1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas "Rīgas rajona Ādažu pagasta nekustamā īpašuma "Kārpiņas" 1. un 2. zemes gabala detālplānojumā" ietvertajā teritorijā un būs Ādažu pagasta apbūves noteikumu I daļas 6.nodaļas precizējumi, kad Ādažu pagasta apbūves noteikumi stāsies spēkā kā pašvaldības saistošie noteikumi.

1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Rīgas rajona Ādažu pagasta nekustamā īpašuma "Kārpiņas" 1. un 2. zemes gabala robežas, ietverot starp tiem esošā pašvaldības ceļa C2 (Uguntiņas-Kārpiņas) daļu.

1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar "Rīgas rajona Ādažu pagasta nekustamā īpašuma "Kārpiņas" 1. un 2. zemes gabala detālplānojuma" pieņemšanu Ādažu pagasta padomē.

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos savrupmāju dzīvojamās apbūves zona (DzS) nozīmē izbūves teritoriju mežaparka apbūves zonā, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve upēm un ezeriem pieguļošā vai ar mežu klātā teritorijā.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju dzīvojamai apbūvei (DzS), ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- pansija,
- viesu māja,

- individuālais darbs,
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

b) Zemesgabalu dalīšana

Zemesgabali nav dalāmi.

c) Apbūves maksimālais augstums

(1) Pieļaujamais dzīvojamo ēku augstums ir 2 stāvi un ne augstāk par 8,0 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes. Pieļaujams vertikāls arhitektonisks akcents ne augstāks par 12 m.

(2) Saimniecības ēku pieļaujamais augstums ir 1 stāvs, bet ne augstāk par 6,0 m no zemes virsmas līdz jumta korei.

(3) 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* (LBN 209, 3.1.2.p.).

(4) Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 10 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) Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 10%.

e) Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 800%.

f) Galveno būvju skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu savrupmāju, dvīņu māju, pansiju vai viesu māju.

g) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums pie jaunprojektējamās ielas nedrīkst būt mazāks par 3,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.).

(2) Priekšpagalma minimālais dziļums pie pagasta ceļa C2 (Uguntiņas-Kārpiņas) nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

h) Sānpagalma minimālais platums

(1) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 10 m. Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai (būvlaide) gar Cimeļupīti nedrīkst būt mazāks par 10 m no upes ielejas nogāzes augšējās malas.

(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 (apbūves līniju) drīkst samazināt līdz 3,0 m.

(3) Attālums līdz Dūņezeram (būvlaide) nedrīkst būt mazāks par 50 m.

(4) Nav atļauts samazināt sānpagalma platumu (būvlaidi), ja tas robežojas ar Dūņezeru, upi vai Valsts meža zemi.

(5) Būves, kas saistītas ar Dūņezera izmantošanu (laivu novietnes, pirtis – ar būvapjomu ne lielāku par 200 m^3), atļauts izvietot tuvāk krastam, bet ne tuvāk par 30 m no krasta līnijas, to pamatojot ar piekrastes ainavas analīzi.

i) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 10 m. Aizmugures pagalma minimālais dziļums (būvlaide) gar Cimeļupīti nedrīkst būt mazāks par 10 m no upes ielejas nogāzes augšējās malas.

(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 (apbūves līniju) drīkst samazināt līdz 3,0 m.

(3) Aizmugures pagalma minimālais dziļums (būvlaide) nedrīkst būt mazāks par 50 m no Dūņezera.

(4) Nav atļauts samazināt aizmugures pagalma dziļumu (būvlaidi), ja tas robežojas ar Dūņezeru, upi vai Valsts meža zemi.

(5) Būves, kas saistītas ar Dūņezera izmantošanu (laivu novietnes, pirtis – ar būvapjomu ne lielāku par 200 m^3), atļauts izvietot tuvāk krastam, bet ne tuvāk par 30 m no krasta līnijas, to pamatojot ar piekrastes ainavas analīzi.

j) Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

Būvju izvietošana tieši pie kaimiņu zemesgabala robežas nav atļauta.

k) Autostāvvietu izvietojums

(1) 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) Uz viena zemesgabala nedrīkst izvitot vairāk par piecām autostāvvietām.

