

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

### **1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI**

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Ādažu novada nekustamā īpašumā "Ziemeļi" lokālplānojuma ietvertajā teritorijā un būs Ādažu novada apbūves noteikumu precizējumi.
- 1.2. Noteikti trīs izmantošanas veidi: savrupmāju dzīvojamās apbūves zona, apstādījumu teritorija un līnijbūvju izbūves teritorija.
- 1.3. Apbūves noteikumu darbības robežas: Ādažu novada nekustamā īpašuma "Ziemeļi" robežas.
- 1.4. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā pēc lokālplānojuma apstiprināšanas Ādažu novada domē un pēc apstiprināšanas lēmuma publicēšanas vietējā pašvaldības interneta vietnē www.adazi.lv.
- 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. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA**

##### 2.1.1. DEFINĪCIJA

**Apbūves noteikumos savrupmāju dzīvojamās apbūves zona (DzS)** nozīmē izbūves teritoriju, 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, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis.

##### 2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

###### a) Atļautā izmantošana

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

- savrupmāja,
- saimniecības ēka,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

###### b) Zemesgabala dalīšana

Zemesgabalu ir iespējams dalīt, izstrādājot detālplānojumu.

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība:

savrupmājai – 1200m<sup>2</sup>,

+/- 8 % ņemot vērā vides apstākļus

Līnijbūvju un apstādījumu teritoriju jaunveidojamo zemesgabalu platības nosakāmas detālplānojumā.

c) Apbūves maksimālais augstums

2 stāvi, ne augstāk par 10 m no piebraucamās ielas ass augstuma atzīmes.

d) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte

No jauna veidojama zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 15m, izņemot gadījumus, kad konkrētās situācijas dēļ nepieciešams citādāks risinājums.

e) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Savrupmāju apbūvē zemesgabala maksimālais ēku kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības.

f) Galveno būvju skaits uz zemesgabala

Izbūvējot uz viena zemesgabala vairākas galvenās būves, vienlaicīgi jāparedz zemesgabala sadalīšanas iespējas. Ja zemesgabala sadalīšana nav iespējama, tad uz zemesgabala atļauts izbūvēt vienu galveno būvi.

g) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums (attālums no ielas sarkanās līnijas līdz būvlaidei) nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

h) Sānpagalma minimālais platums

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

(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 6,0m.

i) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0m.

(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 6,0m.

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 jāparedz izvietot zemesgabalā.

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 3,5 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) Zemesgabali var tikt iežogoti.

(2) Žogu risinājumi nosakāmi detālplānojumā.

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

(4) Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju.

(5) Gar L.Baltezeru un Baltezera kanālu žogs novietojams ne tuvāk par tauvas joslu (10m).

### 2.1.3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

#### Sporta būve

Papildus 2.1.2.punkta noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

- 1) ierīkot starp ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- 2) izmantot komerciāliem nolūkiem.

## 2.2. APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

### 2.2.1. DEFINĪCIJA

**Apstādījumu teritorija (Z)** nozīmē izbūves teritorijas, ko veido dabas un apzaļumotās teritorijas (arī kapsētas), atpūtas teritorijas, aizsargstādījumi, pludmales un ūdenskrātuves, kur apbūve nav galvenais zemes izmantošanas veids, bet izmantošana lielākā vai mazākā mērā, atkarībā no attiecīgās izbūves teritorijas daļas īpatnībām, ir saistīta ar dabas resursu izmantošanu, arī rekreāciju un vides aizsardzību

#### a) Atļautā izmantošana

(1) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes atklāto telpu izbūves teritorijās (Z), var izrietēt tikai no šo teritoriju īpatnībām un ar tām saistīto izmantošanu nepieciešamības.

(2) Šo teritoriju atļautās izmantošanas un to noteikumus, atkarībā no ekoloģiskajiem apstākļiem, pamato ar attiecīgās teritorijas detālplānojumu.

(3) Laivu piestātņu izveidošana, kā arī to izveidošanai nepieciešamā infrastruktūra.

(4) Gar L.Baltezeru un Baltezera kanālu žogs novietojams ne tuvāk par tauvas joslu (10m)

#### b) Teritorijas iespējamā applūšanas līnija nosakāma detālplānojuma projektā.

### 2.2.2. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

Saimniecības ēka ierīkojama saskaņā ar detālplānojumā noteiktām prasībām.

## 2.3. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJA

**Apbūves noteikumos līnijbūves izbūves teritorijas (L)** nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

#### a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes satiksmes infrastruktūras izbūves teritorijās (L), ir:

- vietējās nozīmes iela,
- laukums,
- hidrotehniska būve,
- inženiertehniskās apgādes 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) Ceļu un ielu šķērsprofils

- (1) Joslas platumi nosakāmi izstrādājot detālplānojumu.
- (2) Izstrādājot detālplānojumus, ielu un ceļu šķērsprofilos jāuzrāda esošās un obligāti jāparedz vieta perspektīvajām inženiertehniskās apgādes komunikācijām (ūdensapgādei, saimnieciskajai kanalizācijai, lietus notekūdeņu kanalizācijai, elektroapgādei, gāzapgādei, telekomunikācijām un, centralizētas siltumapgādes gadījumos, siltumapgādei) tā, lai nodrošinātu visu nekustamo īpašumu pieslēgšanas iespējas. Jānosaka ekspluatācijas aizsargjoslas, ja tās iziet ārpus ielu aizsargjoslām.

c) Ielu aprēķina parametri

Ielu aprēķina parametri jāpieņem, ievērojot transporta būvju būvnormatīvu prasības.

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 6,0 m.
- (3) Pieslēgumus pie mājām jāprojektē ar min NP 3,5.
- (4) Jānodrošina virszemes ūdens atvadi no ielu brauktuvēm.
- (5) Nobrauktuvju projekta risinājumus jāsaprot ar gaisa un apakšzemes komunikāciju īpašniekiem un Ādažu novada būvvaldi.

e) Strupceļš

Ja iela veido strupceļu, tad brauktuves galā jāveido autotransporta apgrīšanās laukums ar iekšējo diametru ne mazāku kā 16 m kā to nosaka ugunsdrošības normatīvie akti. Apgriešanās laukumi nav izmantojami autostāvvietām.

j) Klātne (segums)

Pašvaldības ceļu un ielu, kā arī laukumu, atklātu autostāvvietu un ietvju, klātnēm jābūt ar cietu segumu. Autostāvvietu iesegumus, kur tas iespējams, izmantot šķembzāli, zāles klāju ar ģeotekstila stiprinājumu vai caurumotu betona plākšņu un zālāja kombināciju.