

ĀDAŽU NOVADA DOME
Reģistrācijas Nr. 90000048472
Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164
dome@adazi.lv <http://www.adazi.lv>

Lokālpilnvarotiešu ieteikums nekustamajiem īpašumiem Ādažu novadā, Stapriņu ciemā, "Katlaplauki", "Augusti", "Upmaļi", "Lejas" un "Emsiņi".

Redakcija 1.0.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Saturs

1. Noteikumu lietošana un definīcijas.....	4
1.1. Noteikumu lietošana.....	4
1.2. Definīcijas.....	4
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	5
2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana.....	5
2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana.....	5
3. Vispārīgas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.....	6
3.1. Prasības transporta infrastruktūrai.....	6
3.2. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	6
3.3. Prasības apbūvei.....	6
3.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	6
3.5. Prasības vides risku samazināšanai.....	6
4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	7
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	7
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	9
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	9
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	9
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	9
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	11
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	12
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	13
4.10. Mežu teritorija.....	13
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	13
4.12. Ūdeņu teritorija.....	13
5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	14
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	14
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālplānojums.....	14
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālplānojums.....	14
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	14
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	14
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	14
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	14
5.8. Degradēta teritorija.....	14
6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....	15

7. Citi nosacījumi/prasības.....	16
7.1. Apgrūtinātās teritorijas un objekti.....	16

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Šo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - Apbūves noteikumi) darbības robežas ir Ādažu novada Stapriņu ciema nekustamo īpašumu „Katlaplauki” (kad. nr. 8044 003 0018), „Augusti” (kad. nr. 8044 003 0024), „Upmaļi” (kad. nr. 8044 003 0031), „Lejas Katlapas” (kad. nr. 8044 007 0021) un „Emsiņi” (kad. nr. 8044 007 0019) robežas (turpmāk - Lokālpilnojuma teritorija).
2. Apbūves noteikumi groza ar Ādažu novada domes 30.09.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.22 "Ādažu novada (pagasta) teritorijas plānojuma 2006.-2012. (2009.gada grozījumi) grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" apstiprinātā Ādažu novada (pagasta) teritorijas plānojuma (ar 2009.gada grozījumiem):
 - 2.1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības attiecībā uz Lokālpilnojuma teritorijas izmantošanu un apbūvi;
 - 2.2. Grafiskajā daļā noteikto Lokālpilnojuma teritorijas funkcionālo zonu un apgrūtinātās teritorijas.
3. Lokālpilnojuma teritorijā ir spēkā Ādažu novada (pagasta) teritorijas plānojuma (ar 2009.gada grozījumiem) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, cik vien tās nav pretrunā ar šo Apbūves noteikumu prasībām.

1.2. DEFINĪCIJAS

Nenosaka

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. VISĀ TERITORIJĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.2. VISĀ TERITORIJĀ AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

3. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

Nenosaka

3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

Nenosaka

3.3. PRASĪBAS APBŪVEI

Nenosaka

3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

Nenosaka

3.5. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

Nenosaka

4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

Ja pie teritorijas galvenajiem un papildizmantošanas veidiem nav noteikts izmantošanas veida apraksts, tas tiek piemērots atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu [Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"](#) 3.pielikumam "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators"

4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

4.1.1.1. Pamatinformācija

4. 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 un vasarnīcu apbūve.

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

5. Savrupmāju apbūve (11001).
6. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)		
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna
7	1200	* <u>1</u>	30			12	* <u>2</u>		2	* <u>3</u>

1. katrai no divīņu mājām 600 m²

2. Palīgēkai - 6 m.

3. dzīvojamajai apbūvei atļauti 2 stāvi un mansarda stāva izbūve, palīgēkai - 1 stāvs

