

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, Jūras ielā 41/45” 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.
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. inženiertīklu pārbūve vai ierīkošana pilsētas ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvju un inženiertīklu koridoru robežās;
 - 6.2. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamo plānoto piebrauktuvju izbūve;
 - 6.3. esošās atbalsta sienas (gar pludmali) un izeju uz pludmali remonts un/vai pārbūve; esošās atbalsta sienas remontu un/vai pārbūvi veikt, ietekmējot pēc iespējas mazāku pludmales augšējo daļu, kurā veidojas priekškāpas. Pēc darbu pabeigšanas, norakto smilti uzbērt atpakaļ gar pludmales augšējo daļu;
 - 6.4. pirms pagrabstāva vai pazemes būves 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. Gadījumā, ja būvdarbu laikā iegūtos dabas resursus plānots izmantot ārpus šī zemes īpašuma, būvprojektā norādīt izraktās grunts (augšnes, smilts vai citu dabas resursu) daudzumu m³ un izvešanas vietu, pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt dabas resursu nodokli un, būvi nododot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecināšu dokumentu.

2.2. Pieklūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

7. Ēkām un inženierbūvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
8. Ēkas 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 detālpārskata teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Detālpārskata teritorijas publisko objektu ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot visu plānoto pakalpojumu, produktu un informācijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

10. Vides dizaina un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka izstrādājot būvprojektu. To vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veido harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar detālpārskata teritorijā esošo un plānoto ēku arhitektonisko stilu un noformējumu. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem, ņemot vērā visu iespējamo lietotāju vajadzības. Vides pieejamību teritorijā un būvēs nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
11. Labiekārtojuma ierīkošanā primāri jāizvēlas jau iepriekš šim mērķim izveidotas taku vietas kāpās. Ierīkojot koka/metāla konstrukciju laipas jaunās vietās, tās stiprināmas uz punktveida pamatiem, vēlams pāļiem, pēc iespējas mazāk ietekmējot kāpu ģeoloģisko struktūru. Ieteicams atjaunot mežainām piejūras kāpām raksturīgo zemsedzi, mozaikveidā veidojot atsegtas minerālaugsnes laukumus, veicot biotopam raksturīgu augu sēklu piesēju.
12. 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, kā arī neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē/ap priedēm. Veicot iepriekš kāpās izbūvētu objektu demontāžu vai pārbūvi, tas darāms ar pēc iespējas saudzīgākām metodēm un pēc darbiem reljefs jāatjauno sākotnējā līmenī.
13. 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 vai būvmateriālu krautuves, neizstaigāt, nenorakt kāpu, neplānot svešzemju sugu stādīšanu, neierīkot jaunus asfaltētus laukumus, Veikt regulāru invazīvo sugu ierobežošanu, t.sk. lapu koku izciršanu, retināšanu un atvašu pļaušanu. Nopļautais materiāls (zāle, atvases) transportējams prom no kāpu un biotopa teritorijas, lai neturpinās augsnes bagātināšanās.
14. Teritorijas daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops "Mežainas piejūras kāpas", atļauts saglabāt un pārbūvēt esošās būves un esošo gājēju ceļu tīklu. Kā izņēmumu, atļauts izbūvēt ugunsdzēsības transporta piebrauktuvi pie esošām ēkām, tā brauktuves daļu ierīkojot kā stiprinātu zālāju, ja ugunsdzēsības transporta piebrauktuvi nav iespējams ierīkot nešķērsojot meža un/vai biotopa teritoriju.
15. Detālpārskata 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.
16. Nosacījumi esošo koku saglabāšanai:
 - 16.1. saudzējamās kokus saglabāšanai jāizvēlas pietiekamā - vainaga projekcijas attālumā vai ne tuvāk kā 3 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes. Būvniecības

