

DETĀLPLĀNOJUMS

nekustamajam īpašumam “SVARI”
BERĢOS, GARKALNES PAGASTĀ, ROPAŽU NOVADĀ

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Pasūtītājs: Juridiska persona

Izstrādātājs: SIA “Reģionālie projekti”

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) darbojas kā Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Teritorijas plānojums) detalizācija zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 80600110218 un 80600110470 teritorijā, Bergos, Ropažu novadā (turpmāk – Detālpilānojuma teritorija).
2. Detālpilānojuma teritorijā dzīvojamā apbūve attīstāma, ņemot vērā saglabājamo galveno vērtību "Mežainu piejūras kāpu" (kods 2180) ar ārpus neapbūvētām vietām nepārveidotu kāpas reljefu, boreālu sausieņu tipa mežu (priežu mežu) barības vielām nabadzīgā, sausā smilts augsnē.
3. Prasības, kas nav ietvertas šajos Nosacījumos, ir noteiktas Teritorijas plānojumā.

2. PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI

2.1. PRASĪBAS APBŪVEI

4. Izvietojot apbūvi Detālpilānojuma teritorijā, ievēro:
 - 4.1. būvlaidi 6 m no Mašēnu ielas;
 - 4.2. būvlaidi galvenajai izmantošanai (savrupmājai) 3 līdz 6 m no Mašēnu ielas pagarinājuma sarkanajām līnijām līdz apgriešanās laukumam;
 - 4.3. minimālo apbūves līnijas attālumu no zemes vienību sānu robežas – 4 m (attālumu var samazināt, saskaņojot ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieku);
 - 4.4. maksimālo apbūves līnijas attālumu galvenajai izmantošanai (savrupmājai) no būvlaiķes - 20 m.
5. Ēkas arhitektūrā atļauts veidot ēkas stāvu pārkares, balkonus, jumta pārkares nepārkāpjot noteiktās būvlaiķes.
6. Ēkas izvietojamas teritorijā starp būvlaidi un apbūves līnijām, maksimāli saglabājot mežaino piejūras kāpu reljefu.

2.2. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM APSTĀDĪJUMIEM UN ĪPAŠI AIZSARGĀJAMO BIOTOPU AIZSARDZĪBAS PASĀKUMIEM

7. Apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot.
8. Atbalsta sienas, nogāžu stiprinājumi un žoga risinājumi nosakāmi ēkas būvprojektā.
9. Žogi ar kaimiņiem, ja nepieciešams, ierīkojami pa zemes vienību robežu. Atļauts izvietot vieglas konstrukcijas žogu bez pasētas, sekojot esošajām kāpas reljefa augstuma atzīmēm.
10. Applūstošajā teritorijā gar Mašēnu ezeru atļauts izvietot vieglas konstrukcijas žogu 10 m no ūdensmalas, kas nodrošina ūdens brīvu caurplūšanu (bez pasētas).
11. Apbūves teritorijā, kur nepieciešams veikt kāpas nostiprināšanu, atļauts ierīkot funkcionālu un dekoratīvu, ēkas arhitektūrai pieskaņotu atbalsta sienu.
12. Papildus kāpas nogāžu nostiprināšanai gar plānoto ielu atļauts atklāto kāpas nogāzi ārpus ceļa joslas noklāt ar tīklveida pārklājumu, līdz atjaunojas noturīga vietas veģetācija.
13. Joslā gar ezera krastu saglabāt dabisko apaugumu (t.sk. saglabāt Mašēnu ezera dabisko piekrastes reljefu applūstošās teritorijas platumā). Pārējā teritorijā esošo apaugumu atļauts izkopt, izzāģējot pamežu (krūmus).
14. Atmežošana uz apbūves teritoriju ir veicama tikai zem ēkām un ielām.

