

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

ZEMES GABALA „LIELĀ JŪGEZERA MEŽS” DAĻAI (KADASTRA NR.8060 001 0494 8001)

I VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves nosacījumi) detalizē Garkalnes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (turpmāk - Garkalnes IAN) detālplānojuma teritorijai „Zemes gabala „Lielā Jūgezera mežs” daļa, kadastra Nr. 8060 001 0494 8001 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija). Attiecībā uz Detālplānojuma teritorija ir spēkā Garkalnes IAN prasības tiktāl, ciktāl šajos apbūves nosacījumos ir noteikts savādāk (detalizētas un precizētas IAN prasības).
2. Detālplānojumā ietvertās prasības ir spēkā attiecībā uz Detālplānojuma teritorijas izmantošanu un apbūvi neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.

II TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3. ***Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija.*** Plānoto zemes vienību apzīmējums **DzS**.
4. ***Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)*** nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.
5. ***Atļautā izmantošana:***
 - 5.1. Savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja), vietējas nozīmes mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts, privāts mājas bērnodārzs, sporta laukumi.
 - 5.2. Kā ***palīgizmantošana*** ir atļautas palīgēkas (pirts, garāža, lapene, baseins, siltumnīca, pagrabs, dārza kamīns un tml.).
6. ***Zemes vienību veidošana:***
 - 6.1. Detālplānojuma grafiskajā daļā noteiktās zemes vienības ir nedalāmas. Zemes vienības var apvienot vai pārkārtot zemes vienību robežās, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības vai izstrādājot jaunu detālplānojumu.
 - 6.2. Zemes vienību (parceļu) minimālā platība – 1200 m².
 - 6.3. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte: 15 m.
7. ***Apbūves rādītāji:***
 - 7.1. Maksimālais apbūves blīvums 30%.
 - 7.2. Minimālā brīvā zaļā teritorija 60%.
 - 7.3. Apbūves maksimālais augstums ir 10 metri, ievērojot, ka 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. Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt. 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.

- 7.4. Lielākais pieļaujamais stāvu skaits ir 3, ieskaitot izbūvētus un izmantojamus bēniņus.
- 7.5. Palīgēku stāvu skaits – 1 stāvs ar mansarda izbūvi. Ja palīgēka tiek būvēta tuvāk par 4 metriem no zemes vienības robežas (ar kaimiņa rakstveida piekrišanu), tad palīgēkas maksimālais augstums brīvi stāvošai ēkai un vietā, kur reljefa kritums ir lielāks par 1 metru, ir 4,5 metri. Pret kaimiņu zemes vienību pavērstai fasādei nevar būt logi, kas atrodas tuvāk par 4 metriem no gruntsgabala robežas.

8. *Apbūves atbilstība zemesgabala robežām:*

- 8.1. Būvju novietojuma attālumu līdz ceļiem nosaka būvlaide (priekšpagalma minimālais dziļums). Būvlaides minimālais lielums ir 6,0 metri.
- 8.2. Ēkas un būves var izvietot ne tuvāk par 4 metriem no zemes vienības robežas. Tās var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemes vienību insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpilna lapas. Apgrūtinājums ir jāreģistrē zemesgrāmatā.
- 8.3. Palīgēkas nevar izvietot priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.
- 8.4. Detālplānojuma grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai aptuveni parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Piebraukšanas ceļu vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā.

9. *Prasības ēku arhitektūrai un vizuālajam izskatam:*

- 9.1. Dzīvojamās ēkas projektējamās ar slīpiem jumtiem. Izņēmuma gadījumos, ja ēka iekļaujas apkārtējā vidē, ir pieļaujams projektēt ēkas ar plakano jumtu.
- 9.2. Ēku fasāžu krāsojums ir jāsaskaņo ar pašvaldības būvvaldi.
- 9.3. Ēku ārsienu būvniecībā nedrīkst izmantot apaļkokus.

