

## APBŪVES NOTEIKUMI.

Zemes gabala "Zālīši", kadastra numurs 8060-011-0219 apbūves noteikumi saskaņā ar saistošiem noteikumiem Nr.13 Garkalnes pagasta Apbūves noteikumi (stājušies spēka 2005. gada 4.janvārī) .

### 6.1. Savrupmāju blīvās apbūves zonas (DzS)

#### 6.1.1. 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.

#### 6.1.2. 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:

- rindu māja,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,

##### b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība:

(1) No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība 1200m<sup>2</sup>:

##### c) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

rindu māju apbūvē -30%.

##### d) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte: (15) m.

##### e) Priekšpagalma minimālais dziļums (Būvlaide)

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums 3,0 m.

(2) Priekšpagalma minimālais dziļums pie pagasta ielas nedrīkst būt mazāks par 6,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.).

##### f) 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, ievērojot pastāvošos būvnormatīvus, to ieraksta Zemesgrāmatā.

(3) Ārējā sānpagalma minimālais platums pie pagasta ielas nedrīkst būt mazāks par 6,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.).

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 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 ievērojot spēkā esošos būvnormatīvus, 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* (LBN 209, 3.1.2.p.).

(2) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas 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 kaimiņu zemesgabalu* (LBN 209, 3.1.2.p.).

(2) 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.

(3) Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekriš. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.

k) Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto priekšpagalmā, kā arī sānu pagalmā ar noteikumu, ka:

1) autostāvvietas paredzēt minimāli 1 stāvvietu uz 1 dzīvokli,

Teritorijas labiekārtošana

1) Katrā zemes gabalā, kas paredzēts rindu māju būvniecībai, nepieciešams ierīkot bērnu rotaļu laukumu, var ierīkot 1uz 2mājām, ja kopīgi iekšpagalmi.

l) Laivu, ceļojuma traileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

(1) Laivu, ceļojuma traileru 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

Žogi veidojami saskaņā ar Apbūves noteikumu punktā 4.17. noteiktajām prasībām.

### **6.1.3. Palīgizmantošanu noteikumi**

a) Dzīvoklis

Papildus 6.1.2.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.

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

## 6.9. Līnijbūvju izbūves teritorijas (L)

### 6.9.1. Definīcijas

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

### 6.9.2. Vispārīgie izmantošanas noteikumi

#### a) Atlautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijā, kas paredzēta:

- 1) ielu, ceļu un automaģistrāļu teritorijai, ir:
  - pagasta nozīmes maģistrālā iela,
  - vietējās nozīmes iela,
  - laukums,
  - atklāta auto stāvvietā,
  - pilsētas grāvis,
  - maģistrālā inženierkomunikācija,
  - Islaicīgas lietošanas būve kā palīgizmantošana;

#### b) Ielu klasifikācija

##### (2) Pagasta nozīmes maģistrālās ielas:

esošās - saskaņā ar pagasta pašvaldībā apstiprinātu sarakstu, plānotās – teritorijas plānojuma „plānotā izmantojuma” kartē attēlotās kā „plānojamās ielas un ceļi”). Pagasta nozīmes maģistrālās ielas nodrošina transporta sakarus starp pagasta daļām un izeju uz automaģistrālēm. Pagasta nozīmes maģistrālā iela ietver teritoriju ielas sarkanajās līnijās un krustojumus ar vietējās nozīmes ielām.

(3) **Vietējās nozīmes ielas:** pārējās esošās un Garkalnes pagasta teritorijas plānojumā uzrādītās ielas un ceļi. Vietējās nozīmes iela ietver:

- 1) dzīvojamo ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves zonās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- 3) gājēju ielu un ceļu (gatvi) – gājēju sakariem ar darba un atpūtas vietām, apkalpes iestādēm un uzņēmumiem un sabiedriskā transporta pieturām;
- 5) piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai dzīvojamajām un publiskajām ēkām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē;
- 6) veloceļu – braukšanai ar velosipēdu pa trasi, kur nav cita veida transporta līdzekļu kustības.

#### c) Ielas šķērsprofils

(1) Pagasta ielas 19,8m un 12m.

(2) Teritorijas plānojumā doti orientējoši ielu šķērsprofili, kas, nepieciešamības gadījumā, jādetalizē ar detālo plānojumu.

(3) Piebraucamie ceļi 9m.



d) Ielu aprēķina parametri

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

e) Strupceļš

Ja iela veido strupceļu, tad brauktuves galā jāveido autotransporta apgriešanās laukums ar iekšējo diametru ne mazāku kā 16 m. Apgriešanās laukumi nav izmantojami autostāvvietām.

g) Brauktuviņu noapaļojumu rādiusi

(1) Ielu un ceļu brauktuviņu noapaļojumu rādiusi krustojumos un pieslēgumos ar regulējamās kustības autoceļiem un maģistrālēm jāpieņem ne mazāki par 20 m.

