

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgi nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Saulkrastu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamajam īpašumam „Sentimmas” Zvejniekiemā, Saulkrastu novadā, kas sastāv no divām zemes vienībām ar kadastra Nr. 8033 001 0990 un Nr.8033 001 0991.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojums (2003. – 2015.gadam ar 2007.gada grozījumiem) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Sentimmas” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. Viensētu apbūves teritorijas (V) izmantošanas un apbūves nosacījumi

4. **Viensētu apbūves teritorijas (V)** izdalītas ar mērķi veidot kā lauku apbūves tip, kas ir maksimāli saudzējošs dabas pamatnei.

5. Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemesgabala kadastra Nr. 8033 001 0990 un zemesgabala daļas ar kadastra Nr.8033 001 0991, ir:

5.1. Dzīvojamā māja:

- 1) vasarnīca;
- 2) īslaicīgas lietošanas un/vai pārvietojama būve – dzīvojamais vagoniņš, piemērots vasaras sezonas apdzīvošanai un rekreācijai;

5.2. palīgizmantošana:

- 1) nojume, lapene.

6. Zemesgabalu dališana un veidošana

Detālplānojuma teritorijā - aizliegta zemesgabalu turpmāka sadalīšana un jaunu veidošana.

7. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums:

Atļautais stāvu skaits - 1. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 6 m.

8. Zemesgabalu maksimālais apbūves blīvums un intensitāte, minimālā brīvā (zaļā) teritorija

Maksimālais apbūves blīvums un intensitāte – 6 %; minimālā brīvā zaļā teritorija - 80 %

9. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām

9.1. Izvietojot jaunu apbūvi vai veicot esošās apbūves rekonstrukciju, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlandes un apbūves izvietojuma zonas. Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4 metriem.

9.2. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošība” prasības.

9.3. Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.

10. Autostāvvietas

Maksimālais pastāvīgo autostāvvietu skaits - 2.

11. Ārtelpas elementi. Zemesgabalu ar kadastra Nr. 8033 001 0990 un zemesgabala ar kadastra Nr. 8033 001 0991 daļu, kas noteikta kā „Viensētu apbūves teritorija”(V-1) drīkst iežogot, ņemot vērā sekojošus nosacījumus:

11.1. Gar Jūras prospektu, ņemot vērā noteiktās ielas sarkanās līnijas.

11.2. Gar pludmali un uz meža zemes robežas, atļauts ierīkot privātās un publiskās teritorijas norobežojošus labiekārtojuma elementus un veikt atbilstošu koku un krūmu stādījumus.

11.3. Uz zemesgabalu robežām ar kaimiņu zemesgabaliem žogus ierīko zemes īpašniekiem savstarpēji vienojoties.

11.4. Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m, caurredzamiem. Žoga tipu paredzēt atbilstoši vēsturiskajiem žogu tipiem Zvejniekiemā.

11.5. Teritorijā gar pludmali atļauts projektēt un ierīkot krasta nostiprinājuma inženierbūves, pielietojot detālpilnājumos ietvertos inženierisinājumus, vai citus videi draudzīgus risinājumus. Krasta nostiprinājumu izbūvei aizliegts izmantot būvgružus.

12. Citi noteikumi

12.1. Ēku un būvju fasādēs jāizmanto dabīgais koks, akmens un stikls. Jumta ieseguma materiāli – gludais jumta skārds, koka skaidas (lubas), salmi vai niedres.

12.2. Ēku vai būvi var izvietot mazākā attālumā kā 4 m no kaimiņu zemesgabala robežas vai tieši pie robežas, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz ēkas vai būves projekta galvenās lapas.

12.3. Teritorijā aizliegts iznīcināt esošos kokus un krūmus. Gar pludmali jāveido papildus koku un kārklu krūmu stādījumi, kas ir piemēroti krasta kāpas erozijas procesu aizkavēšanai.

12.4 Prasības teritorijas labiekārtojumam:

12.4.1. atļauts ierīkot dabīgā koka laipu celiņus un kāpnes izejai uz pludmali;

12.4.2. atļauts ierīkot grantētus gājēju un piebraucamos ceļus, kā arī individuālās auto stāvvietas;

12.4.3. atļauts ierīkot stiprinātā zāliena gājēju un piebraucamos ceļus, kā arī individuālās auto stāvvietas;

12.4.4. atļauts ierīkot jaunu koku, krūmu un zemsedzes augu stādījumus, atbilstoši kāpu joslas dabīgajai veģetācijai – dažādas graudzāles, virši, ērikas, papardes, Latvijas mežos sastopami skujeņi - kadiķi, priedes, kalnu priedes, u.c., nav ieteicams stādīt tiju vai citus dzīvžogus, kas samazina teritorijas pārskatāmību un ierobežo esošās skatu perspektīvas.

3. Dabas teritorijas – Mežu teritorijas (MS) izmantošanas un apbūves nosacījumi

13. Dabas teritoriju kategorijā ietilpst sabiedrībai brīvi pieejamas neapbūvētas un neapbūvējamās teritorijas ar daļēji vai pilnīgi dabisku veģetāciju (pļavas, mitrāji, meži, mežaparki, pludmales), kas netiek intensīvi koptas, labiekārtotas un apsaimniekotas.

14. Mežu teritorijas (MS) izmanto un apsaimnieko atbilstoši mežu apsaimniekošanu regulējošiem normatīvajiem aktiem un dabas aizsardzības plāniem.

15. Atļautā izmantošana

Zemesgabala ar kadastra Nr.8033 001 0991 Meža teritorijas (MS) daļai galvenais izmantošanas veids ir meža uzturēšana un aizsardzība saskaņā ar izstrādāto meža apsaimniekošanas projektu un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

16. Zemesgabalu dališana un veidošana

Detālplānojuma teritorijā - aizliegta zemesgabalu turpmāka sadalīšana un jaunu veidošana.

17. Autostāvvietas un piebraucamie ceļi.

Aizliegts ierīkot autostāvvietas un piebraucamos ceļus apbūves teritorijai vai pludmalei.

18. Ārtelpas elementi

18.1. Zemesgabala ar kadastra Nr. 8033 001 0991 meža zemes daļu aizliegts iežogot.

18.2. Gar Jūras prospektu un esošo gājēju izeju uz jūru atļauts izvietot privātās un publiskās teritorijas norobežojošus labiekārtojuma elementus (laukakmeņus, koka stabiņus, atpūtas solus, atkritumu tvertnes) - ar mērķi aizsargāt esošo aizsargājamo meža biotopu no izbradāšanas. Nav ieteicams stādīt dzīvžogus, kas samazina teritorijas pārskatāmību un ierobežo esošās skatu perspektīvas.

4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

19. Aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

4.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas

20. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:

20.1. ierobežotas saimnieciskās darbības josla – visa detālplānojuma teritorija;

20.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - visa detālplānojuma teritorija.

4.2. Eksploatācijas aizsargjoslas

21. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

21.1. Jūras prospekta sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

21.2. Būvlandes – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

22. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

22.1. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;

22.2. ap ārējiem virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, ārējiem kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm, kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzmavām gruntī — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzmavas ārējās malas

23. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

23.1. gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;

23.2. gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass;

23.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

4.3. Aizsargjoslu pārklāšanās

24. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

25. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

4.4. Tauvas josla un citi apgrūtinājumi

26. Saskaņā ar Zvejniecības likumu noteikta tauvas josla 20 m platumā gar Baltijas jūras Rīgas jūras līča krastu.

27. Detālplānojumā ir noteikta Krasta erozijas riska zona 30 m platumā gar Baltijas jūras Rīgas jūras līča krastu. Riska joslas robeža jāpārskata (jāaktualizē) ik pēc 10 gadiem, ņemot vērā krasta erozijas novērojumu un aktuālus topogrāfiskā uzmērījuma datus, kā arī novēroto krasta erozijas procesa ātrumu vidēji gadā.

5. Detālplānojuma realizācijas kārtība

28. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Saulkrastu novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

29. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.

30. Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.