

## SATURS

<b>1.nodaļa</b>	<b>PASKAIDROJUMA RAKSTS</b>	
1.1	Detālplānojuma teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un attīstības nosacījumi	4
1.2	Detālplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums, prasības labiekārtojumam un apzaļumošanai	6
<b>2.nodaļa</b>	<b>GRAFISKĀ DAĻA</b>	
	Nekustamā īpašuma Rīgas iela 23a topogrāfiskais plāns (M 1:500)	10
	Teritorijas esošā izmantošana (M 1:500)	11
	Teritorijas plānotā izmantošana (M 1:1000)	12
	Aizsargjoslu plāns (M 1:1000)	13
<b>3.nodaļa</b>	<b>TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN APBŪVES NOTEIKUMI</b>	
3.1	Teritorijas izmantošanas un apbūves parametri	15
3.2	Prasības vides pieejamībai	17
3.3	Teritorijas labiekārtošanas nosacījumi	18
3.4	Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam	19
3.5	Detālplānojuma realizācijas kārtība	
<b>4.nodaļa</b>	<b>PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI</b>	
	Pašvaldības lēmumi par detālplānojuma izstrādi (uzsākšanu, darba uzdevumu)	
	Zemes robežu plāns	
	Zemesgrāmatas apliecība	
	Institūciju nosacījumu detālplānojuma izstrādei	
	Atzinums par biotopiem	
	Publikācija presē	
	Ziņojums par detālplānojuma atbilstību pašvaldības teritorijas plānojumam	

# I PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.2 Detālplānojuma teritorijas pašreizējās izmantošana

Teritorijas detālais plānojums Saulkrastu novads nekustamajam īpašumam 370F (kadastra numurs 8013 003 0323) izstrādāts pamatojoties uz:

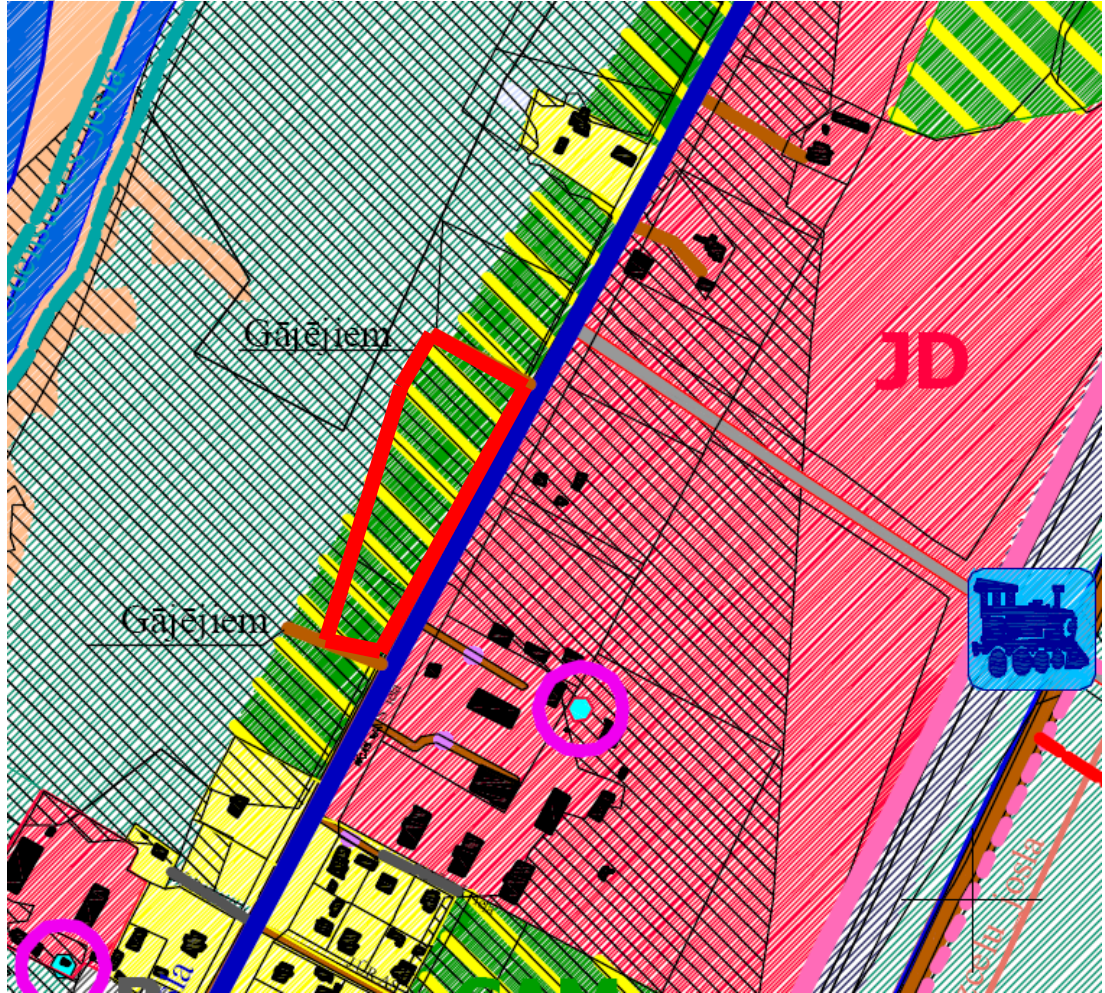
1. Īpašnieku SIA „IK Nekustamie īpašumi”(reģ.Nr. 40103182129) 2012.gada 10.oktobra iesniegumu;
2. Saulkrastu novada domes 2012. gada 31. oktobra lēmumu (sēdes protokols Nr.14§ 32) Par detālplānojuma 370F izstrādes uzsākšanu;
3. Saulkrastu novada domes 2012.gada 31.oktobra lēmumu (sēdes protokols Nr.14§32.) par darba uzdevuma apstiprināšanu;
4. Saulkrastu novada teritorijas plānojumu un apbūves noteikumiem;
5. 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
6. Teritorijas plānošanas likumu;
7. Aizsargjoslu likumu;
8. 2010. gada 28. septembra MK noteikumiem Nr. 916 “Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi”.



1. Teritorijas atrašanās vieta Saulkrastos

Zemes gabals 370F atrodas Saulkrastos, pie Rīgas ielas. Detālplānojuma teritorijas platība ir 1.0193 ha (10193 m<sup>2</sup>). Saskaņā ar pašvaldības teritorijas plānojumu zemes gabala atļautā izmantošana noteikta, savrupmāju apbūve meža teritorijā(SAM). Zemes gabals atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, pilsētas teritorijā. Visa īpašuma platība pēc sava izvietojuma atbilst Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas jūrmalas kāpas”, kā arī Eiropā īpaši aizsargājamam biotopam „9010 Veci vai dabiski boreāli meži”. Zemes gabala meža platībā konstatētas atsevišķas bioloģiski vērtīgas priedes. Zemes gabals nav apbūvēts. Esošā izmantošana zemesgabala detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar zemes

robežu plānos sniegto informāciju ir meža zemes.



## 2. Detālplānojuma teritorija Saulkrastu pilsētas teritorijas plānojumā

Zemes gabalam pieguļošajā Rīgas ielā izvietoti Lattelekom elektroniskie kabeļi un kabeļu kanalizācijas vadi, zemsprieguma elektrības kabeļi un apgaismes kabeļi.

Zemes gabals 370F robežojas ar šādiem īpašumiem:

- 1.1. nekustamo īpašumu Rīgas iela (kad. apz. 80130030336);
- 1.2. nekustamo īpašumu Bērzu iela 1A (kad. apz. 80130031411);
- 1.3. nekustamo īpašumu Nr.298 (kadastra apz.. 80130030347);
- 1.4. nekustamo īpašumu Nr.208F (kad. apz. 80130030444);

Noteiktie teritorijas izmantošanas aprobežojumi:

1. 7312030301 - autoceļa A1 - 100m aizsargjosla
2. 7311010100 – Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija

Aprūtinājumu izvietojumu skatīt grafiskajā daļā – *aizsargjoslu plāns*.