15. Ārpus apbūves vietas teritorijā saglabājami dzīvotspējīgie koki, kas netraucē izvietot apbūvi, tai skatā ierīkot ielu un inženierkomunikācijas.
16. Skatu atsegšanai nav atļauts ierīkot izzāgētas skatu līnijas.
17. Būvdarbi koku tuvumā veicami, ievērojot koku sakņu, zaru un stumbru aizsardzības pasākumus. Ja rakšanas darbi veicami saglabājama koka kritiskajā sakņu aizsardzības zonā (koka stumbra diametrs x5), būvprojektā izstrādājami detalizēti risinājumi un izbūves procesā veicami kompleksi pasākumi koka dzīvotspējas un vitalitātes saglabāšanai.
18. Kāpas reljefa struktūras pārējā zemes vienībā ārpus apbūves teritorijas, saglabājamās bez izmaiņām. Aizliegts tās aizbērt, uzbērt vai savādāk ietekmēt.
19. Veicot ēku būvniecības vietu labiekārtošanu nav pieļaujams izmantot invazīvas vai ekspansīvas augu sugas. Tai skaitā saglabājamā meža teritorijā nav pieļaujama esošās zemsedzes aizaudzēšana ar biotopam neraksturīgām sugām, augļudārza un sakņu dārza ierīkošana, kā arī citi dārzkopības pasākumi, kuri veicina mazauglīgās augsnes bagātināšanos ar trūdvielām.
20. Ārpus ēku vietām aizliegts ierīkot labiekārtojuma objektus, novēršot augsnes izmīdīšanu un kāpu eroziju, izņemot piekļuvei uz palīgbūvēm (maza apjoma un vieglas konstrukcijas būvēm). Piekļuvei uz palīgbūvēm ierīkojamas koka laipas, saglabājot dabisko reljefu un zemsedzi.
21. Darbības, kas paredzētas īpaši aizsargājamo biotopu *Eitrofi ezeri ar iegrimušo ūdensaugu un peldaugu augāju* (kods 3150) teritorijā, veic saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto kārtību un ievēro Ministru kabineta 2012.gada 18.decembra noteikumu Nr.940 "Noteikumi par mikroliegumu izveidošanas un apsaimniekošanas kārtību, to aizsardzību, kā arī mikroliegumu un to buferzonu noteikšanu" prasības.

2.3. PRASĪBAS ZEMESVIENĪBU VEIDOŠANAI

22. Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienības dalīšanu veic atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti Detālplānojuma Grafiskās daļas kartēs "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" un "Zemes ierīcības darbu plāns".
23. Robežu pārkārtošana ir atļauta.
24. Zemes vienību apvienošana atļauta, tām nodrošinot tiešu piekļuvei no ielām.

2.4. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

25. Inženiertīklu izvietojums Detālplānojuma teritorijas inženier tehniskajam nodrošinājumam attēlots Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns".
26. Sadzīves notekūdeņu kanalizācijas un ūdensapgādes nodrošināšanai pieslēgšanās pašvaldības centralizētajiem tīkliem ir obligāta.
27. Sadzīves notekūdeņu kanalizācijā aizliegts iepludināt lietus ūdeņus.
28. Ārējo ugunsdzēsību nodrošina no esošajiem ugunsdzēsības hidrantiem.
29. Lietusūdens novadīšana ir lokāla ar iesūcināšanu gruntī. Atļauts ierīkot lietusūdens uzkrājošās sistēmas ēkas risinājumos, paredzot uzkrātā lietus ūdens izmantošanu teritorijas uzturēšanā.
30. Elektroapgādi nodrošina pieslēdzoties esošajam elektroapgādes tīklam.
31. Gāzapgādi nodrošina pieslēdzoties esošajam gāzapgādes tīklam.
32. Mašīnu ielas daļā līdz apgriešanās laukumam un labiekārtotajā teritorijā ierīkojams ārējais apgaismojums.
33. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.
34. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu plānoto ielu sarkano līniju robežās un ārpus tām, precīzē būvprojekta izstrādes laikā.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DZS)

35. "Savrupmāju apbūves teritorija" (DzS) ir funkcionālā zona teritorijā ar aizsargājamu biotopu "Mežainas piejūras kāpas" (kods 2180). Teritorija attīstāma kā mežaparka teritorija ar apbūvi, kas nepārsniedz divus stāvus un ir paredzēta savrupam dzīvesveidam.
36. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Savrupmāju apbūves teritorija" (DzS) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
37. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
- 37.1. Savrupmāju apbūve (11001): savrupmāja ar nepieciešamo palīgbūvi (maza apjoma un vieglas konstrukcijas būve) un labiekārtojumu.
38. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
- 38.1. Nenosaka
39. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ²)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)	
vērtība	atruna	vērtība	atruna	no	līdz	atruna	no	līdz	atruna	vērtība	atruna
1200		30			10			2			

