

Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 5.aprīļa
saistošie noteikumi Nr.18(protočolsNr.6,39.punkts)

Izdoti saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 78.punktu un Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 1.februāra lēmumu Nr.92 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu teritorijai Jūrmalā pie Mellužu prospekta, starp Silu ielu un Mežsargu ielu.

2. SAISTOŠĀ DAĻA -

DETĀLPLĀNOJUMAM JŪRMALĀ, TERITORIJAI PIE MELLUŽU PROSPEKTA, STARP SILU IELU UN MEŽSARU IELU (IEKĻAUJOT ZEMESGABALUS MELLUŽU PROSPEKTĀ 55, MELLUŽU PROSPEKTĀ 57, MELLUŽU PROSPEKTĀ 59, MELLUŽU PROSPEKTĀ 61, MELLUŽU PROSPEKTĀ 63 UN SILU IELĀ 5A) PROJEKTA GRAFISKĀ DAĻA, TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.

2.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie apbūves noteikumi attiecas uz detālplānojuma teritoriju Jūrmalā, Mellužos - zemes vienības Mellužu prospektā 55 ar kadastra Nr.13000141511, Mellužu prospektā 57 ar kadastra Nr.13000141510, Mellužu prospektā 59 ar kadastra Nr.13000141512, Mellužu prospektā 61 ar kadastra Nr.13000141513, Mellužu prospektā 63 ar kadastra Nr.13000141514 un Silu ielā 5A ar kadastra Nr.13000141519 un detalizē Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (būvnoteikumi) noteiktās prasības detālplānojuma teritorijā.
2. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
3. Saistošajos noteikumos ir lietoti šādi termini:
 - 3.1. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
 - 3.2. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
 - 3.3. **Apbūves laukums** - tāda ēkas laukuma projekcija uz zemes, kuru ierobežo ēkas ārējais perimetrs, ieskaitot izvirzītās daļas. Apbūves laukumā ieskaita laukumu zem ēkas un ēkas daļām, kuras izvietotas uz kolonnām, stabiem, caurbrauktuvju laukumus zem ēkām, kā arī laukumus zem lieveņiem, terasēm un ārējām kāpnēm, kā arī atklātus peldbaseinus un pārkāres (t.sk.balkonus un erkerus) ja tie izvirzīti ārpus ēkas sienas vairāk par 1,3 m.
 - 3.4. **Apbūves līnija** – līnija, kas nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras tās drīkst izvietot.
 - 3.5. **Brīvā zaļā teritorija** - zemesgabala neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes ēkas un būves, kā arī atskaitītas autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo ar brīvās teritorijas procentu no kopējās zemesgabala platības.
 - 3.6. **Jumta stāvs** - plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamu jumtu, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības.
 - 3.7. **Jumta izbūve** - izmantojot slīpā jumta konstrukciju radīto telpu virs ēkas augšējā stāva pārseguma jumta stāvā izbūvētas telpas piemērotas dzīvošanai, un nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības 1,5 m augstumā.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM.

2.1. Prasības apbūves kompozīcijai un teritorijas labiekārtojumam.

4. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.
5. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībā un veicot būvdarbus, maksimāli jāsauglabā augsnes virskārta un reljefs. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm ir jāaskaņo ar Domes Vides aizsardzības nodaļu un Būvvaldi.

6. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojuma būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
 - 6.1. projektējamās teritorijas apstādījumu veidošanas koncepciju;
 - 6.2. projektējamās teritorijas funkcionālo zonējumu;
 - 6.3. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 6.4. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
 - 6.5. esošo un plānoto ūdensobjektu risinājumus, lietus ūdens savākšanas un automatiskās laistīšanas sistēmu shēmas;
 - 6.6. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
 - 6.7. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;
 - 6.8. horizontālo un vertikālo piesaistes plānu.

2.2. Žogi.

7. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem pa zemes vienību robežām un ielas pusē pa sarkano līniju.
8. Žoga augstums un caurredzamība:
 - 8.1. Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni.
 - 8.2. Žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus, to augstums nepārsniedz 1,60m.
9. Žogu stilistika:
 - 9.1. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.
10. Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalus. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.
11. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

2.3. Piekļūšanas noteikumi.

12. Plānotajām zemes vienībām nodrošināma piekļūšana, izbūvējot piebraucamos ceļus ar pieslēgumiem no Mežsargu ielas (piekļuve plānotai zemes vienībai Nr.1), no Mellužu prospekta (piekļuve plānotai zemes vienībai Nr.2), no Mellužu prospekta atzara – satiksmes joslas (divas piekļuves plānotajai zemes vienībai Nr.3 un Nr.4) un no Silu ielas (plānotajai zemes vienībai Nr.5). Piebrauktuvju un iekšējo ceļu izvietojums precizējamas, izstrādājot ēku tehniskos projektus.
13. Fiziskai vai juridiskai personai, ierīkojot kādu ēku vai citu būvi, ir pienākums nodrošināt piebraukšanu līdz pilsētas ielai vai vietējai ielai no zemesgabala, kurā nodomāts izvietot minēto ēku vai citu būvi, vai, kur šī būve atrodas un piebraukšana nav nodrošināta.
14. Apbūves teritorijās ir jānodrošina piekļūšana un/vai caurbraukšana ar operatīvo un apkāpnes dienestu transportu līdz ikvienai būvei.
15. Visā apbūves teritorijā jāparedz:
 - 15.1. piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām ar joslas platumu vismaz 3,5m, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai;

- 15.2. iebrauktuves un izbrauktuves pazemes autostāvvietās, to skaitu un izvietojumu precizējot turpmākās projektēšanas gaitā;
- 15.3. piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm;
- 15.4. pilsētas inženierkomunikāciju pārvietošanu ārpus apbūves teritorijas un to izvietojumu ielu sarkanajās līnijās, vienlaicīgi nodrošinot ērtu piekļūšanu un ekspluatāciju.
16. Ielu pieslēgumu parametrus un izvietojumu precizē turpmākajā projektēšanas gaitā.
17. Zemes vienības ar kopīgu piekļūšanu, autostāvvietām un vienotu labiekārtojumu nav atļauts savstarpēji nožogot.
18. Mellužu prospekta atzara – satiksmes joslas galā - strupceļā nepieciešams veidot autotransporta apgriešanās laukumu.
19. Apgriešanās laukumu nav atļauts izmantot autostāvvietai.
20. Ietvju augstums pie ielas braucamās daļas nedrīkst pārsniegt 15cm. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļas augstumu ne lielāku par 2,5 cm.
21. Ielu un piebrauktuvi, kā arī laukumu un ietvju klātnes jāiekļauj ar cietu segumu.
22. Ielu un ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objektā būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu, saskaņā ar inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

2.4. Koku saglabāšana.

23. Visās apbūves teritorijās, kurās atbilstoši meža inventarizācijai ir meža zeme, maksimāli saglabājams mežs un dabīgā meža zemsedze.
24. Izbūvējot inženierkomunikācijas un veicot būvdarbus koku tiešā tuvumā, jāievēro koku un to sakņu sistēmas aizsardzība atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2006.gada 16.marta saistošajiem noteikumiem Nr.6 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu (zaļumstādījumu) uzturēšana un aizsardzība”.
25. Attālumus no ēkām, būvēm un inženierkomunikācijām līdz kokiem un krūmiem nosaka saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19 „Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.
26. Prasības koku ciršanai ārpus meža zemēm nosaka Jūrmalas pilsētas domes 2006.gada 16.marta saistošie noteikumi Nr.6 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu (zaļumstādījumu) uzturēšana un aizsardzība”.
27. Būvprojekts skicē stadijā jāsaskaņo Jūrmalas pilsētas Koku ciršanas komisiju, ja tas paredz koku nociršanu vai ēkas tiek projektētas tuvāk par 2m līdz koka stumbram.
28. Meža zemes transformācija zem ēkām, ceļiem un labiekārtojuma jāveic atbilstoši 2004.gada 28.septembra Ministru kabineta noteikumu Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi” nosacījumiem. Transformējamo meža zemju platību precizē tehniskā projekta izstrādes stadijā.

2.5. Meliorācijas sistēmas saglabāšana un rekonstrukcija.

29. Teritorijas apbūve nedrīkst pasliktināt zemes ūdens režīmu un apkārtējo īpašumu meliorācijas sistēmu darbību. Rekonstrējot koplietošanas meliorācijas tīklus, nepieciešams nodrošināt vispārējā hidroloģiskā režīma saglabāšanu.

30. Nedrīkst grāvjus vai dabīgās noteces aizvietot ar caurulēm. Ja teritoriju apbūvējot, vai kādu citu iemeslu dēļ, ir nepieciešams grāvjus aizbērt, tad to vietā vispirms jāizveido jauni grāvji citā vietā. Ja grāvi nav iespējams izveidot, izņēmuma kārtā to var aizvietot ar cauruļvadu, izveidojot papildus drenāžu. Projektu jāaskaņo noteiktā kārtībā.
31. Meliorācijas sistēmas pārkārtošana tiek veikta būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādājot teritorijas meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas projektu.
32. Grāvjus, būves uz tiem (caurtekas) un ekspluatācijas joslas uztur zemes īpašnieks.

2.6. Auto novietņu nodrošinājums.

33. Atļauta pazemes telpas kompleksa izmantošana, izbūvējot pazemes autostāvvietas.
34. Veicot nepieciešamo autostāvvietu aprēķinu, jāparedz vismaz 1 autostāvvietu uz katru dzīvokli ar platību līdz 70 m², bet uz katru dzīvokli ar platību līdz 120m² – vieta vismaz 1,5 automašīnām.
35. Attālums no pazemes stāvvietas iebrauktuves vai izbrauktuves jāpieņem ne mazāks par:
 - 35.1. 50m no krustojuma ar maģistrāli;
 - 35.2. 20m no krustojuma ar vietējas nozīmes ielu.
36. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Ja autostāvvietas paredzētas vairāku zemes vienību izmantošanai, tās nosakāmas kā servitūti.
37. Autostāvvietām jāierīko segums no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās.

2.7. Būvlaide.

38. Būvlaide:
 - 38.1. no Mellužu prospekta - 6m attālumā no sarkanās līnijas;
 - 38.2. no Silu ielas, Mežsargu ielas un Mellužu prospekta atzarā – satiksmes joslas - 3m attālumā no sarkanās līnijas.

2.8. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

39. Apbūves līnija, nosaka minimālo attālumu no apbūves līdz kaimiņu zemes vienības robežai:
 - 39.1. zemes vienībām Mellužu prospekts 57, Mellužu prospekts 61, Mellužu prospekts 63 un Silu iela 5A pa pilsētībūvniecības pieminekļa aizsargjoslu;
 - 39.2. vispārīgā gadījumā – 4m.
 - 39.3. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas.
 - 39.4. Nav pieļaujama spēgta perimetrāla apbūve, pirmajai apbūves līnijai pie Mellužu prospekta, ēkas savstarpēji bloķējot.
 - 39.5. ja kaimiņu zemes vienību īpašnieki noslēguši attiecīgu notariāli apstiprinātu vienošanos par šo noteikumu 39.2.punktā minētā attāluma samazināšanu, ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā no robežām, bet uz robežas – arī ar ugunsūri

bloķētas ēkas, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības.

2.9. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

40. Izbūvējot vai rekonstrējot elektronisko sakaru tīklus un būves, būvniecības laikā nodrošināma citus lietotājus apkalpojošā sakaru tīkla bezpārtraukuma darbība.
41. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus esošajiem un plānotajiem tīkliem precīzē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
42. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldības būvvaldi.
43. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.

2.10. Ugunsdrošības prasības.

44. Ugunsdrošības attālumus starp ēkām nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Par attālumu starp ēkām uzskata attālumu starp ārsienām vai citām norobežojošām konstrukcijām. Ja ēku ārsienas konstrukcijām ir izvirzījumi no degošiem materiāliem lielāki par 1m, par ugunsdrošības attālumu tiek pieņemts attālums no šīm konstrukcijām.
45. 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 sagrūst.

2.11. Atkritumu apsaimniekošana.

46. Būvprojekta ģenerālplānā ietver dalīto atkritumu konteineru laukumu izvietojuma risinājumu saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 1.aprīļa Saistošiem noteikumiem Nr.17 „Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu”.

3.ZEMES VIENĪBU APVIENOŠANA UN ADRESĀCIJA.

47. Detālplānojuma teritorijā zemesgabalu veidošana notiek saskaņā ar grafisko materiālu Nr.2 - „Zemesgabala sadalījuma plāns”.