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 3,0 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) Apbūvētus zemesgabalus 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) gar Cimeļupīti – pa upes ielejas nogāzes augšējo malu;
c) pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām.

(3) Nav atļauts nožogot 10 m tauvas joslu gar Dūņezeru.

(4) 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.

(5) Žogi, arī robežžogi starp kaimiņu zemesgabaliem, nedrīkst pārsniegt 1,5 m augstumu. Ja kaimiņi par žogu veidu nevar vienoties, pagasta padome apspriež abu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis pagasta padomes lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.

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

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

o) Dūņezera piekraste

(1) Nav atļauta ezera krasta līnijas izmaiņa, kā arī īpaša grunts uzvešana vai uzskalošana.

(2) Peldētavu vai atklātas ainavas veidošanai ieteicams izmantot niedru pļaušanu.

(3) Dūņezera un Cimeļupītes aizsargjoslā 50 m joslā aizliegta kailcirte.

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.

2.1.4. IZŅĒMUMI

a) Sānpagalma minimālais platums

Ar DzS-1 apzīmētajā apbūves zonas daļā attālums līdz Dūņezeram (būvlaide) nedrīkst būt mazāks par 30 m.

b) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

Ar DzS-1 apzīmētajā apbūves zonas daļā aizmugures pagalma minimālais dziļums (būvlaide) nedrīkst būt mazāks par 30 m no Dūņezera.

2.2. JAUKTA DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES ZONA

2.2.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos jaukta dzīvojamās un darījumu iestāžu apbūves zona (JC) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes, kas nodrošina publisku piekļūšanu Dūņezera piekrastei, kā arī mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti. Pieļaujama savrupmājas kā palīgizmantošanas izvietošana.

2.2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta jauktai dzīvojamai un darījumu iestāžu apbūvei (JC), ir:

- darījumu iestāde,
- pansija,
- viesu māja,
- pārvaldes iestāde,
- nevalstiskas organizācijas iestāde,
- sporta un atpūtas objekts,
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- saimniecības ēka,
- savrupmāja kā palīgizmantošana.

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība

Zemesgabals nav dalāms.

c) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.

d) Sānpagalma minimālais platums

(1) Sānpagalma minimālais platums nedrīkst būt mazāks par 10 m.

(2) Attālums līdz Dūņezera krasta līnijai nedrīkst būt mazāks par 30 m.

(3) Sānpagalma minimālo platumu un attālumu līdz Dūņezera krasta līnijai (būvlaidi) nav atļauts samazināt, izņemot esošās jaunbūves rekonstrukciju.

e) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums – attālums līdz Dūņezera krasta līnijai nedrīkst būt mazāks par 30 m.

(2) Aizmugures pagalma minimālo dziļumu (būvlaidi) nav atļauts samazināt, izņemot esošās jaunbūves rekonstrukciju.

(3) Būves, kas saistītas ar Dūņezera izmantošanu (laivu novietni, pirti) atļauts izvietot tuvāk krastam, to pamatojot ar piekrastes ainavas analīzi.

f) Apbūves maksimālais augstums

Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 12 m.

g) Maksimālais stāvu skaits: 3.

h) Žogi

Zemesgabalu nav atļauts iežogot.

2.2.3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Savrupmāja

Papildus 2.2.2.punkta noteikumiem, uz savrupmāju attiecas šādi noteikumi:
1) Savrupmāja jāizmanto kā galvenās ēkas īpašnieka vai pārvaldnieka, vai kāda viņu darbinieka mājoklis.

2.3. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJA

2.3.1. 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.

2.3.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās, ir:
- maģistrālā iela (pagasta ceļš),
- vietējās nozīmes iela,
- pagasta grāvis,
- maģistrālā inženierkomunikācija.

