

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 – Kalnu iela 17, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, kadastra numuru 80600040228, sastāvā esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80600041516 un ar detālplānojumu saistīto teritoriju - zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80600040500, 80600040887 un 80600041418.
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”.
3. Visā detālplānojuma teritorijā, jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgo būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm un atbildīgajām institūcijām. Grunts pacelšana atļauta saskaņā ar pašvaldības Teritorijas plānojumā vai likumdošanā noteikto.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

Projektētās zemes vienības Nr.1-Nr.5

4. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir:**
 - 4.1. savrupmāju apbūve;
 - 4.2. dvīņu māju apbūve;
 - 4.3. nepieciešamo saimniecības ēkas un palīgbūvju izvietošana;
5. **Nosacījumi apbūvei:**
 - 5.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv. m.;
 - 5.2. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
 - 5.3. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi un mansards;
 - 5.4. maksimālais apbūves augstums – 10 m;
 - 5.5. būvlaide – gar projektējamo ielu “B” – 6 m, gar projektējamo ielu “A”- 6m (attiecināms uz īpašumu Kalnu iela 17);
 - 5.6. apbūves līnija – 4 m no zemes vienību robežas.
6. **Citi nosacījumi:**
 - 6.1. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena dzīvojamā māja vai viena dvīņu dzīvojamā māja. Ir pieļaujams būvēt papildus vienu vai vairākas saimniecības ēkas/ palīgēkas sānu un aizmugures pagalmos, ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
 - 6.2. Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais apbūves augstums – 6,5 metri (viens stāvs un mansards).
 - 6.3. Ēkas ir izvietojamas ne tuvāk par 4 m no kaimiņu zemes vienības robežas, ar būvprojektu atļauti citi risinājumi, saskaņojot ar Būvvaldi un robežojošo kaimiņu īpašniekiem – likumdošanā noteiktā kārtībā.
 - 6.4. 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 Būvprojekta ģenerālplānā un ieraksts Zemesgrāmatā.

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Projektētā zemes vienība Nr.6

7. **Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) galvenais izmantošanas veids ir** transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamā lineārā transporta infrastruktūra, tai skaitā ielas, laukumi, piebraucamie ceļi, kā arī transporta apkalpojošā infrastruktūra.
8. **Palīgizmantošana** - Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
9. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka.
10. **Citi nosacījumi:**
 - 10.1. Ielu kategorija – projektējamā iela “B” – E kategorijas iela (piebrauktuves, kas nodrošina piekļūšanu pie atsevišķām zemes vienībām, ēkām un ēku grupām kvartāla iekšienē, kā arī izvadus līdz vietējas nozīmes ielām).
 - 10.2. Sarkano līniju platums – 12 m.
 - 10.3. Brauktuves platums – 5,5 m.
 - 10.4. Ietves platums – 1,5 m.
 - 10.5. Ielu / ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuvju noapaļojuma rādiuss $R=5,5$ m.
 - 10.6. Iebrauktuves platums pie dzīvojamām mājām – 4,5 m.
 - 10.7. Teritoriju ielas sarkanajās līnijās – Projektējamā iela “B”, izdala kā atsevišķu zemes vienību.
 - 10.8. Projektējamās ielas “B” sarkanās līnijās nodrošina piekļuvi uz 5 jaunveidojamām zemes vienībām un vismaz 2 autonomvietnes pagaidu/ īslaicīgai automašīnu (tai skaitā arī operatīvo transportlīdzekļu) novietošanai.
 - 10.9. Projektējamai ielai “B” jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās.
 - 10.10. Projektējamai ielai “B” Būvprojektā jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai.
 - 10.11. Lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt teknes vai drenas ierīkošanu gar brauktuvi.

4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

11. Pirms būvprojekta izstrādes izvērtēt esošo apaugumu, nosakot vērtīgos, saglabājamos kokus, būvapjomu arhitektūru veidotot respektējot esošo vērtīgo koku novietni un nodrošinot to dzīvotspēju, lai saglabātu vietas mežaparka ainavas raksturu, lai mazinātu esošā mikroklimata izmaiņas un lai mazinātu grunts mitruma paaugstināšanās iespējamību.
12. Kailcirti (ir mežniecības atļauja pilnīgai kailcirtei visā īpašuma teritorijā) ieteicam veikt tikai iekšējās apbūves līnijas un būvlandes robežās, starp Sarkanajām līnijām un iekšējām robežām pārējā teritorijā izzāgēt tikai nepieciešamos kokus veicot ainavu un vai izlases cirti.
13. Kokaugu stādvieta grunts gabalā nosaka pēc funkcionālās nepieciešamības, ievērojot minimālos attālumus no robežas: krūmiem – 1 metrs; augļukokiem – 2 metri; liela auguma kokiem – 4 metri.
14. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
15. Sētas (arī dzīvžogus) drīkst ierīkot pa ielas sarkano līniju un pa zemes vienību robežām;
16. Ielas sarkano līniju koridorā nevar atrasties neviens žoga elements.

17. Žoga vārti nedrīkst būt verami uz ielas pusi un to atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
18. Maksimāli pieļaujamais žoga augstums uz sarkanās līnijas ir 1,8 m, gar pārējām zemes vienības robežām – 2 m. Maksimāli pieļaujamais dzīvžoga augstums 2 m.

5. PRASĪBAS INŽENIERAPGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

19. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.
20. Centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvē atbilstoši PSIA „Garkalnes inženiertīkli” nosacījumiem, ievērojot LR normatīvo aktu un Ropažu novada domes saistošo noteikumu prasības. Jaunveidojamā apbūve ir pieslēdzama centralizētajām ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem. Līdz centralizētu tīklu izbūvei ir atļauts ierīkot hermētiski izolētus krājrezervuārus un individuālās ūdensapgādes sistēmas.
21. Elektroapgādes pieslēgumus izbūvē saskaņā ar AS „Sadales tīkls” nosacījumiem, ar iespēju pieslēgties pie esošajiem tīkliem.
22. Nepieciešamības gadījumā gāzes apgādes pieslēgumus izbūvē atbilstoši AS „Gasos” nosacījumiem.
23. Nepieciešamības gadījumā elektronisko sakaru pieslēguma risinājums - pieslēgums pie tuvumā esošajiem tīkliem vai bezvadu.
24. Siltumapgādes risinājums – lokāls, nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.
25. Lietusūdens savākšana un novadīšana saskaņā ar ielas un māju Būvprojektiem.
26. Sadzīves atkritumu utilizēšana risināma, noslēdzot līgumu ar Ropažu novada pašvaldībā darbojošos atkritumu savākšanas uzņēmumiem, atbilstoši Ropažu novada saistošajiem noteikumiem.

Sagatavoja: S. Batkovska