

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, Kļavu ielā 1A” 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.

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 sagrausta.
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. Detālpārplānojuma teritorijā aizliegta esošās zemes vienības sadalīšana.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

11. Zemesgabalu Kļavu ielā 1A aizliegts iežogot, saglabājot tā publisko pieejamību un atvērto telpu.
12. Detālpārplānojuma teritorijā, ārpus īpaši aizsargājamo biotopu un meža teritorijas, ievērojot vismaz 1 m buferzonu, atļauts ierīkot jaunas gājēju takas, kā arī izvietot jaunus labiekārtojuma elementus, kas papildina esošo labiekārtojuma struktūru un uzlabo tā funkcionalitāti, paredzot laikmetīgu ainaviskās vides izveidi.
13. Vides dizaina un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka izstrādājot būvniecības dokumentāciju, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu – Dubultu kūrorta vēsturiskās vides raksturam atbilstoši celiņi, kāpnes, atbalsta sienas un citi ārtelpas elementi.
14. Saudzējamos 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.
15. Veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts pārveidot kāpu reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi meža zemes teritorijā. Ja nepieciešama augsnes virskārtas atjaunošana, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā.
16. Detālpārplānojuma teritorijā saglabāt dabisko reljefu. Neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā un neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē/ap priedēm.
17. Zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops “Mežainas piejūras kāpas”, neplānot negatīvas ietekmes biotopā, saglabāt mežu un raksturīgo meža zemsedzi, neradot ietekmes uz biotopu – neizbraukāt zemsedzi, nenovietot pagaidu būves, neizstaigāt, nenorakt kāpu, neplānot svešzemju sugu stādīšanu, veikt regulāru invazīvo sugu ierobežošanu, t.sk. lapu koku izciršanu un retināšanu.
18. Zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops “Mežainas piejūras kāpas” atļauta koka konstrukcijas laipu novietošana zemas kvalitātes biotopa platībā, lai samazinātu biotopa izmēģināšanas intensitāti, nodrošinot meža zemsedzes un koku aizsardzību.
19. Ņemot vērā bioloģiskās daudzveidības izpētes rezultātus (kvalitāte novērtēta kā zema), plānot īpaši aizsargājamā biotopa “Mežainas piejūras kāpas” atjaunošanas darbus (zemsedzes atjaunošana – mētrāju stādīšana, regulāra invazīvo sugu likvidēšana, gājēju ierobežošana u.c.).
20. Esošās apbūve pārbūvi vai jaunu būvniecību veikt ietekmējot pēc iespējas mazāku pludmales augšējo daļu, kurā veidojas priekškāpas. Pēc darbu pabeigšanas, norakto smilti uzbērt atpakaļ gar pludmales augšējo daļu.

2.4. Prasības apbūvei

21. Ēkas fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu (arī mūrējuma imitācijas), apaļkoku guļbaļķus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas.
22. Uz zemes gabala atļauts izvietot ne vairāk par divām ēkām. Ēkas atļauts savstarpēji funkcionāli savienot, telpiski un vizuāli (no galvenajiem skatu punktiem), saglabājot divus atsevišķus būvapjomus. Maksimālais ēkas būvapjoms – 2092 m³.
23. Ēkai atļauts saglabāt vai no jauna izbūvēt arhitektonisku akcentu – ēkas arhitektoniskajam veidolam nozīmīgu kompozicionālu elementu, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā

- skatā no pludmales puses. Arhitektoniskā akcenta apjomā atļauts izbūvēt ēkas iekštelpas vai ārtelpas. Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz arhitektonisko akcentu. To augstumu nosaka būvprojektā.
24. Būvlaide gar Kļavu ielu – iedibinātā būvlaide, saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu. Apbūves zona - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu. Ieteicamā apbūves izvietojuma un autostāvvietu zona jāprecizē izstrādājot būvniecības dokumentāciju, ievērojot detālplānojuma grafiskajā daļā norādīto apbūves zonu.
25. Nav atļauts palielināt esošās ēkas fasādes garumu pret pludmali.

3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „ PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA” (P41)

26. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Kļavu ielā 1A ir:
- 26.1. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido glābšanas stacija;
- 26.2. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti - apjunta vasaras estrāde, muzejs, plašsaziņas līdzekļu centrs, izstāžu zāle, citas mākslas un kultūras pasākumiem paredzētas telpas.
- 26.3. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti.
- 26.4. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri.
- 26.4. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
27. Teritorijā atļauto izmantošanas veidu – sabiedriskās ēdināšanas objekts atļauts piemērot tikai kā papildizmantošanu un kā īslaicīgas lietošanas apbūvi, līdz pašvaldības funkciju izpildei nepieciešamā objekta īstenošanas uzsākšanai.
28. Apbūves parametri:
- 28.1. maksimālais **apbūves blīvums 25 %**;
- 28.2. maksimālā **apbūves intensitāte 63 %**;
- 28.3. zemesgabala **minimālais brīvās zaļās teritorijas īpatsvars - 50 %** ;
- 28.4. **apbūves augstums līdz 12 metriem, izņemot arhitektonisko akcentu**;
- 28.5. **maksimālais stāvu skaits – 2,5 stāvi.**

4. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

29. 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.
30. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
31. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
- 31.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:
- 31.1.1. krasta kāpu aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;
- 31.1.2. ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālplānojuma teritorija;
- 31.2. Aizsargjoslas ap kultūras pieminekļiem - Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa aizsargjoslas teritorija – visa detālplānojuma teritorija;

- 31.3. Aizsargjosla ap esošo (lokālo) ūdens ņemšanas vietu – 10 metri;
32. Ekspluatācijas aizsargjoslas:
- 32.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem, ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
- 32.2. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:
- 32.2.1. 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;
- 32.2.2. 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;
- 32.3. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem – 1 metra attālumā no pazemes no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
- 32.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:
- 32.4.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- 32.4.2. gar pašteces kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 32.5. Aizsargjosla gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 metra attālumā no gāzesvada ass.
33. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 33.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
- 33.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
- 33.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.
34. Saskaņā ar Zvejniecības likumu dabiskā tauvas josla gar jūras piekrasti – 20 metru, no vietas, kuru sasniedz jūras augstākās bangas.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

35. Detālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvniecības dokumentāciju un veicot būvniecību, atbilstoši šī detālplānojuma prasībām un risinājumiem. Ēku un būvju būvniecību īsteno būvprojektā noteiktā secībā.
36. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
37. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.

III GRAFISKĀ DAĻA