DETĀLPLĀNOJUMS ĪPAŠUMOS “ĒRIKAS” UN “ELEONORAS”

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1.1 REDAKCIJA

Pasūtītājs: Nekustamo īpašumu īpašnieki

Izstrādātājs: SIA “Grupa93”

SIA Grupa93
Reģ. Nr. LV50103129191
Torņa iela 4, IIC-202, Rīga, LV-1050, Latvija
T +371 27373939 **E** info@g93.lv **W** www.g93.lv

2026

Saturs

1. Vispārīgie jautājumi 3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai 3
2.1 Prasības transporta infrastruktūrai un zemes vienību piekļuvei 3
2.2 Prasības inženiertehniskajai apgādei un vides risku samazināšanai 4
2.3 Prasības reljefa un dabas vērtību aizsardzībai 4
2.4 Prasības apbūves izvietojumam 5
2.5 Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi 6
3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā 6
3.1 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) 6
3.2 Dabas un apstādījumu teritorija (DA) 7
3.3 Transporta infrastruktūras teritorija (TR) 8
4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process 8

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma teritorijā ievēro Saulkrastu novada domes saistošos noteikumus Nr. SN2/2025 “Saulkrastu novada teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (apstiprināti ar Saulkrastu novada domes 29.01.2025. lēmumu Nr.2005 (Prot.Nr.2/2025§4 "Par Saulkrastu novada teritorijas plānojuma apstiprināšanu") (turpmāk – Saulkrastu novada Teritorijas plānojums).
2. Šie detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) detalizē Saulkrastu novada Teritorijas plānojumu un nosaka nekustamo īpašumu “Ērikas” un “Eleonoras” Saulkrastu pilsētā, Saulkrastu novadā (kadastra apzīmējumi 8033 004 0142 un 8033 004 0143; turpmāk – Detālplānojuma teritorija) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas lapām “Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi”, “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”, “Inženiertīkli”, “Šķērsprofili” un “Zemes vienību sadales risinājums”.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas Apbūves nosacījumos, ir noteiktas Saulkrastu novada Teritorijas plānojumā.
4. Apbūves nosacījumi ir spēkā visu īpašuma būvniecības un izmantošanas laiku neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1 Prasības transporta infrastruktūrai un zemes vienību piekļuvei

5. Piekļūšanai jaunizveidojamām zemes vienībām Detālplānojuma teritorijā jāizdala atsevišķā zemes vienībā un jāizbūvē E kategorijas (vietējas nozīmes) ielu (turpmāk – plānotā iela) ar pieslēgumu pašvaldības ielai “Pabažu ceļš”, ievērojot grafiskās daļas lapās “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un “Šķērsprofili” noteiktos attālumus starp sarkanajām līnijām un inženiertīklu izvietojumu.
6. Zemes vienībām Nr. 2 – 12 jānodrošina piekļūšana no plānotās ielas atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas lapai “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”. Zemes vienībai Nr. 1 piekļūšanu jānodrošina no pašvaldības ielas “Pabažu ceļš”.
7. Iebrauktuvju jaunveidojamās zemes vienībās novietojumu un parametrus jāprecizē būvniecības procesā, nodrošinot ugunsdzēsības, glābšanas un apkalpes transporta brīvu piekļūšanu visām apbūves zemes vienībām.
8. Plānoto ielu jānoslēdz ar apgriešanās laukumu.
9. Plānoto ielu un apgriešanās laukumu jāieklāj ar cieto segumu.

2.2 Prasības inženiertehniskajai apgādei un vides risku samazināšanai

10. Pirms būvdarbu uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbi atbilstoši būvprojekta risinājumiem.

11. Elektroapgādi jānodrošina saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas lapām "Inženiertīkli" un "Šķērsprofili" izbūvējot:

    11.1. Detālplānojuma teritorijā zemsprieguma elektroapgādes pazemes kabeļu līniju plānotās ielas teritorijā starp sarkanajām līnijām;

    11.2. ārpus Detāplānojuma teritorijas – zemsprieguma elektroapgādes pazemes kabeļu līniju pašvaldības ielas "Pabažu ceļš" teritorijā un jaunu pieslēgumu pie transformatora apakšstacijas T25931 zemsprieguma sadalnes Z5.

12. Lietus ūdeņi no plānotās ielas jānovada lietus ūdens novadīšanas sistēmā (grāvī, ievalkā vai ievalkā ar drenāžas cauruli) saskaņā ar grafiskās daļas lapu "Šķērsprofili". Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

13. Līdz centralizētas kanalizācijas vada izbūvei pašvaldības ielā "Pabažu ceļš" sadzīves kanalizācijas savākšanu jānodrošina katrā zemes vienībā ierīkojot decentralizēto kanalizācijas sistēmu. Sadzīves notekūdeņus kanalizācijas novadīšanai apbūves zemes vienībās jāierīko hermētiskas krājtvertnes, no kurām kanalizācijas ūdeņus izved uz attīrīšanas ietaisēm, vai bioloģiskās attīrīšanas sistēmas saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

14. Līdz centralizētas ūdensapgādes ūdensvada izbūvei pašvaldības ielā "Pabažu ceļš", ūdensapgādi jānodrošina katrā zemes vienībā individuāli.

