

## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOCACĪJUMI

### Vispārīgi nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Ādažu novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamajiem īpašumiem – „Oši”, zemes vienības kadastra apzīmējums 8044 001 0199, un “Liepas”, zemes vienības kadastra apzīmējums 8044 001 0200, Divezeros, Ādažu pagastā, Ādažu novadā.

### Prasības visām teritorijām

2. Visā detālpārplānojuma teritorijā, jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus saskaņā ar detālpārplānojuma grafiskās daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un ievērojot noteikto detālpārplānojuma īstenošanas kārtību.
3. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālpārplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
4. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālpārplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 4.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvju un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
  - 4.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot publisku piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 4.3. meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves būvprojektam.
5. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes vienības būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Ja plānotās apbūves teritorijā ir paaugstināts gruntsūdens līmenis, tad pa zemesgabalu robežām projektē drenāžu, kā arī ēku pamatu vai gredzenveida drenāžu. Nosusināšanas sistēmu noteci paštecē vai ar sūknešanu ievada lietus ūdeņu kanalizācijas sistēmā vai atklātā grāvī.
6. Virszemes noteci un gruntsūdens pieteci var uzkrāt raktos (daļēja ierakuma – uzbēruma) dīķos. Apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanai (uzbēršanai), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus. Veicot teritorijas kolmatēšanu (uzbēršanu), plānotās zemes virsmas un projektētās brauktuves augstuma atzīmes nedrīkst pārsniegt vairāk kā 1 metru skaitot no esošās zemes virsmas līmeņa, un ne vairāk kā 30 cm zemesgabalam piegulošā ceļa brauktuves esošās augstuma atzīmes, vai plānotās augstuma atzīmes, ja ceļš nav izbūvēts.
7. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.
8. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.
9. „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas” (DzS1) ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

10. Veicot dzīvojamo vai publisko ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
11. Būvēs, uz ceļiem un ietvēm, kur ir līmeņu maiņas, jānodrošina uzbrauktuves, kurām ir atbilstošs garenslīpums, kuras nepieciešamas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Gājēju ceļu aprīkojums jāizvieto rūpīgi un konsekventi, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.
12. Plānotie piebraucamie ceļi – inženierkomunikāciju koridori, kas noteikti detālpārplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, nodrošina transporta līdzekļu piebraukšanu dzīvojamām ēkām, to grupām un citiem apbūves objektiem detālpārplānojuma teritorijā.
13. Plānoto ceļu šķērsprofilus, kas noteikti detālpārplānojuma grafiskās daļas plānos, jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālpārplānojuma teritorijā paredzēto gājēju un transporta perspektīvo plūsmu, saskaņā ar transporta un inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.
14. Piebraucamajiem ceļiem jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielu, piebrauktuves un inženierkomunikāciju koridoru robežās. Apgrīšanās laukumi strupceļiem ierīkojami atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
15. Auto novietņu skaitu dzīvojamām vai publiskām ēkām vai būvēm nosaka būvprojektā, ievērojot spēkā esošā Ādažu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, kā arī atbilstoši citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.
16. Īslaicīgās autostāvvietas – viesu piebraukšanas vietas – atļauts izbūvēt piebraucamā ceļa vai piebrauktuves malā pretim ēkai (kabatās), vai vienā no sānpgalmiem dzīvojamās ēkas teritorijā, saskaņā ar normatīvajos aktos pieļaujamajiem attālumiem no ēkām.
17. Projektējot transporta līdzekļu stāvvietas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, tās jāveido platākas, jo šiem cilvēkiem ir nepieciešama lielāka iekāpšanas un izkāpšanas vieta. Cilvēku ar invaliditāti transporta līdzekļu stāvvietu minimālais platums ir 3,6 metri, minimālais garums 5 metri. Ja autostāvvietā atrodas blakus ietvei, tad invalīdu autostāvvietas platumam ir jābūt 2,6 metri, saglabājot ietvi vismaz 1 metra platumā, ja spēkā esošie normatīvie dokumenti neparedz savādāk.
18. Ielas apstādījumi jāizvieto ielu robežās starp ietvi un braucamo daļu, vai starp ielas sarkano līniju un žogu.
19. Grāvmalas un citas zaļās teritorijas var saglabāt bez apstādījumiem, nodrošinot to regulāru kopšanu un plaušanu, vai ierīkot apstādījumus pēc vienota labiekārtošanas projekta.
20. Attīstot jebkādu atļauto izmantošanu, zemes gabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta (sega) un esošie koki.
21. Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt dzīvojamo un publisko telpu insolāciju un izgaismošanu.
22. Zemesgabalus detālpārplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa detālpārplānojuma grafiskā daļā noteikto žoga izvietojuma līniju un pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, izņemot, ja zemesgabala robeža noteikta biotopa teritorijā:
  - 22.1. Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), vizuālais stils izstrādājams un saskaņojams būvniecības ieceres dokumentācijā;
  - 22.2. galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks;
  - 22.3. ja zemesgabala robeža noteikta biotopa teritorijā, vieglas konstrukcijas žogu atļauts izvietot gar biotopa teritoriju.

### Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS1)

23. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve upēm un ezeriem piegulošā vai ar mežu klātā teritorijā.
24. Teritorijas galvenais izmantošanas veids: savrupmāja (11001) – izņemot dvīņu māju.
25. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
  - 25.1. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008);
  - 25.2. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007);
  - 25.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);
  - 25.4. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus;
  - 25.5. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002);
  - 25.6. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
  - 25.7. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot patversmes.
26. Apbūves parametri:
  - 26.1. minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība – 3500 m<sup>2</sup>;
  - 26.2. maksimālā apbūves intensitāte – 10 %;
  - 26.3. brīvā zaļā teritorija – 800 %;
27. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
  - 27.1. dzīvojamai apbūvei – 2 stāvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri;
  - 27.2. palīgēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.
28. Zemes vienības minimālā fronte gar detālplānojumā noteiktajām sarkanajām līnijām – atbilstoši grafiskās daļas kartē “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteiktajam.
29. Uz zemesgabala atļauts izvietot vienu savrupmāju un palīgēkas.
30. Maksimāli saglabājams mežs un zemsedze. Meža zemes atmežošana atļauta tikai zem ēkām un būvēm, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem. Pārējā zemes vienības daļa saglabājama kā meža zeme.
31. Priekšpagalma minimālais dziļums – būvlaide gar detālplānojumā noteiktajām sarkanajām līnijām 10 m, būvlaide gar detālplānojumā noteiktajām sarkanajām līnijām gājēju ielai - 4 m.
32. Apbūves attālums līdz zemes vienības aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 10 m.
33. Apbūves attālums līdz zemes vienības sānpagalma robežai nedrīkst būt mazāks par 4 m.
34. Pret zemes vienības sānu vai aizmugures sānu robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4 m no attiecīgās robežas.
35. Visas autostāvvietas jāizvieto zemes vienībā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības un piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5 m.
36. Atļautas telpas saimnieciskās darbības veikšanai, ja tā atbilst mājražošanas statusam un netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļi ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu. Pašvaldība katrā atsevišķā gadījumā izvērtē potenciālo saimniecisko darbības ietekmi un izvirza nosacījumus tās atļaušanai vai aizliegšanai.

37. Komposta vietu aizliegts ierīkot priekšpagalmā, ārējā sānpagalma un ārējā aizmugures pagalmā, kā arī bez kaimiņa rakstiskas piekrišanas tuvāk kā 1,5 m no kaimiņa zemes vienības robežas.
38. Ceļojuma traileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā, ārējā sānpagalma un ārējā aizmugures pagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.

#### **Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS1-1)**

39. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS1-1) ir teritorija, kurā konstatēts biotops un kurā saglabājama esošā meža zemsedze.
40. Atļautā izmantošana:
  - 40.1. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002);
  - 40.2. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
  - 40.3. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

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

41. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu teritorijas attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.
42. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 40.4. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003);
  - 40.5. Transporta lineārā infrastruktūra (14002);
  - 40.6. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
43. Ielas elementu izbūves prasības: plānoto ielu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;
44. Ielas, piebrauktuvju, kā arī laukumu brauktuvēm, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, ietve - balts bruģis, ielas klātnēi - tumšs bruģis, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ceļa vai laukuma robežās.

#### **DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS**

45. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ādažu novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas (1. pielikums).
46. Detālplānojuma realizāciju var iedalīt kārtās, kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem. Kārtu īstenošanas savstarpējā secība netiek noteikta, bet apbūves kārtām jābūt savstarpēji saistītām.
47. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, būvprojekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
48. Realizējot plānoto ceļu izbūvi pa kārtām, jāparedz pagaidu (īslaicīgas lietošanas) autotransporta apgriešanās laukuma izbūvi katrā kārtā, nodrošinot ceļa pilnvērtīgu izmantošanu neatkarīgi no izbūvētā ceļa garuma.

49. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
50. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
51. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.