

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nekustamā īpašuma Podnieku iela 6, detālplānojuma teritorijā.

Šo teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - APBŪVES NOTEIKUMI) darbības robežas ir Ādažu novada Ādažu ciema detālplānojuma "Podnieku iela 6" robežas.

APBŪVES NOTEIKUMI precizē Ādažu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, detālplānojuma "Podnieku iela 6" teritorijas izmantošanai un apbūvei, kā arī apgrūtinātās teritorijas, saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartēm (turpmāk - GRAFISKĀ DAĻA).

Detālplānojuma "Podnieku iela 6" teritorijā ir spēkā Ādažu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, ciktāl tās netiek detalizētas ar šo APBŪVES NOTEIKUMU prasībām.

MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (DzM)

1.1. Teritorijas atļautā izmantošana zemesgabaliem Nr.1-14

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves zonā (DzM), ir:

- 1.1.1. mazstāvu daudzdzīvokļu nams,
- 1.1.2. savrupmāja,
- 1.1.3. dvīņu māja,
- 1.1.4. individuālais darbs,
- 1.1.5. saimniecības ēka,
- 1.1.6. sociālās aprūpes iestāžu apbūve,
- 1.1.7. veselības aizsardzības iestāžu apbūve,
- 1.1.8. sporta būve kā palīgizmantošana,
- 1.1.9. zemes vienībās pie Podnieku ielas – biroju ēku apbūve,
- 1.1.10. plānotajā 1. zemes vienībā pie vietējās nozīmes maģistrālajām ielām pieļaujams arī mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts.

1.2. Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība 1200m², rindu mājas sekcijai 300m².

1.3. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte

No jauna veidojama zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 15m, rindu mājas apbūves gadījumā – 7,5m.

1.4. Apbūves maksimālais augstums

1.4.1. Pieļaujамais dzīvojamo ēku augstums ir 3 stāvi un ne augstāk par 12,0m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes.

1.4.2. Saimniecības ēku pieļaujамais augstums ir 1 stāvs, bet ne augstāk par 6,0m no zemes virsmas līdz jumta korei.

1.5. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%.

1.6. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 40%.

1.7. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 60%.

1.8. Savrupmāju skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu savrupmāju, ja nav iespējama zemesgabala sīkāka sadalīšana. Paredzot vairāku savrupmāju izvietošana zemesgabalā, būvprojektā janorāda zemesgabala sadalīšanas iespēja atbilstoši plānotajam risinājumam.

1.9. Priekšpagalma minimālais dziļums

Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6m.

1.10. Sānpagalma minimālais platums

1.10.1. Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4m, ko iespējams samazināt ar sānpagalma kaimiņa rakstisku piekrišanu.

1.10.2. 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 ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 4,0m.

1.11. Aizmugures pagalma minimālais dziļums

1.11.1. Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4m.

1.11.2. 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 ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0m.

1.12. 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.

1.13. Autostāvvietu izvietojums

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

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

1.14. Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

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

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

1.15. Komposta vietu izvietojums

1.15.1. Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

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

1.15.3. 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.

1.16. Žogi

1.16.1. Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem.

1.16.2. Žogus drīkst ierīkot:

1.16.2.1. ielas pusē – pa sarkano līniju;

1.16.2.2. pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām. Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

1.16.3. Žogi jāizbūvē līdz 1,8m augsti, ar caurredzamību vismaz 30%. Ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 2m

1.16.4. Nav atļauta dzelonstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.

1.16.5. Žogi jākrāso ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos.

1.17. Labiekārtojuma nosacījumi

1.17.1. Apbūvētam īpašumam jābūt iežogotam un 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.).

1.17.2. Aizliegts ilglaicīgi (ilgāk par būvniecības laiku) īpašuma teritorijā uzglabāt būvgružus un veidot būvgružu krautuves.

1.17.3. Aizliegts priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā veidot būvmateriālu krautuves, ja tos nav paredzēts uzreiz izmantot.

1.17.4. Atļauta teritorijas uzbēršana, to pamatojot būvprojektā, nepasliktinot apkārtējo kaimiņu situāciju. Ja paredzēta teritorijas uzbēršana tuvāk par 1,0m no kaimiņu robežas, tad šāda uzbēršana jāaskaņo ar attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieku.

1.17.5. Zemesgabaliem meža teritorijā pēc iespējas jā saglabā esošie koki.

1.18. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

1.18.1. Pirms komunikāciju un ielu būvniecības, paredzētajai darbībai noteiktajā kārtībā jāizstrādā un jāapstiprina būvprojekti.

1.18.2. Pirms jaunas apbūves uzsākšanas jānodrošina piekļūšana apbūvējamam īpašumam.

1.18.3. Dzīvojamās mājas jāpieslēdz pie centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmām.

2. Līnijbūvju izbūves teritorija (L)

2.1. Teritorijas atļautā izmantošana zemesgabaliem Nr.15, 16, 17, 18, 19

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

2.1.1. maģistrālā iela – zemes gabals Nr.19,

2.1.2. vietējās nozīmes iela ar strupceļu – zemes gabali Nr.15, 16, 17, 18

2.1.3. laukums,

2.1.4. atklāta autostāvvietā,

2.1.5. inženierkomunikācija

2.2. Ielu sarkano līniju platums:

2.2.1. maģistrālai ielai, 16m.

2.2.2. Vietejas nozīmes ielām 7m,

2.2.3. Ielas braucamās daļas platums vietējās nozīmes ielai – 4,5 m, maģistrālai ielai – 5,5 m.

2.3. Ielas segums – asfaltbetona/bruģa. Līdz inženierkomunikāciju izbūvei pieļaujama ielu klātne ar grants-šķembu segumu. Ielas būvniecību atļauts sadalīt kārtās, ielas segums – grants/šķembu.

2.4. Ielu būvniecība

2.4.1. Pirms būvniecības uzsākšanas jāveic ielu būvprojektu izstrāde, kā arī būvprojektu izstrāde inženierkomunikācijām saskaņā ar detālplānojuma īstenošanas kārtību komunikācijām, kuras attiecīgajā kārtā paredzēts izbūvēt.

2.4.2. Ielu šķērsprofili jāizbūvē saskaņā ar Latvijas Valsts standarta LVS 190-2. 1999. prasībām. Ielas šķērsprofils noteikts sadalījuma, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānā.

2.4.3. Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, grāvji gar ielas robežu, grāvji sava zemesgabala robežās. Pašvaldības dienestiem ir tiesības pārbūvēt grāvjus saskaņā ar detālplānojumu, tīrīt tos privāto zemesgabalu robežās, savlaicīgi brīdinot īpašniekus.

2.5. Labiekārtojuma nosacījumi

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

2.6. Vides pieejamība

2.6.1. Ietves, apgaismes stabi pie ietvēm, nobrauktuves ielu krustojumos un citi elementi jāizbūvē tā, lai netraucētu gājēju pārvietošanos un būtu piemēroti cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

Nekustamā īpašuma Podnieku iela 6 detālplānojuma īstenošanas kārtība

Detālplānojuma risinājumu īstenošana paredzēta divās kārtās.

1. Kārta (īstenošanas laiks – orientējoši 5 gadi).

1.1. Lai īstenotu detālplānojuma prasības, jāveic būvprojektu izstrāde šādiem objektiem:

- ielu izbūvei, 1. kārtā ar grants/šķembu segumu;
- elektroapgādes izbūvei;
- centralizētas ūdensapgādes;
- centralizētas sadzīves kanalizācijas sistēmas izbūve.

1.2. 1.1.punktā minēto objektu būvniecību un detālplānojuma teritoriju attīstību atļauts sadalīt kārtās, to nosakot katrā konkrētā būvprojektā.

1.3. Pēc būvprojektu izstrādes jāveic projektēto objektu būvniecība.

1.4. Pašvaldība zemesgabalu adreses un lietošanas mērķi jaunajām zemes vienībām piešķir pēc 1.1. punktā minēto objektu būvniecības.

1.5. Pēc īpašumu reālās sadales iespējams veikt detālplānojumā paredzēto apbūvi.

1.6. Pirms uzbūvēto objektu nodošanas ekspluatācijā objektu teritorijām jābūt labiekārtotām.

2. Kārta (īstenošanas laiks – orientējoši 10 gadi).

2.1. Pēc pirmajā kārtā paredzēto objektu īstenošanas jāveic būvprojektu izstrāde un būvniecība šādiem objektiem:

- Ielas cietā seguma (asfalta, bruģa) izbūvei,
- gājēju ietves izbūve,
- ielu apgaismojuma izbūve.

3. PAPILDINĀJUMI

3.1. Papildus iepriekš noteiktajam, pēc teritorijas attīstītāju un īpašnieku vēlmes atļauta arī tādu komunikāciju objektu projektēšana/izbūve, kas nav minēta kādā no īstenošanas kārtībā, piemēram – gāzes apgāde, sakaru kabeļu un kanalizācijas izbūve.

3.2. Teritorijā nav atļauta tāda zemes un būvju vai kādas to daļas izmantošana, kas rada vairāk nekā būtisku piesārņojumu, t.i., neatbilst valsts vides aizsardzības un vides veselības iestāžu noteiktām vides kvalitātes prasībām un tiesību aktu prasībām.

3.3. Veicot būvprojektu izstrādi un būvniecību, jāievēro likumos un speciālajos normatīvajos aktos noteiktās prasības konkrētu objektu projektēšanai un būvniecībai.

3.4. Nosakot ugunsdrošības attālumus, jāievēro Valsts ugunsdrošības noteikumu, kā arī LBN 201-96 "Ugunsdrošības normas" prasības.