

## Teritorijas izmantošanas un Apbūves noteikumi detālpārplānojuma "Mākoņi" teritorijā.

### Apbūves noteikumi zemes gabaliem Nr.1-4.

#### SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA

1. Teritorijas atļautā izmantošana saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu – **savrupmāju dzīvojamās apbūves zona (DzS).**

2. **VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI**

2.1. Atļautā izmantošana

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

- a) savrupmāja,
- b) individuālais darbs,
- c) saimniecības ēka,
- d) sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorija.

2.2. Zemesgabala (parceles) minimālā platība

- a) No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība – 1200m<sup>2</sup>.

2.3. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt – 30%.

2.4. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte: 15m, izņemot gadījumus, kad konkrētās situācijas dēļ nepieciešams citādāks risinājums.

2.5. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

- a) Priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0m.

2.6. Sānpagalma minimālais platums

- a) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0m, īpašuma austrumu pusē pie mežaparka apbūves zonas - 10m.
- b) 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 4,0m.
- c) Ārējā sānpagalma minimālais platums pie maģistrālās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0m.

2.7. Aizmugures pagalma minimālais dziļums

- a) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4,0m, Vējupes

krastā aizmugures pagalma platums atbilstoši aizsargjoslas platumam 20m.

- b) 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 būt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0m.

#### 2.8. Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

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.

#### 2.9. Apbūves maksimālais augstums

- a) 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.
- b) Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0m 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.

2.10. Maksimālais savrupmāju skaits uz zemesgabala: Uz viena zemesgabala drīkst atrasties viena savrupmāja.

#### 2.11. Autostāvvietu izvietojums

- a) Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:
- b) autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
- c) piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0m.

#### 2.12. Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

- a) Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.
- b) Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.

#### 2.13. Komposta vietu izvietojums

- a) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.
- b) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5m no kaimiņu zemesgabala robežas.
- c) 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.

#### 2.14. Žogi

- a) Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem.

b) Žogus drīkst ierīkot:

- ielas pusē – pa sarkano līniju;
- pārējos gadījumos – pa zemesgabala robežām. Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.
- Žogi jāizbūvē līdz 1,8m augsti, ar caurredzamību vismaz 30%. Ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 2m.
- Nav atļauta dzeloņstieņu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.
- Žogi jākrāso ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos.

### 3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

#### 3.1. Sporta būve

#### 3.2. sporta būvi nedrīkst:

- a) ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- b) izmantot komerciāliem nolūkiem.

### 4. Labiekārtojuma nosacījumi.

- 4.1. Apbūvētam īpašumam jābūt iežogotam un labiekārtotam ar iekoptu dārzu vai zālienu. Pēc ēku būvniecības pabeigšanas, aizliegts ilgstoši atstāt teritoriju bez uzraudzības, neveicot apkārtnes sakopšanu (zālāja pļaušana, būvgružu savākšana u.c.).
- 4.2. Aizliegts ilglaicīgi (ilgāk par būvniecības laiku) īpašuma teritorijā uzglabāt būvgružus un veidot būvgružu krautuves.
- 4.3. Aizliegts priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā veidot būvmateriālu krautuves, ja tos nav paredzēts uzreiz izmantot.
- 4.4. Atļauta teritorijas uzbēršana, to pamatojot būvprojektā, nepasliktinot apkārtējo kaimiņu situāciju. Ja paredzēta teritorijas uzbēršana tuvāk par 1,0m no kaimiņu robežas, tad šāda uzbēršana jāaskaņo ar attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieku

### 5. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam.

- 5.1. Pirms komunikāciju un ielu būvniecības, paredzētajai darbībai noteiktajā kārtībā jāizstrādā un jāapstiprina būvprojekti.
- 5.2. Pirms jaunas apbūves uzsākšanas jānodrošina piekļūšana apbūvējamam īpašumam
- 5.3. Kanalizācija un ūdensapgāde:
  - a) Dzīvojamās mājas jāpieslēdz pie centralizātas ūdensapgādes sistēmas un kanalizācijas notekūdeņu novadīšanas sistēmas.

### 6. PLŪDU RISKĀ TERITORIJAS

- 6.1. Detālplānojuma teritorija atrodas 1% plūdu riska teritorijā un daļēji 10% plūdu riska teritorijā gar Vējupes krastu.
- 6.2. Izvietojot jebkādu stacionāru būvi (ēku) 1% plūdu riska teritorijā, atkarībā no konkrētajiem apstākļiem atļauta zemes uzbēršana, ievērojot attiecīgos spēkā esošos Latvijas Būvnormatīvus, kas nosaka projektēšanas sagatavošanas un projektēšanas kārtību. Jebkāda veida zemes uzbēršana 10% plūdu riska teritorijā nav atļauta.

6.3. Būvprojekta sastāvā izstrādā projekta vertikālā plānojuma daļu.

### **Apbūves noteikumi zemes gabalam Nr.5.**

7. Teritorijas atļautā izmantošana saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu – Līnijbūvju teritorijas.
8. Atļautā izmantošana.
  - 8.1. Maģistrālā iela,
  - 8.2. atklāta autostāvvietā,
  - 8.3. inženierkomunikācija.
9. Ielu sarkano līniju platums:
  - 9.1. Jaunveidojamai ielai 8m, attīstot kaimiņu īpašumu, sarkano līniju platums paplašināms līdz 12m.
  - 9.2. Nūrnieku iela 15m.
10. Ielas segums – asfaltbetona. Līdz inženierkomunikāciju izbūvei pieļaujama ielu klātne ar grants-šķembu segumu. Ielas būvniecību atļauts sadalīt kārtās, pirmajā kārtā nodrošinot piekļuvi visiem jaunveidotajiem īpašumiem, ielas segums – grants/šķembi.
11. Ielu būvniecība.
  - 11.1. Pirms būvniecības uzsākšanas jāveic ielas tehniskā projekta izstrāde, kā arī tehnisko projektu izstrādi inženierkomunikācijām saskaņā ar detālpārplānojuma īstenošanas kārtību komunikācijām, kuras attiecīgajā kārtā paredzēts izbūvēt.
  - 11.2. Ielu šķēršprofili jāizbūvē saskaņā ar Latvijas Valsts standarta LVS 190-2:1999. prasībām. Ielas šķēršprofils noteikts sadalījuma, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānā.
12. Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, grāvji gar ielas robežu, grāvji sava zemesgabala robežās. Pagasta dienestiem ir tiesības pārbūvēt grāvjus saskaņā ar detālpārplānojumu, tīrīt tos privāto zemesgabalu robežās, savlaicīgi brīdinot īpašniekus.
13. Labiekārtojuma nosacījumi:
  - 13.1. Veicot būvdarbus nav atļauts veidot būvmateriālu krautuves, vai veikt citas darbības, kas var kaitēt pieguļošajām teritorijām, tai skaitā bojāt esošo zemesdzi ārpus ielas teritorijas.
14. Vides pieejamība:
  - 14.1. Ietves, apgaismes stabi pie ietvēm, nobrauktuves ielu krustojumos un citi elementi jāizbūvē tā, lai netraucētu gājēju pārvietošanos un būtu piemērots cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

## **Apbūves noteikumi zemes gabalam Nr.6.**

### **ATKLĀTO TELPU IZBŪVES TERITORIJAS**

#### 15. DEFINĪCIJA

15.1. Apbūves noteikumos atklāto telpu izbūves teritorijas (Z) 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.

#### 16. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

#### 17. Darbības lauks

17.1. Atklāto telpu izbūves teritorijas (Z), ietver:

- a) **apstādījumu teritorijas (ZA)**, t.i., sabiedrībai pieejamas ar augiem apaudzētas un koptas sabiedrisko apstādījumu teritorijas, kur neiegūst produkciju, un kas ietver parku, dārzu un skvēru stādījumus, pludmales, arī peldvietas, kā arī ar rekreāciju saistītas būves un pretplūdu dambjus;

#### 18. Atļautā izmantošana

18.1. Peldvietas teritorija.

18.2. Apzaļumota teritorija ar apstādījumu ierīkošanu.

18.3. Sportam un aktīvai atpūtai aprīkota teritorija.

18.4. Sezonāla rakstura komerciestāde.

19. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide) - 6,0 m.

20. Maksimālais stāvu skaits: 2 (divi);

21. Prasības atklāto telpu izbūves teritoriju ierīkošanai un uzturēšanai

21.1. Sabiedrisko apstādījumu teritorijām jābūt labiekārtotām.

21.2. Apstādījumu, arī peldvietu un pludmales teritorijas, kā arī virszemes ūdeņu noteces sistēmu atklāto telpu izbūves teritorijā ierīko un uztur kārtībā šīs teritorijas īpašnieks.

22. Ēku izvietošana.

22.1. Atļauta ēku/būvju izvietošana, kas paredzēta kādai no atļautajā izmantošanā paredzētajai darbībai. Nav atļauta dzīvojamo ēku izvietošana.