

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Ādažu novada nekustamā īpašumā "Gundegas" zemes vienībai ar kadastra apzīmējuma Nr. 8044 008 0007 lokālpilānojuma ietvertajā teritorijā un būs Ādažu novada apbūves noteikumu precizējumi.
- 1.2. Noteikti divi izmantošanas veidi: mežparka apbūves un apstādījumu teritorijas.
- 1.3. Apbūves noteikumu darbības robežas: Ādažu novada nekustamā īpašuma "Gundegas" robežas un pieguļošas ielas teritorija.
- 1.4. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā pēc lokālpilānojuma apstiprināšanas Ādažu novada domē un pēc apstiprināšanas lēmuma publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
- 1.5. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošu valsts likumu un citu tiesību aktu prasības, kā arī citu pašvaldību saistošo noteikumu prasības.

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. MEŽPARKA APBŪVES TERITORIJA

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos mežparka 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.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

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

- savrupmāja,
- viesu māja,
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- sporta un atpūtas objekts
- individuālais darbs,
- saimniecības ēka,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

b) Zemesgabala dalīšana

Zemesgabalu ir iespējams dalīt, izstrādājot detālplānojumu.

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība:

savrupmājai – $3500\text{m}^2 \pm 8\%$,

c) Apbūves maksimālais augstums

(1) Pieļaujamais dzīvojamo ēku augstums ir 2 stāvi un ne augstāk par 10,5m no Gaujas ielas ass virsmas augstuma atzīmes. Pieļaujams vertikāls arhitektonisks akcents ne augstāk par 12m.

(2) Saimniecības ēku pieļaujamais augstums ir 1,5 stāvs, bet ne augstāk par 8,0m no zemes virsmas līdz jumta korei.

d) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte

No jauna veidojama zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 40m, izņemot gadījumus, kad konkrētās situācijas dēļ nepieciešams citādāks risinājums

e) Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 15%.

f) Galveno būvju skaits uz zemesgabala

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.

g) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums (attālums no ielas sarkanās līnijas līdz būvlaidei) nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

h) Sānpagalma minimālais platums

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

(2) 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 6,0m.

i) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums savrupmājai nedrīkst būt mazāks par 50,0m no Gaujas krasta.

j) 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.

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

k) Ēku skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala var izvietot vienu dzīvojamo māju un viesu māju, kā arī palīgēkas.

l) 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 3,5 tonnas.

m) 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.

n) Žogi

(1) Zemesgabali var tikt iežogoti.

(2) Nav atļauta dzelonstiepļu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu teritorijā.

(3) Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju.

(4) Gar Gauju žogs novietojams ne tuvāk par tauvas joslu (10m).

(5) Žoga risinājumu un augstumu, kas nav pretrunā 2.punktā un Ādažu novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.17 punktā noteiktajām prasībām, tiks noteikts tehniskajā projektā.

o) Meža zemes transformācija

Meža zeme transformējama tikai zem ēkām, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem, kā arī pretplūdu pasākumu nepieciešamajai teritorijai.

p) Pretplūdu pasākumi

Pretplūdu pasākumi risināmi atsevišķā tehniskā projektā, kurš (pie robežām ar blakus esošajiem zemesgabaliem) salāgojams ar 2011.gada VSIA „Meliorprojekts” izstrādāto skiču projektu „Gaujas pretplūdu aizsargdambis Ādažu novadā”.

2.1.3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

Sporta būve

Papildus 2.1.2.punkta noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

- 1) ierīkot starp ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- 2) izmantot komerciāliem nolūkiem.

2.2. APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

2.2.1. DEFINĪCIJA

Apstādījumu teritorija (Z) nozīmē izbūves teritorijas, ko veido dabas un apzaļumotās teritorijas (arī kapsētas), 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

a) Atļautā izmantošana

(1) 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.

(2) Pretplūdu aizsargdambja izvietošana esošās apbūves un satiksmes infrastruktūras aizsardzībai.

(3) Vides labiekārtojuma objektu izvietošana (gājēju takas, lapenes, uc.).

(4) Laivu piestātņu izveidošana, kā arī to izveidošanai nepieciešamā infrastruktūra.

b) Teritorijas iespējamā 10% applūšanas līnija noteikta grafiskajā daļā pēc Ādažu novada teritorijas plānojuma datiem.

c) Žogi

(1) Zemesgabali var tikt iežogoti.

(2) Nav atļauta dzeloņstieņu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu teritorijā.

(3) Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju.

(4) Gar Gauju žogs novietojams ne tuvāk par tauvas joslu (10m).

(5) Žoga risinājumu un augstumu, kas nav pretrunā 2.punktā un Ādažu novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.17 punktā noteiktajām prasībām, tiks noteikts tehniskajā projektā.