

APBŪVES NOTEIKUMI.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI, SPĒKĀ STĀŠANĀS, PĀRKĀPUMI UN SODI, GROZĪŠANA, PĀPILDINĀŠANA, PUBLISKUMS.

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas "Detālā plānojuma projekta Ādažos, Gaujas ielā 39" ietvertajā teritorijā.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas - zemesgabala Gaujas ielā 39 robežas.
- 1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar "Detālā plānojuma projekta Ādažos, Gaujas ielā 39" stāšanos spēkā.
- 1.4. Detālajam plānojumam ir vietējā likuma (saistošo noteikumu) spēks līdz ar tā apstiprināšanu Ādažu pagasta padomē, un izsludināšanu "Latvijas Vēstnesī" un vietējā avīzē.
- 1.5. Pēc Ādažu pagasta ģenerālā plāna un apbūves noteikumu stāšanās spēkā Ādažu teritorijā, saistošo noteikumu (vispārējo noteikumu) sadaļai ir noteicošs spēks arī šajā projektā ietvertajām teritorijām.
- 1.6. Jebkura juridiska vai fiziska persona, kura pārkāpj apbūves noteikumus, ir sodāma saskaņā ar Latvijas republikas administratīvo pārkāpumu kodeksu.
- 1.7. Vainīgajai personai ir pienākums novērst atklātos pārkāpumus.
- 1.8. Ja tiesa kādu šī detālā plāna apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
- 1.9. Apbūves noteikumu grozīšanu var veikt izstrādājot izmaiņas detālajā plānojumā, ievērojot publiskās izskatīšanas procedūru un likumīgo kārtību.
- 1.10. Īpašos gadījumos - neizstrādājot attiecīgu teritorijas plānojumu, pieļaujama apbūves noteikumu grozīšana ar pagasta pašvaldības lēmumu, obligāti veicot publiskās apspriešanas procedūru.
- 1.11. Šie apbūves noteikumi regulāri jāpapildina ar noteikumiem, kas izriet no izstrādātajiem detālajiem plānojumiem piegulošajām teritorijām, kā arī sakarā ar likumu, likumu grozījumu un citu likumdošanas aktu stāšanos spēkā. Šie papildinājumi nav jāuzskata par apbūves noteikumu grozījumiem.
- 1.12. Šie apbūves noteikumi ir brīvi pieejami visiem interesentiem, tādēļ pagasta pašvaldībai regulāri jāinformē par pieņemtajiem grozījumiem un izdarītajiem papildinājumiem.

2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA, DEFINĪCIJAS, SKAIDROJUMI.

- 2.1. **Atļautā izmantošana** ir zemes, būves vai to daļas izmantošana, kas plānota vai izmantota saskaņā ar pagasta attīstības plānu (ģenerālo plānu, detālo plānu) un apbūves noteikumiem.
- 2.2. Nolūki kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves šajā teritorijā ir:
 - savrupmāja;
 - saimniecības ēka;
 - telpas individuālajam darbam;
 - dzīvoklis kā palīgizmantošana;
 - sporta būve kā palīgizmantošana;
 - dārzenkopība;
 - augļkopība;
 - sakņkopība;
 - koplietošanas teritorijas.
- 2.3. **Savrupmāja** nozīmē zemi un ēku, kas plānota, izmantota vai paredzēta brīvstāvošai vienas vai divu ģimeņu dzīvojamajai ēkai.
- 2.4. **Saimniecības ēka** ir brīvstāvoša ēka, kas atrodas uz viena zemes gabala ar dzīvojamo ēku un kalpo kā dzīvojamās ēkas palīgēka. Saimniecības ēkā nav paredzamas dzīvojamās telpas. Saimniecības

ēkas celtniecības apjoms nedrīkst būt lielāks par vienu trešdaļu no dzīvojamās ēkas celtniecības apjoma. Saimniecības ēku nedrīkst būvēt priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā (skatīt zīmējumu Nr1).

- 2.5. **Telpas individuālajam darbam** ir telpas, kuras tiek izmantotas individuālā darba veikšanai, un kuru izmantotājs ir pats ēkas īpašnieks vai iedzīvotājs.
- 2.6. Uz dzīvokli kā palīgizmantošanu attiecas sekojoši noteikumi:
 - Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras.
 - Vienā dzīvojamā mājā nav pieļaujami vairāk kā divi dzīvokļi.
 - 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.
 - Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās ēkas apkalpotāja (dārznieka, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.
 - Katram dzīvoklim jānodrošina piekļūšana pa neatkarīgām (no citām izmantošanām) ieejām.
- 2.7. **Sporta būve** ir būve, kuras izmantošanas nolūks ir sporta aktivitātes vai aktīvās atpūtas pasākumi. Sporta būvi nedrīkst:
 - ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi, priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā (robežas un izvietojumu skatīt zīmējumā Nr1);
 - izmantot komerciāliem nolūkiem;
 - sporta būves tehniskajiem rādītājiem jāiekļaujas kopējajos zemes gabala atļautajos parametros.
- 2.8. Dārzkopības, sakņkopības, augļkopības vajadzībām izmantotās teritorijas, kuras tiek izmantotas ar mērķi gūt ražu vai peļņu, nedrīkst pārsniegt 30% no zemes gabala kopējās platības.
- 2.9. Zemes gabala maksimālais apbūves blīvums - 30%.
- 2.10. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte - 40%.
- 2.11. Zemes gabala brīvās teritorijas minimālais laukums – 100%.
 - **Brīvā teritorija** ir parces kopējā platība, no kuras atņemts apbūves laukums, autostāvvietu un piebraucamo ceļu platība, kā arī iesegto un sporta laukumu platība.
 - Brīvo teritoriju izsaka procentuālā attiecībā no *brīvās teritorijas laukuma* pret ēku kopējo platību.
 - **Iesegtie laukumi** ir atklātas platības, kuras iesegtas (vai izveidotas) ar dabīgiem vai mākslīgiem materiāliem, izņemot zālāju.
 - Iesegtajiem laukumiem jānodrošina lietus ūdens novadīšana atbilstoši sanitārajām prasībām un neapgrūtinot pārējo parceļu īpašniekus.
- 2.12. Maksimālais stāvu skaits - trīs stāvi ieskaitot *cokolstāvu* un *jumta stāva izbūvi*.
 - Par **cokolstāvu** uzskata ēkas pagrabstāvu, kurš paceļas virs esošā zemes līmeņa ne vairāk par 1/3 no pagrabstāva kopējā augstuma.
 - Par **jumta stāva izbūvi** uzskata ēkas augšējā stāva izbūvi, kuras *izmantojamā platība* nepārsniedz 75% no stāva kopējās platības.
 - **Jumta stāva izbūves izmantojamā platība** ir platība telpā vai tās daļā, kurā iespējams izveidot telpu ar minimālo griestu augstumu 2,5 m.
- 2.13. Maksimālais ēkas augstums (skatīt zīmējumu Nr2):
 - 12 metri līdz korei, ja jumts stāvāks par 45° un nav lauzts.
 - 8,5 metri līdz ēkas augstākajai daļai (izņemot skursteni), ēkām ar plakanajiem vai lēzenajiem (līdz 15°) jumtiem.
 - 10,5 metri līdz ēkas augstākajai daļai - ēkām ar lauztiem jumtiem, kā arī jumtiem ar slīpumu no 15° – 45°.
 - **Ēkas augstums** ir attālums no zemes virsmas projektētā vidējā līmeņa līdz augstākajai ēkas daļai.
- 2.14. Savrupmāju skaits uz zemes gabala - 1.
- 2.15. **Koplietošanas teritorijas** ir teritorijas, kuras kalpo visas sabiedrības mērķiem un tām ir jābūt brīvi pieejamām. Koplietošanas teritorija ir sadalīta domājamajās daļās, kuru lielums ir proporcionāls katra zemes gabala lielumam. Koplietošanas teritorijas tiek uzturētas par domājamo daļu īpašnieku līdzekļiem.

3. AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA.

- 3.1. Netiek atļauta izmantošana, kas rada vairāk nekā būtisku piesārņojumu, tas ir - neatbilst valsts vides aizsardzības un vides veselības iestāžu vides kvalitātes prasībām un likumdošanas aktu prasībām.
- 3.2. Nevienu teritoriju nedrīkst izmantot šādiem nolūkiem:
 - izvietot ēkas un būves: inženierkomunikāciju aizsargjoslās, ūdensapgādes avotu un ietaišu sanitārajā zonā (aizsargjoslā), ja projektējamie objekti nav saistīti ar avotu vai komunikāciju ekspluatāciju.
 - novietot, glabāt, savākt pamestus vai nelietojamus transportlīdzekļus.
 - Lietot šajos apbūves noteikumos paredzētajām " atļautajām izmantošanām " (arī palīgizmantošanām) kuģu, kravas automašīnu, autobusu, vagonu, lidmašīnu korpusus vai to daļas, ja tam nav dota īpaša atļauja.

4. ZEMES GABALU DALĪŠANA VAI APVIENOŠANA.

- 4.1. Nevienu zemes gabalu nedrīkst dalīt vai apvienot ar kādu citu zemes gabalu, neizstrādājot detaļo plānojumu vai pagasta būvvaldē īpaši akceptētu zemes ierīcības projektu.

5. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI.

- 5.1. Neviena juridiska vai fiziska persona nedrīkst ierīkot, izmantot kādu būvi vai zemes gabalu nevienā teritorijā tā, lai tiktu apgrūtināta vai liegta pieeja pie citiem zemes gabaliem. Kā arī ierīkot būves, zemes gabalus bez nodrošinātas piekļūšanas pie tiem no piebrauktuves vai ielas.

6. BŪVLAIDES.

- 6.1. Nevienu būvi nedrīkst ierīkot ārpus parces noteiktajām būvleidēm (izņemot žogus – skatīt 8.4), kuras nosaka inženierkomunikāciju aizsargjoslas, sarkanās līnijas, parces robežas.
- 6.2. Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemes gabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai citu ieinteresēto kaimiņu zemes gabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, kuru tie apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, būves drīkst projektēt un ierīkot minimālo attālumu samazinot vai būvējot uz zemes gabala robežas, ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemes gabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m. (LBN 100 3.4.p.)
- 6.3. Atļauja samazināt minimālos attālumus vai atļauja būvēt uz robežas jāreģistrē noteiktā kārtībā Zemesgrāmatā.

7. BŪVJU IZVIETOŠANA PIE KAIMIŅU ZEMESGABALA ROBEŽAS.

- 7.1. Ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemes gabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi [LBN 209, 3.1.2.p.].
- 7.2. Pret zemes gabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

8. FASĀDES, JUMTI, ŽOGI.

- 8.1. Visām no ielas vai piebrauktuves redzamajām ēku, žogu un vārtu fasādēm jābūt kvalitatīvām un arhitektoniski izveidotām, tādas pašas prasības tiek izvirzītas arī ēku jumtiem.
- 8.2. Nav pieļaujama patvaļīga fasāžu krāsošana. Krāsošana jāveic saskaņā ar pagasta būvvaldē izdoto krāsu pasi vai projektā akceptēto krāsojumu.
- 8.3. Nav atļauta patvaļīga satelītantenu novietošana uz jumtiem, balkoniem, erkeriem vai to piestiprināšana pie ēku fasādēm.
- 8.4. Žogu pamatelementi nedrīkst traucēt inženierkomunikāciju trasēm.
- 8.5. Žogus jānovieto:
 - pret Gaujas ielu uz ielas sarkanās līnijas.
 - pret piebrauktuvi uz būvlaides.
 - pret pagasta gruntēto ceļu (bez nosaukuma) uz ielas sarkanās līnijas.
 - pārējos gadījumos uz parces robežām.
- 8.6. Zemes gabaliem pret Gaujas ielu jābūt nožogotiem ar vienāda izskata, pretskatā caurredzamu (minimāli 35%), ne augstāku par 1.6 metriem žogu, kura projekts jāizstrādā un jāaskaņo kopā ar ēkas projektu.
- 8.7. Žogiem pret piebrauktuvi jābūt pretskatā caurredzamiem (min 35%) un ne augstākiem par 1.6 metriem, kuru projekti jāizstrādā un jāaskaņo kopā ar ēkas projektu.
- 8.8. Iekšējo žogu (starp zemes gabaliem) pretskata caurredzamībai jābūt ne mazākai par 50% un augstumam ne lielākam par 1.6 metriem. Ir pieļaujama dzīvžogu veidošana starp zemes gabaliem, kuru augstums nepārsniedz 1.2 metrus un platums 0.7 metrus, ja to izveidei piekrituši abi zemes gabalu īpašnieki.
- 8.9. Žogiem jābūt krāsotiem ar dabīgām krāsām. Nav pieļaujama dabīgā akmens, cēlapmetuma krāsošana.

9. ATTĀLUMI STARP ĒKĀM UN BŪVĒM.

- 9.1. Attālumi starp dzīvojamajām ēkām, dzīvojamajām ēkām un saimniecības ēkām kā arī sporta būvēm, jāpieņem saskaņā ar insolācijas un ugunsdrošības prasībām [LBN 100, 3.4.p.].

10. UGUNSDROŠĪBAS PRASĪBAS.

- 10.1. Ugunsdrošības attālumi starp dzīvojamajām ēkām, dzīvojamajām un saimniecības ēkām, kā arī sporta būvēm jāparedz atbilstoši LBN 100 1. pielikumā noteiktajām prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus jāievēro "Valsts ugunsdrošības noteikumu", kā arī LBN 201-96 Ugunsdrošības normu prasības.

11. ATTĀLUMI STARP INŽENIERKOMUNIKĀCIJĀM UN BŪVĒM.

- 11.1. Horizontālie un vertikālie attālumi starp paralēlām, blakus izvietotām komunikācijām jāpieņem pēc LBN 100, 11. tabulas. Ja blakus izvietotu cauruļvadu dziļuma starpība ir lielāka par 0.4. metriem, tad 11. tabulā norādītie attālumi jāpalielina, ņemot vērā tranšeju nogāžu stāvumu, bet tiem jābūt ne mazākiem par tranšejas dziļumu.
- 11.2. Neuzceltas (paredzētas) būves gadījumā jāpieņem horizontālais attālums līdz būvlaidei vai detālajā plānojumā paredzētajai aizsargjoslai.

11.3. Horizontālie attālumi no tuvākajām inženierkomunikācijām līdz būvēm jāpieņem pēc LBN 100, 10. tabulas.

12. IELAS, IETVES UN PIEBRAUCAMIE CEĻI.

12.1. Gaujas iela:

- aizsardzības josla no ceļa ass (sarkanā līnija)-12,5m.;
- būvlaide no ceļa ass- 18,5 m.;

12.2. Pagasta ceļš (beznosaukuma):

- aizsardzības josla no ceļa ass (sarkanā līnija)-7,5m.;
- būvlaide no ceļa ass- 10.5 m.;

12.3. Brauktuvju noapaļojuma rādiusi:

- krustojumā ar Gaujas ielu-9.6 m vietā ar divvirzienu kustību;
- pagasta ceļa krustojumos ar piebrauktuvi- min.5,0 m.
- ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2,0 m.

12.4. Ietves:

- Ietvei jābūt vismaz 1.5m. platai pēc LBN 100 4.tabulas.
- Ietves augstums pie piebrauktuves braucamās daļas nedrīkst būt mazāks par 15 cm. Ietvju pārejās pār ielu vai piebrauktuvi jāveido uzbrauktuves uz ietves ar bērnu vai invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne lielāku par 2.5cm.

12.5. Prasības ceļu ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai:

- Pagasta dienestiem jāierīko un jāremontē Gaujas iela, pagasta ceļš zemes nodalījuma joslu platumā, kā arī jāizprojektē un jāizbūvē (ja tas nepieciešams veicot izmaiņas detālajā plānojumā) lietuvu ūdens novadīšanas sistēma, arī pagasta grāvji un caurtekas zem pagasta ceļa un Gaujas ielas.
- Pagasta dienestiem jāuztur kārtībā pagasta ceļa, Gaujas ielas brauktuves, kā arī caurtekas zem pagasta ceļa un Gaujas ielas.
- Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves, piebraucamais ceļš un tā brauktuve sava zemesgabala robežās, atbilstoši pagasta padomes izdotiem noteikumiem.
- Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama pagasta ceļa vai piebrauktuves slēgšana, jāsaņem pagasta pašvaldības atļauja.

13. KLĀTNE.

13.1. Piebraucamā ceļa, ietvju, laukumu, autostāvvietu klātnēm jābūt ar cietu segumu, kurš nodrošina lietuvu ūdeni iekļūšanu gruntī (piemēram, bruģakmens klātne).