

II.DAĻA
**TERITORIJAS IZMANTOŠANAS,
APBŪVES UN
DETĀLPLĀNOJUMĀ IETVERTĀS
TERITORIJAS REALIZĀCIJAS
KĀRTĪBAS NOTEIKUMI**

SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

Apbūves noteikumos **savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas ģimenes mājoklis.

Vispārīgie izmantošanas noteikumi**a) Atļautā izmantošana**

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju apbūvei (DzS), ir:

- savrupmāja (vienas ģimenes dzīvojamā māja),
- individuālais darbs,
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- darījumu iestāde,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība zonā DzS:

1. savrupmājai –1200 m²,
2. Ja divi blakus esoši zemesgabali pieder vienai un tai pašai personai, tad drīkst tos apvienot, uz tiem ceļot vienu savrupmāju. Adrese ēkai piešķirama saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 30.pantu.

c) Zemesgabala apbūves blīvums (*procentos izteikta zemes gabala visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret zemes gabala platību*)

1. Savrupmāju apbūvei šajā zonā nedrīkst pārsniegt 20%, neieskaitot piebraucamos ceļus, teritorijas labiekārtojuma objektus, uc.
2. Ja apbūve tiek veikta uz diviem blakus esošajiem zemesgabaliem, kuri neatrodas vienas administratīvās teritorijas robežās, apbūves blīvumu rēķina no abu zemesgabalu kopējās platības.

d) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte: 15,0 m.**e) Priekšpagalma minimālais dziļums (Būvlaide)**

1. Priekšpagalma dziļums pie ielas 6,0 m no ielas sarkanās līnijas.

Alderu ielā būvlaide Annas ielas zemesgabaliem noteikta pa dabiskās nogāzes krants augšējo malu, precizējama tehniskajā projektā.

2. Dzīvojamās mājas galvenā (garākā) fasāde un ieejas durvis dzīvojamā mājā, novietojama pret ielas malu, kur ir piešķirta adrese.

f) Sānpagalma minimālais platums

1. Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.
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.

3. Ārējā sānpagalma minimālais platums pie novada nozīmes maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

g) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

1. Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4,0 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 4,0 m.

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.

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 (trīs) stāvi, ieskaitot izbūvētus un izmantojamus bēniņus, nepārsniedzot 9,0 m no piebraucamās ielas ass līnijas augstuma, bet izteikta reljefa zemesgabalos no zemākās augstuma atzīmes zemesgabalā. Pirms uzsākt projektēšanu, obligāti jāveic zemesgabalā topogrāfiskā uzmērīšana.

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.

2. Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 4,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 6,0 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 piekrīt.

k) Žogi

1. Augstums 1,60 m.

2. Žogu caurredzamība 50%.

3. Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju.

l) Ēku materiāli

1. Nav pieļaujams izmantot guļbaļķus, frēzbaļķus ēku ārējo sienu (fasādēs) būvniecībai.

2. Nav pieļaujami salmu jumti.

m) Autostāvvietu izvietojums

1. Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā.
2. Piebraucamā ceļa platums nepārsniedz (5,0) m.

Palīgizmantošanas noteikumi

a) Dzīvoklis

Papildus iepriekš minētiem noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

1. Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras.,
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.

b) Sporta būve

Papildus uz iepriekš minētiem noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

1. ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
2. izmantot komerciāliem nolūkiem.

REKREĀCIJAS TERITORIJA (A) (parceles Nr.1,3)
attiecas uz zemesgabaliem Garkalnes novada teritorijā

Apbūves noteikumos **rekreācijas teritorija (A)** nozīmē izbūves teritorijas ciemu robežās, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir saistīts ar rekreācijas funkcijas nodrošināšanu: dziedniecisku, izglītojošu, sporta, fiziskās kultūras tūrismu un ietver arī ēkas un būves, kas nepieciešamas rekreācijas funkciju nodrošināšanai.

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas paredzēta rekreācijas teritorijai (A) ir:

- parki, skvēri (sabiedriskie zaļumi), aizsargstādījumi,
- ar sportu un rekreāciju saistītas ēkas un būves,
- viesu nams,
- ar teritorijas labiekārtojumu saistītas būves,
- specializētas atpūtas un sporta nodarbības (golfs),
- skatu torņi, lapenes,
- ūdenstransporta līdzekļu inventāra novietne,
- inženierapgādes tīkli un to objekti,
- saimniecības ēka,
- auto stāvvietas.

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība: 1200 m².

c) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

1. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 20% no zemesgabala platības.
2. Ja apbūve tiek veikta uz diviem blakus esošajiem zemesgabaliem, kuri neatrodas vienas administratīvās teritorijas robežās, apbūves blīvumu rēķina no abu zemesgabalu kopējās platības

d) Ēku un būvju skaits

Uz zemesgabala atļauts izveidot vienu galveno ēku un palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu.

e) Stāvu skaits

1. Maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi (izņemot skatu un novērošanas torņus),
2. Stāvu skaitu var palielināt, nosakot speciālas prasības Arhitektūras un plānošanas uzdevumā t.sk. prasības inženierģeoloģiskos apsekojumus un veicot būvniecības ieceres sabiedriskās apspriešanas procedūru.

f) Būvlaide

1. Ne tuvāk par 50 m no ūdensobjekta normālās krasta līnijas, bet ar ūdensobjekta izmantošanu saistītām palīgbūvēm (pirtīm, laivu novietnēm, u.c.) ne mazāk kā 30m attālumā no ūdensobjekta normālās krasta līnijas.
2. Alderu ielas pusē būvlaide tiek noteikta 6 m no ielas sarkanās līnijas.

g) Apbūves maksimālais augstums

Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 12 m (izņemot skatu un novērošanas torņus).

h) Žogi

1. Augstums 1,60 m no piebraucamās ielas ass līnijas.
2. Žogu caurredzamība līdz 50%.
3. Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju.

<p style="text-align: center;">APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (ZA) (parceles Nr.2, 4) attiecas uz zemesgabaliem Ādažu novada teritorijā</p>

Apbūves noteikumos **apstādījumu teritorijas (ZA)**, t.i., sabiedrībai pieejamas ar augiem apaudzētas un koptas sabiedrisko apstādījumu teritorijas, kur neiegūst produkciju, un kas ietver parku, dārzu un skvēru stādījumus, pludmales, arī peldvietas, kā arī ar rekreāciju saistītas būves un pretplūdu dambjus.

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas paredzēta rekreācijas teritorijai (ZA) ir:

- parki, skvēri (sabiedriskie zaļumi), aizsargstādījumi,
- ar sportu un rekreāciju saistītas ēkas un būves,
- ar teritorijas labiekārtojumu saistītas būves – lapenes, utt.,
- organizētas peldvietas, pludmales,
- laivu un jahtu piestātnes,
- viesu nami,
- specializētas atpūtas un sporta nodarbības (golfs),
- skatu torņi,
- inženierapgādes tīkli un to objekti,
- auto stāvvietas.

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība: 1200 m².

c) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

1. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 20% no zemesgabala platības.
2. Ja apbūve tiek veikta uz diviem blakus esošajiem zemesgabaliem, kuri neatrodas vienas administratīvās teritorijas robežās, apbūves blīvumu rēķina no abu zemesgabalu kopējās platības

d) Ēku un būvju skaits

1. Saimniecības ēkas (palīgēkas), nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu.
2. Saimniecības ēkas nedrīkst novietot tauvas joslā un applūstošajā teritorijā.

e) Stāvu skaits

Stāvu skaits – 2 stāvi (izņemot skatu un novērošanas torņus),

f) Būvlaide

Ne tuvāk par 50 m no ūdensobjekta normālās krasta līnijas, bet ar ūdensobjekta izmantošanu saistītām palīgbūvēm (pirtīm, laivu novietnēm, u.c.) ne mazāk kā 30m attālumā no ūdensobjekta normālās krasta līnijas.

g) Apbūves maksimālais augstums

Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 7 m (izņemot skatu un novērošanas torņus).

h) Žogi

1. Caurredzamība 90%, augstums 1,80 m žogam, kas novietojams pa tauvas joslu ezera pusē.
2. Caurredzamība 30%, augstums 1,80 m žogam, kas novietojams pa zemesgabala sānu malām skatoties pret ezeru.

i) Prasības atklāto telpu izbūves teritoriju ierīkošanai un uzturēšanai

1. Sabiedrisko apstādījumu teritorijām jābūt labiekārtotām.
2. Apstādījumu, arī peldvietu, mežaparku (izņemot aizsargstādījumus) un pludmales teritorijas, kā arī virszemes ūdeņu noteces sistēmu atklāto telpu izbūves teritorijā pagasta administratīvajās robežās ierīko un uztur kārtībā šīs teritorijas īpašnieks.
3. Aizsargstādījumus ierīko un uztur kārtībā ar aizsargjoslām nodrošināmo objektu īpašnieki.

SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU IZBŪVES TERITORIJA (TL)

Apbūves noteikumos satiksmes infrastruktūras izbūves teritorijas (TL) nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes satiksmes infrastruktūras izbūves teritorijās (TL), ir:

- maģistrālā iela,
- vietējās nozīmes iela,
- inženiertehniskās apgādes tīkli,
- pagaidu būve kā palīgizmantošana.

Vietējās nozīmes iela ietver:

- 1) dzīvojamo ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- 2) piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai dzīvojamajām un publiskajām ēkām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē.

Brauktuvju noapaļojumu rādiusi

- (1) Ielu brauktuvju noapaļojumu rādiusi krustojumos un pieslēgumos ar regulējamās kustības autoceļiem un maģistrālēm jāpieņem ne mazāki par 8,0 m.
- (2) Vietējās nozīmes ielu krustojumos un pieslēgumos pieļaujams samazināt minēto lielumu līdz 5,0 m.
- (3) Ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2,0 m.

Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

- (1) Zemesgabala īpašniekam jāierīko un jāremontē ielas to sarkanajās līnijās, kā arī lietus ūdens novadīšanas sistēma, arī caurtekas zem ielām.
- (2) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem projekta attīstītāja, ceļu un ielu īpašnieka vai tiesiskā valdītāja atļauja.
- (3) Saskaņā ar likumu “Par autoceļiem” 3.pantu visas ielas, izņemot pašvaldības, tiek klasificēti kā komersantu ceļi.

Prasības nobrauktuvju projektēšanai

- (1) Izstrādājot nobrauktuvju projektus, jāievēro spēkā esošās projektēšanas un būvniecības normas un noteikumus (LVS 190-1:2000, LVS 190-2:1999, LVS 190-3:1999,).

(2) Nobrauktuvju platumus un parametrus jāizvēlas atbilstoši iebraucošā transporta sastāvam un satiksmes intensitātei, bet ne mazāku kā NP 4,5. Nobrauktuves pirmajos 15 m, tās zemes klātnes garenkritums nedrīkst pārsniegt 4%.

(3) Pieslēgumus pie mājām jāprojektē ar min NP 3,5.

(4) Jānodrošina virszemes ūdens atvadi no ielu brauktuvēm.

(5) Nobrauktuvju projekta risinājumus jāaskaņo ar gaisa un apakšzemes komunikāciju īpašniekiem, Garkalnes novada būvvaldi un VAS „Latvijas Valsts ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļu.

(6) Piebraukšana jaunveidojamiem zemesgabaliem tiek organizēta no ielas, no kuras zemesgabalam ir piešķirta adrese.

(7) Pirms būvdarbu sākuma jāizņem būvatļauja Garkalnes novada būvvaldē.

Klātne (segums)

Ielu, kā arī atklātu autostāvvietu un ietvju klātnēm jābūt ar cieto segumu.

Gājēju un piebraucamo ceļu servitūti

(1) Gājēju servitūti izveidotai lai nodrošinātu piekļuvi Mazajam Baltezeram.

(2) Piebraucamo ceļu servitūti kalpo tikai kā piekļūšanas nodrošināšana visiem zemesgabaliem. Par to izveidošanu jāslēdz servitūta līgumi saskaņā ar Civillikumu, ja zemesgabaliem ir divi dažādi īpašnieki.

DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA:

1. Pēc detālplānojuma projekta stāšanās spēkā tiek izbūvēti inženierkomunikāciju (ceļi, ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, uc.) tīkli saskaņā ar iepriekš novada Būvvaldē apstiprinātiem tehniskiem projektiem. Tīklu izbūve iespējama pa kārtām, kuru nosaka detālplānojuma ietvertās teritorijas attīstītājs (realizētājs).
2. Meža zemes transformācija tiek uzsākta, pēc ēku (būvju) tehniskā projekta skiču stadijas saskaņošanas Ādažu vai Garkalnes novada Būvvaldē.
3. Māju vai citu būvju tehniskie projekti pirms iesniegšanas Ādažu vai Garkalnes novada Būvvaldē uz projekta akceptu, obligāti jāaskaņo ar detālplānojuma ietvertās teritorijas attīstītāju SIA PRIME CAPITAL vai pie jaunizveidoto ielu īpašnieka (pārvaldnieka).
4. Teritorijas attīstītājam (realizētājam) jāiekārto gājēju taka līdz ezeram starp zemesgabalu „Vižņi” un „Mārsili 4”.
5. Servitūta līgumi ierakstāmi Zemesgrāmatā, ja Ādažu novada un Garkalnes novada robežjošajiem zemesgabaliem ir atšķirīgi īpašnieki.