piekļuves risinājumus ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, parametrus paredzot atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
8. Piebraucamo ceļu segumu izbūvē atbilstoši operatīvā un apkalpojošā transporta satiksmes slodzei.
9. Ielu, ceļu un ēku būvprojektu izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamībai, tostarp, cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu būvēm un izklūšanu no tām, pārvietošanās ērtību ārtelpā un ēkās.

2.2. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei

10. Detālplānojuma teritorijā nodrošina elektroapgādi, tostarp ārējo apgaismojumu, elektronisko sakaru tīklus, siltuma apgādi, centralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju, lietus ūdeņu kanalizācijas risinājumu atbilstoši paredzētajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
11. Ēkas un, ja nepieciešams, arī citas būves, pieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem un citiem inženiertīkliem, kas izvietoti Jūras ielā vai Tirgoņu ielā vai abās minētajās ielās. Pludmalē izvietotās būves atļauts pieslēgt arī detālplānojuma teritorijā izvietotajiem iekšējiem inženiertīkliem.

12. Inženiertehniskās apgādes tīklus un būves izvietojumu, nodrošinot tiem ērtu un drošu piekļūšanu un apkalpošanas iespējas.
13. Inženiertīklu izvietojumu un izbūves risinājumu izstrādā būvniecības ieceres dokumentācijā.

2.3. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

14. Būvprojekta izstrādes sastāvā teritorijā veic inženierizpētes darbus saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, kas regulē inženierizpētes noteikumus būvniecībā, nodrošinot ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
15. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver inženiertīklu izbūvi un, ja nepieciešams, krasta kāpu nostiprināšanas pasākumus, bet ja būvē pazemes būves – arī pasākumus hidroloģiskā režīma saglabāšanai. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu atļauts īstenot pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās būves būvniecības iespējas.
16. Krasta kāpu stiprināšanu veic atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijā izstrādātam risinājumam. Detālplānojuma teritorijā krasta kāpu stiprināšanai var izmantot gan inženiertehniskos risinājumus, gan stādījumus, nodrošinot aizsargājamo biotopu saglabāšanu un dabisku attīstību. Ārpus Eiropas Savienības nozīmes biotopa “(2120) Priekškāpas” kompleksā ar krasta stiprinājumiem kā to daļas atļauts būvēt rekreācijai un pludmales apmeklētāju apkalpošanai paredzētas būves (terases, paviljonus u.tml.). Krasta kāpu stiprināšanas risinājumus izstrādā atbilstoši ģeoloģijas jomas eksperta slēdzienam un sertificēta sugu un biotopu eksperta atzinumam par piemērotākajiem risinājumiem Eiropas Savienības nozīmes biotopa “(2120) Priekškāpas” saglabāšanai un rekreācijai un pludmales apmeklētāju apkalpošanai paredzēto būvju izvietojumam.
17. Būvējot pazemes būvi, hidroloģiskā režīma saglabāšanai veic šādus pasākumus:
 - 17.1. pirms pazemes būves vai pagrabstāva projektēšanas veic hidroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāva potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un apkārtējā teritorijā, kā arī ietekmi uz saglabājamiem kokiem. Plānojot pazemes būves izvietojumu, ņem vērā izpētes rezultātus;
 - 17.2. ja būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvniecības ieceres dokumentācijā izstrādā risinājumus gruntsūdeņu pietiekošai un organizētai novadei būvdarbu veikšanas un būves ekspluatācijas laikā. Projektā norāda izraktās grunts daudzumu m³ un tās izvešanas (novietošanas) vietu.

2.4. Zemes vienību veidošanas un adresācijas nosacījumi

18. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000090107 sadales atļautie risinājumi ir ietverti grafiskās daļas kartēs “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums. 1. variants” un “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums. 2. variants”.
19. Sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 13000090107, jaunajām zemes vienībām un ēkām piešķir adresi ielās, ar kurām tās robežojas. Adreses piešķir atbilstoši Jūrmalas pilsētā pieņemtajai adresācijas sistēmai, papildinot šajās ielās uzsākto numerāciju.

