

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijā iekļautajām zemes vienībām Jūrmalā, Lašu ielā 11 (kad.nr.13000020104), Lašu ielā 13 (kad.nr.13000020105), Lašu ielā 14 (kad.nr.13000020125), Lašu ielā 15 (kad.nr.13000020106), Lašu ielā 16 (kad.nr.13000020124), Lašu ielā 17 (kad.nr.13000020107), Lašu ielā 18 (kad.nr.13000020123), Lašu ielā 19 (kad.nr.13000020108), Lašu ielā 20 (kad.nr.13000020122), Lašu ielā 21 (kad.nr.13000020109), Lašu ielā 22(kad.nr.13000020121), Lašu ielā 23 (kad.nr.13000020110), Lašu ielā 24 (kad.nr.13000020124), Lašu ielā 25 (kad.nr.13000020111), Lašu ielā 26 (kad.nr.13000020119), Lašu ielā 27 (kad.nr.13000020112), Lašu ielā 28 (kad.nr.13000020118), Lašu ielā 29 (kad.nr.13000020113), Lašu ielā 30 (kad.nr.13000020117), Lašu ielā 31 (kad.nr.13000020114), Lašu ielā 32 (kad.nr.13000020116), Lašu ielā 34 (kad.nr.13000020115), Lašu iela 1111 (kad.nr.13000020126).
2. Ar šiem apbūves noteikumiem tiek detalizēti Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā TIAN) un noteiktas papildus prasības detālplānojuma teritorijai.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības 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 tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.
4. Lietotie 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. 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.
 - 4.4. Būvlaide gar Lielupes upi – detālplānojumā noteiktā līnija zemesgabalā, kas nosaka minimālo attālumu starp Lielupi un jebkuru virszemes ēku.
 - 4.5. 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.
 - 4.6. 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. ZEMESGABALU VEIDOŠANA.

5. Zemes vienību sadale un robežu pārkārtošana veicama saskaņā ar grafisko materiālu „Zemesgabalu veidošanas nosacījumi”.
6. Izstrādājot zemes ierīcības projektu ir pieļaujama zemesgabalu turpmākā sadalīšana, apvienošana un/vai robežu pārkārtošana, ja tiek nodrošināta piekļūšana no ielas vai satiksmes joslas.
7. Atļauts veidot jaunus zemesgabalus dzīvojamai apbūvei, ja dalīšanas rezultātā to platība nav par 5% mazāka par šajos apbūves noteikumos noteikto minimālo zemesgabalu lielumu attiecīgajā apbūves teritorijā.

8. Citiem zemes izmantošanas veidiem zemesgabalu platības pieņem, balstoties uz paredzēto atļauto saimniecisko darbību un tai atbilstošiem būvnormatīviem, minimālo lielumu nosaka apbūves blīvums, intensitāte un minimālais brīvās teritorijas rādītājs.

3. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

3.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana.

9. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskā teritorijas sagatavošana.
10. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 10.1. teritorijas drenāžu un meliorācijas sistēmas sakārtošanu detālplānojuma teritorijā;
 - 10.2. teritorijas uzbēršanu un vaļņu veidošana precizējama konkrētā zemesgabala apbūves projektā;
 - 10.3. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi;
 - 10.4. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai ceļu izbūvi.
11. Teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaīnai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus. Var izmantot smalcinātas no metāla atdalītas betona šķembas, ķieģeļu lauskas un smiltis no teritorijā nojauktajām būvēm.

3.2. Piekļūšanas noteikumi.

12. Piekļūšana zemesgabaliem tiek nodrošināta no zemes vienības Lašu iela 1111.
13. Visām apbūves teritorijām ir jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
14. Projektējot apbūves teritoriju izbūvi, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar dzirdes, redzes vai kustību traucējumiem.
15. Plānotās publiskās ārtelpas joslas, piebrauktuves un inženierkomunikāciju koridori nodrošina transporta līdzekļu piebraukšanu dzīvojamām un sabiedriskām ēkām, to grupām un citiem apbūves objektiem kvartālu iekšienē. Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m. Piebrauktuvēm ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai jābūt apzīmētām ar drošības/ugunsdrošības zīmēm saskaņā ar Latvijas valsts standartu LVS 446 „Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums”.

