

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā zemesgabalam Rotas ielā 19 (kadastra Nr.1300 004 2505) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces Valentīnas Mjačinas 2012.gada augusta iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 17.septembra lēmuma Nr.508 (protokols Nr.16, 17.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Rotas ielā 19”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 2009.gada 6.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57., 57.1. un 57.3.punkti.

2012.gada 19.oktobrī stājās spēkā Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, ar kuriem tika atzīti par spēku zaudējuši Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumi Nr.1148 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi".

Detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 prasībām. Minētie noteikumi nosaka, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Rotas ielā 19 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojuma sarakstā.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Ar izstrādāto detālplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, nodrošinot sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”, pārejas noteikumu 9.punktu;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas MK 16.10.2012. noteikumi Nr.711 “ Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas VARAM Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”,
- Veselības inspekcija,
- SIA „Jūrmalas Gaismas”,
- SIA “Lattelekom”,
- SIA „Jūrmalas Ūdens”,
- SIA „Jūrmalas Siltums”,
- VAS “Latvenergo” Jūrmalas elektrisko tīklu rajona,
- AS „Latvijas Gāze”,
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa,

- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa,
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija;
- Latvijas Republikas VARAM Dabas aizsardzības pārvalde;
- Valsts meža dienesta Rīgas reģionālā virsmežniecība;

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Rotas ielā 19 (2012.gada augusts, vides eksperte Egita Grolle);
- Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

Detālplānojuma sastāvs.

1.daļa. Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

2.daļa. Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un 3 karšu lapām: „Esošā teritorijas izmantošana”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

4. daļa. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādi ietver plānojuma izstrādes procesa dokumentāciju, t.sk. pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecinošu dokumentu kopijas, institūciju nosacījumus un sniegtos atzinumus, sabiedriskās apspriešanas norises pārskatu, t.sk. publikācijas presē, iesniegtos priekšlikumus, detālplānojuma izstrādātāju komentārus par to ievērtēšanu, izpētes materiāli, u.c. dokumenti.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, paredzot esošās ēkas rekonstrukciju ar apjoma palielināšanu, detalizējot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānot(atļauto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS.

Detālplānojums detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- veikt kvartālā esošo māju un būvju vidējā apjoma (intensitātes) aprēķinus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

1.4.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Rotas ielā 19 atrodas "Priežu parka" rajonā ar apbūvi (P), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijas 100m aizsargjoslā un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas attīstības plāns ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.893, 1995.gada 27.jūlijā. Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995.-2007.gadam grozījumi līdz 2009.gadam ir apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija lēmumu un ir pieņemti Jūrmalas pilsētas domes Saistošie noteikumi Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