- procesa laikā nodrošināt labvēlīgus apstākļus saglabājamiem kokiem (t. sk. vecajām priedēm), lai netiktu ietekmēti to augšanas apstākļi. Konkrēti koku aizsardzības pasākumi jāparedz būvprojekta risinājumos, izstrādājot būvprojekta darba organizācijas projekta daļu;
- 16.2. īpaši jāaizsargā dižkoki – dabas pieminekļi, kuri sasnieguši Ministru Kabineta noteikumos noteikto dižkoku izmērus, un vietējās nozīmes dižkoku sarakstā iekļautie retie un savdabīgie koki;
 - 16.3. izstrādājot būvprojektu, labiekārtojuma projektā ņem vērā un integrē apstādījumu struktūrā Grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" attēlotos izcilos, ļoti vērtīgos un vērtīgos kokus. Labiekārtojuma izvietojumam jābūt pakārtotam koku atrašanās vietām dabā, nepieciešamības gadījumā izstrādājot individuālus koku aizsardzības risinājumus zonām, kur tiešā koku tuvumā tiks ierīkotas laipas vai brauktuves;
 - 16.4. nav pieļaujama veco priekšu izciršana ārpus funkcionālā zonējumā ieteicamās apbūves izvietojuma zonas, izņemot gadījumus, kad koki kļūst potenciāli bīstami, jo radušās neatgriezeniskas deformācijas sakņu zonā un tās vizuāli var novērtēt, vai atrodas būvniecības darbu zonā, radot apdraudējumu cilvēkiem vai ēkām. Ņemot vērā, ka teritorijā novērojama dzeņu klātbūtne, tad veicot koku kopšanas darbus iespēju robežās liela diametra beigtus skeletzarus saglabāt drošā garumā
 - 16.5. veicot jebkādu būvdarbu, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru, sakņu un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība. Gar esošajiem kokiem komunikāciju izbūvi veikt ar horizontālās urbšanas metodi.

2.4. Prasības apbūvei

17. Izstrādājot esošas ēkas pārbūves vai jaunas ēkas būvniecības ieceri jāņem vērā grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" norādīto ieteicamo apbūves izvietojuma zonu un citus nosacījumus apbūves izvietojumam detālplānojuma teritorijā.
18. Apbūves izvietojums:
 - 18.1. gar D kategorijas ielu – Jūras iela, gar ielas sarkano līniju jāievēro būvlaide ne mazāk kā 15 m attālumā no ielas sarkanās līnijas;
 - 18.2. gar E kategorijas ielu – Pilsoņu iela, gar ielas sarkano līniju jāievēro būvlaide ne mazāk kā 9 m attālumā no ielas sarkanās līnijas;
 - 18.3. gar E kategorijas ielu – Teātra iela, gar plānoto ielas sarkano līniju, posmā no Jūras ielas līdz galvenajai iebrauktuvei zemesgabalā, jāievēro būvlaide ne mazāk kā 9 m attālumā no ielas sarkanās līnijas, bet posmā no galvenās iebrauktuves līdz pludmalei, jāievēro iedibinātā būvlaide, kas sakrīt ar ielas sarkano līniju;
 - 18.4. vietās, kur ielas sarkanā līnija robežojas ar īpaši aizsargājamo biotopu "Mežainas Jūrmalas kāpas" un apbūve nav atļauta, būvlaide grafiski netiek attēlota;
 - 18.5. ieteicamā apbūves izvietojuma zona jāprecizē izstrādājot būvprojektu;
 - 18.6. teritorijā starp ieteicamās apbūves izvietojuma zonas robežu un būvlaidi atļauts izvietot īslaicīgas lietošanas būves un teritorijas apkalpei funkcionāli nepieciešamās mazēkas vai ēku daļas, piemēram, caurlaides un/vai apsardzes ēkas, ieejas portāls, nojume u. tml., ne augstākas par 1 stāvu.
19. Esošo pansionāta ēku, ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1602 001, pieļaujams pārbūvēt, nojaucot tehniski neapmierinošā stāvoklī esošās ēkas daļas, vai nojaukt, saglabājot un jaunajā apbūvē integrējot ēkas vērtīgās daļas. Kā obligāti saglabājamās ēkas daļas un jaunajā apbūvē integrējamās daļas tiek noteiktas: lifta torņa apjoms un centrālās kāpnes ar marmora apdari. Iespēju robežās saglabājami un izmantojami pārējie ēkas oriģinālie interjera un eksterjera elementi – kamīni, vitrāžas, gaismas ķermeņi, augstvērtīgie koka apdares izstrādājumi, ēkas fasādes kaļķakmens apšuvums.

