

2 DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

2.1. *Vispārīgie noteikumi*

1. Apbūves noteikumi darbojas detālplānojumā ietvertajā teritorijā: nekustamajā īpašumā Airu ielā 1, Airu ielā 1A, Airu ielā 3 un Airu ielā 3A, Baltezerā, Garkalnes novadā.
2. Apbūves noteikumi detalizē un papildina Garkalnes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.
3. Apbūves noteikumi stājas spēkā nākošajā dienā pēc Garkalnes novada pašvaldības paziņojuma par detālplānojuma apstiprināšanu publicēšanu laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

2.2. *Galvenā izmantošana*

Savrupmāju apbūves teritorijas galvenais izmantošanas veids ir **savrupmāju un dvīņu māju apbūve**.

2.3. *Pamatprasības Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijai (DZS1) Airu ielā 1, Airu ielā 1A, Airu ielā 3 un Airu ielā 3A, izmantošanai:*

Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) atļauts izvietot:

- ✓ savrupmāju;
- ✓ dvīņu māju;
- ✓ nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves;
- ✓ ierīkot labiekārtotu publisko ārtelpu – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml.

Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1200 m², dvīņu mājām – 600m².

Maksimālais apbūves blīvums - 30%. Aprēķinot apbūves blīvumu, tajā neieskaita sezonas rakstura būves.

Maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi.

Maksimālais apbūves augstums - 12 m.

Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais augstums – 6,5m (viens stāvs un mansards).

Ēku skaits - uz vienas zemes vienības var izvietot vienu dzīvojamo māju ar palīgēkām.

Zemes vienības minimālā ielas fronte -15 m.

Būvlaide – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu Airu ielai– 3m, Mētru ielai – 6m.

Citas prasības:

- ✓ ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc pievedceļa un inženierkomunikāciju izbūves;
- ✓ centralizētajiem kanalizācijas tīkliem pieslēgšanās obligāta;
- ✓ ja nav iespējama pieslēgšanās kopējam ūdensvadam, izbūvē normatīviem atbilstošas vietējās ūdens ieguves vietas (šīs sadaļas risinājums obligāti iekļaujams būvprojekta sastāvā);
- ✓ ēku zemesgabālā izvietojot, ievērojot būvlaidi;
- ✓ ēku un būvju fasādes krāsojums, apdares materiāli un jumta segums saskaņojams ar būvvaldi;
- ✓ minimālais vietu skaits vieglo automašīnu novietošanai zemes vienībā - 2 vietas;
- ✓ apbūvei, ēku fasādēm, žogiem un teritorijas labiekārtojuma principiem jābūt arhitektoniski vienotiem un vizuāli pievilcīgiem.

2.4. Prasības teritorijas labiekārtošanai

- 1) Zemesgabalus drīkst iežogot, ievērojot ielu sarkanās līnijas. Žoga augstums un caurredzamība saskaņojama ar Garkalnes novada būvvaldi.
- 2) Izstrādājot labiekārtojuma projektu zemesgabalam, tas saskaņojams ar Garkalnes novada pašvaldību.

2.5. Prasības atkritumu savākšanai un utilizācijai

Katra zemesgabala īpašnieks slēdz atkritumu apsaimniekošanas līgumu ar atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu, kas atbildīgs par atkritumu tālāku utilizēšanu.

2.6. Prasības meža zemju transformācijai

Meža zemju transformāciju veic saskaņā ar LR likumdošanu un normatīvajiem aktiem.

2.9. Prasības inženierkomunikāciju ierīkošanai

Elektroapgāde

Lai nodrošinātu detālplānojuma teritoriju ar elektroapgādi tā normālai funkcionēšanai atbilstoši plānotajam lietošanas mērķim, pieslēguma vieta jāprecizē tehniskajos noteikumos pēc „Pieteikuma Lietotāja elektroapgādei” iesniegšanas atbildīgajai iestādei.

DETĀLPLĀNOJUMS

Ūdensapgāde

Centralizēta ūdensapgādes tīklu ierīkošana detālplānojuma teritorijā pašreiz nav iespējama. Detālplānojums pieļauj katram zemesgabalam ierīkot savu dzeramā ūdens urbumu vai ūdens spici līdz rodas iespēja pieslēgties pie ciema centralizētajiem inženiertīkliem.

Kanalizācija

Detālplānojums paredz veidot pieslēgumus pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.

Gāzes apgāde

Detālplānojums paredz iespēju pieslēgties pie centralizētā gāzes tīkla, bet katram zemesgabala īpašniekam ir arī iespēja izvēlēties savu siltumapgādes risinājumu.

Sakaru komunikācija

Katra zemesgabala īpašniekam ir iespēja izvēlēties savu sakaru nodrošināšanas piegādātāju.

2.10. Aizsargjoslas

Detālplānojuma teritorijai aizsargjoslas noteiktas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslu teritorijas precizējamās pēc trašu izbūves atbilstoši izpildshēmām.

1. Aizsargjoslas **gar ielām un autoceļiem - ielu sarkanās līnijas, ID 7312030100.**
2. Būvniecības ierobežojuma teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - **būvlaide, ID 7313090100.**
3. Aizsargjoslas **gar elektriskajiem tīkliem, ID 7312050601.**
 - gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai, **2,5** metru attālumā no līnijas ass, gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē **1** metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par **1** metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;
 - ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru punktiem un transformatoru apakšstacijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma **1** metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
4. Aizsargjoslas **gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem, ID 7312010101.**

DETĀLPLĀNOJUMS

- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
 - gar pašteces kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 5. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem, ID 7312040100.**
- gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
- 6. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm ID 7312080101.**
- gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu: līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā,
- 7. Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, ID 7311090900.**
- 8. Vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, ID 7311090800.**

4.PRECIZĒTĀS AIZSARGJSOLAS

Detālplānojuma teritorijai aizsargjoslas noteiktas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslu teritorijas precizējamas pēc trašu izbūves atbilstoši izpildshēmām.

N.p.k.	Adrese	Aizsargjoslas
1.	Airu iela 1	7311090900 – vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 1486,0m ² ; 7311090800 - Vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 1486,0m ² ; 7312030100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 170,0m ² 7313090100 - būvniecības ierobežojuma teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – būvlaide – 466,0m ² .

DETĀLPLĀNOJUMS

2.	Airu iela 1A	7311090900 – vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 1419,0m ² ; 7311090800 - Vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 1419,0m ² ; 7312030100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 49,0m ² ; 7313090100 - būvniecības ierobežojuma teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – būvlaide – 73,0m ² .
3.	Airu iela 3	7311090900 – vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 1449,0m ² ; 7311090800 - Vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 1449,0m ² ; 7312030100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 162,0m ² ; 7313090100 - būvniecības ierobežojuma teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – būvlaide – 344,0m ² .
4.	Airu iela 3A	7311090900 – vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 1665,0m ² ; 7311090800 - Vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 1665,0m ² ; 7312030100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 49,0m ² ; 7313090100 - būvniecības ierobežojuma teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – būvlaide – 74,0m ² .

Detālplānojuma īstenošanas ietekme

Detālplānojums paredz, ka plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli, nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas. Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

5.DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas tiek uzsākti piebrauktuves un inženierkomunikāciju projektēšanas darbi. Parāleli piebrauktuves un inženierkomunikāciju projektēšanai var tikt veikta arī ēku projektēšana. Pēc noteikto komunikāciju, piebrauktuves un ēku projektiem, tie var tikt izbūvēti atbilstoši pastāvošajai kārtībai un izstrādātajiem būvprojektiem.

DETĀLPLĀNOJUMS

Pēc augstāk minēto darbu izpildes seko teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas darbi. Teritorijas labiekārtošanas darbus veic zemesgabalu īpašnieki vai teritorijas apsaimniekošanas sabiedrība, ja tāda tiek izveidota.