## 2.2 Detālplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums

Detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 19.10.2012. noteikumiem



Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, Saulkrastu pašvaldības 27.06.2007.gada saistošajiem noteikumiem Nr.6 „Grozījumi Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju domes 27.08.2003. saistošajos noteikumos Nr.1 “Par Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumu”, Saulkrastu novada domes 2012. gada 31. oktobra lēmumu (sēdes protokols Nr.14§ 32) Par detālplānojuma 370F izstrādes uzsākšanu, darba uzdevumu u.c. spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Ir ņemti vērā nosacījumi, ko izsniegušas sekojošas institūcijas:

- ✓ Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālā nodaļa;
- ✓ Lielrīgas reģionālās vides pārvalde;
- ✓ VAS Latvijas Valsts ceļi;
- ✓ VAS „Latvenergo”;
- ✓ SIA „Lattelecom”;
- ✓ Rīgas reģionālā virsmežniecība
- ✓ SIA „Saulkrastu komunālserviss”.

Detālplānojuma grafiskās daļas izstrādāšanai izmantots topogrāfiskais plāns mērogā 1:500. Topogrāfisko plānu ir izstrādājis SIA „Delta kompānija” un tā ir saskaņota ar visām attiecīgām valsts un pašvaldību institūcijām.

1. Detālplānojumā tiek ievērots Saulkrastu novada teritorijas plānojumā noteiktā teritorijas izmantošana – Savrupmāju apbūve meža teritorijā (SAM) un atbilstošie apbūves noteikumi.
2. Detālplānojuma teritorijā tiek noteikts perspektīvais apbūves gabalu sadalījums 4 parcelēs, katra ar minimālo platību ~ 2548 m<sup>2</sup>, ar ēku maksimālo stāvu skaitu – 2 stāvi un apbūves blīvumu-12 % no kopējās zemes gabala platības, kā arī pieklūšana katram apbūves gabalam - atbilstoši LVS un MK noteikumu prasībām.
3. Katram izveidotajam zemesgabalam paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas.
4. Līdz centralizēto komunikāciju izbūvei, paredzēta vietējā ūdens ņemšanas avotu (spici) katrā zemes vienībā, lai nodrošinātu apgādi ar cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni un vietējai kanalizācijas sistēmai paredzētas hermētiski izsmelamā kanalizācija katram zemes gabalam atsevišķi.
5. Pirms apbūves uzsākšanas ir jāizveido piebraucamo ceļu tīkls un virszemes ūdeņu novadīšanas sistēmas saskaņā ar VAS „Latvijas valsts ceļi” 09.01.2013. nosacījumiem Nr. 4.3.1.-21. Katram jaunizveidotajam zemes gabalam tiek paredzēts veidot atsevišķas iebrauktuves no Rīgas ielas (skat. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana).
6. Saskaņā ar Meža likumu teritorijā daļēji veicama meža zemes transformācija atbilstoši likumam.
7. Detālplānojums nosaka, ka perspektīvās apbūves izvietojumu tehniskajos projektos paredzēt un izvietot dabā tā, lai pēc iespējas mazāk tiktu izcirsti koki, saskaņā ar Lielrīgas Reģionālās Vides pārvaldes 27.12.2012., nosacījumiem nr. 5-7/4846 un Rīgas reģionālās virsmežniecības 06.02.2013. nosacījumiem Nr.5.7-7/225. Esošo koku izcirstān apjomu varēs precizēt pēc ēkas tehniskā projekta izstrādes, kad būs zināma ēkas arhitektūra un tās forma.
8. Detālplānojums paredz ēkas izvietot paralēli Rīgas ielai vienā rindā un, lai tās nebūtu tuvāk par 1.5m no obligāti saglabājamajiem kokiem, saskaņā ar Rīgas reģionālās virsmežniecības 06.02.2013. nosacījumiem Nr. 5.7-7/225.
9. Detālplānojuma izstrādes teritorijā veikta LR MK 14.11.2000. Noteikumos nr.396

