

4. APBŪVES NOTEIKUMI

Šie apbūves noteikumi ir atbilstoši Garkalnes novada teritorijas plānojumam un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

4.1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Garkalnes novada nekustamā īpašuma Lapu iela 19A detālplānojumā ietvertajā teritorijā un ir Garkalnes novada saistošo apbūves noteikumu precizējumi.

4.1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas ir Garkalnes novada nekustamā īpašuma Lapu ielā 19A robežas.

4.1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā dienā, kad paziņojums par Garkalnes novada domes lēmumu, ar kuru apstiprināts Garkalnes novada nekustamā īpašuma Lapu ielā 19A detālplānojums un izdoti pašvaldības saistošie noteikumi, ir publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis” un laikrakstā „Rīgas Aprīņa Avīze”.

4.1.4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība:

(1) 1. posms.

Meža zemes transformāciju zem ceļiem un apbūves daļā atbilstoši Ministru kabineta 2004. gada 28. septembra noteikumiem Nr. 806 “Meža zemes transformācijas noteikumi”.

(2) 2. posms.

Pēc meža zemes transformācijas atļauts izbūvēt ceļus un kopējos inženierkomunikāciju tīklus.

(3) 3. posms.

Pēc ceļu un kopējo inženierkomunikāciju tīklu izbūves un nodošanas ekspluatācijā atļauta ēku projektēšana un būvniecība.

(4) 4. posms.

Detālplānojuma teritorijā kanalizācijas nodrošināšanai paredzēts izbūvēt pieslēgumu maģistrālajam kanalizācijas tīklam Bergos, saskaņā ar nekustamo īpašumu „Tūjas”, kad.Nr.80600060385, Rubeņu iela 3, kad.Nr.80600060517 un Lapu iela 19A, kad.Nr.80600060504 īpašnieku savstarpējo vienošanos. Līdz minētā pieslēguma izbūvei notekūdeņus paredzēts novadīt slēgtos krājrezervuāros izvešanai uz tuvākajām bioloģiskās attīrīšanas iekārtām. Kanalizācijas tīklu centralizētais pieslēgums detalizēti izstrādājams atsevišķā projektā.

4.1.5. Apbūves noteikumu prasības ir saistošas visām fiziskajām un juridiskajām personām – zemes īpašniekiem un lietotājiem, veicot jebkādu zemesgabalu apvienošanu, būvju projektēšanu, būvdarbus, rekonstrukciju, renovāciju, restaurāciju vai nojaukšanu.

4.1.6. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošo valsts likumu un citu tiesību aktu prasības.

4.1.7. Zemesgabalu apvienošana un dalīšana.

(1) Apbūvei transformētos zemesgabalus drīkst apvienot vai sadalīt izstrādājot, zemes ierīcības projektus, atbilstoši spēkā esošai likumdošanai.

4.1.8. Aizsargjoslas

4.1.8.1. Eksploatācijas aizsargjoslas

(1) Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem.

Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem veido:

- 1) gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju, elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass;
- 2) ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm — zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 3 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kabeļu sadales kastes vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes virsmas.

(2) Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem.

Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem veido:

- 1) gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai: gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem — 2,5 metru attālumā no līnijas ass.
- 2) gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass.
- 3) ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām — zemes gabals un gaisa telpa 1,0 m attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai grīdas virsmas.

(3) Aizsargjoslas gar gāzes vadiem.

Eksploatācijas aizsargjoslas gar gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm veido:

- 1) gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā,
- 2) ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā.

(4) Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem.

Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem veido, lai nodrošinātu ūdensvadu un kanalizācijas tīklu eksploatāciju un drošību. Aizsargjoslu minimālais platums:

- 1) gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem - 5 metri katrā pusē no cauruļvada malas;
- 2) gar paštecēs kanalizācijas vadiem - 3 metri katrā pusē no cauruļvada malas.

4.1.8.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi aizsargjoslās.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi aizsargjoslās noteikti Aizsargjoslu likumā no 35. līdz 58.pantam.

4.2.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI.

4.2.1.SAVRUPMĀJU RETINĀTĀS APBŪVES TERITORIJA (DzSr), NĪLMK- 0601.

4.2.1.1.Defenīcija:

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija(DzSr) – pašvaldības administratīvās teritorijas daļa, kurā galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku ģimeņu mājoklis:

4.2.1.2.Atļautā izmantošana:

Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta savrupmāju apbūvei ir:

- primārais:
- dvīņu māja (atļauta parcelēs Nr.1;Nr.2;Nr.3;Nr.4),
 - saimniecības ēka (atļauta parcelēs Nr.1;Nr.2;Nr.3;Nr.4),
- palīgizmantošana:
- dzīvoklis (atļauts parcelē Nr.4),
 - sporta būve ģimenei (atļauta parcelēs Nr.1;Nr.2;Nr.3;Nr.4).

4.2.1.3.Apbūves maksimālais augstums:

(a) dzīvojamām mājām 3 stāvi ieskaitot bēniņu izbūvi, saimniecības ēkām - 1 stāvs un jumta izbūve.

Maksimālais dzīvojamās mājas augstums līdz jumta korei - **12 m.**

(b) Maksimālais saimniecības ēkas augstums līdz jumta korei - **8 m.**

4.2.1.4.Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums.

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 10% no zemesgabala platības.

4.2.1.5. Zemesgabala minimālā platība savrupmājai nedrīkst būt mazāka par 2400 m², katrai no dvīņu mājām -1200 m²

4.2.1.6. Savrupmāju skaits uz zemesgabala.

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu savrupmāju.

4.2.1.7. Saimniecības ēkas

Saimniecības ēku nedrīkst ierīkot priekšpagalmā un sānpagalmā.

4.2.1.8. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums pie ielas ne mazāks par 15,0 m,

4.2.1.9. Sānpagalma minimālais platums

Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā kā 6 m no kaimiņu zemesgabala robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, ka apgrūtinājums par ēku atrašanos tuvāk par 6 m tiks nostiprināts Zemesgrāmatā līdz attiecīgās ēkas nodošanai ekspluatācijā.

Saskaņojums ir nepieciešams, bet apgrūtinājums nav jānostiprina Zemesgrāmatā par pagaidu būvēm.
Bēniņu izbūve pieļaujama ja viena vai abas paralēlās ārsienas netiek paceltas virs otrā stāva līmeņa un šādas būvniecības rezultātā netiek noēnots kaimiņu zemesgabals.

4.2.1.10. Aizmugures pagalma minimālais dziļums
Aizmugures pagalma minimālais dziļums un attālums līdz apbūves līnijai nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

4.2.1.11. Autostāvvietu izvietojums
Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas.
Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:
autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m, ieteicams ietvēm un piebraucamiem ceļu segumam izmantot bruģakmeni.

4.2.1.12. Komposta vietu izvietojums
(1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un sānpagalmā.
(2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 6 m no kaimiņu zemesgabala robežas.

4.2.1.13. Žogi

4.2.1.13.1. Žogus atļauts ierīkot: ielas pusē – pa ielas sarkano līniju ievērojot inženierkomunikāciju aizsargjoslas, pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām.

4.2.1.13.2. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.

4.2.1.13.3. Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā.

4.2.1.13.4. Žogi ielas pusē un gar servitūta ceļu jāizbūvē 50% caurredzami līdz 1,5 m augsti; pārējos gadījumos var būt necaurredzami līdz 1,5 m augsti.

4.2.1.14. Zemesgabalu, kuru NĪLMK ir 0601 pēc meža zemes transformācijas, apvienošanu vai sadalīšanu var veikt ar zemes ierīcības projektu.

4.2.2. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS (L), NĪLMK 1101.

4.3.2.1. Definīcija

Maģistrāļu un ielu teritorijas (L)- pašvaldības administratīvās teritorijas daļa, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir valsts un pagasta kopējas izmantošanas transports, autotransporta, velosipēdu un gājēju satiksme. Ielu un ceļu teritorijā (galvenokārt starp brauktuvi un sarkano līniju) izvieto arī maģistrālās inženiertehniskās komunikācijas un inženiertehnisko komunikāciju objekti.

4.3.2.2. Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās, ir:

- vietējas nozīmes iela,
- maģistrālā inženierkomunikācija,
- inženierkomunikāciju objekti.

4.3.2.3. Ietves

- Jaunizbūvējamajā ielas posmā ir plānota 1,0 m plata ietve.
- Ietves augstums pie ielas braucamās daļas nedrīkst pārsniegt 15 cm. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļas augstumu ne lielāku par 2,5 cm.

4.3.2.4. Klātne (Segums)

- Ielu un piebrauktuvi, kā arī laukumu un ietvju klātnēm jābūt ar cietu segumu.
- Celiņu klātnei apstādījumu teritorijās pieļaujami dažādi segumi.

4.3.2.5. Prasības ielu, ietvju ierīkošanai un uzturēšanai

Attiecīgam īpašniekam jāierīko un jāremontē (jāorganizē) iela tās sarkanajās līnijās, kā arī lietus ūdens novadīšanas sistēma.