

## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojami 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”, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Turaidas ielā 2” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
3. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
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, ja tas nav pagarināts.

### 2. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P40)

5. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
6. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
  - 6.1. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti, kūrorta objekti;
  - 6.2. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri;
  - 6.3. kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti;
  - 6.4. biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti;
  - 6.5. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
7. Apbūves rādītāji:

- 7.1. apbūves blīvums -30 %;
- 7.2. apbūves intensitāte – 65%;
- 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%;
- 7.4. maksimālais apbūves augstums – 12 metri;
- 7.5. maksimālais stāvu skaits– 2,5 stāvi.
- 7.6. apbūves stāvu intensitātes procentuālais sadalījums (skatīt 1. Pielikumu):
  - 7.6.1. pirmā stāva maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte – 20%;
  - 7.6.2. otrā stāva maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte – 25%
  - 7.6.3. trešā stāva maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte – 15%, bet nepārsniedzot 66% no iepriekšējā stāva platības.
8. Pieklūšana zemesgabalam risināma no Turaidas ielas, iebrauktuve precizējama turpmākajā būvniecības procesā. Transporta infrastruktūras risinājumi izstrādājami, tā, lai nodrošinātu ilgtspējīgu un sabiedrībai draudzīgu transporta sistēmu, ņemot vērā gājēju drošību un kultūrvēsturiski nozīmīgo publisko ārtelpu.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 9.1. būvlaide 3 m attālumā no Turaidas ielas sarkanām līnijām;
  - 9.2. pārkares būvlaide, sākot ar otro stāvu, 1.5 m no Turaidas ielas sarkanām līnijām;
  - 9.3. apbūves līnija 2 m no Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides;
  - 9.4. apbūves līnija 4 m no kaimiņu zemes gabala robežas, ievērojot 9.6. punkta nosacījumus;
  - 9.5. ēkas novietne un apbūves arhitektoniski telpiskie risinājumi risinājumi turpmākajā būvniecības procesā, respektējot apkārt esošās teritorijas reljefu, ainaviskās kvalitātes un arhitektūras attīstības tradīcijas;
  - 9.6. 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 ģenerālpilāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
  - 9.7. pazemes apjoms - līdz Turaidas ielas sarkanajām līnijām;
  - 9.8. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides teritorijā aizliegta jaunu būvju izvietošana. Apbūvi plānots ārpus aizsargājamā biotopa platības. Ja nepieciešams, gar kāpu valni, ierīkojama atbalsta siena, novēršot augsnes eroziju.
10. Žogu izbūvē:
  - 10.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 10.2. pret Turaidas ielu saglabājama publiski atvērta telpa.
11. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
  - 11.1. piebraucamā ceļa izbūve;
  - 11.2. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 11.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:

- 11.3.1. pirms pagraba projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
- 11.3.2. ja šādu būvi tiek plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Ja būvdarbu laikā iegūtos dabas resursus plānots izmantot ārpus šī zemesgabala, būvprojektā norādīt izraktās grunts (augšnes, smilts vai citu dabas resursu) daudzumu m<sup>3</sup> un izvešanas vietu, kā arī to ka nepieciešams saņemt Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju un pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli un, būves nodot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecinājumu dokumentu.

## 12. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

- 12.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu;
- 12.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 12.3. veikt regulāru invazīvo sugu ierobežošanu, t.sk. lapu koku izciršanu, retināšanu un atvašu plaušanu. Noplautais materiāls (zāle, atvases) transportējams prom no kāpu un biotopa teritorijas, lai neturpinās augsnes bagātināšanās.

