

**ĀDAŽU NOVADA
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
„DAILAS” DETĀLPLĀNOJUMA
grozījumi**

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Detālplānojuma ierosinātājs: SIA „Medozoli”

Detālplānojuma izstrādātājs: Zintis Varts

2014.gads

APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Ādažu novada nekustamā īpašuma „Dailas” detālplānojumā ietvertajā teritorijā.
- 1.2. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā "Ādažu novada nekustamā īpašuma „Dailas” detālplānojuma" pieņemšanu Ādažu novada domē un pēc paziņojuma publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
- 1.3. Detālplānojuma realizācija tiek plānota atbilstoši noteiktajai kārtībai. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas tiek uzsākta inženierkomunikāciju, ielu un citi būvju projektēšanas darbi. Realizācijas kārtību skatīt ... punktā.
- 1.4. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā zemes īpašnieks apņemas veikt par saviem līdzekļiem kopējo inženierkomunikāciju izbūvi pēc normatīvajiem aktiem atbilstoši izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
- 1.5. 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.

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1.MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem, kā arī savrupmāju apbūve.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta mazstāvu dzīvojamajai apbūvei (DzM), ir:

- mazstāvu daudzdzīvokļu nams,
- rindu māja,
- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- pirmsskolas bērnu iestāde,

- atsevišķā zemesgabalā pie maģistrālām ielām vai mazstāvu daudzdzīvokļu nama pirmajā stāvā – vietējas nozīmes:
 - darījumu iestāde,
 - mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
 - sporta un atpūtas objekts,
- individuālais darbs,
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība:

savrupmājai –	1200 m ² ,
katrai no dvīņu mājām –	600 m ² ,
rindu mājas sekcijai -	300 m ² ,

c) Apbūves maksimālais augstums

(1) 12 metri

(2) Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.

d) Maksimālais stāvu skaits:

3 stāvi

e) Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte un blīvums

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 60%. Savrupmājām un dvīņu mājām – apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%.

f) Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 40%, pirmsskolas bērnu iestādei – ne mazāka par šīs iestādes stāvu platību.

g) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums (attālums no ielas sarkanās līnijas līdz būvlaidei) nedrīkst būt mazāks par 6,0 m, bet ielu parcelēs Nr.85, 87, 88, 90 un 93 būvlaide nedrīkst būt mazāka par 3,0 m.

(2) Priekšpagalma dziļums no jauna būvējamām pirmsskolas bērnu iestādēm nedrīkst būt mazāks par 25 m.

h) Sānpagalma minimālais platums

(1) Sānpagalma minimālais platums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 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 ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m.

(3) Ārējā sānpagalma minimālais platums pie meliorācijas valsts novadgrāvja nedrīkst būt mazāks par 5 m no novadgrāvja nogāzes augšējās malas. Lai nodrošinātu meliorācijas grāvja ekspluatācijas iespējas, arī transporta līdzekļu piekļūšanu, sānpagalmā gar meliorācijas grāvi nav atļauts izvietot nekādas būves, žogiem ir jābūt viegli noņemamiem, nav atļauti koku un krūmu stādījumi.

i) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) nedrīkst būt mazāks par 3,0 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 ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m.

(3) Aizmugures pagalma minimālais platums pie augstā spiediena gāzes vada nedrīkst būt mazāks par 10 m (5m uz katru pusi no gāzes vada). Lai nodrošinātu gāzes vada ekspluatācijas iespējas un arī drošības nodrošināšanai, 10 m platā ekspluatācijas aizsargjoslā nedrīkst izvietot jebkādas būves un stādījumus.

j) Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

(1) 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.

(2) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

k) 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 5,0 m.

l) 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 2,5 tonnas.

m) 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.

n) Žogi

(1) Apbūvētos zemesgabalus nepieciešamības gadījumā drīkst iežogot. Žogiem un vārtiem gar ielām jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru. Žogiem gar ielām jābūt 50% caurredzamiem vai jāveido dzīvžogi.

(2) Žogus drīkst ierīkot:

- a) ielas pusē – pa ielas sarkano līniju;
- b) stūra zemesgabalos – pa redzamības trīsstūra līniju;
- c) gāzes vada aizsargjoslā – viegli noņemamus žogus, lai nepieciešamības gadījumā varētu veikt gāzes vada ekspluatāciju;
- d) pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām.

(3) Izbūvējot robežžogus, abiem kaimiņiem tie jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

(4) Žogi nedrīkst pārsniegt 1,6 m augstumu. Ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 2,5 m. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, novada domes apspriež abu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis novada domes lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.

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

(6) Žogi jākrāso ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos.

o) Grāvju un meliorācijas saglabāšana

(1) Lai novērstu gruntsūdeņu līmeņa celšanos, jā saglabā esošie grāvji, iekļaujot tos vienotā noteces sistēmā, un jāveic meliorācijas drenu sistēmas pārkārtošana.

(2) Zemesgabalu nedrīkst apbūvēt ar patstāvīgām būvēm tuvāk par 1,5 m no grāvja augšējās krants malas, bet grāvi, kas ietverts parcelēs Nr.78 – 84 tuvāk par 7,0 m.

(3) Grāvju sistēmu saglabāšanu un uzturēšanu nodrošina zemesgabala īpašnieks. Lai nodrošinātu meliorācijas grāvja ekspluatācijas iespējas, arī transporta līdzekļu piekļūšanu, sānpagalmā gar meliorācijas grāvi tuvāk par 7m un 1,5 m (skatīt grafisko materiālu) nav atļauts izvietot nekādas patstāvīgas būves, žogiem ir jābūt viegli noņemamiem, nav atļauti koku un krūmu stādījumi.

