

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nekustamo īpašumu „Intas” un „Alises” detālplānojuma teritorijā

1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas galvenais izmantošanas veids ir:
 - 2.1. savrupmāju un dvīņu māju apbūve plānotajās zemes vienībās no Nr.1 līdz Nr.30, Nr.33, no Nr.36 līdz Nr.105, no Nr.109 līdz Nr.114, Nr.115, Nr.117;
 - 2.2. rindu māju apbūve plānotajās zemes vienībās Nr.31, Nr.32, Nr.34, Nr.35, no Nr.106 līdz Nr.108, Nr.115, no Nr.118 līdz Nr.127;
 - 2.3. daudzdzīvokļu māju apbūve līdz trijiem stāviem, plānotajā zemes vienībā Nr.128.
3. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā tiek noteikti šādi teritorijas papildizmantošanas veidi:
 - 3.1. publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:
 - 3.1.1. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;
 - 3.1.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;
 - 3.1.3. sporta būvju apbūve.
 - 3.2. publiskā ārtelpa ar labiekārtojumu (DzM-1), plānotajās zemes vienībās Nr.129 un Nr.130.
 - 3.3. saimniecības ēka.
4. No jauna veidojamu zemes vienību minimālā platība:
 - 4.1. katrai bloķētai dvīņu mājas daļai - 600 m², savrupmājai -1200 m²;
 - 4.2. daudzdzīvokļu māju apbūvei līdz trijiem stāviem - 1200 m²;
 - 4.3. rindu mājas sekcijai - 300 m²;
5. Zemes vienības minimālā fronte:
 - 5.1. rindu mājām - 7,5 m,
 - 5.2. visos pārējos gadījumos -15 m,izņemot gadījumus, kad detālplānojumā ir noteikts citādāks risinājums.
6. Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 12 m.
7. Maksimālais stāvu skaits - 3.
8. Maksimālā apbūves intensitāte zemes vienībā nedrīkst pārsniegt 60%.
9. Minimālā brīvā teritorija zemes vienībā nedrīkst būt mazāka par 40%.
10. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide):
 - 10.1. dzīvojamās ēkas jānovieto, atkāpjoties no ielas sarkanās līnijas ne mazāk par 3,0 m;
 - 10.2. priekšpagalma minimālais dziļums pie valsts autoceļa V47 Baltezers-Ataru ezers nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
11. Noteikumi daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām:
 - 11.1. attālums starp 2-3 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām, izvietojot tās ar garākajām fasādēm vienu pretī otrai, jāpieņem ne mazāks par

15 m. Izvietojot pretī vienas ēkas garākajai fasādei otras ēkas gala fasādi ar dzīvojamo istabu logiem, attālums starp tām jāpieņem ne mazāks par 10 m. Ja tiek ievērotas insolācijas un apgaismojuma normas, minētos attālumus drīkst samazināt.

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

12. Noteikumi savrupmājām un dvīņu mājām:

12.1. no jauna veidojama zemes vienības minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 15 m, izņemot gadījumus, kad konkrētās situācijas dēļ nepieciešams citādāks risinājums.

12.2. ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3 m no kaimiņu zemes vienības 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.

12.3. maksimālais apbūves blīvums savrupmāju un dvīņu māju apbūvē nedrīkst pārsniegt 30% no zemes vienības platības.

12.4. sānpagalma minimālais platums:

12.4.1. sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemes vienības aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m;

12.4.2. ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemes vienību insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemes vienību īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz 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 zemes vienībā jābūt ne mazākam par 6,0 m. Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz savas zemes vienības robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

12.5. aizmugures pagalma minimālais dziļums:

12.5.1. aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

12.5.2. ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemes vienību insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu

logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemes vienībā jābūt ne mazākam par 6,0 m. Ja kaimiņš atļauj būvēt uz savs zemes vienības robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

12.6. būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas:

12.6.1. 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;

12.6.2. pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

12.7. autostāvvietu izvietojums:

12.7.1. visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;

12.7.2. piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

12.8. 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.

12.9. sporta būvi nedrīkst ierīkot starp ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā).

13. Žogus drīkst ierīkot:

13.1. ielas vai ceļa pusē – pa ielas vai ceļa sarkano līniju;

13.2. stūra zemesgabalos – pa redzamības trīsstūra līniju;

13.3. gar virszemes ūdensobjektiem – pa tauvas joslas robežu;

13.4. gar grāvjiem zemesgabalu robežās – 1,5 m no grāvja krantes;

13.5. pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām.

14. Zemesgabalos, kuru robežās atrodas grāvji, pēc teritorijas atmežošanas būvlaide no grāvja krantes – 4 m.

2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

15. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

16. Transporta infrastruktūras teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:

16.1. transporta lineārā infrastruktūra:

- 16.1.1. valsts autoceļa V47 Baltezers-Ataru ezers posms līdz valsts autoceļam A1 (ar noteiktu sarkano līniju Stapriņu ciema robežās), 19 m platumā ar ceļa klātnes platumu 6 m;
- 16.1.2. vietējās nozīmes iela ir iela gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām, piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai dzīvojamajām un publiskajām ēkām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē;
- 16.1.3. vietējās nozīmes ielām minimālais attālums starp ielu sarkanajām līnijām -12 m, zemes vienībām Nr.143 un Nr.144 -10 m;
- 16.1.4. izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus, ielu un ceļu šķērsprofilos jāuzrāda esošās un jāparedz vieta perspektīvajām inženiertehniskās apgādes komunikācijām (ūdensapgādei, kanalizācijai, lietus notekūdeņu kanalizācijai, elektroapgādei, gāzapgādei, telekomunikācijām) tā, lai nodrošinātu visu nekustamo īpašumu pieslēgšanas iespējas. Jānosaka plānotās ekspluatācijas aizsargjoslas, ja tās iziet ārpus ielu aizsargjoslām, jāparedz ielu un inženierkomunikāciju izbūve pa kārtām;
- 16.1.5. lietus un sniega kušanas ūdeņu novadīšanai no ielu brauktuvēm ir plānoti lietus ūdens drenāžas grāvji, esošo grāvju šķērsojumos jāparedz caurtekas (skatīt grafiskās daļas lapā 3-1 „Sarkanās līnijas, adresācijas priekšlikums, inženierapgādes shēma, ielu profili”;
- 16.1.5. ja iela veido strupceļu, tad brauktuves galā jāveido autotransporta apgriešanās laukumu ar ne mazāku kā 15x15 m. Apgriešanās laukumi nav izmantojami autostāvvietām;
- 16.1.6. ielu un ceļu brauktuvju noapaļojumu rādiusi krustojumos un pieslēgumos ar regulējamās kustības autoceļiem un maģistrālēm jāpieņem ne mazāki par 8,0 m, bet transporta laukumos – ne mazāki par 12 m;
- 16.1.9. ietvju augstumam pie ielas braucamās daļas jābūt 15 cm, ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.

3. Mežu teritorija (M)

17. Mežu teritorija (M) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu apstākļus mežu ilgtspējīgai attīstībai un ar mežu saistīto galveno – saimniecisko, ekoloģisko un sociālo – funkciju īstenošanai.
18. Mežu teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:
 - 18.1. mežsaimnieciska izmantošana;
 - 18.2. publiskā ārtelpa (bez labiekārtojuma).
19. Mežu teritorijā ir atļauts būvēt:
 - 19.1. primārās izmantošanas ietvaros - ar mežsaimniecību saistītas ēkas un inženierbūves;

- 19.2. ar medniecību, t.sk. arī ar meža dzīvnieku audzēšanu saistītas inženierbūves.
20. Mežu teritorijās zemes vienību aizliegts norobežot ar žogu, izņemot zemes vienību vai tās daļu, kurās paredzēta meža dzīvnieku audzēšana.

4. Īpaši nosacījumi

21. Detālplānojuma grozījumu projektā tiek daļēji saglabātas ielu sarkanās līnijas, kā arī tiek noteiktas jaunas (skatīt grafiskās daļas lapā Nr. 3 -1 un Nr. 3 -2).
22. Detālplānojuma teritorijā ir piemērojami Ādažu novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi tiktāl, ciktāl Ādažu novada Stapriņu ciema nekustamo īpašumu „Intas” un „Alises” lokālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos nav noteikts citādi.

5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

23. Detālplānojuma īstenošanu, atbilstoši grafiskās daļas lapā Nr.1-1 „Atļautā izmantošana, plānotās zemes vienību robežas, aizsargjoslas” noteiktajai kārtībai, ir paredzēts sadalīt sekojošās īstenošanas kārtās:
- 23.1. pirmajā izbūves kārtā, pirmkārt, ir paredzēta ielu un inženierkomunikāciju izbūve plānotajās zemes vienībās Nr.131; Nr.133; Nr.134; Nr.135; Nr.142 un Nr.145, tai skaitā, ārējās elektroapgādes un vienas transformatoru apakšstacijas izbūve, kā arī meliorācijas sistēmas pārkārtošana, otrkārt – rindu māju būvniecība. Inženierkomunikāciju izbūvi ārpus detālplānojuma teritorijas robežām (ar pieslēgumiem centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem un elektroapgādes tīkliem) ir paredzēts nodrošināt vienlaicīgi ar pirmo izbūves kārtu;
- 23.2. otrajā izbūves kārtā, pirmkārt, ir paredzēta valsts autoceļa V47 posma izbūve, otrkārt, ielu un inženierkomunikāciju izbūve, kā arī meliorācijas sistēmas pārkārtošana plānotajās zemes vienībās Nr.132; Nr.143 un Nr.144, treškārt – rindu māju un dvīņu māju būvniecība;
- 23.3. trešajā izbūves kārtā, pirmkārt, ir paredzēta ielu un inženierkomunikāciju izbūve, kā arī meliorācijas sistēmas pārkārtošana plānotajās zemes vienībās Nr.136; Nr.137; Nr.138; Nr.139; Nr.140; un Nr.141, tai skaitā ārējās elektroapgādes un vienas transformatoru apakšstacijas izbūve, otrkārt – savrupmāju būvniecība;
- 23.4. ceturtajā izbūves kārtā, pirmkārt, ir paredzēta ielas un inženierkomunikāciju izbūve, kā arī meliorācijas sistēmas pārkārtošana plānotajās zemes vienībā Nr.146, otrkārt – rindu māju būvniecība.
24. Īstenotājs detālplānojumu īsteno atbilstoši detālplānojuma mērķim un detālplānojumā ietvertajā „Detālplānojuma īstenošanas kārtība” noteiktajā kārtībā. Detālplānojumā izbūvētos objektus nodod ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
25. Īstenotājs nodrošina detālplānojuma ietvaros izbūvēto infrastruktūras objektu (elektroapgādes tīklu, ūdensvada, kanalizācijas tīklu un ielu) apsaimniekošanu līdz to nodošanai pašvaldības īpašumā.

26. Īstenošanas kārtība var tikt precizēta administratīvā līguma projektā par detālpilnojuma īstenošanu.