

APSTIPRINĀTS

ar Garkalnes novada domes 2017. gada 29. jūnija lēmumu Nr.4 (prot. Nr.2, 7. §)  
„Par detālplānojuma Lietus ielā 15, „Takas” pilnveidotās redakcijas apstiprināšanu”

GARKALNES NOVADA ZEMES VIENĪBU  
**LIETUS IELA 15 un „TAKAS”**

# DETĀLPLĀNOJUMS

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Pilnveidots saskaņā ar Garkalnes novada domes 2017. gada 25. aprīļa lēmumu (protokols Nr.5, 11.§)  
„Par detālplānojumu Lietus ielā 15 un „Takas””.

Pasūtītājs: SIA „Bergu skati”

Izstrādātājs:  REĢIONĀLIE  
PROJEKTI

2017. gads

## SATURS

<b>IEVADS .....</b>	<b>3</b>
<b>DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI .....</b>	<b>3</b>
I Vispārīgie jautājumi .....	3
II Apbūves noteikumi adresēs Ezermuižas iela 1, 3 un 5 .....	4
III Apbūves noteikumi adresē Ezermuižas iela 2. ....	5
IV Apbūves noteikumi adresē Ezermuižas iela 4. ....	5
V Apbūves noteikumi adresēs Ezermuižas iela, Saktas iela un Ezerskatu iela. ....	6
VI Īpaši aizsargājamo biotopu aizsardzības pasākumi. ....	6
VII Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi .....	7
<b>GRAFISKĀ DAĻA .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
I Atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti, M 1:1000	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
II Inženierkomunikāciju plāns, M 1:1000.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

# IEVADS

Saskaņā ar Garkalnes novada domes 2017.gada 25.aprīļa lēmumu (protokols Nr.5, 11. §) "Par detālplānojumu Lietus ielā 15 un "Takas"" tiek veikta detālplānojuma Lietus ielā 15 un "Takas" pilnveidošana atbilstoši Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 29.marta spriedumā norādītajam.

Detālplānojuma teritorijā veikta reālā īpašuma sadale un uzmērīšana, piešķirtas adreses:

- 1) "EZERMUIŽAS IELA 1", kadastra nr. 80600110793;
- 2) "EZERMUIŽAS IELA 3", kadastra nr.80600110789;
- 3) "EZERMUIŽAS IELA 5", kadastra nr.80600110788;
- 4) "EZERMUIŽAS IELA 4", kadastra nr.80600110790;
- 5) "EZERMUIŽAS IELA 2", kadastra nr.80600110792;
- 6) SAKTAS IELA, kadastra nr. 80600110252;
- 7) EZERMUIŽAS IELA, kadastra nr. 80600110791;
- 8) EZERSKATU IELA, kadastra nr. 80600110787.

## DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### I Vispārīgie jautājumi

1. Garkalnes novada nekustamo īpašumu "Ezermuižas iela 1", kadastra nr. 80600110793, "Ezermuižas iela 3", kadastra nr.80600110789, "Ezermuižas iela 5", kadastra nr.80600110788, "Ezermuižas iela 4", kadastra nr.80600110790, "Ezermuižas iela 2", kadastra nr.80600110792, Saktas iela, kadastra nr. 80600110252, Ezermuižas iela, kadastra nr. 80600110791, Ezerskatu iela, kadastra nr. 80600110787 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. Gadam ar 2015.gada grozījumiem Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Zemes vienību robežu pārkārtošana atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, izstrādājot detālplānojuma grozījumus vai zemes ierīcības projektus.
4. Dzīvojamās ēkās jānodrošina normatīvajos aktos noteiktais pieļaujamais trokšņa līmenis. Veicot dzīvojamo ēku būvniecību, ēkas jāaprīko ar skaņas izolāciju pret vides trokšņiem, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu. Trokšņa samazināšanas līdzekļu efektivitātes aprēķina metodiku, kā arī galvenās prasības projektēšanai nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Vides trokšņa mērījumus veikt laika periodā no 31.marta līdz 1.jūnijam saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
5. Visas apbūves teritorijas:
  - 5.1. Atļauts iežogot vienīgi ar metāla kaltajiem žogiem gar ielu sarkanajām līnijām un pa zemes vienību robežām, izņemot zemes vienības, kas piekļaujas aplūstošajām teritorijām, kur metāla kaltais žogs drīkst būt pa zemes vienības robežu līdz applūstošas teritorijas robežai (atzīmei).
  - 5.2. Applūstošajā teritorijā žogi izvietojami pa zemes vienību un ielu sarkanām līnijām līdz 10 m no ūdensmalas. Applūstošajā teritorijā gar Māšēnu ezeru atļauts izvietot vieglas konstrukcijas žogus 10 m no ūdensmalas, kas nodrošina ūdens brīvu caurplūšanu (bez pasētas).

5.3. Aprīkojamas ar karoga mastu. Nav atļauta karoga turētāja ierīkošana pie ēkas fasādes.

## **II Apbūves noteikumi adresēs Ezermuižas iela 1, 3 un 5**

6. Funkcionālās zonas:
  - 6.1. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS);
  - 6.2. Dabas un apstādījumu teritorijas (DA).
7. Funkcionālo zonu robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē „Atļautā izmantošana un aprūtinātās teritorijas un objekti”.
8. Zemes vienības nav dalāmas.
9. Ēkas ir izvietojamās tā, lai maksimāli saglabātu kāpu reljefu un zemsedzi.
10. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) atļauts izvietot:
  - 10.1. savrupmāju;
  - 10.2. nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves.
11. Maksimālais apbūves blīvums - 25%.
12. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un mansards.
13. Maksimālais apbūves augstums - 10 m. Arhitektūras akcenti var būt līdz 12 m augstumam, to pamatojot būvprojektā.
14. Minimālā būvlaide- 3 metri.
15. Minimālā apbūves līnija- 4 metri no zemes vienības robežas. Būves izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības, kā arī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņemts blakus zemes vienības īpašnieka saskaņojums.
16. Apbūves izvietojums gar Māšēnu ezeru – pa Māšēnu ezera aizsargjoslu (20 metri) (saskaņā ar Grafisko daļu).
17. Zemes vienības atļauts iežogot saskaņā ar šo detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 5.1 un 5.2 punktu.
18. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām – elektroapgādi, ūdensapgādi, siltumapgādi, notekūdeņu savākšanu un telekomunikācijām.
19. Būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
20. Adresē Ezermuižas iela 1 apbūve izvietojama tikai grafiskajā daļā norādītajā vietā, obligāti saglabājot grafiskajā daļā norādītos kokus un kokus, kas netraucē apbūves izvietošanai.
21. Adresēs Ezermuižas iela 3 un 5 apbūve izvietojamā tā, lai zemes vienībās tiek saglabātas ne mazāk kā 50% esošo priežu.
22. Atmežošana ir veicama tikai zem ēkām un ceļiem.

23. Izmantošanas un apbūves nosacījumi Dabas un apstādījumu teritorijā (DA):

23.1. atļauts ierīkot labiekārtotu pludmali, ņemot vērā Mašēnu ezera apsaimniekošanas noteikumus;

23.2. Dabas un apstādījumu teritorijās (DA) var izvietot būves teritorijas labiekārtojumam, veikt meliorācijas sistēmu izbūvi, ņemot vērā Mašēnu ezera apsaimniekošanas noteikumus.

23.3. Dabas un apstādījumu teritorijās (DA) teritorijas labiekārtojuma būves izvietojamas tā, lai nebojātu esošo zemsedzi.

### **III Apbūves noteikumi adresē Ezermuižas iela 2.**

24. Funkcionālā zona – Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS).

25. Funkcionālo zonu robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē „Atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti”.

26. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) atļauts izvietot:

26.1. savrupmāju;

26.2. nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves;

27. Maksimālais apbūves blīvums - 30%.

28. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un mansards.

29. Maksimālais apbūves augstums - 10 m. Arhitektūras akcenti var būt līdz 12m augstumam, to pamatojot. Maksimālais apbūves augstums pie būvlaides – 8,5m.

30. Minimālā būvlaide- 3 metri.

31. Minimālā apbūves līnija- 4 metri no zemes vienības robežas. Būves izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības, kā arī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņemts blakus zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

32. Zemes vienību atļauts iežogot pa sarkano līniju un zemes vienības robežu.

33. Ēkas ir izvietojamās tā, lai maksimāli saglabātu kāpu reljefu un zemsedzi.

34. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām – elektroapgādi, ūdensapgādi, siltumapgādi, notekūdeņu savākšanu un telekomunikācijām.

35. Būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.

36. Apbūve izvietojamā tā, lai zemes vienībās tiek saglabātas ne mazāk kā 50% esošo priežu.

### **IV Apbūves noteikumi adresē Ezermuižas iela 4.**

37. Funkcionālā zona – Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS).

38. Funkcionālo zonu robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē „Atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti”.

39. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1000 m<sup>2</sup>.
40. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) atļauts izveidot un izvietot labiekārtotu publisko ārtelpu - skvērus, apstādījumus, sporta un rotaļu laukumu.
41. Minimālā būvlaide- 3 metri.
42. Minimālā apbūves līnija- 4 metri no zemes vienības robežas. Būves izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības, kā arī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņemts blakus zemes vienības īpašnieka saskaņojums.
43. Zemes vienību atļauts iežogot pa sarkano līniju un zemes vienības robežu.
44. Būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
45. Projektējamā zemes vienība vienlaikus kā labiekārtota ārtelpa paredzēta Garkalnes novada domes 2014. gada 24. janvāra sēdē apstiprinātajam detālplānojumam zemes vienībām Lietus ielā 12 (kadastra apzīmējums 8060 011 0244) un "Saktas" (kadastra apzīmējums 8060 011 0245), lēmums (protokola Nr.2.9§).

## **V Apbūves noteikumi adresēs Ezermuižas iela, Saktas iela un Ezerskatu iela.**

46. Funkcionālā zona adresēs Ezermuižas iela, Ezerskatu iela un Saktas iela Funkcionālā zona –Transporta infrastruktūras teritorijas (TR).
47. Funkcionālo zonu robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē „Atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti”.
48. Transporta infrastruktūras teritorijās (TR) atļauts izvietot transporta infrastruktūras objektus – ielas, laukumus, piebraucamos ceļus un nepieciešamās inženierkomunikācijas.
49. Ielu un inženierkomunikācijas projektē un būvē normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.

## **VI Īpaši aizsargājamo biotopu aizsardzības pasākumi.**

50. Adresē Ezermuižas iela 1 ēkas un piebraucamie ceļi izvietojami tikai Detālplānojuma grafiskajā daļā norādītājā vietā.
51. Atmežošana adresē Ezermuižas iela 1 veicama zem ēkām un ceļiem. Pārējā zemes vienības teritorijā ir saglabājama esošā zemsedze.
52. Adresē Ezermuižas iela 1 ir saglabājami esošie grafiskajā daļā atzīmētie obligāti saglabājamie koki un koki, kas netraucē apbūves izvietošanai. Pārējās zemes vienībās ir jāsaglabā 50% no esošiem kokiem.
53. Veicot būvdarbus, nav pieļaujams bojāt kāpu reljefu un zemsedzi.
54. Adresēs Ezermuižas iela 1, 3 un 5 Detālplānojuma grafiskās daļas norādītā applūstošā teritorija ir atstājama brīva bez apbūves, izņemot, vieglās konstrukcijas žogus, kas nodrošina brīvu ūdens caurplūšanu. Pieļaujami atsevišķie labiekārtojuma elementi no dabai draudzīgiem materiāliem, kas izvietojami nebojājot dabīgo zemsedzi.

## VII Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi

55. Detālplānojuma Grafiskās daļas kartē attēlotas aizsargjoslas un apgrūtinājumi, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Zvejniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem:
- 55.1. aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija;
  - 55.2. dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos;
  - 55.3. tauvas joslas teritorija gar ezeru;
  - 55.4. applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija;
56. Projektēto zemes vienību aizsargjoslu un apgrūtinājumu platības noteiktas Grafiskās daļas kartes „Atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti” tabulā.
57. Aprobežojumus apgrūtinātajās teritorijās nosaka Aizsargjoslu likums, Zvejniecības likums un citi normatīvie akti.
58. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm – elektronisko sakaru tīkliem, elektriskajiem tīkliem, ap ūdens ņemšanas vietu un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
59. Līdz inženierbūvju pārkārtošanai, detālplānojuma teritorijā saglabājamās esošo inženierkomunikāciju ekspluatācijas aizsargjoslas.

## DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



### **SIA "Reģionālie Projekti"**

Rūpniecības iela 32b – 501, Rīga, LV – 1045

tālr.: +371 67 32 08 09

[birojs@rp.lv](mailto:birojs@rp.lv)

[www.rp.lv](http://www.rp.lv)