

## 3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie apbūves nosacījumi attiecas uz detālplānojuma teritoriju - zemesgabaliem Jūrmalā, Vikingu ielā 12 (kadastra Nr.1300 004 7901), Vikingu ielā 14/16 (kadastra Nr.1300 003 0701) un piegulošajai krasta un ūdens teritorijas daļai (kadastra Nr.1300 004 8302 un kadastra Nr.1300 003 1106) un teritorijai sarkano līniju robežās pie Lielupes (kadastra Nr.1300 004 0071), detalizējot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (būvnoteikumi) noteiktās prasības detālplānojuma teritorijai.
2. Apbūves nosacījumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.
3. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 11.10.2012. ar Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
4. 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.
5. Detālplānojumu realizē saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 31.pantā noteikto administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanas kārtību, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Līgumā iekļautas prasības attiecībā uz objektu būvdarbu uzsākšanas termiņu, detālplānojuma teritorijas un publiskās infrastruktūras apsaimniekošanu, izbūves kārtām un to secību.
6. Apbūves nosacījumos ir lietoti šādi termini:
  - 6.1. **Apbūves blīvums** – zemes vienības vai tās daļas visu virszemes būvju apbūves laukumu attiecība pret zemes vienības vai tās daļas platību, kurā konkrētā apbūve atļauta, izteikta procentos.
  - 6.2. **Apbūves intensitāte** - būves virszemes stāvu kopplatības summas attiecība pret zemes vienības platību, izteikta procentos.
  - 6.3. **Apbūves laukums** - virszemes būves visa ārējā perimetra projekcija uz zemes. Tajā ietilpst būves ārsienu ārējās virsmas projekcija, ietverot arī uz kolonnām izvietotas būves daļas, laukumu zem caurbrauktuvēm, laukumu zem lieveņiem, nojumēm, terasēm, ārējām kāpnēm, kā arī jebkuras par 1.3 m lielākas virszemes būves pārkares projekcijas laukumu uz zemes.
  - 6.4. **Atļautā izmantošana** – šajos noteikumos un detālplānojumā noteiktā saimnieciskā darbība un ar to saistītā apbūve. Atļauto izmantošanu raksturo ekonomiskās darbības veidi, būvju klasifikācija, zemes lietošanas veidi.
  - 6.5. **Apbūves līnija** – līnija, kas nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras tās drīkst izvietot.
  - 6.6. **Būvlaide** - līnija, kas nosaka minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, piemēram, upes krasta, līdz tuvākajai virszemes būvei.
  - 6.7. **Brīvā zaļā teritorija** zemes vienības neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes būves, ka arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo brīvās zaļās teritorijas attiecība pret zemes vienības kopējo platību, izteikta procentos.
  - 6.8. **Būve ūdenī** – ūdensobjekta akvatorijā izvietota peldoša konstrukcija, kurā ir dzīvojamās vai publiskās telpas. Šāds objekts ir konstruktīvi nesaistīts ar upes gultni;

- 6.9. **Iela** – teritorija, ko plānā ierobežo sarkanās līnijas, bet telpiski – apbūve vai apstādījumi un kas galvenokārt paredzēta gājēju un transporta satiksmei un inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumam. Ielas robežās var būt arī apstādījumi.
- 6.10. **Inženierbūve ūdenī** – steķis, mols (mola konstruktīvie balsti, u.c. risinājumi ūdenī), būves laivu un jahtu piestātnes funkcijas nodrošināšanai, krasta stiprinājumi ūdenī.
- 6.11. **Hidrotehniska būve** nozīmē izmantošanu, kas ietver būvi ostas krastmalas nostiprināšanai, kuģu piestātņu izveidošanai un kuģošanas ceļu aizsargāšanai.
- 6.12. **Jahtu osta** nozīmē izmantošanu, kas ietver sporta un atpūtas būvju kompleksu burāšanas, ledus burāšanas, vindsērfiga, airēšanas u.c. ūdenssporta veidu pasākumiem, un kurā ietilpst piestātnes, moliņi, pacelšanas, nolaišanas ierīces un darbnīcas, celiņi u.c. būves.
- 6.13. **Laivu vai pasažieru kuģu piestātne** nozīmē izmantošanu, kas ietver mākslīgu izbūvi vai tās daļu ūdensbaseina krastā laivu, pasažieru kuģu piestāšanai, stāvēšanai vai laivu novietošanai kuģošanas sezonas laikā.
- 6.14. **Krastmala** – publiski pieejama josla gar virszemes ūdensobjekta krastu, kas sākas no ūdens akvatorijas un nav mazāka par tauvas joslu, izņemot esošas apbūves situācijā.
- 6.15. **Piestātne** – hidrotehniska būve vai tās daļa ar nepieciešamo aprīkojumu virszemes ūdensobjekta krastā un ūdenī, kas paredzēta kuģošanas līdzekļu piestāšanai un stāvēšanai.
- 6.16. **Pagaidu būve** - tāda ēka vai cita būve:  
- kas plānota, izmantota vai nodomāta uz noteiktu vai nenoteiktu laiku, t.i., tai ir pagaidu statuss;  
- kuras būvkonstrukcijas atbilst pagaidu statusam;  
- kas jānojauc līdz ar pagaidu statusa izbeigšanos un nojaukšana netiek kompensēta.
- 6.17. **Slīps** – slīpa, nostiprināta krasta daļa kuģošanas līdzekļu ielaišanai vai izvilšanai no ūdens, kuras vienā vai abās pusēs var būt mols.
- 6.18. **Fasādes fronte** – ēkas fasādes platums perpendikulāri pret ielas sarkano līniju, upes krastu vai citu šajos noteikumos minētu atskaites objektu;
- 6.19. **Iela** – teritorija, ko plānā ierobežo sarkanās līnijas, bet telpiski – apbūve vai apstādījumi un kas galvenokārt paredzēta gājēju un transporta satiksmei un inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumam. Ielas robežās var būt arī apstādījumi.
- 6.20. **Jumta stāvs** - savietotā (plakanā) jumta līmenī izbūvētas telpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājumu jumtu, un kuru platība nepārsniedz 66% no zem tā esošā stāva platības.
- 6.21. **Jumta izbūve** - telpas, kas izbūvētas ēkā ar slīpo jumtu virs tās augšējā stāva. Kā jumta izbūvi klasificē telpas, kuru platība nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības. Telpas platībā ieskaita to daļu, kurā griestu augstums ir vismaz 1,6 m.
- 6.22. **Publiskā ārtelpa** – ielas, laukumi, meži un meža parki, parki, pludmales, skvēri, upes krastmalas, kvartālu telpa un pagalmi, kas bez ierobežojumiem pieejami sabiedrībai neatkarīgi no tā, kā īpašumā tie atrodas.
- 6.23. **Teritorijas, kurām nepieciešama inženiertehniskā sagatavošana** - teritorijas, kuras nav piemērotas apbūvei grunts piesārņojuma, augsta gruntsūdens līmeņa, nestabilu grunts apstākļu (kūdra, u.c.), Rīgas jūras līča un Lielupes krasta erozijas, nesagatavotas piekļūšanas un inženiertehniskās apgādes dēļ un kurās atļautās izmantošanas uzsākšanai nepieciešami īpaši inženiertehniski pasākumi.
- 6.24. **Upju transportlīdzekļu novietne** – būves vai peldlīdzekļu ūdens transportlīdzekļu pietauvošanai un glabāšanai.
- 6.25. **Velonovietne** – teritorija, būve vai būves daļa, kas izbūvēta vai ierīkota velosipēdu novietošanai.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

7. Detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi.
8. Saskaņā ar 2000.gada 2.maija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-99 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
9. Inženierizpēte būvniecības vajadzībām ietver:
  - 9.1. ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti;
  - 9.2. ģeotehnisko izpēti;
  - 9.3. hidroloģisko izpēti;
10. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
  - 10.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi;
  - 10.2. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai ceļu izbūvi;
  - 10.3. ūdensobjekta krasta nostiprinājuma būvju būvniecību un citus krasta nostiprināšanaspasākumus;
  - 10.4. hidrotehnisku būvju izbūvi;
  - 10.5. ūdensobjekta gultnes padziļināšanu;
  - 10.6. pirms pazemes būves vai pazemes stāvu projektēšanas veic hidroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāvu potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un apkārtējā teritorijā;
  - 10.7. apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanu (uzbēršanu), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus;
  - 10.8. citus pasākumus, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
11. Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic atbilstoši akceptētam būvprojektam, kas izstrādāts saskaņā ar inženierplānošanas uzdevumu vai plānošanas un arhitektūras uzdevumu.
12. Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic vietās, kurās nepieciešami īpaši pasākumi atļautās izmantošanas uzsākšanai:
  - 12.1. Lielupes krasta erozijas zonās;
  - 12.2. Lielupes krasta applūšanas teritorijās, ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības;
  - 12.3. teritorijās, kur nepieciešams nodrošināt piekļūšanu un inženiertehnisko apgādi.
13. Jūrmalas pilsētā visā Lielupes krastmalas joslā, izņemot īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un dabisko palieņu pļavu biotopu teritorijas, erozijas skartajās vietās atļauts izbūvēt jaunus un rekonstruēt esošos krasta nostiprinājumus. Detālplānojumā norādīta krasta stiprinājuma zona, kas precizējama izstrādājot krasta stiprinājuma tehnisko projektu.
14. Inženieraizsardzības vai hidrotehniskās būves izvietojumu teikts detālplānojumā. Būves konstruktīvo risinājumu izstrādā būvprojektā.

### 2.2. Aizsardzība pret troksni

15. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo un publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru Kabineta 2004.gada 13.jūlija noteikumiem Nr.597 “Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2.pielikuma.
16. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi) projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 28.jūnija noteikumu Nr.499 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-11 “Būvakustika”” prasībām.

17. Veicot ēku būvniecību detālplānojuma teritorijās, kurās ir konstatēts paaugstināts trokšņu līmenis, ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu.

### **2.3. Pieklūšanas noteikumi**

18. Zemes vienībām nodrošināma transporta un gājēju pieklūšana, izbūvējot piebraucamo ceļu ar pieslēgumu no Vikingu ielas, plānotās satiksmes joslas zemesgabala Vikingu ielā 14/16 austrumu daļā, un no sarkano līniju posma starp Vikingu ielu un Lielupi, Oskara Kalpaka prospekta turpinājumā. Iebrauktuves precizējama tehniskā projekta stadijā.
19. Pieslēguma (arī iebrauktuves) minimālais attālums no krustojuma D1 kategorijas ielai - 20m, saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajiem projektēšanas rādītājiem ielu šķērsprofilu plānošanai.
20. 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.
21. Apbūves teritorijā ir jānodrošina pieklūšana un/vai caurbraukšana ar operatīvo un apkalpes dienestu transportu līdz ikvienai būvei.
22. Visā apbūves teritorijā jāparedz:
- 22.1. piebrauktuves ikvienai ēkai un īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām ar joslas platumu vismaz 3,5m, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai;
- 22.2. iebrauktuves un izbrauktuves pazemes autostāvvietās, to skaitu un izvietojumu precizējot turpmākās projektēšanas gaitā;
- 22.3. piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm;
- 22.4. pilsētas inženierkomunikāciju pārvietošanu ārpus apbūves teritorijas un to izvietojumu ielu sarkanajās līnijās, vienlaicīgi nodrošinot ērtu pieklūšanu un ekspluatāciju.

### **2.4. Transportlīdzekļu novietnes**

23. Atļauta pazemes telpas kompleksa izmantošana, izbūvējot pazemes autostāvvietas.
24. Pieļaujams veidot kopīgu pazemes autostāvvietu, viena zemesgabala ietveros, 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. Autostāvvietu un citu tehnisko telpu izvietojuma pieļaujama apbūves cokola stāvā un/vai pirmajos stāvos.
25. 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.
26. Autostāvvietas izvietojamas Vikingu ielas sarkanajās līnijās, detālplānojuma teritorijas robežās, paredzot apstāšanās (stāvvietas) joslas platumu 2m.
27. Autostāvvietām jāierīko segums no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās.
28. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes.
29. Minimālo autostāvvietu skaitu, nosaka, ievērojot šādus autostāvvietu vietējos normatīvus:

Atļautā izmantošana	Autostāvvietu skaits uz vienu aprēķina vienību		Autostāvvietu skaits uz vienu papildus aprēķina vienību	
	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits
Dzīvojamās ēkas				

Atļautā izmantošana	Autostāvvietu skaits uz vienu aprēķina vienību		Autostāvvietu skaits uz vienu papildus aprēķina vienību	
	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits
Daudzdzīvokļu māja	dzīvoklis ar platību līdz 70 m <sup>2</sup>	1	10 dzīvokļi	1
	dzīvoklis ar platību virs 70 m <sup>2</sup>	1,5	10 dzīvokļi	1
<b>Publiskās ēkas</b>				
Sociālās aprūpes māja	10 dzīvokļi	1	10 dzīvokļi	1
Viesnīca	3 viesnīcas numuri	1	-	-
Ārstniecības iestādes, kūrorta objekti ar gultas vietām	4 gultas vietas	1	10 gultas vietas	1
Biroju ēka	40m <sup>2</sup>	1	3 vienlaicīgi apmeklētāji	1
Kultūras, sporta, izklaides pasākumu objekts	10 skatītāju vietas	1	4 darba vietas	1
Kultūras, izglītības, zinātnes iestāžu ēkas	4 darba vietas	1	10 apmeklētāji	1
Vietējās nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts (līdz 200 m <sup>2</sup> tirdzniecības platības)	objekts	2	-	-

30. Pie publiskas ēkas un daudzdzīvokļu ēkas veido stāvvietas operatīvā transporta un apkalpes dienestu transporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā. Stāvvietu skaitu nosaka atbilstoši šādam aprēķinam: ēkām līdz 3,5 stāviem - 1 stāvvietā uz 2 kāpņu telpām.

### ***2.5. Būvlaide.***

31. Būvlaide:

31.1. no Vikingu ielas - 3m attālumā no sarkanās līnijas;

### ***2.6. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.***

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

32.1. ievērot noteiktās apbūves līnijas, saskaņā ar grafisko materiālu - „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;

32.2. apbūves līnijas attālumu iespējams precizēt tehniskā projekta stadijā, ievērojot 33.punkta prasības.

33. Vispārīgā gadījumā 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.
34. Ēku novietnes, apbūves izvietojuma proporcijas un arhitektoniskais risinājums precizējami būvprojektā, saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus. Ēku novietnes saskaņot ar Jūrmalas pilsētas Koku novērtēšanas komisiju.

### ***2.7. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.***

35. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumu esošajiem un plānotajiem tīkliem precizē projekta izstrādes gaitā.

36. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar Pašvaldību.
37. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi, detālplānojuma teritorijas robežās, veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.

### ***2.8. Ugunsdrošības prasības.***

---

38. 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.
39. 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.
40. Ugunsdzēsības ūdensapgādei ierīko ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas vai ugunsdzēsības hidrantus atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
41. Izveidojama ūdens ņemšanas vieta/stāvvietā ugunsdzēsēju transportam Oskara Kalpaka prospekta sarkano līniju robežās pie Lielupes krasta stiprinājuma.

### ***2.9. Atkritumu apsaimniekošana.***

---

42. 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”.

### ***2.10. Prasības teritorijas labiekārtojumam.***

---

43. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.
  44. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībās un veicot būvdarbus, maksimāli jāsauglabā augsnes virskārta un reljefs.
  45. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
  46. Būvprojekta sastāvā izstrādā vertikālā plānojuma risinājumu.
  47. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
  48. Meža zemes teritorijā, kas nav paredzēta atmežošanai:
    - 48.1. saglabāt dabisko reljefu;
    - 48.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
    - 48.3. saglabāt esošo meža zemsedzi ;
    - 48.4. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē ap priedēm.
  49. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
    - 49.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
    - 49.2. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
    - 49.3. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
    - 49.4. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;
-

### 3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

#### 3.1. Prasības apstādījumu un atpūtas teritorijā (3D3)

50. Atļautā izmantošana apstādījumu un atpūtas teritorijā:
- 50.1. dabas aizsardzības infrastruktūra;
  - 50.2. gājēju kustības infrastruktūra;
  - 50.3. brīvdabas atpūtas infrastruktūra;
  - 50.4. tirdzniecības vieta (kiosks ar apbūves laukumu līdz 25m<sup>2</sup>);
  - 50.5. pludmales infrastruktūra;
    - 50.5.1. soli,
    - 50.5.2. ģērbtuves,
    - 50.5.3. atkritumu urnas,
    - 50.5.4. pludmales sporta spēļu un rotaļu konstrukcijas,
    - 50.5.5. laipas un paaugstinājumi,
    - 50.5.6. dušas, tualetes, nomas punkts.
  - 50.6. Palīgizmantošana – pagaidu būves, laukums, peldvietu izveidošana un uzturēšana, paredzot dažāda veida krasta labiekārtojumus un stiprinājumus.
51. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 3%;
52. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte–3%;
53. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija - 70%;
54. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits – 1 stāvs; 4m

