

## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. Vispārīgie noteikumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Apbūves noteikumi) darbojas kā 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, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk tekstā- Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā- TIAN), detalizācija nekustamā īpašuma Slokas iela 69, kadastra Nr. 1300 010 3901, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1300 010 3901, Jūrmalā detālplānojuma teritorijā (turpmāk tekstā- Detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumi, kas nav precizēti šajos Apbūves noteikumos piemērojami saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN.
3. Apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai vai atzīšanai par spēku zaudējušu.

### 2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

#### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves, vai visa objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 5.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 5.3. inženierkomunikāciju izbūve plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
  - 5.4. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai apbūves teritorijā un esošās apbūves pretplūdu aizsardzības pasākumi, kas nosakāmi būvniecības ieceres dokumentācijā.

#### 2.2. Piekļūšana un satiksmes organizācija

6. Piekļūšanu Detālplānojuma teritorijā izbūvē E kategorijas ielu (vietējās nozīmes) ar pieslēgumu Slokas ielai. Plānotās ielas tehniskos risinājumus precizē būvprojektā.
7. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no plānotās ielas atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei “Sarkano līniju un transporta kustības plāns. Adresācijas priekšlikums”. Iebrauktuves plānotajās zemes vienībās precizējamas būvprojektā.
8. Plānotās ielas noslēgumā veidojams apgriešanās laukums 12x12m.

9. Plānotās ielas platums sarkanajām līnijām attēlots detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Sarkano līniju un transporta kustības plāns. Adresācijas priekšlikums".
10. Autonovietnes izvietojamas zemes vienībās.

### **2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei**

11. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu precizē būvprojektā.
12. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādei, centralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju.
13. Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu un elektroniskos sakaru tīklus izvērtē turpmākajā projektēšanas gaitā.
14. Virsūdeņu novadīšanai no projektētās ielas ierīko ievalkās, vai slēgtu lietus ūdens novadīšanas sistēmu.
15. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (hidrantiem).
16. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā.

### **2.4. Zemes vienību veidošanas kārtība**

17. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tas nav pretrunā teritorijas attīstības plānošanu un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir atļauts veikt, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

### **2.5. Prasības apbūves izvietošanai**

18. Būvlaide:
  - 18.1. 6 m attālumā no Slokas ielas sarkanajām līnijām un ievērojot grafiskā daļas karti "Teritorijas plānotā izmantošana un galvenie teritorijas aprobežojumi". Pieļaujama būvlaidē esošās būves ar kadastra apzīmējumu 1300 010 3901 003 atjaunošana nepalielinot esošos būves apjoma rādītājus, ja būve tiek demontēta, jaunā apbūve izvietojama, ievērojot Slokas ielas būvlaidi;
  - 18.2. 6 m no Jaundubultu tilta sarkanajām līnijām;
  - 18.3. 3 m no plānotās ielas sarkanās līnijas;
19. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem.
20. Apbūves līnija 4 m no zemes vienības robežas ar kaimiņu zemes vienību.
21. Ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
22. Aizsargājama koka (dižkoka) aizsardzības teritorijā:
  - 22.1. nav pieļaujama jaunu ēku būvniecība;
  - 22.2. nav pieļaujams veikt darbības, kas var negatīvi ietekmēt koku augšanas un dabisko attīstību;
  - 22.3. pieļaujama infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūve vai atjaunošana.

## **2.6. Labiekārtojuma, vides pieejamības nosacījumi un prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā.**

23. Ēkas zemes vienībā izvieto tā, maksimāli saglabājot teritorijā augošos kokus.
24. Saglabājami koki ārpus ielas sarkanajām līnijām. Iespējas saglabāt kokus sarkanajās līnijās vērtē būvprojektā.
25. Būvju pamatus veidot pietiekamā attālumā no saglabājamo koku saknēm (vismaz vainaga projekcijas attālumā), lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
26. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemesdzi.
27. Veicot būvniecību:
  - 27.1. jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
  - 27.2. jānorobežo koku stumbri ar vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos, sakņu aizsardzībai lietojami gaisa un mitruma maz caurlaidīgi materiāli.
  - 27.3. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10cm;
  - 27.4. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
  - 27.5. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.

## **3. JAUKTĀS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC49)**

### **PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.1 LĪDZ NR.8**

28. 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.
29. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
  - 29.1. Zemes vienība Nr. 1:
    - 29.1.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
    - 29.1.2. Rindu māju apbūve (11005);
    - 29.1.3. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006);
    - 29.1.4. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti, pārvaldes objekti, konferenču zāles;
    - 29.1.5. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti, tehniska rakstura pakalpojumu objekti;
    - 29.1.6. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti, kempingi;
    - 29.1.7. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras un izklaides objekti;
    - 29.1.8. Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas objekti;
    - 29.1.9. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti, zinātnes un pētniecības objekti;

- 29.1.10. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti;
  - 29.1.11. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas;
  - 29.1.12. Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja;
  - 29.1.13. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārās prakses, mājdzīvnieku viesnīcas, dzīvnieku patversmes, ēkas dzīvnieku turēšanai;
  - 29.1.14. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas.
- 29.2. Zemes vienība Nr. 2 un Nr. 3:
- 29.2.1. Rindu māju apbūve (11005);
  - 29.2.2. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006);
  - 29.2.3. Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja;
  - 29.2.4. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti, tehniska rakstura pakalpojumu objekti;
  - 29.2.5. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti;
  - 29.2.6. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti, kempingi.
- 29.3. Zemes vienībā no Nr. 4 līdz Nr. 8:
- 29.3.1. Rindu māju apbūve (11005);
  - 29.3.2. Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.
30. Apbūves rādītāji:
- 30.1. apbūves blīvums -40 %;
  - 30.2. apbūves intensitāte – 200%; savrupmāju apbūvei – 106%, rindu māju apbūvei – 120%;
  - 30.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 30%;
  - 30.4. maksimālais apbūves augstums – 20 metri; savrupmāju apbūvei un rindu māju apbūvei – 12 metri;
  - 30.5. maksimālais stāvu skaits – 5 stāvi, zemes vienībā Nr. 1 izstrādājams jauns detālplānojums ja apbūve tiek plānota augstāka par 3,5 stāviem, savrupmāju apbūvei – 2,5 stāvi, rindu māju apbūvei – 3 stāvi.
31. Esošās ēkas un būves drīkst pārbūvēt, paplašināt vai atjaunot, ievērojot noteikumus, ka jebkura ēkas vai citas būves pārbūve, paplašināšana vai atjaunošana atbilst visām Teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

## 4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Plānotās zemes vienības Nr. 9 un Nr. 10

32. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
  - 32.1. transporta lineārā infrastruktūra (14002): Būves, ko veido ielas, ceļi, laukumi;
  - 32.2. inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
33. Ielas brauktuves minimālais platums 5.5 metri.
34. Plānotās ielas galā veidojams apgriešanās laukums 12x12m.
35. Transporta un gājēju kustības organizācijai plānotai ielai (plānotā zemes vienība Nr.9) Detālplānojuma teritorijā nosaka dzīvojamās zonas statusu, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, ielai ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai.
36. Ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve, kas izmantojama visa veida transportlīdzekļiem un gājējiem, un inženiertīkli.
37. Plānoto ielu un apgriešanās laukumu veido ar nesaistītu minerālseguma materiālu. Pēc visu detālplānojumā paredzēto ēku būvniecības pabeigšanas, ielu var ieklāt ar saistīto segumu. Segumu veidu precizē būvprojektā.
38. Ielu redzamības brīvlaukos, ielu krustojumos un pieslēgumu vietās, nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.

## 5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

39. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.