3.3. Auto novietņu nodrošinājums.

16. 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.
17. Pieļaujama daļas autostāvvietu izvietošana citā zemesgabalā plānojamās teritorijas tiešā tuvumā, ja pirms būvniecības uzsākšanas pasūtītājs iesniedz pašvaldībai līgumu, kas apliecina cita zemesgabala izmantošanas tiesības autostāvvietu ierīkošanai. Šādā gadījumā paredzētās autostāvvietas jāizbūvē un jāpieņem ekspluatācijā līdz plānojamā zemesgabala attiecīgās apbūves pieņemšanai ekspluatācijā.
18. Ja plānotai apbūvei nepieciešamais autostāvvietu skaits netiek nodrošināts viena zemesgabala ietvaros, tad vairākām būvēm vai objektiem jāveido viena kopīga transportlīdzekļu novietne, paredzot šai novietnē katrai būvei vai objektam nepieciešamo transportlīdzekļu novietņu skaitu.
19. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes, nodrošinot nepieciešamo veloceļu izbūvi no detālplānojumā paredzētajām veloceļu trasēm līdz velosipēdu novietnei pie objekta.
20. Atļauta pazemes telpas kompleksa izmantošana, izbūvējot pazemes autostāvvietas.
21. Pieļaujams veidot kopīgu pazemes autostāvvietu, viena zemesgabala ietvaros, zem atsevišķi stāvošām ēkām vai zem kvartālu iekšpagalmiem. Izbūvējot autostāvvietas zem kvartālu iekšpagalmiem, to

tehniskajam risinājumam jānodrošina iespēja izveidot augu stādījumus virs pazemes autostāvvietu pārseguma konstrukcijām.

22. Autostāvvietām jāierīko segums no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās.

3.4. Būvlaide.

23. Būvlaide:

23.1. no Lašu ielas - 6m attālumā no sarkanās līnijas;

23.2. Lielupes upes būvlaide zemes gabaliem Lašu ielā 14, Lašu ielā 16, Lašu ielā 18, Lašu ielā 20, Lašu ielā 22, Lašu ielā 24, Lašu ielā 26, Lašu ielā 28, Lašu ielā 30 un Lašu ielā 32 tiek noteikta pa Lielupes upes aizsargjoslu.

23.3. Lielupes upes būvlaide zemesgabalam Lašu ielā 34 tiek noteikta 8m attāluma no zemesgabala DA robežas.

3.5. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

24. Detālplānojuma teritorijā ievērojams ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot katra zemesgabala ainavas iespējas un īpatnības. Konkrētas apbūves izvietojuma vietas nosakāmas (precizējamas) ēku un būvju tehniskā projekta ietvaros.

25. 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.

3.6. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

26. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus esošajiem un plānotajiem tīkliem precīzē tehnisko projektu izstrādes gaitā.

27. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldības būvvaldi.

28. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.

3.7. Ugunsdrošības prasības.

29. 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 izvīrījumi no degošiem materiāliem lielāki par 1m, par ugunsdrošības attālumu tiek pieņemts attālums no šīm konstrukcijām.

19. 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.

30. Ugunsdzēsības ūdensapgādei ierīko ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas vai ugunsdzēsības hidrantus atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

3.8. Atkritumu apsaimniekošana.

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

3.9. Žogi.

32. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves noteikumiem pa zemesgabalu robežām, ņemot vērā papildus nosacījumus:
- 32.1. ielas pusē pa sarkano līniju ;
- 32.2. gar ūdenstilpnēm, un ūdenstecēm pa tauvas joslu;
- 32.3. aizliegts nožogot zemesgabalu Nr.26 pret Lašu ielu un Lielupi , nodrošinot kājāmgājēju brīvu piekļuvi Lielupes upes tauvas joslai;
- 32.4. žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu inženiertīklu darbību un to apkalpošanu.
33. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zemes gabali izmantojami kā atklāta publiska telpa, to iežogošana nav pieļaujama.
34. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašnieki savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu, gar mežu un gar upi.
35. Žogu augstums un caurredzamība:
36. priekšpagalma un ārējā sānpagalma žogiem dzīvojamās apbūves teritorijā ir jābūt ne augstākiem par 1.6m un 40% caurredzamiem, perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, tad žoga augstums nosakāms 1.80m;
37. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus līdz 1.8m augstumam

3.10. Koku un to sakņu sistēmas aizsardzība

38. Izbūvējot inženiertīklus un veicot būvdarbus koku tiešā tuvumā, jāievēro koku un to sakņu sistēmas aizsardzības noteikumi, ko nosaka "Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošanas un aizsardzības noteikumi".
39. Ap priedēm saglabājama priedēm raksturīgā zemsedze 5m attālumā no koka stumbra.
40. Attālumi no ēkām līdz kokiem, krūmiem

ĒKAS, BŪVES, INŽENIERTĪKLI	ATTĀLUMS METROS LĪDZ VIDUM	
	koka stumbram	krūmam
LABIEKĀRTOJUMA ELEMENTI		
Ēkas un būves ārsiena	5,0	1,5
Ietves un gājēju celiņa malas	0,7	3,0
Ielas brauktuves, ceļa nostiprinātās apmales mala vai grāvja augšmala	2,0	1,0
Nogāzes, terases pamata pēda	1,0	0,5
Atbalsta sienīņas pamata pēda vai iekšējā mala	3,0	1,0
Pazemes inženierkomunikācijas:		
gāzes vads, kanalizācija	1,5	-
siltumtrase (no ārējā terases gabarīta)	2,0	1,0
ūdensvads, drenāža	2,0	-
strāvas un sakaru kabelis	2,0	0,7

Piezīmes:

- (1) Norādītie normatīvie attālumi attiecināmi uz kokiem ar lapotnes (kroņa) diametru līdz 5 metriem. Lielāka diametra kokiem attālumi jāpalielina.
- (2) Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt dzīvojamo un sabiedrisko telpu insolāciju un izgaismošanu.

4. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

4.1. Visās apbūves teritorijās atļautā izmantošana.

41. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 41.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 41.2. teritorijas labiekārtojums:
 - 41.2.1. paredzot labiekārtojumu un citu ainavisku elementu izvietošana Latvijas īpaši aizsargājamā biotopā Mežainas jūrmalas kāpas maksimāli saglabājama dabiskā meža zemsedze, dabiskais reljefs un koku stāvs. Pieļaujama koku retināšana atbilstoši meža apsaimniekošanas normām.
 - 41.3. inženiertehniskās apgādes tīklu izvietošanai;
 - 41.4. inženiertehnisko būvju izvietošanai;
 - 41.5. vaļņu izbūve:
 - 41.5.1. pieļaujama sarkano līniju un būvlaižu teritorijā;
 - 41.5.2. vaļņi var tikt būvēti ar atbalsta sienām no vienas vai abām pusēm, risinājumu pamatojot tehniskā projekta ietvaros;
 - 41.5.3. vaļņos drīkst izvietot- garāžas, tehniskās telpas, noliktavas, atkritumu kameras, u.c. ar plānoto izmantošanu saistītas būves, risinājumu pamatojot tehniskā projekta ietvaros;
 - 41.5.4. vaļņu apzaļumošanas risinājumu pamato tehniskā projekta ietvaros.
 - 41.6. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 41.7. piebrauktuves.

4.2. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana.

42. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana jānosaka saskaņā ar šo saistošo noteikumu Grafisko materiālu Nr.3 - "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
43. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas četras funkcionālās apbūves zonas – Nr.1, Nr.2, Nr.3 un Nr.4.
44. Apbūves zonu Nr.1 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu veido Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J), šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos izmantojami nosacījumi - **Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijas (J-1) nosacījumi.**
45. Apbūves zonu Nr.2 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu veido Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J), šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos izmantojami **Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijas (J-2) nosacījumi.**
46. Apbūves zonu Nr.3 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu veido „Priežu parka” rajons ar apbūvi un Daudzstāvu dzīvojama teritorija (DzD), šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos izmantojami **Daudzstāvu dzīvojamās apbūves un „Priežu parka” rajons ar apbūvi (DzD) nosacījumi.**
47. Apbūves zonu Nr.4 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu veido Kūrorta teritorija (K), šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos izmantojami **Kūrorta teritorijas (K) nosacījumi.**

4.3. Apbūves zona Nr.1 – Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J-1).

48. Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J-1) nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

49. Atļautā izmantošana:

49.1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

49.1.1. viesnīcas ēka;

49.1.2. moteļa ēka;

49.1.3. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:

49.1.3.1. kempings;

49.1.3.2. tūristu mītne;

49.1.3.3. jauniešu kopmītne;

49.1.3.4. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;

49.1.4. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:

49.1.4.1. tirdzniecības kiosks vai segtais stends;

49.1.4.2. tirdzniecības, atsevišķi novietota veikala un aptiekas ēka;

49.1.4.3. sadzīves pakalpojumu ēka;

49.1.4.4. apjums tirgus vai tirgus paviljons;

49.1.4.5. sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekti;

49.1.4.6. degvielas uzpildes stacija;

49.1.4.7. automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka.

49.1.5. atpūtas iestāde;

49.1.6. banku iestāžu ēka;

49.1.7. konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;

49.1.8. restorāns, kafējnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:

49.1.8.1. vasaras tipa kafējnīca, bufete un bārs ar vaļējām verandām;

49.1.9. azartspēļu ēka.

49.2. Sabiedriskā iestāde:

49.2.1. pārvaldes iestāde;

49.2.2. kultūras iestāde;

49.2.3. ārstniecības un veselības aprūpes iestāde;

49.2.4. izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde;

49.2.5. sporta ēka un būve;

49.2.6. veterinārā iestāde.

49.3. Palīgizmantošana:

49.3.1. saimniecības ēka;

49.3.2. garāža;

49.3.3. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);

49.3.4. nojume;

49.3.5. apsardzes ēka;

49.3.6. publiskās tualetes ēka.

50. Zemesgabala apbūves blīvums – 30%.

51. Zemesgabala apbūves intensitāte – 90%;

52. Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija– 30%,
53. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits un augstums:
53.1. stāvu skaits - 3 stāvi;
53.2. maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.
54. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis -0801 - komercdarbības apbūves zeme.
55. Iebraukšanas ceļu vietas, vaļņu izvietojumu un ēku novietnes precizējamas būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu.

4.4. Apbūves zona Nr.2 - Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J-2).

56. Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J-2) nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
57. Atļautā izmantošana:
57.1. dzīvojamā māja
57.1.1. mazstāvu daudzdzīvokļu māja;
57.1.2. rindu māja;
57.1.3. savrupmāja.
57.2. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
57.2.1. viesnīcas ēka;
57.2.2. moteļa ēka;
57.2.3. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
57.2.3.1. kempings;
57.2.3.2. tūristu mītne;
57.2.3.3. jauniešu kopmītne;
57.2.3.4. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
57.2.4. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:
57.2.4.1. tirdzniecības kiosks vai segtais stends;
57.2.4.2. tirdzniecības, atsevišķi novietota veikala un aptiekas ēka;
57.2.4.3. sadzīves pakalpojumu ēka;
57.2.4.4. apjums tirgus vai tirgus paviljons;
57.2.4.5. sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekti;
57.2.4.6. degvielas uzpildes stacija;
57.2.4.7. automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka.
57.2.5. atpūtas iestāde;
57.2.6. banku iestāžu ēka;
57.2.7. konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;
57.2.8. restorāns, kafējnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:
57.2.8.1. vasaras tipa kafējnīca, bufete un bārs ar vaļējām verandām;
57.2.9. azartspēļu ēka.
57.3. Sabiedriskā iestāde:
57.3.1. pārvaldes iestāde;

- 57.3.2. kultūras iestāde;
 - 57.3.3. ārstniecības un veselības aprūpes iestāde;
 - 57.3.4. izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde;
 - 57.3.5. sporta ēka un būve;
 - 57.3.6. veterinārā iestāde.
- 57.4. Palīgizmantošana:
- 57.4.1. saimniecības ēka;
 - 57.4.2. individuālā garāža;
 - 57.4.3. šķūnis
 - 57.4.4. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
 - 57.4.5. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.;
 - 57.4.6. siltumnīca;
 - 57.4.7. nojume;
 - 57.4.8. apsardzes ēka;
 - 57.4.9. publiskās tualetes ēka;
 - 57.4.10. telpas individuālā darba vajadzībām.
58. Zemesgabala maksimālais apbūve blīvums:
- 58.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai – 30%;
 - 58.2. Rindu māju apbūvei – 30%;
 - 58.3. Savrupmāju apbūvei – 25%;
 - 58.4. Darījumu un sabiedriskajām iestādēm – 30%.
59. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte:
- 59.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai – 115%;
 - 59.2. Rindu māju apbūvei – 75%;
 - 59.3. Savrupmāju apbūvei – 65%;
 - 59.4. Darījumu un sabiedriskajām iestādēm – 90%;
60. Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija:
- 60.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai – 30%,
 - 60.2. Rindu mājai – 30%,
 - 60.3. Savrupmājai – 45%,
 - 60.4. Darījumu un sabiedriskajām iestādēm – 30%,
61. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits un augstums:
- 61.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām - apbūvei 4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu;
 - 61.2. Rindu mājai - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m;
 - 61.3. Savrupmājai 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.;
 - 61.4. Darījumu un sabiedriskajām iestādēm 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.
62. Minimālā dzīvojamai apbūvei paredzētā zemesgabala platība – 2500kv.m.
63. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis:

- 63.1. ja teritorija tiek attīstīta rindu māju vai mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve:
 - 63.1.1. 0701- vienkārtu un divkārtu daudzdzīvokļu apbūve;
 - 63.1.2. 0702- trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
 - 63.2. ja teritorija tiek attīstīta savrupmāju apbūve – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
 - 63.3. ja teritorija tiek attīstīta darījumu un komerciāla rakstura apbūve – 0801- komercdarbības apbūves zeme.
64. Iebraukšanas ceļu vietas, vaļņu izvietošanu un ēku novietnes precizējamas būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu.

4.5. Apbūves zona Nr.3 - Daudzstāvu dzīvojamā teritorija ar „Priežu parka” rajons ar apbūvi teritoriju.

- 65. Daudzstāvu dzīvojamā teritorija (DzD) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir dzīvojamā apbūve, galvenokārt ar daudzstāvu daudzdzīvokļu mājām ar īres vai privātiem dzīvokļiem, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana, kas izvietojama dzīvojamo māju pirmajos stāvos, piebūvēta dzīvojamai mājai vai atrodas tajā pašā zemesgabalā un nerada būtisku piesārņojumu.
 - 66. "Priežu parka" rajons ar apbūvi (P) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
 - 67. Atļautā izmantošana
 - 67.1. dzīvojamā māja:
 - 67.1.1. daudzstāvu daudzdzīvokļu māja;
 - 67.1.2. mazstāvu daudzdzīvokļu māja;
 - 67.1.3. rindu māja;
 - 67.1.4. sociālā māja;
 - 67.1.5. savrupmāja, dvīņu māja.
 - 67.2. Atsevišķā zemesgabalā vai daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas pirmajā stāvā vietējās nozīmes Sabiedriskā iestāde:
 - 67.2.1. pārvaldes iestāde;
 - 67.2.2. pirmskolas bērnu iestāde;
 - 67.2.3. sporta būve;
 - 67.2.4. kultūras iestāde;
 - 67.2.5. ārstniecības un veselības aprūpes iestāde.
 - 67.3. Atsevišķā zemesgabalā vai daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas pirmajā stāvā vietējās nozīmes Darījumu iestāde:
 - 67.3.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
 - 67.3.2. sadzīves pakalpojumu objekts.
 - 67.3.3. Birojs.
 - 67.4. „Priežu parka” rajons ar apbūvi teritorijā pieļaujams izvietot tikai savrupmājas, pirmskolas bērnu iestādes un teritorijas labiekārtojumu.
68. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 25%;
69. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte:
 - 69.1. daudzstāvu dzīvojamās mājas apbūvei - 120%;
 - 69.2. mazstāvu daudzdzīvokļu mājas apbūvei - 95%;

- 69.3. savrupmājai un rindu mājas apbūvei - 66 %;
- 69.4. darījumu iestādēm - 100%;
- 69.5. sabiedriskām iestādēm - 100%.
70. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija:
- 70.1. daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas apbūvei - 35%;
- 70.2. mazstāvu daudzdzīvokļu mājas apbūvei - 35%;
- 70.3. rindu mājas apbūvei - 35%;
- 70.4. savrupmāju apbūvei - 45%;
- 70.5. darījumu iestādēm - 30%;
- 70.6. sabiedriskām iestādēm - 35%.
71. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits un augstums:
- 71.1. daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas apbūvei - 5 stāvi;
- 71.2. mazstāvu daudzdzīvokļu mājas apbūvei - 4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu;
- 71.3. rindu mājas apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi), maksimālais ēkas augstums līdz jumta korei 12m;
- 71.4. savrupmāju apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi), maksimālais ēkas augstums līdz jumta korei 12m;
- 71.5. darījumu iestādēm - 4 stāvi;
- 71.6. sabiedriskām iestādēm - 4 stāvi.
72. Minimālā dzīvojamai apbūvei paredzētā zemesgabala platība - 3000kv.m.
73. Attālums starp 2-4 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām.
- 73.1. Izvietojot tās ar garākajām fasādēm pretī vienu otrai, jāpieņem ne mazāks attālums par 15 m 2-3 stāvu apbūvē un 20 m 4 stāvu apbūvē.
- 73.2. Izvietojot pretī vienas ēkas garākajai fasādei otras ēkas gala fasādi ar dzīvojamo istabu logiem, attālums starp tām jāpieņem ne mazāks par 10 m.
- 73.3. Ja tiek nodrošināta istabu nepārskatāmība no ēku logiem un ievērotas insolācijas un apgaismojuma normas, minētos attālumus drīkst samazināt.
74. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis:
- 74.1. ja teritorija tiek attīstīta rindu māju vai daudzstāvu dzīvojamā apbūve:
- 74.1.1. 0701- vienkārtu un divkārtu daudzdzīvokļu apbūve;
- 74.1.2. 0702- trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- 74.2. ja teritorija tiek attīstīta savrupmāju apbūve - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;
- 74.3. ja teritorija tiek attīstīta darījumu un komerciāla rakstura apbūve - 0801- komercdarbības apbūves zeme.
75. Citi noteikumi:
- 75.1. Pieļaujams daudzstāvu dzīvojamās mājas pirmajā stāvā izvietot tirdzniecības un/vai pakalpojuma objektus, ja:
- 75.1.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts jāatrodas ēkas galvenās fasādes pirmajā stāvā, vai ar to saskaras. Atļauts objekta vajadzībām izmantot zem tā atrodošos pagrabstāvu vai cokola stāvu, to saskaņojot ar ēkas un zemes īpašniekiem;

- 75.1.2. ierīkojot tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektus dzīvojamās ēkās, jānodrošina autostāvvietas apmeklētājiem, personālam un preču piegādātājiem, nesamazinot ēkas iedzīvotājiem paredzēto autostāvvietu laukumu;
- 75.1.3. ierīkojot tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektus dzīvojamās ēkās, kur to līdz šim nav bijis, izstrādājams komplekss ēkas fasādes rekonstrukcijas projekts.
- 75.2. Daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkās jāparedz 1 kopīga telpa, kurā izvietot visas ēkas dzīvokļu elektroenerģijas skaitītājus. Tai jāatrodas maksimāli tuvu ēkas ievada kabelim un tā piesaistītājām komunikāciju sadalēm u.c.
- 75.3. Autostāvvietas:
 - 75.3.1. uz katru dzīvokli ar platību līdz 70 kv.m. jāparedz autostāvvietā (garāža) vismaz 1 automašīnai, bet uz katru dzīvokli ar platību līdz 120 kv.m. - vismaz 1,5 automašīnām.
- 75.4. Iebraukšanas ceļu vietas, vaļņu izvietojumu un ēku novietnes precizējamas būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu.

4.6. Apbūves zona Nr.4 - Kūrorta teritorijas (K).

- 76. Kūrorta teritorija (K) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir ārstniecības, rehabilitācijas un atpūtas iestāžu un sporta būvju izvietošana, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
- 77. Atļautā izmantošana:
 - 77.1. sabiedriskā iestāde:
 - 77.1.1. ārstniecības un veselības aprūpes iestāde (ieskaitot dabīgo ārstniecības līdzekļu sagatavošanu):
 - 77.1.1.1. slimnīca un aprūpes nams;
 - 77.1.1.2. dispansers, ambulance;
 - 77.1.1.3. sanatorija;
 - 77.1.1.4. poliklīnika, doktorāts;
 - 77.1.2. kultūras iestāde:
 - 77.1.2.1. kinoteātris, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēka;
 - 77.1.2.2. apjunta vai vaļēja vasaras estrāde;
 - 77.1.2.3. teātris, koncertzāle, klubs un tautas nams;
 - 77.1.2.4. muzejs, arhīvs un bibliotēka;
 - 77.1.2.5. zooloģisko un botānisko dārzu ēkas;
 - 77.1.3. reliģiskā iestāde;
 - 77.1.4. sporta ēka un būve.
 - 77.2. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
 - 77.2.1. atpūtas iestāde;
 - 77.2.2. viesnīca (SPA viesnīca);
 - 77.2.3. viesu nams;
 - 77.2.4. motelis;
 - 77.2.5. citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - 77.2.5.1. kempings;
 - 77.2.5.2. tūristu mītne;

- 77.2.5.3. ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
 - 77.2.6. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:
 - 77.2.6.1. tirdzniecības kiosks un segtie standi;
 - 77.2.6.2. tirdzniecības, atsevišķi novietotas veikalu un aptiekas ēka;
 - 77.2.6.3. sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts.
 - 77.2.7. restorāni, kafējnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi:
 - 77.2.7.1. vasaras tipa kafējnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām;
 - 77.2.8. azartspēļu ēka.
 - 77.3. Palīgizmantošana:
 - 77.3.1. apsardzes ēka;
 - 77.3.2. publiskās tualetes ēka;
 - 77.3.3. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas)
 - 78. Zemesgabala apbūves blīvums – 30%.
 - 79. Zemesgabala apbūves intensitāte – 300%;
 - 80. Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija– 60%,
 - 80.1. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits un augstums - 12 stāvi;
 - 80.2. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 0801- komercdarbības apbūves zeme.
 - 81. Citi noteikumi:
 - 82. Kūrorta teritorijas kompleksa attīstībai un funkcionēšanai pieļaujams izvietot apbūvi apbūves savienošanai virs Lašu ielas sarkanajām līnijām, ne zemāk kā no trešā stāva , ja tas netraucē esošās satiksmes infrastruktūras funkcionēšanai , inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju ekspluatācijai un apkalpošanai.
 - 83. Ēku augšējos stāvos jānodrošina publiski pieejamas telpas un publiski pieejamas skatu platformas vai terases ar skatu uz Lielupi, Rīgas jūras līci un pieguļošo meža teritoriju.
 - 83.1. Iebraukšanas ceļu vietas, vaļņu izvietojumu un ēku novietnes precizējamas būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu.
- 4.7. Ielu teritorija (I).**
-
- 84. Vietējās nozīmes dzīvojamā iela, ko detālplānojumā nosaka plānotās ielu sarkanās līnijas, nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijā. Šajā teritorijā ir atjauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 84.1. piebrauktuve;
 - 84.2. laukums, kā izbūves teritorija;
 - 84.3. gājēju iela;
 - 84.4. veloceliņš;
 - 84.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;
 - 84.6. pagaidu būves;
 - 84.7. mazās arhitektūras formas, nojumes, pergolas;
 - 84.8. ielas ainavas veidojošie apstādījumi.
 - 85. Transporta shēmas principiālie risinājumi, kas precizējami turpmākās projektēšanas gaitā, ir uzrādīti grafiskās daļas kartes materiāla – „Transporta shēma”.

86. Ielu elementu izbūves prasības:

86.1. Ielu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti šo saistošo noteikumu Grafiskajā daļā - "Ielu un ceļu šķērsprofili". 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 atbilstīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;

86.2. izstrādājot ielu būvprojektus, jāprecizē apstādījumu risinājumi;

87. Ietves:

87.1. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem (arī velosipēdiem veloceliņos) ar ielas apmales vertikālo daļas augstumu ne lielāku par 2,5 cm;

88. Citi noteikumi:

88.1. Izstrādājot ielu un laukumu būvprojektus, jāprecizē apstādījumu risinājumi.

89. Zemes lietošanas mērķis - 1101 - zeme zem koplietošanas ceļiem un ielām, u.c.

90. Plānoto publiskās ārtelpas joslu izvietojums, kas noteikts detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", precizējams būvprojektu izstrādes laikā, saglabājot detālplānojumā noteikto gājēju ceļu un piebraucamo ceļu principiālo izvietojumu.

91. Apbūves rādītāji šajā zonā netiek regulēti pēc vispārējiem principiem, jo apbūve šajā teritorijā nav galvenais izmantošanas raksturotājs. Apbūvei ir izņēmuma raksturs, piemēram, apsardzes ēka, nojumes, pergolas u.tml. ielas sarkanajās līnijās.

5. MEŽA ZEMES TRANSFORMĀCIJA.

92. 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.

93. Plānojot teritorijas turpmāko attīstību meža zemes transformācija nepieciešama šādās zemes vienībās:

93.1. Lašu iela 11, kadastra Nr. 13000020104;

93.2. Lašu iela 15, kadastra Nr.13000020106;

93.3. Lašu iela 17, kadastra Nr. 13000020107;

93.4. Lašu iela 19, kadastra Nr. 13000020108;

93.5. Lašu iela 21, kadastra Nr. 13000020109;

93.6. Lašu iela 23, kadastra Nr. 13000020110;

93.7. Lašu iela 25, kadastra Nr. 13000020111;

93.8. Lašu iela 27, kadastra Nr. 13000020112;

93.9. Lašu iela 29, kadastra Nr. 13000020113

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

94. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, tas stājas spēkā pēc tā paziņošanas.

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

96. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas dome drīkst pieņemt lēmumu „Par zemesgabala sadalīšanu, apvienošanu un/vai robežu pārkārtošanu un adresu piešķiršanu”.

97. Atsevišķu ēku un būvju būvniecību atļauts uzsākt tikai pēc nepieciešamo piebraucamo ceļu, ielu un inženierkomunikāciju izbūves.
98. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un nepieciešamie meliorācijas darbi.
99. Nepieciešams veikt meža zemes transformāciju pirms būvatļaujas saņemšanas un būvniecības.
100. Ēku un būvju nodošana ekspluatācijā, tehniskā inventarizācija, reģistrācija Zemesgrāmatā.