2.5. Prasības dabas vērtību saglabāšanai

20. Prasības Eiropas Savienības nozīmes biotopa “(2120) Priekškāpas” teritorijas, kas attēlota šo nosacījumu 1. pielikumā. “Dabas vērtības”, aizsardzībai:
 - 20.1. apbūvi izvietoj ārpus biotopa teritorijas;
 - 20.2. biotopa teritorijā ierīko takas un celiņus, nebojājot dabisko zemesdzi un reljefu;
 - 20.3. aizliegts izcirst biotopam raksturīgos kokaugus;
 - 20.4. pieļaujama kārklu apgriešana;

- 20.5. biotopa platībā saglabā reljefu un dabisko zemsedzi, t.sk. būvdarbu laikā, ka arī aizliegts ierīkot zālienu un stādījumus, kas nav raksturīgi dabiskajai kāpu veģetācijai;
 - 20.6. bezveģetācijas laukumus var stiprināt ar zaru, skujkoku mežizstrādes atlikumu, mulčas, izskaloju jūraszāļu, oļu klājumu vai tīklu, ģeotekstila, ārklu klūgu pinumu u.tml. materiālu;
 - 20.7. krasta kāpu stiprināšanas pasākumus veic tā, lai saglabātu biotopu.
21. Prasības Eiropas Savienības nozīmes biotopa “(2180) Mežainas piejūras kāpas” teritorijas, kas attēlota šo nosacījumu 1. pielikumā. “Dabas vērtības”, aizsardzībai:
- 21.1. ārpus apbūves platībām maksimāli saglabā dabisko reljefu, zemsedzi un koku stāvu;
 - 21.2. gājēju celiņu un laukumu segumu veido no dabiskai videi piemērotiem materiāliem (šķembām, atsijām, grants, koka u.tml.);
 - 21.3. biotopa kopšanai veic regulāru krūmu stāva retināšanu, saglabājot dabiskās mežos augošās sugas – pīlādžus, krūklus, ozolus, lazdas, segliņus, vērenes, kā arī priedes. Nocirstos krūmus no teritorijas izvāc;
 - 21.4. biotopa kopšanai veic zemsedzes pļaušanu vietās, kur dominē priežu mežam neraksturīgas augu sugas, saglabājot jaunās priedītes;
 - 21.5. apstādījumu veidošanai izmanto dabiskos priežu mežos augošās augu sugas, piemēram, viršus, mētrājus, kadiķus, mārsilu, papardes u.tml. sugas.

2.6. Prasības koku aizsardzībai būvdarbu veikšanas laikā

22. Būvdarbus saglabājamo koku sakņu aizsardzības zonā (koka stumbra diametrs x 20) veic, ievērojot šādas prasības:
- 22.1. aizliegta augsnes sablīvēšana (izņemot kokus kuriem tuvumā ir esošas piebrauktuves vai gājēju celiņi);
 - 22.2. aizliegta īslaicīga vai ilglaicīga kravu, tostarp, būvmateriālu nokraušana, tehnikas un pagaidu būvju novietošana;
 - 22.3. aizliegta ķīmiski vai bioloģiski aktīvu šķīdumu izliešana, izņemot gadījumus, kad tas tiek veikts koka stāvokļa uzlabošanai, atbilstoši sertificēta arborista rekomendācijām;
 - 22.4. nav pieļaujama augsnes pārmitrināšana, izskalošana un citas darbības, kas negatīvi ietekmē vai var ietekmēt koka stāvokli, tā augtspējas samazinājumu.
23. Būvdarbu teritorijā un tiešā tās tuvumā veic pasākumus koku stumbru aizsardzībai, izmantojot koku aizsardzības vairogus vai koka pagaidu žogus. Darba organizēšanas plānā detalizēti atzīmē pagaidu koka žoga uzstādīšanas robežas.
24. Pirms būvdarbu uzsākšanas ap koku stumbriem apliek 3 – 4 m augstus koku aizsardzības vairogus. Izvietojot vairogus, vispirms ap koku apliek materiālu kas pasargā mizu no bojājumiem, piemēram, spirālveidā aptin gofrēto drenāžas cauruli ar diametrs 60 – 80 mm. Pēc tam koka stumbru pa perimetru nosedz ar dēļiem un abas kārtas vismaz divās vietās savēl ar stiepli vai citu stiprinājumu.
25. Uzsākot būvdarbus koka tuvumā, koka sakņu aizsardzības zonu norobežo ar 2 m augstu blīvu koka pagaidu žogu. Žoga demontēšanu veic tad, kad ir pabeigti teritorijas labiekārtošanas darbi. Nožogotajās teritorijā aizliegtas darbības, kas varētu kaitēt koka saknēm un stumbriem.
26. Rakšanas darbus koka sakņu aizsardzības zonā veic ar rokām, izmantojot parasto lāpstu vai mehānismu zemes rakšanai ar saspīestu gaisu (t.s. “gaisa lāpstu”), pēc iespējas saglabājot visas koka saknes. Sakni, kuru nav iespējams saglabāt, nozāģē vai apgriež. Aizliegts saknes raut, plēst vai citādi mehāniski bojāt.

