

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, Rotas ielā 1” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
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 veidi:
 - 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 – 30%;
 - 6.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60 %;
 - 6.4. maksimālais apbūves augstums – 10 metri;
 - 6.5. maksimālais augstums dzīvojamai māju palīgbūvei – 6 metri.
 - 6.6. maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi;
 - 6.7. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
7. Pieklūšana zemesgabalam risināma no Rotas ielas un/vai 21.līnijas, iebrauktuves precizējamas būvprojektā.
8. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 8.1. būvlaide atbilstoši grafiskajam materiālam – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

- 8.2. jaunas ēkas un/vai jaunu būvobjektu novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums;
- 8.3. jaunu ēku un/vai jaunu būvobjektu pieļaujams izvietot zemesgabala ziemeļu un/vai ziemeļrietumu daļā, neaizsedzot vēsturiskās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042301001 fasādi pret Rotas ielu;
- 8.4. jaunbūvējamās būves izvietot ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums;
- 8.5. vispārīgā gadījumā 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 ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.

9. Žogu izbūvē:

- 9.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
- 9.2. ielas pusē pa vēsturisko žoga līniju;
- 9.3. veicot žoga izbūvi saglabājama A.Kalniņam veidotā piemiņas plāksne pret Rotas ielu.

10. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

- 10.1. piebraucamā ceļa izbūve;
- 10.2. inženierkomunikāciju izbūve;
- 10.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes telpa:
 - 10.3.1. 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;
 - 10.3.2. 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 (augšņu, 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.

11. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

- 11.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā

- augšnes virskārtu un reljefu;
- 11.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm koku sakņu rajonā;
 - 11.3. augšnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai.
12. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
- 12.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
 - 12.2. 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;
 - 12.3. būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus.
13. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā:
- 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. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni).
 - 13.5. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
 - 13.6. ievērot Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumus Nr.264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" parastās priedes (*Pinus sylvestris*) aizsardzībai un tā ainaviskās vērtības saglabāšanai. Nav pieļaujama koka nozāgēšana vai tā bojāšana;
 - 13.7. izstrādāt īpaši aizsargājamā koka – parastās priedes aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā; nodrošinot dižkoka saglabāšanu gan būvniecības, gan ēku ekspluatācijas laikā;
 - 13.8. būvdarbu laika nodrošināt koku aizsardzības pasākumu;
 - 13.9. rakšanas darbus plānot ne tuvāk par 3m no saglabājamo koku stumbriem;
 - 13.10. pēc būvdarbu pabeigšanas jāveic koku vainagu sakopšana.
14. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 14.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 14.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 14.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;

- 14.1.3. 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;
- 14.1.4. 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.
- 14.2. pieļaujamas ēku ar kadastra apzīmējumiem 13000042301002, 13000042301003 pārbūve. Pārbūves rezultātā ēku augstums, ja tās tiek bloķētas ar zemesgabalā Rotas iela 3 esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 13000042302002, nedrīkst pārsniegt ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042302002 augstumu. Šajā gadījumā ir jāsaņem attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerāļplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
- 14.3. nosacījumi dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042301001 pārbūvei:
 - 14.3.1. pārbūves rezultātā nav pieļaujama ēkas arhitektoniskās vērtības mazināšana maksimāli saglabājams apbūves raksturlielumu kopums: apjoma proporcijas, stilistika, jumta ģeometrija, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu apdare, funkcionālie un dekoratīvie elementi;
 - 14.3.2. maksimāli saglabāt ēkas oriģinālas būvkonstrukcijas un būvdetaļas;
 - 14.3.3. atļauts vēsturiskajā apbūvē, integrēt jaunu būvapjomu, neaizsedzot ēkas fasādi skatā pret Rotas ielu, veidojot pakāpenisku augstuma starpību starp jauno un vēsturisko apjomu;
 - 14.3.4. integrējamie būvapjomi samērojami ar vēsturiskās apbūves mērogu, respektējot un nemazinot arhitektoniskās vērtības, teritorijas reljefa īpatnības un dabas ainavas vērtības, nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētbūvnieciskās struktūras papildinājumu.

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. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

16. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”.
17. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.