

ĀDAŽU NOVADA KADAGAS CIEMA CENTRĀLĀS DAĻAS DETĀLPLĀNOJUMS

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

projekts

2015

Pasūtītājs: Ādažu novada pašvaldība



Izpildītājs: SIA „Reģionālie projekti”



REĢIONĀLIE
PROJEKTI

SATURS

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.....	3
I VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.....	3
II DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀ ZONA DzD-1)	3
III DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzD-2)	4
IV DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzD-3).....	5
V Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zona (funkcionālās zona DzD-4).....	7
VI DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzD-5).....	8
VII DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA JD).....	9
VIII SABIEDRISKO IESTĀŽU APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA JS).....	10
IX MEŽAPARKA APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzP)	11
X TEHNISKĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA RT-1)	12
XI TEHNISKĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA RT-2)	13
XII TEHNISKĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA RT-3)	14
XIII APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (FUNKCIONĀLĀ ZONA ZA-1)	14
XIV APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (FUNKCIONĀLĀS ZONA ZA-2).....	14
XV APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (FUNKCIONĀLĀS ZONA ZA-3)	15
XVI VASARNĪCU UN DĀRZA MĀJU APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzV)	16
XVII LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS (FUNKCIONĀLĀS ZONA L)	16
XVIII AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI	17

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šo teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu (turpmāk - **Apbūves nosacījumi**) darbības robežas ir Ādažu novada Kadagas ciema nekustamo īpašumu „Kadagas centrs” (kadastra apzīmējums 8044 005 0205), „Ziemeļvēji” (kadastra apzīmējums 8044 005 0467), „Mežavēji” (kadastra apzīmējums 8044 005 0350), „Bāriņi” (kadastra apzīmējums 8044 005 0115), „Kadagas katlu māja” (kadastra apzīmējumi 8044 005 0467 un 8044 005 0335), „Ēvaldi” (kadastra apzīmējums 8044 005 0125), „Kadagas attīrīšanas ietaises ” (kadastra apzīmējums 8044 005 0472 un 8044 005 0473), „Ādažu novada meži” (kadastra apzīmējums 8044 005 0116), „Vinetas” (kadastra apzīmējums 8044 005 0090), „Kadaga-2” (kadastra apzīmējums 8044 005 0084), „Kadaga-5” (kadastra apzīmējums 8044 005 0071), „Kadaga-6” ” (kadastra apzīmējums 8044 005 0072), „Kadaga-7” (kadastra apzīmējums 8044 005 0073), „Kadaga-7A” (kadastra apzīmējums 8044 005 0099), „Kadaga-8” (kadastra apzīmējums 8044 005 0074), „Kadaga-9” (kadastra apzīmējums 8044 005 0075), „Kadaga-10A” (kadastra apzīmējums 8044 005 0100), „Kadaga-11” (kadastra apzīmējums 8044 005 0077), „Kadaga-12” (kadastra apzīmējums 8044 005 0056), „Kadaga-13” (kadastra apzīmējums 8044 005 0084), „Kadaga-15” (kadastra apzīmējums 8044 005 0364), Elīzes iela 12 (kadastra apzīmējums 8044 005 0088), “Jaguārs A” (kadastra apzīmējums 8044 005 0085), “Cielavas” (kadastra apzīmējums 8044 005 0083) un blakus esošo un projektējamo ielu (turpmāk - **Kadagas ciema centrālās daļas detālplānojuma teritorija**) robežas.
2. **Apbūves nosacījumi** ir Ādažu novada teritorijas plānojuma (ar 2009. gada grozījumiem) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei **Kadagas ciema centrālās daļas detālplānojuma teritorijā**.
3. **Kadagas ciema centrālās daļas detālplānojuma teritorijas** funkcionālais zonējums attēlots Grafiskās daļas kartē „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana” (M 1:1300). Jaunveidojamo zemes vienību robežas noteiktas Grafiskās daļas kartē „Zemes vienību robežu pārkārtošanas plāns” (M 1:1300).

II DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀ ZONA DzD-1)

4. Funkcionālā zona - **Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzD-1)** - nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir esošā daudzstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem un esošajām daudzstāvu daudzdzīvokļu mājām piesaistītās funkcionāli nepieciešamās teritorijas (zemes vienības) publiskās zaļās ārtelpas un tehniskās infrastruktūras izvietojuma nodrošināšanai.
5. Atļautā izmantošana:
 - 5.1. daudzstāvu daudzdzīvokļu nams;
 - 5.2. daudzstāvu daudzdzīvokļu nama pirmajos stāvos, nodrošinot atsevišķu ieeju - vietējas nozīmes pārvaldes iestāde, kultūras iestāde, ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, nevalstiskās organizācijas iestāde, mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objekts, darījumu iestāde, sporta un atpūtas objekts;

