

RĪGAS RAJONA ĀDAŽU NOVADA

„VĒJLAUKI”

(NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KADASTRA NR. 8044 011 0028)

DETĀLPLĀNOJUMS

SAISTOŠĀ DAĻA
„TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN
APBŪVES NOTEIKUMI”



2007

II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI**SATURS**

1.	Apbūves noteikumi.....	4
1.1.	Darbības lauks un stāšanās spēkā.....	4
1.1.1.	Darbības lauks.....	4
1.1.2.	Stāšanās spēkā.....	4
1.2.	Vispārīgie izmantošanas noteikumi.....	4
1.2.1.	Inženiertehniskais aprīkojums.....	4
1.2.2.	Zemes transformācija.....	4
1.2.3.	Citi noteikumi.....	4
1.3.	Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves noteikumi.....	4
1.3.1.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM1).....	4
1.3.1.1.	Definīcija.....	4
1.3.1.2.	Atļautā izmantošana.....	5
1.3.1.3.	Zemesgabalu dalīšana.....	5
1.3.1.4.	Galveno ēku skaits.....	5
1.3.1.5.	Maksimālais stāvu skaits.....	5
1.3.1.6.	Apbūves maksimālais augstums.....	5
1.3.1.7.	Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte.....	5
1.3.1.8.	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija.....	5
1.3.1.9.	Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide).....	5
1.3.1.10.	Sānpagalma minimālais platums (apbūves līnija).....	5
1.3.1.11.	Aizmugures pagalma minimālais dziļums (apbūves līnija).....	5
1.3.1.12.	Būvju izvietošana pie kaimiņu zemes gabala robežas.....	6
1.3.1.13.	Autostāvvietu izvietojums.....	6
1.3.1.14.	Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana.....	6
1.3.1.15.	Komposta vietu izvietojums.....	6
1.3.1.16.	Žogi.....	6
1.3.1.17.	Palīgizmantošanas noteikumi.....	6
1.3.1.18.	Izņēmumi un precizējumi.....	7
1.3.2.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM2).....	7
1.3.2.1.	Definīcija.....	7
1.3.2.2.	Atļautā izmantošana.....	7
1.3.2.3.	Zemesgabalu dalīšana.....	7
1.3.2.4.	Zemesgabala minimālā fronte.....	7
1.3.2.5.	Galveno ēku skaits.....	7
1.3.2.6.	Maksimālais stāvu skaits.....	7
1.3.2.7.	Apbūves maksimālais augstums.....	7
1.3.2.8.	Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte.....	8
1.3.2.9.	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija.....	8
1.3.2.10.	Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide).....	8
1.3.2.11.	Sānpagalma minimālais platums (apbūves līnija).....	8
1.3.2.12.	Aizmugures pagalma minimālais dziļums (apbūves līnija).....	8
1.3.2.13.	Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas.....	8
1.3.2.14.	Autostāvvietu izvietojums.....	8

