

APBŪVES NOTEIKUMI.

1. Vispārīgie noteikumi

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas "Garkalnes pagasta zemes gabala "Vecbriezes" detālplānojumā ietvertajā teritorijā un būs ietverti Garkalnes pagasta apbūves noteikumos, kad Garkalnes pagasta apbūves noteikumi stāsies spēkā.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Rīgas rajona Garkalnes pagasta zemes gabala "Vecbriezes" robežas.
- 1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar "Garkalnes pagasta zemes gabala "Vecbriezes" detālplānojuma" apstiprināšanu Garkalnes pagasta padomē un publicēšanu avīzē.

2. Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves un izmantošanas noteikumi.

Saskaņā ar Garkalnes pagasta teritoriālplānojumu un Garkalnes pagasta saistošajiem apbūves noteikumiem, projektā iekļautā teritorija atrodas savrupmāju blīvās apbūves zonā, kur darbojas Garkalnes pagasta saistošo apbūves noteikumi p. 6.1. savrupmāju blīvās apbūves zona. teritorija), kas konkrētajai teritorijai detalizēti šajā detālplānojumā.

2.1. Savrupmāju blīvās apbūves zona (DzS)

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos savrupmāju blīvās apbūves zona (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 mazstāvu dzīvojamajai apbūvei, ir:

- 1) savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- 2) dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- 3) atsevišķā zemesgabalā pie maģistrālām ielām – vietējas nozīmes:

- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- sporta un atpūtas objekts,

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība

Zemesgabalu (parceļu) minimālā platība noteikta:

savrupmājai – 2500 m²,

katrai no dvīņu mājām - 1250 m².

c) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte:

No jauna veidojama zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 15 m.

d) Apbūves maksimālais augstums

- 1) Maksimālais stāvu skaits 3 (ieskaitot bēniņus, ja tie tiek izmantoti primārai izmantošanai).
- 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 (LBN 209, 3.1.2.p.).
- 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 [sk. 4.zīmējumu]. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.

e) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Savrupmāju un dvīņu māju apbūvē zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības. Pieļaujama meža zemes transformācija tikai zem ēkām un piebraucamiem ceļiem, pārējā teritorijā maksimāli saglabājot esošo meža audzes biotopu. Meža zemes transformāciju veikt likumdošanā noteiktā kārtībā pirms būvdarbu uzsākšanas.

Parcelēm nr. 8 un nr. 10, izstrādājot būvprojektus, būvju izvietojums saskaņojams ar biotopu ekspertiem, sakarā ar to, ka šajās teritorijās ir konstatēti īpaši aizsargājama suga – gada staipekņis (*Lycopodium annotinum*).

f) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

- 1) Būvlaide zemes gabaliem ir 6 m no projektētās ielas sarkanās līnijas, 3 m no zemes gabala robežas. Priekšpagalma teritorijā nedrīkst atrasties nekādas ēkas, būves vai to daļas. Katra zemes gabala īpašniekam jāuztur kārtībā priekšpagalma teritorija, kā arī ēkas fasādes, ūdens notekcaurules, renes un jumti.

g) Sānpagalma minimālais platums

- 1) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.).
- 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 aizmugures robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar

noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m (LBN 100, 3.4.p.). Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

2) Ārējā sānpagalma minimālais platums pie maģistrālās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

h) 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 kaimiņu 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 zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m (LBN 100, 3.4.p.). Ja kaimiņš atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

i) 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 (LBN 209, 3.1.2.p.).

2) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 3,0 m no attiecīgās robežas.

j) Ielu apgaismojums

1) Ielu, laukumu apgaismošanai atļauts izmantot virs ielām iekārtus, vai arī pie stabiem piestiprinātus apgaismes ķermeņus. Apgaismes ķermeņiem jābūt arhitektoniski saskanīgiem katra vienlaicīgi uztverama ielas posma garumā.

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) Zemesgabalus drīkst ierobežot ar žogiem ielas pusē pa sarkanajām līnijām, pārējos gadījumos pa zemes gabala robežām, ievērojot aizsargjoslu likumu.
- 2) Starp zemes gabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu un tā žoga pusi, kas, skatoties no pagalma uz kaimiņu pusi atrodas labajā pusē.
- 3) Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un caurredzamiem līdz 50%. Jābūvē attiecīgajam ciematam raksturīgie žogu tipi. Tiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku un blakus zemesgabalu žogu arhitektūru.

2.1.3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Dzīvoklis

Papildus 7.1.punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja. 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.

Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās ēkas apkalpotāja (dārznieka, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.

b) Sporta būve

Papildus 7.1. punktu noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

- ierīkot starp ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- izmantot komerciāliem nolūkiem.

2.2. Līnijbūvju izbūves teritorijas (L).

2.2.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos ielu, ceļu un automaģistrāļu teritorija (LM) nozīmē līnijbūvju izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

2.2.2.. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana - vietējās nozīmes iela,

b) vietējās nozīmes iela ietver:

Dzīvojamo ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko kustību pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām.

c) Ielu aprēķina parametri

Ielu aprēķina parametri jāpieņem pēc LBN 100, 4. tabulas, kā arī ievērojot transporta būvju būvnormatīvu prasības (LBN 100, 7.19.p.).

d) Veloceliņi

1) *Veloceliņi drīkst būt ar vienvirziena un divvirziena kustību ar ne mazāk par 0,5 m platām drošības joslām sānos. Šauros apstākļos drošības joslu vietā pieļaujams ierīkot 0,75 m augstas norobežojošas barjeras.*

2) *Pieļaujams ierīkot velosipēdu joslas ielu un ceļu brauktuvju malās, atdalot tās ar dubultlīnijas marķējumu. Joslas platumam jābūt ne mazākam par 1,2 m transporta plūsmas kustības virzienā un ne mazākam par 1,5 m – pretējā virzienā. Joslas platumam, ko ierīko gar ietvi, jābūt ne mazākam par 1,0 m.*

(LBN 100, 7.22.p.)

e) Brauktuvju noapaļojumu rādiusi

1) *Ielu un ceļu brauktuvju noapaļojumu rādiusi krustojumos un pieslēgumos ar regulējamās kustības autoceļiem un maģistrālēm jāpieņem ne mazāki par 8,0 m, bet transporta laukumos – ne mazāki par 12 m.*

2) *Rekonstrukcijas apstākļos un vietējās nozīmes ielu krustojumos un pieslēgumos pieļaujams samazināt minētos lielumus attiecīgi līdz 5,0 un 8,0 m.*

3) *Ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2,0 m.*

(LBN 100, 7.23.p.)

f) Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

1) *Līdz ielu nodošanai pašvaldības valdījumā vai īpašumā zemes īpašniekam jāierīko un jāremontē ielas to sarkanajās līnijās, kā arī lietuss ūdens novadīšanas sistēma un caurtekas zem ielām.*

2) *Līdz ielu nodošanai pašvaldības valdījumā vai īpašumā zemes īpašniekam jāuztur kārtībā ielu brauktuves, kā arī caurtekas zem ielām.*

- 3) Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves un pagasta grāvjus gar zemesgabala ielas robežu, kā arī pagasta grāvjus sava zemesgabala robežās, atbilstoši pagasta padomes izdotiem noteikumiem.
- 4) Pagasta dienestiem ir tiesības pārbūvēt grāvjus saskaņā ar detālo plānojumu, kā arī tos tīrīt privāto zemesgabalu robežās, par to savlaicīgi informējot zemesgabalu īpašniekus.
- 5) Ūdens caurvadīšanai un novadīšanai zemesgabalu īpašnieki ar pagasta padomes atļauju drīkst sava zemesgabala robežās grozīt grāvju virzienus, kā arī ierīkot caurules saskaņā ar pagasta padomes izdotiem tehniskajiem noteikumiem.
- 6) Ietvju platumam jāatbilst LBN 100, 4.tabulas prasībām.
- 7) Ietvju augstumam pie ielas braucamās daļas jābūt 15 cm.
- 8) Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.
- 9) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem pagasta pašvaldības atļauja.
- 10) Valsts autoceļi tiek būvēti, remontēti un uzturēti par valsts līdzekļiem (ACL 12.p.). Valsts dienestiem jāierīko, jāremontē un jāuztur kārtībā arī caurtekas zem valsts autoceļiem.
- 11) *Valsts autoceļu zemes nodalījuma joslas zemes ir valsts ceļu dienesta lietojumā. Šajā ceļu zemes nodalījuma joslā ir aizliegts veikt jebkādas darbus bez valsts ceļu dienesta atļaujas (ACL, 27.p).*

g) Klātne (segums)