15. Ēku būvprojektos jāparedz tehniskie risinājumi, kas perspektīvā nodrošina pieslēguma iespēju pie pašvaldības centralizētajām ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām.

2.3 Prasības reljefa un dabas vērtību aizsardzībai

16. Jaunveidojamās zemes vienībās, kurās atbilstoši grafiskās daļas lapām "Plānotā apbūve un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums" un "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" ir Eiropas Savienības nozīmes biotopa 2180 Mežainas piejūras kāpas vai īpaši aizsargājamās, ierobežoti izmantojamās augu sugas gada staipekņa *Lycopodium annotinum* atradnes, jāievēro šādus nosacījumus:

    16.1. Pirms būvdarbu uzsākšanas gada staipekņa *Lycopodium annotinum* atradnes jāiezīmē ar pagaidu norobežojumu, lai nepieļautu tā bojāšanu, tehnikas pārvietošanos vai būvmateriālu novietošanu atradnes teritorijā;

    16.2. Zemes vienībās, kurās atrodas 2180 Mežainas piejūras kāpas, ēkas jāizvieto, pietuvināti ielām vai, ņemot vērā reljefu, lēzenākajās teritorijas daļās, pēc iespējas saglabājot priedes, kuru diametrs ir 50 cm vai lielāks;

16.3. Būvju novietojumu un risinājumus, teritorijas labiekārtošanas un biotopa 2180 Mežainas piejūras kāpas apsaimniekošanas pasākumus jāizstrādā piesaistot sertificētu sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertu; Ja plānotā būve skar kāpas nogāzi atbilstoši eksperta rekomendācijai reljefu saglabā un būvi jāizvieto uz pāļveida pamatiem, stiprinot to ar apstādījumiem, izņemot paklājzālienu un ievērojot Noteikumu 16.7. punkta prasības; Ārpus 2180 Mežainas piejūras kāpas teritorijas robežas ēku atļauts izvietot, izmantojot arhitektūrā reljefu;

16.4. Būvvietas jāizvēlas un jāizbūvē, maksimāli saglabājot dabisko reljefu, zemsedzi un koku stāvu;

16.5. Saglabājamā biotopa 2180 Mežainas piejūras kāpas daļā aizliegta zālāju vai apstādījumu ierīkošana;

16.6. Ēku un inženierbūvju būvniecību un labiekārtojumu zemes vienībās Nr. 2, 10 un 12 jāīsteno tā, lai neskartu gada staipekņa *Lycopodium annotinum* atradni un ne mazāk kā 3 m rādiusā ap to. Gada staipekņa aizsargjosla attēlota grafiskās daļas lapā "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi";

16.7. Ierīkojot apstādījumus, jāizmanto piekrastes meža biotopiem raksturīgas augu sugas (piemēram, kadiķus, viršus, sīkkrūmus, mārsilu, papardes un citas sugas); Nav pieļaujama apstādījumu ierīkošana, izmantojot augu sugas ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju (piemēram, korintes, spožo klinteni, spirejas, grimoņus un citas līdzīgas sugas), kas var ieviesties biotopā 2180 Mežainas piejūras kāpas vai īpašumam piegulošajā meža platībā, kā arī ar virszemes noteci nonākt ūdenstecēs;

17. Koku ciršana apbūves zemes vienībā ir atļauta zem ēkām un inženierbūvēm, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem. Pārējā zemes vienības daļā saglabājamas koku grupas un atsevišķi koki, izvērtējot to stabilitātes zuduma risku stipra vēja apstākļos. Izcērtamos kokus jāprecizē, izstrādājot ēku un plānotās ielas būvprojektus.

18. Attālumu no būvju pamatiem līdz kokiem, veicot būvdarbus, jāizvēlas vismaz 5 m attālumā no koku stumbra, nodrošinot sakņu aizsardzību būvdarbu laikā.

19. Inženiertīklu ierīkošanai paaugstinātā reljefa vietā ieteicams izmantot horizontālās urbšanas jeb caurdures metodi, savienojumu vietas paredzot vietās ar mazāk izteiktu reljefu un vietās, kur augāju veido dabiskiem biotopiem neraksturīgas augu sugas vai augājs nav izveidojies. Ja caurdures metode nav piemērojama, pieļaujama inženiertīklu ieguldīšana tranšejās. Tranšejas aizber ar izrakto grunti. Nav pieļaujama melnzemes uzbēršana un zālienu piesēja.

20. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemsedzi.

2.4 Prasības apbūves izvietojumam

21. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas lapā "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves teritorijās.

22. Minimālā būvlaide gar plānoto ielu un perspektīvo ielas posmu ir 3 m.

23. Ēkas izvieto atbilstoši brīvā plānojuma principiem. Būvju izvietojumu precizē būvprojektā. Zemes vienībās, kurās atrodas Biotopa 2180 Mežainas piejūras kāpas ēku izvietojumu plāno saskaņā ar 16.3. punktu.

