

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) darbojas kā Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam ar 2015. gada grozījumiem, kas apstiprināts ar Garkalnes novada domes 2015. gada 22. decembra lēmumu 2.§ (protokols Nr. 13) “Par Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2014. gadam ar 2015. gada grozījumiem apspirināšanu un saistošo noteikumu Nr. 10 “Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2014. gadam ar 2015. gada grozījumiem” izdošanu” (turpmāk – Garkalnes novada teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija, nekustamā īpašuma Asaru iela 11, Bukultos, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, kadastra apzīmējums 8060 002 1520, detālplānojuma teritorijā.
2. Pārējie apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši Garkalnes novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to vai tā daļu atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.
4. Ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk detālplānojuma īstenošana, detālplānojums zaudē spēku pēc viena gada no šī termiņa iestāšanās. Īstenošanas uzsākšanas termiņu šajā periodā var pagarināt.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas darbi.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte.
 - 6.2. inženierkomunikāciju izbūve plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 6.3. meliorācijas sistēma pārkārtošana;
 - 6.4. plānotās ielas būvniecība;
 - 6.4.1. ielas būvprojekta izstrādes procesā jāparedz kvalitatīva un atbilstoša minerālmateriālu uzbēruma pamatne paredzētajai konstrukcijai;
 - 6.4.2. nepieciešamā ceļa konstruktīvo kārtu kvalitāte, biezums un atbilstība jānosaka projektētajam izstrādātajā būvprojektā, atbilstoši projektējamai slodzei un būves veidam.

2.2. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, kā arī zemes vienību sadali, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās zemesgabalu minimālās prasības, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

2.3. PIEKĻŪŠANA

8. Piekļūšanai jaunveidojamām zemes vienībām izbūvē E kategorijas ielu ar pieslēgumu Asaru ielai.
9. Iebrauktuves jaunveidojamās zemes vienībās precīzē būvprojekta izstrādes ietvaros.

2.4. ŽOGI

10. Žogiem Bukultu ciema viena kvartāla robežās un visā detālplānojuma teritorijā jābūt vienā augstumā, savstarpēji stilistiski saskanīgiem. Nožogojuma veidu, dizainu un krāsojumu stilistiski saskaņo ar ēku arhitektūru zemes vienībā. Publiskās ārtelpas arhitektonisko kvalitāti, ielu ainavu, ietekmējošo žogu novietojumu un izskatu saskaņo ar būvvaldi.
11. Zemes vienību var nožogot, kombinējot žogu ar dzīvžogu. Dzīvžoga stādījumi nedrīkst atrasties ielas sarkanajās līnijās un traucēt satiksi tajā.
12. Žogu izbūve:
 - 12.1. vispārējā gadījumā – pa zemesgabala robežu;
 - 12.2. ielas (ceļa) pusē – pa sarkano līniju;
 - 12.3. stūra zemes vienībās – pa redzamības brīvlaukumu;
 - 12.4. žogu maksimālais augstums ielas vai ceļa pusē - 1,6 metri;
 - 12.5. žogu augstums gar pārējām zemes vienībām – 1.8 metri;
 - 12.6. aizliegts būvēt necaurredzamu žogu;
 - 12.7. aizliegta dzeloņdrāšu izmantošana žogos.

2.5. PRASĪBAS KOKU SAGLABĀŠANAI

13. Būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu nepieciešams izcirst veselus, slimību neskartus kokus, īpašu uzmanību pievēršot kokiem ar lielāku stumbra diametru.
14. Būvniecības laikā jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;
15. Veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
16. Koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablvēt augsni);
17. Pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.