20. Esošā kultūrvēsturiski vērtīgā dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1602 003 ir saglabājama un atjaunojama atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu punktam 2479. Pirmsprojekta stadijā ēkai izstrādāt arhitektoniski māksliniecisko inventarizāciju.
21. Pieļaujams pārbūvēt vai nojaukt peldbaseina ēku (1300 009 1602 002), paviljona ēku (1300 009 1602 004), garāžas ēku (1300 009 1602 005), kā arī palīgēkas (1300 009 1602 006, 007, 009, 010).
22. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
23. Būvju arhitektoniskajam veidolam jānodrošina augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētībūvnieciskās struktūras papildinājumu, ieskaitot materiālu pielietojumu un arhitektoniskas inovācijas.
24. Veicot būvniecību, pēc iespējas saglabā un atkārtoti izmanto pārbūvējamo vai nojaucamo ēku apdares materiālus un konstruktīvos elementus, ņemot vērā arhitektoniski mākslinieciskās izpētes secinājumus un būvdetaļu tehnisko stāvokli.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49)

25. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi zemesgabalā Jūrmalā, Jūras ielā 41/45 ir:
 - 25.1. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti;
 - 25.2. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido konferenču centri;
 - 25.3. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti;
 - 25.4. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti;
 - 25.5. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti;
 - 25.6. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas;
 - 25.7. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
26. Apbūves parametri:
 - 26.1. maksimālais apbūves blīvums 40 %;
 - 26.2. maksimālā apbūves intensitāte 180 %;
 - 26.3. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 40%;
 - 26.4. detālplānojuma teritorijas vidusdaļā noteiktajā ieteicamajā apbūves izvietojuma zonā, t.sk. pārbūvējot esošo pansionāta ēku, ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1602 001, un pārbūvējot esošo baseina ēku, ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1602 002 – apbūves augstums līdz 42 metriem, maksimālais stāvu skaits – 12 stāvi;
 - 26.5. detālplānojuma teritorijas rietumdaļā pie Pilsoņu ielas noteiktajā ieteicamajā apbūves izvietojuma zonā - apbūves augstums līdz 21 metram, maksimālais stāvu skaits – 6 stāvi;
 - 26.6. detālplānojuma teritorijas austrumdaļā pie Teātra ielas, pārbūvējot esošo paviljona ēku (1300 009 1602 004) un garāžas ēku (1300 009 1602 005), vai to vietā būvējot jaunas – apbūves augstums līdz 8 metriem, maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi.

3.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR1)

27. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

27.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001);

27.2. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Būves, ko veido transportlīdzekļu novietnes, velonovietnes;

27.3. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): Būves, ko veido ielas, ceļi, laukumi.

28. Apbūves parametri: Nenosaka.

3.3. TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM TIN17 – KŪRORTA TERITORIJA

29. Detālplānojuma teritorijā kūrorta objekta – ārstniecības iestāžu, sanatoriju, kūrorta poliklīniku, un viesnīcu (spa viesnīcu, kūrortviesnīcu) galvenās/centrālās ēkas apbūves augstumu un stāvu skaitu pieļaujams palielināt līdz 12 stāviem, ņemot vērā Publiskās apbūves teritorijā P49 un šajā detālplānojumā noteiktos apbūves parametrus.

30. Lai novērtētu objekta ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, projektējot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, būvprojekta izstrādes ietvaros jāveic vizuālās ietekmes izvērtējumu no šādiem skatu punktiem:

30.1. skats no Jūras ielas, pretī iebrauktuvei zemesgabalā Jūras ielā 41/45;

30.2. skats no Jūras un Pilsoņu ielas krustojuma (pie zemesgabala Jūras ielā 32);

30.3. skats no Jūras un Teātra ielas krustojuma;

30.4. skats no pludmales, pretī zemesgabalam Jūras ielā 41/45;

30.5. skats no pludmales, pretī Pilsoņu ielai;

30.6. skats no pludmales, pretī Teātra ielai;

30.7. skats no pludmales, pretī Vanagu ielai;

30.8. skats no pludmales, pretī Viktorijas ielai.

4. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

31. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Detālplānojumā esošās aizsargjoslas attēlotas grafiskas daļas plānā "Aizsargjoslas" ar mēroga precizitāti 1:500.

32. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

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 būvprojektu 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. Ēku nodod ekspluatācijā vienlaicīgi ar nepieciešamo skaitu transportlīdzekļu stāvvietu. Ja būve tiek nodota ekspluatācijā pa būvniecības kārtām, tad vienlaikus ar katru būvniecības kārtu ekspluatācijā nodod tās transportlīdzekļu stāvvietas, kas nepieciešamas attiecīgās ekspluatācijā nodotās būves vai tās daļas funkcionēšanas nodrošināšanai.
38. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.