2.7. Prasības vienotas arhitektoniskās kompozīcijas veidošanai detālplānojuma teritorijā

27. Apbūves un labiekārtojuma risinājumus detālplānojuma Publiskās apbūves teritorijā (P49) veido kompozicionāli un stilistiski saskanīgi ar esošā viesnīcas kompleksa arhitektūras kompozīcijas principiem, kas ir:
 - 27.1. ēku daļu plāna ģeometrija, kurā mijkārtoti pret ielu prependikulāri un diagonāli izkvietoti apjomi;
 - 27.2. būvķermeņa augstbūves daļas kārtojums pakāpienveida terasējumā;
 - 27.3. fasādēs (apjomu plastikā vai fasāžu apdarē) uzsvērts ēkas stāvu dalījums;
 - 27.4. horizontāli izvērsta, dinamiska būvforma, lielas atšķirības ēku daļu augstumā;
 - 27.5. plakano jumtu un terašu izmantošana arhitektūrā visās kompleksa daļās;
 - 27.6. monolītā betona konstrukcijas, uzsvērtā un fasādēs eksponēta ēkas tektonika, konsoles kā nozīmīgs kompozīcijas elements;
 - 27.7. gaišo (balto un gaiši pelēko) toņu palete fasāžu apdarē;
 - 27.8. apbūves izkārtojums un kompozīcija, kas veido kontrastējošu fonu vēsturiskajām ēkām, uzsverot būvniecības laikam raksturīgās stilistiskās iezīmes.
28. Būves pludmales (Dabas un apstādījumu teritorijas (DA6)) daļā saskaņo ar viesnīcas kompleksa arhitektūru, izmantojot stilistiski saskanīgus materiālus, formas un krāsu risinājumus.

2.8. Prasības teritorijas labiekārtojumam un ārējam apgaismojumam

29. Piebrauktuves, gājēju celiņus un laukumus iesedz ar savstarpēji stilistiski saskanīgiem segumiem, kuru materiāls, krāsa, faktūra un citi raksturlielumi harmonē ar ēku arhitektūru un apkārtējo ainavu.
30. Labiekārtojuma elementus izvieto atbilstoši teritorijas ārtelpas funkcionālajam zonējumam, kura risinājumu izstrādā būvniecības ieceres dokumentācijā.
31. Detālplānojuma teritoriju pludmales daļā nenožogo. Atsevišķu pludmales daļu un pakalpojumu objektu teritoriju marķēšanai var izmantot ainavai atbilstošus dizaina elementus, kas nodrošina teritorijas vizuālo caurredzamību.
32. Gaismas ķermeņus izvieto tā, lai tie netraucētu satiksmei, tostarp gājēju kustībai.
33. Gaismas ķermeņus pieslēdz elektroapgādes pazemes kabeļiem vai kabeļiem būvju sienās. Elektroapgādes kabeļi nedrīkst būt redzami būvju fasādēs.
34. Ēku un teritoriju apgaismojuma un fasāžu izgaismojuma dizainu veido saskaņā ar būvju arhitektūru un ainavas raksturu, radot vienotu būves izgaismojuma kompozīciju, kas akcentē arhitektoniski vērtīgākos elementus un detaļas.
35. Aizliegta stroboskopu efektu izmantošana.
36. Gaismas ķermeņus izvieto un gaismu virza tā, lai mazinātu gaismas piesārņojumu, traucējumus apkārtējiem iedzīvotājiem un apdraudējumu putniem, īpaši – migrējošiem putniem.

2.9. Būvlaide un apbūves līnija

37. Būvlaide ir noteikta atbilstoši grafiskās daļas kartei "Teritorijas funkcionālais zonējums".
38. Apbūves līnija (minimālais attālums no zemes vienību vai funkcionālo apakšzonu robežām) ir noteikta grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums".

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Publiskās apbūves teritorija (P49)

39. Publiskās apbūves teritorijas (P49-1) (P49-1), (P49-2), (P49-3), (P49-4), (P49-5), (P49-6), (P49-7), (P49-8), (P49-9) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālās apakšzonas, kas paredzētas esošā viesnīcas kompleksa attīstībai. Tajās atrodas viesnīcas kompleksa saglabājamās un pārbūvējamās daļas un ar tām funkcionāli saistītā teritorija. Publiskās apbūves teritorija (P49-7) paredzēta esošā viesnīcas kompleksa papildināšanai ar jaunu būvi – ekskluzīvu izmitināšanas un kūrorta pakalpojumu iestādi vai esošās iestādes daļu.
40. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 40.1. biroju ēku apbūve (12001): konferenču centrs – būves un telpas konferenču, kongresu, semināru, apmācību, izstāžu u.tml. pasākumu organizēšanai un tam nepieciešamā infrastruktūra atbilstoši kompleksa specifikai;
 - 40.2. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības objekti, atbilstoši kompleksa darbības specifikai, restorāns, kafejnīca, banketu zāle, bārs, vasaras āra kafejnīca, citi ēdināšanas pakalpojumu objekti atbilstoši kompleksa darbības specifikai;
 - 40.3. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīca, sanatorija, kūrorta poliklīnika, procedūru kabinets, peldiesterāde, peldbaseins, citi izmitināšanas un kūrorta pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra atbilstoši kompleksa darbības specifikai;
 - 40.4. kultūras iestāžu apbūve (12004): koncertzāle, estrāde, deju zāle, izstāžu zāle, bibliotēka, citi mākslas, izklaides un atpūtas objekti un to darbības nodrošināšanai nepieciešamā infrastruktūra atbilstoši kompleksa darbības specifikai;
 - 40.5. veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): poliklīnika, ārsta prakse, specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojumu kabinets, citi ārstniecības nolūkiem paredzēti objekti atbilstoši kompleksa darbības specifikai;
 - 40.6. sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): sociālo terapiju centrs vai kabinets, pansionāts;
 - 40.7. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): apstādījumi, mierīgās atpūtas vietas, piebrauktuves, gājēju celiņi, transportlīdzekļu stāvvietas, cita labiekārtojuma infrastruktūra atbilstoši kompleksa darbības specifikai.
41. Apbūves parametri:
- 41.1. maksimālais apbūves blīvums – 40%;
 - 41.2. maksimālā apbūves intensitāte – 480%;
 - 41.3. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 30%.
42. Apbūves parametrus aprēķina attiecībā pret kopējo zemes vienības platību.
43. Publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzonās (P49-8) un (P49-9) nebūvē jaunas ēkas.
44. Prasības apbūves veidošanai un teritorijas labiekārtojumam atsevišķās apakšzonās ir noteiktas šo nosacījumu 3.2. apakšnodaļā.
45. Prasības apbūves augstumam atsevišķās apakšzonās, nosacījumi apbūves apjomu augstuma un izkārtojuma kompozīcijas veidošanai ir noteikti šo nosacījumu 3.2. apakšnodaļā, 2. pielikumā. "Maksimālais ēku augstums apbūves zonās" un 3. pielikumā. "Apbūves izkārtojuma galvenie principi". Absolutā augstuma atzīme (nulle līmenis), no kuras mēra apbūves augstumu visā detālplānojuma teritorijā ir noteikta 7m vjl. Stāvi (vai to daļas), kuru pārseguma augšējā atzīme atrodas nulles līmenī, vai vismaz 1m virs nulles līmeņa, bet grīda atrodas zem nulles līmeņa, ir cokolstāvi, ja to pārseguma virsma atrodas vismaz 1m virs zemes līmeņa ēkas attiecīgajā

punktā. Stāvi (vai to daļas), kuru pārseguma augšējā atzīme atrodas nulles līmenī vai mazāk kā 1m virs nulles līmeņa, ir pagrabstāvi, ja to pārseguma augšējā virsma atrodas mazāk nekā 1m virs zemes līmeņa ēkas attiecīgajā punktā. Pagrabstāva zem zemes līmeņa esošu sienu plakni pieļaujams atsegt ne vairāk kā par 15% no sienas kopējās platības. Ja tiek atsegta lielāka platība, stāvu uzskata par cokolstāvu.

