

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie jautājumi

1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Saulkrastu novada pašvaldības 31.10.2012. lēmumu (protokols Nr.14,33§) apstiprinātie Saulkrastu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Zemes gabaliem „Timmāji” un „Artas”, Zvejniekiemā, Saulkrastu novadā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2000.gada 2.maija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-99 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

5. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:

5.1. inženierkomunikāciju izbūvi noteikto ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvju un inženierkomunikāciju koridoru robežās;

5.2. pieklūšanas nodrošināšanai nepieciešamās plānotās ielas izbūvi.

2.2. Pieklūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

6. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

7. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.

8. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

9. Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienību dalīšana veicama saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem. Turpmāka sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana atļauta izstrādājot Zemes ierīcības projektu:

9.1. ar Zemes ierīcības projektu nav maināma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

- 9.2 ar Zemes ierīcības projektu nevar tikt veiktas sarkano līniju korekcijas.
10. Detālplānojuma teritorijā jāievēro sekojošas zemes gabalu minimālās zemes vienību platības:
- 10.1. 2400 kv.m. dzīvojamās apbūves izvietojšanai;
- 10.2. 1200 kv.m. – katrai no diviņu mājas pusēm.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

11. Zemes gabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, bet gar plānotajām ielām – pa ielas sarkanajām līnijām:
- 11.1. žoga augstumam jābūt vienā augstumā ar blakus esošo zemesgabalu žogu augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskaņīgam ar piekrastes vēsturiskās apbūves arhitektūru, izmantojot Vidzemes jūrmalā raksturīgos vēsturisko žogu tipus;
- 11.2. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,4 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
- 11.3. galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks vai dabīgs akmens;
- 11.4. aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu;
- 11.5. zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.
12. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
13. Zemesgabala daļā, kurā ir konstatēti aizsargājami biotopi, jā saglabā mežs un raksturīgā meža zemsedze. Šajā teritorijā atļauts ierīkot un labiekārtot gājēju takas, nodrošinot meža zemsedzes aizsardzību. Veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts pārveidot esošo reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi saglabājamās meža zemes teritorijās.
14. Saudzējamās kokus saglabāšanai jāizvēlas ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
15. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 2000.gada 1.februāra noteikumu Nr.38 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves"" prasībām.
16. Pazemes telpu nav ieteicams izmantot, ja gruntsūdens līmenis zemesgabalā ir augstāks par 2 m no plānotās zemes virskārtas.
17. Ēku apdarē dominējošais ieteicamais materiāls – koks. Stikls, metāls, akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās galvenā būvapjoma daļās vai tā piebūvēs.
18. Atļauts izbūvēt divslīpju vai četrslīpju jumtus.
19. Nav atļauts spilgtu, spīdīgu (sintētisku) krāsu toņu lietojums ēku fasādēs, žogu krāsojumā vai teritorijas labiekārtojuma elementos. Ieteicams pielietot tradicionālo piekrastes apbūves krāsu risinājumu.

3. Atļautā izmantošana „Vasarnīcu un dārza māju apbūves teritorijā” (DzV-1)

20. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu DzV-1 ir:

20.1. **savrupmāja**;

20.2. **dvīņu māja**;

20.3. **vasarnīca**;

20.4. saimniecības ēka un palīgēka;

20.5. palīgizmantošana - infrastruktūras objekti, kas nepieciešami teritorijas funkcionēšanai.

21. Maksimālais **apbūves blīvums 15%**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija - 70%**.

22. Maksimālais dzīvojamās ēkas stāvu skaits – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi vai jumta stāvu, saimniecības ēkai vai palīgēkai – 1.stāvs. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 10 metri.

23. Saimniecības, palīgēku un garāžas funkcijas nav integrējamas dzīvojamās ēkas apjomā, bet izbūvējamas kā atsevišķas ēkas.