Ielu, kā arī laukumu, atklātu autostāvvietu un ietvju, klātnēm jābūt ar cietu segumu.

h) prasības nobrauktuvju projektēšanai :

- 1) izstrādājot nobrauktuves projektu, ievērot spēkā esošās projektēšanas un celtniecības normas un noteikumus (LVS 190-1:2000, LVS 190-2:1999, LVS 190-3:1999, LBN 100).2) Nobrauktuves projektēt perpendikulāri pagasta autoceļam ar savstarpējo attālumu min 50 m vienai no otras, pieslēguma noapaļojuma radiusu $R_{min} > 10m$. Nobrauktuvju platumu un parametrus, seguma konstrukciju izvēlēties atbilstoši iebraucošā transporta sastāvam un satiksmes intensitātei, bet ne mazāku kā NP5,5. Nobrauktuves pirmajos 25 m, tās zemes klātnes garenkritums nedrīkst pārsniegt 4%.
- 3) Nodrošināt redzamības brīvlaukus nobrauktuves pieslēguma robežās valsts autoceļam.
- 4) Nobrauktuvju projekta risinājumus (kompleksā ar apbūves ģenplānu) saskaņot ar gaisa un apakšzemes komunikāciju īpašniekiem, Garkalnes pagasta būvvaldi un BO VAS LAD Rīgas nodaļu.
- 5) Pirms būvdarbu uzsākšanas izņemt būvatļauju BO VAS LAD Rīgas nodaļā.
- 6) Pie objekta nodošanas ekspluatācijā pieaicināt BO VAS LAD Rīgas nodaļas pārstāvi.



APGRŪTINĀJUMI UN APROBEŽOJUMI.

PARCELES NR.	PLATĪBA, M2	PERSPEKTĪVĀS IZMANTOŠANAS MĒRĶIS	APGRŪTINĀJUMI UN APROBEŽOJUMI
1	3711	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	valsts autoceļa aizsargjosla, 20 kV elektrolīnijas aizsargjosla,
2	2678	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolīnijas aizsargjosla
3	2598	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolīnijas aizsargjosla
4	2545	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	
5	2950	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolīnijas aizsargjosla, elektrokabeļa aizsargjosla
6	2788	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolīnijas aizsargjosla
7	3141	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolīnijas aizsargjosla
8	3032	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolīnijas aizsargjosla
9	3109	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	
10	3092	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolīnijas aizsargjosla
11	2705	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	
12	2721	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	
13	2561	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	
14	2793	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	
15	2735	0601- viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve	elektrokabeļa aizsargjosla

16	2743	0601- viengimenes un divgimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolinijas aizsargjosla, elektrokabeļa aizsargjosla
17	2860	0601- viengimenes un divgimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolinijas aizsargjosla, elektrokabeļa aizsargjosla
18	2920	0601- viengimenes un divgimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolinijas aizsargjosla,
19	2920	0601- viengimenes un divgimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolinijas aizsargjosla,
20	2913	0601- viengimenes un divgimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolinijas aizsargjosla,
21	2969	0601- viengimenes un divgimeņu dzīvojamo māju apbūve	
22	4274	0601- viengimenes un divgimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolinijas aizsargjosla,
23	2988	0601- viengimenes un divgimeņu dzīvojamo māju apbūve	20 kV elektrolinijas aizsargjosla,
24	675	1201- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti	20 kV elektrolinijas aizsargjosla, valsts autoceļa aizsargjosla
25	4028	1101- zeme zem koplietošanas ceļiem, ielām	20 kV elektrolinijas aizsargjosla, valsts autoceļa aizsargjosla
26	3054	1101- zeme zem koplietošanas ceļiem, ielām	20 kV elektrolinijas aizsargjosla,
27	2538	1101- zeme zem koplietošanas ceļiem, ielām	20 kV elektrolinijas aizsargjosla,

Sastādīja :



Anda Engēle