APBŪVES NOTEIKUMI NR.45

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1.1. Apbūves noteikumu darbības robežas: Rīgas rajona Ādažu novada nekustamā īpašuma "Liepnieki" robežas.

1.2. Nekustamais īpašums „Liepnieki" tiek sadalīts 29 zemesgabalos.

1.3. Ar šo detālplānojumu tiek noteikts teritorijas galvenais izmantošanas veids:

1.3.1. mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM), (28 apbūves gabaliem, parcelēm Nr.1-28),

1.3.2. līnijbūvju teritorija (L) sarkano līniju zonā, (1 zemesgabalam, parcelei Nr.29).

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (DzM), NĪLMK-1601.

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.

2.1.1. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1.1.1. Atļautā izmantošana

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

- rindu māja vai mazstāvu daudzdzīvokļu nams, parcelēs Nr.26 un Nr.27,
- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- atsevišķā zemesgabalā, parcelē Nr.28 - mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts – NĪLMK-0801,
- individuālais darbs,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

2.1.1.2. Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība:

mazstāvu daudzdzīvokļu namam -	1200 m^2
rindu mājas sekcijai -	300 m^2

2.1.1.3. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte

rindu mājām -	7,5 m
visos pārējos gadījumos -	15 m

2.1.1.4. Apbūves maksimālais augstums

Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 12 m

2.1.1.5. Maksimālais stāvu skaits 3

2.1.1.6. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 60%

2.1.1.7. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 40%

2.1.1.8. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Ēkas zemesgabalā jānovieto, atkāpjoties no ielas sarkanās līnijas ne mazāk par 6,0 m,

Priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

2.1.1.9. Attālums starp dzīvojamajām mājām

Attālums starp 2-3 stāvu dzīvojamajām mājām, izvietojot tās ar garākajām fasādēm vienu pretī otrai, jāpieņem ne mazāks par 15 m. Izvietojot pretī vienas ēkas garākajai fasādei otras ēkas gala fasādi ar dzīvojamo istabu logiem, attālums starp tām jāpieņem ne mazāks par 10 m. Ja tiek nodrošināta istabu nepārskatāmība no ēku logiem un ievērotas insolācijas un apgaismojuma normas, minētos attālumus drīkst samazināt.

2.1.1.10. Izbūvējot uz viena zemesgabala vairākas galvenās būves, vienlaicīgi jāparedz zemesgabala sadalīšanas iespējas (parcelēs Nr.26 un 27).

2.1.2. Noteikumi savrupmājām un dvīņu mājām

Ierīkojot savrupmājas vai dvīņu mājas, jāievēro Ādažu novada Apbūves noteikumu 6.1.apakšnodaļas attiecīgie noteikumi atbilstoši atļautajai izmantošanai:

2.1.2.1. Zemesgabala (parceles) minimālā platība 1200 m^2

2.1.2.2. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 15 m

2.1.2.3. Apbūves maksimālais augstums.

Nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu.

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.

2.1.2.4. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums.

Savrupmāju un dvīņu māju apbūvē zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības.

2.1.2.5. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide).

Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6,0 m

2.1.2.6. Sānpagalma minimālais platums.

Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.

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. Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

Ārējā sānpagalma minimālais platums pie maģistrālās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0 m

2.1.2.7. Aizmugures pagalma minimālais dziļums.

Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m

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. Ja kaimiņš atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

2.1.2.8. 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.

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

2.1.2.9.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.

2.1.2.10.Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana.

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

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

2.1.2.11.Komposta vietu izvietojums.

Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m 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.

- 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.

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

2.1.2.12. Žogi.

Žogus drīkst ierīkot:

ielas pusē – pa ielas sarkano līniju;

stūra zemesgabalos – pa redzamības trīsstūra līniju;

zemesgabalos, kuros atrodas novadgrāvji ar to 10 m aizsargjoslām, aizsargjoslu zonā var būvēt tikai pagaidu žogus, kurus demontē novadgrāvju apsaimniekošanas gadījumos;

pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām.

Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.

Robežžogi abiem kaimiņiem 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.

Žogi jāizbūvē 1,5 m augsti. Ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 3,0 m. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, pagasta padome apspriež abu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis pagasta padomes lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.

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

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

2.1.2.13. Palīgizmantošanu noteikumi.

Dzīvoklis

Uz dzīvokli papildus attiecas šādi noteikumi:

2.1.2.13.1. Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.

2.1.2.13.2. 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.

