

APBŪVES NOTEIKUMI

ATSEVIŠĶU ZEMES GABALU IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves zona (DzS)

Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves zona (DzS) nozīmē izbūves teritoriju, 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.

1. Pamatprasības savrupmāju (ģimenes māju) apbūves zonas izmantošanai

1.1. Atļautā izmantošana

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja)
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas), atsevišķā zemesgabalā
- saimniecības ēka
- pirts
- vietējas nozīmes mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts
- dīķis
- dzīvoklis kā palīgizmantošana
- sporta būve kā palīgizmantošana

1.2. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība

1.2.1. savrupmājai - 2500 m².

1.2.2. katrai no dvīņu mājām – 1200 m²

1.3. Maksimālais ēku stāvu skaits 2 stāvi

1.4. Apbūves blīvums savrupmājai un dvīņu mājai 30% no zemes gabala platības

1.5. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte 15 m

1.6. Apbūvēt vienu zemesgabalu ar vairākām dzīvojamām mājām pieļaujams tikai tad, ja pastāv zemesgabala sadalīšanas iespējas.

1.7. Ēkas projektējamas tradicionālā vizuālā veidolā ar divslīpju vai četrslīpju jumtiem 30° – 50° slīpumā

1.8. Apbūve iespējama tikai pēc pievedceļu un ielu izbūves.

Piebraucamais ceļš sarkano līniju robežās var tikt izdalīts atsevišķā zemes vienībā ar zemes ierīcības projektu, neprasot no jauna izstrādāt detālplānojumu.

2. Pagalmi

2.1. Būves zemes vienībā izvietojot vienu vai vairākus pagalmus – priekšpagalmu, sānpagalmu, aizmugures pagalmu.

2.2. Pagalmus uztur kārtībā, tīrus un sausus, nodrošina lietus ūdens novadīšanu no tiem.

2.3. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide) nedrīkst būt mazāks par 6,0 m,

2.4. Sānpagalma minimālais platums

a) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.

b) 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. Kaimiņš vai kaimiņi var atļaut būvēt uz sava zemesgabala robežas, to rakstiski saskaņojot uz tehniskā projekta.

2.5. Aizmugures pagalma minimālais dziļums

- a) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.
- b) 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. Kaimiņš vai kaimiņi var atļaut būvēt uz sava zemesgabala robežas, to rakstiski saskaņojot uz tehniskā projekta.

2.6. Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

- a) 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.
- b) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

2.7. Apbūves maksimālais augstums

- a) 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.
- b) 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. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.
- c) Ja neiestājas iepriekšējos punktos minētie ierobežojumi, tad apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 10 metrus.

2.8. Autostāvvietu izvietojums:

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

- a) autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
- b) piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m

2.9. Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

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

2.10. Komposta vietu izvietojums

- a) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.
- b) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas.
- c) 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.

3. Palīgizmantošanas noteikumi

3.1. Uz dzīvokli papildus pārējam attiecas šādi noteikumi:

- a) Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.
- b) 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.
- c) Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās ēkas apkalpotāja (dārznieka, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.

3.2. Sporta būvi nedrīkst:

- a) ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- b) izmantot komerciāliem nolūkiem.

4. Prasības žogiem

- 4.1. Žogi veidojami atbilstoši ēkas arhitektūrai un kompozicionālā kontekstā ar kaimiņu žogiem;
- 4.2. Žoga krāsojums paredzams tuvs siltiem zemes toņiem. Nav pieļaujams spilgtu kontrastainu pamatkrāsu (sarkanu, zilu, zaļu) žoga krāsu pielietojums. Aizliegts krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogus;
- 4.3. Žogus ierīko pa zemes vienības robežām, stūra zemes gabalos pa redzamības trīstūri un zemes gabalos pie ūdenstecēm pa tauvas joslas robežu;
- 4.4. Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas skatoties uz zemes gabala robežu atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt vienotā arhitektoniskā veidolā. Starp zemes gabaliem pieļaujama dzīvžogu ierīkošana;
- 4.5. Žogu augstums līdz 1.5 m;
- 4.6. Žogu caurspīdīgums vismaz 50%;
- 4.7. Žogu risinājums saskaņojams Būvvaldē