#### 3.2. Prasības ūdeņu teritoriju izmantošanai (2D4) (3D4)

55. Atļautā izmantošana Ūdeņu teritorijās:
- 55.1. motorizētu peldlīdzekļu izmantošana ārpus peldvietu teritorijām;
  - 55.2. ūdenssports,
  - 55.3. hidrotehniskas būves;
  - 55.4. peldlīdzekļu piestātnes;
  - 55.5. būves ūdenī - darījumu objekts uz ūdens - nelieliem tirdzniecības, sabiedriskās ēdināšanas objektiem vai rekreācijas pakalpojumu objektiem.
  - 55.6. Vides dizaina objekti ūdenī, strūklakas, gājēju tilti un laipas,
  - 55.7. baseins upē;
    - 45.6.1. norobežota peldvieta upē,
    - 45.6.2. atklāts (t.sk. apsildāms) baseins, tehnoloģiskos risinājumus izstrādājot tehniskajā projektā;
  - 55.8. Lielupē - Lielupes ostas darbībai nepieciešamā izmantošana;
  - 55.9. Palīgizmantošana – pagaidu būves, nojume uz mola vai steķa, peldvietu izveidošana un uzturēšana, ūdens transporta satiksmes nodrošināšanai nepieciešamās būves uz ūdens, ūdens sporta nodarbību infrastruktūra.
56. Atļauto izmantošanu Lielupē veic, atbilstoši prasībām, kas noteiktas pašvaldības saistošajos noteikumos - Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 19.jūlija saistošie noteikumi Nr.27 "Par Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā ietilpstošās Lielupes daļas izmantošanu";

#### 3.3. Prasības būvēm ūdenī un pludmalē

57. Prasības būvēm ūdenī, izņemot inženierbūves:
- 57.1. būves ūdens akvatorijā izvietot ne tālāk kā 20 m joslā no krasta, tā, lai šīs būves vai pie tām pietauvotie kuģošanas līdzekļi neatrastos ūdensceļos;
  - 57.2. būves ūdenī izvietot uz pontoniem vai citām peldošām konstrukcijām;
  - 57.3. ja būves ūdenī aizsedz skatu uz upi no zemes īpašuma, kas robežojas ar upi, joslā, kas ir garāka par 50% no zemes vienības frontes, būvi atļauts izvietot vienīgi, risinājumu saskaņojot ar šīs zemes vienības īpašnieku;
  - 57.4. būvju fasāžu frontes projekcijas maksimālais kopējais garums perpendikulāri pret upes krastu ir 50% no upes krasta līnijas garuma tās zonas robežās, kur atļauts izvietot būves;
  - 57.5. Ūdens teritorijā un ar to funkcionāli saistīto krastmalas teritoriju sauszemē, plānots izvietot būves ūdenī.
  - 57.6. Prasības būvēm ūdenī:
    - 57.6.1. maksimālais būves augstums - 6m,
    - 57.6.2. 1 stāvs ar izmantojamu jumtu;
58. Prasības inženierbūvēm;
- 58.1. inženierbūves (moli, baseini, kuģu, jahtu un laivu piestātnes u.c.) ūdens akvatorijā izvietot ne tālāk kā 86 m joslā no zemesgabalu Vikingu ielā 12 un Vikingu iela 14/16 dienvidu robežas;
  - 58.2. inženierbūves ūdens akvatorijā izvietojamas nomas teritorijas robežās, tā, lai šīs būves vai pie tām pietauvotie kuģošanas līdzekļi netraucētu ūdenstransporta kustību ūdensceļos;
  - 58.3. esošās piestātnes rekonstrukcija ar publiskas telpas (būves) izveidošanu rekreācijai, kafejnīcai, vasaras āra kafejnīcai.
  - 58.4. mola augstums pamatojams tehniskā projekta izstrādes stadijā;
  - 58.5. mola konstruktīvais risinājums – pāļi.
  - 58.6. gājēju mola balstus projektēt tā, lai netiktu aizšķērsots upes dabiskais plūdums. Šo nosacījumu iespējams izpildīt, ja pastaigu mola nesošā konstrukcija būs izbūvēta uz pālveida balstiem ar atstarpēm, kas netraucē brīvam upes plūdumam. Minimālais nepieciešamais attālums starp atstarpēm ir aptuveni 20 x pāļu diametrs.
  - 58.7. krasta stiprinājumi, saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu krasta stiprinājumu zonā (precizējami projektēšanas un ekspluatācijas gaitā).
  - 58.8. daļēji saglabājam dabīga smilšu pludmale, saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu. Ja tās ekspluatācijas gaitā novērojama krasta erozija - paredzēt krasta stiprinājumu.

### **3.4. Vispārīgās prasības jauktām kūrorta teritorijām**

59. Jauktas kūrorta teritorijas apbūvē, ievērojot šādas prasības attiecībā uz funkciju (izmantošanas veidu) procentuālo dalījumu zemes vienības ietvaros:
- 59.1. maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars: 49%;
  - 59.2. minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars: - 51%.
60. Ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.

#### **3.4.1. Atļautā izmantošana Jauktā kūrorta teritorijā (3K2)**

61. **Kūrorta teritorijas un Jauktas kūrorta objektu teritorijas** ir noteiktas, lai aktivizētu šīs nozares attīstību, kas ir viens no svarīgākajiem pilsētas stratēģiskajiem mērķiem. Šīs teritorijas ir *noteiktas lielākoties esošo un bijušo kūrorta objektu vietās.*
62. Atļautā izmantošana Jauktā kūrorta teritorijā (3K2):
- 62.1. kūrorta objekts;
  - 62.2. tirdzniecības objekts;
  - 62.3. sabiedriskās ēdināšanas objekts;
  - 62.4. darījumu objekts;
  - 62.5. pārvaldes objekts;
  - 62.6. sadzīves pakalpojumu objekts;



- 62.7. dzīvojamā māja;
  - 62.7.1. mazstāvu daudzdzīvokļu māja.
- 62.8. Palīgizmantošana:
  - 62.8.1. apsardzes ēka.
- 63. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- 64. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 105%;
- 65. Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija – 40%;
- 66. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits – 3,5 stāvi; 15m;
- 67. Apbūve veidojama dalītos arhitektoniskos apjomos;
- 68. 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.

### **3.5. Vispārīgās prasības ielu teritorijām**

- 61. Ielu teritorijā starp sarkanajām līnijām atļauts:
  - 61.1. būvēt un rekonstruēt tādas būves, kas saistītas ar satiksmes funkciju;
  - 61.2. izbūvēt inženiertehniskās infrastruktūras būves;
  - 61.3. ierīkot transportlīdzekļu novietnes, atbilstoši detālplānojumam vai ielas būvprojektam;
  - 61.4. izvietot vides reklāmas, vides dizaina objektus un labiekārtojuma elementus.

## **4. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS**

- 62. Zemesgabalam 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”:
  - 62.1. komercdarbības objektu apbūve – 0801;
  - 62.2. pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve – 0908;
  - 62.3. ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve – 0902;
  - 62.4. trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve – 0702.

## **5. AIZSARGJOSLAS UN IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI**

- 63. 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.
- 64. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
  - 64.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
  - 64.2. virszemes ūdensobjektu aizsargjosla- Lielupes upes aizsargjosla.
- 65. Eksploatācijas aizsargjoslas:
  - 65.1. gar ielām:
    - 65.1.1. Vikingu ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu- Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.
  - 65.2. gar elektronisko sakaru tīkliem:

- 65.2.1. 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;
- 65.2.2. 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;
- 65.2.3. 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.
- 65.3. gar elektriskajiem tīkliem:
- 65.3.1. 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;
- 65.3.2. 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;
- 65.3.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru 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.
- 65.4. gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar pašteces kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 65.5. ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem - 1m attālumā.
66. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 66.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 66.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 66.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.