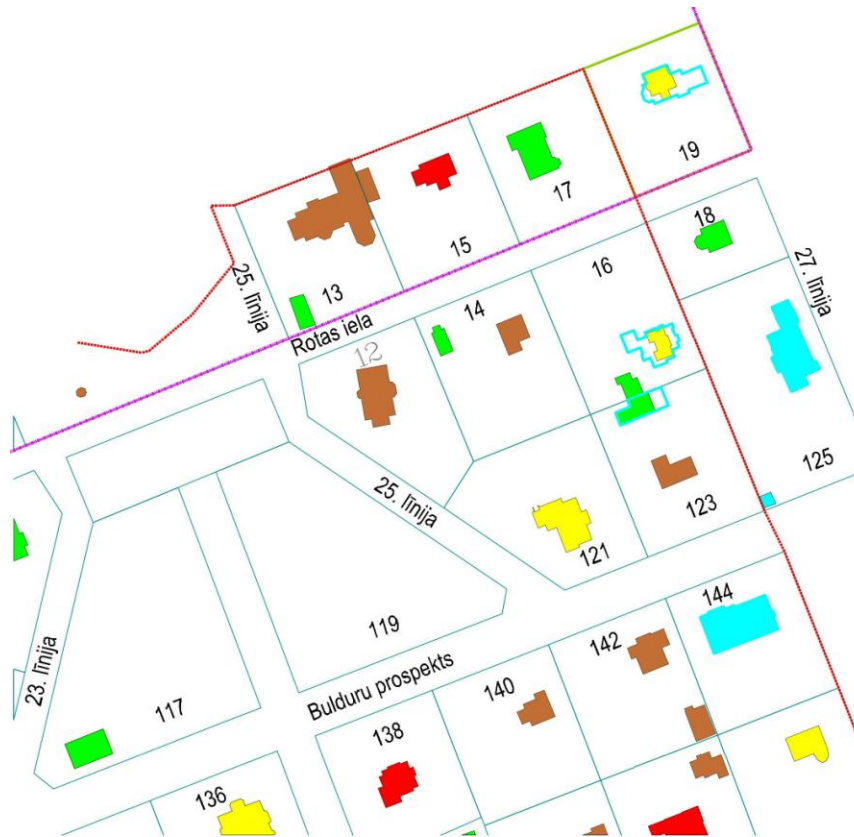


Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr.1.

Apbūves noteikumos **"Priežu parka" rajons ar apbūvi (P)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām, līdz ar to apgrūtinot zemesgabalu.

Teritorijas turpmāko attīstību ietekmē arī tas, ka teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu - Majoru - Dzintaru Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons” (aizsardzības numurs 6083) 100m aizsargjoslā – Pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjoslā. Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1.punkts - *Papildus noteikumi visās pilsētībūvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijās nosaka, ka jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).*



	Zemesgabala robeža
	Detālplānojuma robeža
	Valsts un vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļi
	Arhitektoniski un pilsētībūvnieciski vērtīgas ēkas, kas saglabājamas vai rekonstruējamas
	Vēsturiska fona apbūves ēkas, kas saglabājamas kā apjomi
	Fona apbūve bez īpašas arhitektoniskas un mākslinieciskas vērtības
	Jauna apbūve, veidota pēc 1940.gada
	Jaunbūve - vēsturiskās apbūves vietā
	Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorija
	Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla

Fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla. Shēma Nr.2.

1.4.2. Teritorijas novietojums un līdzšinējā izmantošana



Teritorijas novietojums. Shēma Nr.3

Plānojamā teritorija 2238kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētā, Lielupes rajonā, kvartālā starp Rotas ielu, 25.līniju, 27.līniju un kāpu meža teritoriju, apmēram 3.5km attālumā no Jūrmalas administratīva centra un apm. 24km attāluma no Rīgas centra.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību, kas pēc īpašumu piederības ir privātīpašums.

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
1.	Rotas iela 19	130000042505	Valentīna Mjačina	2238

Zemesgabalam ir kvadrāta forma, tas orientēts ZR un DA virzienā. Teritorijas reljefs līdzens ar nelielu pacēlumu ZR daļā. Zemesgabals ir apbūvēts uz tā atrodas 2 stāvīga dzīvojamā ēka un palīgēka. Zemesgabala esošais apbūves blīvums ir 12.9%, apbūves intensitāte 17.4%, brīvā (zaļā) teritorija 67%. Esošā apbūves blīvuma rādītājs pārsniedz Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteikto apbūves blīvumu pa 1,9%, bet apbūves intensitāte ir par 12.6% mazāka nekā to pieļauj apbūves noteikumi. Teritorijā sastopami rudieriāli, cilvēku veidoti biotopi. Izklaidus aug vairākas priedes, no kurām dažas sasniegušas lielu vecumu.



Esošā apbūve zemesgabalā

Detālplānojuma teritorijai 2012.gada oktobrī tika saņemts "Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums". Saskaņā ar eksperta atzinumu teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, kā arī nav saglabājušies dabiski vai aizsargājami biotopi.

Zemesgabala ZR robeža piekļaujas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas dabas parka „Ragakāpa” robežai. Ragakāpas dabas parks ir īpaši aizsargājama dabas teritorija, kas izveidota, lai saglabātu ar vecu priežu mežu apaugušās kāpas un dabas daudzveidību jūras piekrastē. Ragakāpa ir valsts aizsardzībā kopš 1962. gada. 2004. gadā tika apstiprināts Ragakāpas dabas parka dabas aizsardzības plāns. Zemesgabalam pieguļošajā teritorijā ir konstatētas īpaši aizsargājams Eiropas savienības biotops - veci vai dabiski skujkoku meži.



Teritorijai pieguļošais dabas parka „Ragakāpa”.

Lielupe ir pilsētas daļa, kas vēsturiski veidojusies kā turīgu ļaužu dzīves vieta. Līdz nekustamā īpašuma tirgus „buma” gadiem, tā galvenokārt bija savrupmāju apbūve. Šobrīd starp savrupmājām paceļas mazstāvu daudzdzīvokļu nami. Teritorijās ap Meža un Bulduru prospektiem ir noteiktas Priežu parka apbūves teritorijas, kurās arī turpmāk plānots būvēt salīdzinoši lielas savrupmājas lielās zemes vienībās.

Rajonam raksturīgs ortogonāls kvartālu un zemes vienību plānojums ar galvenajām ielām paralēli jūrai. Zemes vienības relatīvi lielas, lielākoties, ar vienu savrupmāju katrā. Daudzviet veseliem kvartāliem saglabājusies apbūve, kur villas organiski iekļautas priežu mežā, citviet blīvākas apbūves teritorijas mijas ar zaļajām mežu platībām. Lielai daļai teritorijas, īpaši austrumu daļā, raksturīgs dominējošs priežu mežs, tādēļ tā uzskatāma par vienu no zaļākajām Jūrmalas daļām.

Laika posmā pēc 2000.gada kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums. Funkcionāli apbūvi kvartālos pie Rotas iela pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Vēsturiskā apbūve tiek pārbūvēta. Jaunie apjomi pārsniedz vēsturisko ēku apjomus. Vēsturiskās iezīmes saglabā tikai ielu tīklu un zemesgabalu.



Jaunā apbūve pie 27.līnijas un Rotas ielas



Vēsturiskā apbūve Rotas ielā.

Piekļūšana teritorijai tiek nodrošināta no Rotas ielas. Rotas iela robežojas ar detālplānojuma teritorijas DA robežu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Rotas iela ir vietējās nozīmes dzīvojamā iela. Vietējās nozīmes dzīvojamā iela nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās. Ielas sarkano līniju platums ir 12m. Ielai ir asfalta segums gājējiem paredzētā ietve nav izbūvēta. Ielas sarkanajās līnijās ir izbūvētas visas inženierkomunikācijas – vidēja spiediena gāzesvads, ūdensvads, sadzīves kanalizācija, elektrotīkli un elektroniskie sakaru tīkli.

Zemesgabala ZA robeža robežojas ar 27.līniju. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem 27.līnija ir vietējās nozīmes dzīvojamā iela, kas šajā teritorijas daļā klasificējama kā gājēju iela, jo nodrošina gājēju sakarus ar darba un atpūtas vietām. Sarkano līniju platums šajā teritorijas daļā – 8m. Iela nav izbūvēta.



Rotas iela



27.līnija.

1.4.3. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

Nekustamais īpašums uz doto brīdi ir apgrūtināts ar:

- *Vides un dabas resursu aizsargjoslām:*
 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla,
 - Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla;
 - Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijas 100m aizsargjosla.
- *Ekspluatācijas aizsargjoslas:*
 - aizsargjosla gar Rotas ielu un 27.līniju– sarkanās līnijas;
 - aizsargjosla gar ūdensvadu;
 - aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
 - aizsargjosla gar gāzes vadu;
 - aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem;
 - aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

1.5.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojumam, kā arī TIAN detālplānojuma teritorija atrodas „Priežu parka” rajons ar apbūvi. Apbūves noteikumos "Priežu parka" rajons ar apbūvi (P) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Dzīvojamā māja: 1) Savrupmāja: - viendzīvokļa māja; - divdzīvokļu māja; - dvīņu māja; 2) vasarnīca,	(1) Dzīvojamā māja: 1) Savrupmāja: - viendzīvokļa māja; - divdzīvokļu māja; 2) vasarnīca,

