

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

zemes vienībai „Silarāji”, kadastra apzīmējums 8060 007 0173, Langstiņos, Garkalnes novadā.

I 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 vienība „Silarāji”, kadastra apzīmējums 8060 007 0173, Langstiņos, 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.

II TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).** *Plānotās zemes vienības: DzS1 01, DzS1 02, DzS1 03, DzS1 04, DzS1 05, DzS1 06, DzS1 07, DzS1 08, DzS1 09, DzS1 10, DzS1 11, DzS1 12, DzS1 13 un DzS1 14.*
4. **Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS1)** 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.
5. **Atļautā izmantošana:**
 - 5.1. Dzīvojamā māja - savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja) un dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju);
 - 5.2. Kā palīgizmantošana ir atļautas palīgēkas (pirts, garāža, lapene, baseins, siltumnīca, pagrabs, dārza kamīns un tml.).
6. **Zemes vienību veidošana:**
 - 6.1. 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;
 - 6.2. Zemes vienību minimālā platība – 1200 m²;
 - 6.3. Zemes vienību minimālā fronte 15 m.
7. **Apbūves rādītāji:**
 - 7.1. Maksimālais apbūves blīvums – 30%;

- 7.2. Minimālā brīvā zaļā teritorija 60%;
- 7.3. ēku un būvju stāvu skaits un augstums:
- 7.4. dzīvojamās ēkas maksimālais stāvu skaits 2 stāvi ar mansardu. Mainīgos reljefa apstākļos ēku augstumu un stāvu skaitu nosaka atbilstoši konkrētajai situācijai;
- 7.5. maksimālais apbūves augstums ir 10 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 zemes vienību;
- 7.6. 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 loģi, kas atrodas tuvāk par 4,0m no gruntsgabala robežas.

8. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām:

- 8.1. Zemes vienībās gar Langstiņmuižas ielu būvlaide (arī priekšpagalma minimālais dziļums) ir 6 metri. Ja būvlaide tiek noteikta lielāka par 10,0 m, ir jāizstrādā vizualizācija ar pamatojumu. Zemes vienībām gar maģistrālo ielu (Elenburgas ielu) būvlaide 15 metri.
- 8.2. 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 zemes vienību insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas.
- 8.3. Palīgēkas nevar izvietot priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.
- 8.4. Grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai orientējoši parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Piebraukšanas ceļu vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā.

9. Prasības ēku arhitektūrai un vizuālajam izskatam:

- 9.1. Dzīvojamā ēkas projektējamas ar slīpiem jumtiem (minimālais slīpums 20°). Izņēmuma gadījumos ir pieļaujams projektēt ēkas ar plakano jumtu, ja ēka arhitektoniski iederas apkārtējā vidē. Šādu ēku vizuālais risinājums ir saskaņojams ar pašvaldības galveno arhitektu un detālplānojuma teritorijas apsaimniekotājiem. Jumtu seguma materiāli: māla, betona vai metāla dakstiņi. Var izmantot arī bitumena šindeļu ieseguma materiālus.
- 9.2. Ēku ārējais krāsojums ir jāsaskaņo ar pašvaldības būvvaldi un detālplānojuma teritorijas apsaimniekotājiem.
- 9.3. Ēku ārsienu būvniecībā nedrīkst izmantot apaļkokus.

10. Žogi, labiekārtojums un apstādījumi:

- 10.1. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku.
- 10.2. Gar ielu nevar izmantot stiepļu sietu žogu konstrukcijas.

- 10.3. Nav atļauta dzeloņstiepļu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogus.
- 10.4. Žogus starp kaimiņu zemes gabaliem var veidot līdz 2 metru augstumam, kā arī necaurredzamus.
- 10.5. Žogi jākrāso ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetuma žogus.
- 10.6. Lai nodrošinātu ūdensvada ekspluatāciju un drošību (Aizsargjoslu likuma 19.pants) izbūvējot žogus aizsargjoslas robežās starp kaimiņu zemes gabaliem ir jāņem vērā sekojoši nosacījumi: a. žoga stabus jāizvieto ārpus ūdensvada ekspluatācijas aizsargjoslas robežām; b. vietās, kur žogi starp kaimiņu zemes gabaliem šķērso ūdensvada ekspluatācijas aizsargjoslu to norobežojošie elementi jāveido kā viegli demontējamas konstrukcijas.
- 10.7. Apstādījumi zemes gabalā ir jāveido saskaņā ar shēmu Nr.1. Pie kaimiņu zemes vienības robežas apstādījumu augstums nevar pārsniegt 3 metrus.
- 10.8. Izbrauktuvēm (pieslēguma vietām) no zemes vienības uz ielu ir jābūt bruģētām.

11. Citi noteikumi:

- 11.1. Zemes vienību lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.
- 11.2. Komposta vietu izveide nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā. Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk tuvāk par 1,5 metru no kaimiņu zemes vienības robežas.
- 11.3. Ir aizliegts ierīkot vēja elektrostacijas individuālajai izmantošanai. Ir pieļaujama saules bateriju izmantošana, ja tās vizuāli iederas apkārtējā vidē, saskaņojot ar detālplānojuma teritorijas apsaimniekotāju.
- 11.4. Veicot zemes vienības atļauto izmantošanu un veicot būvdarbus maksimāli jā saglabā esošās priedes (ne mazāk kā 30%), augsnes virskārta un reljefs.
- 11.5. Zemes vienību **DzS1 01, DzS1 02, DzS1 03, DzS1 04, DzS1 05, DzS1 06** īpašniekiem, atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām ir jānodrošina apstākļi SIA "Rīgas ūdens" maģistrālā ūdensvada DN 1000 drošai ekspluatācijai un attīstībai.

12. Savrūpmāju apbūves teritorija (DzS2). Plānotā zemes vienība: DzS21 1:

Zemes vienības **DzS2 1** galvenais izmantošanas veids ir visu veidu transportlīdzekļu gājēju satiksmei nepieciešamā lineārā transporta infrastruktūra, tai skaitā ielas, piebrauktuves, ietves un autostāvvietas.

- 12.1. Atļautā izmantošana (būvniecība, rekonstrukcija) – vietējās nozīmes iela, inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti.
- 12.2. **Langstiņmuižas iela** (vietējās nozīmes iela) – perspektīvā vienvirziena ielas teritorija sarkanajās līnijās ar minimālo platumu 10 metri un brauktuves platumu 3,5 metri. Ietves platums 1,2 metri.
- 12.3. Publiskā piekļuve mežsaimniecības teritorijai zemes vienībā "Rīgas Domes mežs" (kadastra apzīmējums 8060 007 0365) caur Garkalnes novada pašvaldībai piederošo īpašumu tiek nodrošināta pa 3,5 metrus platu brauktuvi.
- 12.4. Piebrauktuve īpašumam ar kadastra apzīmējums 8060 007 0096 no Langstiņmuižas ielas.
- 12.5. Brauktuvju noapaļojumi pieslēgumos maģistrālajai ielai noteikti ar rādiusu 12 metri, bet pieslēgumi īpašumiem ar rādiusu 6 metri.
- 12.6. Ietvju pieslēgumos ielai jāveido uzbrauktuves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales daļu ne augstāku par 2,5 cm.

13. Inženierkomunikācijas:

- 13.1. Kā pagaidu risinājums, līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei ir pieļaujams veidot izsmejamās notekūdeņu akas vai individuālās bioloģiskā attīrīšanas iekārtas.
- 13.2. Ūdensapgāde tiek paredzēta ar pieslēgumu pašvaldības SIA "Garkalnes inženiertīkli" pārziņā esošajiem centralizētajiem tīkliem, atbilstoši tehniskajiem noteikumiem.
- 13.3. Tiek likvidēta parcelēs **DzS1 07**, **DzS1 09**, **DzS1 11** un **DzS1 12** izvietotā 0,4 kV elektroapgādes gaisa vadu līnija un šai līnijai pieslēgtajiem patērētājiem jānodrošina elektroenerģijas padeve no Langstiņmuižas ielā jaunbūvējamās 0,4 kV kabeļu trases.

Shēma Nr.1