## 13. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

- 13.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
- 13.2. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētās teritorijas bioloģiskajiem apstākļiem. Meža zemes un biotopa "Mežainas piejūras kāpas" teritorijā saglabājama dabiskā zemsedze, nav pieļaujama zālienu un apstādījumu ierīkošana;
- 13.3. būvprojekta sastāvā izstrādāt vides dizaina, teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus. Vizuālo, māksliniecisko noformējumu veido harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē, pieskaņojot ēku arhitektoniskam stilam un noformējumu. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem, ņemot vērā visu iespējamo lietotāju vajadzības. Vides pieejamību teritorijā un būvēs nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

## 14. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:

- 14.1. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
- 14.2. saglabājamajiem kokiem un to grupām, kas aug plānotās būvniecības teritorijā un tiešā tās tuvumā, paredzami stumbru aizsardzības risinājumi, izmantojot individuālos koku aizsardzības vairogus vai pagaidu žogus. Darba veikšanas plānā detalizēti parādīt pagaidu žoga uzstādīšanas robežas;

- 14.3. veicot jebkādu būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, jānodrošina saglabājamo koku stumbru, sakņu un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība. Koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
  - 14.4. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
  - 14.5. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam;
  - 14.6. veicot būvniecības un labiekārtojuma darbus papildu 14.1. līdz 14.5. punktā minētajam ņemt vērā "Atzinums par plānotās būvniecības ietekmi uz kokiem" sniegtās rekomendācijas.
15. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 15.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
    - 15.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
    - 15.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
    - 15.1.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē) vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
    - 15.1.4. ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D4 kategorijas ielām, šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.
  - 15.2. nosacījumi apbūves veidošanai
    - 15.2.1. apbūves veidošanā ievērojamas apbūves stāvu intensitātes procentuālais sadalījums;
    - 15.2.2. būves fasādes ritmu pret Turaidas ielu veidot dalītos arhitektoniskos apjomos, apdarē, pielietojot dažādus apdares materiālus un arhitektoniskās inovācijas, nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētībūvnieciskās struktūras papildinājumu;
    - 15.2.3. ielas frontē, starp projektēto būvlaidi un ielu sarkano līniju, pieļaujams izvietot ēku fasāžu izvirzījumu (grafiskajā materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" noteiktā "izvirzījuma (pārkares) būvlaide"). Izvirzījuma būvlaides attālums no projektētās būvlaides ir 1,5 metri. Fasāžu izvirzījumi pret Turaidas ielu nedrīkst pārsniegt 60% no fasādes garuma pret Turaidas ielu;
    - 15.2.4. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un

eksponējas būves siluetā. Arhitektonisks akcents – tornītis, kupols, laterna, skulpturāls dekors vai cits ēkas arhitektoniskajam veidolam nozīmīgs kompozicionāls elements, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā. Arhitektoniskā akcenta maksimālā aizņemtā laukuma platība pa ārējo perimetru ir 10% no augstākā ēkas pilnā stāva platības. Arhitektoniskā akcenta apjomā atļauts izbūvēt ēkas iekštelpas vai ārtelpas;

15.2.5. jaunās apbūves būvapjoma risinājumiem jānodrošina telpiskais konteksts ar vēsturisko apbūvi, panākot risinājumus, ka plānotā apbūve iekļaujas konkrētajā kultūrvēsturiskajā pilsētvidē, saglabājot ainaviskās kvalitātes un arhitektūras attīstības tradīcijas, vienlaikus papildinot pilsētvidi ar jaunu pievienotu vērtību. Būvprojektā iekļaujama vizualizācijas, kas radītu pilnīgāku priekšstatu, par plānoto apbūvi un tās iekļaušanos pilsētvidē, no raksturīgiem skatupunktiem, tostarp, no pludmales un Turaidas ielas;

15.2.6. maksimāli veidojama atvērta publiskā ārtelpa pret Turaidas ielu.

15.3. veicot reģiona nozīmes kultūras pieminekļa “Lapene” (valsts aizsardzības Nr. 5706) restaurāciju/rekonstrukciju nepieciešams izstrādāt apkārtnes labiekārtojuma projektu. Ieteicama koka kāpņu ierīkošana līdz esošam objektam, novēršot kāpas izmīdīšanu.

16. Citi noteikumi:

16.1. ja būve izvietota mainīga reljefa zemes gabalā, būves augstumu un stāvu skaitu mēra, sekojot reljefam, ar nosacījumu, ka jebkurā būves punktā tiek ievērots maksimāli atļautais apbūves augstums un stāvu skaits.

