

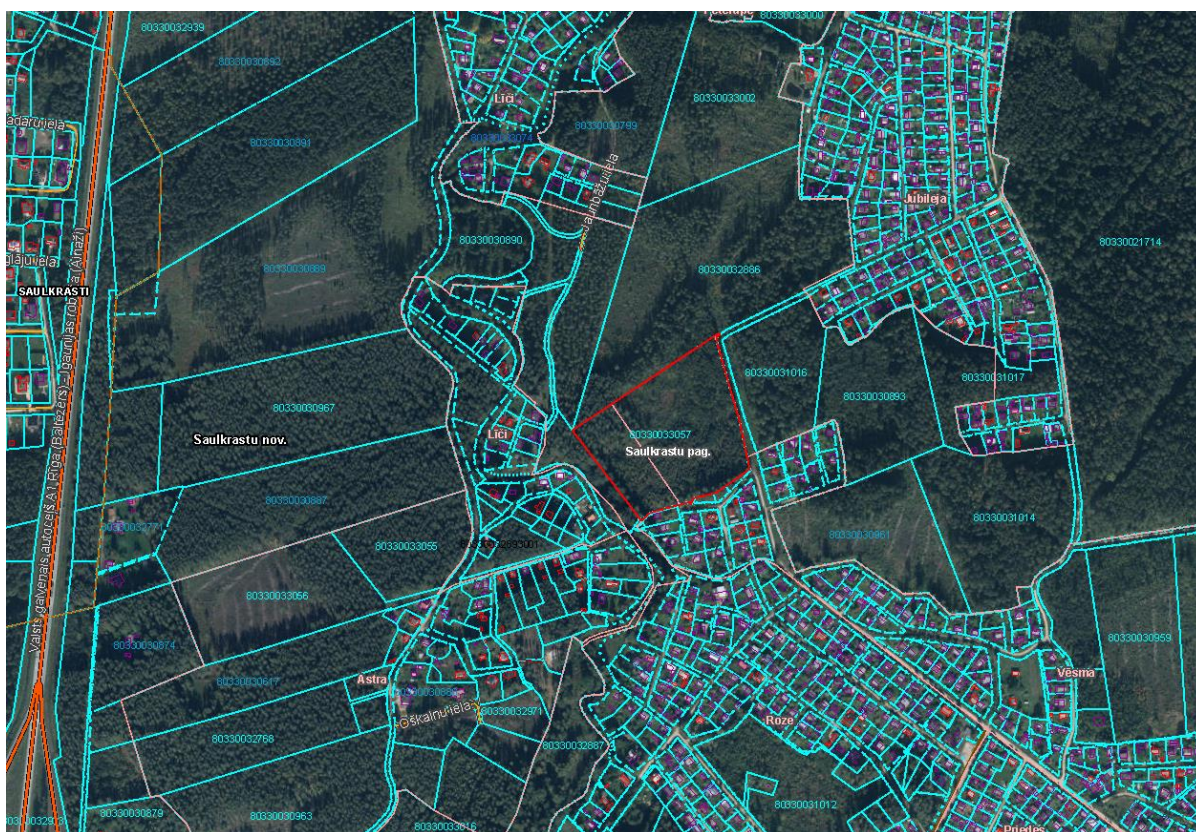
SAULKRASTU NOVADA

z.v. ar kadastra apzīmējuma Nr.8033 003 3057

DETĀLPLĀNOJUMS

“PĒTERUPES LĪČI”

teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi



Detālplānojuma ierosinātājs: SIA “RestEco”

Detālplānojuma izstrādātājs: Zintis Varts

SATURS

I Paskaidrojuma raksts	
II Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi	
III Grafiskie materiāli	
DP Plānotais zonējums, aizsargjoslas un inženierkomunikāciju risinājumi	
Topogrāfiskais plāns	
IV Pārskats par detālplānojuma izstrādi un pielikumi	
*Institūciju nosacījumi un atzinumi	
* Nekustamo īpašumu Zemesgrāmatu apliecība.	
* Nekustamo īpašumu zemes robežu plāns.	
* Saulkrastu novada domes 24.02.2021. sēdes lēmums Nr.2137.	
*Saulkrastu novada domes apstiprinātais Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei.	
*Saulkrastu novada dome 28.07.2021. lēmumu Nr.32 „Par detālplānojuma „Pēterupes līči” projekta nodošanu publiskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai”	
*Sabiedriskās apspriešanas sanāksmes protokols	
*SIA “Kokkapis.lv” koku izvērtējums	

II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Saulkrastu novada nekustamā īpašumā "Celmi" detālplānojumā ietvertajā teritorijā un būs Saulkrastu novada apbūves noteikumu precizējumi.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Saulkrastu novada nekustamā īpašuma "Celmi" robežas.
- 1.3. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā zemes īpašnieks apņemas veikt par saviem līdzekļiem kopējo inženierkomunikāciju izbūvi pēc normatīvajiem aktiem atbilstoši izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
- 1.4. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošu valsts likumu un citu tiesību aktu prasības, kā citu pašvaldību saistošo noteikumu prasības.
- 1.5. Līdz būvprojekta saskaņošanai, nepieciešams veikt meža zemes atmežošanu saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu noteiktajai procedūrai.
- 1.6. Plānojot un veicot apbūvi jāņem vērā arborista – kokopja J.Strausmaņa sniegtās rekomendācijas un ieteikumi.
- 1.6. Detālplānojuma ietvertu teritoriju var īstenot pa attīstītāja norādītām kārtām.