10. *Žogi, labiekārtojums un apstādījumi:*

- 10.1. Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem.
- 10.2. Žogu projektus izstrādā kopā ar ēkas būvprojektu. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un blakus esošo zemesgabalu žogu arhitektūru.
- 10.3. Žogus ielas vai ceļa pusē – drīkst ierīkot pa ceļa sarkano līniju.
- 10.4. Priekšpagalmu un ārējo sānpagalmu žogiem gar ceļiem un laukumiem, jābūt ne augstākiem par (1,6) m un tiem jābūt caurredzamiem ne mazāk kā 30% no nožogojuma plaknes platības. Ja žoga elementus veido no vairākām materiālu kārtām, tas nedrīkst samazināt noteikto caurredzamības procentu. Blīvus atļauts veidot tikai dzīvžogus.
- 10.5. Žogu konstrukcijām gar meliorācijas novadgrāvjiem (attiecas uz zemes vienībām DzS16, DzS15, DzS10, DzS23, DzS19, DzS22, DzS20, DzS21, DzS36 un DzS42) jābūt viegli transformējamām un nojaucamām.

- 10.6. Nav atļauta dzeloņstiepļu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, sarkano līniju, ceļu un laukumu teritorijā.
- 10.7. Žogi jākrāso ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos.
- 10.8. Izstrādājot zemes vienību ar parceļu apzīmējumiem **DzS - 61, DzS - 62, DzS - 63, DzS - 64, DzS - 65, DzS 70, DzS – 76, DzS – 81** un **DzS-87** labiekārtojuma projektus, jāparedz nogāžu nostiprināšana un pasākumi grunts erozijas novēršanai.

11. **Citi noteikumi:**

11.1. Zemes vienību lietošanas mērķis (CC klasifikators 111001) - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

11.2. Izņēmums: ģimenes bērnu dārza apbūve (30 vietām) zemes vienībā ar apzīmējumu **DzS - 63** (CC klasifikators 1263).

11.3. Zemes vienība **DzS – 102** atrodas plānotā valsts galvenā autoceļa ekspluatācijas aizsargjoslā. Saskaņojot būvdarbus ar VAS "Latvijas Valsts ceļi", atļauts izbūvēt sporta laukumus, slēpošanas un velosipēdu trasi (CC klasifikators 2411).

11.4. Parcele **DzS - 103** (platība 0,31 ha) atrodas plānotā valsts galvenā autoceļa zemes nodalījuma joslā. Apbūve nav atļauta.

11.5. Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā. Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas. Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemesgabala robežas.

11.6. Ir aizliegts ierīkot vēja elektrostacijas individuālajai izmantošanai. Ir pieļaujama saules bateriju uzstādīšana, ja tās vizuāli iederas apkārtējā vidē.

11.7. Realizējot zemes vienību apbūvi vismaz 30% apjomā jā saglabā esošās priedes.

12. **Rekreācijas (atpūtas) teritorija.** Plānoto zemes vienību apzīmējums **A**.

13. Rekreācijas teritorija (A) nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir saistīts ar rekreācijas funkcijas nodrošināšanu: dziedniecisku, izglītojošu, sporta, fiziskās kultūras tūrisma un ietver arī ēkas un būves, kas nepieciešamas rekreācijas funkciju nodrošināšanai. Zemes vienību lietošanas mērķis (CC klasifikators 111001).

14. **Atļautā izmantošana**

15. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves rekreācijas teritorijā (**A**) ir: parki, skvēri (sabiedriskie zaļumi), aizsargstādījumi, ar sportu un rekreāciju saistītas ēkas un būves, tai skaitā dzīvojamās mājas ar istabām viesu izmetināšanai (B&B), daudzfunkciju atpūtas centri (atsevišķas ēkas, kompleksi centri, slidotavas, atrakciju parki, takas, trases, laukumi, u.c.), ar teritorijas labiekārtojumu saistītas būves, organizētas peldvietas, pludmales un laivu piestātnes.

16. **Apbūves rādītāji:**

16.1. Zemes vienību (parceles) minimālā platība 1200 m².

16.2. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 20% no zemesgabala platības.

16.3. Uz zemes vienībām atļauts izveidot vienu galveno ēku un palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu.

16.4. Maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi.

16.5. Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 9 metrus. Izņēmums Līņezeram tieši pieguļošās parces **A-75, A-47, A-18, A-45, A-46, A-20, A-21 un A-22**, kur maksimālais apbūves augstums noteikts ar 7,5 metriem. Jāievēro, ka 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.

16.6. Apbūves zemes gabals ar apzīmējumu **A-24** "Atpūtas centra teritorija" ir visa detālplānojuma kodols, kurā plānots projektēt publisku ēku ar plašām rekreācijas funkcijām: restorāns/kafejnīca, telpas publiskiem pasākumiem, sporta inventāra noma un citi apjomi kompleksa darbības nodrošināšanai. Teritorijas labiekārtojumā jāietver vienkāršas sporta būves: pludmales volejbols, kroketa un citi nelieli sporta spēļu laukumi.

16.7. Palīgēku stāvu skaits – 1 stāvs ar mansarda izbūvi. Ja palīgēka tiek būvēta tuvāk par 4 metriem no zemes vienības robežas (ar kaimiņa rakstveida piekrišanu), tad palīgēkas maksimālais augstums brīvi stāvošai ēkai un vietā, kur reljefa kritums ir lielāks par 1 metru, ir 4,5 metri. Pret kaimiņu zemes vienību pavērstai fasādei nevar būt logi, kas atrodas tuvāk par 4 metriem no gruntsgabala robežas.

16.8. Parcelē **A-43** (2164 m²) plānots ierīkot divus pludmales volejbola laukumus.

17. *Apbūves atbilstība zemesgabala robežām:*

17.1. Būvlaide 6 metri.

17.2. Ēkas un būves var izvietot ne tuvāk par 4 metriem no zemes vienības robežas. Tās var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemes vienību insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas. Apgrūtinājums ir jāreģistrē zemesgrāmatā.

17.3. Palīgēkas nevar izvietot priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

17.4. Detālplānojuma grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai aptuveni parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Piebraukšanas ceļu vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā.

18. *Prasības ēku arhitektūrai un vizuālajam izskatam:*

18.1. Ēkas projektējamas ar slīpiem jumtiem. Izņēmuma gadījumos, ja ēka iekļaujas apkārtējā vidē, ir pieļaujams projektēt ēkas ar plakano jumtu.

18.2. Ēku fasāžu krāsojums ir jāsakrāj ar pašvaldības būvvaldi.

18.3. Ēku ārsienu būvniecībā nedrīkst izmantot apaļkokus.

19. *Žogi, labiekārtojums un apstādījumi:*

19.1. Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem. Teritorijas ar 10 % applūšanas varbūtību, tauvas joslas un ezera aizsargjoslas nav atļauts nožogot.

19.2. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un blakus esošo zemesgabalu žogu arhitektūru.

19.3. Žogus ielas vai ceļa pusē – drīkst ierīkot pa ceļa sarkano līniju.

19.4. Priekšpagalmu un ārējo sānpagalmu žogiem gar ceļiem un laukumiem, jābūt ne augstākiem par (1,6) m un tiem jābūt caurredzamiem ne mazāk kā 30% no nožogojuma plaknes platības. Ja žoga elementus veido no vairākām materiālu kārtām, tas nedrīkst samazināt noteikto caurredzamības procentu. Blīvus atļauts veidot tikai dzīvžogus.

20. **Satiksmes infrastruktūras objektu izbūves teritorija.** Plānoto zemes vienību apzīmējums **TL**.

21. Satiksmes infrastruktūras objektu izbūves teritorija (**TL**) nozīmē līnijbūvju

izbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

22. Atļautā izmantošana:

23. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā, kas paredzēta ielu un ceļu teritorijai, ir: ceļi, ietves un veloceliņi, laukumi, atklātas auto stāvvietas, novadgrāvji, inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

24. Detālplānojumā ir izstrādāti konkrēto ceļu šķērsprofili (skatīt detālplānojuma grafisko daļu). Attālums starp ielu sarkanajām līnijām: Līņezera ceļam – 20 metri, pārējiem ceļiem – 12 metri.

25. Strupceļa brauktuves galā jāveido autotransporta apgriešanās laukums ar iekšējo diametru ne mazāku par 12 m. Apgriešanās laukumi nav izmantojami autostāvvietām.

26. Detālplānojums paredz 2,5 metrus platas joslas izveidi gājēju un velosipēdu kustības nodrošināšanai (skatīt detālplānojuma grafisko daļu).

27. Ceļu brauktuvju noapaļojumu rādiusi krustojumos tiek plānoti no 5,0 līdz 8,0 metriem. Ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2,0 m.

28. Ceļu, kā arī laukumu, atklātu autostāvvietu, veloceliņu un ietvju, klātnēm jābūt ar cietu segumu.

29. **Neapbūvētās/neapbūvējamās teritorijas.** Plānoto zemes vienību apzīmējums **E**.

30. Atklāto telpu zemes vienība nozīmē teritoriju, ko veido publiski pieejamas dabas un apstādījumu teritorijas, arī atpūtas teritorijas, kur apbūve nav galvenais teritorijas izmantošanas veids, bet izmantošana lielākā vai mazākā mērā, atkarībā no attiecīgās teritorijas daļas īpatnībām, ir saistīta ar dabas resursu izmantošanu un vides aizsardzību.

31. Konkrētā detālplānojuma robežās atklāto telpu teritoriju, ietver **mežs ar ekoloģiskas nozīmes funkciju (E)**, t.i. nelabiekārtotas meža teritorijas.

32. Atļautā izmantošana saistīta ar vides, sugu un biotopu aizsardzību, atbilstīgu meža apsaimniekošanu. Pieļaujama inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietošana.

33. Papildus noteikumi:

33.1. Visā detālplānojuma teritorijā **pirms plānotās apbūves** būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

33.2. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:

33.2.1. piekļūšanas nodrošināšanai atsevišķām parcelēm visā detālplānojuma zemes vienībā ar apzīmējumu **TL**, kā arī Nogāzes un Pakalniešu ielās ir jāprojektē un jāizbūvē ceļi ar asfalta segumu;

33.2.2. ūdensapgādes, kanalizācijas notekūdeņu, elektroapgādes un gāzes apgādes maģistrālo tīklu būvniecības projektu izstrādāšana un izbūve visos detālplānojuma teritorijā ietvertajos ceļos, kā arī Skudru, Nogāzes un Pakalniešu ielās;

33.2.3. atsevišķu meliorācijas sistēmas tīklu atzaru pārkārtošanas un būvniecības projektu izstrādāšana atbilstoši tehnisko noteikumu prasībām un būvniecība. Detālplānojuma zemes vienību apbūve pieļaujama pie nosacījuma, ja ir nodrošināta meliorācijas maģistrālo grāvju sistēmas nevainojama funkcionēšana

posmā detālplānojuma teritorija – Baltezers.

33.3. Ūdensapgādes un kanalizācijas notekūdeņu cauruļvadi jāprojektē ar pieslēgumu Ādažu ielā (Bukultu ciemats) izvietotajiem maģistrālajiem tīkliem (skatīt DP-10 “Ūdensvada un kanalizācijas pieslēguma shēma”).

33.4. Visās detālplānojuma zemes vienībās, kā arī Skudru, Nogāzes un Pakalniešu ielās, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktai kārtībai jāveic nepieciešamā meža zemju atmežošana.