46. Apbūves apjomu augstumu un izkārtojumu precizē būvprojektā, bet nevienā būves daļā tas nedrīkst būt lielāks par detālplānojumā noteikto maksimālo apbūves augstumu. Būvprojekta risinājumā apbūves apjomu augstums var pārsniegt 2. pielikumā. "Maksimālais ēku augstums apbūves zonās" maksimālo apbūves augstumu ne vairāk kā 1,5m attālumā no grafiski noteiktajām apbūves augstuma izkārtojuma zonu robežām.

3.2. Papildus prasības atsevišķās Publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzonās

3.2.1. Publiskās apbūves teritorija (P49-1)

47. Publiskās apbūves teritorija (P49-1) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālā apakšzona, kurā atrodas esošās viesnīcas kompleksa ēkas augstākā daļa (galvenais korpuss) un ar to funkcionāli saistītā teritorija.
48. Pārbūvējot esošo ēkas (kompleksa) augstāko daļu, saglabā tā fasāžu arhitektonisko veidolu.

3.2.2. Publiskās apbūves teritorija (P49-2)

49. Publiskās apbūves teritorija (P49-2) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālā apakšzona, kas paredzēta esošās viesnīcas kompleksa ēkas pārbūvei, papildinot to ar jauniem būvapjomiem.
50. Maksimālais apbūves augstums – 42m virs nulles līmeņa, jeb 49m vjl, ievērojot 2. pielikumā. "Maksimālais ēku augstums apbūves zonās" noteikto apbūves augstuma izkārtojumu un 3. pielikumā. "Apbūves izkārtojuma galvenie principi" noteiktos kompozīcijas principus.
51. Atļauts būvēt jaunas ēkas un veikt esošās ēkas pārbūvi.
52. Apbūvi veido kompozicionāli un stilistiski saskaņīgi ar esošo kompleksa arhitektūru – apjomu ģeometriju, tektoniku, materiālu lietojumu un koloristiku.
53. Jaunās paaugstinātās ēkas vai pārbūvējamo ēku paaugstinātās daļas izvieto atstatus citu no citas, ievērojot 2. pielikumā. "Maksimālais ēku augstums apbūves zonās" noteikto apbūves augstuma izkārtojumu un 3. pielikumā. "Apbūves izkārtojuma galvenie principi" noteiktos kompozīcijas principus. Par paaugstinātu ēku vai ēkas paaugstināto daļu uzskatāms torņveida apjoms, kura augstums ir lielāks par 10,5m virs nulles līmeņa, jeb 17,5m vjl. Katras jaunās paaugstinātās ēkas vai ēkas daļas apbūves laukuma dimensijas (fasādes garums un platums, ko mēra piektā stāva līmenī) nedrīkst vairāk kā par 20% pārsniegt funkcionālajā apakšzonā (P49-1) esošās paaugstinātās ēkas daļas (viesnīcas korpusa) apbūves laukuma dimensijas (fasādes garumu un platumu, ko mēra piektā stāva līmenī). Paaugstinātās ēku daļas atļauts bloķēt (savstarpēji savienot) ar būvapjomiem, kuru augstums ir vismaz divas reizes mazāks nekā paaugstinātā ēkas daļa.
54. Augstāko ēku vai ēku daļu fasāžu arhitektūru veido tā, lai tiktu samazināts apdraudējums putniem, ko rada atstarojošas (reflektīvas) virsmas.

3.2.3. Publiskās apbūves teritorija (P49-3)

55. Publiskās apbūves teritorija (P49-3) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālā apakšzona, kas paredzēta esošās viesnīcas kompleksa ēkas pārbūvei, papildinot to ar jauniem būvapjomiem.
56. Maksimālais apbūves augstums – no 7m līdz 42m virs nulles līmeņa, jeb no 14m līdz 49m vjl., ievērojot 2. pielikumā. "Maksimālais ēku augstums apbūves zonās" noteikto apbūves augstuma izkārtojumu un 3. pielikumā. "Apbūves izkārtojuma galvenie principi" noteiktos kompozīcijas principus.
57. Ēkas vai ēkas daļas veido ar pakāpienveida terasējumu, kurā ēkas augstums samazinās uz Jūras ielas un Vanagu ielas pusi. Terases veido katrā ēkas vai ēkas daļas stāvā, sākot no 7m augstuma virs nulles

atzīmes, jeb 14m vjl.