4.1.1.5. Citi noteikumi

8. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā fronte: 15 m.
9. Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā: 1.
10. Būvlaide: saskaņā ar II Grafiskās daļas karti "Teritorijas funkcionālā zonējuma karte".
11. Apbūves līnija no zemes vienības robežām - 4 m.
12. Prasības žogiem:
 - 12.1. jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot pa zemes vienību robežām un sarkanajām līnijām (skatīt II Grafiskās daļas kartēs);
 - 12.2. žoga augstums gar ielu nedrīkst pārsniegt 1,6 m;
 - 12.3. 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 zemes vienības uz robežu, atrodas pa labi. Žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā;
 - 12.4. ja kaimiņu zemes vienību īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus, tajā skaitā dzīvžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 2 m. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, Ādažu novada dome apspriež abu kaimiņu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis novada domes lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem;
 - 12.5. žogu caurredzamībai jābūt ne mazākai kā 30% no nožogojuma plaknes platības. Ja žoga elementus veido no vairākām materiālu kārtām, tas nedrīkst samazināt noteikto caurredzamības procentu;
 - 12.6. nav atļauta dzeloņstieplu un surogātmateriālu (metāllūžņu, plastmasas atgriezumu u.c.) izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu sarkano līniju un laukumu teritorijā.
13. Citi teritorijas izmantošanas noteikumi:
 - 13.1. ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc piebraucamo ceļu un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves, nodrošinot katram apbūves gabalam pieslēgumu;
 - 13.2. visas autostāvvietas jāizvieto zemes vienībā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības un piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5 m.

4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.3. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.6.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

4.6.1.1. Pamatinformācija

14. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

15. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
16. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
17. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
18. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
19. Noliktavu apbūve (14004).
20. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

21. Biroju ēku apbūve (12001).
22. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

4.6.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)		Apbūves intensitāte			Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (pašvaldības noteiktais)	
		Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
23	12001		* <u>4</u>		150			12			3		10	
24	* <u>14001</u>		* <u>4</u>		150				* <u>5</u>				10	
25	* <u>14004</u>		* <u>4</u>		150			30					10	
26	12002		* <u>4</u>		150			12			3		10	
27	* <u>14003</u>		* <u>4</u>		150				* <u>5</u>				10	
28	* <u>14002</u>		* <u>4</u>		150				* <u>5</u>				10	
29	* <u>13001</u>		* <u>4</u>		150			30					10	
30	* <u>13003</u>		* <u>4</u>		150			30					10	

* Galvenais teritorijas izmantošanas veids

4. pēc funkcionālās nepieciešamības

5. Atbilstoši tehnoloģiskajai nepieciešamībai un citu normatīvo aktu prasībām

4.6.1.5. Citi noteikumi

31. Būvlaide: saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Teritorijas funkcionālā zonējuma karte".

32. Apbūves līnija no zemes vienības robežām - atbilstoši ugunsdrošības normatīvos noteiktajiem.

33. Prasības žogiem:

33.1. žogus drīkst ierīkot pa zemes vienības robežām, pa plānoto ielu sarkanajām līnijām, pa plānotā transporta koridora (TR teritorija, valsts galvenā autoceļa A1 Rīga (Baltezers) - Igaunijas robeža (Ainaži) paralēlā vietējās kustības ceļa sarkanajā līnijām (skatīt II Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālā zonējuma karte");

- 33.2. žoga augstums, blīvums un vizuālais risinājums jāsaskaņo Ādažu novada Būvvaldē, izstrādājot žoga izvietojuma shēmu.
34. Citi teritorijas izmantošanas noteikumi:
- 34.1. nav atļauta ražošanas uzņēmumu veidošana, kuru darbībai nepieciešams veikt ietekmes uz vidi novērtējumu (likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” 1. un 2.pielikumā minētās darbības);
 - 34.2. vismaz 5% no zemes vienības kopējās platības jāparedz apstādījumiem;
 - 34.3. būvprojektā jāparedz pasākumi savrupmāju apbūves teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem, smakām un cita veida piesārņojumu - prettrokšņa sienas, aizsargstādījumi u.tml.;
 - 34.4. attālumi starp ražošanas un publiskajām ēkām jāpieņem saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām;
 - 34.5. atklātā uzglabāšana jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu;
 - 34.6. pasākumi apkārtējo teritoriju pasargāšanai no iespējamiem kaitīgiem faktoriem ir jāveic zemesgabalā, kurā atrodas objekts, kas var radīt kaitīgos faktorus;
 - 34.7. Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R), kas tieši piekļaujas Savrupmāju apbūves teritorijai (DzS), ir jāparedz blīvu zaļo stādījumu buferzona;
 - 34.8. iespēju robežās jāsauglabā teritorijā augošie koki, ja tie nerada apdraudējumu cilvēku un būvju drošībai;
 - 34.9. lai novērstu pārpurvošanos un gruntsūdens līmeņa celšanos, jāsauglabā esošās meliorācijas sistēmas (segtās drenāžas sistēmas, koplietošanas meliorācijas novadgrāvji) vai paredzama to pārkārtošana, izstrādājot meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projektu, atbilstoši plānotajai apbūvei. Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās.

4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

4.7.1.1. Pamatinformācija

35. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 36. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 37. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 38. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.7.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)	
	Vērtība	Atruna
39		*6

6. pēc funkcionālās nepieciešamības

4.7.1.5. Citi noteikumi

- 40. Citi teritorijas izmantošanas noteikumi:
 - 40.1. izstrādājot ielu un ceļu projektus, jāievēro spēkā esošās projektēšanas un būvniecības normas un noteikumi;
 - 40.2. jānodrošina virszemes ūdens novadīšana no ielu un ceļu klātnēm;
 - 40.3. ielu un ceļu klātnēm jābūt ar cieto segumu;
 - 40.4. zeme zem ielām un ceļiem ir publiska teritorija, kurā jānodrošina brīva iedzīvotāju un transporta līdzekļu pārvietošanās iespēja. Nav pieļaujama brauktuves norobežošana ar barjerām vai citām būvēm, kas ierobežotu transporta kustību.

4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

Nenosaka

4.10. MEŽU TERITORIJA

Nenosaka

4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

4.12. ŪDEŅU TERITORIJA

Nenosaka

5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Nenosaka

5.2. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS LOKĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.3. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA

Nenosaka

5.5. AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA

Nenosaka

5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA

Nenosaka

6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Nenosaka

7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS

7.1. APGRŪTINĀTĀS TERITORIJAS UN OBJEKTI

41. Aizsargjoslas un aprobežojumus tajās nosaka Aizsargjoslu likums. Teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas un normatīvajos aktos tajās noteiktie apgrūtinājumi.
42. Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, lokālpārplānojuma teritorijā tiek noteiktas un attēlotas aizsargjoslas, kuras iespējams attēlot ar lokālpārplānojuma izstrādes mēroga noteiktību M 1: 10 000 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjosla ap esošo mākslīgo ūdensobjektu (Inču ūdenskrātuvi) un ekspluatācijas aizsargjoslas gar ielām un autoceļiem (sarkanās līnijas gar plānotajām ielām un plānoto transporta koridoru) un meliorācijas būvēm un iekārtām (skatīt Grafiskās daļas kartē "Aizsargjoslu objekti").
43. Gar valsts galveno autoceļu A1 Rīga (Baltezers) - Igaunijas robeža (Ainaži) tiek attēlota ekspluatācijas aizsargjosla - sarkanā līnija.
44. Gar esošajām pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju (SIA „Lattelekom” optisko kabeli) noteiktas, bet netiek attēlotas ekspluatācijas aizsargjoslas - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 m attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas.
45. Gar esošajām 20 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijām līdz gaisvadu līniju demontāžai un iebūvēšanai kabellī ielu sarkanajās līnijās, tiek saglabāta to ekspluatācijas aizsargjosla - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai - 2,5 m attālumā no līnijas ass (netiek attēlota grafiski).
46. Gar mākslīgo ūdensobjektu Inču ūdenskrātuvi, kas ir arī koplietošanas meliorācijas novadgrāvis lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – tiek noteikta un attēlota 10 m plata vides dabas resursu aizsardzības virszemes ūdensobjekta aizsargjosla un 10 m plata ekspluatācijas aizsargjosla ap meliorācijas objektiem.
47. Jaunveidojamajiem inženiertehniskās apgādes objektiem un tīkliem visa veida aizsargjoslas ir jānosaka un jāattēlo detālpārplānojumos, zemes ierīcības projektos un būvprojektos atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
48. Pie inženierkomunikāciju objektu demontāžas vai pārvietošanas tiek likvidēta vai arī attiecīgi pārvietota aizsargjosla.
49. Pirms elektropārvades 20 kV gaisvadu līniju demontāžas un pārbūves ir jāsaņem jauni tehniskie noteikumi no AS „Sadales tīkls” un jāizstrādā tehniskais projekts.
50. Būvprojekta izstrādes ietvaros ir jāveic lokālpārplānojuma teritorijas inženierģeoloģiskā izpēte un jāizvērtē inženiertehniskās sagatavošanas pasākumu veikšanas nepieciešamība lokālpārplānojuma teritorijas grunts nestspējas, hidroģeoloģisko un citu apstākļu uzlabošanai un apbūves izvietojuma vajadzībām.