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	3) privāts mājas bērnu dārzs, kā palīgizmantošana. (2) Atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums, vietējas nozīmes Darījumu iestāde: 1) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts.	
Palīgizmantošana:	1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) šķūnis; 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas); 5) nojume; 6) apsardzes ēka; 7) telpas individuālā darba vajadzībām.	1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) šķūnis; 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas); 5) nojume; 6) apsardzes ēka; 7) telpas individuālā darba vajadzībām.
Apbūves blīvums:	Savrupmāju apbūvei – 11%	Detālplānojuma risinājums saglabā esošo apbūves blīvumu – 12.9%. Esošais apbūves blīvums pārsniedz TIAN noteikto apbūves blīvumu. Izstrādātā detālplānojuma redakcija atbilst TIAN 2.6.apakšnodalas nosacījumiem. <i>Ja esošās ēkas un citas būves ir likumīgi uzbūvētas vai tiek likumīgi projektētas, būvētas, pārbūvētas vai ierīkotas šo apbūves noteikumu spēkā stāšanās brīdī, kā rezultātā daži ēku vai citu būvju raksturlielumi neatbilst šiem apbūves noteikumiem, bet esošais zemesgabala zemes izmantošanas veids atbilst apbūves noteikumiem, tad:</i> <i>(1) esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot nosacījumu, ka:</i> - pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbilst visiem šo apbūves noteikumu nosacījumiem, kuriem atbilda esošās ēkas vai citas būves; - nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību apbūves noteikumiem; <i>(2) esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka:</i> - jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem apbūves noteikumiem; - paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošanu, nepalielina neatbilstību apbūves noteikumiem; <i>(3) drīkst turpināt iesāktos projektēšanas, būvēšanas, pārbūvēšanas vai ierīkošanas darbus, ja pašvaldība nekompensē zaudējumus.</i> <i>Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku</i>

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
		<i>un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.), nemainot esošo vai projektēto ēku un būvju apjomus.</i>
Apbūves intensitāte:	Savrupmāju apbūvei – 30%	Tiek ievērots
Apbūves maksimālais augstums un stāvu skaits:	Maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12 m.	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Savrupmāju apbūvei – 80%	Tiek saglabāts esošais brīvās (zaļās) teritorijas rādītājs – 67%.
Zemesgabalu veidošana	Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma kartes materiālu "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi", zemesgabals ir nedalāms	Detālplānojumā netiek plānota zemesgabala sadalīšana.

1.5.2. Apbūve.

Detālplānojuma risinājums paredz esošās dzīvojamās ēkas rekonstrukciju ar apjoma palielināšanu. Risinājumā tiek uzrādīta apbūves izvietojuma zona, kura ir noteikta ņemot vērā vēsturisko ēku izvietojumu, noteikto būvlaidi gar Rotas ielu un 27.līniju.

Plānotās apbūves rekonstrukcijas raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas. Jaunam apjomam ieteicams izvēlēties raksturu, kas nodrošinātu vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvīturošanu un izcelšanu, ļaujot apbūvei iekļauties kopējā meža un piekrastes ainavā. Atparē ieteicams pielietot materiālus, kas organiski savietojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem. Apjomu plastika un masu kārtojums risināmi tehniskajā projektā.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminējamā teritorijas 100m aizsargjoslā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvapjomu analīze. Izpētē tika iekļauti zemesgabali, kas atrodas kvartālā starp Rotas ielu, 25.līniju, 27.līniju pieguļošo meža teritoriju.

Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Kvartālā esošās vēsturiskās apbūves apjomi ir no 824kub.m. līdz 1825kub.m., bet jaunās apbūves apjomi sasniedz 3521kub.m.

Vidējai apbūves būvapjoms šajā kvartālā esošajos zemesgabalos ir 1871.kub.m. Pielaujamais apjoma palielinājums saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu ir 374kub.m. Veicot esošās apbūves rekonstrukciju ar apjoma palielināšanu, jaunais apjoms var sasniegt 2245kub.m.

Uzrādītie būvapjomu rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no dažādām informācijām (kadastra un cita veida kartēm, kā arī apskatot kvartālu dabā), līdz ar to apjoma rādītāji precizējami jau apbūves projektā.

Ja tiek plānota esošās apbūve daļēja vai pilnīga nojaukšana, tā jāveic atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, ievērojot II sējuma, Pielikuma Nr.2, septītās nodaļas prasības un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus un prasības.

