

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie noteikumi

1. Nekustamo īpašumu Rotas iela 20, kadastra apzīmējums 13000042604 un Rotas iela 22, kadastra apzīmējums 13000042605, Jūrmalā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) ir 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 precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. 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. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9)

4. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 4.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
 - 4.2. vasarnīcu apbūve (11002).
5. Teritorijas papildizmantošanas veids – labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
6. Apbūves rādītāji:
 - 6.1. apbūves blīvums -15 %;
 - 6.2. apbūves intensitāte – 39 %;
 - 6.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60 %;
 - 6.4. maksimālais apbūves augstums:
 - 6.4.1. dzīvojamai ēkai – 12 metri
 - 6.4.2. dzīvojamai māju palīgbūvei – 6 metri.
 - 6.5. maksimālais stāvu skaits:
 - 6.5.1. dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi
 - 6.5.2. dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
7. Piekļūšana zemesgabalam risināma no 27.līnijas un Rotas ielas, iebruktuves precizējamas turpmākajā projektēšanas gaitā.

8. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 9.1. minimālā būvlaide 3 m no ielu sarkanajām līnijām;
 - 9.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, maksimāli saglabājot ainaviski vērtīgos kokus un koku grupas.
10. Žogu izbūvē:
 - 10.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 10.2. ielas pusē pa ielu sarkanajām līnijām;
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, pagrabstāvs vai pazemes būves:
 - 11.3.1. pirms pagrabstāva, cokolstāva vai pazemes būves 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 (augšes, smilts vai citu dabas resursu) daudzumu m³ 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. Prasības reljefa, augšes virskārtas aizsardzībai:
 - 12.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augšes virskārtu un reljefu;
 - 12.2. augšes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 12.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
 - 12.4. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
13. Koku aizsardzības, teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
 - 13.1. būvdarbu laikā jānodrošina koku stumbru aizsardzība ar 3-4 m augstiem aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;

- 13.2. saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
 - 13.3. veicot būvdarbus, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
 - 13.4. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
 - 13.5. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu;
 - 13.6. rakšanas darbus plānot ne tuvāk par 3m no saglabājamo koku stumbriem;
 - 13.7. pēc būvdarbu pabeigšanas jāveic koku vainagu sakopšana.
14. Prasības meža zemes teritorijai:
- 14.1. veicot ēku un inženierbūvju būvniecību mežā, atmežo zemes vienības platību, kas nepieciešama būvdarbu veikšanai un būves ekspluatācijai.
 - 4.1. meža zemes teritorijā, kuru nav plānots atmežot, saglabājama meža biotopam raksturīgā zemsedze, to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām.
15. Citi noteikumi:
- 15.1. 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;
 - 15.2. pēc zemesgabalu apvienošanas veicama atkārtota meža inventarizācija;
 - 15.3. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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