

II daļa TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju – nekustamo īpašumu – „Lindes 1”, Upesciems, Garkalnes pagasts Ropažu novads, kadastra numuru 80600080486, sastāvā esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80600080051.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā ir saskaņā ar Garkalnes novada domes 22.12.2015. saistošajiem noteikumiem Nr.10 “Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem” (turpmāk – TIAN) vai citiem, tos aizstājošiem saistošajiem noteikumiem.
3. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir paredzēta daudzveidīga izmantošana, kas ietver savstarpēji saderīgas funkcijas – dzīvojamo apbūvi, publiskās iestādes, dažādus pakalpojumus un objektus, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un inženiertehniskajam nodrošinājumam.
4. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) – ir funkcionālā zona, galvenais izmantošanas veids ir visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamā lineārā transporta infrastruktūra, tai skaitā autoceļi, dzelzceļš, ielas, laukumi, piebraucamie ceļi, kā arī transporta apkalpojošā infrastruktūra.

2. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC)

Projektētās zemes vienības Nr.1-Nr.13

5. **Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**
 - 5.1. Savrupmāju apbūve (11001).
6. **Nosacījumi apbūvei:**
 - 6.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.;
 - 6.2. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
 - 6.3. maksimālais apbūves stāvu skaits – 3 stāvi;
 - 6.4. maksimālais apbūves augstums – 12 m;
 - 6.5. būvlaide – gar projektēto Lindes ielu – 3 m;
 - 6.6. apbūves līnija – 4m no zemes vienību robežas.
7. **Citi nosacījumi:**
 - 7.1. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena dzīvojamā māja un ir pieļaujams būvēt vienu vai vairākas saimniecības ēkas un palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
 - 7.2. Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais apbūves augstums – 6.5 metri (viens stāvs un mansards).
 - 7.3. Ēkas izvietojamas uz būvlaides.
 - 7.4. Ēkas ir izvietojamas ne tuvāk par 4 m no kaimiņu zemes vienības robežas.
 - 7.5. Ēkas un būves izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī saņemta blakus zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina paraksts tehniskā projekta ģenerālplānā un ieraksts Zemesgrāmatā.
 - 7.6. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc izbūvētiem un nodotiem ekspluatācijā: 0.4.kV elektrības kabeļu līnijām ar elektrosadales skapjiem un ielas

apgaismojumam (ar lampām), kā arī centralizētā ūdensvada un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas izbūve. Lindes ielas brauktuvei un gājēju ietvei vismaz līdz šķembu segumam.

Projektētā zemes vienība Nr.14

8. **Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šāda izmantošana:** koplietošanas rekreācijas teritorija
9. **Palīgizmantošana** – nenosaka
10. **Nosacījumi apbūvei**
 - 10.1. zemes vienības minimālā platība – 209 kv.m.
11. **Citi nosacījumi:**
 - 11.1. Koplietošanas rekreācijas teritorijas projektēšana un būvniecība veicama vienlaicīgi ar ielas projekta izstrādi, izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.
 - 11.2. Koplietošanas rekreācijas teritorija jāiekārto ar:
 - 11.2.1. apstādījumiem - paredzami 30% no kopējās platības;
 - 11.2.2. sporta un bērnu rotaļu laukums – projektēšana, izbūve un apsaimniekošana ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai (Ministru kabineta noteikumi Nr.18 “Spēļu un rekreācijas laukumu drošuma noteikumi”). Jāparedz norobežojums no Lindes ielas;
 - 11.2.3. auto stāvvietas - ne vairāk kā vienai automašīnai.

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Projektētā zemes vienība Nr.15

12. **Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir teritorija, kur atļauts izvietot** - visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamā lineārā transporta infrastruktūra, tai skaitā ielas, laukumi, piebraucamie ceļi, kā arī transporta apkalpojošā infrastruktūra
13. **Palīgizmantošana** - Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
14. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka.
15. **Citi nosacījumi:**
 - 15.1. Ielu kategorija – projektētā Lindes iela – E kategorijas iela (piebrauktuves, kas nodrošina piekļūšanu pie atsevišķām zemes vienībām, ēkām un ēku grupām kvartāla iekšienē, kā arī izvadus līdz vietējas nozīmes ielām).
 - 15.2. Sarkano līniju platumi – 13m un 12m.
 - 15.3. Brauktuves platums – 5.5 m.
 - 15.4. Ietves platums – 1.5 m.
 - 15.5. Ielu un ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuves noapaļojuma rādiuss 8 m.
 - 15.6. Iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām – 4.5 m.
 - 15.7. Teritoriju ielas sarkanajās līnijās – Lindes ielu, izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām.
 - 15.8. Projektētajai Lindes ielai jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās.
 - 15.9. Lindes ielas būvniecības ieceres dokumentācijā jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai.
 - 15.10. Lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt teknes vai drenas ierīkošanu gar brauktuvi.

4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

16. Esošo vērtīgo koku saglabāšana gruntsgabalā ir prioritāra. Apbūves risinājumi pakārtotami esošo vērtīgo koku dzīvotspējas nodrošināšanai. Esošo saglabājamo koku izvērtējumu pirms būvprojekta izstrādes veic sertificēts arborists.
17. Apbūvējot zemesgabalu, maksimāli jāsaglabā zemesgabala dabīgais reljefs un augsnes virskārta (sega).
18. Aizliegts veikt būvniecību saglabājama koka vainaga projekcijas zonā. Pieļaujama attālumu samazināšana, ja būvprojektā norādītie tehniskie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu un dzīvotspēju.
19. Kokaugu stādvieta gruntsgabalā nosaka pēc funkcionālās nepieciešamības, ievērojot minimālos attālumus no robežas: krūmiem – 1 metrs; augļukokiem – 2 metri; liela auguma kokiem – 4 metri;
20. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
21. Publiskās ārtelpas būves, izklaides un dizaina elementi jāuztur labā tehniskā stāvoklī, nodrošinot to ekspluatācijas vai lietošanas drošumu un higiēniskumu, nekaitīgumu cilvēku veselībai un videi.
22. Sētas (arī dzīvžogus) drīkst ierīkot:
 - 22.1. ielas vai ceļa pusē – pa ielas sarkano līniju un pa zemes vienību robežām;
 - 22.2. stūra zemes vienībās – pa redzamības brīvlauka līniju.
23. Žogus uz robežas būvē un uztur kopīgi pierobežnieki. Ja nav panākta vienošanās, tad katras zemes vienības īpašniekam jāuzbūvē un jāuztur tā žoga puse, kas, skatoties no zemes vienības, ir pa labi. Ja nav panākta vienošanās ar kaimiņu, tad visiem žoga elementiem jāatrodas zemes vienības robežās. Ielas sarkano līniju koridorā nevar atrasties neviens žoga elements.
24. Žoga vārti nedrīkst būt verami uz ielas pusi un to atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
25. Maksimāli pieļaujama žoga augstums zemes vienības ielas vai ceļa pusē ir 1,8 m, gar pārējām zemes vienības robežām – 2 m. Maksimāli pieļaujama dzīvžoga augstums 2 m.

5. PRASĪBAS INŽENIERAPGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

26. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.
27. Centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvē atbilstoši PSIA „Garkalnes inženiertīkli” nosacījumiem, ievērojot LR normatīvo aktu un Ropažu novada domes saistošo noteikumu prasības.
28. Elektroapgādes pieslēgumus izbūvē saskaņā ar AS „Sadales tīkls” nosacījumiem, ar iespēju pieslēgties pie esošajiem tīkliem.
29. Nepieciešamības gadījumā gāzes apgādes pieslēgumus izbūvē atbilstoši AS „Gaso” nosacījumiem.
30. Nepieciešamības gadījumā elektronisko sakaru pieslēguma risinājums - pieslēgums pie tuvumā esošajiem tīkliem vai bezvadu.
31. Siltumapgādes risinājums – lokāls, nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.
32. Lietusūdens savākšana, attīrīšana, ja nepieciešams, un novadīšana no zemes virskārtas lokāla, ar iesūcināšanu gruntī.

