

3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

3.1 Vispārīgie jautājumi.

Šo teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu (turpmāk -APBŪVES NOSACĪJUMI) darbības robežas ir Ādažu novada Stapriņu ciema detālplānojuma "Jaunbullas" grozījumu nekustamā īpašuma "Dzidrumu iela 11" un piegulošo ielu teritorijas robežas.

APBŪVES NOSACĪJUMI precizē Ādažu novada teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Ādažu novada domes 27.03.2018 sēdes lēmumu Nr.49, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, detālplānojuma "Jaunbullas" grozījumu teritorijas izmantošanai un apbūvei, kā arī apgrūtinātās teritorijas, saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas karti M:500 „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Apgrūtinājumu plāns” un “Inženierkomunikāciju plāns”(turpmāk -GRAFISKĀ DAĻA).

Detālplānojuma "Dzidrumu iela 11" teritorijā ir spēkā Ādažu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, ciktāl tās netiek detalizētas ar šo APBŪVES NOSACĪJUMU prasībām.

3.2 SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

Teritorijas atļautā izmantošana zemes gabaliem Nr.2 – Nr.10.

3.2.1. Apbūves noteikumi.

Atļautā izmantošana:

- Savrupmāja zemes gabaliem Nr.9, 10;
- Dvīņu māja zemes gabaliem Nr. 2 - 8.

Papildizmantošana: nav

Palīgizmantošana:

- saimniecības ēka,
- siltumnīca,
- inženiertehniskās apgādes objekti un būves.

Detalizēti noteikumi:

- Zemes vienības minimālā platība- 1200 kv.m.,
- Dvīņu mājas daļai – 600 kv.m.
- Maksimālais apbūves blīvums – 30%,
- Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā - 1,
- Maksimālais apbūves stāvu skaits - 2 stāvi,
- Zemes vienības minimālā fronte - 15m, dvīņu mājas vienai daļai – 7.5 m.

Esošo elektroapgādes tīklu dēļ, zemes gabaliem Nr.8 un Nr.9 platības ir samazinātas un attiecīgi ir 1181kv.m un 1186kv.m. Platības samazināšana nav vairāk kā 10% par minimālo pieļaujamo zemes vienības lielumu šajā funkcionālajā zonā.

Būvlaide noteikta 6m attālumā no Inču un Dzidrumu ielu sarkanām līnijām un gar Vidus ielu - 7m no 110kV gaisvadu elektrolīnijas malējas vada. Zemes gabalam Nr.10 būvlaide gar grāvi noteikta pa aizsargjoslas robežu 10m attālumā no grāvja malas..

Apbūve ir veidojama kā tradicionāla, Ādažu novadam raksturīga savrupmāju apbūve.

Labiekārtojuma nosacījumi.

- Apbūvētu īpašumu atļauts iežogot, tam jābūt labiekārtotam ar iekoptu dārzu vai zālienu. Pēc ēku būvniecības pabeigšanas, aizliegts ilgstoši atstāt teritoriju bez uzraudzības, neveicot apkārtnes sakopšanu (zālāja pļaušana, būvgružu savākšana u.c.).
- Aizliegts ilglaicīgi (ilgāk par būvniecības laiku) īpašuma teritorijā uzglabāt būvgružus un veidot būvgružu krautuves.
- Aizliegts priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā veidot būvmateriālu krautuves, ja tos nav paredzēts uzreiz izmantot.
- Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 50 cm ir jāaskaņo ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Pašvaldību, izstrādājot vertikālā plānojuma sadaļu būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
- Veidojot zemes gabalu dekoratīvos stādījumus, neizmantot agresīvas koku un krūmu sugas, kuras var nekontrolēti pāriet savvaļā.

Komposta vietu izvietojums

Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

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

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.

3.2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam.

a) Pirms komunikāciju būvniecības un ielu rekonstrukcijas, paredzētajai darbībai noteiktajā kārtībā jāizstrādā un jāapstiprina būvprojekti.

b) Pirms jaunas apbūves uzsākšanas jānodrošina piekļūšana apbūvējamam īpašumam.

c) Kanalizācija un ūdensapgāde: dzīvojamās mājas jāpieslēdz pie centralizētas kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmas un lokālas ūdensapgādes sistēmas. Līdz centralizētas sadzīves kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvei Inču ielā, kanalizācijas notekūdeņus ir paredzēts novadīt uz kopēju bioloģiskās attīrīšanas iekārtu, kas ir paredzēta projektētā zemes gabalā Nr.1. Viena gadu laikā pēc centralizētās kanalizācijas izbūves Inču ielā, jāpieslēdzas tai. Lokālais artēziskais urbums ir paredzēts projektētā zemes gabalā Nr.10.

d) Pirms ēku būvniecības uzsākšanas, jābūt izbūvētam elektrības pieslēgumam.

e) Sakaru pieslēgumu izbūve un gāzes apgādes izbūve ir veicama pēc nepieciešamības.

3.2.3. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Projektētās zemes vienības					
Nr.	Platība*	Lietošanas mērķis, kods	Maksimālais apbūves blīvums	Maksimālais stāvu skaits	Apgrūtinājumi: kods*, platība
2	0.1329ha	DzS – 0600	30%	2	7312040200 - 0.0140ha 7312050201 - 0.0003ha 7312050201 - 0.0006ha 7312050602 - 0.0470ha
3	0.1274ha	DzS – 0600	30%	2	7312040200 - 0.0118ha 7312050201 - 0.0009ha 7312050602 - 0.0386ha
4	0.1276ha	DzS – 0600	30%	2	7312040200 - 0.0120ha 7312050201 - 0.0009ha 7312050602 - 0.0393ha

5	0.1276ha	DzS – 0600	30%	2	7312040200 - 0.0122ha 7312050201 - 0.0006ha 7312050602 - 0.0398ha
6	0.1200ha	DzS – 0600	30%	2	7312040200 - 0.0117ha 7312050201 - 0.0001ha 7312050602 - 0.0378ha
7	0.1200ha	DzS – 0600	30%	2	7312040200 - 0.0111ha 7312050602 - 0.0361ha
8	0.1181ha	DzS – 0600	30%	2	7312040200 - 0.0120ha 7312050602 - 0.0372ha 7312050201 - 0.0015ha
9	0.1186ha	DzS – 0600	30%	2	7312040200 - 0.0124ha 7312050201 - 0.0010ha 7312050602 - 0.0385ha
10	0.1530ha	DzS – 0601	30%	2	7311041000 - 0.0596ha 7312040200 - 0.0181ha 7312050201 - 0.0012ha 7312050602 - 0.0546ha

3.2.4 Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa priekšlikums:

0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve - zemes vienībai Nr.10.

0600 - Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme- zemes vienībām Nr.2 – Nr. 9

3.3 AUTOTRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJAS (TR)

Teritorijas atļautā izmantošana zemes gabaliem Nr.11, Nr.12 – Nr.18.

Autotransporta infrastruktūras objektu teritorija (TR) ir paredzētas pašvaldības ielu tīkla elementu un inženierkomunikāciju izvietošanai.

3.3.1. Apbūves noteikumi:

a) Atļautā izmantošana.

- pašvaldības iela,
- ietve,
- laukums,
- veloceļņš

Palīgizmantošana:

- inženierkomunikācijas,
- Meliorācijas sistēmu izvietošana virsūdeņu novadīšanai,
- labiekārtota ārtelpa.

b) Sarkano līniju platums:

Dzidrumu iela - vietējas nozīmes iela ar gājēju prioritāti – 12m;

Vidus iela vietējas nozīmes iela ar gājēju prioritāti – 12m;

Inču iela vietējas nozīmes iela ar gājēju prioritāti – 15m.

Vidus un Dzidrumu ielu sarkano līniju minimālais platums ir 12m. Esošo komunikāciju dēļ, sarkano līniju platums tika palielināts, lai ievērotu MK Nr.574 LBN008-14 "Inženiertīklu izvietoējums" prasības.

Maksimālais platums ir 12.9m.

Ielu braucamās daļas platums –5,5 m, segums –asfaltbetona vai bruģa. Vidus un Dzidrumu ielu nomales platums – 0.5m, segums - grants-šķembas.

20kV gaisvadu balsta Nr.61 un esošās pazemes komunikāciju dēļ, tika paredzēts ceļa sašaurinājums līdz 3.2m.

Ielu rekonstrukciju veikt vienlaicīgi ar inženierkomunikāciju, kuras paredzētas zem braucamās daļas, izbūvi.

3.3.2. Ceļu izbūves nosacījumi:

- a. Pirms būvniecības uzsākšanas jāveic ielas būvprojekta izstrāde, kā arī būvprojektu izstrādi inženierkomunikācijām saskaņā ar detālplānojuma īstenošanas kārtību komunikācijām, kuras attiecīgajā kārtā paredzēts izbūvēt. Vienlaicīgi ar ielas izbūvi izbūvējama arī lietus ūdens novadīšanas ievalka.
- b. Ielu šķērsprofili jāizbūvē saskaņā ar Latvijas Valsts standarta prasībām. Ielas šķērsprofils noteikts teritorijas plānotā (atļautā) izmantošanas un inženierkomunikāciju plānos.
- c. Ielu izbūve veicama nodrošinot kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem piekļuvi pie saviem īpašumiem.

3.3.3. Labiekārtojuma nosacījumi:

Veicot būvdarbus nav atļauts veidot būvmateriālu krautuves vai veikt citas darbības, kas var kaitēt pieguļošajām teritorijām, tai skaitā, bojāt esošo zemesdzi ārpus ielas teritorijas.

3.3.4 Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Projektētās zemes vienības						
Nr.	Platība*	Lietošanas mērķis, kods	Maksimālais apbūves blīvums	Minimālā brīvā teritorija	Maksimālais stāvu skaits	Apgrūtinājumi: kods*, platība
11	0.2597ha	TR – 1101	-	-	-	7311041000 - 0.0081ha 7312030100 - 0.2597ha 7312040100 - 0.0489ha 7312080101 - 0.0508ha 7312050201 - 0.0939ha 7312050602 - 0.1486ha 7312040200 - 0.0146ha
12	0.0293ha	TR – 1101	-	-	-	7312030100 - 0.0293ha 7311041000 - 0.0070ha 7312050601 - 0.0130ha 7312050201 - 0.0044ha
13	0.0300ha	TR – 1101	-	-	-	7312030100 - 0.0300ha 7312050601 - 0.0132ha 7312080101 - 0.0013ha 7312050201 - 0.0033ha
14	0.0258ha	TR – 1101	-	-	-	7312030100 - 0.0258ha 7312050601 - 0.0127ha
15	0.0181ha	TR – 1101	-	-	-	7312030100 - 0.0181ha 7312050601 - 0.0122ha 7312050201 - 0.0032ha
16	0.0180ha	TR – 1101	-	-	-	7312030100 - 0.0180ha 7312040100 - 0.0014ha 7312050601 - 0.0056ha 7312050201 - 0.0028ha
17	0.0196ha	TR – 1101	-	-	-	7312030100 - 0.0196ha 7312040100 - 0.0003ha 7312050201 - 0.0002ha
18	0.0212ha	TR – 1101	-	-	-	7312030100 - 0.0212ha 7312040100 - 0.0001ha 7312050201 - 0.0078ha

3.3.5 Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa priekšlikums:

1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā

3.4 TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA (TA)

Teritorijas atļautā izmantošana zemes gabalam Nr.1

Tehniskās apbūves teritorija (TA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru.

3.4.1. Apbūves noteikumi:

Atļautā izmantošana:

Inženiertehniskā infrastruktūra (14001)

Papildizmantošana: nav

Apbūves parametri:

- Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība - pēc funkcionālās nepieciešamības
- Apbūves intensitāte – jānosaka būvprojektā
- Apbūves augstums - atbilstoši tehnoloģiskajai nepieciešamībai, tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai.
- Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) - jānosaka būvprojektā

3.4.2 Citi noteikumi

Teritoriju atļauts nožogot ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu, ja tam ir pamatojums.

Atklāta uzglabāšana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā. Atklāta uzglabāšana ir jānožogo, saskaņā ar Pašvaldības būvvaldes nosacījumiem.

Jānodrošina zemes vienību ārpus „Tehniskās apbūves teritorijas (TA)” aizsardzība pret tehniskās apbūves radītajiem trokšņiem un citu veidu piesārņojumiem.

“Tehniskās apbūves teritorijas (TA)” zemes vienības robežās jāveic pasākumi, lai apkārtējās teritorijas pasargātu no trokšņa, smakām un citiem kaitīgiem faktoriem, kā arī nosegtu neestētiskus skatus.

Papildus prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem noteiktas Ādažu novada Apbūves noteikumu 3.2. apakšnodaļā “Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem”.

3.4.3 Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Projektētās zemes vienības						
Nr.	Platība*	Lietošanas mērķis, kods	Maksimālais apbūves blīvums	Minimālā brīvā teritorija	Maksimālais stāvu skaits	Apgrūtinājumi: kods*, platība
1	0.0345ha	TA – 1201	-	-	-	7312040200 - 0.0052ha 7312040100 - 0.0004ha 7312050201 - 0.0001ha 7312050602 - 0.0185ha

3.4.4 Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa priekšlikums

1201 - Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve

*Apgrūtinājumu kodu apraksts:

7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs;

7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija;

7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju;

7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju;

7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;

7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem;

7312050602 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti;

7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem.

Izstrādāja zemes ierīkotāja Marija Laganovska

Zemes īpašnieks: