

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā zemes vienībā Ropažu ielā 1, kadastra apzīmējums 1300 008 2408, Jūrmalā (turpmāk - Detālpārplānojuma teritorija) ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kuros veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 30. maija saistošajiem noteikumiem Nr. 25 "Grozījumi Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajos noteikumos Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"" teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālpārplānojuma „Zemesgabalam Ropažu ielā 1, Jūrmalā” (turpmāk – Detālpārplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC13)

2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 2.1. savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas, vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
 - 2.2. rindu māja (11005);
 - 2.3. biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes;
 - 2.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti;
 - 2.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas), un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.;
 - 2.1. sporta būvju apbūve (12005);
 - 2.2. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
3. Apbūves rādītāji:
 - 3.1. apbūves blīvums - 20 %;
 - 3.2. apbūves intensitāte – 52 %
 - 3.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %

- 3.4. maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības);
- 3.5. maksimālais apbūves augstums – 12 metri, palīgbūvei – 7 metri.
4. Pieklūšanas nosacījumi - pieklūšana zemesgabalam risināma no Ropažu ielas, iebrauktuves precizējamās turpmākajā būvniecības procesā.
5. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 6.1. būvlaide – 3 metri no ielu sarkanajām līnijām;
 - 6.2. ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdž 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.
 - 6.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus;
7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
 - 7.1. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 7.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 7.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes būve:
 - 7.3.1. pirms cokolstāva, pagrabstāva 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;
 - 7.3.2. 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 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;
 - 7.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
8. Prasības reljefa un augsnes aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam:
 - 8.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;

- 8.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 8.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
- 8.4. teritorijas labiekārtojuma risinājumā paredzēt:
 - 8.4.1. apstādījumu risinājumus. Plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu mežā, ja nepieciešama atjaunošana, izmantot tikai priežu mežam raksturīgos zemeszemes augus;
 - 8.4.2. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 8.4.3. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
9. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 9.1. uzsākot būvniecības procesu, darba organizēšanas shēmā vai projektā jānorāda risinājumi biotopa un meža zemes aizsardzībai, izbūvējot nepārvietojamu žogu, kas nodalītu būvdarbu zonu no pārējās Detālplānojuma teritorijas, tādā veidā saudzējot meža un aizsargājamā biotopa teritorijas. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogs demontējams;
 - 9.2. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību nesekartī koki;
 - 9.3. jānodrošina koku stumbri ar 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;
 - 9.4. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
 - 9.5. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
 - 9.6. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
 - 9.7. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.
10. Plānojot ēku vai komunikāciju izbūvi meža zemē, pirms būvniecības uzsākšanas, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama meža zemes atmežošana.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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