1.5.3. Labiekārtojums un vide.

Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēkas projektēšanu un būvniecību. Veicot teritorijas labiekārtošanu nav pieļaujams apstādījumu veidošanā izmantot svešzemju augu sugas. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši

Lielupes kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 16.03.2006. Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu nr.6 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu uzturēšanas un aizsardzība” prasības.

Mazo arhitektūras formu plastiku risināt saskaņā ar ēku apjomu plastiku. Teritoriju atļauts nožogot pa zemesgabala juridiskajām robežām. Ielas pusē līdz Rotas ielas un 27.līnijas rekonstrukcijai ir saglabājama vēsturiskā žoga līnija. Pēc ielas rekonstrukcijas žoga līnija tiek pārcelta pa ielu sarkanajām līnijām.

Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa vai dabīgā akmens materiāla iesegumus.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

1.5.4. Piekļūšana.

Teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot Rotas ielas un 27.līnijas rekonstrukciju, kā arī piebraucamo ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Detālplānojuma teritorijai piekļūšana tiek paredzēta no Rotas ielas, saglabājot esošo iebrauktuvi teritorijā. Veicot ēkas rekonstrukciju ir pieļaujams precizēts iebrauktuvi zemesgabalā.

Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas tehniskā projekta stadijā.

1.5.5. Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Peldu ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībā, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. Ugunsdzēsības hidrants izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158 punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

1.5.6. Meliorācija un vertikālais plānojums.

Zemesgabalā veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietot ūdeņu savākšanai. Grunts līmeņa paaugstināšana ēku būvniecībai nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem, kā arī tiktu saglabāts esošais kāpu reljefs.

1.5.7. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

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.

1.5.7.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla– detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijas 100m aizsargjosla;

1.5.7.2. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

1.5.7.2.1. gar ielām:

- Rotas ielas un 27.līnijas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu- Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- būvlaide 4m attālumā no Rotas ielas sarkanajām līnijām un 1.2m attālumā no 27.līnijas sarkanajām līnijām (tiek saglabāta esošā būvlaide) - saskaņā ar Grafisko daļu - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

1.5.7.2.2. gar elektronisko sakaru tīkliem:

- 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;
- 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;
- 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.

1.5.7.3. gar elektriskajiem tīkliem :

- 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;
- 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.

1.5.7.4. gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar pašteses kanalizācijas vadiem - 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

1.5.7.5. ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 1m attālumā.

Aprobežojumi aizsargjoslās:

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus.

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu piekļūšanu.

1.6.1. Elektroapgādes tīkli.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu transformatoru apakšstacijai, nosakot tās optimālo atrašanās vietu pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ielu malās, kā arī 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei. Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Rotas ielas un 27.līnijas sarkano līniju robežās.

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~36kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrozskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves dabā ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 2012.02.10. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.5/4-316, tehniskie noteikumi par ielu apgaismojumu nav nepieciešami, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēts plānot piegulošo ceļu apgaismojumu un detālplānojuma projekts nav jāsaskaņo ar SIA „Jūrmalas gaisma”. Detālplānojumā tiek saglabāts esošais ielu apgaismojums ielas sarkanajās līnijās.

1.6.2. Elektronisko sakaru tīkli.

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadam līdz Rotas ielai. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā paredzēt, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. . Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1 2002” tehniskās prasības.

1.6.3. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve ir pieslēgta pie esošā ūdensvada Rotas ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens apgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana jāparedz uz esošajām komunikācijām Rotas ielā. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

1.6.4. Gāzes apgādes tīkli.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada Rotas ielā. Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi a/s „Latvijas Gāze” Gāzes apgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”.

1.6.5. Siltumapgādes tīkli.

Zemesgabals Jūrmalā, Rotas ielā 19 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde un detālplānojuma projekts nav jāsaskaņo ar SIA „Jūrmalas siltums”.

Detālplānojums neparedz risinājumu pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem. Turpmākajās būvprojekta izstrādes stadijās būvniecības ierosinātajam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA „Jūrmalas siltums”,

uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai ēkā. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.