

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

SATURA RĀDĪTĀJS

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	21
2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM	21
2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA	21
2.2. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI.....	21
2.3. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI	22
2.4. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI	22
3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJĀ” (JC)	23
4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA “DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJĀ” (DA)	23
5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI	24
6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA.....	24

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu darbības robežas ir šī detālplānojuma robežas, kas ietver nekustamo īpašumu Alfrēda Kalniņa ielā 15 Saulkrastos, Saulkrastu novadā (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80130020263, kopējā platība 0,5318 ha (turpmāk - detālplānojuma teritorija).
2. Detālplānojuma teritorijā jāievēro Saulkrastu novada teritorijas plānojumā noteiktās prasības (apstiprināts ar Saulkrastu novada domes Saulkrastu novada domes 31.05.2017. lēmumu Nr.7/2017§16 "Par Saulkrastu novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"), kas detālplānojuma risinājumos nav detalizētas un precizētas.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
4. Detālplānojuma risinājumu īstenošanai veicama atmežošana normatīvos aktos noteiktā kārtībā.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, tai skaitā meliorācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšana.
6. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „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.
7. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženierkomunikāciju izbūve, ciktāl tas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai.
8. Šī detālplānojuma ietvaros par apbūves kārtu ir uzskatāma katras atsevišķās jaunveidojamās zemes vienības būvniecības procesa uzsākšana.

2.2. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI

9. 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 sagraust.
10. Projektējot pieslēgumu, jānodrošina ielas malā esošā meliorācijas grāvja funkcionēšana, izbūvējot atbilstošu Dn 400 mm caurteku.
11. Pieslēguma rādiusi uz projektētām zemes vienībām – $R_{min} > 3m$.

2.3. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

12. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.

13. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneli jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

14. Prettrokšņa pasākumi jāparedz atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumu Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"" prasībām, un projektētās ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Risinājumi pamatojami konkrētos būvprojektos.

15. Fasādēs aizliegts lietot spožus, raibus, atstarojošus materiālus, lai plānotā apbūve dizainiski iegultu apkārtējā meža ainavā, veidojot nesamāksloti vieglu ēkas saspēli ar dabu, lielajiem kokiem un saules gaismu, paredzot izmantot dabiskus, videi draudzīgus būvmateriālus.

16. Fasāžu apdarē nav pielietojami plastmasas (PVC), apaļkoku u.tml. neiederīgi materiāli.

17. Projektējot ēkas un būves, plānojams divslīpu jumts; iesegums harmoniski saskanīgs ar apkārtējās vides apbūvē pielietotiem materiāliem.

18. Izvietojot ēkas plānotajās zemes vienībās, jāievēro noteiktais minimālais attālums (būvlaide) no Alfrēda Kalniņa ielas sarkanās līnijas – 6 metri un Neibādes ielas – 4 metri.

19. Detālplānojuma grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" noteiktās apbūves līnijas, saglabājamie koki, kuru vainagu projekcijas zonā aizliegta apbūves izvietošana, un noteiktā atkāpe no blakus zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 8013 002 0234 esošā biotopa "Mežainā piejūras kāpas".

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

21. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasības.

2.4. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI

22. Saglabājama koku josla minimāli 4 m platumā skaitot no ielas sarkanās līnijas gar Alfrēda Kalniņa un Neibādes ielām, lai nodrošinātu trokšņu slāpēšanu.

23. Lai samazinātu un novērstu ietekmi uz blakus esošo aizsargājamo biotopu "Mežainā piejūras kāpas", 8 m platā joslā, skaitot no zemes vienības robežas, nav

atļauta apstādījumu ierīkošana izmantojot augus ar nekontrolētu izplatības spēju. Minētajā zonā maksimāli jā saglabā esošie koki un dabiskā zemsedze.

24. Papildus 22. un 23. punktā minētajām koku joslām, jā saglabā teritorijas vērtīgie koki, kuri noteikti šī detālplānojuma grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

25. Lai saglabātu kokus, veicot jebkādus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jā nodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jā nodrošina atsegto sakņu aizsardzība, saglabājot dabisko zemsedzi.

26. Koku ciršana pieļaujama, ja tas nepieciešams plānotai apbūvei, tie rada draudus iedzīvotāju veselībai, satiksmes drošībai un būvēm, kā arī apstādījumu pārbūves un atjaunošanas nolūkos.

27. Jaunveidojamās zemes vienības atļauts iežogot pa ielu sarkanajām līnijām un zemes vienību iekšējām robežām.

28. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jā nodrošina saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

29. Zemes vienībai nepieciešamās auto stāvvietas jā paredz konkrētajā zemes vienībā.

30. Nav atļauta mazdārziņu ierīkošana, ierīkojot apstādījumus jā saglabā dabiskais mežaparka raksturs, nebojājot meža zemsedzi.

31. Žogu augstums noteikts no 1m līdz 1,80 m.

32. 1.80 m augstam žogam – jā nodrošina vismaz 30% caurredzība. Žogu arhitektūrai jā būt saskaņotai ar ēkas arhitektūru ievērojot vienu augstumu kvartāla robežās.

33. Galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks. Koka žogus eksponēt dabīgajā tonī. Nav pieļaujams augsts, necaurredzams nožogojums, vai plastmasas pinuma žogu pielietojums.

3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJĀ” (JC)

34. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma JC teritorijā ir **Savrupmāju apbūve (11001)**.

35. Maksimālais **apbūves blīvums: 20 %**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija – 50 %**.

36. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 3 stāvi (divi pilni stāvi ar iespēju izbūvēt bēniņus); kopējam ēkas augstumam nepārsniedzot 12 metrus, bet līdz dzegas, parapeta virsmalai vai jumta malai ir 10 metri.

4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA “DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJĀ” (DA)

37. Nolūki, kādos atļauts izmantot detālplānojuma teritoriju - privātā ārtelpa (ar labiekārtojumu vai bez tā).

5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

38. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Saulkrastu 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.

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

40. Citi apgrūtinājumi:

- 31.1. apbūvei pieļaujamā teritorija – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
- 31.2. būvlaide ēku būvniecībai.

41. Aprobežojumi aizsargjoslās:

- 32.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
- 32.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esošas zemes vienības, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
- 32.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

42. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts īstenot pa kārtām.

43. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt plānoto zemes vienību uzmērīšanu saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem. Nav pieļaujama zemes vienību tālāka sadale, bet atļauta zemes vienību apvienošana un robežu pārkārtošana.

44. Katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs uz aktuālā robežplāna, īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija.