

***SAISTOŠIE APBŪVES NOTEIKUMI DETĀLAJAM PLĀNOJUMAM
NEKUSTAMAJIEM ĪPAŠUMIEM "VĀLODZĪTES", "VĪGRIEZES",
"RĪTARASAS" UN "SAULESPLAVA" ĀDAŽU PAGASTĀ***

Apbūves noteikumi.

Apskatāmās teritorijas apbūve ir veicama saskaņā ar Latvijā spēkā esošajiem būvnormatīviem. Apskatāmā detālplānojuma teritorija paredzēta kā savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas. Lai nodrošinātu kopējo teritorijas funkcionēšanu, atsevišķas teritorijas noteiktas kā darījuma teritorijas, jauktas dzīvojamās un darījumu objektu teritorijas, atklāto telpu izbūves teritorijas, līnijbūvju teritorijas, tehniskās apbūves teritorijas.

1. Savrupmāju dzīvojamā teritorija DzS, kur galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

1.1. Atļautā izmantošana-

- a) savrupmāja;
- b) saimniecības ēka kā palīgēka;

1.2. Detalizēti izmantošanas noteikumi:

1.2.1. Maksimālais apbūves blīvums 30%;

1.2.2. Ēku augstums – ne lielāks par 2 stāviem,

1.2.3. Ēku būvlaide - 6m no galvenās ielas un pakārtoto ielu sarkanās līnijas; 10 vai 6m no atzarojuma piebraucamo ceļu sarkanajām līnijām.

1.2.4. Ēkas ir izvietojamas ne tuvāk kā 3m no kaimiņu zemes gabala robežas, vai, vienojoties ar kaimiņu, ko apstiprina ar parakstu projekta dokumentācijā, uz zemes gabala robežas; ēkas ar fasādēm ar logiem pret kaimiņu zemes gabalu drīkst būt izvietotas ne tuvāk kā 4m no robežas.

1.2.5. Ja būve izvietota tieši uz kaimiņu zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi;

1.2.6. Attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m.

1.2.7. Galvenā fasāde orientējama pret piebraucamo ceļu;

1.2.8. Ēku fasāžu apdarē ir izmantojami augstvērtīgi apdares materiāli, nav pieļaujama plastmasas un metāla ārsienu apdares materiālu izmantošana. Ēku grupai ap kopēju piebraucamo ceļu ēku arhitektoniskais veidols, fasāžu apdare un krāsojums ir jāveido stilistiski vienots.

1.2.9. Zemes gabalu apbūve ir veicama tikai pēc inženiertehnisko komunikāciju, ielu un piebraucamo ceļu izbūves;

1.2.10. Piebraucamie ceļi un ielas ir veidojami pirms dzīvojamo ēku būvniecības, atzarojuma piebraucamie ceļi ir veidojami 11m platumā ar braucamo daļu, ceļa apmali, ietvi un inženierkomunikāciju koridoru;

1.2.11. Iebrauktuves braucamās daļas platums iekļūšanai zemes gabalā nedrīkst pārsniegt 3,5m.

1.2.12. Autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā priekšpagalmā, kā arī sānu vai aizmugures pagalmā;

1.2.13. Teritorijas ir iespējams nožogot ar caurredzamu žogu (vismaz 30%) ne augstāku par 1,8 m augstumā pa piebraucamo ceļu sarkano līniju, ne augstāk kā 2,5 m pa kaimiņu zemes gabala robežu. Katrā ēku grupā pie kopīga piebraucamā ceļa ir veidojami stilistiski vienoti

žogi, vienādā augstumā gar piebraucamo ceļu. Žogi ir izvietojami pa piebraucamo ceļu un ielu sarkanajām līnijām; zemes gabalu robežām, bet zemes gabalos, kur ir norādītas visa veida aizsargjoslas, pa aizsargjoslu robežlīniju.