1.3.2.15.	Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana.....	9
1.3.2.16.	Komposta vietu izvietojums.....	9
1.3.2.17.	Žogi.....	9
1.3.1.17.	Palīgizmantošanas noteikumi.....	9
1.3.3.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM3).....	10
1.3.3.1.	Definīcija.....	10
1.3.3.2.	Atļautā izmantošana.....	10
1.3.3.3.	Zemesgabalu dalīšana.....	10
1.3.3.4.	Zemesgabalu minimālā fronte	10
1.3.3.5.	Galveno ēku skaits.....	10
1.3.3.6.	Maksimālais stāvu skaits.....	10
1.3.3.7.	Apbūves maksimālais augstums.....	10
1.3.3.8.	Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte.....	11
1.3.3.9.	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija.....	11
1.3.3.10.	Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide).....	11
1.3.3.11.	Sānpagalma minimālais platums (apbūves līnija).....	11
1.3.3.12.	Aizmugures pagalma minimālais dziļums (apbūves līnija).....	11
1.3.3.13.	Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas.....	11
1.3.3.14.	Autostāvvietu izvietojums.....	11
1.3.3.15.	Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana.....	11
1.3.3.16.	Komposta vietu izvietojums.....	12
1.3.3.17.	Žogi.....	12
1.3.3.18.	Palīgizmantošanas noteikumi.....	12
1.3.4.	Līnijbūvju apbūves teritorija (L).....	12
1.3.4.1.	Definīcija.....	12
1.3.4.2.	Atļautā izmantošana.....	12
1.3.4.3.	Prasības ielu projektēšanai.....	13
1.3.4.4.	Klātne (segums).....	13
2.	Aizsargjoslas, aprobežojumi, apgrūtinājumi.....	13
2.1.	Vides un dabas resursu aizsargjoslas un apgrūtinājumi.....	13
2.2.	Ekspluatācijas aizsargjoslas.....	13
3.	Detālplānojuma īstenošanas kārtība.....	15
3.1.	Ielu un inženierkomunikāciju izveidošana.....	15
3.2.	Ēku būvniecība.....	15
4.	Grafiskā daļā.....	16
4.1.	Ādažu novada nekustamā īpašuma „Vējlauki” Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām M 1:500 (3 lapas).....	17
4.2.	Ādažu novada nekustamā īpašuma „Vējlauki” Eksplikācijas plāns M 1:1000.....	

I. APBŪVES NOTEIKUMI

1.1. Darbības lauks un stāšanās spēkā

1.1.1. Darbības lauks

Apbūves noteikumi darbojas Rīgas rajona Ādažu novada zemes īpašumu "Vējlauki" robežās, daļēji ietverot plānojumam blakus esošo zemes īpašumus „Selgas” ar kad. nr.8044-011-0032 un „Priežu iela 2” ar kad. nr.8044-011-0029, kā arī blakus esošos Ādažu novada pašvaldības ceļus.

1.1.2. Stāšanās spēkā

Apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar dienu, kad laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" tiek publicēts lēmums par Rīgas rajona Ādažu novada zemes īpašumu "Vējlauki" detālplānojuma apstiprināšanu Ādažu novada domē un pašvaldības saistošo noteikumu izdošanu.

1.2. Vispārīgie izmantošanas noteikumi

1.2.1. Inženiertehniskais aprīkojums

- (1) Dzīvojamām ēkām ir jābūt pieslēgtiem pie centralizētiem ūdensapgādes tīkliem un kanalizācijas tīkliem.
- (2) Jāizbūvē vietējas nozīmes ielu tīkls, virszemes ūdeņu novadīšanas sistēmas un inženiertehniskās apgādes tīkli atbilstoši 3.punktam „Detālplānojuma īstenošanas kārtība”.

1.2.2. Zemes transformācija

Zemes transformācija veicama saskaņā ar LR likumdošanas prasībām.

1.2.3. Citi noteikumi

- (1) Lai novērstu gruntsūdeņu līmeņa celšanos, izstrādājot būvprojektus katrā jaunveidojamajā zemes gabalā obligāti ir jāsiglabā vai jāpārkaroto esošās meliorācijas sistēmas atbilstoši drenāžas pārkarotošanas projektam un jānodrošina meliorācijas sistēmu uzturēšana darba režīmā, lai nodrošinātu optimālo gruntsūdens režīmu un virszemes ūdeņu novadīšanu.
- (2) Tehniskā projekta izstrādāšana drenāžas pārkarotošanai jāveic katram apbūves gabalam atsevišķi ievērtējot konkrētu būvlaukuma atrašanās vietu, kura detālplānojuma izstrādes gaitā ir noteikta nosacīti.

1.3. Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves noteikumi

1.3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM1) *(parcele nr.1,2,3,4,5,6,7,8*,9,10,11,12,13,14)*

1.3.1.1. Definīcija

Apbūves noteikumos **mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM1)** nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir rindu māju dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem.

1.3.1.2. Atļautā izmantošana

(1) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta mazstāvu dzīvojamai apbūvei (DzM1), ir:

- **rindu māja,**
- privāts mājas bērnudārzs,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

1.3.1.3. Zemesgabalu dalīšana

Zemesgabali nav dalāmi.

1.3.1.4. Galveno ēku skaits

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu rindu mājas daļu (sekciju).

1.3.1.5. Maksimālais stāvu skaits

Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi.

1.3.1.6. Apbūves maksimālais augstums

- (1) Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniedzot 12,0 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes.
- (2) 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.).

1.3.1.7. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 60%.

1.3.1.8. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 40%.

1.3.1.9. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

- (1) Priekšpagalma minimālais dziļums gar jaunprojektējamajām vietējas nozīmes ielām nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
- (2) Nedrīkst samazināt priekšpagalma dziļumu.

1.3.1.10. Sānpagalma minimālais platums (apbūves līnija)

- (1) Ārējā sānpagalma minimālais platums pie vietējas nozīmes ielas nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
- (2) Sānpagalma minimālais platums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.
- (3) Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, 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 6,0 m. Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.
- (4) Nedrīkst samazināt ārējā sānpagalma minimālo platumu.

1.3.3.11. Aizmugures pagalma minimālais dziļums (apbūves līnija)

- (1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
- (2) Nedrīkst samazināt aizmugures pagalma dziļumu.

1.3.1.12. Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

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 (LBN 209, 3.1.2.p.).

1.3.1.13. Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānpagalmā vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

- autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
- piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

1.3.1.14. 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.

1.3.1.15. 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

1.3.1.16. Žogi

- (1) Apbūvētos zemesgabalus drīkst iežogot.
- (2) Žogiem gar ielām ir jābūt 50% caurredzamiem, līdz 1,5 m augstiem un saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru. Žogu tipa risinājums ir jāaskaņo ar Ādažu novada būvvaldi būvprojekta izstrādes gaitā.
- (3) Robežžogiem ir jābūt metāla stieņu pinuma, caurredzamiem, līdz 1,5 m augstiem. Tos drīkst apaudzēt ar dekoratīvajiem augiem.
- (4) Žogus drīkst ierīkot:
 - ielas pusē - pa ielas sarkano līniju,
 - stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūra līniju,
 - pārējos gadījumos - pa zemesgabala robežām.
- (5) 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. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

1.3.1.17. Palīgizmantošanas noteikumi

Papildus 1.3.1. punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

- dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsasakarā, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja,
- 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.

1.3.1.18. Izņēmumi un precizējumi

Parcele nr.8* atļautā izmantošana ir risināma būvprojekta ietvaros, ar iespēju būvprojektā noteikt vai tajā ir izvietojama rindu mājas sekcija vai tā ir saglabājama kā zaļā zona ar gājēju ceļu.

1.3.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM2)
(parcele nr. 15, 16,17,18,19,20 ,23,24,25,26,27,28)

1.3.2.1. Definīcija

Apbūves noteikumos **mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM2)** nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve.

1.3.2.2. Atļautā izmantošana

(1) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta mazstāvu dzīvojamai apbūvei (DzM2), ir:

- **savrupmāja** (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- **dvīņu māja** (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana.

1.3.2.3. Zemesgabalu dalīšana

(1) Savrupmājai - zemesgabali nav dalāmi.

(2) Dvīņu māju apbūves gadījumā zemesgabalu sadalīšana ir atļauta ar nosacījumu, ka minimālā zemesgabala platība nav mazākā par 600 m².

1.3.2.4. Zemesgabalu minimālā fronte

(1) Zemesgabala minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 15 m.

1.3.2.5. Galveno ēku skaits

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu savrupmāju, vai vienu dvīņu māju, vai vienu dvīņu mājas daļu.

1.3.2.6. Maksimālais stāvu skaits

(1) Galvenajai ēkai - 3 stāvi.

(2) Saimniecības ēkai - 1 stāvs.

1.3.2.7. Apbūves maksimālais augstums

(3) Galvenajai ēkai - nepārsniedzot 12,0 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes.

(4) Saimniecības ēkai - nepārsniedzot 6,0 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes.

(5) 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.).

(6) Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 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.

1.3.2.8. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 60%.

1.3.2.9. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 40%.

1.3.2.10. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

- (1) Priekšpagalma minimālais dziļums gar jaunprojektējamajām vietējas nozīmes ielām nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
- (2) Nedrīkst samazināt priekšpagalma dziļumu.

1.3.2.11. Sānpagalma minimālais platums (apbūves līnija)

- (1) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.
- (2) Ārējā sānpagalma minimālais platums pie vietējas nozīmes ielas nedrīkst būt mazāks par 6,0 m, pie meliorācijas ūdensnotekas nedrīkst būt mazāks par meliorācijas ūdensnotekas 10 m aizsargjoslas platumu.
- (3) 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 6,0 m. Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.
- (4) Nedrīkst samazināt ārējā sānpagalma minimālo platumu.

1.3.2.12. Aizmugures pagalma minimālais dziļums (apbūves līnija)

- (3) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.
- (4) 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 6,0 m. Ja kaimiņš atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

1.3.2.13. 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 (LBN 209, 3.1.2.p.).
- (2) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

1.3.2.14. Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānpagalmā vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

- autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
- piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

1.3.2.15. 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.

1.3.2.16. Komposta vietu izvietojums

- (1) Komposta vietu izvietojuma nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.
- (2) Komposta vietu izvietojuma 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

1.3.2.17. Žogi

- (1) Apbūvētos zemesgabalus drīkst iežogot.
- (2) Žogiem gar ielām ir jābūt 50% caurredzamiem, līdz 1,5 m augstiem un saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru. Žogu tipa risinājums ir jāsakrāj ar Ādažu novada būvvaldi būvprojekta izstrādes gaitā.
- (3) Ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,8 m. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, novada dome apspriež abu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis novada domes lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.
- (4) Žogus drīkst ierīkot:
 - ielas pusē - pa ielas sarkano līniju,
 - stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūra līniju,
 - gar meliorācijas ūdensnoteku - 1,5 m attālumā no grāvja nogāzes augšējās malas; žogiem gar meliorācijas ūdensnoteku ir jābūt viegli noņemamiem un transformējamiem,
 - pārējos gadījumos - pa zemesgabala robežām.
- (5) 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. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

1.3.2.18. Palīgizmantošanas noteikumi

(1) Dzīvoklis

Papildus 1.3.2. punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

- dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsakaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja,
- 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.

(2) Sporta būve

Papildus 1.3.2.punkta noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

- ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā),

- izmantot komerciāliem nolūkiem.

1.3.3. Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM3) (parcele nr. 21,22)

1.3.3.1. Definīcija

Apbūves noteikumos **mazstāvu dzīvojamās apbūves zona (DzM3)** nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem, kā arī savrupmāju apbūve.

1.3.3.2. Atļautā izmantošana

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

- **savrupmāja,**
- **dvīņu māja,**
- **mazstāvu daudzdzīvokļu nams,**
- privāts mājas bērnudārzs,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana

1.3.3.3. Zemesgabalu dalīšana

(1) Savrupmājai un mazstāvu daudzdzīvokļu namam - zemesgabali nav dalāmi.

(2) Dvīņu māju apbūves gadījumā zemesgabalu sadalīšana ir atļauta ar nosacījumu, ka minimālā zemesgabala platība nav mazāka par 600 m².

1.3.3.4. Zemesgabalu minimālā fronte

(1) Zemesgabala minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 15 m.

1.3.3.5. Galveno ēku skaits

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu mazstāvu daudzdzīvokļu namu, vai vienu savrupmāju, vai vienu dvīņu māju, vai vienu dvīņu mājas daļu.

1.3.3.6. Maksimālais stāvu skaits

Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi.

1.3.3.7. Apbūves maksimālais augstums

(1) Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 12,0 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes.

(2) 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.).

(3) Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 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.

1.3.3.8. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 60%.

1.3.3.9. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 40%.

1.3.3.10. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

- (1) Priekšpagalma minimālais dziļums gar jaunprojektējamajām vietējas nozīmes ielām nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
- (2) Nedrīkst samazināt priekšpagalma dziļumu.

1.3.3.11. Sānpagalma minimālais platums (apbūves līnija)

- (1) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.
- (2) Ārējā sānpagalma minimālais platums nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
- (3) 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 6,0 m. Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.
- (4) Nedrīkst samazināt ārējā sānpagalma minimālo platumu.

1.3.3.12. Aizmugures pagalma minimālais dziļums (apbūves līnija)

- (1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par meliorācijas ūdensnotekas 10 m aizsargjoslas platumu.
- (2) Nedrīkst samazināt aizmugures pagalma minimālo dziļumu.

1.3.3.13. 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 (LBN 209, 3.1.2.p.).
- (2) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

1.3.3.14. Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānpagalmā vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

- autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
- piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

1.3.3.15. 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.

1.3.3.16. 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

1.3.3.17. Žogi

- (1) Apbūvētos zemesgabalus drīkst iežogot.
- (2) Žogiem gar ielām ir jābūt 50% caurredzamiem, līdz 1,5 m augstiem un saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru. Žogu tipa risinājums ir jāsaskaņo ar Ādažu novada būvvaldi būvprojekta izstrādes gaitā.
- (3) Ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,8 m. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, novada dome apspriež abu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis novada domes lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.
- (4) Žogus drīkst ierīkot:
 - ielas pusē - pa ielas sarkano līniju,
 - stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūra līniju,
 - gar meliorācijas ūdensnoteku - 1,5 m attālumā no grāvja nogāzes augšējās malas; žogiem gar meliorācijas ūdensnoteku ir jābūt viegli noņemamiem un transformējamiem,
 - pārējos gadījumos - pa zemesgabala robežām.
- (5) 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. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

1.3.3.18. Palīgizmantošanas noteikumi

Papildus 1.3.3. punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

- dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja,
- 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.

1.3.4. Līnijbūvju apbūves teritorijas (L)

(parceles nr.29,30,31,32,33)

1.3.4.1. 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 inženierkomunikāciju objektu izvietošana.

1.3.4.2. Atļautā izmantošana

- (1) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās, ir:
 - vietējās nozīmes iela,
 - inženierkomunikāciju objekts.

- (2) Zeme zem ielām 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.
- (3) Zeme zem ielām var tikt sadalīta domājamās daļās, kā visu gruntsgabalu īpašnieku kopīpašums vai arī nodota trešo personu apsaimniekošanā vai pašvaldības īpašumā.

1.3.4.3. Prasības ielu projektēšanai

- (1) Izstrādājot ielu projektus, jāievēro spēkā esošās projektēšanas un būvniecības normas un noteikumus (LVS 190-1:2000, LVS 190-2:1999, LVS 190-3:1999).
- (2) Jānodrošina ūdens atvade no ielu klātnēm.
- (3) Jānodrošina redzamības brīvlaukums.
- (4) Ielu projektu risinājumus jāaskaņo ar gaisa un apakšzemes komunikāciju īpašniekiem un Ādažu novada būvvaldi.
- (5) Pirms būvdarbu sākuma jāizņem būvatļauja Ādažu novada būvvaldē, saskaņojot satiksmes organizāciju VAS „Latvijas Valsts Ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļu
- (6) Pie objekta nodošanas ekspluatācijā jāpieaicina VAS „Latvijas Valsts Ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļas pārstāvi.

1.3.4.4. Klātne (segums)

Ielu, kā arī atklātu autostāvvietu, ietvju un gājēju celiņu klātnēm jābūt ar cietu segumu.

2. AIZSARGJOSLAS, APROBEŽOJUMI, APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu tiek noteiktas vides un dabas resursu aizsargjoslas un ekspluatācijas aizsargjoslas dabas un inženierkomunikāciju objektiem. Sanitārās aizsargjoslas un drošības aizsargjoslas netiek noteiktas, jo plānojamajā teritorijā neatrodas un netiek plānoti objekti, kuriem tādas jānosaka.

2.1. Vides un dabas resursu aizsargjoslas un apgrūtinājumi

Vides un dabas resursu aizsargjoslas tiek noteiktas, lai samazinātu negatīvo ietekmi uz ūdens ekosistēmām un saglabātu tām raksturīgo ainavu.

1) Virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas un apgrūtinājumi

Vides un dabas resursu aizsargjoslas tiek noteiktas, lai samazinātu negatīvo ietekmi uz ūdens ekosistēmām un saglabātu tām raksturīgo ainavu.

Detālplānojuma teritorijā neiestiepjas virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas, tajā skaitā Gaujas - Daugavas kanāla aizsargjosla.

2.2. Ekspluatācijas aizsargjoslas

Ekspluatācijas aizsargjoslas tiek noteiktas gar transporta, inženierkomunikāciju līnijām un objektiem, lai nodrošinātu to efektīvu un drošu ekspluatāciju un attīstības iespējas.

Inženiertehniskās apgādes komunikāciju aizsargjoslas, kas ietilpst vietējas nozīmes ielu sarkanajās līnijās detālplānojuma projektā netiek uzrādītas. Izstrādājot inženierkomunikāciju

objektu projektus un izvietojot tos ielu sarkanajās līnijās, ir jāievēro minimālo attālumu prasības starp cauruļvadiem un kabeļiem.

1) Aizsargjoslas gar ielām un autoceļiem

Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem tiek noteiktas, lai samazinātu ielu un dzelzceļu negatīvo ietekmi uz vidi, nodrošinātu transporta maģistrāļu ekspluatāciju un drošību, kā arī izveidotu no apbūves brīvu joslu, kas nepieciešama ielu rekonstrukcijai, kā arī inženierkomunikāciju izvietojumam.

Aizsargjoslas gar ielām ir atzīmētas kā sarkanās līnijas (projektēto ielu robežas) un būvlandes (līnija, kas nosaka attālumu no sarkanās līnijas līdz apbūvei). Ielu aizsargjoslās aizliegts izvietot apbūvi, izņemot ar inženierkomunikāciju objektu ekspluatāciju saistītas būves.

Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas:

- ielu sarkanās līnijas vietējas nozīmes ielām - 12 m,
- pašvaldības ceļiem - sarkanā līnija pa ceļu 17 m un 16 m nodalījuma joslām.

2) Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem

Aizsargjoslas gar visu veidu un piederības elektronisko sakaru tīkliem un to infrastruktūras būvēm tiek noteiktas, lai nodrošinātu to maksimālo aizsardzību no cilvēka, dabas vai citu faktoru nevēlamas ietekmes.

Projektējamie sakaru kabeļkanalizācijas vadi ir izvietojami projektējamo ielu sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta šo komunikāciju ekspluatācija un drošība.

3) Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem

Aizsargjoslas gar visu veidu un jebkuras piederības elektriskajiem tīkliem, to iekārtām un būvēm tiek noteiktas, lai nodrošinātu elektrisko tīklu, to iekārtu un būvju ekspluatāciju un drošību.

Projektējamās 20 kV un 0,4 kV elektropārvades kabeļu līnijas un transformatoru apakšstaciju paredzēts izvietot projektējamo ielu sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta komunikāciju ekspluatācija un drošība.

4) Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem

Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem tiek noteiktas, lai nodrošinātu ūdensvadu un kanalizācijas tīklu ekspluatāciju un drošību.

Projektējamie ūdensvadi un kanalizācijas vadi ir izvietojami projektējamo ielu sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta šo komunikāciju ekspluatācija un drošība.

5) Aizsargjoslas ap gāzes vadiem

Aizsargjoslas gar visu veidu un jebkuras piederības gāzes vadiem, to iekārtām un būvēm tiek noteiktas, lai nodrošinātu gāzes vadu, to iekārtu un būvju ekspluatāciju un drošību.

Projektējamie sadalošie vidējā spiediena gāzes vadi ir izvietojami projektējamo ielu sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta šo komunikāciju ekspluatācija un drošība.

6) Aizsargjoslas ap meliorācijas būvēm un iekārtām

Aizsargjoslas ap meliorācijas būvēm un ierīcēm tiek noteiktas, lai nodrošinātu meliorācijas būvju un ierīču ekspluatāciju un drošību.

Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas 10 m aizsargjoslas meliorācijas ūdensnotekai abās pusēs no ūdensnotekas kroles.

Kopējo aizsargjoslu izvietojumu un apgrūtinājumu platības katram jaunizveidotajam zemes gabalam skatīt plānā M 1: 1000 „Ādažu novada nekustamā īpašuma „Vējlauki” detālplānojums”.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Detālplānojuma īstenošana tiek paredzēta divos posmos:

- 1) Ielu un inženierkomunikāciju objektu izveidošana,
- 2) Ēku projektēšana un būvniecība.

3.1. Ielu un inženierkomunikāciju objektu izveidošana

Tiek paredzēts divās kārtās izbūvēt jaunu vietējas nozīmes ielu tīklu un ierīkot inženierkomunikācijas - elektroapgādi, ūdensapgādi, kanalizāciju, gāzes apgādi, telekomunikācijas, ielu apgaismojumu, kā arī veikt teritorijas labiekārtošanu un apzaļumošanu.

Ielu un inženierkomunikāciju izveidošanas 1. kārtā, saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem tiek veikts:

- 1) veikta vispārīgā drenāžas sistēmas pārkārtošana atbilstoši tehniskajam projektam,
- 2) izprojektētas un izbūvētas vietējas nozīmes ielas zemes klātnes līmenī ar šķembu segumu,
- 3) izbūvēta jauna 20/04 kV transformatoru apakšstacija un 20 kV un 0,4 kV kabeļu līnijas ielu sarkanajās līnijās, ierīkotas uzskaites VAKS tipa (cilpu kastes),
- 4) izbūvēti ūdensvadi ielu sarkanajās līnijās,
- 5) izbūvēti kanalizācijas vadi ielu sarkanajās līnijās,
- 6) veikta detālplānojuma īstenošanas gaitā bojātā blakus esošo pašvaldības ceļu asfalta seguma atjaunošana.

Ielu un inženierkomunikāciju izveidošanas 2. kārtā, saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem tiek veikts:

- 1) izbūvēti sadalošie vidējā spiediena gāzesvadi un gāzes pievadi katrai jaunizveidotajā zemes parcelei ielu sarkanajās līnijās,
- 2) izbūvēti sakaru kabeļi un uzstādīti sadales skapji ielu sarkanajās līnijās,
- 3) ierīkots ielu apgaismojums,
- 4) veikta ielu asfalta seguma ieklāšana, teritorijas labiekārtošana un apzaļumošana.

3.2. Ēku būvniecība

- 1) Ēku projektēšana un būvniecība var tikt veikta paralēli 1. kārtā paredzēto ielu un inženierkomunikāciju projektēšanai un būvniecībai.
- 2) Ēku nodošana ekspluatācijā var tikt veikta tikai pēc 1. kārtā paredzēto ielu un inženierkomunikāciju pilnīgas izbūves.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, zemes īpašnieks apņemas veikt par saviem līdzekļiem 3.1. punktā 1),2),3),4),5),6) apakšpunktos paredzēto „Ielu un inženierkomunikāciju izveidošana 1. kārtā” pēc normatīvajiem aktiem atbilstoši izstrādātiem un apstiprinātiem tehniskajiem projektiem.

4. GRAFISKĀ DAĻA

4.1. Ādažu novada nekustamā īpašuma „Vējlauki” Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām M 1:500 (3 lapas)

4.2. Ādažu novada nekustamā īpašuma „Vējlauki” Eksplikācijas plāns M 1:1000