Vietējās nozīmes iela ietver dzīvojamo ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālo ielu (pagasta ceļu).

b) Ielu aprēķina parametri

Ielu aprēķina parametri jāpieņem pēc LBN 100, 4. tabulas, kā arī ievērojot transporta būvju būvnormatīvu prasības (LBN 100, 7.19.p.).

c) Prasības ielu projektēšanai

(1) Izstrādājot ielu un ceļu projektus, jāievēro spēkā esošās projektēšanas un būvniecības normas un noteikumus (LVS 190-1:2000, LVS 190-2:1999, LVS 190-3:1999, LBN 100).

(2) Vietējās nozīmes iela jāprojektē perpendikulāri pagasta ceļam ar pieslēguma noapaļojuma rādiusu Rmin > 10 m. Ielas platumu un parametrus jāizvēlas atbilstoši iebraucošā transporta sastāvam un satiksmes intensitātei, bet ne mazāku kā NP 7,5. Ielas pirmajos 25 m tās zemes klātnes garenkritums nedrīkst pārsniegt 4%.

(3) Jānodrošina ūdens atvade no ielu klātnēm.

(4) Jānodrošina redzamības brīvlaukus ielas pieslēguma robežās pagasta ceļam.

(5) Ielu projektu risinājumus (kompleksā ar apbūves ģenplānu) jāsaskaņo ar gaisa un apakšzemes komunikāciju īpašniekiem, Ādažu pagasta būvvaldi un BO VAS LAD Rīgas nodaļu.

(6) Pirms būvdarbu sākuma jāizņem būvatļauja Ādažu pagasta būvvaldē, saskaņojot satiksmes organizāciju BO VAS LAD Rīgas nodaļā.

(7) Pie objekta nodošanas ekspluatācijā jāpieaicina BO VAS LAD Rīgas nodaļas pārstāvi.

d) Klātne (segums)

Pagasta ceļa un ielas, kā arī atklātu autostāvvietu, ietvju un gājēju celiņu klātnēm jābūt ar cietu segumu.

2.4. ATKLĀTO TELPU IZBŪVES TERITORIJAS

2.4.1. DEFINĪCIJA.

Apbūves noteikumos atklāto telpu izbūves teritorijas (Z) nozīmē izbūves teritorijas, ko veido Cimeļupītes ieleja un Dūņezera piekraste, kur zemes izmantošana lielākā vai mazākā mērā, atkarībā no attiecīgās izbūves teritorijas daļas īpatnībām, ir saistīta ar dabas resursu izmantošanu, arī rekreāciju un gravas meža biotopa (dabiska meža biotopa) aizsardzību un bioloģiskās daudzveidības saglabāšanu.

2.4.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Darbības lauks

Atklāto telpu izbūves teritorijas (Z), ietver daļu no to zemesgabalu platības, kas izvietojas gar Cimeļupītes krastiem.

b) Atļautā izmantošana

(1) Mežaudze jāatstāj dabiskai attīstībai, neizvācot nevienu vecu vai nokaltušu koku, stumbeni vai jebkura veida kritalu, kas resnāka par 25 cm. Pieļaujams izvākt bebru un vēja sagāztos kokus, kuru diametrs nepārsniedz 25 cm.

(2) Cimeļupīti nav atļauts pārrakt vai iztaisnot.

(3) Tiesību aktos noteiktā kārtībā jānovērš bebru klātbūtne un jālikvidē bebru dambju radītie uzpludinājumi, atjaunjot Cimeļupītes straujteci.

(4) Pieļaujama gravas meža biotopa apskates takas izveidošana paralēli Cimeļupītei.

(5) Pieļaujama aizaugošo klajo zonu (nelielu pļaviņu) attīrīšana zem elektropārvades līnijas un uz ziemeļrietumiem no tās, veidojot rekreācijai izmantojamu pļavu, to regulāri pļaujot.

(6) Nav vēlama jaunu platlapju koku (kļavu un liepu) izvākšana no paaugas.

(7) Jālikvidē antropogēnas dabas piesārņojums, jāattīra Cimeļupīte un tās krasti no sadzīves atkritumiem.

(8) Pie Dūņezera atļauta ar rekreāciju saistītu būvju un objektu (peldētava, laivu piestātne) izvietošana.