

Izdoti kā Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 8.marta saistošie noteikumi Nr.10 (protokols Nr.5, 21.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 2010.gada 11.novembra lēmumu Nr.762 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Pilsoņu ielā 2”.

2. SAISTOŠĀ DAĻA - ZEMESGABALAM JŪRMALĀ, PILSONŪ IELĀ 2 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, Pilsoņu ielā 2 ar kadastra Nr.1300 009 1509, kā arī detalizē Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (būvnoteikumi) noteiktās prasības detālplānojuma teritorijā.
2. Pārējās prasības, kuras nav detalizētas, ievērojamas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Saistošajos noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
4. Saistošajos noteikumos ir lietoti šādi termini:
 - 4.1. **Apbūves blīvums** – zemesgabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).
 - 4.2. **Apbūves intensitāte** - virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.
 - 4.3. **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.
 - 4.4. **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.
 - 4.5. **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.
 - 4.6. **Pārkāres apbūves līnija** - apbūves līnija, kas nosaka, ka ēkas galvenajai fasādei, sākot no otrā stāva līmeņa, jāveido plata pārkāre pret pludmali.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM.

2.1. Prasības apbūves kompozīcijai un teritorijas labiekārtojumam.

5. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.
6. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībā un veicot būvdarbus, maksimāli jāsaglabā 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 jāskaņo ar pašvaldību.
7. Aizliegtā kāpas norakšana bez atbilstošiem tehniskiem risinājumiem kāpas nostiprināšanai.
8. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
 - 8.1. projektējamās teritorijas apstādījumu veidošanas koncepciju;
 - 8.2. projektējamās teritorijas funkcionālo zonējumu;
 - 8.3. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 8.4. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
 - 8.5. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;

8.6. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;

8.7. horizontālo un vertikālo piesaistes plānu.

2.2. Žogi.

9. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem pa zemes vienību robežām un ielas pusē pa sarkano līniju.

10. Žoga augstums un caurredzamība:

10.1. Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m.

10.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;

11. Žogu stilistika:

11.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.

12. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

2.3. Koku saglabāšana.

13. 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”.

14. 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”.

15. Būvprojekts skiču stadijā jāaskaņo Jūrmalas pilsētas Koku ciršanas komisijā, ja tas paredz koku nociršanu vai ēkas tiek projektētas tuvāk par 2m līdz koka stumbram.

2.4. Auto novietņu nodrošinājums.

16. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas, izņemot gadījumus, ja zemesgabals atrodas pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības prasībām un apbūves noteikumos noteikts savādāk.

17. Minimālo autostāvvietu skaitu sabiedriskajām un darījumu iestādēm nosaka, ievērojot šādus autostāvvietu vietējos normatīvus:

Ēkas un būves	Aprēķinu vienība	Automašīnu vietas uz aprēķina vienību
Darījumu iestādes	1 strādājošais	0.3
Restorāni un kafejnīcas	100 vietas	15
Viesnīcas	10 vietas	2
Ar rekreāciju saistīti objekti - pludmales un atpūtas zonas	100 vienlaicīgo apmeklētāju	20
Ar rekreāciju saistīti objekti – īslaicīgās atpūtas objekti	100 vienlaicīgo apmeklētāju	15

2.5. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

18. Būvlaide:

18.1. no Pilsoņu ielas – saskaņā ar grafisko materiālu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

19. Apbūves līnija, nosaka minimālo attālumu no apbūves līdz kaimiņu zemes vienības robežai:

19.1. ievērot apbūves izvietojuma zonu saskaņā ar Grafisko materiālu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

- 19.2. 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.
20. Glābšanas stacijas funkcijas nodrošināšanai, pieļaujama pārkāres apbūves līnija otrā stāva līmenī pret pludmali, pāri zemesgabala robežai starp robežpunktiem 209 un 210. Zemesgabala vertikālā robeža saskaņojama ar zemesgabala īpašnieku.

2.6. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

21. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus, esošajiem un plānotajiem tīkliem, precizē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
22. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldības būvvaldi.
23. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.

2.12. Ugunsdrošības prasības.

24. Ugunsdrošības attālumus starp ēkām nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Par attālumu starp ēkām uzskata attālumu starp ārsienām vai citām norobežojošām konstrukcijām. Ja ēku ārsienu konstrukcijām ir izvirzījumi no degošiem materiāliem lielāki par 1m, par ugunsdrošības attālumu tiek pieņemts attālums no šīm konstrukcijām.
26. 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.

3. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS.

27. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:

- 27.1. apstādījumu ierīkošanai;
- 27.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
- 27.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
- 27.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei;

4. TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

4.1. Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK).

28. Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
29. Atļautā izmantošana:
- 29.1. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
- 29.1.1. atpūtas iestāde;
- 29.1.2. viesnīca;
- 29.1.3. citas īslaicīgas apmešanās ēkas;

- 29.1.3.1. ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
- 29.1.4. sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
- 29.1.5. glābšanas stacija;
- 29.1.6. restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:
 - 29.1.6.1. vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām.
- 29.2. palīgizmantošana:
 - 29.2.1. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
 - 29.2.2. nojume;
 - 29.2.3. apsardzes ēka;
 - 29.2.4. publiskās tualetes ēka.
- 30. Zemes vienības apbūves rādītāji, pie esošas apbūves rekonstrukcijas:
 - 30.1. apbūves laukums – 845kv.m. (esošs);
 - 30.2. apbūves blīvums – 32.7% (esošs);
 - 30.3. apbūves intensitāte - 60%;
 - 30.4. minimālā brīvā zaļā teritorija – 36.8% (esoša);
- 31. Zemes vienības apbūves rādītāji, ja paredzēta jaunbūve:
 - 31.1. apbūves blīvums – 20%;
 - 31.2. apbūves intensitāte - 60%;
 - 31.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 65%;
- 32. Maksimālais ēkas un būvju stāvu skaits un augstums:
 - 32.1. maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta izbūvi vai jumta stāvu (3 stāvi);
 - 32.2. maksimālais ēkas un būves augstums - 12m, bet nepārsniedzot Majora glābšanas stacijas torņa un tam līdzas esošās „Rāceņa peldu iestādes” jumta torņa augstumus.
- 33. Citi noteikumi:
 - 33.1. Veicot apbūves rekonstrukciju, ēkā ir jāparedz telpas glābšanas dienesta funkciju nodrošināšanai.
 - 33.2. Papildus prasības glābšanas stacijas izbūvei:
 - 33.2.1. paredzēt glābēju dežūrtelpu ne mazāku par 12m²;
 - 33.2.2. paredzēt garderobes telpas ne mazākas par 10m²;
 - 33.2.3. paredzēt glābēju atpūtas telpu ar virtuvi ne mazāku par 20m²;
 - 33.2.4. paredzēt tualeti un dušas telpas glābējiem;
 - 33.2.5. paredzēt telpas glābēju ekipējuma novietošanai (laivu, kvadraciklu u.c) ne mazākas kā 30m²;
 - 33.2.6. otrā stāva līmenī pret pludmali nodrošināt pēc iespējas lielāku pludmales pārraudzību;
 - 33.2.7. paredzēt tualetes un dušas telpas pludmales viesiem, nodrošinot vides pieejamību cilvēkiem ar kustības traucējumiem.
 - 33.2.8. glābšanas stacijas rekonstrukcijas laikā, termiņā līdz 2 gadiem, zemesgabala īpašniekam nodrošināt pagaidu telpas glābšanas stacijai Pilsoņu ielas rajonā.
 - 33.3. Konkrētas apbūves izvietojuma proporcijas un arhitektoniskais risinājums nosakāmas ēku un būvju tehnisko projektu ietvaros, ņemot vērā detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteikto apbūves izvietojuma zonu.

- 33.4. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst pārsniegt vairāk kā 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
- 33.5. Apbūves noteikumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi, virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu, vējrādītāju, zibens novadītāju.
- 33.6. Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.).
- 33.7. Ņemot vērā teritorijā esošā reljefa īpatnības ir pieļaujama izmantot pagraba telpas zem ēkas, paredzot tās kompleksu izmantošanu.
- 33.8. Ja ēkas daļām ir dažāds stāvu skaits vai ēka izvietota mainīga reljefa zemesgabalā, stāvu skaitu nosaka atsevišķi katrai daļai un uzskaitē norāda lielāko stāvu skaitu.
- 33.9. Veicot teritorijas izbūvi ir jāparedz speciāli pasākumi, nodrošinot netraucētu un drošu pārvietošanos cilvēkiem ar kustības un redzes traucējumiem.
- 33.10. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.
- 33.11. Būvprojektā jārisina nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus, koka klāju.
- 33.12. Zemes lietošanas mērķis - 0801 - komercdarbības apbūves zeme;

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

34. Detālplānojums stājas spēkā ar dienu, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma apstiprināšanu un izdotie pašvaldības saistošie noteikumi publicēti laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".
35. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Pilsoņu ielā 2, arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
36. Veicot teritorijā esošās apbūves rekonstrukciju, zemesgabala īpašniekam nodrošināt pagaidu telpas glābšanas stacijai Pilsoņu ielas rajonā.
37. Detālplānojuma teritoriju atļauts apbūvēt vairākās būvniecības kārtās, apbūvējot katru zemes vienību atsevišķi.