- 5.3. publiskā zaļā ārtelpa (rotaļu laukumi jaunākā vecuma bērniem, atpūtas vietas dzīvojamo māju pagalmos, labiekārtojuma elementi, apstādījumi utml);
 - 5.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 5.5. piebraucamie ceļi, gājēju un velosipēdistu ceļi, laukumi;
 - 5.6. autostāvvietas un velonovietnes;
 - 5.7. palīgēka līdz 25 m², ja tā nepieciešama teritorijas atļautās izmantošanas nodrošināšanai.
6. Maksimālā apbūves intensitāte: kopīgā esošās daudzdzīvokļu mājas zemes vienības un tai funkcionāli piesaistītās zemes vienības intensitāte nedrīkst pārsniegt 110%.
 7. Minimālā brīvā zaļā teritorija: kopīgā esošās daudzdzīvokļu mājas zemes vienības un tai funkcionāli piesaistītās zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija nedrīkst būt mazāka par 40%.
 8. Maksimālais stāvu skaits: 5 stāvi.
 9. Maksimālais apbūves augstums: 20 m.
 10. Esošajām daudzdzīvokļu mājām funkcionāli piesaistītajās zemes vienībās (*Grafiskās daļas kartē "Zemes vienību robežu pārkārtošanas plāns" M 1: 1300 apzīmētas ar burtiem A, B*) atļauta tikai nepieciešamā labiekārtojuma un tehniskās infrastruktūras (atpūtas vietas, rotaļu laukumi, autostāvvietas, piebraucamie ceļi utml) veidošana funkcionāli piesaistītās daudzdzīvokļu mājas iedzīvotāju vajadzībām. Palīgēkas būvniecība atļauta, ja tā nepieciešama teritorijas atļautās izmantošanas nodrošināšanai.
 11. Zemes vienības nav atļauts iežogot, izņemt, nepieciešamības gadījumā funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē (piemēram, autostāvvietu nožogšanai utml).
 12. Esošās daudzdzīvokļu mājas jānodrošina ar autostāvvietām (1 autostāvvietā uz dzīvokli) un labiekārtotām atpūtas vietām, tajā skaitā rotaļu laukumiem jaunākā vecuma bērniem, atbilstoši *Grafiskās daļas kartēs* noteiktajam.
 13. Jānodrošina speciāli pasākumi un speciāls aprīkojums, lai nodrošinātu pieejamu vidi cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.
 14. Iespēju robežās ir jāsaglabā teritorijā augošie koki, ja tie nerada apdraudējumu cilvēku un ēku drošībai.

III DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzD-2)

15. Funkcionālā zona - **Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzD-2)** - nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir daudzdzīvokļu rindu māju apbūve ar atbilstošu labiekārtojuma un tehnisko infrastruktūru.
16. Atļautā izmantošana:
 - 16.1. rindu māja;
 - 16.2. mazstāvu daudzdzīvokļu nams;
 - 16.3. publiskā zaļā ārtelpa (rotaļu laukumi jaunākā vecuma bērniem, atpūtas vietas dzīvojamo māju pagalmos, labiekārtojuma elementi, apstādījumi utml);

- 16.4. atsevišķā zemes vienībā - pārvaldes iestāde, kultūras iestāde, ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, nevalstiskās organizācijas iestāde, mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objekts, darījumu iestāde, sporta un atpūtas objekts;
 - 16.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 16.6. piebraucamie ceļi un laukumi;
 - 16.7. autostāvvietas un velonovietnes.
17. Maksimālā apbūves intensitāte: 110%.
 18. Minimālā brīvā zaļā teritorija: 40%.
 19. Maksimālais stāvu skaits: 3 stāvi.
 20. Maksimālais apbūves augstums: 12 m.
 21. Būvlaide un apbūves līnija - saskaņā ar *Grafiskās daļas karti M 1: 1300 „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana”*.
 22. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām - centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektroniskajiem sakariem.
 23. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc piebraucamo ceļu un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves, nodrošinot katram apbūves gabalam pieslēgumu.
 24. 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.

