

# **TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES UN NOTEIKUMI**

detālplānojuma „Lejnieki” grozījumi

**Vispārīgie noteikumi**

1. Šie apbūves noteikumi darbojas Garkalnes novada nekustamo īpašumu Garkalnes novada nekustamo īpašumu Lejnietu iela 1,2,3,4,5,6,7,8,10 un Kluso kalnu ielas 1,2,3,4,5 detālplānojumā ietvertajā teritorijā un ir Garkalnes novada apbūves noteikumu precizējumi.
2. Apbūves noteikumu darbības robežas: 31.05.2006. apstiprinātā detālplānojuma projekta „Lejnietu” ietvertā teritorija.
3. Šie saistošie apbūves noteikumi stājas spēkā detālplānojuma „Lejnietu” grozījumu apstiprināšanas Garkalnes novada domē un pēc paziņojuma publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
4. Gadījumā, ja detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos nav noteiktas prasības, tad vērā tiek ņemtas Garkalnes novada spēkā esošā teritorijas plānojumā noteiktās prasības.

**SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)**

Apbūves noteikumos **savrupmāju apbūves teritorija (DzS) parcelēs Nr.1-23**, nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas ģimenes mājoklis.

**Vispārīgie izmantošanas noteikumi****a) Atļautā izmantošana**

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju apbūvei (DzS), ir:

- savrupmāja,
- dvīņu māja,
- saimniecības ēkas,
- pirmskolas izglītības iestāde kā palīgizmantošana,
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts kā palīgizmantošana,
- viesu māja kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

**b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība**

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība zonā DzS:

1. savrupmājai –1200 m<sup>2</sup>,
2. Parceles Nr.11 un Nr.12 nepieciešamības gadījumā ar zemes ierīcības projektu var sadalīt divās daļās.

**c) Zemesgabala apbūves blīvums (procentos izteikta zemes gabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemes gabala platību)**

Savrupmāju apbūvei šajā zonā nedrīkst pārsniegt 30%, neieskaitot piebraucamos ceļus, teritorijas labiekārtojuma objektus, uc.

d) Būvju skaits zemesgabalā

Viena dzīvojamā māja un palīgēkas.

e) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte: 15,0 m.

f) Priekšpagalma minimālais dziļums (Būvlaide)

1. Priekšpagalma dziļums pie ielas 6,0 m no zemesgabala robežas (sarkanās līnijas). Priekšpagalmā ne tuvāk kā 3,0m no sarkanās līnijas var izvietot automašīnu nojumi.

2. Būvlaide no Venču ceļa ass līnijas 30 m.

3. Ja uzsākot ēku projektēšanu jaunveidojamos zemesgabalos, kuros ir izteikts reljefs, tad pieļaujama atkāpe ne mazāk kā 3,0 m no sarkanās līnijas, un ēkas ir izvietojamas tā, lai maksimāli saglabātu esošos kokus un kāpas reljefu.

g) Sānpagalma minimālais platums

1. Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

2. Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m.

3. Ārējā sānpagalma minimālais platums pie novada nozīmes maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

h) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

1. Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4,0 m

2. Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 4,0 m.

i) Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

1. 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.

2. Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

j) Apbūves maksimālais stāvu skaits

1. Dzīvojamo māju stāvu skaits – 2 stāvi un mansards.

2. Saimniecības ēku stāvu skaits - 1 stāvs un mansards.

k) Apbūves maksimālais augstums

1. Saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumā noteiktajam.

2. Saimniecības ēku maksimālais augstums – 6,5m.

l) Žogi

1. Augstums 1,60 m.
2. Žogu caurredzamība 50%.
3. Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju. Parcelē Nr.6 žogs novietojams gar servitūta ceļa malu, nodrošinot servitūta ceļu 4m platumā.
4. Dzīvžogu augstums, gar ielas fronti nedrīkst pārsniegt 1,3 m un tas novietojums zemesgabalā.

n) Autostāvvietu izvietojums

1. Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā.
2. Piebraucamā ceļa platums nepārsniedz (5,0) m.

o) Dabas vide

1. Veicot ēku projektēšanu un būvniecību, maksimāli jā saglabā esošie koki.
2. Nav pieļaujama mazdārziņu veidošana.

**Palīgizmantošanas noteikumi**

Sporta būve

Papildus uz iepriekš minētiem noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

1. ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
2. izmantot komerciāliem nolūkiem.

**TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)  
(parceles Nr.24,25,26,27,28)**

**Apbūves transporta infrastruktūras teritorijas (TR)** nozīmē izbūves teritorijas, kur 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 .

Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes transporta infrastruktūras teritorijās (TR), ir:

- maģistrālā iela,
- vietējās nozīmes iela,
- inženiertehniskās apgādes tīkli,
- pagaidu būve kā palīgizmantošana.

Vietējās nozīmes iela ietver:

- 1) dzīvojamo ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- 2) piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai dzīvojamajām un publiskajām ēkām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē.

Brauktuviņu noapaļojumu rādiusi

- (1) Ielu brauktuviņu noapaļojumu rādiusi krustojumos un pieslēgumos ar regulējamās kustības autoceļiem un maģistrālēm jāpieņem ne mazāki par 8,0 m.
- (2) Vietējās nozīmes ielu krustojumos un pieslēgumos pieļaujams samazināt minēto lielumu līdz 5,0 m.
- (3) Ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2,0 m.

Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

- (1) Zemesgabala īpašniekam jāierīko un jāremontē ielas to sarkanajās līnijās, kā arī lietus ūdens novadīšanas sistēma, arī caurtekas zem ielām.
- (2) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem projekta attīstītāja, ceļu un ielu īpašnieka vai tiesiskā valdītāja atļauja.

Prasības nobrauktuviņu projektēšanai

- (1) Izstrādājot nobrauktuviņu projektus, jāievēro spēkā esošās projektēšanas un būvniecības normas un noteikumus (LVS 190-1:2000, LVS 190-2:1999, LVS 190-3:1999,).

(2) Nobrauktuvju platumus un parametrus jāizvēlas atbilstoši iebraucošā transporta sastāvam un satiksmes intensitātei, bet ne mazāku kā NP 4,5. Nobrauktuves pirmajos 15 m, tās zemes klātnes garenkritums nedrīkst pārsniegt 4%.

(3) Pieslēgumus pie mājām jāprojektē ar min NP 3,5.

(4) Jānodrošina virszemes ūdens atvadi no ielu brauktuvēm.

(5) Nobrauktuvju projekta risinājumus jāaskaņo ar gaisa un apakšzemes komunikāciju īpašniekiem, Garkalnes novada būvvaldi un VAS „Latvijas Valsts ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļu.

(6) Piebraukšana jaunveidojamiem zemesgabaliem tiek organizēta no ielas, no kuras zemesgabalam ir piešķirta adrese.

(7) Pirms būvdarbu sākuma jāizņem būvatļauja Garkalnes novada būvvaldē.

### Strupceļš

Ja iela veido strupceļu, tad brauktuves galā jāveido autotransporta apgriešanās laukums ar iekšējo diametru ne mazāku kā 12 m kā to nosaka ugunsdrošības normatīvie akti. Apgriešanās laukumi nav izmantojami autostāvvietām.

### Klātne (segums)

Ielu, kā arī atklātu autostāvvietu un ietvju klātnēm jābūt ar cieto segumu.