58. Atļauts būvēt jaunas ēkas un veikt esošās ēkas pārbūvi.
59. Apbūvi veido kompozicionāli un stilistiski saskanīgi ar esošo kompleksa arhitektūru – apjomu ģeometriju, tektoniku, materiālu lietojumu un koloristiku.
60. Jaunās paaugstinātās ēkas vai pārbūvējamo ēku paaugstinātās daļas izvieto atstatus citu no citas, ievērojot 2. pielikumā. “Maksimālais ēku augstums apbūves zonās” noteikto apbūves augstuma izkārtojumu un 3. pielikumā. “Apbūves izkārtojuma galvenie principi” noteiktos kompozīcijas principus. Par paaugstinātu ēku vai ēkas paaugstināto daļu uzskatāms torņveida apjoms, kura augstums ir lielāks par 10.5m virs nulles līmeņa, jeb 17.5m vjl. Katras jaunās paaugstinātās ēkas vai ēkas daļas apbūves laukuma dimensijas (fasādes garums un platums, ko mēra piektā stāva līmenī) nedrīkst vairāk kā par 20% pārsniegt funkcionālajā apakšzonā (P49-1) esošās paaugstinātās ēkas daļas (viesnīcas korpusa) apbūves laukuma dimensijas (fasādes garumu un platumu, ko mēra piektā stāva līmenī). Paaugstinātās ēku daļas atļauts bloķēt (savstarpēji savienot) ar būvapjomiem, kuru augstums ir vismaz divas reizes mazāks nekā paaugstinātā ēkas daļa.
61. Augstāko ēku vai ēku daļu fasāžu arhitektūru veido tā, lai tiktu samazināts apdraudējums putniem, ko rada atstarojošas (reflektīvas) virsmas.

3.2.4. Publiskās apbūves teritorija (P49-4)

62. Publiskās apbūves teritorija (P49-4) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālā apakšzona, kas paredzēta esošās viesnīcas kompleksa ēkas pārbūvei, paplašinot esošo apjomu vai papildinot to ar jauniem būvapjomiem.
63. Maksimālais apbūves augstums – no 7m līdz 10,5m virs nulles līmeņa, jeb no 14m vjl līdz 17,5m vjl, ievērojot 2. pielikumā. “Maksimālais ēku augstums apbūves zonās” noteikto apbūves augstuma izkārtojumu un 3. pielikumā. “Apbūves izkārtojuma galvenie principi” noteiktos kompozīcijas principus.
64. Jaunās ēkas vai pārbūvējamās ēku daļas veido ar pakāpienveida terasējumu, kurā ēkas augstums samazinās uz Jūras ielas un Tirgoņu ielas pusi. Terases veido katrā ēkas vai ēkas daļas stāvā, sākot no 7m augstuma virs nulles atzīmes, jeb 14m vjl.
65. Jaunās ēkas vai pārbūvējamās ēku daļas atļauts bloķēt ar ēkām vai ēku daļām, kas atrodas funkcionālajā apakšzonā (P49-1). Apbūvi veido kompozicionāli un stilistiski saskanīgi ar esošo kompleksa arhitektūru – apjomu ģeometriju, tektoniku, materiālu lietojumu un koloristiku.

3.2.5. Publiskās apbūves teritorija (P49-5)

66. Publiskās apbūves teritorija (P49-5) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālā apakšzona, kas paredzēta esošās viesnīcas kompleksa ēkas pārbūvei daļā pie zemes vienības robežas jūras pusē.
67. Maksimālais apbūves augstums Tirgoņu ielas pusē – 4,6m virs nulles atzīmes, jeb 11,6m vjl, pārējā funkcionālās zonas P49-5 daļā – 10,5m virs nulles atzīmes, jeb 17,5m vjl, ievērojot 2. pielikumā. “Maksimālais ēku augstums apbūves zonās” noteikto apbūves augstuma izkārtojumu un 3. pielikumā. “Apbūves izkārtojuma galvenie principi” noteiktos kompozīcijas principus.
68. Ēku vai ēkas daļu atļauts veidot kā brīvstāvošu apjomu vai tieši bloķēt ar ēkas daļu funkcionālajā apakšzonā (P49-1).
69. Jaunās ēkas vai pārbūvējamās ēku daļas būvē ar plakaniem jumtiem.
70. Apbūvi veido kompozicionāli un stilistiski saskanīgi ar esošo kompleksa arhitektūru – apjomu ģeometriju, tektoniku, materiālu lietojumu un koloristiku.
71. Teritorijā var izvietot vienu vai vairākas izejas uz jūru līdz dabas un apstādījumu teritorijai (DA6-2). Izejas var izbūvēt arī cauri ēkām, to pirmajā stāvā.