1.2.14. Saimniecības ēkas

- 1) ir veidojamas arhitektoniski saskanīgas ar dzīvojamo ēku arhitektūru;
- 2) nav pieļaujama lopu mītņu izvietošana;
- 3) saimniecības ēkas ir izvietojamas zemes gabala no ielas attālinātākajā daļā,

1.2.15. Inženiertehniskais nodrošinājums:

- 1) elektroapgāde un gāzes apgāde veicama saskaņā ar attiecīgo dienestu izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- 2) visu zemes gabalu ūdensapgāde un kanalizācija ir veidojama no kopējām komunikācijām;
- 3) pie visām ēkām ir veidojams apgaismojums; ielas un piebraucamie ceļi ir veidojami apgaismojami.

1.3. Īpaši nosacījumi

a). DzS1 - savrupmāju dzīvojamās teritorijas pie pagasta ceļa, papildus iepriekš minētajiem nosacījumiem:

- 1) Iebrauktuves zemes gabalos ir veidojamas no pagasta ceļa;
- 2) žogi ir izvietojami pa norādīto būvlaidi- 5m no meliorācijas grāvja malas;
- 3) maksimālais stāvu augstums – 3 stāvi;
- 4) galvenās fasādes ir orientējamas pret pagasta ceļu
- 5) ēku fasāžu apdarē izmantojami dabīgie vai mākslīgie akmens materiāli, vai faktūrapmetums.

b). DzS2 - savrupmāju apbūve gar atzarojuma piebraucamo ceļu paralēlu pagasta ceļam, papildus iepriekš minētajiem nosacījumiem:

- 1) Iebrauktuves zemes gabalos ir veidojamas no atzarojuma piebraucamā ceļa;
- 2) Galvenās fasādes ir orientējamas pret atzarojuma piebraucamo ceļu;
- 3) Dzīvojamo un saimniecības ēku aizmugures fasādēm ir jābūt arhitektoniski augstvērtīgām
- 4) Gar pagasta ceļu pa grāvja aizsargjoslas robežlīniju ir veidojams augstvērtīgs žogs ne augstāks par 1,8m;
- 5) Paralēli žogam ir veidojami blīvi dzīvžoga stādījumi, lai dzīvojamo teritoriju pasargātu no ceļa nelabvēlīgas ietekmes

c). DzS3 - savrupmāju dzīvojamās teritorijas gar galveno ielu, papildus iepriekš minētajiem nosacījumiem:

- 1) galvenā fasāde ir izvietojama gar galveno ielu;
- 2) ēkas būvapjomā pielietojami vertikāli akcenti kopējās teritorijas struktūras vieglākai uztverei.

d). DzS4 - savrupmāju dzīvojamās teritorijas pie galvenās un pakārtotās ielas krustojuma, papildus iepriekš minētajiem nosacījumiem:

- 1) Galvenā fasāde ir orientējama pret galveno ielu ;

- 2) būvlaide noteikta ne mazāk kā 10m no galvenās ielas nodalījuma joslas sarkanās līnijas;
- e). DzS5 - savrupmāju dzīvojamās teritorijas pie atsevišķa piebraucamā ceļa, papildus iepriekš minētajiem nosacījumiem:
 - 1) Ēku galvenās fasādes ir orientējamas pret piebraucamo ceļu;
 - 2) būvlaide noteikta ne tuvāk kā 6m no piebraucamā ceļa
 - 3) Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 25% no zemesgabala platības, minimālā apzaļumotā platība 60%

2. Darījuma iestāžu teritorijas JD.

Zemes gabalus, kas atrodas ceļu krustojumos, paredzēts veidot kā darījuma teritorijas.

2.1. Atļautā izmantošana

- 1) tirdzniecības objekts;
- 2) sadzīves pakalpojumu objekts;
- 3) bērnu dārzs;
- 4) interešu centri;
- 5) darījumu objekti, kas saistīti ar tirdzniecības vai pakalpojumu sniegšanu;
- 6) komunālās apkalpes objekti;
- 7) dzīvoklis kā palīgizmantošana.

2.2. Detalizēti noteikumi

- 2.2.1. **Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums 60%.**
- 2.2.2. **Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte 150%**
- 2.2.3. **Zemesgabala minimālā brīvā teritorija 20%;**
- 2.2.4. **Maksimālais stāvu skaits 3 stāvi, iespējami vertikāli akcenti ēku būvapjomos;**
- 2.2.5. **Ēku arhitektoniskajā veidolā ir jāpielieto vertikāli akcenti, vēlams veidot stūra būvapjomus;**
- 2.2.6. **Ēku fasāžu noformējumā jāpielieto augstvērtīgi fasāžu apdares materiāli; jāpielieto arhitektoniskas detaļas un ēku būvapjomu variācijas, lai ēku fasāžu risinājumi sniegtu informāciju par darījuma objekta raksturu;**
- 2.2.7. **Autostāvvietas darījuma objektu funkcionēšanai ir izvietojamas zemes gabala robežās;**
- 2.2.8. **Zemes gabalu apbūve ir veicama tikai pēc inženiertehnisko komunikāciju, ielu un piebraucamo ceļu izbūves;**
- 2.2.9. **Inženiertehniskais nodrošinājums:**
 - 1) elektroapgāde un gāzes apgāde veicama saskaņā ar attiecīgo dienestu izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
 - 2) visu zemes gabalu ūdensapgāde un kanalizācija ir veidojama no kopējām komunikācijām;
 - 3) pie visām ēkām ir veidojams apgaismojums; ielas un piebraucamie ceļi ir veidojami apgaismojami

2.3. Īpaši plānošanas nosacījumi

- a) **JD1** darījumu teritorija, kas atrodas galvenās ielas un pagasta ceļa krustojumā, papildus iepriekš minētajiem nosacījumiem:

- Teritorijā paredzēts izvietot detālplānojuma teritorijas apkalpei un apsaimniekošanai nepieciešamus darījuma objektus

b) **JD2** darījumu teritorija, kas atrodas galvenās ielas un pakārtotās ielas krustojumā, papildus iepriekš minētajiem nosacījumiem:

- Teritorijā paredzēts izvietot tirdzniecības un pakalpojumu objektu detālplānojuma teritorijas iedzīvotāju apkalpei

c) **JD3** darījumu teritorija, kas atrodas galvenās ielas un pakārtotās ielas krustojumā, papildus iepriekš minētajiem nosacījumiem:

- Teritorijā paredzēts izvietot bērnu un pieaugušo interešu vai izglītības centru;
- Teritoriju vēlams apsaimniekot kopīgi ar blakus esošo labiekārtoto dabas teritoriju, tādejādi izveidojot sporta un izklaides teritoriju.

3. Jauktas dzīvojamo un darījuma iestāžu teritorijas JC.

Virkni zemes gabalu paredzēts veidot kā jauktas dzīvojamo un darījuma iestāžu teritorijas JC, kur pieļaujama dzīvojamo ēku, darījuma objektu teritorijas iedzīvotāju apkalpošanai, kā arī iespējama darījuma (apkalpes) objektu izvietošana dzīvojamo ēku pirmajā stāvā vai visā zemes gabalā. Zemes gabalu apbūve un izmantošana ir veicama kopīgi ar blakus esošo darījuma teritoriju funkcionālo izmantošanu.

3.1. Atļautā izmantošana

- 1) dzīvojamā ēka;
- 2) saimniecības ēka;
- 3) apkalpes objekts ēkas pirmajā stāvā;
- 4) apkalpes vai darījumu objekts;
- 5) bērnu dārzs;
- 6) interešu klubs;
- 7) ar rekreāciju saistīta būve;
- 8) sporta būves.

