

Detālplānojums zemes vienībām  
Baložu prospektā 29 un Baložu prospektā 31,  
Berģos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

**Pasūtītājs:** Privātpersonas

**Izstrādātājs:**



**SIA "Grupa93"**

Reģistrācijas Nr. 50103129191

Torņa iela 4, Rīga, LV-1050

e-pasts [info@g93.lv](mailto:info@g93.lv), mājas lapa [www.g93.lv](http://www.g93.lv)

# Satura rādītājs

1. Vispārīgie jautājumi .....	3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	3
2.1. Pieklūšana un kustības organizācija .....	3
2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana .....	3
2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei .....	4
2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi .....	4
2.5. Prasības apbūves izvietojumam .....	5
2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi .....	5
2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi .....	5
3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā .....	5
3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) .....	5
3.2. Jaukta centra apbūves teritorija (JC) .....	6
3.3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) .....	6
4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process.....	7

# 1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 8060 006 0631, Baložu prospektā 31, Bergos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā un 8060 006 0464, Baložu prospektā 29, Bergos, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”, “Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili”, “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums” un “Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi”.
2. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Garkalnes novada domes 2015. gada 22. decembra saistošo noteikumu Nr. 10 (Garkalnes novada domes lēmums Nr. 13§2.) “Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem” prasības.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Garkalnes novada 2015. gada 22. decembra saistošajos noteikumos Nr. 10 “Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem”.

## 2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

### 2.1. Pieklūšana un kustības organizācija

4. Pieklūšanai detālplānojuma teritorijā izbūvē D kategorijas ielu (vietējas nozīmes) ar pieslēgumu Vējdzirnavu ielai.
5. Zemes vienībām nodrošina pieklūšanu no plānotās ielas atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
6. Saglabā piebrauktuvi zemes vienībai ar kadastra Nr. 80600060095, nosakot to kā E kategorijas ielu.
7. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.
8. Līdz perspektīvā ielas posma, kas savieno detālplānojuma teritoriju ar kaimiņu zemes vienībām, izbūvei, plānotās ielas noslēgumā izveido apgriešanās laukumu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
9. Ielu platumi starp sarkanajām līnijām un raksturīgie šķērsprofili noteikti saskaņā ar grafiskās daļas karti “Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili”.

### 2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

10. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvprojekta risinājumiem.
11. Detālplānojuma teritorijā plānotajai ielai un apgriešanās laukumam izstrādā būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums” un “Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili”.
12. Plānotos inženiertīklus detālplānojuma teritorijā izbūvē plānotās ielas teritorijā starp sarkanajām līnijām, ārpus detālplānojuma teritorijas ielu sarkano līniju teritorijā vai nosakot īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu.
13. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.
14. Ja nepieciešama teritorijas uzbēršana, to veido ar slīpumu uz ielas pusi, atbilstoši grafiskās daļas

kartei "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".

### 2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei

15. Inženierkomunikāciju tīklus izvieto saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".
16. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, centralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju.
17. Detālplānojuma teritorijā elektroniskos sakarus nodrošina no bezvadu tīkliem vai, kad tas iespējams, veidojot pieslēgumu elektronisko sakaru kabeļu tīkliem. To izbūves nepieciešamību izvērtē turpmākās projektēšanas procesā.
18. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā vai, kad iespējams, izmantojot pieslēgumu gāzes apgādes sistēmai. Risinājumu precizē būvprojektā.
19. Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu izvērtē turpmākās projektēšanas procesā (būvprojekta izstrādes ietvaros).
20. Meliorācijas sistēmu būvē kārtās saskaņā ar grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili". Pievienojumu pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekai 4123421:2 paredz pēc tās pārbūves pabeigšanas.
21. Lietus ūdens savākšanas sistēmu ievalkas projektē gar abām ielas pusēm, tās pārtraucot pirms iebraukšanas vietas pagalmā.
22. Virsūdeņu novadīšanai gar projektējamās ielas abām pusēm ierīko drenāžas kolektoru ar iekšējo diametru ne mazāku kā 10cm.
23. Drenāžas kolektorā projektē uztvērējaka ar aprēķinu, ka uz divām plānotajām zemes vienībām ir viena uztvērējaka. Uztvērējaka novada no naftas produktiem tīru ūdeni.
24. Drenāžas kolektora noslēgumā (plānotajās zemes vienībās Nr. 3 un Nr.4 saskaņā ar grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili" izvieto filtraku (ID1000 mm) ar kopējo dziļumu 2,5m bez pamatnes, kurā tiek ievadīts ūdens no drenāžas kolektora un ievalkas, kas filtrējas gruntī.
25. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.
26. Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.
27. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (hidrantiem). Hidrantu izvietojums saskaņā ar grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".

### 2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

28. Plānotās ielas un apgriešanās laukumus veido ar grants segumu. Pēc 80% detālplānojumā paredzēto ēku būvniecības pabeigšanas, ielu ieklāj ar saistīto segumu. Segumu veidu precizē būvprojektā.
29. Ēkas zemes vienībās izvieto, maksimāli saglabājot kokus un dabisko reljefu.
30. Būvju pamatus veidot pietiekamā attālumā no saglabājamo koku saknēm (vismaz vainaga projekcijas attālumā), lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
31. Ielu apstādījumos saskaņā ar grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums" projektē liela auguma ielu apstādījumu kokus, izvēloties sugas ielmalu stādījumiem piemērotas šķirnes ar simetrisku šauri konusveidīgu, olveida vainagu, kā piemēram, *Tilia platyphyllos*, *Tilia x europaea*, *Tilia tomentosa*.
32. Ielu apstādījumos izvēlēties koku stādus:
  - 32.1. četras reizes pārstādīti, džutas un drāšu sieta sakņu kamols;

32.2. stumbra apkārtmērs, mērot 1m augstumā no sakņu kakla stumbra apkārtmērs ir no 18cm līdz 20cm;

32.3. stumbra augstums bez zariem 1,8m līdz 2,2m, zaru rētas pilnībā aizaugušas;

32.4. galotnes griezumā rēta nepārsniedz 3cm.

33. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemsedzi.

34. Zemes vienībās Nr. 3. un Nr.4 vieglas konstrukcijas žogu gar pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnoteku 412342:2 ierīko ne tuvāk kā 5m no ūdensnotekas krants.

## **2.5. Prasības apbūves izvietojumam**

35. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves izvietojuma teritorijās, kuru robežas nosaka minimālā būvlaide.

36. Minimālā būvlaide ir 3 m. Ja apvienotajās zemes vienībās Nr. 13, Nr. 12, Nr. 11 būvē pirmsskolas izglītības iestādi - 6m).

37. Apbūves līnija - 4 m.

38. Šajos nosacījumos noteiktos attālumus var samazināt, ja to pieļauj citu normatīvo aktu prasības, bet gadījumos, kad ēkas, starp kurām paredzēts samazināt attālumu, atrodas dažādās zemes vienībās, arī saņemot attiecīgā blakus esošās zemes vienības īpašnieka piekrišanu būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

39. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. Būvju izvietojumu precizē būvprojektā.

40. Zemes vienībās Nr. 3 un Nr. 4. pirms apbūves izvietojuma veikšanas veic meža zemes atmežošanu, risinājumu precizējot būvprojektā.

## **2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi**

41. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums", normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

42. Apvienojot zemes vienības Nr.13, Nr. 12, Nr. 11 vienā zemes vienībā, uz tās atļauts būvēt pirmsskolas izglītības iestādi atbilstoši šo nosacījumu 3.2. sadaļai.

43. Ēkām piešķir adresi, turpinot esošo ielas numerāciju, par pamatu izmantojot detālplānojuma grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".

## **2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi**

44. Esošās saglabājamās aizsargjoslas un plānotās ielas sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".

45. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

## **3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā**

### **3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)**

46. Teritorijas atļautā izmantošana:

46.1. savrupmāju apbūve.

47. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība, m <sup>2</sup>	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %
Savrupmājai – 1200 Dvīņu mājai (divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas) - 600	30	līdz 10	līdz 2 un mansards	50
Paredzot dvīņu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt pa kopmūra asi pēc šo ēku uzbūvēšanas.				

48. Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais augstums – 6,5m.

### 3.2. Jaukta centra apbūves teritorija (JC)

49. Teritorijā atļautā izmantošana:

49.1. savrupmāju apbūve;

49.2. pirmsskolas aprūpes un izglītības iestāde.

50. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība, m <sup>2</sup>	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %
Savrupmājai – 1200.	30	līdz 10	līdz 2 un mansards	50
Dvīņu mājai (divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas) - 600				
Pirmsskolas izglītības un iestādei - 3000	40	līdz 15	3	ne mazāka par šīs iestādes stāvu platību

51. Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais augstums – 6,5m.

52. Autonovietni pirmsskolas iestādes vajadzībām paredz ārpus ielas sarkanajām līnijām pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādes teritorijā.

### 3.3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

53. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir noteikta Baložu prospekta ielas daļai, kas atrodas detālplānojuma teritorijā un plānoto un perspektīvo ielu teritorijai starp sarkanajām līnijām.

54. Baložu prospekts detālplānojuma teritorijā ir noteikta kā D kategorijas iela.

55. Piebraucamais ceļš zemes vienībai ar kadastra Nr. 80600060095 kā E kategorijas iela.

56. Teritorijā atļautā izmantošana:

56.1. inženiertehniskā infrastruktūra;

56.2. transporta lineārā infrastruktūra;

- 56.3. ar transporta pakalpojumiem saistīta tirdzniecības iestāde.
57. Satiksmes organizācijas risinājums ir noteikts grafiskās daļas kartē "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".
58. Grafiskās daļas kartē "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums" attēlotā ietve un brauktuve ir aptuvena satiksmei paredzētā telpa, kuras tehniskos risinājumus precīzē tālākā būvprojektēšanas posmā.
59. Atkarībā no izvēlētā satiksmes režīma paredz satiksmes mierināšanas elementus.

#### **4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process**

60. Īstenotājs Detālplānojumu īsteno pa kārtām:
- 60.1. Pirmajā kārtā veic inženierkomunikāciju, kopējas meliorācijas sistēmas, plānotās ielas, ietvju un pieslēgumu projektēšanu.
- 60.2. Otrajā kārtā veic plānoto inženierkomunikāciju izbūvi visā plānotās ielas trases garumā līdz apgriešanās laukumam (elektroapgāde, sadzīves kanalizācijas tīkls, ūdens apgāde, ielas apgaismojums), nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām zemes vienībām un veic to nodošanu ekspluatācijā. Ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi izbūvējami atbilstoši SIA "Rīgas ūdens" nosacījumiem detālplānojuma izstrādei un tehniskajiem noteikumiem kad tādi tiks saņemti ūdens un kanalizācijas tīklu projektēšanai. Veic meliorācijas sistēmu, tai skaitā filtrācijas aku izbūvi līdz apgriešanās laukumam.
- 60.3. Trešajā kārtā detālplānojuma teritorijā izbūvē ielu un pieslēgumus ar nesaistītu minerālmateriāla segumu (grants/šķembu) un nodod ekspluatācijā.
- 60.4. Ceturtajā kārtā pēc 80% detālplānojumā plānoto zemes vienību apbūves (veikti galvenie būvniecības darbi, kuru veikšanai nepieciešama smagās tehnikas piesaiste) D kategorijas ielas brauktuvi, ietves un pieslēgumus uz apbūvi detālplānojuma teritorijā izbūvē ar saistīto segumu (bruģis, asfalts) un nodod ekspluatācijā.
- 60.5. Apbūvi zemes vienībās Nr.3 un Nr.4. veic pēc pašvaldības nozīmes pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekas 412342:2 pārbūves vai tīrīšanas. Detālplānojuma teritorijas meliorācijas sistēmu pieslēdz pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekai 4123421:2 pēc tās tīrīšanas pabeigšanas.
61. Detālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secība jāprecīzē būvprojektēšanas laikā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
62. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā (vai līdztekus tai) jāizbūvē ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas.
63. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ropažu novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.