

Detālpānojums
Saulkrastu lauku teritorijā, ietverot īpašumus
"Amandas"(kadastra Nr. 8033-004-0518) un "Emīlijas"(kadastra Nr.
8033-004-0517)

II daļa

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Pasūtītājs

SIA „Lilastes kāpa”

Izpildītājs

SIA „Grupa93”

2010.gads

1. Vispārīgie jautājumi

1. Šie noteikumi attiecas uz zemes vienībām „Amandas”, kadastra Nr. 8033-004-0518 un "Emīlijas", kadastra Nr. 8033-004-0517, turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija.
2. Šo noteikumu darbības robežas ir noteiktas detālplānojuma III daļas Grafiskā daļa kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
3. Šajos noteikumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas (turpmāk Saulkrastu pilsēta ar l. t.) izmantošanas un apbūves noteikumu prasības (Saulkrastu pilsētas ar l. t. domes 27.06.2007. gada saistošie noteikumi Nr.6 “Grozījumi Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju domes 27.08.2003. saistošajos noteikumos Nr. 1 “Par Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumu””).

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Zemes vienību sadalīšanas, apvienošanas un robežu pārkārtošanas noteikumi, adresācija

4. Zemes vienības atļauts apvienot, sadalīt vai citādi pārkārtot to robežas saskaņā ar Saulkrastu pilsētas ar l. t. teritorijas plānojuma ar grozījumiem (Saulkrastu pilsētas ar l. t. domes 27.06.2007. gada saistošie noteikumi Nr.6 “Grozījumi Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju domes 27.08.2003. saistošajos noteikumos Nr. 1 “Par Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumu””) prasībām un IADT aizsardzību regulējošo normatīvu aktu prasībām.
5. Veicot zemes vienību sadalīšanu, ievēro nosacījumu par pieļaujamo minimālo jaunveidojamās zemes vienības platību (RSA zonā- 3000m² MS zonā - 10 000m²), izņemot zemes vienības, kas paredzētas inženierkomunikāciju objektu izvietošanai, kam minimālo nepieciešamo platību nosaka saskaņā ar tehnoloģiskām prasībām vai būvnormatīviem.
6. Zemes vienību veidošanas priekšlikums ir ietverts detālplānojuma III daļas Grafiskā daļa kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un shēmā „
7. Nekustamā īpašuma sadale un adresu piešķiršana veicama pēc detālplānojuma stāšanās spēkā, piebraucamā ceļa un elektroapgādes pievades tīkla izbūves.
8. Adresi katram atsevišķam zemes gabalam un lietošanas tiesību aprobežojumus nosaka ar Saulkrastu novada domes lēmumu.
9. Pēc nekustamā īpašuma sadales un robežu uzmērīšanas, īpašumi tiek reģistrēti zemesgrāmatā.

2.2. Apbūves parametri un detālplānojuma īstenošanas kārtība

10. Apbūves parametrus (blīvumu, brīvās teritorijas rādītāju) aprēķina katrai zemes vienībai saskaņā ar kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteiktajām zemes robežām
11. Būvlaide nosaka minimālo attālumu no ēkām un citām virszemes būvēm līdz piebraucamo ceļu robežām (priekšpagalma un sānpagalma minimālo platumu) - 4 m no piebraucamā ceļa robežas.
12. Apbūves līnija nosaka minimālo attālumu no ēkām un citām virszemes būvēm līdz zemes vienības robežai ar kaimiņu īpašumu, tas ir aizmugures un sānu pagalma minimālo platumu. Apbūves līnija no kaimiņu zemes vienības robežas - 4m; zemes īpašniekiem savstarpēji vienojoties atļauts to precizēt.
13. Būvju konkrēto izvietojumu, piekļūšanu, inženiertīklus, labiekārtojumu un citas detalizētas prasības precizē būvprojekta ģenplānā, ņemot vērā šo noteikumu un citu normatīvo aktu prasības.

14. Ēku būvniecību atļauts uzsākt tikai pēc Meža zemes transformācijas saskaņā ar LR MK noteikumiem Nr.806, piebraucamo ceļu izbūves, līdztekus nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūvei.

2.3. Inženierkomunikāciju izbūve

15. Galvenās inženierkomunikācijas izvieto inženierkomunikāciju koridorā, kas savietots ar piebraucamā ceļa servitūta teritoriju, saskaņā ar grafiskās daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”
16. Minimālos horizontālos attālumus starp inženierkomunikācijām nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām, par pamatu ņemot detālplānojuma risinājumu..
17. Teritorijas ūdensapgādi nodrošina centralizēti, ierīkojot kopīgu ūdenšņemšanas vietu (artēzisko aku) un nodrošinot normatīvajos aktos noteikto aizsardzības zonu ap to.
18. Notekūdeņu savākšanu atļauts nodrošināt decentralizēti, ierīkojot lokālas, hermētiski noslēgtas izsmeļamās bedres katra īpašumā sadzīves notekūdeņu savākšanai un nodrošinot to regulāru izvešanu uz NAI.
19. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietošanu un pieslēgumus nosaka tehniskajā projektā izstrādes gaitā.

2.4. Prasības zemes transformācijai

20. Meža zemes transformācija IADT „Piejūra” funkcionālajā zonā dabas „parks zona” aizliegta, izņemot infrastruktūras attīstības vajadzībām, ievērojot IADT dabas parks „Piejūra” individuālos aizsardzības un apsaimniekošanas noteikumus.
21. Meža zemes transformācija IADT „Piejūra” neitrālajā zonā ir atļauta, transformāciju veicot atbilstoši normatīvo aktu prasībām pirms būvniecības uzsākšanas. Transformēšanai pieļaujama meža zemes īpatsvars nedrīkst pārsniegt 30% īpašuma platības. Transformējamās zemes platības precīzē būvprojekta ģenerālplānā.

2.5. Aizsargjoslas un aprobežojumi

22. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas un citi aprobežojumi.
 - 21.1. ADT dabas parka „Piejūra” dabas parks zona.
 - 21.2. IADT dabas parka „Piejūra” neitrālā zona.
 - 2.1.3. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla – 300 m attālumā no krasta līnijas
 - 21.4. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjosla
 - 21.5. Projektētais piebraucamā ceļa servitūts, ko nodibina Civillikuma noteiktajā kārtībā.
 - 21.6. Projektētais kājāmgājēju ceļa servitūts piekļuvei pludmalei (gar īpašuma „Amandas” (kad. 8033-004-0518) DR malu).
22. Atsevišķu inženierkomunikāciju objektu aizsargjoslas, kas atrodas ārpus piebraucamā ceļa servitūta /inženierkomunikāciju koridora robežām, nosaka atbilstoši inženierkomunikāciju faktiskajam izvietošanai teritorijā un normatīvajos aktos noteiktā aizsargjoslu platuma. Eksploatācijas un drošības aizsargjoslas reģistrē Zemesgrāmatā pēc inženierkomunikāciju tīklu vai objektu izbūves un precīzās uzmērīšanas.

2.6. Pieklūšana

23. Piebraucamo ceļu nosaka kā servitūtu, tā minimālais platums ir noteikts 9m
24. Ceļa izvietošana un parametri var tikt precizēti, izstrādājot ceļa tehnisko projektu.

25. Piebraucamā ceļu ieteicamais šķērsprofils ir ietverts detālplānojuma III daļā „Grafiskā daļa” kartē „Teritorijas atļautā (plānotā) izmantošana”
26. Ceļa tehnisko projektu jāizstrādā licencētai projektēšanas organizācijai vai sertificētai privātpersonai.
27. Kājāmgājēju ceļu uz pludmali nosaka kā servitūtu 1,5 m platumā gar īpašuma „Amandas” (kad. 8033-004-0518) DR malu

