

# **II daļa TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

## **1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA**

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamajiem īpašumiem:
  - 1.1. „Golfa klubs „Bergi””, Upesciems, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra Nr.80600110228, sastāvā esošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80600110228;
  - 1.2. „Pūkas”, Upesciems, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra Nr.80600110162, sastāvā esošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80600110162.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā ir saskaņā ar Garkalnes novada domes 22.12.2015. saistošajiem noteikumiem Nr.10 “Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem” (turpmāk – TIAN), kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar TIAN.
3. Savrupmāju apbūves teritorija (SDz) - ir funkcionālā zona, kur galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un dvīņu māju apbūve.
4. Ūdeņu teritorijas (Ū), kur galvenais izmantošanas veids ir zivsaimniecība, zvejniecība, ūdenstransports, sports, tūrisms, rekreācija un ar tiem saistīto objektu iekārtošana.
5. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) – ir funkcionālā zona, galvenais izmantošanas veids ir visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamā lineārā transporta infrastruktūra, tai skaitā autoceļi, dzelzceļš, ielas, laukumi, piebraucamie ceļi, kā arī transporta apkalpojošā infrastruktūra.

## **2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)**

### **Projektētās zemes vienības Nr.1-Nr.9 un Nr.11-Nr.31**

6. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**
  - 6.1. savrupmāju;
  - 6.2. nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves.
7. **Nosacījumi apbūvei:**
  - 7.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.;
  - 7.2. zemes vienības minimālā fronte – 15 m;
  - 7.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
  - 7.4. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi;
  - 7.5. maksimālais apbūves augstums – 10 m;
  - 7.6. būvlaide: gar Vilciņu ielu – 10m, gar Kungu ielu – 6 m, gar projektēto Pūku ielu – 3 m;
  - 7.7. apbūves līnija – 4m no zemes vienību robežas.
8. **Citi nosacījumi:**
  - 8.1. Zemes vienībās Nr.24, Nr.27 un Nr.28 konstatētas īpaši aizsargājamas sugas – spožās skudras (*Lasius fuliginosus*) atradnes četros parastajos ozolos un vienā parastajā kļavā. Zemes īpašnieku un pastāvīgo lietotāju pienākums ir veicināt sugu un biotopu daudzveidības saglabāšanu, ir aizliegta apzināta īpaši aizsargājamo sugu traucēšana un dzīvotņu postīšana un vairošanās vietu iznīcināšana vai bojāšana”.

- 8.2. Zemes vienībā Nr.25 ir konstatēta parastā priede ar apkārtmēru 1,3 m augstumā virs sakņu kakla 2,10 m un zemes vienībā Nr.27 ir konstatēta Eiropas lapegle ar apkārtmēru 1,3 m augstumā virs sakņu kakla 2,22 m. Esošie koki nav sasnieguši dižkoka izmērus, taču ņemot vērā sugu un biotopu aizsardzības jomā sertificēta eksperta atzinumā secināto, šos kokus nepieciešams saglabāt, jo tie ir bioloģiski veci koki un tiem ir ainaviska vērtība.
- 8.3. Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais augstums – 6,5 m (viens stāvs un mansards).
- 8.4. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena dzīvojamā māja un ir pieļaujams būvēt vienu vai vairākas saimniecības ēkas un palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
- 8.5. Ēkas izvietojamas uz būvlandes, zemes vienībai Nr.11 pieļaujama lielāka atkāpe no būvlandes.
- 8.6. Ēkas ir izvietojamas ne tuvāk par 4 m no kaimiņu zemes vienības robežas.
- 8.7. Ēkas un būves izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī saņemta blakus zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina paraksts tehniskā projekta ģenerālplānā un ieraksts Zemesgrāmatā.
- 8.8. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc izbūvētiem un nodotiem ekspluatācijā: 0.4.kV elektrības kabeļu līnijām ar elektrosadales skapjiem, ielas apgaismojumam (ar lampām), Kungu un Pūku ielas brauktuvei un gājēju ietvei vismaz līdz šķembu segumam.
- 8.9. Palīgēkas paredzēt kā maksimāli retas, maza apjoma un ieteicams vieglas konstrukcijas būves.

#### **Projektētās zemes vienības Nr.10**

9. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šāda izmantošana:** labiekārtotu publiskā ārtelpa – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml.
10. **Palīgizmantošana** - nenosaka
11. **Nosacījumi apbūvei** - nenosaka

### **3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

#### **Projektētās zemes vienības Nr.32-Nr.34**

12. **Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir teritorija, kur atļauts izvietot** - visa veida transporta infrastruktūras objektus.
13. **Papildizmantošana:** Nav.
14. **Palīgizmantošana** - Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
15. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka.
16. **Citi nosacījumi:**
  - 16.1. Ielu kategorijas:
    - 16.1.1. Kungu iela – C kategorijas iela (maģistrālās ielas ar augstu satiksmes intensitātes pakāpi, kas savieno atsevišķas ciema daļas, nodrošina visa ciema vai tā ievērojamas daļas apkalpošanu);
    - 16.1.2. Pūku iela – E kategorijas iela (piebrauktuves, kas nodrošina piekļūšanu pie atsevišķām zemes vienībām, ēkām un ēku grupām kvartāla iekšienē, kā arī izvadus līdz vietējas nozīmes ielām).
  - 16.2. Sarkano līniju platumi:
    - 16.2.1. Kungu ielā 15 m;

- 16.2.2. Pūku ielā 12 m.
- 16.3. Brauktuves platums – 5.5 m.
- 16.4. Ietves platums:
- 16.4.1. Kungu ielā – 2.5 m (apvienots gājēju un velo ceļš);
- 16.4.2. Pūku ielā – 1.5 m.
- 16.5. Ielu un ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuvju noapaļojuma rādiuss 5.5 m un 6 m.
- 16.6. Iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām – 4.5 m.
- 16.7. Ielu, ceļu un laukumu teritorijas izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām.
- 16.8. Gan vietējas nozīmes ielai (Pūku iela), gan maģistrālajai ielai (Kungu ielas posmam) un ietvēm jābūt ar cietu segumu (asfalts, asfaltbetons vai bruģis (precizējams izstrādājot tehnisko projektu), kas izbūvējams pēc 90% dzīvojamo ēku būvniecības detālplānojuma teritorijā
- 16.9. Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņiem un ratiņkrēslu lietotāju kustībai.
- 16.10. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves Kungu un Pūku ielās 1(viena) gada laikā esošās dzīvojamās mājas jāpieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem, būvniecības stadijā un projekta stadijā esošām ēkām pie centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem jābūt pieslēgtām pie to nodošanas ekspluatācijā.
- 16.11. Lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt teknes vai drenas ierīkošanu gar brauktuvi.

#### **4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI**

17. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
18. Publiskās ārtelpas būves, izklaides un dizaina elementi jāuztur labā tehniskā stāvoklī, nodrošinot to ekspluatācijas vai lietošanas drošumu un higiēniskumu, nekaitīgumu cilvēku veselībai un videi.
19. Žoga, sētas novietojums un vizuālais risinājums ir jāsaskaņo pašvaldības būvvaldē.
20. Sētas (arī dzīvžogus) drīkst ierīkot:
- 20.1. ielas vai ceļa pusē – pa ielas sarkano līniju un pa zemes vienību robežām;
- 20.2. gar ūdenstilpēm – 10 metrus platā joslā.

#### **5. PRASĪBAS INŽENIERAPGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM**

21. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.
22. Decentralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju izbūvē saskaņā ar PSIA „Garkalnes inženiertīkli” nosacījumiem un ņemot vērā „Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums” un Ropažu novada domes saistošo noteikumus par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu Ropažu novadā.
23. Lokālās kanalizācijas sistēmas risinājumi var paredzēt – septiņus, notekūdeņu krājvertnes vai bioloģiskās attīrīšanas iekārtas. Izvietojot lokālās kanalizācijas sistēmas risinājumus svarīgi ievērot, lai:
- 23.1. attīrīšanas iekārta atrastos no dzīvojamām mājām pa vējam;
- 23.2. attīrīšanas iekārta atrastos plūdu neapdraudētajā vietā;

- 23.3. tiktu ņemti vērā būvniecības un hidroģeoloģiskie apstākļi attiecīgajā vietā;
- 23.4. attīrīšanas iekārtas avārijas gadījumā notekūdeņi neapdraudētu gruntsūdeni;
- 23.5. attīrīšanas iekārta atrastos lejup pa nogāzi no dzeramā ūdens akas un gruntsūdens kustības virziena.
24. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūves Kungu un Pūku ielās, apbūves teritorijām pieslēgšanās ir obligāta, ievērojot LR normatīvo aktu un Ropažu novada domes saistošo noteikumu prasības.
25. Ūdensapgādes urbumus un lokālos kanalizācijas risinājumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams likvidēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
26. Elektroapgādes pieslēgumus izbūvē saskaņā ar AS „Sadales tīkls” nosacījumiem, ar iespēju pieslēgties pie esošajiem tīkliem.
27. Gāzes apgādes pieslēgumus izbūvē atbilstoši AS „Gasol” nosacījumiem.
28. Elektronisko sakaru pieslēguma risinājums - pieslēgums pie tuvumā esošajiem tīkliem vai bezvadu.
29. Siltumapgādes risinājums – lokāls, nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.
30. Lietusūdens savākšana, attīrīšana, ja nepieciešams, un novadīšana no zemes virskārtas lokāla, ar iesūcināšanu gruntī.
31. Sadzīves atkritumu utilizēšana risināma, noslēdzot līgumu ar Ropažu novada pašvaldībā darbojošos atkritumu savākšanas uzņēmumu, atbilstoši Ropažu novada saistošajiem noteikumiem.

## **6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA\***

**\* Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam**

32. Īstenojams saskaņā ar Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, Grafisko daļu un Paskaidrojuma rakstu ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību un zemes ierīcību.
33. Uzsākot būvniecību noslēgt līgumu ar attiecīgo apsaimniekotāju par atkritumu izvešanu no objekta būvniecības laikā.
34. Veikt detālplānojuma realizāciju sekojošā secībā:
  - 34.1. Atbilstoši akceptētajam būvprojektam, ielu un gājēju ietves (Pūku ielas un Kungu ielas) projektēšana un izbūve līdz šķembu segumam un inženierkomunikāciju izbūve (: 0.4.kV elektrības kabeļu līnijām ar elektrosadales skapjiem un ielas apgaismojums (ar lampām)). Kungu un Pūku ielas brauktuvei un gājēju ietvei jābūt izbūvētai vismaz līdz šķembu segumam.
  - 34.2. Veikt Detālplānojumā noteikto dzīvojamai apbūvei paredzēto zemes vienību izveidi, atbilstoši izbūvētajai un ekspluatācijā nodotajai ielai, kā arī no Detālplānojuma teritorijas izdalīt ielām paredzētās zemes vienības. Zemes vienības reģistrēt kā patstāvīgus kadastra objektus, tai skaitā saņemt zemesgabalu adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi un veikt zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu un reģistrēšanu nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
  - 34.3. Pēc zemes vienību reģistrēšanas, saņemt būvatļauju, vai veikt atzīmi par būvniecības ieceres akceptu paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē, atbilstoši projektētajai

būvju grupai, ēkām pievadiem un iekšējām inženierkomunikācijām, pēc kuru izbūves būves nododamas ekspluatācijā.

- 34.4. Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums.
  - 34.5. Līdz centralizētā ūdensvada izbūvei, kā pagaidu risinājums paredzēts iekārtot lokālo ūdensapgādes sistēmu – artēzisko urbumu katrā zemes vienībā. Urbuma būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
  - 34.6. Līdz centralizētā sadzīves notekūdeņu kanalizācijas izbūvei, kā pagaidu risinājums paradzēts lokālās kanalizācijas sistēmas risinājumi – septiķi, notekūdeņu krājvertnes vai bioloģiskās attīrīšanas iekārtas katrā zemes vienībā. To izbūve veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
  - 34.7. Pēc centralizēto ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklu izbūves Kungu un Pūku ielās - 1(viena) gada laikā esošās dzīvojamās mājas jāpieslēdz centralizētajiem tīkliem, būvniecības stadijā un projekta stadijā esošām ēkām pie centralizētajiem tīkliem jābūt pieslēgtām pie to nodošanas ekspluatācijā
  - 34.8. Vietējas nozīmes ielai (Pūku iela), gan maģistrālajai ielai (Kungu ielas posmam) un ietvēm jābūt ar cietu segumu (asfalts, asfaltbetons vai bruģis (precizējams izstrādājot tehnisko projektu), kas izbūvējams pēc 90% dzīvojamo ēku būvniecības detālplānojuma teritorijā.
  - 34.9. Kad tiks izbūvēta ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem un normatīvo aktu prasībām, izbūvēto Pūku ielu un daļu no Kungu ielas nodot pašvaldības īpašumā. Nodrošināt ielas apsaimniekošanu (labošanu, tīrīšanu), līdz tās nodošanai pašvaldības īpašumā.
  - 34.10. Nepieciešamības gadījumā veic sakaru kabeļu kanalizācijas un gāzesvada izbūvi.
35. Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam

Sagatavoja: S.Batkovska