

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

## 6.1. Savrupmāju blīvās apbūves zonas (DzS)

### 6.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos savrupmāju blīvās apbūves zona (DzS) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju), dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) vai rindu māju apbūve, kur katra no tām izmantojama kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis.

### 6.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

#### a) Atlautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes parcelē 3 ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
  - dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
  - rindu māja, ja to pamato ar detālplānojumu,
  - atsevišķā zemesgabalā, ja to pamato ar detālplānojumu – vietējas nozīmes:
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
  - sporta būve,

• dzīvoklis kā palīgizmantošana

parcelēs 1,2 ir:

- dvīņu māja

parcele 4- jaunizveidojamā Virpuļu iela un zaļā teritorija- paredzēta satiksmes inženiertīklu izbūvei un nav dalāma

#### b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība:

(1) No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība:

- savrupmājai – (1200) m<sup>2</sup>,
- katrai no dvīņu mājām 600 m<sup>2</sup>

#### c) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Savrupmāju un dvīņu māju apbūvē -30%.

#### d) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte: (15) m.

#### e) Priekšpagalma minimālais dziļums (Būvlaide)

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.) no Virpuļu ielas

(2) Priekšpagalma minimālais dziļums no ceļa servitūta nedrīkst būt mazāks par 6,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.)

#### f) Sānpagalma minimālais platums

(1) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.).

(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. Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, ievērojot pastāvošos būvnormatīvus, to ieraksta Zemesgrāmatā.

(3) Ārējā sānpagalma minimālais platums pie novada vai rajona nozīmes maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 6,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.).

#### g) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 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 6,0 m. Ja kaimiņš atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas ievērojot spēkā esošos būvnormatīvus, tas jāieraksta Zemesgrāmatā.

#### 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 (LBN 209, 3.1.2.p.).

(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 stāvi, ieskaitot izbūvētus un izmantojamus bēniņus.

#### 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 (LBN 209, 3.1.2.p.).

(2) 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.

(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. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.

#### k) Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka: 1) autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz (25)% no priekšpagalma platības;

2) piebraucamā ceļa platums nepārsniedz (5,0) m.

l) Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

(1) Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.

(2) Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz (2,5) tonnas.

m) Komposta vietu izvietojums

(1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

(2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par (1,5) m no kaimiņu zemesgabala robežas.

(3) 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.

n) Žogi

Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem. Žogi veidojami saskaņā ar Apbūves noteikumu punktā 4.17. noteiktajām prasībām.

o) Apbūve ar vairākām dzīvojamām ēkām.

Apbūvējot vienu zemesgabalu ar vairākām dzīvojamajām mājām, vienlaicīgi jāparedz zemesgabala sadalīšanas iespējas atsevišķos īpašumos un teritorija nepieciešamajiem ceļiem un ielām, ievērojot pieklūšanas noteikumu un zemesgabalu dalīšanas prasības (p. 4.4. un 4.6.). Šādā gadījumā obligāti jāizstrādā detālais plānojums.

p) detālplānojumā paredzēta ēku pieslēgšana inženier tīkliem

6.1.3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Dzīvoklis

Papildus 6.1.2.punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

1) Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.

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 6.1.2.punkta noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

1) ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);

2) izmantot komerciāliem nolūkiem.

## DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojuma nekustāmajos īpašumos "Virpuļi" un "Reinīši", paredzēts izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas: ūdensapgāde - līdz centralizēta ūdensvada izbūvei- pieslēgums pie pagasta centralizētā ūdensvada, centralizēta gāzes apgāde no vidēja spiediena sadales gāzesvada, centralizēta elektroapgāde, centralizēti saimnieciskās kanalizācijas tīkli- paredzēts pieslēgties pie Garkalnes pagasta centralizēta kanalizācijas tīkla, kopēja meliorācijas drenāžu sistēma. Paredzēta Virpuļu ielas un servitūta ceļa no Virpuļu līdz Skolas izbūve, kā arī ielu apgaismojums.

Detālplānojumā projektētās inženierkomunikācijas un ielu izbūvi zemesgabalu īpašnieki veic pēc iepriekš izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem tehniskajiem projektiem, ievērojot detālplānojuma norādes un darbu secību.

Inženierkomunikāciju projektēšanas darbi tiek uzsākti pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

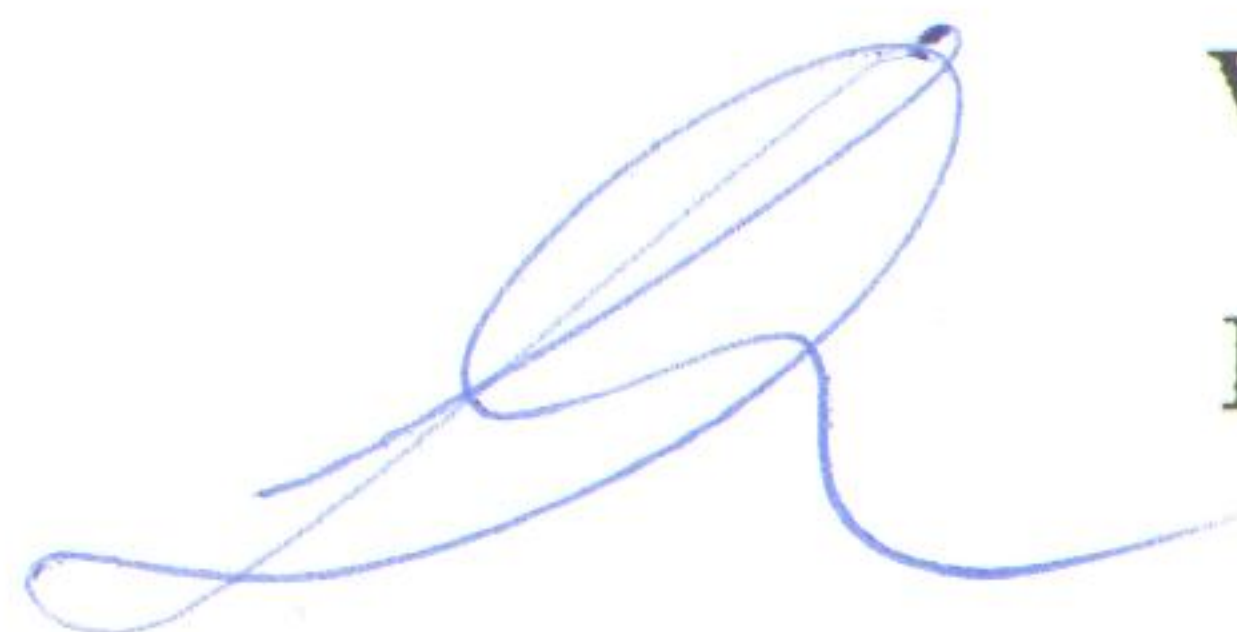
Pēc projektēšanas darbu pabeigšanas un saskaņošanas ar nepieciešamajām institūcijām, kā arī būvdarbu uzsākšanas atļaujas izņemšanas Garkalnes pagasta būvvaldē, tiek uzsākta Virpuļu ielas un servitūta ceļa no Virpuļu līdz Skolas ielai izbūve saskaņā ar ceļu tehnisko projektu. Ēku būvniecība tiek uzsākta tikai pēc piebraucamo ceļu izbūves.

Pirmajā posmā patreizējais zemes gabala īpašnieks iepriekš minētos ceļus izbūvē un noklāj ar šķembām, nodrošina elektropiegādi katram atdalītajam zemes gabalam, saskaņā ar detālplānojumu. Otrajā posmā tiek nodrošināta gāzes, ūdens apgāde, kā arī ielu apgaismojums, tiek uzlikts cietais segums Virpuļu ielai- īpašniekiem savstarpēji vienojoties.

Ugunsdzēsības krājrezervuārus izbūvē īpašnieks par saviem līdzekļiem.

Detālplānojuma realizācijas kārtība saistoša jauniem īpašumtiesību pārņēmējiem.

Sastādīja:



V. Korčjomkins

L. Šterna