2.7. Teritorijas labiekārtojuma nosacījumi

27. Ārtelpas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumu izstrādā būvprojekta ietvaros vai atsevišķā teritorijas labiekārtošanas projektā
28. Teritorijas labiekārtošanas projektā ietver:
 - 28.1. projektējamās teritorijas apstādījumu veidošanas koncepciju;
 - 28.2. projektējamās teritorijas funkcionālo zonējumu;
 - 28.3. piebraucamo ceļu un ietvju, autonovietņu un laukumu izvietojumu,
 - 28.4. seguma veidus un materiālus;
 - 28.5. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina izvēli;
 - 28.6. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
 - 28.7. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;
 - 28.8. horizontālo un vertikālo piesaistes plānu;
 - 28.9. norādījumus labiekārtotās teritorijas apsaimniekošanai un kopšanai.
29. Teritorijas labiekārtošanas projekta grafisko daļu izstrādā ar mēroga noteiktību 1:100, 1:200 vai 1:500; segumu, ceļu, laukumu, ūdensobjektu, vides dizaina elementu un stādījumu detālos risinājumus, griezumus, tehnoloģiskos un konstruktīvos risinājumus - ar mēroga noteiktību 1:50, 1:20 vai 1:10.
30. Labiekārtojuma projektā un veicot apbūvi, maksimāli saglabā esošo reljefu un dabisko zemesdzi. Vērtīgos un saglabājamus kokus precīzē būvprojekta ģenerālplāna sastāvā.

3. Atsevišķu teritoriju atļautā izmantošana

3.1. Retināta savrupmāju apbūves teritorija (RSA)

31. Retinātas savrupmāju apbūves teritorijas izmantojama atbilstoši Saulkrastu pilsētas ar l.t. teritorijas plānojuma ar grozījumiem (Saulkrastu pilsētas ar l.t. domes 27.06.2007. gada saistošie noteikumi Nr.6 “Grozījumi Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju domes 27.08.2003. saistošajos noteikumos Nr. 1 “Par Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumu”) prasībām. Tās mērķis ir sekmēt harmoniskas un organizētas apbūves attīstību piekrastes joslā, vienlaicīgi nodrošinot kāpu zonas biotopu aizsardzību un piekrastes ekosistēmas saglabāšanu, veidojot kompaktas savrupmāju apbūves teritorijas.
32. Teritorijas RSA atļautā izmantošana:
 - 32.1. Savrupmāja; (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
 - 32.2. Dvīņu mājas; (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
 - 32.3. Vasarnīca,
 - 32.4. Atsevišķā zemes vienībā – vietējās nozīmes pakalpojumu objekts
 - 32.5. Palīgizmantošana:
 - 32.5.1. Saimniecības ēka, sporta būve,
 - 32.5.2. Inženierkomunikācijas objekts
33. Zemes gabala minimālā platība: no 30000m²
34. Zemes gabala minimālā fronte savrupmājai ir 15 m, dvīņu mājai 30m.
35. Ēku skaits zemesgabalā: galvenā ēka -1; palīgēka -1.
36. Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija: 70% no kopējās zemes gabala platības.

37. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits: stāvi visiem izmantošanas veidiem. Bēniņus drīkst izbūvēt atļautai izmantošanai.
38. Apbūves blīvums: 10%
39. Meža zemes transformējamā teritorija – nepārsniedzot 30%.

3.2. Mežu teritorijas (MS)

40. Mežu teritorija (MS) teritorija izmantojama atbilstoši Saulkrastu pilsētas ar l.t. teritorijas plānojumam ar grozījumiem (Saulkrastu pilsētas ar l.t. domes 27.06.2007. gada saistošie noteikumi Nr.6 “Grozījumi Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju domes 27.08.2003. saistošajos noteikumos Nr. 1 “Par Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumu”) prasībām ievērojot 2006.gada 14.martā Ministru kabineta noteikumus Nr.204 (prot. Nr.15 36.§) dabas parka "Piejūra" individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi”.
41. Minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība – 10 ha
42. Teritoriju atļauts labiekārtot, ievērojot 2006.gada 14.martā Ministru kabineta noteikumus Nr.204 (prot. Nr.15 36.§) dabas parka "Piejūra" individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi.
43. Īpašumus aizliegts nožogot.

4. Noslēguma jautājums

43.Detālplānojums un šie saistošie noteikumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad lēmums par pašvaldības saistošo noteikumu izdošanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.