

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

Lokālpilnvarojums zemesgabalam Smiltenes ielā 1, 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.....	8
4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	10
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	10
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	10
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	10
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	10
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	10
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	11
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	11
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	11
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	11
4.10. Mežu teritorija.....	12
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	12
4.12. Ūdeņu teritorija.....	12
5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	13
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	13
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālplānojums.....	13
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālplānojums.....	13
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	13
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	13
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	13
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	13
5.8. Degradēta teritorija.....	13
6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....	14

7. Citi nosacījumi/prasības.....15

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) attiecas uz lokālpārplānojuma teritoriju, kas atbilst zemes vienības Smiltenes ielā 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 13000091902, Jūrmalā (turpmāk – lokālpārplānojuma teritorija) robežai un kuras robežas attēlotas grafiskās daļas kartēs “Funkcionālais zonējums un galvenie apgrūtinājumi” un “Teritorijas plānotā izmantošana” (turpmāk – Grafiskā daļa).
2. Lokālpārplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl šie noteikumi nenosaka citādi.

1.2. DEFINĪCIJAS

3. Divpakāpju stādījumi ir stādījumi, kuros pirmo pakāpi veido no kokiem, otro pakāpi no krūmiem, ziemcietēm vai abu šo veidu augiem. Pirmo pakāpi var veidot arī no lieliem krūmiem, otro pakāpi – no zemiem krūmiem vai puķu stādījumiem. Stādījumu platums ir vismaz 1 m katrai pakāpei.

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

4. Galveno piekļuvi lokālpārveidojuma teritorijai organizē no Smiltenes ielas, bet papildu piekļuve nodrošināma no Rūjienas ielas, t.sk. apkalpes transportam un ugunsdrošībai. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem. Brauktuvi un gājēju ceļu izbūvē izmanto materiālus ar troksni mazinošām īpašībām.
5. Transportlīdzekļu novietnes izvieto pazemē un/vai ēkas būvapjoma pirmā stāva līmenī. To izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standartu un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, tostarp apkalpes un operatīvajam transportam.

3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

6. Inženiertīklus, kas nepieciešami būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē, izstrādājot būvniecības dokumentāciju.
7. Priekšroka dodama energoapgādes risinājumiem, kas izmanto atjaunīgos energoresursus, tostarp saules enerģiju, siltumsūkņus vai citus zemu emisiju risinājumus, ciktāl tas ir tehniski un ekonomiski pamatoti.
8. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, lokālpārveidojuma teritorijā jāparedz dalītā sistēma – sadzīves notekūdeņu tīkls, kas atdalīts no lietus ūdens tīkla.
9. Teritorijā lietus ūdeņu novadīšana pieļaujama, izvēloties vienu vai kombinējot vairākus no šādiem risinājumiem:
 - 9.1. izbūvējot lokālu lietus ūdens kanalizācijas sistēmu;
 - 9.2. pieslēdzoties centralizētajai lietus ūdens kanalizācijas sistēmai, ja tā ir pieejama;
 - 9.3. izmantojot ilgtspējīgus lietus ūdeņu apsaimniekošanas risinājumus (zaļo infrastruktūru).

3.3. PRASĪBAS APBŪVEI

10. Ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdž robežai ar zemes vienību Turaidas iela 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 13000090130.
11. Lokālpārveidojuma teritorijā apbūvi gar zemes vienības Turaidas iela 1 (kadastra apzīmējums 13000090130) robežu atļauts izvietot ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežas.
12. Apbūve lokālpārveidojuma teritorijā jāizvieto tā, lai netiktu skarts Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" uzrādītais aizsargājamais biotops "Mežainas piejūras kāpas" (turpmāk - biotops).

13. Izstrādājot būvniecības ieceri, jāievēro grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana" noteiktā buferzona starp apbūves līniju un biotopa teritoriju; buferzonā, ja nepieciešams nodrošināt kāpu stabilitāti, atļauts veikt nostiprināšanas pasākumus (piemēram, atbalstsienu un palisāžu izbūvi, to pastiprināšanu ar citām konstrukcijām, koku un "zaļo" terašu ierīkošanu, veģetācijas atjaunošanu u.tml.).
14. Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" noteiktajā buferzonā, sākot no ēkas 2.stāva, pieļaujams izvietot ēkas pārkāres un to konstruktīvos elementus, savukārt ēkas 1.stāva līmenī pieļaujams izvietot pārkāres balstošos konstruktīvos elementus, tostarp kolonnas un stiprinājumus.
15. Pirms pazemes būves vai pazemes stāvu projektēšanas jāveic hidroģeoloģiskā izpēte un jāsaņem dendrologa vai arborista atzinums, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāvu potenciālo ietekmi uz vidi un saglabājamiem kokiem konkrētajā objektā un apkārtējās teritorijās. 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.
16. Smiltenes ielas frontē, sākot ar ēkas otro stāvu, pieļaujamās pārkāres zonā starp būvlaidi un ielas sarkano līniju. Maksimālais pārkāres izvirzījums - 1,5 m.
17. Būvniecības ieceres dokumentācijā ietverama plānotās apbūves vizuālās ietekmes analīze uz Dzintaru koncertzāli un apkārtējo kultūrvēsturisko pilsētvidi, izvērtējot plānotās apbūves integrāciju pilsētvides un ainavas kontekstā un nodrošinot arhitektoniski augstvērtīgu risinājumu.

3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

18. Labiekārtojuma un apstādījumu risinājumi jāizstrādā būvprojekta sastāvā.
19. Gar Smiltenes un Rūjienas ielām nav pieļaujama blīvu un augstu dzīvžogu veidošana, kas aizsedz teritorijas vizuālo caurredzamību.
20. Veicot teritorijas labiekārtošanu, aizliegts pārveidot kāpu reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" noteiktās *meža zemes* un biotopa teritorijā. Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" noteiktajā biotopā nav pieļaujama zālienu ierīkošana. Ja nepieciešama augsnes virskārtas atjaunošana, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā.
21. Biotopa teritorijā nav pieļaujama apstādījumu ierīkošana; tajā jānodrošina regulāra invazīvo sugu ierobežošana (t.sk. lapu koku izciršana un retināšana), aizliegts bojāt zemsedzi (izbraukāt vai izstaigāt), novietot pagaidu būves un veikt kāpu norakšanu; biotopa tiešā tuvumā nav pieļaujama apstādījumu ierīkošana, izmantojot augu sugas ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" noteiktā biotopa teritorijā nav pieļaujama apstādījumu ierīkošana un/vai zāliena ierīkošana; tajā jānodrošina regulāra ekspanasīvo un invazīvo sugu ierobežošana - veicot ikgadēju krūmu un lapu koku izciršanu un zemsedzes pļaušanu, aizvācot nopļautos augus, aizliegts bojāt zemsedzi (izbraukāt vai izstaigāt), izņemot invazīvo un ekspansīvo sugu izplatības ierobežošanas pasākumus; novietot pagaidu būves un veikt kāpu norakšanu; Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" noteiktajā *buferzonā* nav pieļaujama

apstādījumu ierīkošana, izmantojot augu sugas ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju.

22. Teritorijā ārpus biotopa un meža zemes, un no apbūves un transporta infrastruktūras brīvajās zonās ierīkojami apstādījumi un labiekārtojums (t.sk. gājēju celiņi, soliņi, mierīgas atpūtas vietas, apgaismojums, atkritumu urnas un citi funkcionāli un dekoratīvi elementi), atbilstoši attiecīgās teritorijas daļas funkcijai.
23. Nosacījumi esošo koku saglabāšanai:
 - 23.1. saudzējamie un saglabājamie koki jāizvēlas un jāsaglabā tā, lai tie atrastos vismaz vainaga projekcijas attālumā vai ne tuvāk kā 3 m no ēku pamatiem, nodrošinot, ka būvniecības laikā netiek traumēta to sakņu sistēma;
 - 23.2. saglabājamajiem kokiem un to grupām jāparedz stumbru aizsardzības risinājumi, izmantojot individuālos koku aizsardzības vairogus vai pagaidu žogus;
 - 23.3. veicot būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret mehāniskiem bojājumiem; rakšanas darbu laikā jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība;
 - 23.4. komunikāciju izbūve gar esošajiem kokiem veicama, izmantojot beztranšeju tehnoloģiju.

3.5. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

24. Plānojot būvniecību, jāparedz kompleksa meža zemes un biotopa aizsardzība, būvdarbu laikā nodrošinot pagaidu žoga izbūvi, kas skaidri nodala būvdarbu zonu no meža zemes un biotopa teritorijas.
25. Prasības trokšņu mazināšanai:
 - 25.1. ēku konstrukcijas projektē un izbūvē tādas, lai trokšņa līmenis ēkas iekštelpās publisku pasākumu laikā, kas tiek organizēti Dzintaru koncertzāles lielajā zālē (Turaidas ielā 1, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 13000090130)), nepārsniedz vērtības, kas ārējos normatīvajos aktos noteikti kā trokšņa robežlielumi telpām, ievērojot telpas lietošanas funkciju.
 - 25.2. trokšņa rādītāju $LA_{eq,T}$ telpās novērtē, ņemot vērā trokšņa līmeni, kas rodas publisku pasākumu ar skaņu pastiprinošas aparatūras izmantošanu norises laikā un trokšņa impulsivitātes labojumu + 5 dB(A);
 - 25.3. pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā veicami kontroles trokšņa mērījumi Dzintaru koncertzāles lielajā zālē notiekoša publiska pasākuma ar skaņu pastiprinošas aparatūras izmantošanu laikā telpās, kas izvietotas pie fasādes, kas vērsta uz publisko apbūvi Turaidas ielā 1.
 - 25.4. uzstādot troksni radošas iekārtas (ventilācijas, dzesēšanas u.c.) lokālplānojuma teritorijā nodrošina, ka to darbības laikā radītais troksnis nerada ietekmi uz akustisko kvalitāti Dzintaru koncertzālē (Turaidas ielā 1, Jūrmalā) un nepārsniedz ārējos normatīvajos aktos noteiktos robežlielumus skatītāju (klausītāju) zālēm.

- 25.5. būvprojektēšanas laikā novērtē plānoto būvju atstarotās skaņas ietekmi uz akustisko kvalitāti Dzintaru koncertzālē (Turaidas ielā 1, Jūrmalā) un nepieciešamības gadījumā izstrādā būvakustikas projektu, kā arī būvprojektā paredz risinājumus skaņas atstarošanās samazināšanai.
26. Gar robežu ar zemes vienību Turaidas iela 1 (kadastra apzīmējums 13000090130), starp zemesgabala robežu un apbūves līniju paredzama stādījumu joslas izveide. Apstādījumu joslā veido divpakāpju stādījumus, izmantojot blīvas, vietējiem apstākļiem piemērotas un mūžzaļas augu sugas.

4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

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

Nenosaka

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC26)

4.5.1.1. Pamatinformācija

27. 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.

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

28. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): Dzīvojamā apbūve, ko veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu.
29. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.
30. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
31. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, atklātie peldbaseini, t.sk. peldiestāde (vannu māja), atklāts dūņu un ūdeņu baseins, baseins atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins).
32. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): apbūve, ko veido veselības centri, sanatorijas, ārsta prakse un citi ārstniecības nolūkiem paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra.
33. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve ([12009](#)).

34. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.5.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
35.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	³	45	līdz 150 ²	līdz 20	līdz 5	40
36.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	³	45	līdz 150 ²	līdz 20	līdz 5	40
37.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	³	45	līdz 150 ²	līdz 20	līdz 5	40
38.	Sporta būvju apbūve	³	45	līdz 150 ²	līdz 20	līdz 5	40
39.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	³	45	līdz 150 ²	līdz 20	līdz 5	40
40.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	³	45	līdz 150 ²	līdz 20	līdz 5	40
41.	Labiekārtota ārtelpa	³	¹	¹	¹	¹	¹

¹ nenosaka

² 1. stāvam 40%; 2. un 3.stāvam - 30%; 4. un 5. stāvam - 25%;

³ nedalāms

4.5.1.5. Citi noteikumi

42. Ēkas virszemes apjomu pret Smiltenes ielu, sākot no otrā stāva, veido dalītos un savstarpēji vizuāli atdalītos būvapjomos.
43. Ēkas fasādes apdarē integrējami koka apdares un/vai konstruktīvie elementi.

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

5.1.1. Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

5.1.1.1. Pamatinformācija

44. Teritorijā, kas noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118, primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.

5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

45. Teritorijā, kurā ir ierīkota centralizētā ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēma, visiem objektiem ir jānodrošina pieslēgumi pie centralizētās sistēmas.
46. Kārtību, kādā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli un būves tiek pievienotas centralizētajai ūdensapgādes sistēmai un centralizētajai kanalizācijas sistēmai nosaka Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums, saistītie Ministru kabineta noteikumi, Jūrmalas pilsētas domes lēmumi un saistošie noteikumi.

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

47. Lokālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvniecības dokumentāciju un veicot būvniecību.

7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS

Nenosaka