

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
“JAUNVENČI”  
DETĀLPLĀNOJUMS  
GALA REDAKCIJA

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS  
UN APBŪVES NOTEIKUMI

OBJEKTA ADRESE:  
NEKSUSTAMĀIS ĪPAŠUMS “JAUNVENČI”  
(KAD. NR. 80600041208)  
GARKALNES NOVADS

IZSTRĀDES VADĪTĀJA:  
SANDRA ČAKĀNE

PROJEKTA IZSTRĀDĀTĀJS:  
SIA “DELTA KOMPĀNIJA”

3.1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Atsevišķu teritoriju izmantošana un izmantošanas aprobežojumi saskaņā ar plānu „Teritorijas plānotā atļautā izmantošana”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievēroti Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam ar 2015. gada grozījumiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (Grozījumi apstiprināti ar saistošiem noteikumiem Nr.10 2015.g.22.decembrī (Garkalnes novada domes lēmums Nr. 13§2.)).
3. Detālplānojums darbojas kā papildinājums spēkā esošajam Garkalnes novada teritorijas plānojumam 2013.–2024.gadam ar 2015. gada grozījumiem, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

**Jauktas centra apbūves teritorijas (JC)  
Attiecas uz parcelēm Nr. 1 un 2.**

4. Jauktās centra apbūves teritorijās paredzēta daudzveidīga izmantošana, kas ietver savstarpēji saderīgas funkcijas – dzīvojamo apbūvi, publiskās iestādes, dažādus pakalpojumus un objektus, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un inženiertehniskajam nodrošinājumam.

5. Jauktās centra apbūves teritorijās atļauts izvietot:

6.1. Nelielus vieglās ražošanas uzņēmumus vai darbnīcas, kas nerada piesārņojumu (tikai JC teritorijas parces Nr.1 un 2).

6.2. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība –1200 m<sup>2</sup>.

6.3. Maksimālais apbūves blīvums -40%.

6.4. Minimālā brīvā zaļā teritorija -50%.

6.5. Maksimālais stāvu skaits – JC teritorijā 3 stāvi

6.6. Maksimālais apbūves augstums – JC teritorijā 15 m

7. Būvlaide - ne mazāk par 4 m līdz Venču ielai, blakus parcelēm un detālplānojuma teritorijas ārējai robežai, ne mazāk kā 16m līdz detālplānojuma robežai joslā gar A2 autoceļu (iedibinātā būvlaide). Apbūves izvietojums ir brīvs apbūvei paredzētajā teritorijā un precizējams izstrādājot tehnisko projektu.

**Jauktas centra apbūves teritorijas (JC)  
Attiecas uz parcelēm Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.**

8. Jauktās centra apbūves teritorijās atļauts izvietot:

8.1. savrupmāju

8.2. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>.

8.3. Maksimālais apbūves blīvums - 40%.

8.4. Minimālā brīvā zaļā teritorija - 50%.

8.5. Maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi.

8.6. Maksimālais apbūves augstums – JC teritorijā 15 m

8.7. Būvlaide - ne mazāk par 4 m līdz Venču ielai, līdz jaunveidojamo parcelu un detālplānojuma robežām, ne mazāk kā 18 m līdz detālplānojuma robežai joslā gar dzelzceļu. Apbūves izvietojums ir brīvs apbūvei paredzētajā teritorijā un precizējams izstrādājot tehnisko projektu.

### **Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) Attiecas uz parceli Nr. 11.**

9. Transporta infrastruktūras teritoriju galvenais izmantošanas veids ir visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamā lineārā transporta infrastruktūra, tai skaitā autoceļi, dzelzceļš, ielas, laukumi, piebraucamie ceļi, kā arī transporta apkalpojošā infrastruktūra.

10. Transporta infrastruktūras teritorijās atļauts izvietot:

10.1. visa veida transporta infrastruktūras objektus, tai skaitā, ielas braucamo daļu, ietvi, labiekārtojuma elementus, inženierkomunikācijas, meliorācijas sistēmu izvietošanu virsūdeņu novadīšanai.

11. Ielas platums sarkanajās līnijās, kas noteiktas un sakrīt ar ceļa nodalījuma joslu ir 12 m (parcele Nr. 11).

11.1. Ielas braucamās daļas platums līdz 6 m.

11.2. Ietves platums 1,5 m.

11.3. Ielas segums – asfaltbetona, līdz komunikāciju izbūvei – grants – šķembu

11.4. Ietves segums – asfaltbetons vai bruģis

11.5. Ielas šķērsprofils jāizbūvē saskaņā ar normatīvo aktu prasībām

### **3.2. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI**

12. Projektējot ievērojamas būves funkcionalitātei atbilstošās normatīvos aktos noteiktās pieejamības prasības.

13. Stāvvietas savrupmāju teritorijā izvietojamas attiecīgo zemes gabalu teritorijā

14. Stāvvietas Jauktas centra apbūves teritorijas (JC) parcelēs Nr. 1 un 2. izvietojamas atbilstoši plānotajai funkcijai, nodrošinot vides pieejamības prasības

15. Ietves, apgaismes stabi pie ietvēm, nobrauktuves ielu krustojumos un citi elementi jāizbūvē tā, lai netraucētu gājēju pārvietošanos un būtu piemēroti cilvēkiem ar īpašām vajadzībām

### **3.3. TERITORIJAS LABIEKĀRTOŠANAS NOSACĪJUMI**

16. Projektējot būves paredzami labiekārtojuma elementi, kas norādāmi skiču un/vai tehniskajā projektā atbilstoši teritorijas funkcionālajai izmantošanai.

17. Pēc iespējas maksimāli saglabājami vērtīgākie koki.

18. Nav pieļaujamas teritorijas vertikālā līmeņa izmaiņas, kas var ietekmēt blakus esošās teritorijas.

19. Prettrokšņu aizsardzībai pieļaujama stādījumu ierīkošana saskaņojot to ar būvvaldi projektēšanas stadijā, nepieciešamības gadījumā veidojot individuālus risinājumus. Starp autoceļu A2 Rīga-Sigulda-Igaunijas robeža (Veclaicene) un dzīvojamo apbūvi jā saglabā dabiskā meža josla. Nav atļauta pameža izciršana. Ir veicami trokšņu mazinoši pasākumi: apstādījumi, prettrokšņu būves, individuāli ēku trokšņus mazinoši risinājumi. Prettrokšņu pasākumus risina individuāli.

### **3.4. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM**

20. Centralizētu komunikāciju izbūve gar plānoto Venču ielu sarkanajās līnijās.

21. Līdz centralizētās kanalizācijas sistēmas izbūvei paredzēt saimniecisko notekūdeņu attīrīšanu lokālās bioloģiskās attīrīšanas iekārtās saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

22. Kanalizācijas tīklu centralizētais pieslēgums detalizēti izstrādājams atsevišķā projektā.

23. Līdz centralizētu ūdensvadu izbūvei projektēt katrā zemes vienībā atsevišķu ūdens avotu (spici).

24. Centralizētais gāzes vads 0.4MPa izbūvējams ielas sarkanajās līnijās. Pieslēgumi individuāliem patērētājiem ar spiedienu līdz 0.4MPa no sadales gāzes vada katram patērētājam atsevišķi.

25. Katram patērētājam atsevišķi tiek paredzēta gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietne uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

### **3.5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

26. Detālplānojums tiek īstenots pa posmiem:

1. posms.

Venču ielas un inženiertīklu (elektroapgādes, ūdensapgādes, kanalizācijas, elektronisko sakaru un gāzes vada) projektēšana

2. posms.

Zemes gabalu parcelācija

3. posms.

Būvprojektu izstrāde

4. posms.

Zemju transformācija, kur tas nepieciešams

5. posms.

Venču ielas un inženierkomunikāciju izbūve saskaņā ar administratīvā līguma par detālplānojuma īstenošanu nosacījumiem. Ja nav iespējama centralizētu komunikāciju izbūve, tiek lietoti pagaidu varianti, kas atrunāti prasībās inženierkomunikāciju nodrošināšanai

6. posms.

Ēku projektēšana un būvniecība.

27. Inženierkomunikāciju izbūvi nodrošina detālplānojuma īstenošanās. Prettrokšņu pasākumu īstenošanu nodrošina zemju parceļu īpašnieki.

28. Detālplānojums tiek īstenots saskaņā ar administratīvā līguma par detālplānojuma īstenošanu nosacījumiem.