

DETĀLPLĀNOJUMS

zemes vienībai Madaru ielā 4

(KADASTRA APZĪMĒJUMS 8013 005 0156)

SAULKRASTU PILSĒTĀ, SAULKRASTU NOVADĀ

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Pasūtītājs: Privātpersona

Izstrādātājs: SIA "Reģionālie projekti"

2024

SATURS

| | |
|---|----------|
| 1.VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI | 3 |
| 2.PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI | 3 |
| 2.1. Prasības apbūvei | 3 |
| 2.2. Prasības teritorijas labiekārtojumam un apstādījumiem | 3 |
| 2.3. Prasības zemesgabalu veidošanai | 3 |
| 2.4. Prasības vides trokšņa mazināšanai | 3 |
| 2.5. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam..... | 3 |
| 2.6. Prasības teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai | 4 |
| 3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ | 4 |
| 3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) | 4 |
| 3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) | 4 |
| 4.AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI | 5 |
| 5.DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA | 5 |

1.VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) darbojas kā Saulkrastu novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam (ar grozījumiem) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Teritorijas plānojums) detalizācija zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8013 005 0156 teritorijā, ar kopējo platību 9206 m² Saulkrastu pilsētā, Saulkrastu novadā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija).
2. Prasības, kas nav ietvertas šajos Nosacījumos, ir noteiktas Teritorijas plānojumā.

2.PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI

2.1. Prasības apbūvei

3. Izvietojot jaunu apbūvi Detālplānojuma teritorijā, ievēro:
 - 3.1. minimālo būvlaidi 50 m no valsts galvenā autoceļa A1 brauktuves ass;
 - 3.2. minimālo būvlaidi 6 m no Zītaru ielas un 3 m Madaru ielas sarkanajām līnijām.

2.2. Prasības teritorijas labiekārtojumam un apstādījumiem

4. Apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot, ievērojot Teritorijas plānojumā noteiktās prasības.
5. Esošo apaugumu atļauts izkopt un papildināt ar koku/krūmu (ar blīvākiem vainagiem) stādījumiem, risinājumu precizējot būvprojektā.

2.3. Prasības zemesgabalu veidošanai

6. Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienības dalīšanu veic atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti Detālplānojuma Grafiskās daļas kartēs "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" un "Zemes ierīcības plāns", kā arī citiem Detālplānojuma nosacījumiem.
7. Robežu pārkārtošana nav atļauta.
8. Zemes vienību apvienošana atļauta, tām nodrošinot tiešu piekļuvi no ielām.

2.4. Prasības vides trokšņa mazināšanai

9. Plānotajās zemes vienībās Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 infrastruktūras objektu radītā trokšņa ietekmes mazināšanai uz dzīvojamās apbūves teritoriju, veido aizsargstādījumus vismaz 10 m platā joslā gar valsts galveno autoceļu A1.

2.5. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

10. Inženiertīklu izvietojums Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajam nodrošinājumam attēlots Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns".
11. Ūdensapgādes nodrošināšanai ir pieļaujami lokālie ūdensapgādes urbumi.
12. Sadržīves kanalizācijas nodrošināšanai pieslēgšanās pašvaldības centralizētajiem tīkliem ir obligāta.
13. Ārējo ugunsdzēsību nodrošina no esošajiem ugunsdzēsības hidrantiem.
14. Elektroapgādi nodrošina pieslēdzoties esošajam tīklam.
15. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
16. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, paredz dalītu sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla.
17. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu plānoto ielu sarkano līniju robežās un ārpus tām, precizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

2.6. Prasības teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai

18. Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic saskaņā ar meliorācijas sistēmas (grāvju) pārkārtošanas projektu.
19. Meliorācijas darbi jāveic būvspeciālista vadībā, kas sertificēts meliorācijas sistēmu būvdarbu vadīšanā.
20. Risinājums virszemes ūdens uztveršanai un novadīšanai no teritorijas veidojams tā, lai neveidotos ūdens uzkrāšanās blakus īpašumos, kā arī mežainajā teritorijas daļā.

3. PRAŠĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

21. "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija" (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi, kas nepārsniedz divus stāvus un ir paredzēta savrupam dzīvesveidam.
22. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija" (DzM) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
23. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 23.1. Savrupmāju apbūve (11001).
24. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
 - 24.1. Nenosaka
25. Apbūves parametri:

| Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ²) | | Maksimālais apbūves blīvums (%) | | Apbūves augstums (m) | | | Apbūves augstums (stāvu skaits) | | | Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) | |
|---|--------|---------------------------------|--------------|----------------------|------|--------|---------------------------------|------|--------|---------------------------------------|--------|
| vērtība | atruna | vērtība | atruna | no | līdz | atruna | no | līdz | atruna | vērtība | atruna |
| ¹ | | 30 | ² | | 8 | | | 2 | | 50 | |

¹ Atbilstoši zemes ierīcības plānam

² Plānotajām zemes vienībām ar platību no 1201 – 1800 m² maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 20%. Plānotajām zemes vienībām ar platību no 1801 – 3000 m² maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 15%.

26. Citi noteikumi:
 - 26.1. Katrā zemes gabalā atļauta vienas dzīvojamās ēkas un vienas palīgēkas būvniecība.
 - 26.2. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) – "Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (kods 0601).

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

27. "Transporta infrastruktūras teritorija" (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu sauszemes transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi Detālpilnplānojuma teritorijā Zītaru ielas un Madaru ielas sarkanajās līnijās.
28. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Transporta infrastruktūras teritorija" (TR) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
29. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 29.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001) – virszemes un pazemes inženiertīkli siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu

pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei nepieciešamās būves, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces (piemēram, cauruļvadus, kabelus, urbumus u. tml.).

29.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002) – ielas un laukumi, kas veido lineāru transporta infrastruktūru.

30. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

30.1. Nenosaka

31. Apbūves parametri

31.1. Nenosaka

32. Citi noteikumi

32.1. Nenosaka

33. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) - "Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā" (kods 1101).

4.AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

34. Aizsargjoslas Detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t.sk. ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas Detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

35. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

5.DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

36. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem (Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu) un administratīvo līgumu par Detālplānojuma īstenošanu, kas noslēgts starp Saulkrastu novada pašvaldību un Detālplānojuma izstrādes ierosinātāju.

37. Detālplānojuma īstenošana ietver sekojošus obligātus pasākumus kompleksai Detālplānojuma teritorijas sagatavošanai turpmākai tās izmantošanai un apbūvei:

37.1. Detālplānojuma izstrādes ierosinātājs veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu, saskaņā ar izstrādāto meliorācijas sistēmas (grāvju) pārkārtošanas projektu:

37.1.1. pa perimetru tiek izbūvēta projektētā drenāžas sistēma;

37.1.2. esošos grāvjus likvidē, veicot teritorijas planēšanas darbus, saskaņā ar plānotajām teritorijas augstuma atzīmēm;

37.2. paredzēto darbu veikšanai, Detālplānojuma izstrādes ierosinātājs nodrošina tehnisko piekļuvi Zītaru ielas galā.

38. Pēc 37.punktā minēto pasākumu īstenošanas, atļauta jaunveidojamo zemes vienību atdalīšana, adresācijas un NĪLM piešķiršana.

39. Katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna, veic atkārtotu meža inventarizāciju.

40. Vienlaikus ar plānotās apbūves projektēšanu un būvniecību veic:

40.1. elektroapgādes tīklu projektēšanu un izbūvi Madaru ielas posmā gar Detālplānojuma teritoriju saskaņā ar AS "Sadales tīkls" tehniskajiem noteikumiem, un nodošanu ekspluatācijā;

40.2. plānoto piebrauktuvju uz jaunveidojamajām zemes vienībām projektēšanu;

40.3. centralizēto sadzīves notekūdeņu projektēšanu un izbūvi, kā arī pieslēgšanos centralizētajam sadzīves notekūdeņu tīklam.