(2) Rekonstrukcijas apstākļos un vietējās nozīmes ielu krustojumos un pieslēgumos minētos lielumus pieļaujams samazināt 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.

h) Inženierkomunikācijas zem ielu brauktuviņām

Inženierbūvju izvietošanu 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.

i) Prasības ielu, ietviņu un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

(1) Pagasta dienestiem jāierīko un jāremontē ielas un laukumi to sarkanajās līnijās, kā arī lietus ūdens novadīšanas sistēma, arī pagasta grāvji un caurtekas zem ielām.

(2) Pagasta dienestiem jāuztur kārtībā ielu un laukumu brauktuves, kā arī caurtekas zem ielām.

(3) Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, ietviņu pārbrauktuves un pagasta grāvji gar zemesgabala ielas puses robežu, kā arī pagasta grāvji sava zemesgabala robežās, atbilstoši pagasta Padomes izdotiem noteikumiem.

(4) Par privātā īpašumā esošu ielu, ietviņu un caurteku zem tām uzturēšanu kārtībā atbild attiecīgās teritorijas īpašnieks vai lietotājs.

(5) Pagasta dienestiem ir tiesības pārbūvēt grāvjus saskaņā ar detālo plānojumu, kā arī tos tīrīt privāto zemesgabalu robežās.

(6) 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.

(7) Ietviņu platumam un augstumam jāatbilst LBN 100, 4.tabulas prasībām, izņemot rekonstrukcijas apstākļus, kad iespējamas pamatotas atkāpes.

(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.

j) Klātne (segums)



Pagasta nozīmes maģistrālo ielu un vietējās nozīmes ielu, kā arī laukumu, atklātu autostāvvietu un ietvju, klātnēm jābūt ar cietu segumu.

### 6.9.3. Palīgizmantošanu noteikumi

#### a) Īslaicīgas lietošanas būve:

- 1) kas plānota, izmantota vai nodomāta uz noteiktu vai nenoteiktu laiku, bet ne ilgāk par 10 gadiem, t.i., tai ir pagaidu statuss (piemēram, kioski, paviljoni, nojumes, sabiedriskā transporta pieturvietas 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 pagasta galvenais arhitekts.

## 6.10. Dabas pamatnes teritorijas

### 6.10.1. Definīcija

Apbūves noteikumos **dabas pamatnes teritorijas** nozīmē dažādas pagasta izbūves teritorijas, ko veido publiski pieejamas dabas un apstādījumu teritorijas, arī atpūtas (rekreācijas) zonas, aizsargstādījumi, pludmales, ūdenskrātuves un kapsētas, kur apbūve nav galvenais teritorijas izmantošanas veids, bet izmantošana lielākā vai mazākā mērā, atkarībā no attiecīgās izbūves teritorijas daļas īpatnībām, ir saistīta ar dabas resursu izmantošanu, arī atpūtu (rekreāciju) un vides aizsardzību u.c..

### 6.10.2. Vispārīgie izmantošanas noteikumi

#### a) Darbības lauks

Dabas pamatnes vai atklātās (brīvās) izbūves teritorijas, ietver:

- 6) **ūdenssaimniecības būvju teritorijas**, t.i. teritorijas, kas nepieciešamas būvēm, kas saistītas ar noteikta ūdens baseina ūdens režīma uzturēšanu (slūžas, dambji, krastmalu nostiprinājumi u.c.);
- 7) **vietējas nozīmes rekreācijas zonas**, t.i. teritorijas, kur apbūve nav galvenais teritorijas izmantošanas veids, bet izmantošana lielākā vai mazākā mērā, ir saistīta ar dabas resursu izmantošanu iedzīvotāju atpūtai, rekreāciju, tūrisma un vides aizsardzību.

#### b) Atļautā izmantošana

(1) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes dabas pamatnes vai atklātās (brīvās) izbūves teritorijās, var izrietēt tikai no šo teritoriju īpatnībām un ar tām saistīto izmantošanu nepieciešamības.

(2) Šo teritoriju atļautās izmantošanas un to noteikumus, atkarībā no ekoloģiskajiem apstākļiem, precīzē un pamato ar attiecīgās teritorijas detaļo plānojumu, bet tas Garkalnes pagastā nevar būt par pamatu dabas pamatnes teritorijas izmantošanas veida maiņai uz citu izmantošanu.

(3) Liegumu teritoriju izmantošanu un aizsardzību regulē vispārējie aizsargājamo teritoriju aizsardzības un izmantošanas noteikumi, kā arī individuālie aizsargājamās teritorijas aizsardzības un izmantošanas noteikumi un aizsargājamās teritorijas dabas aizsardzības plāns katram liegumam, ja tāds ir izstrādāts un apstiprināts (sk. 9.nodaļu).

#### c) Zemesgabala (parceles) minimālā platība

(1) No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība punktā 6.10.2. b) (2) gadījumā nosakāma detālajā plānojumā atbilstoši plānojamās izmantošanas prasībām, bet ne mazāk kā: (1200) m<sup>2</sup>,

f) Prasības gājēju celiņiem

(1) Celiņa platumam jābūt 75 cm modulī un vismaz 150 cm, lai nodrošinātu pārvietošanos ar invalīdu ratiņiem.

(2) Jaunu celiņu klātnēi koplietošanas parku un apstādījumu teritorijā atļauti dažādi segumi.