3.2.6. Publiskās apbūves teritorija (P49-6)

72. Publiskās apbūves teritorija (P49-6) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālā apakšzona, kur atrodas vietējas nozīmes kultūrvēsturiska ēka. Šajā zonā nav paredzēts būvēt jaunas ēkas, atļauta vienīgi esošās kultūrvēsturiski vērtīgās ēkas pārbūve.
73. Maksimālais apbūves augstums – atbilstoši esošajam ēkas augstumam.
74. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskas ēkas pārbūvi, atjaunošanu un citas darbības veic atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām.

3.2.7. Publiskās apbūves teritorija (P49-7)

75. Publiskās apbūves teritorija (P49-7) ir funkcionālās zonas publiskās apbūves teritorija (P49) apakšzona, kas paredzēta esošā viesnīcas kompleksa papildināšanai ar jaunu apbūvi – ekskluzīvu izmitināšanas un kūrorta pakalpojumu iestādi vai esošās iestādes daļu.
76. Maksimālais apbūves augstums – 10,5m virs nulles atzīmes, jeb 17,5m vjl., ievērojot 2. pielikumā. "Maksimālais ēku augstums apbūves zonās" noteikto apbūves augstuma izkārtojumu un 3. pielikumā. "Apbūves izkārtojuma galvenie principi" noteiktos kompozīcijas principus.
77. Būves izvietojumā, maksimāli saglabājot kokus un zemsedzi.

3.2.8. Publiskās apbūves teritorija (P49-8)

78. Publiskās apbūves teritorija (P49-8) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālā apakšzona, kas paredzēta stādījumu un labiekārtojuma, tostarp, gājēju celiņu, piebraucamo ceļu, piebrauktuvju un autostāvvietu ierīkošanai.
79. Teritorijā atļauts ierīkot dekoratīvus stādījumus, maksimāli saglabājot esošos kokus.
80. Stādījumus veido no lokālajiem dabas apstākļiem atbilstošām augu sugām, priekšroku dodot konkrētajam biotopam raksturīgajiem augiem.
81. Stādījumu un labiekārtojuma kompozīciju veido stilistiski saskanīgi ar ēku arhitektūru.
82. Esošās kultūrvēsturiski vērtīgās ēkas pārbūvi, atjaunošanu un citas darbības veic atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām.

3.2.9. Publiskās apbūves teritorija (P49-9)

83. Publiskās apbūves teritorija (P49-9) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālā apakšzona, kur saglabā meža ainavu un biotopu.
84. Teritorijā saglabā kokus, reljefu un zemsedzi. Stādījumos izmanto biotopam atbilstošās augu sugas.
85. Atļauts ierīkot labiekārtojumu, kas novērš vai mazina antropogēno slodzi – celiņus, laipas, atpūtas vietas u.tml. Ja nepieciešams izbūvēt piebrauktuves, izvērtē iespēju tās pirmkārt izvietot esošo brauktuvi un celiņu trasēs.
86. Teritorijas daļā, kur atrodas Eiropas Savienības nozīmes biotops "Mežainas piejūras kāpas" (2180) ievēro šo nosacījumu prasības šī biotopa saglabāšanai.

3.3. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-1)

87. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-1) ir dabas un apstādījumu teritorijas (DA6) funkcionālā apakšzona, kas noteikta liedaga daļā pie jūras. Tajā paredzēta no būvēm brīva atpūtas un pastaigu zona.
88. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 88.1. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): rekreācijas teritorija bez būvēm un stacionārām konstrukcijām, izņemot atļauto labiekārtojumu;
 - 88.2. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

89. Atļautais labiekārtojums: soli un citas pludmales mēbeles, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un stendi.

3.4. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-2)

90. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-2) ir dabas un apstādījumu teritorijas (DA6) funkcionālā apakšzona, kas noteikta pludmales joslā no funkcionālās apakšzonas (DA6-1) līdz publiskās apbūves teritorijai (P49) un, kas paredzēta atpūtai.

91. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

91.1. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): atpūtas teritorijas ar pludmales mēbelēm un citu pludmales apmeklētājiem nepieciešamo infrastruktūru;

91.2. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

92. Teritorijas papildizmantošanas veidi: tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve (12002): vieglu konstrukciju būves, īslaicīgas lietošanas būves un sezonas būves sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumiem, atpūtai, izklaidei, pludmales inventāra nomai un citiem atpūtnieku apkalpes objektiem.

93. Apbūves parametrus (apbūves laukumu un apbūves augstumu, kas nepārsniedz 6 m) nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, saskaņojot ar būvvaldi.

94. Apbūvi un labiekārtojumu izvieto ārpus Eiropas Savienības nozīmes biotopa "(2120) Priekškāpas".

4. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

4.1. Pludmales apkalpes teritorija (TIN15-1)

95. Pludmales apkalpes teritorija (TIN15-1) ir paredzēta atpūtai.

96. Būves atļauts būvēt uz viegli demontējamiem vai skrūvpāļu pamatiem.

97. Atbilstoši pludmales detālplānojumā noteiktajam, ārpus Eiropas Savienības nozīmes biotopa "(2120) Priekškāpas" atļauts būvēt būves, kas kalpo arī kā krasta nostiprinājumi.

98. Paviljonus, kioskus un tamlīdzīgas būves izvieto grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums" norādītajās teritorijās sezonas un īslaicīgas lietošanas būvju izvietošanai. Pārējā teritorijā atļauts izvietot labiekārtojuma elementus (laipas, zemas terases bez pamatiem, viegli demontējamas konstrukcijas (piemēram, konkrētiem pasākumiem paredzētas estrādes, ko nojauc pēc pasākuma beigām), pludmales mēbeles, atkritumu urnas, gaismas ķermeņus, norādes zīmes u.tml.).

99. Teritorijā var izbūvēt vienu vai vairākas izejas (laipas) no viesnīcas kompleksa līdz pludmalei un jūrai, tostarp savienojot tās ar funkcionālajā apakšzonā (P49-1) un (P49-5) izbūvētajām izejām. Gājēju ceļa laipu ierīko tā, lai tā nedeformētu kāpas valni – to novieto uz kāpas dabiskā reljefa vai izmanto tiltveida konstrukciju un paceļ laipu virs kāpas virsmas vismaz 0,5-1 m augstumā.

100. Gājēju ceļu laipas izgatavo no videi draudzīga materiāla kā viegli pārvietojamu konstrukciju, ko var pielāgot jūras krasta procesiem – smilšu akumulācijai un erozijai.

101. Būves nodrošina ar centralizētu ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju.

102. Būvēm izmanto pludmales ainavā iederīgus dabiskos apdares materiālus – koku ar atklātu koka tekstūru, klūgu pinumus, buru audumu u.tml.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

103. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

104. Detālplānojumu īsteno, veicot zemes vienību robežu pārkārtošanu, izstrādājot būvprojektus un

veicot būvniecību, atbilstoši šajos nosacījumos noteiktajām prasībām un risinājumiem.

105. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās veic detālplānojuma ietvaros izstrādāto zemes vienību robežu reģistrēšanu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, pārkarojot esošās zemes vienību robežas, atbilstoši detālplānojumā atļautam risinājumam.
106. Detālplānojumā nav noteiktas teritorijas izbūves kārtas. Ēku un citu būvju būvniecību īsteno būvniecības ieceres dokumentācijā noteiktā secībā.
107. Ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbu veikšanas, nepieciešamās infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūves, tostarp, sadzīves un lietus kanalizācijas izbūves vai līdztekus tai. Inženiertīklu izbūves secību precīzē būvprojektēšanas stadijā.
108. Detālplānojuma izstrādes īstenošais nodrošina, ka detālplānojums un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas detālplānojuma izstrādes īstenošanā vietā.
109. Detālplānojuma izstrādes īstenošanai detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.

1. pielikums. Dabas vērtības



2. pielikums. Maksimālais ēku augstums apbūves zonās

*Pievienots elektroniski atsevišķā *pdf failā.*

3. pielikums. Apbūves izkārtojuma galvenie principi

*Pievienots elektroniski atsevišķā *pdf failā.*