

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI, DEFINĪCIJAS

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievēro Saulkrastu novada domes saistošos noteikumus Nr. SN-11/2017 "Par Saulkrastu novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (apstiprināti ar Saulkrastu novada domes 31.05.2017. lēmumu Nr.7/2017 "Par Saulkrastu novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam apstiprināšanu"), (turpmāk – Saulkrastu novada TIAN).
2. Šie detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) detalizē Saulkrastu novada TIAN un nosaka zemes vienības Celtnieku ielā 78, Zvejniekiemā, Saulkrastu pagastā, Saulkrastu novadā (kadastra apzīmējums 8033 001 0737; turpmāk – Detālplānojuma teritorija) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas Apbūves nosacījumos, ir noteiktas Saulkrastu novada TIAN.
4. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieka maiņas.
5. Teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN) – funkcionālā zona, kas nepieciešama piebraucamā ceļa ar apgriešanās laukuma izbūvei, kā arī inženiertehnisko tīklu izbūvei un publiskās ārtelpas infrastruktūrai.

## 2. PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

### 2.1. Piekļūšanas noteikumi un vides pieejamība

6. Vides pieejamības nodrošināšanai speciālus pasākumus un speciālus aprīkojumus nosaka būvvalde, izdodot būvaļauju ar nosacījumiem, risinājumus paredz būvprojektā.
7. Veidojot piebraucamos ceļus, ievēro Latvijas Valsts standartus un normatīvo aktu ceļu būvniecībā prasības.
8. Piekļūšanu detālplānojuma teritorijā jaunveidojamām zemes vienībām paredz no Celtnieku ielas, Mārstaļu ielas un Mazās Bražu ielas sarkanajām līnijām vai piebraucamā ceļa TIN teritorijā. Nobrauktuves platums 3 m, tās novietojumu precizē būvniecības ieceres dokumentācijā.
9. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
10. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro būvju ugunsdrošības prasības.
11. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāva brīvu un pietiekami drošu piekļuvi ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.

### 2.2. Zemes vienību veidošana

12. Zemes vienības Nr.1 – Nr.14 veido saskaņā ar principiālo dalījumu detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības darbu plāns", precīzas platības un robežu novietojumu nosakot pēc zemes vienību kadastrālās uzmērīšanas. Zemes vienību robežu pārkārtošana pēc detālplānojuma realizācijas pieļaujama, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

13. Minimālā jaunveidojama zemesgabala platība savrupmāju apbūvei – 1200 m<sup>2</sup>.
14. Gadījumā, ja teritorijā plānots veidot rindu māju apbūvi, minimālo zemes vienības platību nosaka citā plānošanas dokumentā (detālplānojumā), vienlaikus ievērojot nosacījumu, ka tiek nodrošināta normatīvo aktu un Saulkrastu novada TIAN prasību par konkrētās teritorijas apbūves rādītājiem un autostāvvietām izpilde. Zemesgabala reāla sadale pieļaujama tikai pēc rindu mājas izbūves.
15. Zemes vienības Nr.5 un Nr.14 izdala kā atsevišķas zemes vienības.

### **2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam**

16. Detālplānojuma teritorijā nodrošina elektroapgādi, elektronisko sakaru tīklus, centralizēto ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju un lietus ūdeņu kanalizācijas risinājumu atbilstoši paredzētajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
17. Plānotajai apbūvei pieslēgums centralizētajam sadzīves kanalizācijas tīklam ir obligāts, ja tas ir izbūvēts īpašumam piegulošajās ielās (pieslēgumus īpašumiem jāveido 3 gadu laikā no centralizēto tīklu izbūves).
18. Līdz centralizēta ūdensvada tīkla izbūvei detālplānojuma teritorijai piegulošajās ielās, plānotajai savrupmāju apbūvei pieļaujama lokālas ūdensapgādes ierīkošana.
19. Lietus ūdeņu uzkrāšanai un novadīšanai atļauts veidot kombinētos, ilgtspējīgus lietus kanalizācijas risinājumus (ūdensobjektus, ievalkas, infiltrācijas sistēmas u.tml.).
20. Inženierkomunikāciju izbūvē ņemt vērā grafiskās daļas “Funkcionālā zonējuma, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plāns”, “Inženierkomunikāciju plāns” ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precizē būvniecības ieceres dokumentācijā.
21. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (esošs hidrants Draudzības ielā, blakus zemes vienībai ar adresi Ozolu iela 4, Zvejniekiemā, kadastra apzīmējums 8033 001 0099, un Celtnieku/Ganību ielas krustojumā, blakus zemes vienībai ar adresi Mārstaļu iela 57, Zvejniekiemā, kadastra apzīmējums 8033 001 0041).

### **2.4. Apbūves veidošana, labiekārtojuma un citi nosacījumi**

22. Detālplānojuma teritorijā apbūvi var uzsākt veidot pakāpeniski, pēc zemes vienību sadales, kā arī piebraucamā ceļa un nepieciešamo inženierkomunikāciju (elektroapgādes, ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas) izbūves, tādā apjomā, lai katrs jaunizveidotais īpašums būtu nodrošināts ar inženierkomunikācijām, funkcionētu neatkarīgi un atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
23. Galvenās atļautās izmantošanas ēkas novieto pret ielu, ievērojot būvlaidi (3 m vai 6 m atbilstoši ielas kategorijai) vai apbūves līniju (3 m no TIN teritorijas). Palīgēkas zemesgabalā izvieto, ievērojot apbūves līniju 4 m (attālums līdz blakus esošā zemesgabala robežai). Gadījumā, ja ēkas izvieto tuvāk par 4 m līdz kaimiņa zemesgabala robežai vai tieši uz tās, jāsaņem kaimiņa rakstiska piekrišana, vienlaikus ievērojot ugunsdrošības prasības.
24. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajai izmantošanas funkcijai un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
25. Autostāvvietas izvieto tajā pašā zemesgabalā, kura apkalpošanai tās nepieciešamas.
26. Balstoties uz esošo trokšņu mērījumu rezultātiem vai prognozējamo trokšņa līmeni, būvniecības dokumentācijā paredz prettrokšņa pasākumu risinājumus. Trokšņa līmeņa rādītāju pārsnieguma

mazināšanai, ēku projektēšanā ņem vērā ēku izvietojumu teritorijā (piemēram, guļamtelpas un dzīvojamās telpas neizvieto pret ielu), kā arī var izmantot troksni slāpējošu logu un citu konstruktīvo elementu risinājumus. Pretējā gadījumā ēkas fasādi veido ar pastiprinātām skaņas izolācijas īpašībām (ja nepieciešams).

27. Veidojot apbūvi, maksimāli saglabā esošos kokus. Lai saglabātu un aizsargātu augošos kokus, konkrētu koku aizsardzības risinājumu izstrādei piesaista arboristu. Veicot jebkādus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

### 3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI

#### 3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

28. Nosacījumi projektētajām zemes vienībām **Nr.1 – Nr.4; Nr.6 – Nr.13** (skat. kopā ar grafisko daļu).

Definīcija:	Teritorija, kur galvenā izmantošana ir dzīvojamās mājas, vienkārtīga un divkārtīga daudzdzīvokļu mājas, bet palīgizmantošana – citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.
Atļautā izmantošana:	<u>Galvenā izmantošana:</u> - savrupmāja; - rindu māja. <u>Papildizmantošana:</u> - labiekārtota publiskā ārtelpa; - tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts; - tūrisma un atpūtas iestāde.
Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība:	1200 m <sup>2</sup>
Maksimālais apbūves blīvums:	Savrupmāju apbūvē - 30%
Maksimālā apbūves intensitāte:	Nenosaka.
Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (noteikts VAN):	Savrupmāju apbūvē - 50%.
Ēku un būvju skaits:	1 (viena) dzīvojamā ēka, bet pārējās ēkas, ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
Maksimālais stāvu skaits:	3 stāvi
Apbūves maksimālais augstums:	Nedrīkst pārsniegt 12 m.
Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):	No Ozolu un Celtnieku ielas – 6 m, papildus ievērojot grāvja aizsargjoslu. No Mārstaļu, Bražu un Mazās Bražu ielas, kā arī no piebraucamā ceļa TIN teritorijā – 3 m, papildus ievērojot grāvja aizsargjoslu attiecīgajās vietās.
Citi noteikumi:	- pazemes stāva (pagraba) izbūve augstā gruntsūdens līmeņa dēļ nav atļauta, izņemot, ja tā izbūvi pamato ar tādiem tehniskiem risinājumiem, kas nodrošina būves

	<p>mitruma izolāciju.</p> <p>- Jaunu rindu māju apbūvi īsteno, izstrādājot citu plānošanas dokumentu (detālplānojumu) un tikai gadījumā, ja plānoto objektu iespējams nodrošināt ar centralizētu ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju.</p>
--	--

### 3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR):

29. Nosacījumi projektētajām zemes vienībām **Nr.5 un Nr.14** – attiecīgi Bražu un Ozolu ielas daļas (skat. kopā ar grafisko daļu).

Definīcija:	Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.
Atļautā izmantošana:	<p><u>Galvenā izmantošana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inženiertehniskā infrastruktūra;</li> <li>- Transporta lineārā infrastruktūra.</li> <li>- Transporta apkalpojošā infrastruktūra.</li> </ul> <p><u>Papildizmantošana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- publiskā apbūve un teritorijas izmantošana.</li> </ul>
Ielu sarkanās līnijas:	Atbilstoši Saulkrastu novada TIAN.
Ielu un ceļu šķērsprofili:	Ielu un ceļu principiālie šķērsprofili ir noteikti detālplānojumā, paredzot iespēju nodrošināt gājēju un transporta satiksmi, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumu saskaņā ar atbildīgo valsts un pašvaldības institūciju nosacījumiem un tehniskajiem noteikumiem, ievērojot transporta būvju un inženierkomunikāciju projektēšanas normatīvās prasības. Šķērsprofilus 1-1 un 2-2 īsteno, pārbūvējot Mazajā Bražu ielā esošos grāvjus, risinājumu detalizē būvprojektā.
Izmantošanas noteikumi:	Nenosaka.

### 3.3. Teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN)

30. Nosacījumi, kas attiecas uz projektēto zemes vienību Nr.2 un Nr.3 daļām (skat. kopā ar grafisko daļu).

Definīcija:	Teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN) ir funkcionālā zona, kas paredzēta ceļu tīkla elementu un inženierkomunikāciju izvietojumam, kas nepieciešami projektēto zemes vienību Nr.2, Nr.6 – Nr.8 funkcionalitātes nodrošināšanai. TIN teritoriju neizdala kā atsevišķu zemes vienību, tā kalpo par pamatu servitūta tiesības nostiprināšanai zemesgrāmatās attiecīgajiem īpašumiem.
-------------	---

Atļautā izmantošana:	<u>Galvenā izmantošana:</u> - piebraucamais ceļš (platums 3,5 m) ar apgriešanās laukumu (12 x 12 m); - nobrauktuves (platums 3 m); - inženiertehniskā infrastruktūra; - meliorācijas sistēmas elementi. <u>Papildizmantošana:</u> - nenosaka.
Ielu sarkanās līnijas:	nenosaka.
Šķērsprofili:	TIN šķērsprofils ir noteikts detālplānojumā, paredzot iespēju nodrošināt transporta satiksmi, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu orientējošu izvietojumu (precizē būvprojektā), ievērojot normatīvās prasības.
Citi noteikumi:	- TIN teritoriju veido atbilstoši grafiskās daļas kartē "Funkcionālā zonējuma, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plāns" un "Šķērsprofili" orientējoši norādītajam šķērsprofilam 3-3. - Piebraucamais ceļš, nobrauktuves pie īpašumiem, kā arī apgriešanās laukums izbūvējams pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ceļa vai laukuma robežās. - TIN teritorijas robežas var precizēt (ja tas nepieciešams tehnisko parametru dēļ) būvprojekta izstrādes ietvaros, risinājumu saskaņojot ar tā īpašuma īpašnieku, kuru risinājumi ietekmē.

#### 4. APGRŪTINĀJUMI UN AIZSARGJOSLAS

31. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas un to aprobežojumi atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
32. Atsevišķu inženierkomunikāciju aizsargjoslas, kuras atrodas ārpus inženierkomunikāciju koridora robežām, nosaka pēc inženierkomunikāciju izbūves atbilstoši to faktiskajam izvietojumam teritorijā.
33. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Saulkrastu novada teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem. Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
34. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

#### 5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

35. Detālplānojumu var īstenot pakāpeniski (realizāciju veicot kārtās), vienlaicīgi īstenojot vienu vai vairākas kārtas, saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Saulkrastu novada pašvaldību un

- detālplānojuma teritorijas īpašnieku. Īstenojot apbūvi kārtās, jānodrošina jau īstenošanās apbūves kārtas netraucētu funkcionēšanu pārējo realizācijas kārtu īstenošanas laikā.
36. Piebraucamā ceļa, inženierkomunikāciju tīklu, apbūves, labiekārtojuma, u.c. objektu projektēšana un izbūve notiek atbilstoši detālplānojumā attēlotajiem principiālajiem risinājumiem, kas precizējami būvprojekta ietvaros.
  37. Inženierkomunikāciju tīkli detālplānojuma teritorijā tiks izbūvēti tādā apjomā, lai nodrošinātu, ka pirms vai vienlaikus ar noteiktu ēku izbūvi, to zemesgabali tiek nodrošināti ar visu, ēku ekspluatācijai nepieciešamo, inženierinfrastruktūru, kas ietver centralizētu sadzīves kanalizāciju, elektroapgādi, piebraucamos ceļus un funkcionējošu lietus ūdeņu atvades sistēmu.
  38. Jaunās zemes vienības veido atbilstoši detālplānojuma risinājumiem grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības darbu plāns", sadali un kadastrālo uzmērīšanu īstenojot pa posmiem tādā apjomā, lai tiktu ievērots princips, ka sadales brīdī katra jaunveidojamā zemes vienība ir nodrošināta ar apbūvei nepieciešamo inženierinfrastruktūru.
  39. Projektētās zemes vienības Nr.5 un Nr.14 (attiecīgi Bražu un Ozolu ielas teritorijas daļas sarkano līniju robežās) izdala kā atsevišķas zemes vienības, lai perspektīvā risinātu to atsavināšanu Saulkrastu novada pašvaldībai un LR Satiksmes ministrijai sabiedrības vajadzībām, ja nepieciešams.
  40. Apbūves izvietojumam detālplānojuma teritorijā, projektētajās zemes vienībās ievēro šajā punktā noteikto principu un secīgi veic šādus pasākumus:
    - 40.1. būvniecības vajadzībām nepieciešamos inženierizpētes darbus veic atbilstoši Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, t.i., veic tādus inženierizpētes darbus, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā);
    - 40.2. inženierkomunikāciju tīklu un piebraucamā ceļa (teritorijas attīstības attiecīgajā stadijā) projektēšana, izbūve un nodošana ekspluatācijā. Pieslēgumi centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem ir obligāti, ja piegulošajās ielās tie ir izbūvēti.
    - 40.3. ēku un būvju projektēšana, izbūve un nodošana ekspluatācijā.
  41. Detālplānojuma īstenošanu var uzsākt ar zemes vienībām Nr.3 un Nr.4, ievērojot pasākumu secības principu. Plānoto apbūvi nodrošina ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām – veido pieslēgumus tuvumā esošajam (Celtnieku ielā, Mazajā Bražu ielā) centralizētās sadzīves kanalizācijas tīklam, nodrošina elektroapgādi un, līdz centralizēta ūdensapgādes tīkla izbūvei, ierīko lokālu ūdensapgādi.
  42. Piekļūšanas un inženierinfrastruktūras nodrošināšanai zemes vienībās Nr.2, Nr.6 – Nr.8 veic piebraucamā ceļa un inženierkomunikāciju tīklu TIN teritorijā projektēšanu un izbūvi, ko veic Īpašnieks vai Īpašuma tiesību pārņēmējs/-i. Secīgi pēc vai vienlaikus ar piebraucamā ceļa projektēšanu un izbūvi minētajās zemes vienībās var veikt ēku un būvju projektēšanu, izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.
  43. Grafiskajā daļā ietverti šķērsprofilu 1-1 un 2-2 principiālos risinājumus īsteno, pārbūvējot Mazajā Bražu ielā esošo susinātājgrāvi (detalizētus risinājumus izstrādā un precīzē būvprojektā), ko veic Īpašnieks saskaņā ar administratīvā līguma nosacījumiem.
  44. Īpašniekam detālplānojuma teritorijā esošo zemesgabalu īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.