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos savrupmāju dzīvojamās retinātas apbūves teritorija (DzS2) nozīmē izbūves teritoriju, kur galvenā izmantošana ir sakņu dārzu, augļu dārzu un esošo dārzkopības sabiedrību vasarnīcu dzīvojamās apbūves teritoriju uzturēšana un sezonas rakstura dzīvojamo ēku būvniecība, kas nav paredzētas patstāvīgai dzīvošanai.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta vasarnīcu apbūvei (11002), - sezonas rakstura dzīvojamās ēkas:

- dārza māja,
- atpūtas māja,
- vasarnīca,
- pansija vai īres māja,
- brīvdienu māja,
- pakalpojumu objekts,
- sporta un atpūtas objekts
- saimniecības ēka (palīgēka),
- sporta būve kā palīgizmantošana
- inženiertehniskās apgādes tīkli un inženierkomunikāciju objekti.

b) Zemesgabala dalīšana

Zemesgabali ir dalāmi, ja jaunveidojamo zemesgabalu platība nav mazāk par 4000 m².

Ja pašvaldības teritorijas plānojumā tiek noteikta cita minimālā zemesgabala jaunveidojamā platība, tad zemesgabalu sadale vai robežu korekcija ir iespējama, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

c) Apbūves maksimālais augstums

- Maksimālais ēku un būvju augstums – 10 metri līdz jumta korei vai 8 metri līdz dzegas, parapeta virsmalai vai jumta malai. Nevienā mājas punktā maksimālais ēku un būvju augstums nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta vertikālo projekciju uz zemes un robežu ar pierobežnieku zemes vienību;

- Ja ēka vai būve izvietota 4 metru no pierobežnieku zemes vienības robežām, tad tā jumta vai ēkas sienas jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 6 metrus.

d) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 10% no zemesgabala platības.

e) Būvju skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala atļauts izvietot vairākas brīvdienu mājas, atpūtas mājas, uc. un palīgēkas, nepārsniedzot noteikto teritorijas apbūves blīvumu.

f) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums (attālums no ielas sarkanās līnijas līdz būvlaidei) nedrīkst būt mazāks par 4,0 m,

g) Sānpagalma minimālais platums

(1)Sānpagalma minimālais platums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

(2)Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas.

h) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1)Aizmugures pagalma minimālais dziļums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

(2)Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas.

i) Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

Ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi.

j) Autostāvvietu izvietojums

(1) Autostāvvietas izvietojamas zemesgabalā.

k) Komposta vietu izvietojums

(1)Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā.

(2)Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas.

(3)Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemesgabala robežas.

l) Žogi

(1) Augstums 1,80m (ne augstāk) ar caurredzamību 100%.

(2) Augstums 1,50m (ne augstāk) ar caurredzamību 30%.

(3) Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju.

(4) Žogu risinājums atsevišķi saskaņojams ar Saulkrastu novada būvvaldi.

m) Apstādījumi

(1) Dzīvžogi ierīkojami teritorijas iekšpusē.

(2) Dzīvžogi stādāmi ne tuvāk kā 1,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, to augstums nedrīkst pārsniegt 2,2 m.

(3) Aizliegts stādīt apstādījumus ielu sarkanajās līnijās.

2.2.MEŽU TERITORIJA

2.2.1. DEFINĪCIJA.

Apbūves noteikumos mežu teritorija (M) (Parcele Nr.7) nozīmē teritorijas, kurās atrodas mežs, zeme zem meža infrastruktūras objektiem, kā arī mežā ietilpstošie un tam piegulošie pārplūstošie klajumi, purvi un lauces, kā arī izcirtumi un atsevišķas no mežiem esošas platības, kuras apaugušas ar kokiem un ir lielākas par 0,5 hektāriem..

2.2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes mežu teritorijās (M), ir:

- mežsaimnieciskā izmantošana (21001),
- labiekārtota publiskā ārtelpa (24001)
- tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003)
- inženiertehniskās apgādes tīkli,
- gājēju celiņi,
- pagaidu būve kā palīgizmantošana.

- apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 5%;

- 1 stāvs;

- zemesgabals nav dalāms, ja to nepieļauj spēkā esošie Saulkrastu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi;

2.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

2.3.1. DEFINĪCIJA.

Apbūves noteikumos līnijbūvju izbūves teritorijas (TR) (Parcele Nr.8) nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

2.3.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās (L), ir:

- **vietējās nozīmes iela,**
- **inženiertehniskās apgādes tīkli,**
- gājēju un veloceļiņš,
- meliorācijas grāvis,
- pagaidu būve kā palīgizmantošana.

Vietējās nozīmes iela ietver:

- 1) ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- 2) piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai vasarnīcām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē.

b) Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

(1) Inženiertehniskās apgādes tīkliem jāizstrādā atsevišķi tehniskie projekti.

(2) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem novada pašvaldības atļauja.

(3) Strupceļam jānodrošina apgrīšanās laukums (min 12x12m).

c) Klātne (segums)

Ielu braucamai daļai ir jābūt ar cietu segumu.

d) Meliorācijas sistēma

Veicot apbūvi, jā saglabā esošā koplietošanas ūdensnoteka. Ja tā tiek skarta, obligāti jāveic tās pārbūve, izstrādājot atsevišķu tehnisko projektu.