

Jūrmalas pilsētas dome
Reģistrācijas Nr. 90000056357
Jūrmalas pilsēta, Jomas iela 1/5, Jūrmala LV - 2015
pasts@jurmala.lv <http://www.jurmala.lv>

Lokālpilnvarojums zemesgabalam Turaidas ielā 10/12, Jūrmalā

Redakcija 1.0.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Saturs

1. Noteikumu lietošana un definīcijas.....	4
1.1. Noteikumu lietošana.....	4
1.2. Definīcijas.....	4
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	5
2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana.....	5
2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana.....	5
3. Vispārīgas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.....	6
3.1. Prasības transporta infrastruktūrai.....	6
3.2. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	6
3.3. Prasības apbūvei.....	6
3.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	7
3.5. Prasības vides risku samazināšanai.....	7
4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	8
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	8
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	8
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	9
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	9
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	9
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	9
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	9
4.10. Mežu teritorija.....	9
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	9
4.12. Ūdeņu teritorija.....	10
5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	11
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	11
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālplānojums.....	11
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālplānojums.....	11
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	11
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	11
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	11
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	11
5.8. Degradēta teritorija.....	11
6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....	12

7. Citi nosacījumi/prasības.....	13
7.1. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi.....	13

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - šie noteikumi) darbības robežas atbilst zemesgabala Turaidas iela 10/12, kadastra apzīmējums 13000191602, Jūrmalā robežām (turpmāk – lokālpārplānojuma teritorija).
2. Šo noteikumu darbības robežas ir noteiktas lokālpārplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.
3. Lokālpārplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Jūrmalas pilsētas Teritorija plānojuma, kas 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” ar grozījumiem, kas apstiprināti 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” prasības tiktāl, ciktāl šie noteikumi nenosaka citādi.
4. Šajos noteikumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz lokālpārplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

1.2. DEFINĪCIJAS

5. **Brīvā zaļā teritorija** – zemes vienības neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes būves, kā arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo brīvās zaļās teritorijas attiecība pret zemes vienības kopējo platību, izteikta procentos.
6. **Stāvu platība** - uz zemes gabala esošo būvju visu stāvu (izņemot pagrabstāvu un bēniņus) visu līmeņu platību summa. Stāvu platību mēra pa katra stāva ārējo kontūru, ieskaitot iekšsienas un lodžijas, bet neskaitot balkonus, terases un dabiski ventilējamas neapkurināmas dubultās fasādes, ārējās atklātās kāpnes un arhitektoniskos rotājumus. Aprēķinot stāva platību mansarda stāvam, mērījumu veic 1,6 m augstumā no mansarda stāva grīdas pa ārējo kontūru (augšējā stāva pārseguma) ārējo kontūru. Stāvu platībā neieskaita teritoriju zem būves daļas, kas pacelta virs zemes vismaz 3,5 m augstumā un nepārsniedz 30 % no būves apbūves laukuma. Būvēm, kurām nav ārējo kontūru, stāvu platību mēra pa ārējo norobežojošo konstrukciju kontūru.

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. VISĀ TERITORIJĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.2. VISĀ TERITORIJĀ AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

3. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

7. Piekļuvi lokālpārplānojuma teritorijai organizē no Turaidas ielas.
8. Ēkai un citām būvēm nodrošina piekļuves risinājumus ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, parametrus paredzot atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
9. Automašīnu stāvvietu un velonovietņu skaitu nosaka būves būvprojekta izstrādes stadijā, ievērojot normatīvo aktu prasības.

3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

10. Lokālpārplānojuma teritorijā nodrošina elektroapgādi, tostarp ārējo apgaismojumu, elektronisko sakaru tīklus, siltuma apgādi, centralizēto ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju un lietus ūdeņu kanalizācijas risinājumu atbilstoši paredzētajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
11. Inženiertehniskās apgādes tīklus un būves izvietojot, nodrošinot tiem ērtu un drošu piekļūšanas un apkalpošanas iespēju.
12. Inženierkomunikāciju izbūves risinājumus un izvietojumu precizē būvprojektā.

3.3. PRASĪBAS APBŪVEI

13. Būvlaide:
 - 13.1. virszemes apjomam - 3 metri no Turaidas ielas sarkanajām līnijām;
 - 13.2. pazemes apjomam - pa zemesgabala gar Turaidas ielu juridisko robežu.
14. Apbūves līnija:
 - 14.1. 4 metri no kaimiņu zemesgabalu robežas;
 - 14.2. šo noteikumu 14.1. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpārplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
15. Ēkas novietne precizējama, un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.
16. Būves fasāžu ritmu veido dalītos arhitektoniskos apjomos un dažādu augstumu variācijās, pielietojot dažādus apdares materiālus un arhitektoniskās inovācijas, nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētbūvnieciskās struktūras papildinājumu.
17. Projektējot apbūvi lokālpārplānojuma teritorijā, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Lokālpārplānojuma teritorijas publisko objektu ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot visu plānoto pakalpojumu, produktu un informācijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

18. Ēka (būve) jāprojektē un jābūvē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, lai ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem un nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

19. Lokālpārplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas un apstādījumu galvenie elementi ir:
 - 19.1. priekšdārzs, veidojams Turaidas ielas frontē;
 - 19.2. labiekārtots un apzaļumots jumts virs pazemes autostāvvietas.
20. Gar Turaidas ielu veidojami ielu stādījumi.
21. Priekšdārzā atļauts izvietot velonovietnes, atkritumu urnas, soliņus, apgaismes ķermeņus, citus funkcionālus un dekoratīvus dizaina elementus.
22. Žogu izbūvei teritorijā ir jābūt atbilstoši to funkcionālajai izmantošanai, maksimāli saglabājot publisko telpu un ēku pieejamību no Turaidas ielas.

3.5. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

23. Veicot ēkas, kurā ir konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts trokšņa līmenis, būvniecību lokālpārplānojuma teritorijā, ēka jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa.
24. Būvprojekta izstrādes ietvaros 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 būvju ekspluatācijas laikā.
25. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt hidroloģisko stāvokli apkārt esošajās zemes vienībās.

4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

Ja pie teritorijas galvenajiem un papildizmantošanas veidiem nav noteikts izmantošanas veida apraksts, tas tiek piemērots atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu [Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"](#) 3.pielikumam "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators"

4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.3. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.4.1. Publiskās apbūves teritorija (P70)

4.4.1.1. Pamatinformācija

26. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.4.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

27. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti.
28. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido ne zemāk kā IV kategorijas viesu izmitināšanas objekti.
29. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti.
30. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

4.4.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.4.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
31.		²	60	līdz 240	līdz 18	līdz 5 ¹	20

1. piektā stāva platība nedrīkst pārsniegt 60% no iepriekšējā stāva platības

2. nedalāms

4.4.1.5. Citi noteikumi

32. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūves maksimālais īpatsvars pieļaujams ne vairāk kā 30% no kopējās stāvu platības zemes vienībā.
33. Veselības aizsardzības iestāžu apbūves maksimālais īpatsvars pieļaujams ne vairāk kā 30% no kopējās stāvu platības zemes vienībā.
34. Ja plānotajā apbūvē tiek plānots izvietot 32. un 33.punktos minētos izmantošanas veidus, tad šo objektu kopējais apbūves maksimālais īpatsvars pieļaujams ne vairāk kā 49% no kopējās stāvu platības zemes vienībā.
35. Ēku drīkst projektēt, izmantojot dažādus arhitektoniskus elementus, piemēram, erkerus, balkonus, pārkāres, torņus u.tml. Terases, jumta pārkāres, 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.
36. 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.
37. Pieļaujams veidot kopīgu pazemes telpu, viena zemesgabala ietveros, zem atsevišķi stāvošām ēkām. Būves tehniskajam risinājumam jānodrošina iespēja izveidot augu stādījumus virs pazemes būves pārseguma konstrukcijām.

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

Nenosaka

4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

Nenosaka

4.10. MEŽU TERITORIJA

Nenosaka

4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

4.12. ŪDEŅU TERITORIJA

Nenosaka

5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Nenosaka

5.2. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS LOKĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.3. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA

Nenosaka

5.5. AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA

Nenosaka

5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA

Nenosaka

6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

38. Detālplānojuma izstrāde būvniecībai, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2454.punktam, nav nepieciešama, ja tiek ievēroti lokālplānojuma risinājumi un būvniecību var īstenot atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
39. Lokālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvprojektus un veicot būvniecību, atbilstoši šajos noteikumos noteiktajām prasībām un risinājumiem.
40. Lokālplānojums nenosaka teritorijas izbūves kārtas. Ēku un būvju būvniecību īsteno būvprojektā noteiktā secībā.
41. Lokālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas stadijā.

7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS

7.1. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

42. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam. Aizsargjoslas nosaka saskaņā ar Aizsargjoslu likuma prasībām.
43. Aizsargjoslas nosaka saskaņā ar Aizsargjoslu likuma prasībām.