

Teritorijas izmantošanas un Apbūves nosacījumi detālplānojuma Kanālu iela 25C teritorijā.

Šo teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu (turpmāk - APBŪVES NOSACĪJUMI) darbības robežas ir Ādažu novada Alderu ciema detālplānojuma Kanāla iela 25C robežas.

APBŪVES NOSACĪJUMI precizē Ādažu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības, detālplānojuma Kanāla iela 25C teritorijas izmantošanai un apbūvei, kā arī apgrūtinātās teritorijas, saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartēm (turpmāk - GRAFISKĀ DAĻA). Apbūves nosacījumi zemes gabaliem Pakalnu ielā 2, 4, 10, 12 un 14 ir noteikti detālplānojumā Kanāla iela 25B (apstiprināts ar Ādažu novada domes 2019.gada 28.maija sēdes lēmumu Nr.90 "Par nekustamā īpašuma Kanāla ielā 25B detālplānojuma apstiprināšanu") un netiek grozīti vai mainīti.

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

Apbūves nosacījumi zemes gabaliem Nr.1-8.

Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)

1. Teritorijas atļautā izmantošana saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu – **Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)**

2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI

- 2.1. Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta Jauktas centra apbūves teritorijā, ir:

- a) Savrupmāju apbūve (11001),

- 2.2. Zemesgabala (parceles) minimālā platība

- a) No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība – 1200m².

- 2.3. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt – 30%.

- 2.4. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte: 15m.

- 2.5. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

- a) Priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0m. Zemes gabalam Nr.8 priekšpagalma attālumu atļauts samazināt līdz 1m, ņemot vērā zemes gabala reljefa atšķirības.

- 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.

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. Dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1.

2.10. Maksimālais ēkas stāvu skaits:

- a) nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt pusi (0,5) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemes vienību.
- b) ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 4 m no kaimiņu zemes vienības robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemes vienības īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemes vienības plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt.

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 NOSACĪJUMI

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 centralizētas kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmas.
 - b) dzīvojamās mājas jāpieslēdz centralizētai ūdensapgādes sistēmai.

6. Dabas aizsardzība

Saskaņā ar biotopu eksperta Ineses Silamiķeles 23.01.2022 sagatavoto atzinumu “**Atzinums par meža un zālāja biotopiem īpašumā “Utukalns”, zemes vienība ar kad. Nr. 8044-014-0401 Ādažu novads, Ādažu pagasts**” detālplānojuma teritorijas meža daļa 2,14 ha platībā pēc minimālajiem kritērijiem atbilst ES īpaši aizsargājamam meža biotopa veidam “2180 Mežainas piejūras kāpas”. Mežainas piejūras kāpas Latvijā sastopamas tikai Piejūras zemienē. Biotopa kvalitāte vērtējama kā zema (D): “ES nozīmes biotops poligonā atbilst ES nozīmes biotopa minimālajām kvalitātes prasībām: vairāk nekā 25% specifisko struktūru un funkciju (ieskaitot raksturojošās sugas) nav labā stāvoklī, nelielā skaitā vai mazā platībā sastopamas lietussargsugas, indikatorsugas vai speciālistu sugas, biotopu apdraud invazīvās vai ekspanzivās sugas, ir pazīmes, kas liecina par biotopa kvalitātes pazemināšanos ārējo faktoru ietekmē, kā arī atjaunošana nav iespējama ar vieglu vai mērenu piepūli”. Biotopa zemā kvalitāte saistīta ar ilgstošo antropogēno ietekmi un Utu kalna izbraukāšanu. Utu kalna (kāpas) nogāzes apakšējā daļa senāk tikusi norakta, visā apsekotajā platībā pēdējos gados veikti mežistrādes darbi.

