

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI nekustamajam īpašumam „Mētras” (kad.nr.8060-0020017), Garkalnes novadā Bukultos.

### DETĀLPLĀNOJUMS.

#### 1. Vispārīgie jautājumi.

- Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu darbības robeža – nekustamā īpašuma „Mētras” (kad.nr.8060-0020017) robežās (skat. lapu TS-2) (turpmāk – detālpārplānojuma teritorija) un nosaka prasības detālpārplānojuma teritorijas izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.
- Ar šiem saistošajiem noteikumiem tiek detalizēti un precizēti „Garkalnes novada teritorijas plānojums 2009.–2021.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.
- Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir detālpārplānojuma (turpmāk – detālpārplānojums) sastāvdaļa.
- Apbūves noteikumos ir noteiktas prasības detālpārplānojuma teritorijas atļautajai (plānotajai) izmantošanai (skat. lapu TS-2).
- Apbūves noteikumu prasības ir spēkā uz visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

#### 2. Atsevišķu teritoriju atļautā (plānotā) izmantošana.

##### 2.1. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS). Parceles Nr.1,2,3,4,5,6.

##### Definīcija.

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) - izbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis.

##### Atļautā izmantošana.

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

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas).

##### Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Savrupmāju un dvīņu māju apbūvē -30%.

#### Priekšpagalma minimālais dziļums (Būvlaide).

- Priekšpagalma minimālais dziļums tiek noteikts 6,0 m, atkarībā no konkrētās situācijas dabā, to var samazināt līdz 3,0 m

#### Sānpagalma minimālais platums.

- Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.
- 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.
- Ārējā sānpagalma minimālais platums pie Ādažu ielas nedrīkst būt mazāks par 15,0 m.
- Sānpagalma minimālais platums gar Lielo Baltezeru nedrīkst būt mazāks par 50m no krasta līnijas (Lielā Baltezera aizsargjosla). Būves, kas saistītas ar ūdenstilpju un ūdensteču izmantošanu (laivu novietnes, pirtis u.c.), atļauts izvietot tuvāk krastam, bet ne tuvāk par 30m no krasta līnijas, katrā atsevišķā gadījumā to pamatojot ar piekrastes ainavas analīzi.

#### Aizmugures pagalma minimālais dziļums

- Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.
- 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, ir jānoslēdz attiecīgs savstarpējs līgums vai tas jāieraksta Zemesgrāmatā.

#### Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

- 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.
- Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta ēkas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas. Šo attālumu drīkst samazināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot attālumu, kādam viņš piekrīt.

#### Apbūves maksimālais stāvu skaits

- 3 stāvi, ieskaitot izbūvētus un izmantojamus bēniņus.

#### Apbūves maksimālais augstums

- 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.

#### Autostāvvietu izvietojums

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.

#### Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

- Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.
- Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.

#### Komposta vietu izvietojums

- 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.

#### Žogi.

- Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem.
- Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un blakus esošo zemesgabalu žogu arhitektūru.
- 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. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.
- Priekšpagalmu un ārējo sānpagalmu žogiem gar ielām un laukumiem, jābūt ne augstākiem par 1,6m 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.
- Nav atļauta dzeloņstiepļu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, sarkano līniju, ceļu un laukumu teritorijā.
- Žogi jākrāso ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos.

#### Palīgizmantošanu noteikumi.

##### Dzīvoklis.

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

### Citi noteikumi.

- veicot zemes gabalā plānoto būvniecību, nepieciešams pēc iespējas saglabāt teritorijas dabisko reljefu un zemes gabalā esošās pieaugušās priedes, kā arī citus kokus

## 2.2. Satiksmes infrastruktūras objektu izbūves teritorija (TL). Parcele Nr.7.

### Definīcija.

Infrastruktūras objektu izbūves teritorija (TL) - līnijbūvju izbūves teritorija, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

Nolūki. kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā, kas paredzēta ielu, ceļu un automaģistrāļu teritorijai, ir:

- vietējās nozīmes iela,
- laukums,
- atklāta auto stāvvietā,
- maģistrālais novadgrāvis,
- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

Vietējās nozīmes ielas ietver:

- dzīvojamo ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves zonās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- gājēju ielu un ceļu (gatvi) – gājēju sakariem ar darba un atpūtas vietām, apkalpes iestādēm un parka ceļu – gājēju un ierobežotai automašīnu kustībai parkos;
- piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai dzīvojamajām un publiskajām ēkām, to grupām un veloceļu – braukšanai ar velosipēdu pa trasi, kur nav cita veida transporta līdzekļu kustības.

### Ielas šķēršņoprofils

- plānotai Baltai ielai attālums starp sarkanajām līnijām – 12,0m.

### Brauktuviņu noapaļojumu rādītāji

- Rekonstrukcijas apstākļos un vietējās nozīmes ielu krustojumos un pieslēgumos minētos lielumus pieļaujams samazināt attiecīgi līdz 5,0 un 8,0 m.
- Ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2,0 m.
- Apgriešanās laukuma minimālais diametrs – 16,0m.

### Inženierkomunikācijas ceļu joslā

Inženierbūvju izvietojumu un funkcionāli nepieciešamo teritoriju lielumu, arī to attālumus līdz citām būvēm nosaka atbilstoši tehnisko iekārtu jaudai saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, tehniskajiem noteikumiem, analogiem projektiem un ņemot vērā būves ekspluatācijas aizsargjoslas izmantošanas prasības. Ceļa un inženiertelekomunikāciju būvētajam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu objektu (ceļu, iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju) ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no šādiem nosacījumiem:

- objektu ierīkošana paredzēta pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālpārplānojumā,
- objekts tiek ierīkots sarkanās līnijas robežās
- pašvaldība atzinusi tās sabiedrības interesēs jauna objekta ierīkošanu vai esošā objekta vai tā daļas izmantošana nav iespējama bez šīs zemes izmantošanas,
- citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

#### Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

- Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves un novadgrāvji gar zemesgabala ielas puses robežu, kā arī novadgrāvji sava zemesgabala robežās, atbilstoši novada domes izdotiem noteikumiem.
- Par privātā īpašumā esošu ielu, ietvju un caurteku zem tām uzturēšanu kārtībā atbild attiecīgās teritorijas īpašnieks vai lietotājs.
- Novada dienestiem ir tiesības pārbūvēt grāvjus saskaņā ar detālpārplānojumu, kā arī tos tīrīt privāto zemesgabalu robežās.
- Ūdens caurvadīšanai un novadīšanai zemesgabalu īpašnieki ar novada domes atļauju drīkst sava zemesgabala robežās grozīt grāvju virzienus, kā arī ierīkot caurules saskaņā ar novada domes izdotiem tehniskajiem noteikumiem.
- Ietvju platumam un augstumam jāatbilst normatīvām prasībām, izņemot rekonstrukcijas apstākļus, kad iespējamas pamatotas atkāpes.
- Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnus un invalīdus ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.
- Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem novada pašvaldības atļauja.

#### Klātne (segums)

- Novada nozīmes maģistrālo ielu un vietējās nozīmes ielu, kā arī laukumu, atklātu autostāvvietu un ietvju, klātnēm jābūt ar cietu segumu.

## 2.3. Rekreācijas (atpūtas) teritorija (A). Parceles 5,6,7.

#### Definīcija.

Rekreācijas teritorija (A) - izbūves teritorijas ciemu robežās, 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.

#### 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 (parceles 5,6),
- ar sportu un rekreāciju saistītas ēkas un būves (parceles 5,6),
- ar teritorijas labiekārtojumu saistītas būves (parceles 5,6,7),
- organizētas peldvietas, pludmales (parcele 7),
- laivu un jahtu piestātnes (parcele 7 – drīkst izveidot vienu kopīgu ūdenstransporta piestātņi).

#### Citi noteikumi.

- nav pieļaujama Baltezera krastmalas un applūstošās teritorijas uzbēršana un krasta stiprinājumu izbūvēšana
- labiekārtojot Baltezera krastmalu, ir pieļaujama un vēlama zāles pļaušana un novākšana ezera palienē, ūdensaugu daļēja izpļaušana ezera seklūdens daļā, organisko nogulumu (ūdensaugu atlieku un dūņu) izvākšana, taču nav

- pieļaujama applūstošās teritorijas uzbēršana arī ar dūņām un ūdensaugu masu, kā arī komposta kaudžu ierīkošana applūstošajā teritorijā;
- pieļaujama laipas vai pontona – ūdens transportlīdzekļu piestātnes izbūvēšana, taču arī ar ezera izmantošanu saistītas ēkas izvietojamas ne tuvāk par 30 m no ezera krasta.
- Gājēju celiņa platums – 3,0m.

#### Ieteikumi.

- ezera krastā ieteicams izveidot parkveida melnalkšņu joslu, saglabājot dabiski izaugušos vai iestādot melnalkšņus;
- daļēji (30 – 50 % apmērā) saglabājamās niedru u.c. ūdensaugu audzes ezera piekrastē, kā arī jāizvairās no darbībām, kas varētu izraisīt ezera krasta eroziju;
- Lai līdzsvarotu un mazinātu antropogēno slodzi uz Baltezera un tā krastu biotopiem un ainavu, nav pieļaujama jahtu ostu un līdzīga lietojuma būvju un ēku būvēšana katrā zemes gabalā, kas robežojas ar ezera krastu. Tā vietā ir ieteikums izstrādāt vienotu ezera izmantošanai un apsaimniekošanai nepieciešamās infrastruktūras plānojumu un tā ieviešanas nosacījumus visai ezera piekrastei. Šāda infrastruktūras plānojuma izstrādes laikā ieteicams izvērtēt arī ietekmes uz vidi aspektus un nodrošināt sabiedrības iesaistīšanos un plāna sabiedrisko apspriešanu

### **3. Detālplānojuma realizācijas kārtība.**

Zemes gabala īpašnieks par saviem līdzekļiem nodrošina detālplānojuma "Mētras" realizāciju t.sk:

- Nodrošina piekļuvi visām parcelēm,
- Nodrošina detālplānojumā paredzēto nepieciešamo ārējo tīklu (pieslēgumi pie esošajām inženierkomunikācijām: gāzes pievads, elektroapgāde, sakaru kanalizācija) projektēšanu un izbūvi no Ādažu ielas līdz visām parcelēm detālplānojumā "Mētras",
- Nodrošina detālplānojumā paredzēto ugunsdzēsības ūdensapgādes projektēšanu un izbūvi.
- Nodrošina jaunā plānotā piebraucamā ceļa (Baltās ielas) izbūvi no Ādažu ielas līdz visām parcelēm ar cietu segumu. Līdz visu inženiertīklu izbūvei – šķembu segums.

Ēku un iekšējo inženierkomunikāciju projektēšana un izbūve, kā arī teritorijas labiekārtošana un uzturēšana jānodrošina zemes gabalu īpašniekiem, vai jāslēdz līgums ar attiecīgajiem dienestiem.

Pirms būvdarbu uzsākšanas veikt meža zemes transformāciju saskaņā ar 28.09.2004 MK noteikumiem Nr.806 "Meža zemes transformācijas noteikumi".