IV DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzD-3)

25. Funkcionālā zona - **Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzD-3)** - nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir daudzfunkcionāla teritorijas izmantošana - daudzstāvu un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem un/vai publiska rakstura iestāžu un objektu apbūve ar atbilstošu infrastruktūru un teritorijas labiekārtojumu.
26. Atļautā izmantošana:
 - 26.1. daudzstāvu daudzdzīvokļu nams;
 - 26.2. mazstāvu daudzdzīvokļu nams;
 - 26.3. rindu māja;
 - 26.4. pirmskolas bērnu izglītības iestāde;
 - 26.5. daudzstāvu daudzdzīvokļu nama pirmajos stāvos, ja tiek nodrošināta atsevišķa ieeja - vietējas nozīmes pārvaldes iestāde, kultūras iestāde, ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, nevalstiskās organizācijas iestāde, mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objekts, darījumu iestāde, sporta un atpūtas objekts;

- 26.6. atsevišķā zemes vienībā - pārvaldes iestāde, kultūras iestāde, ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, nevalstiskās organizācijas iestāde, mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objekts, darījumu iestāde, sporta un atpūtas objekts;
- 26.7. publiskā zaļā ārtelpa (rotaļu laukumi jaunākā vecuma bērniem, atpūtas vietas dzīvojamo māju pagalmos, aktīvās atpūtas teritorijas, rotaļu laukumi, apstādījumu teritorijas ar klusās atpūtas iespējām, labiekārtojuma elementi, apstādījumi utml);
- 26.8. inženiertehniskās apgādes fīkli un to objekti;
- 26.9. piebraucamie ceļi, gājēju un velosipēdistu ceļi, laukumi;
- 26.10. autostāvvietas un velonovietnes;
- 26.11. paņģēkas.
27. Zemes vienības minimālā platība: 1200 m².
28. Zemes vienības minimālā fronte: 15 m, izņemot gadījumus, kad konkrētas situācijas dēļ nepieciešams citāds risinājums.
29. Maksimālā apbūves intensitāte: 110%.
30. Minimālā brīvā zaļumu teritorija:
- 30.1. 40%;
- 30.2. pirmskolas bērnu izglģības iestādei - ne mazāka par šīs iestādes stāvu platību.
31. Maksimālais stāvu skaits:
- 31.1. daudzstāvu daudzdzģvokļu namam - 5 stāvi;
- 31.2. citām atļautajām izmantošanām - 3 stāvi;
- 31.3. pie robežas ar Mežaparka apbūves teritoriju (DzP) - 3 stāvi.
32. Maksimālais apbūves augstums:
- 32.1. daudzstāvu daudzdzģvokļu namam - 20 m;
- 32.2. citām atļautajām izmantošanām - 12 m;
- 32.3. pie robežas ar Mežaparka apbūves teritoriju (DzP) - 12 m.
33. Attālumi starp ēkām un būvēm jāparedz atbilstoši normatīvajiem aktiem, ievērojot ugunsdroģības, insolācijas, prettrokģģņu un inženierkomunikāciju aizsardģģības prasģģbas.
34. Būvlaide: 3 m un 6 m no ielu sarkanās lģnijas, saskaņā ar *Grafiskās daļas karti M 1: 1300 „Teritorijas atļautā izmantoģģšana”*.
35. Apbūves lģnija: 4 m.
36. Būves izvietot tuvāk nekā 4 m no zemes vienģģbas robežas vai tieģģi pie robežas atļauts vienģģgi gadģģjumā, ja to pieļauj ugunsdroģģības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienģģbu insolācijas prasģģbas, kā arī normatģģvajos aktos noteiktajā kārtģģbā saņģģmets blakus zemes vienģģbas ģģpaģģnieka rakstģģisks saskaņojums, kas ierakstģģms Zemesgrāmatā.
37. Zemes vienģģbas nav atļauts ieģģgot, izģģmot, nepiecieģģamģģbas gadģģjumā funkģģionālai zemes vienģģbas sadalģģšanai tģģs iekģģpusē.
38. Žoga augstums, blģģvums un vizuālais risinģģjums jģģsaskaņo Ādažu novada Būvvaldē, izstrādģģjot žoga izvietojuma shģģmu.

39. Teritorijas funkcionēšanai nepieciešamo autostāvvietu un velonovietņu skaits, jānosaka būvprojektā, atbilstoši konkrētai plānotajai izmantošanai, ievērojot normatīvo aktu un Latvijas valsts standartu prasības.
40. Būvprojektā ir jāparedz speciāli pasākumi un speciāls aprīkojums, lai nodrošinātu pieejamu vidi cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.
41. Nav pieļaujama tipveida būvapjomu pielietošana (konteineru tipa, angāra tipa u.tml. būves). Arhitektoniskajam veidolam un pielietojamiem būvmateriāliem ir jābūt atbilstošiem apkārtējai videi un Ādažu novada Būvvaldes prasībām.
42. Nav atļautas guļbūvju būvniecība un plastmasas apdares dēļu izmantošana ēku fasāžu apdarē.
43. Dzīvojamās un publiskās apbūves ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām - centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektroniskajiem sakariem.
44. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc piebraucamo ceļu un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves, nodrošinot katram objektam pieslēgumu.
45. Iespēju robežās ir jā saglabā teritorijā augošie koki, ja tie nerada apdraudējumu cilvēku un ēku drošībai. Meža zemes atmežošana veicama tikai zem ēkām, būvēm un piebraucamajiem ceļiem.
46. Apbūves objektus izvieto tā, lai saglabātu vērtīgos kokus (bioloģiski vecākās priedes apstādījumos) un esošo ainavu, ainavas bagātināšanai jāveido apstādījumi. Pirms konkrētu objektu plānošanas un būvniecības, nepieciešams veikt meža nogabala papildus inventarizāciju.

V Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zona (funkcionālās zona DzD-4)

47. Funkcionālā zona - **Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzD-4)** - nozīmē teritoriju, kurā galvenais zemes izmantošanas veids ir sociāla rakstura dzīvojamā apbūve ar atbilstošu tehnisko infrastruktūru un labiekārtojumu.
48. Atļautā izmantošana:
 - 48.1. modulveida mobilo konstrukciju mājas (karkasu, konteineru mājas) līdz 25 m²;
 - 48.2. mazstāvu daudzdzīvokļu nams;
 - 48.3. pārvaldes iestāde, kultūras iestāde, ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, nevalstiskās organizācijas iestāde, mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objekts, darījumu iestāde, sporta un atpūtas objekts;
 - 48.4. publiskā zaļā ārtelpa (bērnu rotaļu laukumi, labiekārtojuma elementi, apstādījumi utml);
 - 48.5. inženiertehniskās apgādes fīkli un to objekti;
 - 48.6. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi un laukumi;
 - 48.7. autostāvvietas un velonovietnes;
 - 48.8. paļģēkas.
49. Zemes vienība nav dalāma.
50. Maksimālā apbūves intensitāte: 110%.

51. Minimālā brīvā zaļumu teritorija: 40%.
52. Maksimālais stāvu skaits:
 - 52.1. moduļveida mobilo konstrukciju mājai - 1 stāvs;
 - 52.2. citām atļautajām izmantošanām - 3 stāvi.
53. Maksimālais apbūves augstums:
 - 53.1. moduļveida mobilo konstrukciju mājai - 6 m;
 - 53.2. citām atļautajām izmantošanām - 12 m.
54. Būvlaide: 6 m no ielu sarkanās līnijas, saskaņā ar *Grafiskās daļas karti M 1: 1300 „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana”*.
55. Apbūves līnija: 4 m.
56. Būves izvietot tuvāk nekā 4 m no zemes vienības robežas vai tieši pie robežas atļauts vienīgi gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības, kā arī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņemts blakus zemes vienības īpašnieka rakstisks saskaņojums, kas ierakstāms Zemesgrāmatā.
57. Zemes vienība ir jāiežogo gar zemes vienības robežu un ielu sarkanajām līnijām.
58. Žoga augstums, blīvums un vizuālais risinājums jāsaskaņo Ādažu novada Būvvaldē, izstrādājot žoga izvietojuma shēmu.
59. Ēkas un būves nodrošināmas ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām - elektroapgādi, ūdensapgādi un kanalizāciju.
60. Iespēju robežās ir jā saglabā teritorijā augošie koki, ja tie nerada apdraudējumu cilvēku un ēku drošībai.

VI DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzD-5)

61. Funkcionālā zona - **Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzD-5)** - nozīmē teritoriju, kurā galvenais zemes izmantošanas veids ir esošas savrupmājas apbūve ar atbilstošu infrastruktūru.
62. Atļautā izmantošana:
 - 62.1. savrupmāja;
 - 62.2. pirts;
 - 62.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 62.4. piebraucamie ceļi un laukumi;
 - 62.5. palīgēkas un saimniecības ēkas.
63. Maksimālais apbūves blīvums: 30%.
64. Maksimālais stāvu skaits: 2 stāvi un mansarda izbūve.
65. Maksimālais apbūves augstums: 12 m.

66. Zemes vienību drīkst nožogot pa zemes vienības robežu un ielas sarkano līniju.
67. Būvlaide - 6 m.
68. Apbūves līnija - 4 m.
69. 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.

VII DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA JD)