Savukārt, Dabas aizsardzības pārvalde detālplānojuma teritorijas apsekošanas laikā konstatējusi īpaši aizsargājamas sugas – spožās skudras *Lasius fuliginosus* atradni parastajā priedē *Pinus sylvestris* (ar koordinātām LKS-92 X 324418, Y 521195, atradne uzrādīta grafiskās daļas plānā “Komunikāciju plāns”). Konstatētā spožās skudras atradne reģistrēta Dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols”. Spožā skudra *Lasius fuliginosus* ir iekļauta Ministru Kabineta 2000. gada 14. novembra noteikumu Nr. 396 “[Noteikumi par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu](#)” 1. pielikuma 5.89. apakšpunktā. Saskaņā ar [Sugu un biotopu aizsardzības likuma](#) 9. panta pirmo daļu, zemes īpašnieku un pastāvīgo lietotāju pienākums ir veicināt sugu un biotopu daudzveidības saglabāšanu, savukārt ar šī likuma 11. panta 2. punktu ir aizliegta apzināta īpaši aizsargājamo sugu traucēšana un dzīvotņu postīšana un 11. panta 4. punktu – vairošanās vietu iznīcināšana vai bojāšana.

Ņemot vērā sagatavoto atzinumu un Dabas aizsardzības pārvaldes nosacījumus, realizējot detālplānojumā paredzēto apbūvi, jāņem vērā:

- 6.1. Teritorijas meža daļā saglabājami ainaviski vērtīgie koki;
- 6.2. Izcērtami vārpainās korintes krūmi;
- 6.3. Aizliegts bojāt vai pārveidot dabīgo Utukalna nogāzi (t.sk. nogāzes zemsedzi) teritorijas rietumu daļā;
- 6.4. Aizliegts iznīcināt spožās skudras *Lasius fuliginosus* atradni parastajā priedē *Pinus sylvestris* (plānotais zemes gabals Nr.6), tajā skaitā veikt darbības, kas apdraud skudras pastāvēšanu (priedes iznīcināšanu, pretinsektu līdzekļu izmantošana, zemsedzes bojāšanu dzīvotnes tiešā tuvumā).

Apbūves nosacījumi zemes gabalam Nr.9

Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

7. Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, kas ietver sabiedrībai pieejamas ar augiem apaudzētas un koptas sabiedrisko apstādījumu teritorijas - parkus, skvērus, pludmales, peldvietas, labiekārtotus gājēju un velosipēdistu ceļus u.c., ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.

8. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- 8.1. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
- 8.2. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

9. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- 9.1. Sporta ēku un būvju apbūve (12005): veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru.

- 9.2. Kultūras iestāžu apbūve (12004): veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru.
- 9.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru.
- 9.4. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru.

10. Dabas aizsardzība

Saskaņā ar biotopu eksperta Ineses Silamiķeles 23.01.2022 sagatavoto atzinumu “**Atzinums par meža un zālāja biotopiem īpašumā “Utukalns”, zemes vienība ar kad. Nr. 8044-014-0401 Ādažu novads, Ādažu pagasts**” detālplānojuma teritorijas meža daļa 2,14 ha platībā pēc minimālajiem kritērijiem atbilst ES īpaši aizsargājamam meža biotopa veidam “2180 Mežainas piejūras kāpas”. Mežainas piejūras kāpas Latvijā sastopamas tikai Piejūras zemienē. Biotopa kvalitāte vērtējama kā zema (D): “ES nozīmes biotops poligonā atbilst ES nozīmes biotopa minimālajām kvalitātes prasībām: vairāk nekā 25% specifisko struktūru un funkciju (ieskaitot raksturojošās sugas) nav labā stāvoklī, nelielā skaitā vai mazā platībā sastopamas lietussargsugas, indikatorsugas vai speciālistu sugas, biotopu apdraud invazīvās vai ekspansīvās sugas, ir pazīmes, kas liecina par biotopa kvalitātes pazemināšanos ārējo faktoru ietekmē, kā arī atjaunošana nav iespējama ar vieglu vai mērenu piepūli”. Biotopa zemā kvalitāte saistīta ar ilgstošo antropogēno ietekmi un Utu kalna izbraukāšanu. Utu kalna (kāpas) nogāzes apakšējā daļa senāk tikusi norakta, visā apsekotajā platībā pēdējos gados veikti mežistrādes darbi.

