

4.8. DĀRZKOPĪBAS SABIEDRĪBU TERITORIJAS

4.8.1. DEFINĪCIJA

Dārzkopības sabiedrību teritorijas ir apbūves teritorijas ar pamatizmantotā - sakņu dārzi, augļu dārzi un esošo dārzkopības sabiedrību vasarnīcu dzīvojamās apbūves teritorijas, kas nav paredzētas patstāvīgai (visu gadu) dzīvošanai un uz kuras atrodas sezonas rakstura dzīvojamās ēkas (dārza mājas vai vasarnīcas) un palīgbūves. Dārza māja (vasarnīca) - nozīmē izmantošanu rekreācijas nolūkiem vienai ģimenei. Realizējot noteiktu pasākumu kopumu, iespējama transformācija uz dzīvojamo apbūvi patstāvīgai dzīvošanai visu gadu. Atļauta palīgizmantošana un papildizmantošana saskaņā ar dārzkopības parcelācijām parasti uz koplietošanas zemēm.

4.8.2. ATTELOJUMS KARTĒ

Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana	DSV
Dārzkopības sabiedrību teritorijas	Parādīta kartē brūnzaļajā krāsā

4.8.3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes ir:

PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) TERITORIJAS IZMANTOŠANA	ZEMESGABALA MINIMĀLĀ PLATĪBA	MAKSIMĀLAIS KOPEJAIS APBŪVES BLĪVUMS %	DZĪVOJAMO BŪVU SKAITS	*AUGSTUMS FAS/KOP M	ZEMESGABALA MINIMĀLĀ FRONTE
A. PAMATIZMANTOŠANA					
A.6.1. ESOŠĀ DĀRZA MĀJU APBŪVE	400 m²	30%	I	9/10	15m
A.6.2. JAUNA DĀRZA MĀJU (VASARNĪCU) APBŪVE VAI DVĪŅU MĀJAS ½ DAĻA	600 m²	30%	I vai ½	9/10	15m
A.6.3. SAVRUPMĀJU BLĪVA DZĪVOJAMĀ APBŪVE VAI DVĪŅU MĀJAS ½ DAĻA **	500m²	40%	I vai ½	9/10	12

***Augstums** – būves fasādes **augstums** (FAS) ir attālums starp zemes līmeni un fasādes (augstākā punkta) krustpunkts ar jumtu, bet, ja nepieciešams, ar būves jumta stūru punktu vidējo augstumu. [LBN 201-07]. Būves **kopējais augstums** (KOP) ir augstums līdz jumta korei, augstākajam punktam (ņemot vērā antenas, skursteņus, u.c.).

****** tikai izpildot OPATIAN 4.9.12.4. p. un 4.9.13.2. p. nosacījumus,

4.8.4. ĒKU SKAITS:

viena dārza māja (vasarnīca) ar palīgēkām jeb saimniecības ēkām, kuru kopējā apjoma kubatūra uz zemes vienības veido ne vairāk kā 800m³,

4.8.5. INŽENIERKOMUNIKĀCIJU NODROŠINĀJUMS

Visām ēkām, kurās ir ūdensapgāde un kanalizācija, jābūt pieslēgtām centralizētiem ūdensvada un kanalizācijas kopējiem tīkliem vai jābūt nodrošinātām ar lokālām ūdens ieguves vietām un nodrošinātām ar lokālām attīrīšanas ietaisēm vai hermētiski izsmeļamām bedrēm.

4.8.6. PALĪGBŪVES:

B. PALĪGIZMANTOŠANA:	PIEZĪMES
1) atsevišķi stāvošas palīgizmantošanas ēkas	neieskaita siltumnīcu un atklātu sporta būvi ģimenes vajadzībām
2) siltumnīca	ar apbūves platību līdz 60m ²
3) sporta būve	tikai ģimenes vajadzībām, nav izmantojama komerciālos nolūkos, nedrīkst ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi
4) augļu un sakņu dārzs	
5) bišu mājiņas, biškopība	nav atļauts, ja zemes vienība ir mazāka kā 1200 m ²
6) labiekārtojuma elementi	solī, nojumes, lapenes, smilšu kastes, šūpoles u.t.t.
7) strūklakas, dīķis, baseins, grāvis	tikai saliekamās un tipveida konstrukcijas
8) mājdzīvnieku (suņu, trušu, kaķu, dekoratīvo dzīvnieku un putnu) turēšanas mītnes	nav paredzēts turēt mājlopus (cūkas, govīs, nutriņas, aitas, zirgi un kazas u.t.l.) un meža vai eksotiskos dzīvniekus

4.8.7. ATSEVIŠĶĀ ZEMESGABALĀ, JA TO PAREDZ DETĀLPLĀNOJUMS - VIETĒJAS NOZĪMES:

C. PAPILDIZMANTOŠANA	PIEZĪMES
1) pārvaldes iestāde, biroji,	Parasti dārzkopības teritorijas nodrošināšanai, parcelācijās vai detālplānojumos rezervētās koplietošanas teritorijas, jāparāda detālplānojumā un ievērojot sabiedrisko ēku nosacījumus OPATIAN 5.2. un 5.1. nod.
2) sporta vai atpūtas objekts, kempings, viesu māja,	
3) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, tirgus vai ielu tirdzniecības vieta,	jāparāda detālplānojumā un ievērojot komerciālo ēku nosacījumus OPATIAN 5.3. un 5.1. nod.
3) mežs, parks, skvērs, apstādījumi, dīķis	ja zemes gabalā atrodas koku puduri lielāki par 0,1 ha jāveido gruntsgabals, kas atbilst mežparka apbūves nosacījumiem OPATIAN 4.4. un 4.1. nod.
4) autostāvvietā	jāparāda detālplānojumā ievērojot OPATIAN 7. nod. nosacījumus
5) inženiertehniskās apgādes objekts vai trase	Parasti dārzkopības teritorijas nodrošināšanai, parcelācijās vai detālplānojumos rezervētās teritorijas inženiertehniskai sagatavošanai (gāzes apgāde, notekūdeņi, ūdensapgāde, elektroapgāde un ielas) vai maģistrālie tīkli sk. līnijbūvju un tehnisko teritoriju nosacījumus OPATIAN 6.2. nod.

4.8.8. MAKSIMĀLAIS ĒKAS UN CITU BŪVJU SKAITS, STĀVU SKAITS, AUGSTUMS UN ATTĀLUMI:

- 4.8.8.1. maksimālais stāvu skaits virs zemes līmeņa dārza mājai (vasarnīcai) -divi stāvi ar jumta izbūvi, bet maksimālais augstums līdz jumta korei -10 m,
- 4.8.8.2. maksimālais stāvu skaits virs zemes līmeņa saimniecības ēkām –viens stāvs ar bēniņu izbūvi, bet maksimālais augstums līdz jumta korei 6 m,
- 4.8.8.3. apbūves noteikumos noteiktie būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi, virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu, vējrādītāju un zibens novadītāju,
- 4.8.8.4. apbūves minimālais attālums (priekšpagalms) no piebraucamiem ceļiem 3m, maģistrālās ielas 6m (dārza māju (vasarnīcu būvniecības gadījumā).
- 4.8.8.5. izstrādājot detālplānojumu apbūves minimālais attālums (priekšpagalms) no piebraucamiem ceļiem 2m, maģistrālās ielas 4m (tikai transformējot savrupmāju, savrupmāju blīvas dzīvojamā apbūvē gadījumā paplašinot ielu vai ceļu platumu) .

4.8.9. ĒKU UN BŪVJU NOVIETOJUMS GRUNTGABALĀ:

- 4.8.9.1. ēkas izvietojamas gruntsgabalā ar tādu aprēķinu, lai jebkura ēkas pārseguma jumta virsmas punkta augstums virs dabīgā zemes līmeņa nebūtu augstāks, kā attālums no šī punkta projekcijas uz zemes. Ēkas augstumu mēra līdz augstākai ēkas daļai, kas aiztur gaismas iekļūšanu zem 45 grādiem (noteiktie būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi, virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu, vējrādītāju, zibens novadītāju.),
- 4.8.9.2. minimālais attālums dārza mājai no kaimiņu gruntsgabala robežas un iedibinātas būvlandes ir 3m,
- 4.8.9.3. saimniecības ēkas jaunbūves nedrīkst projektēt grunts gabala priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā,
- 4.8.9.4. saņemot kaimiņa gruntsgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, kurā norādīts ēkas augstums un attālums no gruntsgabala robežas, šos attālumus var samazināt, paredzot ugunsūmuri bez logiem un veidojot jumta kritumu uz sava gruntsgabala pusi,
- 4.8.9.5. ēkas un būves var novietot 1m no koplietošanas grāvjiem, saņemot dārzkopības sabiedrības, vai citu kopīpašnieku rakstisku piekrišanu,
- 4.8.9.6. izsmelamās atēju, septiķu un kompostu kaudzes nedrīkst bez blakus kaimiņu rakstiskas piekrišanas novietot tuvāk par 1,50m no kaimiņa robežas,
- 4.8.9.7. zemes īpašniekam nav tiesības celt uz tās tādas ietaises un ar tādām metodēm, no kuras varētu sagrūt kaimiņam piederoša būve vai celties tai kāds cits bojājums,
- 4.8.9.8. kapitāla rakstura žogs nedrīkst būt augstāks par 1,60m un tam jābūt caurredzamam. Bez kaimiņu rakstiskas piekrišanas starp dārziem var būt pagaidu drāšu žogs, pārējos gadījumos žogs uzskatams par būvi un skaņojams tikai ar kaimiņu īpašnieku rakstiskām piekrišanām,
- 4.8.9.9. saimniecības ēkas vai būri, kurās tiek turēti sīkie mājlopi (vistas un/vai truši) nedrīkst atrasties tuvāk par 7m no blakus kaimiņa robežām,
- 4.8.9.10. govīs, cūkās, aitas, zirgus, nutrijas un kazas, eksotiskus dzīvnieku dārzkopības teritorijās turēt nav atļauts.

4.8.10. ZEMESGABALU MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE:

- 4.10.7.1. zemesgabalos ar platību no 580m². maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%,bet stūra gabalos-20%,
- 4.10.7.2. zemesgabalos ar platību no 500m² līdz 580m² maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 20 %,bet stūra gabalos 15%,
- 4.10.7.3. zemesgabalos ar platību no 400 m² līdz 500m² maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 15 %,bet stūra gabalos 10%,
- 4.10.7.4. maksimālā intensitāte 40 %,
- 4.10.7.5. zemesgabalos, kuru platība ir mazāka par 400m² apbūve nav pieļaujama (izņemot tos gadījumus, ja būvobjekts ir likumīgā kārtā apstiprināts un uzbūvēts). Šajā teritorijā var atrasties pagaidu būve līdz 12m² dārza inventāra uzglabāšanai, kā arī pārvietojamās plēves siltumnīcas, augļu un sakņu dārzs,

4.8.11. ATTĀLUMI KOKIEM UN STĀDĪJUMIEM DĀRZKOPĪBAS TERITORIJĀS:

- 4.8.11.1. ābeles, bumbieres un citi ilggadīgie koki nedrīkst būt tuvāk par 3m no kaimiņu gruntsgabala robežas vai atrasties būvlandes zonā,
- 4.8.11.2. krūmi nedrīkst atrasties tuvāk par 1m no kaimiņu gruntsgabala robežas vai atrasties būvlandes zonā,
- 4.8.11.3. būvlandes teritoriju drīkst apstādīt ar viengadīgiem stādījumiem,
- 4.8.11.4. ārpus sava grunts gabala robežām stādījumus un dzīvžogus nedrīkst audzēt.

4.8.12. CITI NOTEIKUMI

- 4.8.12.1. ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā kā 3 m no zemesgabala robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, ka apgrūtinājums tiks reģistrēts Zemes grāmatā līdz ēkas nodošanai ekspluatācijā,
- 4.8.12.2. bēniņu izbūve pieļaujama ja viena vai abas paralēlās ārsienas netiek paceltas virs otrā stāva līmeņa un šādas būvniecības rezultātā netiek noēnots kaimiņu zemesgabals,
- 4.8.12.3. nav pieļaujama ēku pārbūve patstāvīgai dzīvošanai bez attiecīgu pasākumu kopuma, ko paredz OPATIAN 4.9.12.4. p. un 4.9.13.2. p. veikšanas,
- 4.8.12.4. izstrādājot detālplānojumu OPATIAN 4.9.13.2. p. minētai teritorijai un nosakot pasākumus, kuru izpilde atbilst šajā sadaļā minētajiem nosacījumiem un kurus izpildot dārzkopības sabiedrību vasarnīcu dzīvojamās apbūves teritorijās iespējama ēku izmantošana patstāvīgai dzīvošanai tas ir šīs teritorijas transformācija savrupmāju blīvas dzīvojamās apbūves teritorijās vai savrupmāju apbūves teritorijās (sk. OPATIAN 4.1. un 4.2. apakšnod. nosacījumus), ja zemes gabalu lielums ir lielāks par 1200m², neiekļaujot ielas teritoriju.

4.8.13. DAŽĀDI NOTEIKUMI

- 4.8.13.1. dārzkopības teritorijās, kuru apbūve nodrošina savrupmāju apbūves izveidošanos: pieslēgumu centralizētai ūdensapgādei un kanalizācijai visā dārzkopības teritorijā, kā arī ielas sarkano līniju platums nodrošina transporta kustību un komunikāciju izvietojumu atbilstoši būvnormatīviem iespējama transformācija savrupmāju blīvas dzīvojamās apbūves teritorijā, paredzot patstāvīgai dzīvošanas iespēju(visu gadu),
- 4.8.13.2. transformāciju var veikt vienas dārzkopības sabiedrības vai atsevišķi tās daļai – viena vai vairāku kvartāla ietvaros, bet ne mazāk kā 10% no dārzkopības kopējās teritorijas,
- 4.8.13.3. transformējot dārza mājas vai vasarnīcas ēkas par dzīvojamām ēkām patstāvīgai dzīvošanai jāizstrādā ēku rekonstrukcija atbilstoši dzīvojamo ēku būvnormatīviem un jānodod ekspluatācijā kā dzīvojamā ēka, ievērot LBN 201-07 prasības.
- 4.8.13.4. jebkura veida detālplānojumi dārzkopības teritorijās izstrādājami par to īpašnieku un lietotāju līdzekļiem.
- 4.8.13.5. ja nav iespējams nodrošināt dzīvojamo ēku pieslēgumu centralizētām inženierkomunikācijām (kanalizācija, ūdens un elektrība) vai ielu platumu sarkanās līnijās, kas nodrošina speciālā transporta vajadzības, vai LBN201 -07 prasības transformācijai patstāvīgai apbūvei nav iespējama (visā plānojamā teritorijā, atsevišķā daļā, atsevišķā kvartālā , atsevišķā zemes vienībā).