„Noteikumi par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu” iekļauto īpaši aizsargājamo sugu un LR MK 05.12.2000. noteikumos nr.421 „Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu” iekļauto īpaši aizsargājamo biotopu izpēti, izvērtējot paredzētās darbības ietekmi uz īpaši aizsargājamām sugām un biotopiem, saskaņā ar LR Vides Ministrijas, VVD, Lielrīgas Reģionālās Vides pārvaldes 27.12.2012., nosacījumiem nr. 5-7/4846

10. Teritorijas labiekārtojums ir paredzēts ievērojot teritorijā esošos vērtīgos kokus. Projektētai ēkai veidojams labiekārtots, izgaismots priekšlaukums.
11. Izvietot apbūvi maksimāli saglabājot esošo mikroreljefu un zemsedzi.
12. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem, ievērojot zemesgabala iekšējās lietošanas kārtību.
13. Detālā plānojuma teritorijas grafiskā materiāla *aizsargjoslas* uzrādītās visas teritorijas apgrūtinājumu aizsargjoslas, ar atbilstošajiem aizsargjoslu kodiem, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un LR VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas nosacījumiem.

### **1. Elektroapgāde**

- a. Elektroapgādes projekts izstrādājams saskaņā ar A/S „Sadales tīkls” centrālais reģions 16.01.2013. izdotajiem nosacījumiem Nr. 30R2A0-02.02/166
- b. Detālplānojuma risinājumi paredz vietu visu elektroapgādei nepieciešamo elektroietaišu izbūvei un elektrosadales skapju, ņemot vērā Latvijas būvnormatīvus, tehnisko noteikumu prasības, Aizsargjoslu likumu, spēkā esošo normu prasības.
- c. Elektroenerģijas patērētāju slodze uz vienu māju ~ 20 kilovati (kW).
- d. Ar detālplānojumu paredzēta elektrisko tīklu droša ekspluatācija, piekļūšana elektroietaisēm, uzrādot visas esošās un perspektīvās elektrisko tīklu izvietojuma zonas, ievērojot „Aizsargjoslu likumā” noteiktās elektrisko tīklu ekspluatācijas aizsargjoslas, kā arī detālplānojuma izstrādes procesā iekļauta informācija attiecīgajiem īpašniekiem par īpašumu lietošanas tiesību ierobežojumiem noteiktās elektrisko tīklu ekspluatācijas aizsargjoslās.
- e. Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un apstiprināmi ar visām ieinteresētajām institūcijām un Saulkrastu novada domi.

### **2. Telefonizācija**

- a) Telefonizācijas projekts izstrādājams saskaņā ar SIA „Citrus Solotions” 18.12.2012. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 37.7-5/2214/29.
- b) Tāpat projektā paredzētas vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) plānojuma izstrādes projektējamo sarkano līniju robežās, ekspluatācijai ērti pieejamās vietās.
- c) Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173\_1 2002” tehniskās prasības.
- d) Kabeļu šķērsojumu vietas aizsargāt ar cauruli.
- e) Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Saulkrastu novada domi.

### **3. Ūdens apgāde un kanalizācija**

- a) Paredzēts pieslēgums perspektīvajam maģistrālajam kanalizācijas un ūdensvadam pēc tā izbūves.
- b) Līdz tam sadzīves - fekālos notekūdeņus paredzēts savākt uzstādot hermētiskās izsmeļakas katram zemes gabalam atsevišķi.
- c) Līdz maģistrālā ūdensvada izbūvei ūdensapgādi paredzēts nodrošināt izbūvējot ūdens ņemšanas avotu (spici) katrā zemes vienībā
- d) Inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Saulkrastu novada domi.

### **6. Siltumapgāde**

Detālplānojuma teritorijā paredzēta vietējās apkures sistēma katram zemes gabalam atsevišķi pēc brīvas izvēles. Iespējamie risinājumi ir:

- a) Elektrības apkure
- b) Malkas
- c) u.c.

SIA „Delta Kompānija”  
Valdes loceklis:

J. Vītols

Izstrādāja,  
Detālplānojuma daļas inženiere:

I. Baltiņa

Detālplānojuma pasūtītājs:  
„IK Nekustamie īpašumi” pilnvarotā persona