3.2. Detalizēti noteikumi

- 3.2.1. **Maksimālais stāvu skaits** pamatbūvapjomam 2 stāvi, pieļaujams veidot vertikālus akcentus vai ēkas daļu veidot 3 stāvu augstumā;
- 3.2.2. **Ja zemes gabalā ir izvietotas divu tipu izmantošanas-** dzīvojamā un darījumu, katrai izmantošanai ēkā ir jānodrošina atsevišķa piekļūšana;
- 3.2.3. **Zemes gabalu apbūve** ir veicama tikai pēc inženiertehnisko komunikāciju, ielu un piebraucamo ceļu izbūves;
- 3.2.4. **Inženiertehniskais nodrošinājums:**
 - 1) elektroapgāde un gāzes apgāde veicama saskaņā ar attiecīgo dienestu izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem
 - 2) visu zemes gabalu ūdensapgāde un kanalizācija ir veidojama no kopējām komunikācijām;
 - 3) pie visām ēkām ir veidojams apgaismojums; ielas un piebraucamie ceļi ir veidojami apgaismojami

3.2.5. Darījuma objektu izbūves gadījumos:

- 1) ir jāpielieto arhitektoniskas detaļas un ēku būvapjomu variācijas, lai ēku fasāžu risinājumi sniegtu informāciju par darījuma objekta raksturu;
- 2) jānodrošina pietiekošs automašīnu novietņu skaits zemes gabala robežās.

4. Atklāto telpu izbūves teritorijas Z.

Detālplānojuma Z daļā veidojama teritorija iedzīvotāju rekreācijas vajadzībām, kur iespējams izvietot dekoratīvu dīķi. Teritorija izmantojama tikai rekreācijas un sporta vajadzībām.

4.1. Atļautā izmantošana

- 1) labiekārtota atpūtas teritorija;
- 2) ūdenskrātuve;
- 3) būves, kas saistītas ar rekreāciju un sportu.

4.2. Detalizēti noteikumi:

- 4.2.1. dīķa izbūves gadījumā tā tehniskie parametri ir precizējami tehniskā projekta ietvaros; ap dīķi pa visu perimetru ir veidojama josla ne mazāk kā 10m platumā piekļūšanai pie ūdens baseina;
- 4.2.2. dīķis nav veidojams peldēšanai;
- 4.2.3. teritorijas apsaimniekošanu vēlams veikt kopīgi ar blakus esošo darījumu teritoriju.

5. Līnijbūvju izbūves teritorijas L

Detālplānojuma teritorijā ir nodalīti zemes gabali ielu un piebraucamo ceļu izvietojumam, kur ietilpst braucamā daļa, ietve, ceļa apmales, komunikāciju koridori un segts meliorācijas grāvis ar skatakām

5.1. Atļautā izmantošana: iela vai piebraucamais ceļš, ko ierobežo ceļa sarkanā līnija.

5.2. Detalizēti noteikumi:

- 5.2.1. ielas šķērsprofils - attālums starp galvenās un pakārtotās ielas sarkanajām līnijām - ir noteikts 17m;
- 5.2.2. brauktuves noapaļojuma rādiusi ir noteikti ne mazāki kā 8m;
- 5.2.3. braucamā daļa ir jāveido norobežota ar bortakmeni, ietvei ir jābūt 15 cm augstākai par braucamo daļu; gājēju pārejās jāveido uzbrauktuves ratiņu transportam;
- 5.2.4. braucamā daļa un ietve ir veidojamas ar cieto segumu.

6. Tehniskās apbūves teritorijas T.

Teritorija gar detālplānojuma R; DR daļu ir veidojama kā tehniskās apbūves teritorija, kur vienīgā atļautā izmantošana ir pretplūdu aizsardzības dambis un ar tā funkcionēšanu saistītas būves. Tehniskie parametri precizējami tehniskā projekta stadijā.

Skat. Shēmu „Detālplānojums. Apbūves noteikumi”