

II. APBŪVES NOTEIKUMI

Šie apbūves noteikumi veidoti, par pamatu ņemot Ādažu pagasta apbūves noteikumus.

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1.1 Šie apbūves noteikumi darbojas Ādažu pagasta nekustamā īpašuma „Zābaki” „Ķurzuļi” „Avotiņi” „Dienvidi” „Pūpēži” „Pēči” detālplānojumā ietvertajā teritorijā un ir Ādažu pagasta apbūves noteikumu precizējumi.

1.2 Apbūves noteikumu darbības robežas ir Rīgas rajona Ādažu pagasta nekustamā īpašuma „Zābaki” „Ķurzuļi” „Avotiņi” „Dienvidi” „Pūpēži” „Pēči” robežas.

1.3 Šie Apbūves noteikumi stājas spēkā ar „Ādažu pagasta nekustamā īpašuma „Zābaki” „Ķurzuļi” „Avotiņi” „Dienvidi” „Pūpēži” „Pēči” detālplānojuma” pieņemšanu Ādažu pagasta padomē un pēc paziņojuma publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

1.4 Detālplānojuma realizācijas kārtība tiek plānota pašvaldības saistošiem noteikumiem atbilstošā kārtībā, kas ir saistoša visiem detālplānojumā ietilpstošo zemesgabalu īpašniekiem un to īpašuma tiesību pārņēmējiem:

- 1) tiek izbūvēti ceļi un kopējo inženierkomunikāciju tīkli (elektroapgāde, gāzes apgāde, u.c.), un nodoti ekspluatācijā
- 2) pēc ceļu un kopējo inženierkomunikāciju izbūves atļauta ēku projektēšana un būvniecība.

1.5 Apbūves noteikumu prasības ir saistošas visām fiziskajām un juridiskajām personām – zemes īpašniekiem un lietotājiem, veicot jebkādu zemesgabalu apvienošanu, būvju projektēšanu, būvdarbus, rekonstrukciju, renovāciju, restaurāciju vai nojaukšanu.

1.6 Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošo valsts likumu un citu tiesību aktu prasības.

1.7 Zemesgabalu apvienošana

(1) Zemesgabalu drīkst apvienot ar kādu citu zemesgabalu, tikai izstrādājot, ja pagasta Būvvalde tam piekrīt, zemesgabalu apvienošanas projektu, kas saskaņots ar pagasta Būvvaldes speciālistu, kurš atbild par teritoriju plānošanu.

(2) Nav pieļaujama zemesgabala sadalīšana

1.8 Augsnes virskārtas un koku saglabāšana

(1) Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu, zemesgabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs, kā arī esošie koki saskaņā ar LBN 100, 5.12.punktu.

(2) Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

(3) Mazvērtīgu koku izciršana, to vietā paredzot jaunus stādījumus, projektēšanas gaitā jāakceptē pagasta pašvaldībā un, uzsākot būvniecību, jāsaņem ciršanas atļauja koku un citu vērtīgu stādījumu nociršanai mežniecība.

IZBŪVES TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (DzS)

2.1 Defenīcija

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.

2.2. Atļautā izmantošana

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

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja) ar saimniecības ēku
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas) ar saimniecības ēku

2.3 Apbūves maksimālais augstums

(1) Pieļaujamais dzīvojamo ēku augstums ir 3 stāvi (ieskaitot bēniņus, ja tie tiek izmantoti primārai izmantošanai) un ne augstāk par 10,0 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes līdz jumta korei

Pieļaujams vertikāls arhitektonisks akcents ne augstāk par 12 m.

(2) Saimniecības ēku pieļaujamais augstums ir 1 stāvs, bet ne augstāk par 6,0 m no zemes virsmas līdz jumta korei.

2.4 Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības.

2.5 Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 40 %.

2.6 Zemesgabala maksimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 100 %.

2.7 Savrupmāju skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu savrupmāju.

2.8 Saimniecības ēkas

Saimniecības ēku nedrīkst ierīkot priekšpagalmā un sānpagalmā.

2.9 Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums pie ielas ne mazāks par 6,0 m,

2.10 Sānpagalma minimālais platums

Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

2.11 Aizmugures pagalma minimālais dziļums

Aizmugures pagalma minimālais dziļums un attālums līdz apbūves līnijai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m..

2.12 Autostāvvietu izvietojums

(1) Ar autostāvvietām jānodrošina tajā brīdī, kad būve ir pabeigta.

(2) Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas.

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.

2.13 Komposta vietu izvietojums

(1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un sānpagalmā.

(2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 4 m no kaimiņu zemesgabala robežas.

2.14 Žogi

Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem.

(1) Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.

(2) Žogus atļauts ierīkot:

- a) ielas pusē – pa ielas sarkano līniju ievērojot inženierkomunikāciju aizsargjoslas,
- b) gar ūdenstilpēm un ūdenstecēm – pa tauvas joslas robežu;
- c) pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām.

(3) 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.

(4) Žogi ielas pusē jāizbūvē: 50% caurredzami līdz 1,5 m augsti; pārējos gadījumos var būt necaurredzami līdz 1,5 m augsti.

2. MEŽAPARKA DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (DzP)

2.1. Definīcija

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 ar mežu klātā teritorijā.

2.2. Atļautā izmantošana

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

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- pansija,
- viesu māja,
- parcelē Nr. 106 – vietējas nozīmes:

ārstniecības iestāde,

sociālās aprūpes iestāde,

pirmsskolas bērnu iestāde,

mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,

sporta un atpūtas objekts,

2.3 Apbūves maksimālais augstums

(1) Pieļaujamais dzīvojamo ēku augstums ir 2 stāvi un ne augstāk par 8,0 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes līdz jumta korei. Pieļaujams vertikāls arhitektonisks akcents ne augstāk par 12 m.

(2) Saimniecības ēku pieļaujamais augstums ir 1 stāvs, bet ne augstāk par 6,0 m no zemes virsmas līdz jumta korei.

(3) Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 10 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 piekriš. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.

2.4. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 10%.

2.5. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 800%,

2.6 Savrupmāju skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu savrupmāju.

2.7 Saimniecības ēkas

Saimniecības ēku nedrīkst ierīkot priekšpagalmā un sānpagalmā.

2.8 Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6 m.

2.9 Sānpagalma minimālais platums

Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4 m.

2.10 Aizmugures pagalma minimālais dziļums

Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4 m,

2.11 Autostāvvietu izvietojums

(1) Ar autostāvvietām jānodrošina tajā brīdī, kad būve ir pabeigta.

(2) Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas.

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.

2.12 Komposta vietu izvietojums

(1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un sānpagalmā.

(2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 4 m no kaimiņu zemesgabala robežas.

2.13 Žogi

Apbūvētus zemesgabalus drīkst iežogot.

(1) Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.

(2) Žogus atļauts ierīkot:

a) ielas pusē – pa ielas līniju ievērojot inženierkomunikāciju aizsargjoslas;

b) gar ūdenstilpēm un ūdenstecēm – pa tauvas joslas robežu;

c) pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām.

(3) 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.

(4) Žogi ielas pusē jāizbūvē: 50% caurredzami līdz 1,5 m augsti; pārējos gadījumos var būt necaurredzami līdz 1,5 m augsti.

2.14 Meža zemes transformācija

Meža zeme transformējama tikai zem ēkām, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem.

3. JAUKTĀS DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMA IESTĀŽU APBŪVES ZONA - JC

3.1. Defenīcija

Apbūves noteikumos jaukta dzīvojamās un darījumu iestāžu apbūves zona (JC) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir dzīvojamā apbūve un apbūve, kas kalpo sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem un ietver arī valsts, pašvaldības, izglītības, labklājības, labdarības vai citu līdzīgu nekomerciālu izmantošanu, kā arī darījumu iestādes un mazumtirdzniecības un pakalpojumu objektus.

3.2 Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta jauktai dzīvojamai un darījumu iestāžu apbūvei (JC), ir:

- mazstāvu daudzdzīvokļu nams,
- rindu māja,
- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- pārvaldes iestāde,
- izglītības iestāde,
- pirmsskolas bērnu iestāde,
- ārstniecības iestāde,
- sociālās aprūpes iestāde,
- kultūras iestāde,
- sporta un atpūtas objekts,
- darījumu iestāde,
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,

3.3 Apbūves maksimālais augstums

Maksimālais stāvu skaits ir 3 stāvi un maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 12 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes līdz jumta korei.

3.4 Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

3.5 Noteikumi mazstāvu daudzdzīvokļu namiem, rindu mājām, dvīņu mājām un savrupmājām.

Ierīkojot mazstāvu daudzdzīvokļu namus, rindu mājas, dvīņu mājas vai savrupmājas, jāievēro Apbūves noteikumu attiecīgie noteikumi atbilstoši atļautajai izmantošanai.

3.6 Žogi

Apbūvētus zemesgabalus drīkst iežogot.

(1) Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.

(2) Žogus atļauts ierīkot:

a) ielas pusē – pa ielas līniju ievērojot inženierkomunikāciju aizsargjoslas;

b) gar ūdenstilpēm un ūdenstecēm – pa tauvas joslas robežu;

c) pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām.

(3) 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.

(4) Žogi ielas pusē jāizbūvē: 50% caurredzami līdz 1,5 m augsti; pārējos gadījumos var būt necaurredzami līdz 1,5 m augsti.

4. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS (L)

4.1 Defenīcija

Apbūves noteikumos līnijbūvju izbūves teritorija (L) nozīmē izbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju un inženierkomunikāciju objektu izvietošana.

4.2 Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās, ir:

- maģistrālā iela,
- vietējas nozīmes iela
- maģistrālā inženierkomunikācija.
- Inženierkomunikāciju objekti.

4.3 Prasības ielu, ietvju ierīkošanai un uzturēšanai

Attiecīgam īpašniekam jāierīko un jāremontē (jāorganizē) iela tās sarkanajās līnijās, kā arī lietuss ūdens novadīšanas sistēma.

5. ATKLĀTO TELPU IZBŪVES TERITORIJAS (Z)

- APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (ZA)

5.1. Defenīcija

Apbūves noteikumos atklāto telpu izbūves teritorijas nozīmē izbūves teritorijas, ko veido sabiedrībai pieejamas dabas un apzaļumotās teritorijas, 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.

5.2 Darbības lauks

Atklāto telpu izbūves teritorijas ietver apstādījumu teritorijas t.i., sabiedrībai pieejamas ar augiem apaudzētas un koptas sabiedrisko apstādījumu teritorijas, kur neiegūst produkciju, un kas ietver parku, dārzu un skvēru stādījumus, kā arī ar rekreāciju saistītas būves.

5.3 Atļautā izmantošana

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.

5.4 Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

5.5 Apbūves maksimālais augstums

Maksimālais stāvu skaits ir 2 stāvi un maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 8 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes līdz jumta korei.

5.6 Prasības atklāto telpu izbūves teritoriju ierīkošanai un uzturēšanai

Apstādījumu, mežparku (izņemot aizsargstādījumus) un pludmales teritorijas, kā arī virszemes ūdeņu noteces sistēmu atklāto telpu izbūves teritorijā pagasta administratīvajās robežās ierīko un uztur kārtībā šīs teritorijas īpašnieks.