



SIA "ĢEODĒZIJA S"

Reģ. Nr. 40103360710, jurid. adrese: Salaspils, Meža iela 17, LV-2121
Email- info.geodezija@inbox.lv; tālr. 29275154

**ĀDAŽU NOVADA
CARNIKAVAS CIEMA
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
„LINUMI” (kadastra Nr.8052 004 0946)
DETĀLPLĀNOJUMS**

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Detālplānojuma ierosinātājs: Aldonis Lūkins

Detālplānojuma izstrādātājs: Saiva Sokolova

2023

SATURS

II Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi	
IV Pielikumi	

II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Ādažu novada nekustamā īpašumā "Linumi" detālplānojumā ietvertajā teritorijā un būs Carnikavas novada apbūves noteikumu precizējumi.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Ādažu novada nekustamā īpašuma "Linumi" robežas.
- 1.3. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā zemes īpašnieks apņemas veikt par saviem līdzekļiem kopējo inženierkomunikāciju izbūvi pēc normatīvajiem aktiem atbilstoši izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
- 1.4. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošu valsts likumu un citu tiesību aktu prasības, kā citu pašvaldību saistošo noteikumu prasības.
- 1.5. Detālplānojuma ietverto teritoriju var īstenot pa attīstītāja norādītām kārtām.

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (JC) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāja (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 dzīvojamās apbūvei (JC), ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- atpūtas māja,
- pakalpojumu objekts,
- sporta un atpūtas objekts
- saimniecības ēka,

- sporta būve kā palīgizmantošana
- inženiertehniskās apgādes tīkli un inženierkomunikāciju objekti.

Nav ieteicama pagrabu izbūve.

b) Zemesgabala dalīšana

Zemesgabali ir dalāmi, ja jaunveidojamo zemesgabalu platība nav mazāk par 1200 m².

c) Apbūves maksimālais augstums

(1)Ēkas kopējais augstums nedrīkst pārsniegt 10 m.

(2)Saimniecības ēku pieļaujamais augstums ir 6,0 m no zemes virsmas līdz jumta korei.

d) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības.

e) Galveno būvju skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu dzīvojamo māju vai diviņu māju.

f) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

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

g) Sānpagalma minimālais platums

(1)Sānpagalma minimālais platums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

(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.

h) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1)Aizmugures pagalma minimālais dziļums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

(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.

i) 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.

j) Autostāvvietu izvietojums

(1) Autostāvietas izvietojamas zemesgabalā, paredzot vismaz vietu divām automašīnām.

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 3,5 tonnas.

l) 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.

m) Žogi

(1) Augstums 1,80m ar caurredzamību 100%.

(2) Augstums 1,50m ar caurredzamību 30%.

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

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

(5) Žogu risinājums atsevišķi saskaņojams ar Ādažu novada būvvaldi.

n) Apstādījumi

(1) Dzīvžogi ierīkojami teritorijas iekšpusē.

- (2) Dzīvžogi stādāmi ne tuvāk kā 1,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, to augstums nedrīkst pārsniegt 2,5 m.
- (3) Aizliegts stādīt apstādījumus ielu sarkanajās līnijās.

2.2.TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

2.2.1. DEFINĪCIJA.

Apbūves noteikumos transporta infrastruktūras teritorijas (TR) nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

2.2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās (L), ir:

- **vietējās nozīmes iela,**
- **inženiertehniskās apgādes tīkli,**
- gājēju un veloceļņš,
- meliorācijas grāvis,
- pagaidu būve kā palīgizmantošana.

Vietējās nozīmes iela ietver:

- 1) ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- 2) piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai vasarnīcām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē.

b) Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

(1) Koplietošanas inženiertehniskās apgādes tīkliem jāizstrādā atsevišķi tehniskie projekti.

(2)Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem novada pašvaldības atļauja.

(3) Apstādījumi, ja to veids un parametri norādīti ielas tehniskajā projektā.

c) Klātne (segums)

Ielu braucamai daļai ir jābūt ar cietu segumu.

DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA.

Detālplānojuma risinājumu realizācija paredzēta divās kārtās.

1. I. Kārta:

1.1. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas tiek atdalītas jaunveidojamās ielas zemes vienības, inženierkomunikāciju projektēšanai.

2. II. Kārta (realizācijas laiks līdz 31.12.2026) objektiem:

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

2.1.1. elektroapgādes būvprojekta izstrāde,

2.1.2. ielas būvprojekta izstrāde.

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

2.3. Pēc būvprojekta izstrādes jāveic centrālā elektrības vada izbūve.

2.4. Pašvaldība zemes gabalu adreses piešķir pēc tam, kad ir veikta 2.1. – 2.3. punktā noteikto objektu būvniecība un pēc katriem nākamajiem elektrības pieslēgumiem, kas tiek izbūvēti pēc pieprasījuma.

2.5. Pēc īpašumu reālās sadales (jaunveidojamās zemes vienības reģistrētas valsts kadastra sistēmā) iespējams veikt detālplānojumā paredzēto ēku apbūvi.

2.6. Pirms uzbūvēto objektu nodošanas ekspluatācijā, objektu teritorijām jābūt labiekārtotām, kā arī nepieciešamības gadījumā jāveic pievadceļu sakārtošana.

2.7. Jaunveidojamās ielas cietais segums (asfaltbetons vai bruģis) ielas īpašniekam jānodrošina pēc 70 % (8 jaunveidojamo zemesgabalu) apbūves.

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.