

3.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

3.1. Vispārīgie noteikumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) ir spēkā detālplānojuma teritorijā – zemes vienībā Stirnu ielā 4 ar kadastra apzīmējumu 8060–006–0383.
2. Šie nosacījumi detalizē un papildina Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2009. – 2021.gadam saistošos noteikumus Nr.23 „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus”.

3.2. Lietotie termini

3. Apbūves līnija – šo Nosacījumu izpratnē attālums no zemes vienības robežām, līdz kurai atļauts būvēt ēkas vai virszemes būves.
4. Palīgēka – šo Nosacījumu izpratnē dzīvojamo māju palīgēkas (būves), kas tiek izmantota zemes vienības atļautās izmantošanas funkciju nodrošināšanai, piemēram, garāža, nojume, pirts, siltumnīca, saimniecības ēka, dārza inventāra noliktava, malkas šķūnis, pagrabs u.c. Ja šāda ēka savienota ar galveno ēku vai iebūvēta galvenajā ēkā, tā uzskatāma par galvenās ēkas daļu.
5. Žogs – šo Nosacījumu izpratnē būve, kas izvietota uz zemes vienības robežas vai uz ielu sarkanās līnijas, vai gar tām, ar mērķi norobežot privāto no publiskās telpas, vai arī norobežot teritorijas ar specifisku izmantošanas veidu.

3.3. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)

6. Šajos Nosacījumos savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) 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.
7. Atļautā izmantošana ir:
 - 7.1. Savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja);
 - 7.2. Palīgēkas, ievērojot šo noteikumu 4.2.punkta nosacījumu;
 - 7.3. Telpas pašnodarbinātā mājražošānai, radošam darbam vai pakalpojumu sniegšanai, kā arī šī darbība neietekmē cilvēku veselību, drošību, ugunsbīstamību u.tml.
 - 7.4. Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

8. Šajā teritorijā tiek pieļauti šādi apbūves parametri jaunveidojamai apbūvei:
 - 8.1. Maksimālais apbūves blīvums – 30 %;
 - 8.2. Apbūves maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi un mansards.
 - 8.3. Maksimālais apbūves augstums:
 - 8.3.1. 10 metri;
 - 8.3.2. 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.
 - 8.3.3. 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.
 - 8.3.4. 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.
9. Citi noteikumi:
 - 9.1. Zemes vienību neparedzēt turpmāk sadalīt.
 - 9.2. Uz vienas zemes vienības var izvietot vienu dzīvojamo māju ar palīgēkām.
 - 9.3. Jaunas būvniecības gadījumā jāievēro šādi minimālie būvlaides attālumi no ielu sarkanajām līnijām:
 - 9.3.1. Stirnu ielai – 6 metri;
 - 9.3.2. Zaķu ielai – 6 metri.
 - 9.4. Zemes vienības daļu starp būvlaidi un ielas 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.
 - 9.5. 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.

- 9.6. 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.
- 9.7. Prasības žogiem:
- 9.7.1. žogiem, izņemot dzīvžogiem gar Stirnu un Zaķu ielām jābūt ne augstākiem par (1,6) m un tiem jābūt caurredzamiem ne mazāk kā 30% no nožogojuma plaknes platības.
- 9.7.2. maksimāli pieļaujamais dzīvžoga augstums zemes vienības ielas pusē ir 1.3 m.
- 9.7.3. 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.
- 9.7.4. gar ielas fronti nav atļauta stiepļu žoga ierīkošana, izņemot gadījumus, kad tas tiek apaudzēts ar dzīvžogu vai vītenaugiem.
- 9.7.5. nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, sarkano līniju, ceļu un laukumu teritorijā.
- 9.7.6. ierīkotie žogi nedrīst traucēt inženiertīklu darbību un to apkalpošanu.