40. Citi noteikumi:
- 40.1. Katrā zemes vienībā atļauta vienas dzīvojamās ēkas un vienas palīgbūves būvniecība Grafiskajā daļā norādītajā teritorijā.
- 40.2. Atļauta palīgbūve ar platību līdz 30 m².
- 40.3. Palīgbūve bloķējama pie dzīvojamās ēkas vai izvietojama pietuvināti tā, lai pēc iespējas mazāk tiktu ietekmēts mežaino piejūras kāpu dabiskais reljefs un zemsedze.
- 40.4. Plānotajā zemes vienībā Nr. 6 palīgbūvi atļauts izvietot atstatus no dzīvojamās ēkas. Palīgbūves pamatu konstrukciju izvēlas tādu, kas pēc iespējas mazāk ietekmē mežaino piejūras kāpu dabisko reljefu un zemsedzi. Tās būvniecības laikā nav pieļaujama smagās tehnikas iebraukšana plānotajā zemes vienībā.
- 40.5. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) – "Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (kods 0601).

3.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR)

41. "Transporta infrastruktūras teritorija" (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu sauszemes transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi Detālpilnojumā teritorijā.
42. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Transporta infrastruktūras teritorija" (TR) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
43. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 43.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001) – virszemes un pazemes inženiertīkli siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei nepieciešamās būves, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces (piemēram, cauruļvadus, kabeļus, urbumus u. tml.).

43.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002) – ielas un laukumi, kas veido lineāru transporta infrastruktūru.

44. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

44.1. Nenosaka

45. Apbūves parametri:

45.1. Nenosaka

46. Citi noteikumi:

46.1. Plānotajā Mašēnu ielas posma beigās ierīkojams autotransporta apgriešanās laukums 12x12 m.

46.2. Plānotais Mašēnu ielas posms līdz autotransporta apgriešanās laukumam projektējams kā dalītā ielas telpa gājējiem un autotransportam.

46.3. Plānotās Mašēnu ielas posmā atļauts veikt teritorijas labiekārtošanu (tehniskais risinājums precizējams ielas būvprojektā), vienlaikus nodrošinot gājēju piekļuvi Mašēnu ezeram.

46.4. Plānotajam Mašēnu ielas posmam jābūt ar cieto segumu (asfalts vai bruģis).

46.5. Nobrauktuves uz zemes vienībām projektējamās vienlaicīgi ar ēku projektiem. Tai skaitā, nobrauktuves izbūve uz ēkām jāveic vienlaicīgi ar ēku būvniecību. Ja plānotās ielas posms tiek izbūvēts pirms tiek uzsākta ēku būvniecība, tad kāpa ar atbalstsieni nostiprināma visā ielas posmā, kur iespējama kāpas erozija.

46.6. Esošajā Mašēnu ielas posmā ierīkojamas 2 īslaicīgas lietošanas autostāvvietas. Šo stāvvietu novietojumu atļauts precizēt izstrādājot būvprojektu.

3.3. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS (DA)

47. Dabas un apstādījumu teritoriju galvenais izmantošanas veids ir rekreācija, sports, atpūta uz ūdens (laipa, stekis), tūrisms, brīvā laika vai kvalitatīvas dabas un kultūrvides nodrošināšana, ietverot ar atbilstošu funkciju saistītās ēkas un būves.

48. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Dabas un apstādījumu teritorija" (DA) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

49. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

49.1. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002) - Dabas teritorijas bez apbūves un labiekārtojuma infrastruktūras (piemēram, dabiskas palieņu pļavas, pludmales, ūdensmalas, mežs).

50. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

50.1. Nenosaka

51. Apbūves parametri:

51.1. Nenosaka

52. Citi noteikumi:

52.1. Dabas un apstādījumu teritorijā saglabājams dabiskais apaugums.

4. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas Detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t.sk. ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas Detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem (Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu) un administratīvo līgumu par Detālplānojuma īstenošanu, kas noslēgts starp Ropažu novada pašvaldību un Detālplānojuma izstrādes ierosinātāju.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



Rūpniecības iela 32b – 501, Rīga, LV – 1045

tālr. +371 67320809

e-pasts: birojs@rp.lv

www.rp.lv