(4) Pirms ceļu, inženierkomunikāciju izbūves, kā arī pirms individuālās apbūves ir jāizstrādā meliorācijas sistēmās pārkārtošanas projekts.

2.1.3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Dzīvoklis

Papildus 2.1.2.punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

- 1) Dzīvoklim jāatrodas galvenajā būvē vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.
- 2) Jumta stāvā (bēniņos) izbūvēto pastāvīgi apdzīvojamo telpu augstumam telpas lielākajā daļā jābūt vismaz 2,5 m, arī tad, ja telpa ir apakšējā stāva dzīvokļa sastāvdaļa.
- 3) Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās ēkas apkalpotāja (dārznieka, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.

b) Sporta būve

Papildus 2.1.2.punkta noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

- 1) ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- 2) izmantot komerciāliem nolūkiem.

2.2.LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJA

2.2.1. DEFINĪCIJA.

Apbūves noteikumos līnijbūvju izbūves teritorijas (L) 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,
- tilts (caurteka),
- novada grāvis,

- inženierkomunikāciju tīkli,
- pagaidu būve kā palīgizmantošana.

Vietējās nozīmes iela ietver:

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

b) Brauktuvju noapaļojumu rādiusi

(1) Ielu brauktuvju noapaļojumu rādiusi krustojumos un pieslēgumos ar regulējamas kustības autoceļiem un maģistrālēm jāpieņem ne mazāki par 8,0 m.

(2) Vietējās nozīmes ielu krustojumos un pieslēgumos pieļaujams samazināt minēto lielumu līdz 5,0 m.

(3) Ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2,0 m.

c) Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

(1) Līdz ielu nodošanai pašvaldības valdījumā vai īpašumā zemesgabala īpašniekam jāierīko un jāremontē ielas to sarkanajās līnijās, kā arī lietus ūdens novadīšanas sistēma, arī caurtekas zem ielām.

(2) Līdz ielu nodošanai pašvaldības valdījumā vai īpašumā zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ielu brauktuves, kā arī caurtekas zem ielām.

(3) Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves un novada grāvjus gar zemesgabala ielas robežu, atbilstoši novada domes izdotiem noteikumiem.

(4) Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.

(5) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem pašvaldības vai tai pakļauto iestāžu atļauja.

d) Prasības nobrauktuvju projektēšanai

(1) Izstrādājot nobrauktuvju projektus, jāievēro spēkā esošās projektēšanas un būvniecības normas.

(2) Nobrauktuvju platumus un parametrus jāizvēlas atbilstoši iebraucošā transporta sastāvam un satiksmes intensitātei, bet ne mazāku kā NP 4,5. Nobrauktuves pirmajos 15 m, tās zemes klātnes garenkritums nedrīkst pārsniegt 4%.

(3) Pieslēgumus pie mājām jāprojektē ar min NP 3,5.

(4) Jānodrošina virszemes ūdens atvadi no ielu brauktuvēm.

(5) Nobrauktuvju projekta risinājumus jāsaskaņo ar gaisa un apakšzemes komunikāciju īpašniekiem, Ādažu novada būvvaldi un VAS „Latvijas Valsts ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļu.

(7) Pirms būvdarbu sākuma jāizņem būvatļauja Ādažu novada būvvaldē, saskaņojot satiksmes organizāciju VAS „Latvijas Valsts ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļā.

(8) Pie objekta nodošanas ekspluatācijā jāpieaicina VAS „Latvijas Valsts ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļas pārstāvis.

f) Klātne (segums)

Ielu, kā arī atklātu autostāvvietu un ietvju klātnēm jābūt ar cieto segumu.

g) Meliorācijas saglabāšana

Pirms ceļu, inženierkomunikāciju izbūves, kā arī pirms individuālās apbūves ir jāizstrādā meliorācijas sistēmās pārkārtošanas projekts.

2.3. ATKLĀTO TELPU IZBŪVES TERITORIJA (parcele Nr.29)
--

2.3.1. DEFINĪCIJA

Atklāto telpu izbūves teritorija nozīmē izbūves teritorijas, ko veido sabiedrībai pieejamas dabas un apzaļumotās teritorijas, atpūtas teritorijas, aizsargstādījumi, ainavu dīķi, kur apbūve nav galvenais zemes izmantošanas veids, bet izmantošana lielākā vai mazākā mērā ir saistīta ar atpūtu un rekreāciju.

2.3.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Sporta, atpūtas un rekreācijas objektu (iekārtu) izveidošana.

b) Prasības gājēju celiņiem

(1) Celiņa platumam viena cilvēka kustības joslai jābūt 75 cm modulī un 150 cm celiņiem, kur paredzēta pārvietošanās ar invalīdu ratiņiem.

(2) Jaunu celiņu klātnei koplietošanas zaļo stādījumu teritorijā atļauti dažādi segumi.

c) Prasības atklāto telpu izbūves teritoriju ierīkošanai un uzturēšanai

(1) Sabiedrisko apstādījumu teritorijām jābūt labiekārtotām.

(2) Apstādījumu teritorijas atklāto telpu izbūves teritorijā uztur kārtību šīs teritorijas īpašnieks vai tās apsaimniekotājs.