

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

DEFINĪCIJA

Savrupmāju apbūve meža teritorijās izdalītas ar mērķi veidot augstas kvalitātes retinātas dzīvojamās apbūves teritorijas, kā apbūves tipu, kas ir maksimāli saudzējošs dabas pamatnei, garantējot kāpu zonas biotopu aizsardzību un piekrastes ekosistēmas saglabāšanu.

VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, ir:

1. savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
2. inženierkomunikācijas, ceļi un ielas kā palīgizmantošana.

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība Saulkrastu pilsētā nedrīkst būt mazāka par 2400 m²

c) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte:

No jauna veidojama zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 40 m.

d) Maksimālais stāvu skaits:

2

e) Apbūves maksimālais augstums

1) Pieļaujamo dzīvojamo ēku augstums ir 2 stāvi un ne augstāk par 10,0 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes līdz jumta korei, atļauta mansarda izbūve.

2) Saimniecības ēku pieļaujamo augstums ir 1 stāvs, bet ne augstāk par 6,0 m no zemes virsmas līdz jumta korei.

3) Nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt *pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu*.

f) Zemesgabala apbūves blīvums

Maksimālais apbūves blīvums % zemes vienībās ar platību līdz

1. 3000 m²- 12%,

g) Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

| | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Zemesgabalu platība m ² | Minimālā brīvā (zaļās) teritorija |
| 2401 – 4000 | 80% |

h) Savrupmāju skaits uz zemesgabala

- 1) Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu savrupmāju.

- i) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)
(1) Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 10 m.
- j) Sānpagalma minimālais platums (būvlaide)
Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 10 m.
- k) Aizmugures pagalma minimālais dziļums (būvlaide)
Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 10 m.
- l) Autostāvvietu izvietojums
Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:
 - 1. autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
 - 2. piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.
- n) Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana
 - 1. Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.
 - 2. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.
- o) Komposta vietu izvietojums
 - 1. Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.
 - 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.
- p) Žogi
Apbūvēti zemesgabali var būt iežogoti.
- r) Meža zemes transformācija
Meža zeme transformējama zem ēkām un piebraucamajiem ceļiem.

PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

- a) Dzīvoklis
Uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:
 - 1) Dzīvoklim jāatrodas galvenajā būvē vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.
 - 2) Jumta stāvā (bēniņos) izbūvēto pastāvīgi apdzīvojamo telpu augstumam telpas lielākajā daļā jābūt vismaz 2,5 m, arī tad, ja telpa ir apakšējā stāva dzīvokļa sastāvdaļa.

- 3) Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās ēkas apkalpotāja (dārziņa, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.
- b) Sporta būve
Sporta būvi nedrīkst:
 - 1) ierīkot starp ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
 - 2) izmantot komerciāliem nolūkiem.

PAPILDINĀJUMI (NOTEIKUMU DETALIZĀCIJA)

1. Teritorijā maksimāli saglabājams esošais mikroreljefs un zemsedze. Maksimāli saglabājami koki.

Aizliegtā izmantošana

1. Izmantot teritoriju veidos, kas pārkāpj normatīvo aktu prasības.
2. Pilsētas un lauku teritorijā ierīkot karjerus būvmateriālu un augsnes iegūšanai.
3. Pilsētā nav atļauts tradicionālās guļbūves fasāžu risinājums.
4. Vākt un uzkrāt atkritumus, lupatas, metāllūžņus, nolietotu tehniku (t.sk. automašīnas) un būvgružus, ja vien šim nolūkam izmantotā zeme nav projektēta un ierīkota to savāktovei. Šī prasība neattiecas uz atkritumu savākšanu speciālās noteikta parauga atkritumu tvertnēs.
5. Izmantot Apbūves noteikumos atļautajām izmantošanām (arī palīgizmantošanām), kravas automašīnu, autobusu un vagonu korpusus, vai to daļas.
6. Izmantot ceļojumu treilerus un vagoniņus kā dzīvojamās telpas (arī ēdamtelpas un guļamtelpas) ilgstošai lietošanai (vairāk par 3 mēnešiem), izņemot būvlaukumus, kurās atļauts šāds izmantošanas veids.
7. Izvietot ēkas un būves, kas kompozicionāli neiekļaujas vidē, ainavā un Saulkrastu pilsētas apbūvē.

3.2 prasības vides pieejamībai

Projektējamā ēkā un pieguļošā teritorijā nodrošina vides pieejamību cilvēkiem ar īpašām vajadzībām saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

3.3 Labiekārtojuma nosacījumi

Prasības žogiem un prettrokšņa sienām

- (1) Žogus ierīko:
 - a) pa ielas sarkano līniju;
 - b) pārējos gadījumos – pa zemes vienības robežām.
- (2) Ja kaimiņi nevar vienoties par robežžoga veidu un augstumu, to ar lēmumu nosaka Saulkrastu pilsētas dome.
- (3) Žogu minimālā caurredzamība pilsētas un ciemu teritorijā atkarībā no žoga augstuma ir šāda:
 - a) līdz 1m augstam žogam – bez ierobežojumiem;
 - b) līdz 1,45m augstam žogam – 30%;
 - c) līdz 1,75m augstam žogam – 50%;
 - d) Par 1,75m augstākiem žogiem – 80%.
- (4) Žogu stabu atbalstus aizliegts izvietot ielu un laukumu teritorijā.
- (5) Aizliegts krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogus.

- (6) Cita veida žogus un pret trokšņu sienas būvē, atbilstoši Saulkrastu pilsētas būvvaldē akceptētiem projektiem.
- (7) Žogu un vārtu augstumu, caurspīdīgumu, krāsu un materiālu vēlams saskaņot ar ēku stilu un esošajiem kaimiņu žogiem;
- (8) Aizliegta dzeloņstiepļu un surogātmateriālu (metāllūžņu, plastmasas atgriezumu utt.) izmantošana žogu būvniecībā, *GRAFITTI* stilā apzīmēti žogi.

3.4 Inženiertehniskā apgāde detālplānojuma teritorijā

Vispārīgās prasības inženiertehniskajai apgādei:

- (1) Visās teritorijās nodrošina objektu inženiertehnisko apgādi saskaņā ar detālplānojumiem un institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.
- (2) Inženierkomunikāciju būvniecības darbos ietilpst teritorijas sakārtošana un ceļa, ielas un ietves seguma atjaunošana.
- (3) Inženierkomunikāciju īpašnieks vai būvniecības pasūtītājs nodrošina iebūvēto inženierkomunikāciju uzmērīšanu un iesniedz pilsētas domē (būvvaldē) topogrāfisko plānu digitālā un izdrukas veidā.
- (4) Pēc inženierkomunikāciju pārbūves (rekonstrukcijas), ekspluatācijā nelietojamās inženierkomunikāciju sistēmas daļas nojauc.
- (5) Inženierkomunikāciju izvietošana jāparedz atbilstoši MK 2004.gada 28.decembra noteikumiem nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”. Plānojot jaunu objektu būvniecību, paredzēt vietu inženierkomunikāciju koridoriem to pieslēgšanai pie esošajiem vai jaunizveidojamiem inženiertīkliem. Plānojot elektroapgādes objektu, sakaru ierīču (objektu), elektroietaišu izvietojumu, jāparedz to netraucēta apkalpošana (ārpus iežogotām teritorijām) un transporta piekļūšanas iespējas. Nav pieļaujama apbūve to aizsargjoslās. Elektroietaišu projektēšana un būvniecība jāveic atbilstoši 08.11.2005. MK noteikumiem nr. 841 „Elektroapgādes būvju būvniecības kārtība”.

Prasības reljefa un augsnes virskārtas aizsardzībai, grāvju un dabīgo noteču saglabāšanai, koku attālumi līdz ēkām

- 1) Veicot būvniecību un teritorijas cita veida izmantošanu, pēc iespējas saglabā reljefu un dabīgo augsnes virskārtu. Pēc būvniecības pabeigšanas augsnes virskārtu atjauno.
- 2) Attālums no ēku un būvju ārsienām līdz koka stumbra vidum minimāli – 7 metri. Ja lapotnes diametrs pārsniedz 5 metrus, attālums jāpalielina.
- 3) Būvprojekta sastāvā izstrādā projekta vertikālā plānojuma daļu.

Piekļūšanas noteikumi

- 1) Jebkurai zemes vienībai nodrošina piebraukšanu no Rīgas ielas
- 2) Teritorijās, kur atļauta apbūve, paredz normatīviem atbilstošas piebrauktuves vai caurbrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.

3.5 DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojuma projektētās inženierkomunikācijas un ielu izbūvi zemesgabala īpašnieks veic pēc iepriekš izstrādātiem un pastāvošā kartībā apstiprinātiem tehniskajiem projektiem.

- a) Pirmās kārtas laikā esošais zemes gabals tiek sadalīts savrupmāju apbūves teritorijās-parcelēs atbilstoši detālplānojumam.
- b) Otrajā kārtā laikā tiek izbūvētas nepieciešamās komunikācijas un piebraucamie ceļi un var sākt zemes gabalu apbūvi pēc izstrādātajiem projektiem.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas, pirms būvniecības uzsākšanas zemesgabalu īpašniekam jāveic meža zemes transformācija, atbilstoši Ministru kabineta 2004.gada 28.septembra noteikumiem Nr.806 "Meža zemes transformācijas noteikumi".

Detālplānojuma realizācijas kārtība saistoša arī jaunajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.

SIA „Delta Kompānija”

Valdes loceklis:

J. Vītols

Izstrādāja,

Detālplānojuma daļas inženiere:

I.Baltiņa

Detālplānojuma pasūtītājs:

„IK Nekustamie īpašumi” pilnvarotā persona