33. Sadzīves atkritumu utilizēšana risināma, noslēdzot līgumu ar Ropažu novada pašvaldībā darbojošos atkritumu savākšanas uzņēmumu, atbilstoši Ropažu novada saistošajiem noteikumiem.

6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA*

* **Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam**

34. Īstenojams saskaņā ar Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, Grafisko daļu un Paskaidrojuma rakstu ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību un zemes ierīcību.
35. Uzsākot būvniecību noslēgt līgumu ar attiecīgo apsaimniekotāju par atkritumu izvešanu no objekta būvniecības laikā.
36. Veikt detālplānojuma realizāciju sekojošā secībā:
- 36.1. **1.Kārta:** Atbilstoši akceptētajai būvniecības ieceres dokumentācijai, ielas (Lindes iela), gājēju ietves, inženierkomunikāciju un rekreācijas teritorijas projektēšana.
Lindes ielas brauktuvi un gājēju ietvi izbūvē līdz šķembu segumam (1. būvniecības kārtā) un inženierkomunikāciju izbūve (0.4.kV elektrības kabeļu līnijām ar elektrosadales skapjiem un ielas apgaismojums (ar lampām) un centralizētā ūdensvada un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas izbūve.
Rekomendējams sākt ar dziļāko inženierkomunikāciju izbūvi: centralizētā ūdensvada un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas izbūvi, pēc tam elektrība, apgaismojums, tad ielas segums.
- 36.2. **2.Kārta:** Veikt Detālplānojumā noteikto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu un reģistrēšanu nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Zemes vienības reģistrēt kā patstāvīgus kadastra objektus, tai skaitā saņemt zemesgabalu adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.
- 36.3. **3.Kārta:** Izstrādāt dzīvojamo māju (savrupmāju) būvniecības ieceres dokumentāciju var vienlaicīgi ar 1.Kārtu.
Dzīvojamo māju (savrupmāju) būvniecību un nodošanu ekspluatācijā ir pieļaujama tikai pēc 1.Kārtas un 2.Kārtas realizācijas (Lindes ielas, gājēju ietves un komunikāciju tīklu izbūves un nodošanas ekspluatācijā).
- 36.4. **4.Kārta:** Pēc 50% dzīvojamo māju būvniecības pabeigšanas veic plānotajā zemes vienībā Nr.14 skvēra ar bērnu laukumu izbūvi, ievērojot drošības noteikumus.
Lindes ielas brauktuves un ietves izbūve ar cieto segumu (asfalts, asfaltbetons vai bruģis (precizējams izstrādājot tehnisko projektu)), kas izbūvējams pēc 90% dzīvojamo ēku būvniecības detālplānojuma teritorijā.
Pēc nodošanas ekspluatācijā attiecīgie zemes gabali (Nr.14 un Nr.15) ar visu apbūvi tiek nodoti Ropažu novada pašvaldības īpašumā.
37. Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums.
38. Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija, kā to nosaka 21.06.2016. Ministru kabineta noteikumu Nr.384 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" 34.1.apakšpunkts.
39. Plānojot būvniecību un/vai komunikāciju izbūvi meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar 18.12.2012. Ministru kabineta

noteikumu Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību" prasībām.

40. Nepieciešamības gadījumā veic sakaru kabeļu kanalizācijas un gāzesvada izbūvi.

41. Mainoties zemes īpašniekiem jaunie īpašnieki rakstiski piekrīt būvprojekta, detālplānojuma risinājumiem tai skaitā īstenošanas kārtībai un administratīvā līguma nosacījumiem.

42. Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam.

Sagatavoja: S.Batkovska