

### 3.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

#### 3.1. Vispārīgie noteikumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) ir spēkā detālplānojuma grozījumu teritorijā – zemes vienībās: Ezerkrasta ielā 13 ar kadastra apzīmējumu 8060–012–0522, Ezerkrasta ielā 15 ar kadastra apzīmējumu 8060–012–0521, Ezerkrasta ielā 17 ar kadastra apzīmējumu 8060–012–0520 un Ezerkrasta ielā 19 ar kadastra apzīmējumu 8060–012–0519.
2. Šie nosacījumi detalizē un papildina Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam 2013.gada 27.decembra saistošos noteikumus Nr.26.

#### 3.2. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS1)

3. Šajos Nosacījumos Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS1) nozīmē teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai divu ģimeņu mājoklis, kā arī nepieciešamo palīgēku un būvju izvietojumam, pagalmu un dārzu ierīkošanai.
4. Atļautā izmantošana ir:
  - 4.1. savrupmāja;
  - 4.2. dvīņu māja;
  - 4.3. nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgubūves;
  - 4.4. labiekārtota publiska ārtelpa – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml.
  - 4.5. Kā papildizmantošanu var paredzēt:
    - 4.5.1. sporta zāli, tenisa kortus;
    - 4.5.2. aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi;
    - 4.5.3. veikalu, kafejnīcu ar tirdzniecības platību līdz 150 m<sup>2</sup>.
5. Šajā teritorijā tiek pieļauti šādi apbūves parametri apbūvei:
  - 5.1. Maksimālais apbūves blīvums – 30 %;
  - 5.2. Apbūves maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi un mansards.
  - 5.3. Maksimālais apbūves augstums:
    - 5.3.1. 10 metri;
    - 5.3.2. nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu.

- 5.3.3. ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m.
- 5.3.4. šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemes vienības īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt.
- 5.4. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 60 %.

### **3.3. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)**

6. Šajos Nosacījumos Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju dzīvojamā apbūve.
7. Atļautā izmantošana ir:
- 7.1. savrupmāja;
- 7.2. nepieciešamās palīgēkas un būves;
- 7.3. Kā papildizmantošanu var paredzēt: sporta zāli, tenisa kortus, segtu sporta laukumu.
8. Šajā teritorijā tiek pieļauti šādi apbūves parametri ir:
- 8.1. Maksimālais apbūves blīvums – 40%.
- 8.2. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%.
- 8.3. Maksimālā apbūves intensitāte – 80%.
- 8.4. Maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi un mansards.
- 8.5. Maksimālais apbūves augstums – 10 m.

### **3.4. Jauktas centra apbūves teritorijas (JC1)**

9. Šajos Nosacījumos Jauktas centra apbūves teritorijas (JC1) paredzēta daudzveidīga izmantošana, kas ietver savstarpēji saderīgas funkcijas – dzīvojamo apbūvi, publiskās iestādes, dažādus pakalpojumus un objektus, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un inženiertehniskajam nodrošinājumam.
10. Atļautā izmantošana ir:
- 10.1. mazstāvu daudzdzīvokļu māja;
- 10.2. tūrisma un atpūtas iestādes: viesnīcu, moteli, dienesta viesnīcu, jauniešu kopmītņi, viesu namu, pansiju;
- 10.3. sporta būvju apbūvi: sporta zāli, slēgtu peldbaseinu, ūdenssporta būvi;
- 10.4. sociālās aprūpes iestādes: pensionātu;
- 10.5. tirdzniecības un pakalpojumu objektus: veikalu, aptieku, restorānu, bāru, kafejnīcu, sadzīves un citu pakalpojumu objektu;

11. Šajā teritorijā tiek pieļauti šādi apbūves parametri:

- 11.1. Maksimālais apbūves blīvums – 40 %.
- 11.2. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %.
- 11.3. Maksimālā apbūves intensitāte – 80 %.
- 11.4. Maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi un mansards,
- 11.5. Maksimālais apbūves augstums – 10 m.

### **3.5. Dabas un apstādījumu teritorijas (DA1)**

12. Šajos Nosacījumos Dabas un apstādījumu teritoriju galvenais izmantošanas veids ir rekreācija, sports, tūrisms, brīvā laika vai kvalitatīvas dabas un kultūrvides nodrošināšana, ietverot ar atbilstošu funkciju saistītās ēkas un būves.

13. Atļautā izmantošana ir:

- 13.1. brīvdabas estrāde;
- 13.2. paviljons;
- 13.3. skatu tornis;
- 13.4. parks, skvērs, apstādījums;
- 13.5. labiekārtota pludmale.

14. Zemes vienības minimālo platību, pieļaujamo apbūves blīvumu, brīvo zaļo teritoriju, ēku vai būvju augstumu nosaka pašvaldība katrā konkrētā gadījumā, vadoties pēc plānotā objekta un teritorijas specifikas.

### **3.6. Ūdeņu teritorijas (Ū)**

15. Ūdeņu teritorijā ir pieļaujamas šādas būves un izmantošanas, ja šīm izmantošanām tiek nodrošināta atbilstoša sauszemes teritorija nepieciešamās infrastruktūras izvietojumam:

- 15.1. hidrotehniskās būves (piestātnes, steķi, muliņi, slipi, navigācijas tehniskie līdzekļi, laipas, ūdensobjektu krasta stiprinājumi u.tml), ciktāl to izbūvei nepieciešama akvatorijas izmantošana;
- 15.2. peldbūves, ciktāl tas nav pretrunā ar šiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām.
- 15.3. peldētavas, peldvietas.

### **3.7. Citi noteikumi**

16. Savrupmāju apbūvē uz vienas zemes vienības var izvietot vienu dzīvojamo māju ar palīgēkām.

17. Jaunas būvniecības gadījumā jāievēro 6 m minimālais būvlaiķes attālums no Ezerkrasta ielas sarkanajām līnijām un 3 m minimālais attālums no piebrauktuves – strupceļa.

18. Zemes vienības daļu starp būvlaidi un sarkano līniju nav atļauts apbūvēt, nekādas ēkas daļas tajā nedrīkst atrasties, izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams transporta infrastruktūras objektu būvniecībai, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumam. Tajā aizliegts veidot arī krautnes būvmateriālu, kurināmā, citu materiālu un priekšmetu atklātai uzglabāšanai.
19. Ēka zemes vienībā izvietojama ne tuvāk kā 4 metrus no blakus zemes vienības robežas, ja netiek pārkāpts citos normatīvajos aktos noteiktais par ugunsdrošību, higiēnu un insolāciju. Šo norādīto attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības par ugunsdrošību, higiēnu un insolāciju un saņemts blakus esošo nekustamo īpašumu rakstiska piekrišana.
20. Ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi.
21. Prasības žogiem:
- 21.1. žogiem, izņemot dzīvžogiem gar Ezerkrasta ielu jābūt ne augstākiem par (1,6) m un tiem jābūt caurredzamiem ne mazāk kā 30% no nožogojuma plaknes platības;
- 21.2. maksimāli pieļaujamais dzīvžoga augstums zemes vienības ielas pusē ir 1.3 m;
- 21.3. žoga augstumu nosaka, pieņemot par „nulles” līmeni plānoto ietves līmeni ielas pusē. Zemes vienību robežpunktos iekškvartālā žogu saskares vietās „nulles” atzīmi nosaka pierobežniekiem savstarpēji vienojoties;
- 21.4. gar ielas fronti nav atļauta stieplu žoga ierīkošana, izņemot gadījumus, kad tas tiek apaudzēts ar dzīvžogu vai vītenaugiem;
- 21.5. nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, sarkano līniju, ceļu un laukumu teritorijā;
- 21.6. neparedzēt zemes vienības iežogotajā daļā esošo elektrisko tīklu kabeļu līniju gar Ezerkrasta ielu zemes vienībās Ezerkrasta ielā 13, Ezerkrasta ielā 15 un Ezerkrasta ielā 17 un nodrošināt brīvu piekļuvi tai;
- 21.7. ierīkotie žogi nedrīst traucēt inženiertīklu darbību un to apkalpošanu.
22. Prasības inženieromunikācijām:
- 22.1. inženieromunikāciju izvietojums saskaņā ar detālplānojuma Grafisko daļu, kas precizējams izstrādājot būvprojektus. Šie precizējumi nav uzskatāmi par detālplānojuma grozījumiem;

- 22.2. veicot būvdarbus koku tiešā tuvumā, jāievēro normatīvajos aktos noteiktie vides aizsardzības nosacījumi;
- 22.3. līdz centralizētas notekūdeņu savākšanas inženierkomunikāciju izbūves, atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz  $5\text{m}^3$  diennaktī, kā pagaidu risinājums pieļaujama decentralizētas kanalizācijas sistēmas izveidošana, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni, - lokālu notekūdeņu savākšanas ietaišu ar hermētiski izolētiem krājrezervuāriem izvietošana normatīvajos aktos noteiktajām ēkām, paredzot projektā perspektīvos pieslēgumu atzarus ar iespēju tālākā būvniecības procesā pieslēgties pie centralizētiem notekūdeņu savākšanas tīkliem;
- 22.4. jā saglabā esošos grāvjus un dabīgās noteces.