

Detālplānojums
Zemes vienībai Tallinas ielā 39, Jūrmalā
(kadastra apz. 13000202705)

**Teritorijas izmantošanas
un apbūves noteikumi**

Pasūtītājs: SIA "Anzāģe"

Izstrādātājs: SIA "Procel Pro OU Latvijas filiāle"

SATURS

SATURS	2
1 Vispārīgie noteikumi	3
2 Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem funkcionālajā zonā	3
2.1 <i>Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD5)</i>	<i>3</i>
3 Apbūves parametri	4
3.1 <i>Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....</i>	<i>4</i>
3.2 <i>Prasības piekļūšanai zemes vienībām.....</i>	<i>5</i>
3.3 <i>Transportlīdzekļu novietnes</i>	<i>6</i>
3.4 <i>Prasība teritorijas labiekārtojumam.....</i>	<i>6</i>
3.5 <i>Būvju izvietojums zemes vienībā.....</i>	<i>7</i>
3.6 <i>Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība, mežaudzes un esošo koku aizsardzība.....</i>	<i>7</i>
3.7 <i>Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā.....</i>	<i>7</i>
3.8 <i>Aizsargjoslas un apgrūtinājumi.....</i>	<i>8</i>
4 Detālplānojuma realizācijas kārtība.....	8

1 Vispārīgie noteikumi

1. Visā detālplānojuma teritorijā 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 apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas apstiprināšanu", teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības.
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 īpašumu izmantošanas 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 to īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanas tas nav pagarināts.

2 Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem

funkcionālajā zonā

2.1 Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD5)

6. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD) ir funkcionālā zona ar apbūvi no četriem un vairāk stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
7. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 7.1. Rindu māju apbūve (11005);
 - 7.2. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
8. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
 - 8.1. Biroju ēku apbūve (12001): Ēkas 1.stāvā biroji, pašvaldības un valsts pārvaldes pakalpojumu objekti.
 - 8.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Ēkas 1.stāvā tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, kafejnīcas, restorāni un ēdnīcas.
 - 8.3. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido bibliotēkas, muzeji, izstāžu zāles.
 - 8.4. Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta zāles, sporta laukumi.
 - 8.5. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

- 8.6. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido ārstu prakses.
- 8.7. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālās aprūpes iestādes ar vai bez izmitināšanas.
- 8.8. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārās prakses.
- 8.9. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

3 Apbūves parametri

9. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 3000m²;
10. Maksimālais apbūves blīvums – 30%;
11. Maksimālā apbūves intensitāte 9 stāvu apbūvei – 270%;
12. Minimālā brīvā zaļā teritorija 9 stāvu apbūvei – 40%
13. Apbūves augstums līdz 33m.

3.1 Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem

14. Projektējamās ēkas pieslēgt centralizētiem inženiertehniskās apgādes tīkliem.
15. Inženiertīklu projektēšanā un būvniecībā ņemt vērā Aizsargjoslu likuma 35.panta aprobežojumus.
16. Ūdensapgāde un kanalizācija, lietus ūdeņu novadīšana:
 - 16.1. Ūdensapgādes pieslēgumu organizēt no Lēdurgas ielas (prioritāri) vai Tallinas ielas.
 - 16.2. Kanalizācijas pieslēgumu paredzēt Lēdurgas ielā.
 - 16.3. Lietus ūdeņus novadīt atbilstoši vides normatīvo aktu prasībām, prioritāri paredzot pieslēgumu centralizētai lietus ūdens kanalizācijas sistēmai Tallinas ielā.
17. Elektroapgāde:
 - 17.1. Elektroapgādes tīklu projektēšanu un būvniecību veikt saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi” un ņemot vērā Aizsargjoslu likuma 45.panta aprobežojumus.
 - 17.2. Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”.
 - 17.3. Elektroapgādes tīklu projektēšanu un būvniecību veikt ievērojot prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai atbilstoši MK noteikumiem Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.
 - 17.4. Elektroapgādes tīklu projektēšanu un būvniecību veikt ievērojot Enerģētikas likuma 19., 191., 23. un 24. panta nosacījumus.
 - 17.5. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam un citai to tehnikai.

- 17.6. Lēdurgas ielā, blakus zemesgabalam Tallinas iela 39, uzstādīt 2 gabalus cinkotus apgaismojuma stabus ar LED gaismekļiem, starp stabiem montējot kabeli AXPK-4x25 aizsargcaurulē D75mm.
18. Gāzapgāde un siltumapgāde:
- 18.1. Paredzēt perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,005 MPa novietni projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženiertīklu koridoros atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.
- 18.2. Paredzēt iespējas gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,005 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi.
- 18.3. Siltumapgādi iespējams organizēt no centralizētiem siltumapgādes tīkliem ar pieslēgumu Tallinas ielā.
19. Vājstrāvas:
- 19.1. Vājstrāvu sakaru trases un kabeļu akas paredzēt zaļajā zonā vai zem gājēju ietves.
- 19.2. Projektējamai ēkai paredzēt komunikāciju ievadu.
- 19.3. Projektējot trasi, paredzēt vietu sakaru sadales punktam pie projektējamās trases.
- 19.4. Ja apbūve skar esošā Baltcom kabeļa ekspluatācijas aizsargjoslu, būvprojektā paredzēt risinājumu kabeļa pārņemšanai.

3.2 Prasības pieklūšanai zemes vienībām

20. Pieklūšana zemes vienībai no E kategorijas ielas – Lēdurgas ielas.
21. Zemes vienībā nodrošina operatīvo un apkalpes dienestu autotransporta pieklūšanu ēkām un citām būvēm.
22. Piebraucamo ceļu pie zemes vienības un piebrauktuvi veido, ievērojot šādus nosacījumus:
- 22.1. Minimālais vienvirziena piebraucamā ceļa un piebrauktuves platums ir 3,5m un šāds ceļš nedrīkst būt garāks par 50m.
- 22.2. Minimālais divvirzietu piebraucamā ceļa un piebrauktuves platums ir 5,5m un šāds ceļš nedrīkst būt garāks par 100m.
- 22.3. Piebrauktuves pagrieziena nedrīkst ierobežot ugunsdzēsības un glābšanas tehnikas kustību - piebrauktuves platums pagrieziena posmā ir vismaz 5 metri, pirms un pēc pagrieziena ir vismaz 11 metru garš paplašinājuma pārejas posms.
23. Būvprojekta ietvaros veikt objekta pieslēguma ielu un tuvāko krustojumu transporta līdzekļu caurlaides spēju pārbaudi.
24. Pievedceļus īpašumam paredzēt respektējot piegulošo ielu satiksmes organizāciju, to parametrus un aprīkojumu, blakus esošo īpašumu nobraukuvju novietojumu un tehniskos parametrus, nodrošināt redzamības brīvlaukus pievedceļu un ielu krustojumu robežās.
25. No Mazpulka ielas neparedzēt transporta piebrauktuves pieslēgumu.

26. Segumus neierīkot koku kritiskajā (koka stumbra diametrs x 5) aizsardzības zonā.

3.3 Transportlīdzekļu novietnes

27. Objekta minimālo nodrošinājumu ar automašīnu stāvvietām plāno atbilstoši 1. tabulai.

Aprēķina vienība – daudzdzīvokļu māja	Stāvvietu skaits	Papildus uz 10 dzīvokļiem paredzamo stāvvietu skaits
Dzīvoklis ar platību līdz 70m ²	1	1
Dzīvoklis ar platību virs 70m ²	1,5	1

Tabula 1.:Paradzemo minimālo automašīnu stāvvietu nodrošinājums

28. Pie daudzdzīvokļu ēkas veido stāvvietas operatīvā transporta un apkalpes dienestu transporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā. Šādu stāvvietu skaits ēkai, kas augstāka par 3,5 stāviem, 1 stāvvietā uz katru kāpņu telpu.

29. Pie daudzdzīvokļu ēkas maksimāli tuvu ieejai paredzēt vismaz vienu autostāvvietu personām ar īpašām vajadzībām.

30. Vismaz 7% no automašīnu stāvlaukuma platības ierīko apstādījumus, kā arī zaļās zonas, saglabājot esošos ainaviski vērtīgos kokus.

31. Stāvlaukumam paredz organizētu lietus ūdeņu novadīšanas sistēmu.

32. Autostāvvietas objekta vajadzībām paredzēt ārpus ielu sarkanajām līnijām.

33. Autostāvvietas no bērnu rotaļu laukumiem, sporta laukumiem un iedzīvotāju atpūtas vietām paredzēt fiziski nodalīt, veidojot stādījumus vai paredzot cita veida atdalošas barjeras risinājumu.

34. Pie robežas ar blakus pieguļošām zemes vienībām starp plānoto automašīnu stāvlaukumu un blakus esošu zemes vienību paredzēt vismaz 1,5m platu zaļo zonu, kurā veidot norobežojošus blīvus 2,0m augstus krūmu stādījumus. Uz robežas veidot blīvu līdz 1,8m augstu nožogojumu, būvprojekta stadijā to saskaņojot ar blakus esošo zemju īpašniekiem.

3.4 Prasība teritorijas labiekārtojumam

35. Daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas būvniecības ieceres sastāvā ietver sociālās infrastruktūras nodrošinājuma novērtējumu.

36. Plānojot daudzdzīvokļu mājas pagalmu, teritorijā paredz bērnu rotaļu laukumu, pieaugušo atpūtas vietas un atkritumu konteineru novietnes.

37. Atkritumu konteineru novietnes izvietot ne tuvāk:

37.1. par 10m no dzīvokļu mājas fasādes ar logiem;

37.2. par saglabājamo koku kritisko aizsardzības zonu (koka stumbra diametrs x 5);

37.3. par 1,5m no zemes vienības robežas, izņemot, ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums;

37.4. ne tuvāk par 20m no bērnu rotaļu laukuma un atpūtas zonas.

38. Bērnu rotaļu laukumu izvietot ne tuvāk par 10 m no projektētās daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu logiem.
39. Labiekārtošanas darbu laikā nav pieļaujama augsnes līmeņa paaugstināšana. Šādu lēmumu pieņemt tikai konsultējoties ar sertificētu arboristu, respektējot koka sugas augšanas īpatnības un apstākļus.

3.5 Būvju izvietojums zemes vienībā

40. Būvju izvietojumā ņemt vērā zemesgabala konfigurāciju, robežas un insolācijas prasības.
41. Ēku un būvju izvietojumā ņemt vērā meža zemju izvietojumu un nodrošināt to optimālu saglabāšanu.
42. Minimālā būvlaide no Tallinas ielas (D5 kategorija) 3m.
43. Minimālā būvlaide no Mazpulka un Lēdurgas ielas (E kategorija) 3m.
44. 50 m rādiusā ap plānoto apbūvi, veikt blakus esošās apbūves monitoringu būvdarbu laikā.

3.6 Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība, mežaudzes un esošo koku aizsardzība

45. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu.
46. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko atbilstošus stādījumus.
47. Maksimāli saglabāt esošo mežaudzi, paredzot atmežošanu tikai zem ēkām, stāvlaukuma un inženiertīklu trašu teritorijas. Prioritāri un pilnībā saglabājamā mežaudzes daļa zemes vienības Ziemeļu un Ziemeļaustrumu daļā. Atmežošanu šajā zonā atļauts veikt tikai zem gājēju ietves, ja tas nepieciešams.
48. Neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm koka sakņu rajonā.
49. Esošo koku saglabāšanai attālumu no būvju pamatiem paredzēt vismaz koka vainaga projekcijas attālumā, izņemot, ja tiek saņemts sertificēta arborista izvērtējums par pamatu izbūvi vainaga projekcijas zonā.

3.7 Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā

50. Veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā.
51. Būvdarbu laikā jānodrošina kokus un koku grupas ar aizsardzības risinājumiem – aizsardzības vairogus vai pagaidu koka žogus, lai neveidotos to mehāniski bojājumi. Darba veikšanas plānā norādīt pagaidu žogu.
52. Veicot būvniecības darbus, lai kokus saglabātu ilgtermiņā, nemazinātu to augtspēju, ir izdalītas trīs zonas: kritiskā (koka stumbra diametrs x 5), minimālā (koka stumbra diametrs x 10), optimālā sakņu aizsardzības zona (koka stumbra diametrs x 20).
53. Optimālajā sakņu aizsardzības zonā pieļaujama lentveida pamatu izveidošana.
54. Minimālajā sakņu zonā pieļaujama punktveida pamatu izvietošana.

55. Sakņu kritiskajā zonā ēku būvniecība nav pieļaujama, izņemot, ja tiek saņemts sertificēta arborista izvērtējums par būvniecības pieļaujamību šajā zonā.
56. Pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus. Darbus ar traktortehniku koka kritiskajā un minimālajā sakņu aizsardzības zonā ir atļauts veikt tikai pēc arborista slēdziena par sakņu stāvokli šajā zonā.
57. Ja inženierkomunikācijas tiek paredzēts izbūvēt ar tranšejas metodi, nepieciešams atkāpties tādā attālumā no koka kritiskās sakņu aizsardzības zonas, lai netiek skartas koku saknes, kas lielākas vai vienādas par 3 cm diametrā.
58. Ja tas ir tehniski iespējams inženierkomunikāciju izvietošana koku minimālajā sakņu aizsardzības zonā veikt tikai ar caurdures metodi.
59. Saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki.
60. Plānojot apbūvi, maksimāli saglabāt teritorijā augošās lielākās priedes un bērzus.
61. Pirms būvniecības darbu veikšanas ir jāveic vainagu sakopšana, lai netiktu traumēti un aplauzti saglabājamo koku vainagi būvniecības laikā. Pēc būvniecības darbu pabeigšanas jāizvērtē nepieciešamība veikt atkārtotu koku vainaga sakopšanu.
62. Koku vainagu sakopšanas darbus uzticēt sertificētiem kokkopjiem – arboristiem.

3.8 Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

63. Teritorija atrodas ķīmiskā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu;
64. Zemes gabala lietošanas mērķis – 0703 (sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve).

4 Detālplānojuma realizācijas kārtība

65. Detālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvniecības dokumentāciju un veicot būvniecību, atbilstoši šī detālplānojuma un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma prasībām. Ēku un būvju būvniecību veikt būvprojektā noteiktā secībā.
66. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.