70. Funkcionālā zona - **Darījumu iestāžu apbūves zona (JD)** - nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes.
71. Atļautā izmantošana:
 - 71.1. mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 71.2. darījumu iestāde;
 - 71.3. publiskā ārtelpa (labiekārtojuma elementi, apstādījumi utml);
 - 71.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 71.5. piebraucamie ceļi, gājēju un velosipēdistu ceļi un laukumi;
 - 71.6. autostāvvietas un velonovietnes.
72. Zemes vienības minimālā platība: 1200 m².
73. Maksimālā apbūves intensitāte: 150%.
74. Minimālā brīvā zaļā teritorija: 10%.
75. Maksimālais stāvu skaits: 3 stāvi.
76. Maksimālais apbūves augstums: 12 m.
77. Būvlaide: iedibinātā būvlaide, saskaņā ar *Grafiskās daļas karti M 1: 1300 „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana”*.
78. Apbūves līnija: 4 m.
79. Zemes vienības nav atļauts iežogot, izņemt, nepieciešamības gadījumā funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē. Žoga augstums, bļivums un vizuālais risinājums jāaskaņo Ādažu novada Būvvaldē, izstrādājot žoga izvietojuma shēmu.
80. Teritorijas funkcionēšanai nepieciešamo autostāvvietu un velonovietņu skaits, jānosaka būvprojektā, ievērojot normatīvo aktu un Latvijas valsts standartu prasības.
81. Jāparedz speciāli pasākumi un speciāls aprīkojums, lai nodrošinātu pieejamu vidi cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.
82. Ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām – centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektroniskajiem sakariem.

83. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc piebraucamo ceļu un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves, nodrošinot katram objektam pieslēgumu.
84. Nav pieļaujama tipveida būvapjomu pielietošana (konteineru tipa, angāra tipa u.tml. būves). Arhitektoniskajam veidolam un pielietojamiem būvmateriāliem ir jābūt atbilstošiem apkārtējai videi un Ādažu novada Būvvaldes prasībām.
85. Nav atļautas guļbūvju būvniecība un plastmasas apdares dēļu izmantošana ēku fasāžu apdarē.
86. Iespēju robežās ir jāsauglabā teritorijā augošie koki, ja tie nerada apdraudējumu cilvēku un ēku drošībai. Meža zemes atmežošana veicama tikai zem ēkām, būvēm un piebraucamajiem ceļiem. Pirms konkrētu objektu plānošanas un būvniecības, nepieciešams veikt meža nogabala papildus inventarizāciju.

VIII SABIEDRISKO IESTĀŽU APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA JS)

87. Funkcionālā zona - **Sabiedrisko iestāžu apbūves zona (JS)** - nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir pašvaldības izglītības iestāde.
88. Atļautā izmantošana:
 - 88.1. pirmskolas bērnu izglītības iestāde;
 - 88.2. izglītības iestāde;
 - 88.3. labiekārtotu publiskā ārtelpa (bērnu rotaļu laukumi, labiekārtojuma elementi, apstādījumi utml);
 - 88.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 88.5. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi un laukumi;
 - 88.6. autostāvvietas un velonovietnes.
89. Zemes vienības minimālā platība: zemes vienība nav dalāma.
90. Maksimālā apbūves intensitāte: 150%.
91. Minimālā brīvā zaļā teritorija: ne mazāka par iestādes stāvu platību.
92. Maksimālais stāvu skaits: 3 stāvi.
93. Maksimālais apbūves augstums: 12 m.
94. Minimālais būvlaides attālums: iedibinātā būvlaide, saskaņā ar Grafiskās daļas karti „Teritorijas atļautā izmantošana”.
95. Minimālais apbūves līnijas attālums: 4 m.
96. Zemes vienību ir atļauts iežogot gar zemes vienības robežu, ielu sarkanajām līnijām.
97. Žogiem ir jābūt atbilstošiem teritorijas funkcionālajai izmantošanai un stilistiski saskaņotiem ar ēku.
98. Teritorijas funkcionēšanai nepieciešamās autostāvvietas ir jāizvieto blakus esošās vietējās nozīmes ielas sarkanajās līnijās.

99. Jānodrošina speciāli pasākumi un speciāls aprīkojums, lai nodrošinātu pieejamu vidi cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.
100. Ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām - centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektroniskajiem sakariem.
101. Iespēju robežās ir jā saglabā teritorijā augošie koki, ja tie nerada apdraudējumu cilvēku un ēku drošībai. Meža zemes atmežošana veicama tikai zem ēkām, būvēm un piebraucamajiem ceļiem.

IX MEŽAPARKA APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzP)

102. Funkcionālā zona - **Mežaparka apbūves zona (DzP)** - nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju dzīvojamā apbūve ar mežu klātā teritorijā.
103. Atļautā izmantošana:
- 103.1. savrupmāja;
 - 103.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 103.3. piebraucamie ceļi un laukumi;
 - 103.4. palīgēkas un saimniecības ēkas.
104. Zemes vienības minimālā platība: 3500 m².
105. Zemes vienības minimālā fronte: 40 m.
106. Maksimālais apbūves intensitāte: 10%.
107. Minimālā brīvā teritorija - 800%.
108. Maksimālais stāvu skaits:
- 108.1. dzīvojamajai ēkai - 2 stāvi;
 - 108.2. saimniecības ēkai un palīgēkai - 1 stāvs.
109. Maksimālais apbūves augstums:
- 109.1. dzīvojamajai ēkai - 8 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes. Pieļaujams vertikāls arhitektonisks akcents ne augstāk par 12 m;
 - 109.2. saimniecības ēkai un palīgēkai - 6 m no zemes virsmas līdz jumta korei;
 - 109.3. ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 10 m no kaimiņu zemes vienības robežas, tad tās jumta 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 piekriš, kas ierakstāms Zemesgrāmatā.
110. Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā - 1.
111. Būvlaide: 10 m no ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar *Grafiskās daļas karti M 1: 1300 „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana”*.
112. Apbūves līnija: 10 m, 25 m, saskaņā ar *Grafiskās daļas karti M 1: 1300 „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana”*.