2.1.2.13.3. Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās ēkas apkalpotāja (dārznieka, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.

Sporta būve

Sporta būvi nedrīkst:

2.1.2.13.4. ierīkot starp ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);

2.1.2.13.5. izmantot komerciāliem nolūkiem.

2.1.3. Noteikumi mazumtirdzniecības un pakalpojumu objektam (parcelē Nr. 28).

Ierīkojot mazumtirdzniecības un pakalpojumu objektu, jāievēro Ādažu novada Apbūves noteikumu 6.7. apakšnodaļas attiecīgie noteikumi atbilstoši atļautajai izmantošanai:

2.1.3.1. Zemes gabala(parceles) minimālā platība 1200 m^2

2.1.3.2. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte 15 m

2.1.3.3. Apbūves maksimālais augstums

Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 12 m

2.1.3.4. Maksimālais stāvu skaits 3

2.1.3.5. Zemesgabala maksimālā intensitāte

Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 150%.

2.1.3.6. Zemes gabala brīvā teritorija

Zemesgabala minimāla brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 10%

2.1.3.7. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas vai pagalma nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

2.1.3.8. Palīgizmantošanas noteikumi.

Dzīvoklis
Uz dzīvokli papildus attiecas šādi noteikumi:

2.1.3.8.1. Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.

2.1.3.8.2. Jumta stāvā (bēniņos) izbūvēto pastāvīgi apdzīvojamo telpu augstumam telpas lielākaja daļā jābūt vismaz 2,5 m, arī tad, ja telpa ir apakšējā stāva dzīvokļa sastāvdaļa.

2.1.3.8.3. Dzīvoklis ir jāizmanot kā galvenās ēkas īpašnieka vai pārvaldnieka, vai kāda viņu darbinieka mājoklis.

2.1.4. Citi noteikumi.

2.1.4.1. Izbūvējot rindu mājas parcelēs Nr.26 un Nr.27, zemes gabalu sadalīšanu atļauts veikt pēc to izbūves, atbilstoši šajos noteikumos noteiktajam - zemes gabala minimālā platība 300 m^2.

2.1.4.2. Izbūvējot mazstāvu dzīvojamās mājas parcelēs Nr.26 un Nr.27 jāievēro šādi attālumi no dzīvojamo māju logiem līdz attiecīgajai teritorijai:

- bērnu rotaļām – 12 m,
- pieaugušo iedzīvotāju atpūtai – 10 m,
- fizkultūras nodarbībām – 10-40 m (atkarībā no trokšņu līmeņa un nodarbību veida),
- saimnieciskiem mērķiem – 20 m,
- suņu pastaigai – 40 m.

2.1.4.3. Attālums no atkritumu konteineru novietnes līdz laukumiem fizkultūras nodarbībām, bērnu rotaļām un pieaugušo iedzīvotāju atpūtai jāpieņem ne mazāks par 20 m.

2.2. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS (L), parcele Nr.29.

2.2.1. DEFINĪCIJA
Līnijbūvju izbūves teritorija (L) šī projekta ietvaros nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

2.2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI
Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot un izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās, ir:

2.2.2.1. maģistrālā iela,
2.2.2.2. vietējās nozīmes iela,
2.2.2.3. maģistrālā inženierkomunikācija.

Vietējās nozīmes iela ietver:

dzīvojamā iela - gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;

piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai dzīvojamām mājām un publiskām ēkām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē.

Inženierkomunikācijas.

Plānoto ielu šķērsprofili un inženierkomunikāciju izvietojumu skat. grafiskās daļas lapā ĢP-1.

Visu inženierkomunikāciju izbūve jāveic pēc atsevišķi izstrādātiem projektiem.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

3.1. Detālplānojuma izstrādes ierosinātājiem par saviem līdzekļiem jānodrošina ielu un ārējo inženierkomunikāciju izbūvi pēc iepriekš izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem tehniskajiem projektiem.

3.2. Plānojuma teritorijā tiek paredzēts izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas:

3.2.1. ārējo elektroapgādi;

3.2.2. ārējos kanalizācijas tīklus;

3.2.3. ārējos ūdensapgādes tīklus;

3.2.4. ārējos gāzes apgādes tīklus;

3.2.5. meliorācijas sistēmu pārkārtošanu;

3.2.6. ielas izbūvi ar klātnes cieto segumu.

3.3. Inženierkomunikāciju projektēšana jāuzsāk pēc detālplānojuma apstiprināšanas.