

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI .

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Rotas ielā 19”.
2. 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.

2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

2.1. „PRIEŽU PARKA” RAJONS AR APBŪVI (P).

3. Apbūves noteikumos "Priežu parka" rajons ar apbūvi (P) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
4. Atļautā izmantošana:
 - 4.1. Dzīvojamā māja:
 - 4.1.1. savrupmāja;
 - 4.1.1.1. viendzīvokļa māja;
 - 4.1.1.2. divdzīvokļu māja;
 - 4.1.2. vasarnīca;
 - 4.2. Palīgizmantošana:
 - 4.2.1. saimniecības ēka;
 - 4.2.2. individuālā garāža;
 - 4.2.3. šķūnis;
 - 4.2.4. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
 - 4.2.5. nojume;
 - 4.2.6. apsardzes ēka;
 - 4.2.7. telpas individuālā darba vajadzībām.
5. Zemesgabalu veidošana - zemesgabals ir nedalāms.
6. Zemesgabala apbūves rādītāji:
 - 6.1. Apbūves blīvums (esošais) – 12.9%;
 - 6.2. Apbūves intensitāte – 30%;
 - 6.3. Minimālā brīvā zaļā teritorija (esošā) – 67%;
 - 6.4. Ēkas un būves stāvu skaits un augstums:
 - 6.4.1. Maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).
 - 6.4.2. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12 m.
7. Autostāvvietas - maksimālais autostāvvietu skaits - 3.
8. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām:

- 8.1. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošības prasības.
- 8.2. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas.
9. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.
 - 9.1. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus, esošajiem un plānotajiem tīkliem, precīzē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
 - 9.2. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldības būvvaldi.
 - 9.3. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.
10. Žogi.
 - 10.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem pa zemes vienību robežām un ielas pusē līdz ielu rekonstrukcijai pa vēsturisko žoga līniju, pēc ielu rekonstrukcijas- pa sarkano līniju.
 - 10.2. Žoga augstums un caurredzamība:
 - 10.2.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m.
 - 10.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
 - 10.3. Žogu stilistika:
 - 10.3.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.
11. Citi noteikumi.
 - 11.1. Piekļūšana teritorijai no Rotas ielas. Iebrauktuvi zemesgabalā precīzē tehniskā projekta izstrādes stadijā.
 - 11.2. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
 - 11.3. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jāsaglabā koki, augsnes virskārta un reljefs.
 - 11.4. Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.).
 - 11.5. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;
 - 11.6. Stājoties spēkā jaunam teritorijas plānojumam, atļauts piemērot jaunā teritorijas plānojumā noteiktos apbūves blīvuma un intensitātes rādītājus, saglabājot detālplānojumā noteikto būvlaidi, apbūves zonu un ēkas izvietojuma nosacījumus.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

12. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.

13. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
14. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Rotas ielā 19 arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
15. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
16. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.