24. Apbūvētās teritorijas daļā veido 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielas grāvi un lietusūdeņu uztveršanas akām, maksimāli saglabājot teritorijas reljefu.

25. Attālumi starp ēkām un inženierbūvēm jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām.

26. Jaunveidojamās zemes vienības ir atļauts iežogot atbilstoši spēkā esošā Saulkrastu novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

27. Zemes vienību Nr. 2, 10 ierobežoti izmantojamās īpaši aizsargājamās augu sugas - gada staipekņa (*Lycopodium annotinum*) atradnē un aizsardzības zonā ap to atļauts iežogot tikai ar vieglas konstrukcijas stiepļu (drāšu pinuma) žogu.

2.5 Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

28. Aizsargjoslas un plānotās ielas un tās perspektīvā posma sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas lapā "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".

29. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas jānosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

3.1.1 Pamatinformācija

30. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) ir funkcionālā zona ar dzīvojamo māju apbūvi, kas nepārsniedz trīs stāvus, paredzot atbilstošu infrastruktūru, tostarp daudzdzīvokļu māju pagalmu labiekārtojumu.

3.1.2 Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

31. Savrupmāju apbūve (11001).

3.1.3 Teritorijas papildizmantošanas veidi

32. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti (veikals, aptieka, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmums, sadzīves pakalpojumi, bibliotēka, frizētava u.tml.).

33. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesu mājas u.tml. īslaicīgas izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

34. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses vietas.

35. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma elementus un infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

36. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

3.1.4 Apbūves parametri

	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība (m^2)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
37.	2400	25			līdz 3	55

*divu bloķētu individuālo dzīvojamo māju vienai daļai – 1200 m^2

3.1.5 Citi noteikumi

38. Uz katras minimālās platības zemes vienības ir atļauts būvēt vienu savrupmāju un nepieciešamās palīgēkas.

39. Zemes vienībā jānodrošina minimālā koku un krūmu apstādījumu platība 10 % apmērā no zemes vienības kopējās platības.

40. Divu bloķētu individuālo dzīvojamo māju gadījumā zemes vienību ir atļauts sadalīt divās daļās tikai pēc būvju nodošanas ekspluatācijā.

3.2 Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

3.2.1 Pamatinformācija

41. Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, kas paredzēta kā papildus apstādījumu un rekreācijas teritorija zemes vienībās ar dzīvojamo apbūvi.

3.2.2 Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

42. Mežs īpaši aizsargājamās dabas teritorijas (21002).

43. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

3.2.3 Teritorijas papildizmanošanas veidi

44. Nenosaka.

3.2.4 Apbūves parametri

45. Nenosaka

3.2.5 Citi noteikumi

46. Nav atļauts ierīkot atpūtas vietas, sporta, rotaļu laukumus u.tml. labiekārtojuma objektus.

3.3 Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

3.3.1 Pamatinformācija

47. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

3.3.2 Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

48. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

49. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

3.3.3 Teritorijas papildizmantošanas veidi

50. Nenosaka

3.3.4 Apbūves parametri

51. Nenosaka

3.3.5 Citi noteikumi

52. Nenosaka

4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process

53. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Saulkrastu novada pašvaldību un detālplānojuma ierosinātāju.
54. Detālplānojumu var īstenot pa kārtām, ievērojot šādus nosacījumus:
    54.1. Pirmajā kārtā jāveic zemes vienību sadale un zemes vienībās Nr. 13 un 14 jāizbūvē plānotā iela ar grants segumu 5 m platumā un diviem apgriešanās laukumiem. Jāierīko lietus ūdeņu atvades sistēma un elektroapgādes tīkls ar pieslēgumu pie transformatora apakšstacijas T25931 zemsprieguma sadalnes Z5.
    54.2. Nākamajās kārtās:
        54.2.1. Tikai pēc Apbūves nosacījumu 54.1. apakšpunktā norādīto darbu veikšanas un inženierbūvju nodošanas ekspluatācijā atļauts veikt jauno zemes vienību Nr. 2 – 12 apbūvi, īstenojot darbus vienlaikus vai pa kārtām;
        54.2.2. Pirms, pēc vai vienlaikus ar zemes vienībās Nr. 2–12 ēku būvniecību un nodošanu ekspluatācijā plānotajā ielā un apgriešanas laukumos ieklāj cieto segumu; Plānotās ielas posmā nodrošina cieto segumu 4,5 m platumā, katrā pusē paredzot ne mazāk kā 0,5 m platu stiprinātu joslu ar stiprību, kas ļauj veikt transporta līdzekļu uzbraukšanu un transporta līdzekļu īslaicīgu novietošanu uz tās;
55. Zemes vienībās, kurās reģistrēts mežs pēc to atmežošanas nepieciešams veikt atkārtotu mežu inventarizāciju kā to nosaka 2016.gada 21.jūnija Ministru kabineta

noteikumi Nr. 384 “Meža inventarizācija un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi”.

56. Detālplānojuma īstenošanas darbu secība nav attiecināma uz plānoto zemes vienību Nr. 1, kura tiek nodalīta uzsāktajai būvniecībai (Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-807054-5985).
57. Īpašniekam detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem.