

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie jautājumi

1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami Garkalnes novada domes 22.12.2015. saistošie noteikumi Nr.10 „Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem”, t.s. Garkalnes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Nekustamajam īpašumam „Šalkoņi”, Garkalnes novadā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
5. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 5.1. inženierkomunikāciju izbūvi noteikto ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuves un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
 - 5.2. plānotās drenāžas sistēmas izbūve gar ielu un citi meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves projektam;
 - 5.3. pieklūšanas nodrošināšanai nepieciešamās plānoto ielu izbūvi, sākotnēji ar grants segumu, vēlāk atbilstoši administratīvajam līgumam iespējama ielu seguma uzlabošana.

2.2. Pieklūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

6. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
7. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.
8. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

9. Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienību dalīšana veicama saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem. Turpmāka sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana atļauta, ja tā atbilst Teritorijas plānojumam un citiem normatīvajiem aktiem.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

10. Zemes gabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, bet gar ielām – pa ielas sarkanajām līnijām, izņemot zemes gabalus Nr.11; 12; 13 un 14, kuros žoga novietne jāizvieto atkāpjoties 1.5 metrus no Šalkoņu ielas sarkanās līnijas::
- 10.1. žogiem pret ielām ir jābūt ne augstākiem par 1,8 m un 30% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni.
 - 10.2. galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks;
 - 10.3. zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem
11. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietošanu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
12. Zemesgabalos iespēju robežās jā saglabā mežs un raksturīgā meža zemsedze. Veicot teritorijas labiekārtošanu, nav pieļaujams pārveidot esošo reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi saglabājamās meža zemes teritorijās.
13. Saudzējamās kokus saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
14. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" prasībām.
15. Ēku apdarē dominējošais ieteicamais materiāls – koks. Stikls, metāls, akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās galvenā būvobjekta daļās vai tā piebūvēs.
16. Atļauts izbūvēt divslīpju vai četrslīpju jumtus.
17. Nav atļauts spilgtu, spīdīgu (sintētisku) krāsu tonu lietojums ēku fasādēs, žogu krāsojumā vai teritorijas labiekārtojuma elementos. Ieteicams pielietot novada teritorijā tradicionālos apbūves krāsu risinājumus.

3. Atļautā izmantošana „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” DzM

18. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu DzM ir:
- 18.1. **savrupmāja;**
 - 18.2. palīgizmantošana – saimniecības ēka un būve; palīgēka; apstādījumi; bērnu rotaļu laukums; infrastruktūras objekts, kas nepieciešams teritorijas funkcionēšanai.
19. Maksimālais **apbūves blīvums 40%**, maksimālā **apbūves intensitāte – nav noteikta**, zemesgabala **minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%**.

20. Maksimālais dzīvojamās ēkas stāvu skaits – 3 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi vai jumta stāvu, saimniecības ēkai vai palīgēkai – 1. stāvs. Maksimālais dzīvojamās ēkas augstums – 12 metri, saimniecības ēkas un palīgēkas augstums 6.5 m (viens stāvs un mansards).
21. Minimālā būvlaide – 6 metri

4. Atļautā izmantošana „Transporta infrastruktūras teritorijā” TR

22. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TL ir:
 - 22.1. vietējas nozīmes - E kategorijas iela;
 - 22.2. komersanta ceļš;
 - 22.3. pagaidu autotransporta apgriešanās laukums;
 - 22.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 22.5. apstādījumi.
23. Ielu un ceļu elementu izbūves prasības:
 - 23.1. ielu un ceļu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ielu un piebraucamo ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;
 - 23.2. blakus brauktuvei pēc Būvvaldes prasībām iespējams veidot atdalītu apvienoto gājēju un veloceļu.
24. Ielas, piebrauktuvi, kā arī laukumu brauktuviem, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās. Gājēju celiņus (ietves) un veloceļņus detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

5. Atļautā izmantošana „Dabas un apstādījumu teritorijā” DA

25. Nolūki, kādos atļauts izmantot Dabas un apstādījumu teritoriju detālplānojumā, ir:
 - 25.1. apstādījumi,
 - 25.2. bērnu rotaļu laukumi,
 - 25.3. labiekārtojuma elementi, infrastruktūra.

6. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

26. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Garkalnes novada teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
27. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jānosaka ierīkošanai interesētajām institūcijām.

28. Eksploatācijas aizsargjoslas:

Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem - ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

29. Citi apgrūtinājumi:

Būvlaides detālplānojuma teritorijā - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, bet ne mazāk kā 6 metri no ielas sarkanās līnijas.

30. Aprobežojumi aizsargjoslās:

- 30.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
- 30.2. ģipšauma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. ģipšauma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz ģipšaumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
- 30.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

7. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

31. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu. Administratīvo līgumu par detālplānojuma izstrādā Garkalnes novada pašvaldība un noslēdz pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
32. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt plānoto zemes vienības sadali saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.
33. Pēc ģipšauma sadalīšanas, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai veikt atkārtotu meža inventarizāciju, kā to paredz 2016. gada 21. jūnija Ministru Kabineta noteikumu Nr. 384 „Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” 38.1 punkts.
34. Pirms darbu uzsākšanas meža zemes lietošanas veida maiņai, nepieciešams valstij samaksāt ar atmežošanu izraisīto negatīvo seku kompensāciju, pieprasījumu tā aprēķinam iesniedzot Valsts meža dienestā. Plānotās apbūves un tās infrastruktūras attīstībai nepieciešamo meža teritoriju atmežo ievērojot Ministru kabineta 2012.gada 18. decembra noteikumus Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību”.
35. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
36. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

Sagatavoja: Arhitekts Judīte Skujiņa