

## **Teritorijas izmantošanas un Apbūves nosacījumi detālplānojuma "Rentnieki" teritorijā.**

Šo teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - APBŪVES NOSACĪJUMI) darbības robežas ir Ādažu novada Ādažu ciema detālplānojuma "Rentnieki" robežas.

APBŪVES NOSACĪJUMI precizē Ādažu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, detālplānojuma "Rentnieki" teritorijas izmantošanai un apbūvei, kā arī apgrūtinātās teritorijas, saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartēm (turpmāk - GRAFISKĀ DAĻA).

Detālplānojuma "Rentnieki" teritorijā ir spēkā Ādažu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, ciktāl tās netiek detalizētas ar šo APBŪVES NOSACĪJUMU prasībām.

### **Apbūves nosacījumi zemes gabaliem Nr.1-56.**

#### **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)**

1. Teritorijas atļautā izmantošana saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu – **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2).**
2. **VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI**

##### **2.1. Atļautā izmantošana**

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS2), ir:

- a) Savrupmāju apbūve (11001), izņemot zemes gabalu Nr.5.
- b) saimniecības ēka,
- c) atļautā izmantošana zemes gabalam Nr.5:
  - Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
  - Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
  - Papildizmantošana:
    - Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Sporta, atpūtas un rekreācijas objektu (iekārtu) izveidošana.
    - Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru.
    - Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru.

##### **2.2. Zemesgabala (parceles) minimālā platība**

- a) No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība – 600m<sup>2</sup>.

##### **2.3. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums**

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt – 30%, zemes gabalam Nr.5 – 15%.

- a) **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, pie citiem ceļiem 3,0m.

## **2.6. Sānpagalma minimālais platums**

- a) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0m.
- 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, pie citiem ceļiem 3,0m.

## **2.7. Aizmugures pagalma minimālais dziļums**

- a) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4,0m.
- 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 būvēt 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 dzīvojamā ēka.

## **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.
- d) Zemes gabalā Nr.5 - Atļauts ierīkot tikai teritorijas funkcionēšanai (apkalpei) un

apmeklētājiem nepieciešamās transportlīdzekļu stāvvietas.

### **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. Labiekārtojuma nosacījumi.**

- 3.1.** 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.).
- 3.2.** Aizliegts ilglaicīgi (ilgāk par būvniecības laiku) īpašuma teritorijā uzglabāt būvgružus un veidot būvgružu krautuves.
- 3.3.** Aizliegts priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā veidot būvmateriālu krautuves, ja tos nav paredzēts uzreiz izmantot.
- 3.4.** 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

## **4. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam.**

- 4.1.** Pirms komunikāciju un ielu būvniecības, paredzētajai darbībai noteiktajā kārtībā jāizstrādā un jāapstiprina būvprojekti.

**4.2.** Pirms jaunas apbūves uzsākšanas jānodrošina piekļūšana apbūvējamam īpašumam

**4.3.** Kanalizācija un ūdensapgāde:

- a) Atļauti centralizēti risinājumi pieslēdzoties Ādažu ciema centralizētai ūdensapgādei un kanalizācijai. Tuvākie centralizētie tīkli atrodas uz Katlapu ceļa tiešā detālplānojuma teritorijas tuvumā.

## 5. PLŪDU RISKA TERITORIJAS

**5.1.** Detālplānojuma teritorija atrodas 1% plūdu riska teritorijā.

**5.2.** Izvietojot jebkādu stacionāru būvi (ēku) plūdu riska teritorijā, atkarībā no konkrētajiem apstākļiem atļauta zemes uzbēršana, bet ne vairāk kā 50cm virs augstuma atzīmes konkrētajā vietā un, ievērojot attiecīgos spēkā esošos Latvijas Būvnormatīvus, kas nosaka projektēšanas sagatavošanas un projektēšanas kartību.

**5.3.** Būvprojekta sastāvā izstrādā projekta vertikālā plānojuma daļu.

## 6. Teritorijas vizualizācijas skices:















### **Apbūves nosacījumi zemes gabaliem Nr.57, 58, 59, 60, 61.**

7. Teritorijas atļautā izmantošana saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu – **Transporta infrastruktūras teritorija (TR)**
8. Atļautā izmantošana.
  - 8.1. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
  - 8.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
  - 8.3. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
9. Ielu sarkano līniju platums:
  - 9.1. Vietējās nozīmes šķērsielai – 6m, braucamās daļas platums vienvirziena iela 3,5.
  - 9.2. Katlapu ceļam – min 17m. Braucamās daļas platums 5,5m.
10. Ielas segums – asfaltbetons/bruģis, līdz cieta seguma izbūvei grants/šķembu segums.
11. Ielu būvniecība.
  - 11.1. Visā detālplānojuma teritorijā tiek labots ceļa/ielas segums ar grants/šķembu klājumu, vietās kur tas ir nepieciešams.
  - 11.2. Ja jāveic jauna ceļa/ielas vai tā posma būvniecība, pirms būvniecības uzsākšanas jāveic būvprojekta izstrāde, kā arī būvprojektu izstrādi inženierkomunikācijām saskaņā ar detālplānojuma īstenošanas kārtību komunikācijām, kuras attiecīgajā vietā paredzēts izbūvēt.
  - 11.3. Ielu šķērsprofili jāizbūvē saskaņā ar Latvijas Valsts standarta LVS 190-2. 1999. prasībām. Ielas šķērsprofils 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 detālplānojumu, 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.
15. Prasības būvprojektu izstrādei:
  - 15.1. Veicot būvprojektu izstrādi, jāņem vērā esošo elektrokabeļu un elektrības sadales/uzskaites skapju novietojums. Ja esošo elektrotīklu novietojums traucē citu tīklu/ielas izbūvei, jāveic elektrotīklu pārcelšana vai aizsardzība, noteiktā kārtībā izstrādājot būvprojektu un projektēto risinājumu saskaņojot ar A/S Sadales tīkli.
  - 15.2. Veicot jauno elektrotīklu projektēšanu/izbūvi, jānodrošina minimālās prasības komunikāciju izvietojumam – jaunos elektrokabeļus paredzēt ne tuvāk kā 0,6m no esošas sētas un/vai zemes gabala robežas, nepieciešamības gadījumā veicot sētu pārcelšanu. Ja elektrokabeļu izvietošanai nav iespējams ievērot komunikāciju savstarpējos attālumus, projektētajiem elektrokabeļiem jāparedz papildus aizsardzība, konkrētu risinājumu paredzot būvprojektā un saskaņojot ar A/S Sadales tīkls.
  - 15.3. Jaunos elektroapgādes sadales skapjus izvietot pie zemes gabalu robežas, nodrošinot, ka sadales skapju atrašanās nav tuvāk par 1m no ielas brauktuves.

## DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA.

Detālplānojuma risinājumu realizācija paredzēta divās kārtās.

### 1. I. Kārta:

1.1. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas tiek atdalītas ielas, inženierkomunikāciju projektēšanai.

### 2. II. Kārta (realizācijas laiks 1 gads) objektiem:

2.1. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas un ielu atdalīšanas būvprojektu izstrāde šādiem inženierkomunikāciju tīkliem:

2.1.1. centralizētas sadzīves kanalizācijas izbūve ar pieslēgšanos esošajiem tīkliem,

2.1.2. elektroapgādes būvprojekta izstrāde,

2.1.3. ielas būvprojekta izstrāde.

2.2. Pēc būvprojektu izstrādes jāveic ielas būvniecība ar grants šķembu segumu.

2.3. Pēc būvprojekta izstrādes jāveic centralizētās sadzīves kanalizācijas izbūve.

2.4. Pēc būvprojekta izstrādes jāveic ūdensvada izbūve.

2.5. Pēc būvprojekta izstrādes jāveic centrālā elektrības vada izbūve.

2.6. Pašvaldība zemes gabalu adreses piešķir pēc tam, kad ir veikta 2.1. – 2.5. punktā noteikto objektu būvniecība un pēc katriem nākamajiem elektrības pieslēgumiem, kas tiek izbūvēti pēc pieprasījuma.

2.7. Pēc īpašumu reālās sadales iespējams veikt detālplānojumā paredzēto apbūvi.

**2.8.** Pirms uzbūvēto objektu nodošanas ekspluatācijā, objektu teritorijām jābūt labiekārtotām.

### 3. PAPILDINĀJUMI

3.1. papildus iepriekš noteiktajam, pēc teritorijas attīstītāju un īpašnieku vēlmes atļauta arī tādu komunikāciju objektu projektēšana/izbūve, kas nav minēta kādā no realizācijas kārtām, piemēram – gāzes apgāde, sakaru kabeļu izbūve.

3.2. Teritorijā nav atļauta tāda zemes un būvju vai kādas to daļas izmantošana, kas rada vairāk nekā būtisku piesārņojumu, t.i., neatbilst valsts vides aizsardzības un vides veselības iestāžu noteiktām vides kvalitātes prasībām un tiesību aktu prasībām.

3.3. Veicot tehnisko projektu izstrādi un būvniecību, jāievēro likumā un speciālajos normatīvajos aktos noteiktās prasības konkrētu objektu projektēšana un būvniecībā.

3.4. Nosakot ugunsdrošības attālumus, jāievēro Valsts ugunsdrošības noteikumu, kā arī LBN 201-96 "Ugunsdrošības normu" prasības.

**SIA Aahof īpašumi**