

APBŪVES NOTEIKUMI Nr.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

- 1.1. Apbūves noteikumu darbības robežas: Garkalnes novada nekustamais īpašums „Vālodzes” (kad. Nr. 80600080194, 80600080227, 80600080228, 80600080229, 80600080230, 80600080231, 80600080232, 80600080233, 80600080234) robežas.
- 1.2. Nekustamais īpašums „Vālodzes” tiek sadalīts 14 zemes gabalos.
- 1.3. Ar šo detālplānojumu tiek noteikts teritorijas galvenais izmantošanas veids- savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) zemes gabaliem Nr.1-Nr.13 un satiksmes infrastruktūras objektu izbūves teritorija (TL) zemes gabalam Nr.14.
- 1.4. Zemes gabalos Nr.1 –Nr.7 nepieciešams veikt meža zemes transformāciju zem apbūves un pievadceļiem atbilstoši 2004. g. 28. septembra MK noteikumiem Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”.
- 1.5. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar Garkalnes novada nekustamā īpašuma „Vālodzes”(kad. Nr. 80600080194, 80600080227, 80600080228, 80600080229, 80600080230, 80600080231, 80600080232, 80600080233, 80600080234) detālplānojuma grozījuma apstiprināšanu Garkalnes novada domē.

2. ATSEVIŠĶU TERITORIJU VEIDU IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzS)

2.1.1.DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos 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.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju (ģimenes māju) blīvajai apbūvei (DzS), ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- individuālais darbs,
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana,
- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība:

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība:

- savrupmājai-1200 m²,

c) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Savrupmāju un dvīņu māju apbūvē- 30%.

d) Zemesgabala (parces) minimālā fronte: 15 m.

e) Priekšpagalma minimālais dziļums(Būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums tiek noteikts 6,0 m.

f) Sānpagalma minimālais platums

(1) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.

(2) Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugurējai robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemes gabalā jābūt ne mazākam kā 6,0 m. Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, ievērojot spēkā esošos būvnormatīvus, to ieraksta Zemesgrāmatā.

(3) Zemes gabalam Nr.7 sānpagalma platums pie robežas ar zemes gabalu kad. Nr. 80600080037 tiek noteikts 10 m.

g) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.

(2) Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņa zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemes gabalā jābūt ne mazākam kā 6,0 m. Ja kaimiņš atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, ievērojot spēkā esošos būvnormatīvus ir jānoslēdz attiecīgs savstarpējs līgums vai tas jāieraksta Zemesgrāmatā.

h) Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

(1) 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.

(2) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta ēkas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

i) Apbūves maksimālais stāvu skaits

3 stāvi, ieskaitot izbūvētus un izmantojamus bēniņus.

j) Apbūves maksimālais augstums

(1) 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 kaimiņa zemesgabalu.

(2) Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņa zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m.

(3) Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt.

k) Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa

(priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

- autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības:
- piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

l) Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

(1) Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.

(2) Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.

m) Komposta vietu izvietojums

- (1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.
- (2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas.
- (3) Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemesgabala robežas.

n) Žogi

- (1) Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem.
- (2) Žogiem un vārtiem gar ielām jābūt saskanīgiem ar būvju un blakus esošo zemesgabalu žogu arhitektūru.
- (3) 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.
- (4) Priekšpagalmu un ārējo sānpagalmu žogiem gar ielām jābūt ne augstākiem par 1,6 m un tiem jābūt caurredzamiem ne mazāk kā 30% no nožogojuma plaknes platības. Ja žoga elementus veido no vairāku materiālu kārtām, tas nedrīkst samazināt noteikto caurredzamības procentu. Bļivus atļauts veidot tikai dzīvžogus.
- (5) Nav atļauta dzeloņstiepļu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošanu žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu sarkano līniju teritorijā.
- (6) Žogi jākrāso ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos.

2.1.3. PALĪGIZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Dzīvoklis

Papildus 2.1.2. punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

- 1) Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.
- 2) Jumta stāvā (bēniņos) izbūvēto pastāvīgi apdzīvojamo telpu augstumam telpas lielākajā daļā jābūt vismaz 2,5 m, arī tad, ja telpa ir apakšējā stāva dzīvokļa sastāvdaļa.

b) Sporta būve

Papildus 2.1.2. punkta noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

- 1) ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un sānpagalmā);
- 2) izmantot komerciāliem nolūkiem.

3.1. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU IZBŪVES TERITORIJA (TL)

3.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos 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.

3.1.2. VISPĀRĒJIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā, kas paredzēta:

lelu un ceļu teritorija, ir:

- vietējās nozīmes iela

- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,
 - Īslaicīgas lietošanas būve kā palīgizmantošana.
- b) Ielu klasifikācija
Dzīvojamā iela -gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves zonās un saistībai ar maģistrālajām ielām.
- c) Ielas šķērsprofils
Ielu platums pieņemts 12 m ielu sarkanajās līnijās.
- d) Strupceļš
Vālodzes iela veido strupceļu un tās galā jāveido autotransporta apgriešanās laukums ar iekšējo diametru ne mazāku kā 16 m. Apgriešanās laukums nav izmantojams kā autostāvvietā.
- e) Brauktuvju noapaļojuma rādiusi
Brauktuvju noapaļojuma rādiusi krustojumos ir 8 ,0 m.
- f) Inženierkomunikācijas ceļu joslā
Inženierbūvju izvietojumu un funkcionāli nepieciešamo teritoriju lielumu, arī to attālumus līdz citām būvēm nosaka atbilstoši tehnisko iekārtu jaudai saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, tehniskajiem noteikumiem, analogiem projektiem un ņemot vērā būves ekspluatācijas aizsargjoslas izmantošanas prasības.
- g) Prasības ielu , ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai
(1) Par privātā īpašumā esošo ielu un ietvju uzturēšanu kārtībā atbild attiecīgās teritorijas īpašnieks vai lietotājs.
(2) Ietvju platumam un augstumam jāatbilst normatīvām prasībām.
(3) Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.
- h) Klātne (segums)
Dzīvojamo ielu, un ietvju klātnēm jābūt ar cietu segumu.

3.1.3. PALĪGIZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

Īslaicīgas lietošanas būve:

- 1) kas plānota, izmantota vai nodomāta uz noteiktu vai nenoteiktu laiku, bet ne ilgāk par 5 gadiem ,t.i. tai ir pagaidu statuss(piem. kioski, paviljoni, nojumes u.c.)
- 2) kuras būvkonstrukcijas atbilst pagaidu statusam,
- 3) kas jānojauc līdz ar pagaidu statusa izbeigšanos un netiek kompensēta,
- 4) kuras izvietojumu akceptē LR Satiksmes ministrijas kompetentā institūcija un novada arhitekts.