

### 3.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

#### *Teritorijas attīstības nosacījumi un patreizējās izmantošanas apraksts.*

Zemes gabals Sporta ielā 1/3 atrodas „**Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)**”, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.

#### Atļautā izmantošana.

Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka - *Ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai.*

#### Palīgizmantošana:

- 1) Saimniecības ēka;
- 2) Ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
- 3) Nojume;
- 4) Apsardzes ēka;

#### Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums.

- (1) 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi)
- (2) Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12 m

Saskaņā ar Jūrmalas TIAN noteikumu punktu 8.8.1.(2) Jaunceļamo un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt kā par 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju un būvju vidējā apjoma (intensitātes). Apsekojot detālplānojuma teritorijai piegulošo kvartālu konstatēts, ka apbūves izvietojums, blīvums un zemesgabalu platības šeit ir nevienmērīgas. Detālplānojuma teritorijai piegulošo zemes gabalu apbūves blīvums ir no 5% - 23.6 % apbūves intensitāte no 7.6% - 38.75%; vidējais ēku apjoms vidējais ēku apjoms 1965.3m<sup>3</sup>. Pieļaujama apjoma palielinājums vienai ēkai varētu sasniegt 20% = 393.06m<sup>3</sup>.

#### Detālplānojumā zemes gabalam Sporta ielā 1/3, tiek paredzēti šādi apbūves rādītāji:

- Apbūves blīvums - 14.55% (atļautais apbūves blīvums – 20%)
- Apbūves intensitāte - 31% (atļautā apbūves intensitāte – 60%)
- Brīvā zaļā teritorija – 72% (atļautā brīvā zaļā teritorija – ne mazāk, kā 65%)

Teritorijā esošā 1.5 stāvu koka dzīvojamā ēka izmantojama apkalpojošajam personālam. Šai ēkai izstrādājams rekonstrukcijas – restaurācijas projekts.

Ēkas paredzēts izmantot visu gadu, ne tikai vasaras sezonā. Atpūtas un brīvdienu ēku būvapjomi paredzēti 2 stāvu ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas ar jumta izbūvi (3 stāvi) augstums līdz jumta korei ir 12 m, 2 stāvu apjomu augstums – 10 m.

Kompleksam paredzētas pilsētas inženierkomunikācijas – ūdensapgāde, kanalizācija, gāzes apgāde un elektroapgāde atbilstoši izdotajiem tehniskajiem noteikumiem. Komunikāciju tīklu izvietojums projektēts Sporta ielā.

Teritorijas ziemeļu daļā uz esošajiem pamatiem paredzēts izvietot „Ziemas dārzu” – stiklotu vienkārtu ēku. Gruntsgabala ZR daļā paredzēta papildus izeja tieši uz pludmali. Bērnu rotaļu laukums ar videi draudzīgu zemes iekļājumumu (smilts vai „mulča”) izvietots pie teritorijas robežas pludmales tuvumā. Teritorijai pa tās robežu uzstādāms žogs, kura augstums un izskats tiek precizēts PAU un ēku tehniskā projekta izstrādes gaitā.