

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievēro Saulkrastu novada domes saistošos noteikumus Nr. SN 2/2025 “Saulkrastu novada teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (apstiprināti ar Saulkrastu novada domes 29.01.2025. lēmumu Nr. 2005 "Par Saulkrastu novada teritorijas plānojuma apstiprināšanu "), (turpmāk – Saulkrastu TP).
2. Šie detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) detalizē Saulkrastu TP un nosaka zemes vienības Meža cīruļi, Pēterupes ciemā, Saulkrastu pagastā, Saulkrastu novadā (kadastra apzīmējums 80330031016; turpmāk – Detālplānojuma teritorija) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas Apbūves nosacījumos, ir noteiktas Saulkrastu novada TIAN.

2. PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

4. Gar projektējamo ielu “A” veidojama lietus ūdens akumulācijas būve – ievalka vai grāvis.
5. Pirms apbūves veikšanas teritoriju jāplanē, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz lietus ūdens savākšanas vietām (grāvis, lietus akumulācijas būves). Planēšanu var veikt individuāli katrai jaunizveidotajai zemes vienībai atsevišķi.

2.2. Prasības transporta infrastruktūrai

6. Plānotās ielas un inženierkomunikāciju šķērsprofils var tikt precizēts, izstrādājot būvprojektu, ievērojot, ka ielas braucamās daļas (divvirzienu kustība) platums nedrīkst būt mazāks par 5,5m.
7. Projektējamai ielai “A” ir ierīkojams autotransporta apgriešanās laukums (12x12 m).

2.3. Prasības inžinertīkliem

8. Inžinertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartēs “Plānotie inžinertīkli” un “Ielu šķērsprofils”, un īstenojot detālplānojumu, jāņem vērā sekojošus nosacījumus:
 - 8.1. visas ēkas un būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, pieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, paredz dalīto sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla;
 - 8.2. Plānotajām ēkām kā pagaidu risinājumu līdz centralizētas kanalizācijas tīklu izbūvei ierīko decentralizētu kanalizācijas sistēmu, kas nodrošina vides aizsardzības normatīvu prasībām atbilstošu vides aizsardzības līmeni un piesārņojuma nenonākšanu vidē. Ir atļauts ierīkot hermētiski izolētus krājrezervuārus. Bioloģiskās attīrīšanas ietaises ir pieļaujamas dzīvojamo māju, kas paredzētas pastāvīgai dzīvošanai, un publisko ēku apbūvē, pamatojot to veikspēju ar ārējo inžinertīklu un attīrīšanas iekārtas projektu, kuru izstrādā ūdens un kanalizācijas jomā sertificēts speciālists.

2.4. Prasības jaunu zemes vienību veidošanai

9. Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienības dalīšanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti Grafiskās daļas lapā “Zemes ierīcības darbu plāns”.
10. Zemes vienību robežu pārkārtošana ir atļauta.
11. Zemes vienību apvienošana ir atļauta, tām nodrošinot tiešu piekļuvi no ielas.

2.5. Prasības apbūvei

12. Minimālā būvlaide no ielu sarkanajām līnijām - 3 m.
13. Konkrētu ēku un palīgēku izvietojumu nosaka būvprojektā.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

14. Zemes vienību ir atļauts iežogot gar plānoto ielu sarkanajām līnijām un pa zemes vienības robežām.
15. Detālplānojuma teritorijā aizliegts ierīkot apstādījumus, izmantojot invazīvas vai ekspanzīvas augu sugas.
16. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā ievēro universālā dizaina principus.
17. Veidojot publiskos objektus, labiekārtojuma risinājumos tiek izstrādāti atbilstoši universālā dizaina principiem, ņemot vērā visu iespējamo lietotāju vajadzības.
18. Ja tiek veidots kāds no papildizmantošanas veidiem, apmeklētāju autostāvvietas nedrīkst izvietot sarkanās līnijas teritorijā.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

19. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 19.1. Savrupmāju apbūve (11001).
 - 19.2. Vasarnīcu apbūve (11002).
20. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
 - 20.1. Dārza māju apbūve (11003).
 - 20.2. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): veikals vai sabiedriskās ēdināšanas uzņēmums.
 - 20.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamās mājas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra, izņemot kempingus.
 - 20.4. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses vietas.
 - 20.5. Labiekārtota ārtelpa (24001): apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra (tai skaitā nedzīvojamās ēkas, inženierbūves, dīķi, kanāli un citi objekti) iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
 - 20.6. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)

21. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
1200 m ² Atruna	30			līdz 2	60

Atruna - divu bloķētu individuālo dzīvojamo māju vienai daļai – 600 m².

22. Citi noteikumi

22.1. Vienā zemes vienībā var izvietot vairākas savrupmājas, ja, rēķinot uz katru māju vai tās daļu, zemes vienības platība nav mazāka par noteikto minimālo zemes vienības platību, apbūve atbilst apbūves parametriem un ir iespējams racionāli sadalīt zemes vienību reālās daļās.

22.2. Uz katras minimālās platības zemes vienības ir atļauts būvēt vienu savrupmāju.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

23. Zemes vienībā Nr. 9 starp ielas sarkanajām līnijām teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

23.1. transporta apkalpojošā infrastruktūra – apgriešanās laukums;

23.2. transporta lineārā infrastruktūra – iela, gājēju un velosipēdu ceļš;

23.3. inženiertehniskā infrastruktūra – virszemes un pazemes inženiertīkli un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi).

24. Apbūves parametrus nenosaka.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

25. Detālplānojums tiek īstenots saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju.

26. Pēc tam, kad detālplānojums ir kļuvis neapstrīdams, veicama zemes sadale.

27. Jaunveidojamām zemes vienībām veicama atkārtota meža inventarizācija atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

28. Pēc zemes vienību sadales izstrādājams projektētās ielas "A" būvprojekts un elektroapgādes projekts.

29. Atzīme par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi ēku būvatļaujā atļauta pēc lokālplānojuma īpašumos "Kalnbērzi" un "Celmi" plānotā ugunsdzēsības dīķa nodošanas ekspluatācijā.

30. Detālplānojums uzskatāms par īstenotu, kad projektētā iela "A" ir izbūvēta un nodota ekspluatācijā ar šķembu segumu, kā arī izbūvēti ārējie elektroapgādes tīkli.

31. Pēc Apbūves nosacījumu 30. punkta izpildes ir atļauta tālāka zemes vienību sadale gar projektēto ielu "A".