



**SIA "ĢEODĒZIJA S"**

Reģ. Nr. 40103360710, jurid. adrese: Salaspils, Meža iela 17, LV-2121  
Email- [info.geodezija@inbox.lv](mailto:info.geodezija@inbox.lv); tālr. 29275154

**ĀDAŽU NOVADA  
GARCIEMA  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
PIPARIŅI" (kadastra Nr.8052 005 2247) un  
„JAUNPRIEDUĻI" (kadastra Nr.8052 005 1263)  
DETĀLPLĀNOJUMS**

**Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**

**Detālplānojuma ierosinātājs: SIA „Carnikavas projekti”**

**Detālplānojuma izstrādātājs: Saiva Sokolova**

## SATURS

<b>I Paskaidrojuma raksts</b>	
<b>II Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi</b>	
<b>III Grafiskie materiāli</b>	
DP Plānotais zonējums, aizsargjoslas un inženierkomunikāciju risinājumi	
Topogrāfiskais plāns	

## **II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI**

### **1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI**

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Ādažu novada nekustamo īpašumu „Pipariņi” un „Jaunprieduļi” detālplānojumā ietvertajā teritorijā un būs Carnikavas novada apbūves noteikumu precizējumi.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Ādažu novada nekustamo īpašumu „Pipariņi” un „Jaunprieduļi” robežas.
- 1.3. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā zemes īpašnieks apņemas veikt par saviem līdzekļiem kopējo inženierkomunikāciju izbūvi pēc normatīvajiem aktiem atbilstoši izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
- 1.4. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošu valsts likumu un citu tiesību aktu prasības, kā citu pašvaldību saistošo noteikumu prasības.
- 1.5. Detālplānojuma ietverto teritoriju var īstenot pa attīstītāja norādītām kārtām.

### **2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI**

#### **2.1. JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA**

##### 2.1.1. DEFINĪCIJA

**Apbūves noteikumos Jaukta centra apbūves teritorija (JC)** nozīmē izbūves teritoriju ar plašu daudzfunkcionālu izmantošanas spektru, kas ietver savrupmāju un rindu māju apbūvi, publisko apbūvi

ar dažādiem pakalpojumiem.

##### 2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

###### Atļautā izmantošana

- Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta Jaukta centra apbūvei (JC), ir:
- Savrupmāju apbūve (11001);
- Rindu māju apbūve (11005);
- Biroju ēku apbūve (12001) – apbūve ko veido dažādi uzņēmumi, organizācijas un iestādes;
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002) - apbūve, ko veido veikali, aptiekas, kioski, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti,

izņemot degvielas uzpildes stacijas un minimāla transporta apkopes servisa objekti;

- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003) - apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008) - ārsta prakses;
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007) – pirmsskolas izglītības iestādes, bērnu uzraudzības iestādes;
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009) – pansionāti;
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001)

Zemes gabali ar **Nr.44 un Nr.45** ir paredzēts publisku, pakalpojumu ēku būvniecībai, kā arī atpūtas un rekreācijas objektu izbūvei.

Zemes gabals ar **Nr.3** ir paredzēts atpūtas un rekreācijas objektu izbūvei, parka/skvēra ierīkošanai.

Nav ieteicama pagrabu izbūve.

### Zemesgabala dalīšana

Zemesgabali ir dalāmi, ja jaunveidojamo zemesgabalu platība nav mazāk par 1200 m<sup>2</sup> +/- 10%.

Dvīņu mājas sekcijas minimālā platība 600 m<sup>2</sup> +/- 10%.

Rindu mājas sekcijas minimālā platība 300 m<sup>2</sup> +/- 10%.

Zemesgabalu robežu pārkārtošana un sadale īstenojama, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

Zemesgabalu ar rindu māju vai dvīņu māju apbūvi atļauts sadalīt pēc šo ēku uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.

### Apbūves maksimālais augstums

(1) Ēkas kopējais augstums nedrīkst pārsniegt 10 m savrupmājām un rindu mājām.

(2) Saimniecības ēku pieļaujamais augstums ir 6,0 m no zemes virsmas līdz jumta korei.

(3) Tirdzniecības un/vai pakalpojumu, izglītības un zinātnes iestāžu, uc objektu apbūvei zemesgabalos (Nr.44 un Nr.45) pieļaujamais ēkas kopējais augstums nedrīkst pārsniegt 15 m ēkas augstākajā punktā.

### Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības, izņemot rindu māju apbūvei 40 % no zemesgabala kopējās platības.

### Galveno būvju skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu dzīvojamo māju, dvīņu māju vai rindu māju.

### Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums (attālums no ielas sarkanās līnijas līdz būvlaidei) nedrīkst būt mazāks par 6,0 m,

### Sānpagalma minimālais platums

(1) Sānpagalma minimālais platums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

(2) 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.

### Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

(2) 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.

### 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.

### Autostāvvietu izvietojums

(1) Autostāvvietas izvietojamas zemesgabalā, paredzot vismaz vietu divām automašīnām.

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

(1) Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.

(2) Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 3,5 tonnas.

### Komposta vietu izvietojums

(1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

(2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas.

(3) 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

(1) Augstums 1,50m ar vismaz caurredzamību 30%.

(2) Nav atļauta dzeloņstieņu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu teritorijā.

(3) Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju.

(4) Grāvju sistēmu saglabāšanu un uzturēšanu nodrošina pieguļošā zemesgabala īpašnieks. Lai nodrošinātu meliorācijas grāvja ekspluatācijas iespējas, kā arī apsaimniekošanas transporta līdzekļu piekļūšanu, gar meliorācijas grāvi tuvāk par 5 m un nav atļauts izvietot nekādas patstāvīgas būves, žogiem ir jābūt viegli noņemamiem, nav atļauti koku un krūmu stādījumi.

(5) Žogu risinājums jāiekļauj ēku būvprojekta sastāvā.

### Apstādījumi

(1) Dzīvžogi ierīkojami teritorijas iekšpusē.

(2) Dzīvžogi stādāmi ne tuvāk kā 0,7m no kaimiņu zemesgabala robežas, to augstums nedrīkst pārsniegt 2,0 m.

(3) Aizliegts stādīt apstādījumus ielu sarkanajās līnijās, izņemot, ja tas ir paredzēts jaunveidotās ielas tehniskā projektā.

## 2.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

### 2.2.1. DEFINĪCIJA.

**Apbūves noteikumos transporta infrastruktūras teritorijas (TR)** nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

### 2.2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

#### a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās (L), ir:

- **vietējās nozīmes iela,**
- **inženiertehniskās apgādes tīkli,**
- gājēju un veloceliņš,
- meliorācijas grāvis,
- pagaidu būve kā palīgizmantošana.

Zemes gabals Nr.102 ir plānots iespējamam šķirotu atkritumu laukumu ierīkošanai.

Vietējās nozīmes iela ietver:

- 1) ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- 2) piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai vasarnīcām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē.

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

(1) Koplietošanas inženiertehniskās apgādes tīkliem jāizstrādā atsevišķi tehniskie projekti.

(2) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem novada pašvaldības atļauja.

(3) Līdz ēku nodošanai ekspluatācijā, jāizbūvē centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli un jāpieslēdz pie tiem izbūvētās ēkas.

#### c) Klātne (segums)

Ielu braucamai daļai ir jābūt ar cietu segumu (asfalts, bruģis uc). Tā ieklāšanu var paredzēt tehniskajā projektā, kā otro kārtu.