113. Būves izvietot tuvāk nekā 6 m no zemes vienības robežas vai tieši pie robežas atļauts vienīgi gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības, attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņa zemesgabalā nav mazāks par 6 m, kā arī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņemts blakus zemes vienības īpašnieka rakstisks saskaņojums, kas ierakstāms Zemesgrāmatā.
114. Prasības žogiem:
- 114.1. jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot pa zemes vienību robežām, pa plānoto ielu sarkanajām līnijām, bet stūra zemes vienībās - pa redzamības brīvlauku robežām;
 - 114.2. žoga augstums gar ielu nedrīkst pārsniegt 1,6 m;
 - 114.3. 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;
 - 114.4. 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;
 - 114.5. 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;
 - 114.6. nav atļauta dzelonstieplu un surogātmateriālu (metāllūžņu, plastmasas atgriezumumu u.c.) izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu sarkano līniju un laukumu teritorijā.
115. Meža zemes lietošanas veida maiņa veicama tikai zem ēkām, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem. Iespēju robežās ir jāsauglabā teritorijā augošie koki, ja tie nerada apdraudējumu cilvēku un ēku drošībai.
116. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām - centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektroniskajiem sakariem.
117. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc piebraucamo ceļu un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves, nodrošinot katram apbūves gabalam pieslēgumu.
118. 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. Pirms konkrētu objektu plānošanas un būvniecības, nepieciešams veikt meža nogabala papildus inventarizāciju.

X TEHNISKĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA RT-1)

119. Funkcionālā zona - **Tehniskās apbūves zona (RT-1)** - nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir pašvaldības atkritumu apsaimniekošanas sistēmas infrastruktūras objekti un cita tehniskās infrastruktūras objekti.
120. Atļautā izmantošana:
- 120.1. lielgabarīta atkritumu (dalītās) šķirošanas laukums;
 - 120.2. atklāta uzglabāšana;

- 120.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 120.4. piebraucamie ceļi un laukumi.
121. Apbūves maksimālais augstums: 12 m vai atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, atkarībā no būvējamā vai novietojamā objekta tehniskajām prasībām saskaņā ar būvprojektu.
122. Atļautie apbūves rādītāji tiek noteikti būvprojektā, atbilstoši tehniskās teritorijas funkcionālajai nepieciešamībai.
123. Teritoriju ir atļauts iežogot gar zemes vienības robežu un ielu sarkanajām līnijām. Žogam ir jābūt atbilstošiem teritorijas funkcionālajai izmantošanai. Žoga augstums, blīvums un vizuālais risinājums jāaskaņo Ādažu novada Būvvaldē.
124. Atklāta uzglabāšana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā un jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.

XI TEHNISKĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA RT-2)

125. Funkcionālā zona - **Tehniskās apbūves zona (RT-2)** - nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir pašvaldības inženierkomunikāciju objekti.
126. Atļautā izmantošana:
- 126.1. katlu māja;
 - 126.2. noliktava;
 - 126.3. vairumtirdzniecības iestāde;
 - 126.4. tehniskās apkopes stacija, kravu stacija;
 - 126.5. sabiedriskā garāža;
 - 126.6. mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts kā palīgizmantošana;
 - 126.7. atklāta uzglabāšana;
 - 126.8. inženierkomunikāciju objekti un tīkli;
 - 126.9. palīgēkas un saimniecības ēkas;
 - 126.10. piebraucamie ceļi un laukumi.
127. Zemes vienības minimālā platība: 600 m² vai atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, atkarībā no būvējamā vai novietojamā objekta tehniskajām prasībām saskaņā ar būvprojektu.
128. Zemes vienības minimālā fronte: atbilstoši novietojama objekta tehniskajām prasībām.
129. Apbūves maksimālais augstums: 12 m vai atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, atkarībā no būvējamā vai novietojamā objekta tehniskajām prasībām saskaņā ar būvprojektu.
130. Atļautie apbūves rādītāji jānosaka būvprojektā, atbilstoši tehniskās teritorijas funkcionālajai nepieciešamībai.
131. Teritoriju ir atļauts iežogot gar zemes vienības robežu un ielu sarkanajām līnijām. Žogam ir jābūt atbilstošiem teritorijas funkcionālajai izmantošanai. Žoga augstums, blīvums un vizuālais risinājums jāaskaņo Ādažu novada Būvvaldē, izstrādājot žoga izvietojuma shēmu.
132. Atklāta uzglabāšana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā un jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.

XII TEHNISKĀS APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA RT-3)

133. Funkcionālā zona - **Tehniskās apbūves zona (RT-3)** - nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir inženierkomunikāciju infrastruktūras objekti.
134. Atļautā izmantošana:
- 134.1. inženierkomunikāciju objekts;
 - 134.2. piebraucamie ceļi un laukumi;
 - 134.3. palīgēka, ja tā nepieciešama inženierkomunikāciju objekta funkcionēšanai.
135. Atļautie apbūves rādītāji jānosaka būvprojektā, atbilstoši tehniskās teritorijas funkcionālajai nepieciešamībai.

XIII APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (FUNKCIONĀLĀ ZONA ZA-1)

136. Funkcionālā zona - **Apstādījumu teritorija (ZA-1)** - nozīmē sabiedrībai pieejamas ar augiem apaudzētas un koptas sabiedrisko apstādījumu teritorijas ar vai bez labiekārtojuma.
137. Atļautā izmantošana:
- 137.1. publiskā zaļā ārtelpa (apstādījumi, atpūtas vietas, labiekārtojuma elementi, mazās arhitektūras formas utml);
 - 137.2. gājēju ceļi un veloceliņi;
 - 137.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
138. Nav atļauta teritorijas apbūve un ZA-1 teritorijas iežogošana.
139. Atļauti apsaimniekošanas pasākumi, kas nepieciešami teritorijas uzturēšanai.
140. Teritorijas labiekārtojumu veido saskaņā ar izstrādātu labiekārtojuma projektu.
141. Teritorijas labiekārtojuma elementu un rekreācijas objektu vizuālajam un mākslinieciskajam noformējumam harmoniski jāiekļaujas apkārtējā vidē, tam jābūt saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu.
142. Jānodrošina brīvi pieejama vide cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

XIV APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (FUNKCIONĀLĀS ZONA ZA-2)

143. Funkcionālā zona - **Apstādījumu teritorija (4DzD)** - nozīmē sabiedrībai pieejamas teritorijas, kurās galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir Kadagas ciema centrālās daļas apkaimes publiskā ārtelpa aktīvajai atpūtai ar atbilstošu infrastruktūru un teritorijas labiekārtojumu.
144. Atļautā izmantošana:
- 144.1. labiekārtota publiskā ārtelpa - dažādu sporta spēļu laukumi (volejbola, basketbola, hokeja), skeitparks, bērnu rotaļu laukumi, vingrošanas iekārtas un āra trenāžieri, labiekārtojuma elementi, apstādījumi, wc, utml;
 - 144.2. sporta un atpūtas objekts;
 - 144.3. palīgēkas līdz 25 m², ja tās nepieciešamas atļautās izmantošanas nodrošināšanai (aktīvās atpūtas inventāra nomas punkts vai uzglabāšana);

- 144.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 144.5. piebraucamie ceļi, gājēju un velosipēdistu ceļi un laukumi;
 - 144.6. autostāvvietas un velonovietnes.
145. Apbūves rādītāji: jānosaka labiekārtojuma un apstādījumu projektā vai ar arhitektūras un plānošanas uzdevumu (PAU).
146. Teritoriju atļauts nožogot pa zemes vienības robežām. Žoga augstums, bļivums un vizuālais risinājums jānosaka Ādažu novada Būvvaldē, izstrādājot žoga izvietojuma shēmu.
147. Teritorijas labiekārtojumu veido saskaņā ar izstrādātu labiekārtojuma vai apstādījumu projektu. Aktīvās atpūtas un sporta objektu un teritorijas labiekārtojuma elementu vizuālajam un mākslinieciskajam noformējumam harmoniski jāiekļaujas apkārtējā vidē, tam jābūt saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un izvietojums saskaņojams Ādažu novada Būvvaldē pirms uzstādīšanas.
148. Jāparedz speciāli pasākumi un speciāls aprīkojums, lai nodrošinātu pieejamu vidi cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.
149. Aktīvās atpūtas un sporta objektus izvieto tā, lai saglabātu vērtīgos kokus, ainavas bagātināšanai jāveido apstādījumi.

XV APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (FUNKCIONĀLĀS ZONA ZA-3)

150. Funkcionālā zona - **Apstādījumu teritorija (2ZA)** - nozīmē sabiedrībai pieejamu un labiekārtotu dabas teritoriju, kas paredzēta atpūtas pie ūdens vajadzībām.
151. Atļautā izmantošana:
- 151.1. publiskā zaļā ārtelpa (pludmales, peldvietas, atpūtas vietas, labiekārtojuma elementi, utml);
 - 151.2. ūdenskrātuve;
 - 151.3. rekreācijas infrastruktūras objekti;
 - 151.4. sezonāla rakstura ar rekreāciju saistītas būves līdz 25 m², ja tās nepieciešamas teritorijas funkcionēšanas nodrošināšanai, iekļaujas ainavā un nerada paaugstinātu slodzi uz vidi;
 - 151.5. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi un velosipēdistu ceļi;
 - 151.6. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti, t.sk. meliorācijas.
152. Nav atļauta pastāvīgas apbūves veidošana un ZA-3 teritorijas iežogošana.
153. Atļauti apsaimniekošanas pasākumi, kas nepieciešami teritorijas uzturēšanai.
154. Teritorijas labiekārtojumu veido saskaņā ar izstrādātu labiekārtojuma projektu.
155. Pirms rekreācijas objektu izveides jāizvērtē visi potenciālie ZA-3 teritoriju ietekmējošie faktori, lai neradītu paaugstinātu slodzi uz vidi.
156. Teritorijas labiekārtojuma elementu un rekreācijas objektu vizuālajam un mākslinieciskajam noformējumam harmoniski jāiekļaujas apkārtējā vidē, tam jābūt saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu.
157. Jānodrošina brīvi pieejama vide cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

XVI VASARNĪCU UN DĀRZA MĀJU APBŪVES ZONA (FUNKCIONĀLĀS ZONA DzV)

158. Funkcionālā zona - **Vasarnīcu un dārza māju apbūves zona (DzV)** - nozīmē pašvaldības nomas mazdārziņu teritorijas bez apbūves, kas tiek izmantotas Kadagas ciema daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem ģimenes dārziņu dārzkopības un atpūtas vajadzībām.
159. Atļautā izmantošana:
- 159.1. mazdārziņi (sakņu dārzi un augļu dārzi);
 - 159.2. palīgēkas (siltumnīcas, darbarīku novietnes utml) līdz 25 m², ja tās nepieciešamas teritorijas funkcionēšanas nodrošināšanai;
 - 159.3. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi un velosceļi;
 - 159.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti, t.sk. meliorācijas.
160. Nav atļauta pastāvīgas apbūves veidošana.
161. DzV teritorija var būt iežogotas ar līdz 1,5 m augstu metāla stieplu pinuma žogu, neuzkrītošā, zaļā krāsā vai līdz 2 m augstu dzīvžogu. Aizliegta dzeloņstieplu un surogātmateriālu (metāllūžņu, plastmasas atgriezumam u.c.) izmantošana žogu būvniecībā. Atsevišķās nomas ģimenes dārziņu teritorijas nav atļauts nožogot.
162. Atļauta tikai dārzkopība (sakņu dārzi, augļu dārzi, ģimenes dārziņi). Nav atļauta lopkopība, tajā skaitā trušu, vistu utml mazo dzīvnieku audzēšana.
163. Atļauti apsaimniekošanas pasākumi, kas nepieciešami teritorijas uzturēšanai.
164. Siltumnīcas dārzu, puķu vai to dēstu audzēšanai atļautas līdz 20 m², neapkurināmas, ar pagaidu karkasu un caurspīdīga materiāla segumu.
165. Mazdārziņu nomniekiem ir jāuztur kārtībā un jāapkopj savs dārzs un tam pieguļošās platības, ceļus, grāvjus u.c., kā arī jāveic visus iespējamus dabas aizsardzības pasākumus, lai nepieļautu nezāļu izplatšanos un novadgrāvja ūdeņu piesārņošanu ar minerālmēsliem, organisko masu un minerālmēsliem.
166. Aizliegtas darbības, kas var traucēt apkārtējo mazdārziņu lietotājus ar trokšņu, smaku vai cita veida piesārņojumu.

XVII LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS (FUNKCIONĀLĀS ZONA L)

167. Funkcionālā zona – **Līnijbūvju izbūves teritorija (L)** - nozīmē izbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.
168. Atļautā izmantošana:
- 168.1. maģistrālā iela;
 - 168.2. vietējas nozīmes iela;
 - 168.3. laukums;
 - 168.4. atklāta autostāvvietā;
 - 168.5. hidrotehniska būve;
 - 168.6. koplietošanas grāvis;

saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS:



RACIONĀLAS IDEJAS UN PERSPEKTĪVI RISINĀJUMI

RŪPNIECĪBAS IELA 32B – 502, RĪGA, LV – 1045
TĀLR.: +371 67 32 08 09, FAKSS: +371 67 32 09 07
E-PASTS: birojs@rp.lv
www.rp.lv