

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.

3.1. APBŪVES NOTEIKUMI

3.1.1. APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ

- Šie apbūves noteikumi darbojas kā izņēmumi un papildinājumi Ādažu pagasta apbūves noteikumiem.
- Šie Ādažu pagasta apbūves saistošie noteikumu stājas spēkā līdz ar detalplānojuma apstiprināšanu Ādažu pagasta padomē un saistošo noteikumu publicēšanu laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”, likumā noteiktā kārtībā.
- Detalplānojumam – teritorijas plānojuma grozījumiem ir saistošo noteikumu spēks.
- Ja tiesa kādu šī detalplānojuma apbūves noteikuma punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
- Apbūves noteikumu grozīšanu var veikt likumā noteiktā kārtībā.

3.1.2. MEŽAPARKA APBŪVES ZONA (DzP) Nekustamajiem īpašumiem “Augšvairogi” 3., 4.z.g., “Mazvairogi” 1., 4.z.g..

Apbūves noteikumos mežaparka apbūves zona (DzP) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) apbūve upēm un ezeriem pieguļošā vai ar mežu klātā teritorijā.

3.1.2.1. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta mežaparka apbūvei (DzP), ir:

- savrupmāja,
- viesu māja,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana,
- atsevišķā zemesgabalā pie maģistrālām ielām – vietējas nozīmes:
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts.

3.1.2.2. ZEMESGABALA (PARCELES) MINIMĀLĀ PLATĪBA: no jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība nedrīkst būt mazāka par 3500 m².

3.1.2.3. ZEMESGABALA (PARCELES) MINIMĀLĀ FRONTE: no jauna veidojama zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 30 m, izņemot gadījumus, kad konkrētās situācijas dēļ nepieciešams citādāks risinājums.

3.1.2.4. APBŪVES MAKSIMĀLAIS AUGSTUMS:

- Pieļaujamais dzīvojamo ēku augstums ir 2 stāvi un ne augstāk par 8,0 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes. Pieļaujams vertikāls arhitektonisks akcents ne augstāk par 12 m.
- Saimniecības ēku pieļaujamais augstums ir 1 stāvs, bet ne augstāk par 6,0 m no zemes virsmas līdz jumta korei.

3.1.2.5. ZEMESGABALA MAKSIMĀLĀ APBŪVES INTENSITĀTE: zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 10%.

3.1.2.6. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ TERITORIJA: zemesgabala minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 800%.

3.1.2.7. DZĪVOJAMO ĒKU SKAITS ZEMESGABALĀ:

- Dzīvojamā ēka - 1;
- Saimniecības ēka – 1.

3.1.2.8. PRIEKŠPAGALMA MINIMĀLAIS DZIĻUMS (BŪVLAIDE):

- Priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 10 m;
- Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai pie maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 10 m;
- Aizmugures pagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 10 m.

Būvlaide - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, izvērtējot katra zemesgabala ainavas un vides saglabāšanas iespējas, mežaparka apbūves zonas teritorijā rekomendējams ainaviski brīvs ēku izvietojums.

3.1.2.9. AUTOSTĀVVIETU IZVIETOJUMS:

- Maksimālais autosstāviņu skaits – 3 (tai skaitā slēgtas garažas)
- 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;
 - piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

3.1.2.10. ŽOGI: apbūvētus zemesgabalus drīkst iežogot.

3.1.2.11. MEŽA ZEMES TRANSFORMĀCIJA: meža zeme transformējama tikai zem ēkām, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem.

3.1.2.12. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI:

Dzīvoklis.

- Dzīvoklim jāatrodas galvenajā būvē 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 (dārziņa, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.

Sporta būvi nedrīkst izmantot komerciāliem nolūkiem.

3.1.3. LAUKU APBŪVES ZONA (JL) Nekustamajiem īpašumiem “Augšvairogi” 1., 2.z.g. “Mazvairogi” 2., 3.z.g.

Apbūves noteikumos lauku apbūves zona (JL) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids šobrīd ir lauksaimniecība, ko atļauts transformēt par apbūves zemi dzīvojamās un pakalpojumu objektu apbūves nolūkos.

3.1.3.1. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta lauku apbūvei (JL), ir:

- savrupmāja,
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- viesu māja,
- saimniecības ēka,
- privāts mājas bērnudārzs
- dzīvoklis kā palīgizmantošana

3.1.3.2. ZEMESGABALA (PARCELES) MINIMĀLĀ PLATĪBA: No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība nedrīkst būt mazāka par 1200 m².

3.1.3.3. ZEMESGABALA (PARCELES) MINIMĀLĀ FRONTE: no jauna veidojama zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 25 m, izņemot gadījumus, kad konkrētās situācijas dēļ nepieciešams citādāks risinājums

3.1.3.4. APBŪVES MAKSIMĀLAIS AUGSTUMS: Apbūves maksimālais augstums - 12 m.

3.1.3.5. MAKSIMĀLAIS STĀVU SKAITS: - 3.

3.1.3.6. PRIEKŠPAGALMA MINIMĀLAIS DZIĻUMS (BŪVLAIDE):

- Priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 10 m, pie pārējām ielām – 6m;
- Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai pie maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 6 m, pie pārējām ielām – 3m;
- Aizmugures pagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 6 m, pie pārējām ielām – 3m.

3.1.3.7. AUTOSTĀVVIETU IZVIETOJUMS:

- Maksimālais autosstāviņu skaits – 3 (tai skaitā slēgtas garažas)
- 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;
 - piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

3.1.3.8. ŽOGI: apbūvētus zemesgabalus drīkst iežogot.

3.1.3.9. PALĪGIZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:

Dzīvoklis.

- Dzīvoklim jāatrodas galvenajā būvē 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. **Sporta būvi** nedrīkst izmantot komerciāliem nolūkiem.

3.1.3.10. IZNĒMUMI:

- **Zemesgabalos Nr. 9, 10, 11, 12 un 13** apbūvi var plānot tikai, ja to pieļaus LR likumdošana un normatīvie dokumenti, kas regulēs applūstamības varbūtības precizēšanu šajā teritorijā.

3.1.4. ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI

Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā Ādažu pagasta padomē pieņem lēmumu par nekustamo īpašumu sadalīšanu atbilstoši izstrādātajam detālplānojumam. Lēmumā katram atsevišķam zemes gabalam piešķirama adrese un nosakāmi lietošanas tiesību aprobežojumi.

- Pamatojoties uz Ādažu pagasta padomes lēmumu par nekustamo īpašumu sadalīšanu nekustamie īpašumi tiek sadalīti un reģistrēti zemesgrāmatā kā atsevišķi nekustamie īpašumi.
- Detālplānojuma teritorijas „Lauku apbūves teritorijas (JL)” daļās „Augšvairogi” 1.z.v.- 0.63ha (kad.nr.80440050043) un „Mazvairogi” 3.z. v.- 0.51ha (kad.nr. 80440050016) jaunveidojamajos zemes gabalos Nr.9; Nr.10; nr.11; Nr.12 un Nr.13, apbūve var tikt uzsākta, ja
 - to pieļauj LR normatīvie dokumenti ;
 - ir apzinātas plūdu riska iespējamās sekas uz cilvēkiem un attiecīgajā teritorijā veikto saimniecisko darbību;
 - teritorijai ar hidrotehniskām būvēm tiek novērsta plūdu riska varbūtība.
- Nevienu atsevišķu apbūves gabalu nedrīkst apbūvēt, kamēr līdz viņam nav nodrošināta piekļūšana par publisku ielu un izbūvēti detālplānojuma risinājumam atbilstoši maģistrālie inženiertīkli.
- Nevienu atsevišķu apbūves gabalu nedrīkst apbūvēt, kamēr nav veikta lauksaimniecības zemes transformācija. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes transformācija veicama saskaņā ar 20.07.2004. LR MK noteikumiem Nr.619 „Kārtība, kādā lauksaimniecībā izmantojamu zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantojamu zemi un izsniedz zemes transformācijas atļaujas”.
- Nevienu atsevišķu apbūves gabalu nedrīkst apbūvēt kamēr nav veikta meža zemes transformācija, saskaņā ar 28.09.2004. LR MK noteikumiem Nr.806.
- Zemes gabalu apbūvi un ielu izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Ādažu novada būvvaldē.
- Ielas un inženierkomunikācijas izbūvējamas saskaņā ar institūciju izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem un atbilstoši tehniskajam projektam. Ielu un inženierkomunikāciju izbūvei nepieciešamie tehniskie noteikumi izsniedzami visai detālplānojuma teritorijai kopumā. Nav atļauts izsniegt tehniskos noteikumus atsevišķiem inženierkomunikāciju un iebrauktuvju pieslēgumiem pirms ielu un maģistrālo inženierkomunikāciju tehnisko projektu izstrādāšanas.
- Ielu un maģistrālo inženierkomunikāciju tehnisko projektu izstrādāšana iespējama kārtās, pirms tam izstrādājot ielu un maģistrālo inženierkomunikāciju skiču projektu visai detālplānojuma teritorijai kopumā.
- Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Ādažu pagasta būvvaldē.
- Neviena ēka un būve nevar tikt nodota ekspluatācijā, ja līdz tai nav izbūvēta brauktuve un tai nav nodrošināta detālplānojumā paredzētā inženierapgāde .

3.2. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un Ādažu pagasta teritorijas plānojumu
(esošās – noteiktas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot objekta izpildshēmas).

3.2.1.EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS.

(1) Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem

- Gar ielām un autoceļiem aizsargjoslas nosaka šādi:
 - pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem – teritorijas plānojumos likumā noteiktajā kārtībā un atzīmē zemes gabalu plānos kā sarkano līniju (esošo vai projektēta ielas robežā) un būvalaidi (līnija, kas nosaka attālumu no sarkanās līnijas līdz apbūvei)
 - lauku apvidos aizsargjoslu platumus gar autoceļiem no ceļa ass un katru pusi ir:
 - valsts 1.šķiras autoceļiem – 60 metru,
 - valsts 2.šķiras un pašvaldību autoceļiem – 30 metru.
- Būvvalidi gar valsts autoceļu nosaka ar detālplānojumu vai atbilstoši Latvijas Autoceļu direkcijas prasībām.

(2) Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

1) aizsargjoslām gar elektronisko sakaru tīkliem ir šāds minimālais platums:

- a) gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju, elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass;
- b) ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 3 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kabeļu sadales kastes vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes virsmas;
- c) stigām mežu masīvos un stādījumos, kur koku augstums nav lielāks par 4 metriem, - 2,5 metri katrā pusē no līnijas ass līdz koku zariem;
- d) stigām mežu masīvos un stādījumos, kur koku augstums ir lielāks par 4 metriem, - 3,5 metri katrā pusē no līnijas ass līdz koku zariem;

(3) Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem

1) Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem veido:

- a) gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai:
 - gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 6,5 metru attālumā no līnijas ass,
- b) gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;
- c) ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem un transformatoru apakšstacijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā

ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk izvīzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

(4) Aizsargjoslas ap meliorācijas būvēm un ierīcēm

- Ūdensnotekām (regulētām vai ierīkotām) lauksaimniecībā izmantojamās zemēs robežu nosaka ūdensnotekai abās pusēs 10 m attālumā no ūdensnotekas kroles. Regulētām ūdensnotekām (maģistrālajiem kanāliem) meža zemēs aizsargjoslas robežu nosaka atbērtnes pusē 8-10 m attālumā (atkarībā no atbērtnes platuma) no ūdensnotekas kroles.
- Aizsargjoslu uztur zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs.

(5) Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem

- Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem tiek noteiktas, lai nodrošinātu ūdensvadu un kanalizācijas tīklu ekspluatāciju un drošību.
- Aizsargjoslām gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem ir šāds minimālais platums:
 - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem – 5,0 m katrā pusē no cauruļvada malas;
 - gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3,0 m katrā pusē no cauruļvada malas.

3.2.2. AIZSARGJOSLU PĀRKLĀŠANĀS.

Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākasi minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajiem institūcijām.

3.2.3. ZEMES TRANSFORMĀCIJA.

- Meža zemes transformācijas nosacījumus nosaka MK 28.09.2004. noteikumi Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”. Plānojot apbūvi mežu platībās, jāņem vērā, ka mežu valdītājs ir arī VAS „Latvijas valsts meži”, ar ko jāaskaņo meža zemju transformācija. Jāveic meža zemju inventarizācija.
- Lauksaimniecībā izmantojamās zemes transformācijas nosacījumus nosaka MK 20.07.2004. noteikumi Nr.619 „Kārtība, kādā lauksaimniecībā izmantojamo zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantojamu zemi un izsniedz transformācijas atļaujas”, ievērojot MK 09.12.2003. noteikumi Nr.684 „Noteikumi par nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorijām” 2.punktā noteiktos kritērijus nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorijām.
- Mazvērtīgu koku izciršana, to vietā paredzot jaunus stādījumus, projektēšanas gaitā jāakceptē pagasta pašvaldībā un, uzsākot būvniecību, jāaskaņo ciršanas atļauja koku un citu vērtīgu stādījumu nociršanai.

3.2.4. AUGSNES VIRSKĀRTAS UN KOKU SAGLABĀŠANA.

- Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu, zemesgabalā maksimāli jāaglabā augsnes virskārta un reljefs, kā arī esošie koki saskaņā ar LBN 100, 5.12.punktu.
- Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
- Mazvērtīgu koku izciršana, to vietā paredzot jaunus stādījumus, projektēšanas gaitā jāakceptē pagasta pašvaldībā un, uzsākot būvniecību, jāaskaņo ciršanas atļauja koku un citu vērtīgu stādījumu nociršanai.