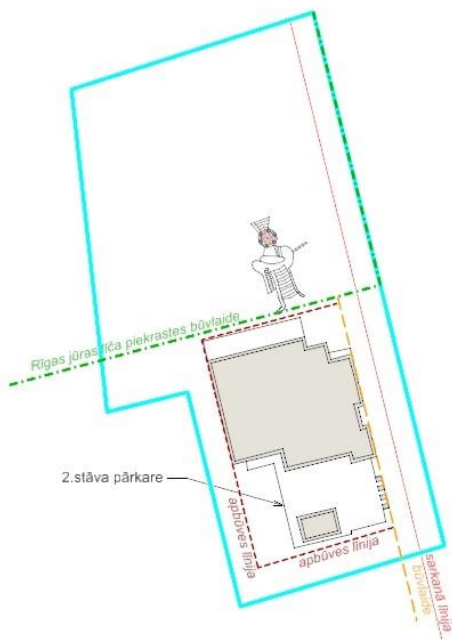
16.2. pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums, atbilstoši likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” prasībām.

### **3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

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

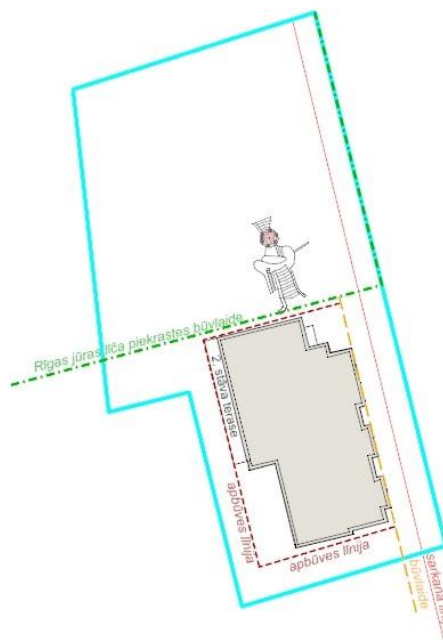
## APBŪVES STĀVU % SADALĪJUMS PRET ZEMES VIENĪBU

1.stāva izvietojuma shēma



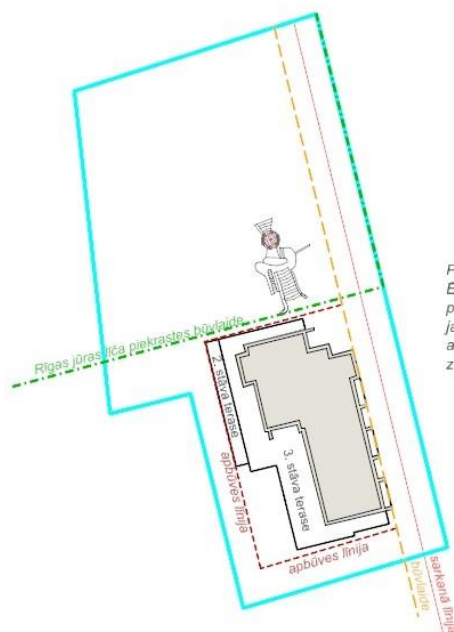
1.stāva maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte - 20%

2.stāva izvietojuma shēma



2.stāva maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte - 25%

3.stāva izvietojuma shēma



3.stāva maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte 15%, bet nepārsniedzot 66% no iepriekšējā stāva platības.

	VALSTS NOZĪMES ARHITEKTŪRAS PIEMINEKLIS - LAPENE, valsts aizsardzības Nr.5706
	STĀVA KONTŪRA (precizējama būvniecības procesā)
	SARKANĀS LĪNIJAS
	BŪVLAIDE - 3m no ielu sarkanālām līnijām
	APBŪVES LĪNIJA
	RĪGAS JŪRAS LĪČA PIEKRĀSTES BŪVLAIDE

**PIEZĪMES:**

Ēkas augstums nevienātās punktnedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šīpunkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgākaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpilāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņšpiekrikt.