

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

zemes vienībām Lietus ielā 12, kadastra apzīmējums 8060 011 0244, un „Saktas”, kadastra apzīmējums 8060 011 0245, Bergos, Garkalnes novadā.

1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves nosacījumi) detalizē Garkalnes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (turpmāk – Garkalnes IAN) detālplānojuma teritorijai „Zemes vienībām Lietus ielā 12, kadastra apzīmējums 8060 011 0244, un „Saktas”, kadastra apzīmējums 8060 011 0245, Bergos, Garkalnes novadā” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija). Attiecībā uz Detālplānojuma teritorija ir spēkā Garkalnes IAN prasības tiktāl, ciktāl šajos apbūves nosacījumos ir noteikts savādāk (detalizētas un precizētas IAN prasības).
2. Detālplānojumā ietvertās prasības ir spēkā attiecībā uz Detālplānojuma teritorijas izmantošanu un apbūvi neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.
3. **Būvlaide** – projektētā līnija, kas nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras drīkst izvietot apbūvi.

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS VEIDI UN APBŪVES NOSACĪJUMI

2.1. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)

5. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (**DzS**) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis., bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

6. Atļautā izmantošana:

- 6.1. Dzīvojamā māja - savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja) un dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju);
- 6.3. Kā palīgizmantošana ir atļautas palīgēkas (pirts, garāža, lapene, baseins, siltumnīca, pagrabs, dārza kamīns un tml.).

7. Zemes vienību veidošana:

7.1. Detālplānojuma grafiskajā daļā noteiktās zemes vienības ir nedalāmas. Zemes vienības var apvienot vai pārkārtot zemes vienību robežas, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības vai izstrādājot jauno detālplānojumu;

7.2. Zemes vienību minimālā platība – 1200 m²;

7.3. Zemes vienību minimālā fronte 15 m.

8. Apbūves rādītāji:

8.1. Apbūves maksimālais blīvums – 30%;

8.2. Ēku un būvju stāvu skaits un augstums:

8.2.1. dzīvojamās ēkas maksimālais stāvu skaits 3 stāvi, ieskaitot izbūvētus un izmantojamus bēniņus. Mainīgos reljefa apstākļos ēku augstumu un stāvu skaitu nosaka atbilstoši konkrētajai situācijai.

8.2.2. maksimālais apbūves augstums ir 12 m, ievērojot, ka maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt ielas un pusotru attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes, un robežu ar kaimiņa zemesgabalu.

8.3. Palīgēku stāvu skaits: 1 stāvs ar mansarda izbūvi. Ja palīgēka tiek būvēta tuvāk par 4 m no zemes vienības robežas (ar kaimiņa rakstveida piekrišanu), tad palīgēkas maksimālais augstums brīvi stāvošai ēkai un vietā, kur reljefa kritums vairāk par 1,0 m, ir 4,5 m. Ar kaimiņu bloķēta palīgēkas var būt augstākas par 4,5 m. Pret kaimiņa zemes vienību pavērstai fasādei nevar būt logi, kas atrodas tuvāk par 4,0m no gruntsgabala robežas.

9. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām:

9.1. Būvlaide (arī priekšpagalma minimālais dziļums) – 6 metri. Ja būvlaide tiek noteikta lielāka par 10,0m, ir jāizstrādā vizualizācija ar pamatojumu;

9.2. Ēkas un būves var izvietot ne tuvāk kā 4 m no zemes vienības robežas. Tās var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpilna lapas.

9.4. Palīgēkas nevar izvietot priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

9.5. Grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai orientējoši parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Gruntsgabalam piebraukšanas ceļa vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā.

10. Prasības ēku arhitektūrai un vizuālajam izskatam:

10.1. Dzīvojamo ēku jumtu minimālais slīpums 20°. Izņēmuma gadījumos ir pieļaujams projektēt ēkas ar plakano jumtu, ja ēka ainaviski un arhitektoniski ir iederīga apkārtējā vidē un saskan ar apkārtējo apbūvi. Šādas ēkas vizuālais risinājums ir saskaņojams ar Detālplānojuma teritorijas apsaimniekotājiem. Izmantojamie jumta seguma materiāli – māla vai betona dakstiņi, metāla dakstiņi, bitumena dakstiņi.

10.3. Ēku fasādes krāsa un jumta krāsa ir saskaņojama ar Detālplānojuma teritorijas apsaimniekotājiem.

10.4. Gan dzīvojamām ēkām, gan palīgēkām aizliegts izmantot apaļkoka balķus.

11. Žogi, labiekārtojums un apstādījumi:

11.1. Zemes vienības drīkst iežogot pa zemes vienību robežām un ielas pusē - pa sarkano līniju.

11.2. Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

11.3. Priekšpagalmu un ārējo sānpagalmu žogiem gar ielām, jābūt ne augstākiem par 1,6 m. Žoga pasēta gar ielu var būt līdz 0,9 m augta, pārējā žoga daļā ir jānodrošina caurredzamība 30%. Ja žoga elementus veido no vairākām materiālu kārtām, tas nedrīkst samazināt noteikto caurredzamības procentu. Blīvus atļauts veidot tikai dzīvžogus.

11.4. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku.

11.5. Gar ielu nevar izmantot stieplu sietu žogu konstrukcijas.

11.6. Nav atļauta dzelonstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos.

11.7. Žogus starp kaimiņu zemes vienībām var veidot līdz 2m augstus, kā arī necaurredzamus.

11.8. Žogi jākrāso ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogus.

11.9. Apstādījumi zemes vienībā ir jāveido saskaņā ar shēmu Nr.1. Pie kaimiņu zemes vienības robežas apstādījumu augstums nevar pārsniegt 3m.

12. Izbrauktuvēm (pieslēguma vietām) no zemes vienības uz ielu ir jābūt bruģētām.

13. Citi noteikumi:

13.1. Zemes vienību lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

13.2. Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā. Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemes vienības robežas.

13.3. Ir aizliegts ierīkot vēja elektrostacijas individuālajai izmantošanai. Ir pieļaujama saules bateriju izmantošana, ja tās vizuāli iederas apkārtējā vidē, saskaņojot ar Detālplānojuma teritorijas apsaimniekotāju.

13.4. Celtniecības darbu izpildes laikā maksimāli jā saglabā esošas priedes (īpaši nogāzēs, kur reljefa augstuma atzīmju starpība pārsniedz 5 metrus, ne mazāk kā 30 %), augšnes virskārta un reljefs.

13.5. Izstrādājot zemes vienību **DzS17**, **DzS21**, **DzS24**, **DzS27** un **DzS32** tehniskos projektus ir jānosaka preterozijas un kāpu nogāzes saglabāšanas pasākumi. Koku ciršana šo teritoriju kāpu nogāzēs ir pieļaujama tikai ar projektiem pamatotos gadījumos.

13.6. Zemes vienības **DzS-17** un **DzS-20** ir izmantojamas publiskai ārtelpai līdz brīdim, kad Mašēnu ezera piegulošajai teritorijai tiks izstrādāts detālplānojums, kurā būs paredzēta publiskās ārtelpas (tai skaitu bērnu rotaļu laukums) izveidošana. Pēc minētā detālplānojuma apstiprināšanas, zemes vienības **DzS-17** un **DzS-20** ir izmantojamās savrupmāju dzīvojamai apbūvei.

2.2.Satiksmes infrastruktūras objektu izbūves teritorija (TL)

14. Satiksmes infrastruktūras objektu izbūves teritorija (TL) nozīmē līnijbūvju izbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

15. Atļautā izmantošana:

15.1. vietējās nozīmes iela;

15.2. novadgrāvji;

15.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

15. **Zemes vienība TL₂** – perspektīvā maģistrālās ielas teritorija sarkanajās līnijās (platums 20 metri) ar profilu NP 7.5 (LVS 190-2:1999), kas savieno Pērses un Mašēnu ielas.

16. **Zemes vienība TL₁** – perspektīvās vietējās nozīmes ielu teritorija sarkanajās līnijās (platums 12 metri) ar profilu NP 5.5 (LVS 190-2:1999).

17. Brauktuvju noapaļojumi krustojumos noteikti ar R=8 m, bet pieslēgumi īpašumiem ar R=5 m.

18. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales daļu ne augstāku par 2,5 cm.

19. Ielu un ietvju klātnēm jābūt ar cieto segumu.
20. Inženierkomunikāciju izvietojums noteikts detālplānojuma grafiskajā daļā.
21. Nekustamā īpašuma (TL) lietošanas mērķa klasifikācija - **satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme ceļu zemes nodalījuma joslā** (nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods 1101).

2.3. Ūdensapgāde un kanalizācija

22. Ūdensapgāde tiek paredzēta centralizēta ar pieslēgumu SIA „Rīgas ūdens” tīkliem atbilstoši to izsniegtajiem tehniskiem noteikumiem.
23. Kā pagaidu risinājums līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei ir pieļaujams veidot izsmeļamās notekūdeņu akas vai individuālās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas.

Shēma Nr.1