3. FUNKCIONĀLĀ ZONA "MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA" (DZM)

PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 1 LĪDZ NR. 10

18. Atļautā izmantošana:
 - 18.1. savrupmāju apbūve;
 - 18.2. rindu māju apbūve.
19. Apbūves rādītāji:
 - 19.1. maksimālais apbūves blīvums – 40 %;
 - 19.2. minimālā zaļā teritorija – 50 %;
 - 19.3. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 19.4. maksimālais apbūves augstums saimniecības ēkai un palīgēkai – 6,5 metri (viens stāvs ar mansardu);
 - 19.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 3 stāvi.
20. Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība – 1200 m².
21. Zemes vienības sadalīšana, kas paredzēta dvīņu māju vai rindu mājas sekcijai, atļauta pa kopmūra asi, ja nodots ekspluatācijā dvīņu mājas vai rindu mājas objekts, kas plānots attiecīgajā zemes vienībā.
 - 21.1. minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība uz vienu dvīņu mājas sekciju – 600 m²;
 - 21.2. minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība uz vienu rindu mājas sekciju – 300 m².
22. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 22.1. būvlaide – 6 metri;
 - 22.2. apbūves līnija – 4 metri, noteikto attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojumus un netiek pārkāpts normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā;
 - 22.3. palīgēkas izvietojums aiz galvenās ēkas;
 - 22.4. galveno ēku izvietojums pret jaunizveidoto ielu (piebraucamo ceļu);
 - 22.5. zemes vienības daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nav atļauts apbūvēt, nekādas ēkas daļas tajā nedrīkst atrasties, izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams transporta infrastruktūras objektu būvniecībai, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumam. Tajā aizliegts veidot arī krautnes būvmateriālu, kurināmā, citu materiālu un priekšmetu atklātai uzglabāšanai;
23. Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Saskaņā ar VSIA "Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" Lielajā Baltezerā pie Bukultiem noteikto 1% pretplūdu nodrošinājumu, ēku dzīvojamo telpu 0.00 grīdas līmenis nosakāms ne zemāks kā 2,16m LAS.
24. Būvprojekta sastāvā iekļaujami teritorijas labiekārtojuma risinājumi, norādot piebraucamo ceļu risinājumus, autostāvvietu skaistu, žogu novietni un vizuālo izskatu, atkrituma konteinera novietni, plānoto koku un dzīvžogu stādījumu vietas.
25. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībām atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājumu no jaunveidojamās ielas un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves.

26. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
27. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis jaunveidotajām zemes vienībām - individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601), kamēr nav izbūvēta un ekspluatācijā nodota iela un nepieciešamās inženierkomunikācijas tīkms lietošanas mērķis jaunveidotajām zemes vienībām – neapgūta individuālo dzīvojamo māju zemes (0600).

4. FUNKCIONĀLĀ ZONA “TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ” (TR)

PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 11

28. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
- 28.1. visa veida transporta infrastruktūras objekti;
 - 28.2. transporta stāvlaukums. Uz trīs mājām nodrošināma viena īslaicīga stāvvietas vieta.
29. Plānotās ielas sarkano līniju platums noteiks 12 metri.
30. Plānotās ielas brauktuves platums sarkano līniju robežās ne mazāks kā 5,5 metri.
31. Gājēju ietves platums - 1.5 metri. Paredzot ielai dzīvojamās zonas statusu, gājēju ietves izbūve nav obligāta.
32. Plānotā iela ir apgriešanas laukums ne mazāks kā 12 metri x 12 metri.
33. Nosusināšanas grāvja platums ar ekspluatācijas joslas platumu nosakāms konkrētā objekta būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes procesā.
34. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - Zemes dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

30. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ropažu novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
31. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama ārējo inženierkomunikāciju projektēšana un projekta saskaņošana, saņemot būvatļauju/-as, vai veicot atzīmi/-es par būvniecības ieceres akceptu paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē, atbilstoši projektētajai būvju grupai un veicama šo būvju izbūve un nodošana ekspluatācijā. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno būvniecības posmu secību un apjomu, bet īstenošanas kārtu savstarpējā secība var tikt mainīta:
- 31.1. teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu
 - 2.1. apakšnodalījā noteikto;
 - 31.2. jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti jaunveidojamās ielas sarkano līniju koridora robežās. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;

- 31.3. jaunveidojamās ielas izbūvē ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, kā arī jāierīko apgriešanās laukums strupceļa galā..
32. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūve jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
33. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) izbūvējama pēc 80% apbūves īstenošanas detālplānojuma teritorijā.
34. Plānotā iela un gājēju ietve pēc to izbūves ar saistīto (cieto) segumu, var tikt nodota pašvaldībai bez atlīdzības, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem. Līdz ielas nodošanai pašvaldības īpašumā, nodrošina detālplānojuma teritorijā esošo ielu koplietošanas un caurbraukšanas funkciju (neparedzot ielas uzturēšanu par pašvaldības budžeta līdzekļiem).
35. Meliorācijas pārkārtošanas projekta īstenošana veicama vienlaicīgi ar plānotās ielas būvniecības procesu
36. Esošās zemes vienības sadali atļauts uzsākt tikai pēc ielas izbūves ar grants vai šķembu segumu un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
37. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
38. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli (ūdensapgāde, sadzīves kanalizācijas tīkli) un jāierīko piebraucamais ceļš.
39. Detālplānojuma teritorijas apbūves laikā nedrīkst pasliktināt izmantoto ielu un pievedceļu tehnisko stāvokli. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts ielu vai pievedceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicējam ir pienākums nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem.
40. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.