

APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Ādažu novada nekustāmā īpašuma „Mālnieki” detalplānojumā ietvertajā teritorijā.

1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: nekustamie īpašumi „Zibeņi” ziemeļrietumos, Vējupe ziemeļaustrumos, „Zvaigznītes” dienvidaustrumos, „Stārķi”, „Jaunstārķi” un Mālnieku iela dienvidrietumos.

1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar Ādažu novada nekustamo īpašumu „Mālnieki” detalplānojuma projekta stāšanos spēkā.

2. ATSEVIŠĶU TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (DzS)

2.1.1. DEFINĪCIJA

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.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

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

- savrupmāja,
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- individuālais darbs,
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība - skat. „Nekustāmā īpašuma „Mālnieki” i’ zemesgabalu eksplikācija”.

c) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte - saskaņā ar detalplānojumu grafisko daļu – lapa DP-1.

d) Apbūves maksimālais augstums

(1) Nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt *pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu;*

(2) Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5m. 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.

- e) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums
Savrupmāju un dvīņu māju apbūvē zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības;
- f) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)
(1) Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0m;
- g) Sānpagalma minimālais platums
(1) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0m;
(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. Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.
- h) Aizmugures pagalma minimālais dziļums
(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0m.
(2) Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu 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. Ja kaimiņš atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.
- i) 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.
- j) Autostāvvietu izvietojums
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 5,0m.
- k) 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 2,5tonnas.
- l) Komposta vietu izvietojums

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

(2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5m no kaimiņu zemesgabala robežas.

(3) Ar 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.

m) Žogi

Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem. Aizmugures pagalmu jāiežogo pa tauvas joslas robežu,

n) 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.

2.1.3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Dzīvoklis

Papildus 6.1.2.punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

1) Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.

2) 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.

3) Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās ēkas apkalpotāja (dārznieka, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.

b) Sporta būve

Papildus 6.1.2.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. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJA.

2.2.1. DEFINĪCIJA.

Apbūves noteikumos **līnijbūvju izbūves teritorija (L)** nozīmē zemesgabalu, arī teritoriju, kur primārais izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī inženierkomunikāciju izvietošana.

2.2.2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.

Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas vai būves uz zemes, kas paredzēta līnijbūvju izbūves teritorijai (**L**), ir:

- **ielas**
- **inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;**

2.2.3. IELAS ŠĶĒRSPROFILI līdz 8,0 m sarkanās līnijās.

2.2.4. BRAUKTUVJU NOAPAĻOJUMA RĀDIUSI - saskaņā ar detaļplānojumu.

2.2.5. PRASĪBAS IELU, IETVJU UN GRĀVJU IERĪKOŠANAI UN UZTURĒŠANAI.

- 1) Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, grāvjus atbilstoši novada domes izdotiem noteikumiem.
- 2) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama pašvaldības ielas slēgšana, jāsaņem pašvaldības atļauja.

2.2.6. KLĀTNE (SEGUMS).

Ielu un ietvju klātnēm jābūt ar cietu segumu.

DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Lai īstenotu detaļplānojumu nepieciešams veikt sekojošus darbus:

1. Zemesgabalu elektroapgādes pieslēguma būvdarbi, saskaņā ar akceptētu projektu.
2. Ūdensvada un kanalizācijas tīklu izbūve, saskaņā ar akceptētu projektu.
3. Zemes gabalu adresācija.
4. Ēku būvniecība.
5. Ielas un apgrīšanās laukuma cietā seguma ieklāšana.

Detālplānojuma īstenošanas kārtību akceptēju:

“Mālnieki” īpašnieks

Arvīds Kaugurs