Esošā z/g adrese	Esošie kadastra nr.	Esošās z/g platības (kv.m.)	Atdalāmās platības (kv.m.)	Plānotās zemes vienības Nr. plānā	Plānotā zemes vienības adrese	Plānotā zemes vienības platība (kv.m)
Mellužu prospekts 55	1300 014 1511	1996		1.	Mellužu prospekts 55	1996
Mellužu prospekts 57	1300 014 1510	3502		2.	Mellužu prospekts 57	3502+682 (atdalītā platība no zemes vienības Mellužu pr.59)=4184
Mellužu prospekts 59	1300 014 1512	2340	1658 / 682	-	Zemes vienība tiek likvidēta. Sadalītās zemes vienības tiek pievienotas zemes vienībām Mellužu pr.57 un Mellužu pr. 61.	
Mellužu prospekts 61	1300 014 1513	4523		3.	Mellužu pr.61	1658+4523=6181
Mellužu prospekts 63	1300 014 1514	3250		4.	Mellužu pr.63	3250
Silu iela 5A	1300 014 1519	4453		5.	Silu iela 5A	4453

48. Zemesgabals Mellužu prospekts 59 tiek likvidēts, pēc tā sadalīšanas un sadalīto zemes platību pievienošanas zemes vienībām Mellužu prospekts 57 un Mellužu prospekts 61.
49. Zemesgabaliem Jūrmalā, Mellužu prospektā 63 un Silu ielā 5A paredzēta robežu maiņa saglabājot esošās zemesgabala platības.
50. Par adresu piešķiršanu jaunveidojamām zemes vienībām lēmumu pieņem Jūrmalas pilsētas dome.
51. Turpmākai zemes vienību sadalīšanai, apvienošanai, zemes robežu pārkārtošanai, piebraucamo ceļu servitūtu, inženierkomunikāciju koridoru un citu apgrūtinājumu noteikšanai pēc detālplānojuma apstiprināšanas izstrādā zemes ierīcības projektu.

4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

4.1. Jaukta darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorija (J).

52. Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J) nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
53. Atļautā izmantošana:
 - 53.1. dzīvojamā māja:
 - 53.1.1. mazstāvu daudzdzīvokļu māja;
 - 53.1.2. rindu māja;
 - 53.2. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
 - 53.2.1. viesnīcas ēka;
 - 53.2.1.1. viesu nams.
 - 53.2.2. īslaicīgas lietošanas apmešanās ēkas;
 - 53.2.2.1. jauniešu kopmītne;
 - 53.2.2.2. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
 - 53.2.3. tirdzniecības un/vai pakalpojuma objekts:
 - 53.2.3.1. veikals un aptiekas ēka;
 - 53.2.3.2. sadzīves pakalpojumu ēka;
 - 53.2.4. atpūtas iestāde;
 - 53.2.5. banku iestāžu ēka;
 - 53.2.6. konferenču, biroju ēka;
 - 53.2.7. restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums.
 - 53.3. sabiedriskā iestāde:
 - 53.3.1. ārstniecības un veselības aprūpes iestāde;
 - 53.3.2. kultūras iestāde;
 - 53.3.3. sporta ēka un būve;
 - 53.4. palīgizmantošana:
 - 53.4.1. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
 - 53.4.2. nojume;
 - 53.4.3. apsardzes ēka.
54. Zemesgabalu apbūves rādītāji:

detālplānojums Jūrmalā,
teritorijai pie Mellužu prospekta, starp Silu ielu un Mežsargu ielu

Nr.	adrese	apbūves blīvums (%)	apbūves intensitāte (%)			brīvā (zaļā) teritorija (%)	stāvu skaits		
			Rindu māju apbūve	Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve	Darījumu un sabiedrisko ēku apbūve		Rindu māju apbūve	Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve	Darījumu un sabiedrisko ēku apbūve
1.	Mellužu pr.55	30	75			30	2 stāvi ar jumta izbūvi vai jumta stāvu.		
2.	Mellužu pr.57	28	75	105	84	30	2 stāvi ar jumta izbūvi vai jumta stāvu	4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu	3
3.	Mellužu pr.61								
4.	Mellužu pr.63								
5.	Silu iela 5A								

54.1. Darījumu, atpūtas un sabiedriska rakstura iestādēm un rindu māju apbūvei – maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12m.

54.2. Pieļaujama ēkas būvaploms zemesgabalā Mellužu prospektā 57 ir 8400m³.

55. Citi noteikumi:

55.1. Konkrētas apbūves izvietojuma vietas nosakāmas ēku un būvju tehnisko projektu ietvaros, ņemot vērā detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteikto apbūves zonu.

55.2. Vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, izvietojot pazemes būves, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums.

55.3. Ēkas Mellužu prospektā 57 - vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa „Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr.5602) pārvietošanas nosacījumi:

55.3.1. ēka pārvietojama uz plānoto zemes vienības Mellužu prospekts 55;

55.3.2. nodrošinot ēkas vizuālo uztveri no Mellužu prospektā un Mežsarga ielas;

55.3.3. saglabāt ēkas vietējās nozīmes kultūras pieminekļa statusu;

55.3.4. izstrādāt detalizētas ēkas demontāžas un uzstrādāšanas projektu. Projekts saskaņojams Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijā.

55.4. Attālumi starp 2-4 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām:

55.4.1. izvietojot tās ar garākajām fasādēm vienu pretī otrai, jāpieņem ne mazāks attālums par 15m 2-3 stāvu apbūvē un 20 m 4 stāvu apbūvē;

55.4.2. izvietojot pretī vienas ēkas garākajai fasādei otras ēkas gala fasādi ar dzīvojamo istabu logiem, attālums starp tām jāpieņem ne mazāks par 10 m;

55.4.3. ja tiek nodrošināta istabu nepārskatāmība no ēku logiem un ievērotas insolācijas un apgaismojuma normas, minētos attālumus drīkst samazināt.

5. AIZSARGJOSLAS UN IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI.

56. Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

57. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

57.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

57.2. Aizsargjosla (aizsardzības zona) ap valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklim „Vaivaru - Asaru — Mellužu - Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (aizsardzības numurs 6092) noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas

plānojumu;

58. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

58.1. gar ielām:

58.1.1. Mellužu prospekta, Silu ielas, Mežsargu ielas un jaunveidojamā Mellužu prospekta atzara – satiksmes joslas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu– Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

58.1.2. būvlaide - saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

58.2. gar elektronisko sakaru tīkliem:

58.2.1. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;

58.2.2. ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzmavām gruntī – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzmavas ārējās malas;

58.2.3. ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

58.3. gar elektriskajiem tīkliem :

58.3.1. gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;

58.3.2. 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;

58.3.3. 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.

58.4. gar meliorācijas būvēm un ierīcēm:

58.4.1. 3m no meliorācijas grāvja augšmalas;

58.5. gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

58.6. ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 1m attālumā.

59. Citi apgrūtinājumi:

59.1. ēkas servitūta teritorija - pārkares būves tiesība par labu kūrortviesnīcai „Daina” saskaņā ar Grafisko daļu - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

60. Aprobežojumi aizsargjoslās:

- 60.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 60.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 60.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

5. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS.

61. Zemesgabaliem nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, izejot no izvēlētās atļautās izmantošanas, saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 12.jūlija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”:
- 61.1. ja teritorija tiek attīstīta rindu māju vai mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve:
- 61.1.1. vienkāpju un divkāpju daudzdzīvokļu apbūve - 0701;
 - 61.1.2. trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve - 0702;
- 61.2. ja teritorija tiek attīstīta darījumu un komerciāla rakstura apbūve – 0801;
- 61.3. ja teritorijā tiek attīstīta sabiedrisko iestāžu apbūve:
- 61.3.1. ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve - 0902;
 - 61.3.2. pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve – 0908.

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

62. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
63. Detālplānojuma realizācija notiek trijās galvenajās kārtās.
- 63.1. I.kārta. Jūrmalas pilsētas dome pieņem lēmumu „Par zemesgabala apvienošanu, robežu pārkārtošanu un adresu piešķiršanu” saskaņā ar izstrādāto detālplānojumu.
- 63.2. II.kārta. Pēc zemesgabalu apvienošanas, robežu pārkārtošanas un adresu piešķiršanas tiek izsniegts plānošanas un arhitektūras uzdevums arhitektūras pieminekļa Mellužu pr. 57 demontāžai un rekonstrukcijai, un tā pārņemšanai uz zemesgabalu Mellužu prospekts 55.
- 63.3. Pēc II. kārtas realizācijas ir uzsākama detālplānojuma realizācijas III.kārtā, kurā notiek pārejas teritorijas attīstība. Pieļaujama apbūves attīstība vairākās būvniecības kārtās, apbūvējot katru zemes vienību atsevišķi.
64. Pirms būvniecības uzsākšanas III.kārtā nepieciešams veikt meža zemes transformāciju.