Ņemot vērā sagatavoto atzinumu un Dabas aizsardzības pārvaldes nosacījumus, realizējot detālplānojumā paredzēto apbūvi, jāņem vērā:

- 10.1. Teritorijas meža daļā saglabājami ainaviski vērtīgie koki;
- 10.2. Izcērtami vārpainās korintes krūmi;
- 10.3. Aizliegts bojāt vai pārveidot dabīgo Utukalna nogāzi (t.sk. nogāzes zemsedzi) teritorijas rietumu daļā.

Apbūves nosacījumi zemes gabalam Nr.10

11. Teritorijas atļautā izmantošana saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu – **Transporta infrastruktūras teritorija (TR)**

12. Atļautā izmantošana.

- 12.1. vietējās nozīmes iela,
- 12.2. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- 12.3. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 12.4. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

13. Ielu sarkano līniju platums:

14. Vietējās nozīmes ielai – 12m, braucamās daļas platums 5,5m.

15. Ielas segums – asfaltbetona vai bruģa. 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/šķembu.

16. Ielu būvniecība.

- 16.1. Pirms būvniecības uzsākšanas jāveic ielas tehniskā projekta izstrāde, kā arī tehnisko projektu izstrādi inženierkomunikācijām saskaņā ar detālplānojuma īstenošanas kārtību komunikācijām, kuras attiecīgajā kārtā paredzēts izbūvēt.

16.2. Ielu šķērsprofili jāizbūvē saskaņā ar Latvijas Valsts standarta LVS 190-2. 1999. prasībām. Ielas šķērsprofils noteikts sadalījuma, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānā.

17.Labiekārtojuma nosacījumi:

17.1. Veicot būvdarbus nav atļauts veidot būvmateriālu krautuves, vai veikt citas darbības, kas var kaitēt pieguļošajām teritorijām, tai skaitā bojāt esošo zemsedzi ārpus ielas teritorijas.

18.Vides pieejamība:

18.1. Ietves, apgaismes stabi pie ietvēm, nobrauktuves ielu krustojumos un citi elementi jāizbūvē tā, lai netraucētu gājēju pārvietošanos un būtu piemērots cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

19.Dabas aizsardzība

Saskaņā ar biotopu eksperta Ineses Silamiķeles 23.01.2022 sagatavoto atzinumu **“Atzinums par meža un zālāja biotopiem īpašumā “Utukalns”, zemes vienība ar kad. Nr. 8044-014-0401 Ādažu novads, Ādažu pagasts”** detālplānojuma teritorijas meža daļa 2,14 ha platībā pēc minimālajiem kritērijiem atbilst ES īpaši aizsargājamam meža biotopa veidam “2180 Mežainas piejūras kāpas”. Mežainas piejūras kāpas Latvijā sastopamas tikai Piejūras zemienē. Biotopa kvalitāte vērtējama kā zema (D): “ES nozīmes biotops poligonā atbilst ES nozīmes biotopa minimālajām kvalitātes prasībām: vairāk nekā 25% specifisko struktūru un funkciju (ieskaitot raksturojošās sugas) nav labā stāvoklī, nelielā skaitā vai mazā platībā sastopamas lietussargsugas, indikatorsugas vai speciālistu sugas, biotopu apdraud invazīvās vai ekspansīvās sugas, ir pazīmes, kas liecina par biotopa kvalitātes pazemināšanos ārējo faktoru ietekmē, kā arī atjaunošana nav iespējama ar vieglu vai mērenu piepūli”. Biotopa zemā kvalitāte saistīta ar ilgstošo antropogēno ietekmi un Utu kalna izbraukāšanu. Utu kalna (kāpas) nogāzes apakšējā daļa senāk tikusi norakta, visā apsekotajā platībā pēdējos gados veikti mežistrādes darbi.

Ņemot vērā sagatavoto atzinumu un Dabas aizsardzības pārvaldes nosacījumus, realizējot detālplānojumā paredzēto apbūvi, jāņem vērā:

19.1. Teritorijas meža daļā saglabājami ainaviski vērtīgie koki;

19.2. Izcērtami vārpainās korintes krūmi;

19.3. Aizliegts bojāt vai pārveidot dabīgo Utukalna nogāzi (t.sk. nogāzes zemsedzi) teritorijas rietumu daļā.