4. Atļautā izmantošana „Savrupmāju apbūves teritorijā” (DzV-11)

24. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu DzV-11 ir:

24.1. **savrupmāja**;

24.2. **tirdzniecības un /vai pakalpojumu objektu būvniecība**;

24.3. **tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve**;

24.4. saimniecības ēka un palīgēka;

24.5. palīgizmantošana - infrastruktūras objekti, kas nepieciešami teritorijas funkcionēšanai.

25. Maksimālais **apbūves blīvums 15%**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija - 70%**.

26. Maksimālais galvenās ēkas stāvu skaits – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi vai jumta stāvu, saimniecības ēkai vai palīgēkai – 1.stāvs. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 10 metri.

27. Saimniecības, palīgēku un garāžas funkcijas nav integrējamas dzīvojamās ēkas apjomā, bet izbūvējamas kā atsevišķas ēkas.

5. Atļautā izmantošana „Mežu teritorijā” (M; M-1)

28. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu M ir:

28.1. mežsaimnieciska izmantošana - meža apsaimniekošana un izmantošana; meža infrastruktūras ierīkošana un izbūve;

- 28.2. labiekārtota publiskā ārtelpa - mežaparku ierīkošana un kopšana; publisku laukumu izbūve un labiekārtošana; gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana;
- 28.3. palīgizmantošana - infrastruktūras objekti, kas nepieciešami teritorijas funkcionēšanai, tikai ar M-1 apzīmētajā teritorijā.
29. Teritorijas apkalpei nepieciešamās būves, autostāvvietas jāizvieto plānotās ielas tuvumā, tikai ar M-1 apzīmētajā teritorijā.
30. Meža teritoriju (M) aizliegts nožogot.

6. Atļautā izmantošana „Tehniskās apbūves teritorija” (T)

31. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu T ir:
- 31.1. **E kategorijas iela;**
- 31.2. komersanta ceļš;
- 31.3. laukums;
- 31.4. meliorācijas sistēmas elements (piemēram- grāvis);
- 31.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
- 31.6. autostāvvietas;
- 31.7. apstādījumi.
32. Ielu un ceļu elementu izbūves prasības:
- 32.1. ielas raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ielas šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;
- 32.2. blakus brauktuvei veidot atdalītus gājēju celiņus;
- 32.3. neregulējamu ielu un ceļu krustojumiem un gājēju pārejām jābūt pārredzamiem. Tas jāpanāk veidojot redzamības trijstūri. Redzamības trijstūra zonā nedrīkst atrasties nekādi šķēršļi augstāki par 0.8 metriem, kas var traucēt krustojuma pārredzamību.
33. Ielas, piebrauktuvi, kā arī laukumu brauktuviem, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās. Gājēju celiņus (ietves) detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

7. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

34. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Limbažu novada teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
35. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
36. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- 36.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
- 36.2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla: ierobežotas saimnieciskās darbības josla - visa detālplānojuma teritorija.
37. Eksploatācijas aizsargjoslas:
- 37.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:
- 37.1.1. ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
- 37.1.2. būvlandes - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, bet ne mazāk kā 6 metri no Priežkalnu ielas sarkanās līnijas, un ne mazāk kā 4 metri no plānotās ielas sarkanās līnijas.
38. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 38.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
- 38.2. ģeogrāfiskās lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Ģeogrāfiskās lietošanas tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz ģeogrāfiskā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
- 38.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

8. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

39. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenojamā.
40. Pirms darbu uzsākšanas meža zemes lietošanas veida maiņai, nepieciešams valstij samaksāt ar atmežošanu izraisīto negatīvo seku kompensāciju, pieprasījumu tā aprēķinām iesniedzot Valsts meža dienestā. Plānotās apbūves un tās infrastruktūras attīstībai nepieciešamo meža teritoriju atmežo ievērojot Ministru kabineta 2012.gada 18.decembra noteikumus Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību”.
41. Pirms ielas būvprojekta izstrādes mežam piegulošajā teritorijā, nepieciešama detalizēta teritorijas izpēte orhidejām atbilstošā sezonā – no jūnija sākuma līdz jūlija beigām
42. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
43. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

III GRAFISKĀ DAĻA