

GARKALNES NOVADA BERĢU CIEMA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „TAKAS” DETĀLPLĀNOJUMS

PILNVEIDOTAIS PROJEKTS
**TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN
APBŪVES NOSACĪJUMI**

DETĀLPLĀNOJUMA PASŪTĪTĀJS:

Garkalnes novada pašvaldība

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS:

SIA „Reģionālie projekti”

Detālplānojums izstrādāts 2016. gadā



SATURS

III DAĻA.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI 3

I VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI 3

II MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) - PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 3

II MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) - PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBA 16..... 5

III SAUDZĒJAMIE MEŽI (M3) - PROJEKTĒTĀ ZEMES VIENĪBA NR. 1 5

IV TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA - PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 17 6

V AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI 7

III DAĻA.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šo teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu (turpmāk - Apbūves nosacījumi) darbības robežas ir Garkalnes novada Bergu ciema nekustamā īpašuma „Takas” (kadastra apzīmējums 8060 006 0699) daļas (turpmāk - detālplānojuma „Takas” teritorija) robežas (saskaņā ar Grafiskās daļas karti „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana”).
2. Detālplānojuma nekustamā īpašuma „Takas” teritorijā ir spēkā Garkalnes novada pašvaldības Saistošie noteikumi Nr.26 “Garkalnes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk - Saistošie noteikumi Nr.26).
3. Apbūves nosacījumi ir Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013. - 2024. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma „Takas” teritorijā.
4. Detālplānojuma „Takas” teritorijas funkcionālais zonējums, apgrūtinātās teritorijas un objekti, kuriem noteiktas aizsargjoslas attēloti Grafiskās daļas kartē „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana” ar izstrādes precizitāti M 1: 500.
5. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, izstrādājot detālplānojuma grozījumus vai zemes ierīcības projektus.
6. Apbūves nosacījumi stājas spēkā līdz ar detālplānojuma apstiprināšanu ar Garkalnes novada pašvaldības administratīvo aktu un paziņojuma publicēšanas.

II MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) - PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15

7. Funkcionālā zona - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) - nozīmē zemes vienības detālplānojuma „Takas” teritorijā, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju dzīvojamā apbūve.
8. Atļautā galvenā izmantošana: savrupmāja.
9. Atļautā papildizmantošana: saimniecības ēkas un palīgēkas, piebraucamos ceļi un autostāvvietas, inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
10. Maksimālais apbūves blīvums: 30%.
11. Minimālā brīvā zaļā teritorija: 70%.
12. Maksimālais augstums: 10 m.
13. Maksimālais stāvu skaits: 2 stāvi un mansarda izbūve.
14. Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā: 1.

15. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide):
- 15.1. gar Taku ielu un Caunu ielu - 6 m;
 - 15.2. gar gājēju ielu - 4 m (*saskaņā ar Grafiskās daļas karti „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana”*).
16. Sānpagalma pagalma minimālais platums (apbūves līnija): 4 m.
17. Aizmugures pagalma minimālais dziļums (apbūves līnija): 4 m.
18. Prasības žogiem:
- 18.1. zemes vienības drīkst nožogot pa zemes vienības robežām un pa ielas sarkanajām līnijām;
 - 18.2. gar ielu žoga un dzīvžogs augstums nedrīkst pārsniegt 1,8 m, gar pārējām zemes vienību robežām - 2 m;
 - 18.3. zemes vienības ielas pusē jāievēro žoga caurredzamība - līdz 1 m augstam žogam - bez ierobežojumiem, 1 - 1,6 m augstam žogam - vismaz 30% caurredzamība;
 - 18.4. gar ielas fronti nav atļauta stiepļu žogu ierīkošana, izņemot, ja tas tiek apaudzēts ar dzīvžogu vai vītņaugiem;
 - 18.5. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem un kvartāra robežās, ievērojot vienotu žogu augstumu. Žogi jākrāso ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos;
 - 18.6. nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu sarkano līniju un laukumu teritorijā.
19. Citi izmantošanas nosacījumi:
- 19.1. būvprojektu sastāvā jāizstrādā projektu vertikālā plānojuma daļa. Pēc iespējas maksimāli ir saglabājams dabiskais piejūras kāpu reljefs;
 - 19.2. zemes lietošanas veida maiņa veicama tikai zem ēkām un būvēm, piebraucamajiem ceļiem un autostāvvietām. Pārējā teritorijā pēc iespējas saglabājami esošie koki un dabiskā meža zemsedze. *Grafiskās daļas kartē „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana” attēloti saglabājamie koki;*
 - 19.3. lai saglabātu maksimāli platāku buferzonu starp jaunveidojamo apbūvi un autoceļu A4, dzīvojamās ēkas rekomendējams izvietot tuvināti Taku ielai, atbilstoši *Grafiskās daļas kartē “Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana” norādītajām orientējošām ēku izvietojuma vietām;*
 - 19.4. dzīvojamās ēkās jānodrošina normatīvajos aktos noteiktais pieļaujamais trokšņa līmenis. Veicot dzīvojamo ēku būvniecību, ēkas jāapriko ar skaņas izolāciju pret vides trokšņiem, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu. Trokšņa samazināšanas līdzekļu efektivitātes aprēķina metodiku, kā arī galvenās prasības projektēšanai nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 19.5. dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām. Pēc maģistrālo kanalizācijas un ūdensvadu tīklu izbūves Taku ielas sarkanajās līnijās, apbūves gabaliem jāveido pieslēgums pie centralizētajiem kanalizācijas un ūdensapgādes tīkliem;
 - 19.6. nosakot ugunsdrošības attālumus starp ēkām un būvēm, jāievēro spēkā esošo normatīvo aktu prasības ēku un būvju ugunsdrošības nodrošināšanai;
 - 19.7. ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc ielu un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves, nodrošinot katram apbūves gabalam pieslēgumu.

II MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) - PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBA 16

20. Funkcionālā zona - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) - nozīmē zemes vienības detālplānojuma „Takas” teritorijā, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve.
21. Zemes vienība nr.16 pievienojama pie blakus esošā nekustamā īpašuma “Groti” (kadastra apzīmējums 8060 006 0126). Pēc zemes vienības apvienošanas ar nekustamo īpašumu “Groti” uz to attiecas Garkalnes novada pašvaldības Saistošie noteikumi Nr.26 “Garkalnes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk - Saistošie noteikumi Nr.26) Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM).
22. Zemes vienības apbūvi drīkst uzsākt pēc tās apvienošanas ar nekustamo īpašumu “Groti”.

III SAUDZĒJAMIE MEŽI (M3) - PROJEKTĒTĀ ZEMES VIENĪBA NR. 1

23. Funkcionālā zona - SAUDZĒJAMIE MEŽI (M3) - nozīmē zemes vienību nr.1 detālplānojuma „Takas” teritorijā, kas ietver ainaviski un kultūrvēsturiski augstvērtīgas mežu teritorijas, kas pilda nozīmīgu rekreācijas funkciju un kur galvenais zemes izmantošanas veids ir publiska ārtelpa ar vai bez labiekārtojuma.
24. Atļautā galvenā izmantošana:
 - 24.1. mežaparks;
 - 24.2. rekreācijas un sporta infrastruktūras objekti (aktīvās atpūtas un sporta laukums, bērnu rotaļu laukums, Fitnesa (Veselības) taka ar vingrošanas stacijām, utml) un teritorijas labiekārtojuma elementi (soliņi, atkritumu urnas, pastaigu takas, slēpošanas trase utml).
25. Atļautā papildizmantošana:
 - 25.1. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 25.2. ar sportu un rekreāciju saistīts objekts (atpūtas un sporta inventāra nomas punkts, kafejnīca, vai cits ar teritorijas funkcionālo izmantošanu atpūtai saistīts publisks pakalpojumu objekts) ar apbūves laukumu līdz 150 m², WC, ja tas nepieciešams teritorijas funkcionēšanas un atļautās izmantošanas nodrošināšanai, iekļaujas ainavā un nerada paaugstinātu slodzi uz vidi (atļauts izvietot tikai *Grafiskās daļas kartē “Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana”* norādītajā teritorijā (aktīvās atpūtas laukumam paredzētajā teritorijā), tuvināti pie Taku ielas);
 - 25.3. piebraucamais ceļš, ja tas nepieciešams teritorijas funkcionēšanas un atļautās izmantošanas nodrošināšanai.
26. Apbūves rādītāji: jānosaka labiekārtojuma un apstādījumu projektā vai būvatļaujā, bet atļautā ar sportu un rekreāciju saistītā objekta maksimālais apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 2 stāvus un maksimālais ēkas augstums - 8 m.
27. Ēku (ar sportu un rekreāciju saistītā objekta) skaits zemes vienībā: 1.
28. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide): gar Taku ielu - 6 m un saskaņā ar II Grafiskajā daļā norādītajam būvlaidēm.
29. Citi izmantošanas nosacījumi:
 - 29.1. teritorijas labiekārtojumu veido saskaņā ar izstrādātu labiekārtojuma projektu;

- 29.2. lai samazinātu darbības ietekmi uz dabas vidi, aktīvās atpūtas un sporta laukums, bērnu rotaļu laukums, āra trenāžieri, fitnesa (veselības) taka ar vingrošanas stacijām u.c. paredzētie atpūtas objekti plānojami ārpus aizsargājamo augu sugu atradnēm, no kokiem brīvākās platībās, izmantojot videi draudzīgus materiālus (koku, smiltis utml.). Pieļaujama krūmu stāva izciršana, pēc iespējas saglabājot dabiskiem mežiem raksturīgās sugas – pīlādžus, krūklus, ozolus, kadiķus. Taku tīkls jāveido tā, lai tas minimāli sadrumstalotu vienlaidus zemsedzi. Nav pieļaujama dabiskā reljefa maiņa - kāpu norakšana, aizbēršana un izlīdzināšana, kā arī maksimāli saglabājama dabiskā meža zemsedze. *Grafiskās daļas kartē "Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana" attēloti saglabājamie koki;*
- 29.3. lai mazinātu un novērstu autotransporta kustības pa valsts galveno autoceļu A4 Rīgas apvedceļa (Baltezers - Saulkalne) radītā trokšņa diskomfortu un nodrošinātu normatīvajos aktos noteiktos vides trokšņa robežlielumus blakus esošajai dzīvojamajai apbūvei, M3 teritorijā atļauta prettrokšņu pasākumu veikšana - prettrokšņu sienas vai ekrāna izbūve, kā arī aizsargstādījumu veidošana, izmantojot dabiskiem mežiem raksturīgās sugas – pīlādžus, krūklus, ozolus, kadiķus;
- 29.4. pirms ar rekreāciju un sportu saistītā objekta izveides jāizvērtē visi potenciālie teritoriju ietekmējošie faktori, lai neradītu paaugstinātu slodzi uz vidi. Būvprojektu sastāvā jāizstrādā projektu vertikālā plānojuma daļa. Ir jāparedz speciāli pasākumi un speciāls aprīkojums, lai nodrošinātu pieejamu vidi cilvēkiem ar īpašām vajadzībām;
- 29.5. publiskās ārtelpas labiekārtojuma elementu un rekreācijas un sporta objektu vizuālajam un mākslinieciskajam noformējumam harmoniski jāiekļaujas apkārtējā vidē un priežu meža ainavā, tam jābūt saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu;
- 29.6. atļauti apsaimniekošanas pasākumi, kas nepieciešami teritorijas uzturēšanai;
- 29.7. nav atļauta kailcirte;
- 29.8. rekreāciju un sporta objekts (publisko pakalpojumu objekts) nodrošināms ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām. Pēc maģistrālo kanalizācijas un ūdensvadu tīklu izbūves Taku ielas sarkanajās līnijās, jāveido pieslēgums pie centralizētajiem kanalizācijas un ūdensapgādes tīkliem;
- 29.9. nav atļauta atmežošana (zemes lietošanas veida maiņa), izņemot zem atļautā ar sportu un rekreāciju saistītā objekta (ne vairāk par 150 m²) un piebraucamajiem ceļiem, ja tie nepieciešami teritorijas funkcionēšanai un atļautās izmantošanas nodrošināšanai;
- 29.10. teritorija nav nožogojama, izņemot, ja funkcionāli nepieciešama ar rekreāciju un sportu saistītajam objektam tā iekšienē;
- 29.11. perspektīvā teritoriju, kurā atļauts ar rekreāciju un sportu saistītais pakalpojumu objekts var atdalīt ar zemes ierīcības projektu. Minimālā atdalāmā platība - 1200 m².

IV TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA - PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 17

30. Funkcionālā zona - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR) - nozīmē zemes vienības detālplānojuma „Takas” teritorijā, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamā infrastruktūra, tai skaitā ielas, laukumi, piebraucamie ceļi.
31. Atļautā izmantošana: visa veida transporta infrastruktūras objekti - maģistrālā iela (B), ciema nozīmes iela (C), vietējas nozīmes iela (D), piebrauktuve (E), gājēju ceļš (iela), laukums un inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti.
32. Citi izmantošanas nosacījumi:

- 32.1. transporta infrastruktūras teritorijas (TR) ir projektējamas un izbūvējamas atbilstoši detālplānojuma Grafiskās daļas kartē noteiktajam un turpmāk izstrādājamajiem tehniskajiem projektiem;
- 32.2. ielu, piebrauktuvi, kā arī laukumu un ietvi klātnēm jābūt ar cietu segumu;
- 32.3. lai nodrošinātu pieejamu vidi jaunajām māmiņām un cilvēkiem ar īpašām vajadzībām ietvi augstums pie ielas braucamās daļas nedrīkst pārsniegt 15 cm. Ielu pārejās veido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas vertikālās daļas augstumu ne lielāku par 2,5 cm;
- 32.4. ielas īpašniekam/iem vai apsaimniekotājam ir pienākums remontēt un uzturēt kārtībā savā īpašumā esošās ielas, laukumus un piebraucamos ceļus;
- 32.5. zeme zem ielām ir publiska teritorija, kurā jānodrošina brīva iedzīvotāju un transporta līdzekļu pārvietošanās iespēja. Nav pieļaujama brauktuves norobežošana ar barjerām vai citām būvēm, kas ierobežotu transporta kustību.

V AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

- 33. Detālplānojuma Grafiskās daļas kartē attēlotas aizsargjoslas un apgrūtinājumi, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija un būvlaide.
- 34. Projektēto zemes vienību aizsargjoslu un apgrūtinājumu platības noteiktas *II Grafiskās daļas kartes "Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana"* tabulās.
- 35. Aprobežojumus apgrūtinātajās teritorijās nosaka Aizsargjoslu likums un citi normatīvie akti.
- 36. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm – elektronisko sakaru tīkliem, elektriskajiem tīkliem, transformatoru apakšstaciju un citām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 37. Pirms teritorijas apbūves īstenošanas jāveic inženierģeoloģiskā izpēte un atbilstoši tās rezultātiem, ja nepieciešams, jāveic inženiertehniskās sagatavošanas pasākumi.

DETĀLPLĀNOJUMA „TAKAS” IZSTRĀDĀTĀJS:



PROJEKTA VADĪTĀJA, TERITORIJAS PLĀNOTĀJA: SANTA PĒTERSONE
KARTOGRĀFS, TERITORIJAS PLĀNOTĀJS: IVO NARBUTS

SIA "REĢIONĀLIE PROJEKTI"
Racionālas idejas un Perspektīvi risinājumi
Rūpniecības iela 32b – 501, Rīga, LV – 1045
Tel.: +371 67 32 08 09
www.rp.lv