

### 3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

### 3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

#### 3.1. Apbūves noteikumu un detālplānojuma stāšanās spēkā.

- 3.1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas kā Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma „Teritorijai Jūrmalā, Kalsnavas ielā 2”.
- 3.1.2. Detālplānojums stājas spēkā nākošajā dienā pēc lēmuma par detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu publicēšanas laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.

#### 3.2. Papildinājumi (Noteikumu detalizācija).

- 3.2.1. Visā detālplānojuma teritorijā ir jāievēro 2007. gadā apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
- 3.2.2. Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

#### 3.3. Darījumu iestāžu teritorija (D).

- 3.3.1. Apbūves noteikumos darījumu iestāžu teritorija (D) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
- 3.3.2. Atļautā izmantošana: nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Kalsnavas ielā 2:

3.3.2.1. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka, NĪLMK – 0801- komercdarbības objektu apūve:

- (1) viesnīca;
- (2) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts,
- (3) banku iestāžu ēka;
- (4) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;
- (5) restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi:  
- vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām;
- (6) azartspēļu ēka.

3.3.2.2. Sabiedriskā iestāde, NĪLMK - 0908- pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apūve:

- (1) pārvaldes iestāde;
- (2) kultūras iestāde;
- (3) reliģiska iestāde;
- (4) sporta ēka un būve.

3.3.2.3. Palīgizmantošana:

- (1) apsardzes ēka;
- (2) publiskās tualetes ēka.

### 3.3.3. ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums - 38%, intensitāte atkarībā no atļautā stāvu skaita, bet nepārsniedzot 270% darījumu iestādei un 170% sabiedriskai iestādei.

### 3.3.4. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija - 26%.

### 3.3.5. MAKSIMĀLAIS ĒKAS UN CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN STĀVU PLATĪBA

3.3.5.1. Darījumu iestādei – astoņi stāvi, izņemot valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijas Dubultu – Majoru- Dzintaru- Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni aizsargjoslā esošās ēkas vai ēku daļas, kur stāvu skaitu nedrīkst palielināt un tas saglabājams iepriekšējais 4 vai 5 stāvi.

3.3.5.2. Sabiedriskai iestādei – pieci stāvi, izņemot valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijas Dubultu – Majoru- Dzintaru- Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni aizsargjoslā esošās ēkas daļa, kur stāvu skaitu nedrīkst palielināt un tas saglabājams iepriekšējais 4 vai 5 stāvi.

3.3.5.3. Teritorijā, kas uzrādīta grafiskajā daļā (zonā pie zemes gabala Ropažu ielas 2 robežas un zemes gabala Kalsnavas ielas 2 robežas, 5-10 m attālumā no minētajām robežām) – 2 stāvi.

3.3.5.4. Ja darījumu iestādes augstums ir lielāks par 5 stāviem, tad sestā stāva kopējā platība nedrīkst pārsniegt 80% no 5. stāva platības, septītā stāva kopējā platība - 60% no 5. stāva platības un astota stāva kopējā platība -30% no 5.stāva platības.

3.3.5.5. Izstrādājot būvniecības ieceri darījumu iestādes ēkas rekonstrukcijai skiču projekta stadijā, stāvu skaits ir jāprecizē, ņemot vērā Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas ieteikumus par vertikālā akcenta veidošanu.

### 3.3.6. AUTOSTĀVVIETAS

3.3.6.1. Jāievēro Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 2007.-2009. gadam Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6. nodaļas noteikumi.

3.3.6.2. Autostāvvietu skaits precizējams izstrādājot ēku rekonstrukciju skiču projektus, vadoties no Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6. nodaļā iekļautās 4. tabulas.

3.3.6.3. Ja ēka ietver vairāk kā vienu izmantošanas veidu un katram izmantošanas veidam ir noteikts savs autostāvvietu normatīvs, tad nepieciešamo autostāvvietu ksitunosaka katram izmantošanas veidam atsevišķi un summē.

3.3.6.4. Zemesgabala lielums vienai vieglās automašīnas izvietošanai jāpieņem 25 kv.m.

### 3.3.7. ŽOGI

3.3.7.1. Jaunizveidoto zemesgabalu Kalsnavas iela 2 var nožogot ielas pusē pa sarkano līniju, pārējos gadījumos pa zemes gabala robežu. Izbūvejojot žogus, jāievēro Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 2007.-2009. gadam Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5.13. sadaļas noteikumi.

3.3.7.2. Dabas pamatnē esošajai teritorijai nožogojumu neizbūvē.

3.3.7.3. Žogu augstumam darījumu teritorijās ir jābūt ne augstākam par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m.

3.3.7.4. Žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves līmeni ielas pusē. Žogu „sadures” vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties.

3.3.7.5. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās.

3.3.7.6. Žogiem darījumu teritorijās ir jābūt atbilstošiem to funkcionālajai izmantošanai, maksimāli saglabājot publisko telpu un ēku pieejamību. Žogu izvietojums, augstums, caurredzamība un stilistika ir jārisina skiču projekta stadijā.

### 3.3.8. CITI NOTEIKUMI

3.3.8.1. Atbilstoši LBN 208-00 "Publiskas ēkas un būves" prasībām.

3.3.8.2. Darījumu iestāžu un komerciala rakstura ēkas ir jāprojektē un jābūvē saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 2007.-2009. gadam Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.9. sadaļas noteikumiem.

3.3.8.3. Sabiedriska iestāde ir jāprojektē un jābūvē saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 2007.-2009. gadam Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.8. sadaļas noteikumiem.

3.3.8.4. Pie atkritumu konteineru novietnēm jāparedz piebrauktuve.

3.3.8.5. Publiski pieejamās atpūtas teritorijās un ēkās jāparedz speciāli pielāgotu tualetu ierīkošana cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

3.3.8.6. Ēku fasādēs aizliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu un dabisko materiālu sintētiskos aizvietotājus.

3.3.8.7. Koku izciršana saskaņojama ar Koku ciršanas komisiju, kura izdod koku ciršanas atļauju un sastāda aktu par nocērtamiem kokiem, uz kura pamata tiek izsniegts koku ciršanas orderis.

## 3.4. "DABAS PAMATNES" TERITORIJA (DP)

3.4.1. Pilsētas mežu vides saglabāšanas josla (M):

Apbūves noteikumos pilsētas mežu vides saglabāšanas josla (M) nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), kur primārais ir pilsētas publisko meža teritoriju izmantošana atpūtai, veselības uzlabošanai.

3.4.2. Atļautā izmantošana zemesgabalā Ropažu iela 2, NĪLMK – 0501- dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas:

3.4.2.1. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot pagaidu ēkas un citas būves uz zemesgabaliem (arī to daļām) pilsētas mežu un parkmežu vides saglabāšanas joslā (M) izriet tikai no šo teritoriju specifikas.

3.4.2.2. Izejot no ekoloģiskajiem un vides apstākļiem un mežu apsaimniekošanas noteikumiem.

3.4.2.3. Zemes gabala nav paredzeta apbūve, tikai gājēju ceļi, celiņi, takas un spēļu vietas.

3.4.3. Kopējā izbūves teritorija tiek noteikta no visa meža nogabala, bet ne vairāk par 5% un tajā tiek ietverts: gājēju ceļi, celiņi, takas un spēļu vietas.

3.4.4. Meža ekosistēmas saglabāšanas nolūkā nav pieļaujama meža masīva sadrumstalošana.

3.4.5. Laukumu, celiņu, aleju un taku segumam rekreācijas teritorijās jābūt plātnīšu, šķembu vai no citiem izturīgiem minerāliem materiāliem.

3.4.6. Zemes gabala sadale nav pieļaujama.

3.4.7. Zemes gabalu nožogot nav atļauts

## 3.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas tiek 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 aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

### 3.5.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

#### 3.5.1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

- ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;

#### 3.5.1.2. Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem:

- valsts nozīmes pilsētbūvniecības teritorijas pieminekļa Dubultu – Majoru-Dzintaru- Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni aizsargjosla (valsts aizsardzības Nr.6083) – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
- vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa dzīvojamās ēkas – pansijas Edinburgas prospektā 35, liters 1 100 m aizsargjosla – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

#### 3.5.1.3. Aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietām:

- Aizsargjosla ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiska aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;

### 3.5.2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

#### 3.5.2.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

- Meža prospekta sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Jūrmalas pilsētas domes 2000. 8.marta.saistošajiem noteikumiem Nr.3.
- būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

#### 3.5.2.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

- aizsargjoslas gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju, elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass;
- aizsargjoslas ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 3 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kabeļu sadales kastes vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes virsmas.

#### 3.5.2.3. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

- gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās - 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;
- 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;
- ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu 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.

#### 3.5.2.4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas:
  - līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas,
  - dziļāk par 2 metriem – 5 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

3.5.2.5. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzesapgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm:

- gar gāzesvadiem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāliem – 1 metra attālumā;
- ap gāzes regulēšanas stacijām – 6 metru attālumā;
- ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā.

3.5.2.6. Aizsargjoslas gar siltumtīkliem:

- gar pazemes siltumvadiem, siltumapgādes iekārtām un būvēm – zemes gabals, kuru aizņem siltumvadi, iekārtas un būves, kā arī zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas 2 m attālumā katrā pusē no cauruļvada apvalka, kanāla, tuneļa vai citas būves ārējas malas.

3.5.3. Aizsargjoslu pārklāšanās.

- Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.