

**DETĀLPLĀNOJUMS**  
**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**  
**ĀDAŽU NOVADA ĀDAŽU PAGASTĀ**  
**“IĻĶENES CEĻŠ 17”**  
**KADASTRA NR. 8044 006 0132**

**ZEMES VIENĪBAI**  
**"Iļķenes ceļš 17", Iļķene, Ādažu pag., Ādažu nov**  
**KADASTRA APZĪMĒJUMS 8044 006 0013**

**1.REDAKCIJA**

Detālplānojuma projekta  
izstrādes vadītājs:

Ādažu novada teritorijas plānotājs  
Mikelis Cinis  
e-pasts: [Mikelis.Cinis@adazi.lv](mailto:Mikelis.Cinis@adazi.lv)

Detālplānojuma izstrādātājs:

SIA "MC Risinājumi"  
Reģ.Nr. 40103854865  
e-pasts: [info@mercentrs.lv](mailto:info@mercentrs.lv)  
sertificēta zemes ierīkotāja  
Sanita Šķēle

Pasūtītājs:

SIA "UR property"  
Reģ.Nr. 40203170037  
e-pasts: [ugis.rengarts@lexmagnus.lv](mailto:ugis.rengarts@lexmagnus.lv)  
pārstāvis Uģis Rengarts

## DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

SĒJUMS	SATURS		
I	I.PASKAIDROJUMA RAKSTS	Detālplānojuma izstrādes pamatojums	
		Esošās situācijas apraksts	
		Detālplānojuma risinājumi	
	II. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	Vispārīgā informācija	
		Prasības visā detālplānojuma teritorijā	
		Detālplānojuma īstenošanas kārtība	
		Atsevišķu funkcionālo teritoriju izmantošanas nosacījumi	
	III. GRAFISKĀ DAĻA	A01 Teritorijas pašreizējā izmantošana	
		A02 Teritorijas planotā izmantošana	
		A03 Piekļūšanas shēma	
		A04 Inženierkomunikāciju izvietošanas shēma	
		A05 Sarkano līniju plāns	
		A06 Zemes ierīcības plāns	
	II	PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI	Ziņojums par detālplānojuma atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām
			Lēmums par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu
Paziņojumi par detālplānojuma izstrādi			
Īpašuma tiesības apliecinājošie dokumenti			
Institūciju nosacījumi detālplānojuma izstrādei			
Ziņojums par detālplānojuma izstrādei izsniegto nosacījumu ievērošanu			

## LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

- CSP- Centrālā statistikas pārvalde
  - IAS- ilgtspējīgas attīstības stratēģija
  - LĢIA – Latvijas ģeotelpiskās informācijas aģentūra
  - LVĢMC – Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs
  - TAPIS – Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēma
  - TIAN – teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi
  - TP – teritorijas plānojums
  - VZD – Valsts zemes dienests
  - ZMNĪ – Valsts SIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi
  - NBS - Nacionālie bruņotie spēki
  - MK - Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi
  - NĪ – nekustamais īpašums
  - NĪLM – nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
  - ŪKT - ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli
- 
- Zemes vienība nekustamā īpašuma “Iļķenes ceļš 17”, Iļķene Ādažu pag., Ādažu novadā sastāvā reģistrē zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0013
  - Ādažu novada TIAN Ādažu novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, apstiprināti ar Ādažu novada domes 27.03.2018. sēdes lēmumu Nr. 7;
  - Detālpplānojums detālpplānojums Zemes vienībai;
  - Detālpplānojuma teritorija – teritorija, kas sakrīt ar Ādažu novada domes 28.06.2023. darba uzdevumā norādītajai Detālpplānojuma teritorijas robežai.

# DETĀLPLĀNOJUMA 1.SĒJUMS

## II. DAĻA

### TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

#### SATURS:

<b>VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA</b>	25
<b>PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ</b>	25
3.1.Zemes vienību veidošana, apbūves platība un lietošanas tiesību apgrūtinājumu noteikšana.	25
3.2. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām	26
3.3. Labiekārtojuma un vides pieejamības nodrošināšana	26
3.4. Arhitektoniskie risinājumi un būvlaide	26
3.5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums	26
<b>DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA</b>	28
4.1. Detālpilānojuma realizācijas kārtība	28
4.2. Teritorijas apsaimniekošanas kārtība	28
<b>ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI</b>	29
5.1. Prasību SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAI (DzS1) precizējums	29
5.2. Prasību TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAI (TR) precizējums	30

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA

Detālplānojumā iekļautie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar Detālplānojuma grafisko daļu.

Tie ir izstrādāti saskaņā ar Ādažu novada TIAN un tos detalizē un konkrētizē Detālplānojuma teritorijai.

2022. gada 20. janvārī spēkā stājušies Aizsardzības ministrijas iniciētie grozījumi Aizsargjoslu likumā, kas nosaka, ka turpmāk bez Aizsardzības ministrijas saskaņojuma nedrīkstēs atsavināt nekustamo īpašumu, kas daļēji vai pilnībā atrodas aizsargjoslā ap valsts aizsardzības objektu, kā arī veikt tajā jebkāda veida būvniecību (tai skaitā pagaidu būvju uzstādīšanu), teritorijas izmantošanas veida maiņu teritorijas plānošanas dokumentos vai citas darbības.

Atsavinot nekustamo īpašumu vai tā daļu (arī domājamo daļu), jāsaņem Aizsardzības ministrijas piekrišana nekustamā īpašuma atsavināšanai konkrētai personai, lai novērstu nacionālo drošību apdraudošu vai potenciāli apdraudošu ietekmi uz valsts aizsardzības objektu.

## PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ.

### **3.1. Zemes vienību veidošana, apbūves platība un lietošanas tiesību apgrūtinājumu noteikšana.**

Zemes vienības Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānu (A06) "Zemes ierīcības projekts".

### **3.2. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām**

Apgriešanās laukuma šķērsprofilu Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plāniem "Apbūves un vertikālā plānojuma priekšlikums" un "Ielas raksturīgais šķērsgriezums" attēlotajiem konceptuālajiem risinājumiem, kurus precizē būvprojekta ietvaros.

Nepieciešamo autostāvvietu skaitu Detālplānojuma teritorijā nodrošināt katras projektētās zemes vienības ietvaros.

### **3.3. Labiekārtojuma un vides pieejamības nodrošināšana**

Aizliegts veikt būvniecību saglabājama koka vainaga projekcijas zonā, izņemot, ja būvprojektā paredzētie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu un turpmāku

augšanu. Tādā gadījumā būvprojekta risinājumus to izstrādes gaitā jāaskaņo ar sertificētu arboristu

Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana.

Izstrādājot būvprojektu, paredzēt speciālus pasākumus un aprīkojumu vides pieejamības nodrošināšanai atbilstoši Ādažu novada TIAN prasībām un vispārējiem universālā dizaina principiem (piemēram: ielas bortakmeņu pazeminājumi u. tml.).

### **3.4. Arhitektoniskie risinājumi un būvlaide**

Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma. Ieteicamais ielas šķērsprofils" norādīts iespējams apbūves izvietojums un telpiskais risinājums, ko precizē attiecīgo būvprojektu ietvaros.

Tāpat attēlota noteiktā būvlaide un apbūves līnija, kurām noteikts attālums:

- būvlaidei - 6 m attālumā no sarkanās līnijas gar Iļķenes ceļu un 4 m gar apgrīšanās laukumu, kur abos gadījumos paredzēta ielas infrastruktūras izvietošana.

- apbūves līnijai - 4 m attālumā no blakus esošās zemes vienībām vietās.

Par apstādījumu kopšanu zemes vienībai pieguļušās ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei ir atbildīgs konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks.

### **3.5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums**

Inženierkomunikāciju izbūvi īstenojot saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu inženierkomunikāciju izvietojuma shēmām, ko precizē attiecīgo būvprojektu ietvaros.

Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.

Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts īstenojot pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves teritorijas vai objekta būvniecības procesa īstenošanas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:

- nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte;
- ģeotehniskā izpēte;
- plānotās iebrauktuves no Iļķenes ceļa puses izbūve, nodrošinot piekļuvi teritorijai, sākotnēji ar grants segumu;
- komunikāciju tīklu izbūve.

Detālplānojuma īstenošanu uzsākt ar jaunizveidojamo ielu un komunikāciju izbūvi. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināt blakus esošo zemes vienību stāvokli.

Uzsākot būvdarbus:

1. izbūves laikā paredz darbu veikšanā izmantoto pievedceļu uzturēšanu, nepasliktinot to tehnisko stāvokli. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts pievedceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicējam ir pienākums nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem;
2. apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē apbūves zemes vienībā esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

Zemes vienību apbūvi uzsākt ar visām plānoto ēku ekspluatācijai nepieciešamo inženierinfrastruktūru.

# DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

## 4.1.. Detālplānojuma realizācijas kārtība

Detālplānojums realizējams 4 (četrās) kārtās:

**1.Kārtā** tiek nodalīt zemes vienība piekļuvei un ielas daļai saskaņā ar pašvaldības lēmumu par īpašuma sadali, reģistrējot tās kā patstāvīgus kadastra objektus valsts kadastra informācijas sistēmā;

**2.Kārtā** piebraukšanas laukuma un ielas daļas būvprojekta izstrāde, paredzot piebraukšanas iespēju katrai zemes vienībai, un elektroapgādes būvprojekta izstrāde.

2.kārta realizējama viena gada laikā no 1.kārtas pabeigšanas.

**3.Kārtā** apgriešanās laukuma izbūve ar cieto segumu un nodošana ekspluatācijā, elektroapgādes izbūve katram jaunveidojamai zemes vienībai un nodošana ekspluatācijā atbilstoši izstrādātajam būvprojektam.

3.Kārta tiek realizēta 18 mēnešu laikā no 2.Kārtas pabeigšanas, t.i., atbilstošu būvatļauju saņemšanas.

Pēc 3.Kārtas pabeigšanas apgriešanās laukums un zemes vienības daļa ielu sarkanajās līnijā tiek nodota Ādažu pašvaldības īpašumā. Elektroapgādes tīkli tiek nodoti pakalpojuma sniedzēja īpašumā.

**4.Kārtā** jaunu kadastra objektu izveide t.i. apbūvei paredzēto zemes vienību izveide ( Nr. 1-Nr. 3) un jaunu nekustamo īpašumu noformēšana.

Adreses no jauna izveidotajā zemes vienībām piešķir, atbilstoši 2021. gada 29. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.455 "Adresācijas noteikumi". Zemes vienību apbūve pēc 4.Kārtas, saskaņā ar būvprojektiem un pašvaldības saistošiem noteikumiem.

## 4.2. Teritorijas apsaimniekošanas kārtība

Ņemot vērā, ka gandrīz visu Detālplānojuma teritoriju veidos privātīpašumi, tad plānotās apbūves un Detālplānojuma teritorijas apsaimniekošanu turpmāk nodrošina par teritorijas īpašnieku līdzekļiem neatkarīgi no pašvaldības.



## ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI

### 5.1. Prasību precizējums savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve upēm un ezeriem piegulošā vai ar mežu klātā teritorijā.

#### **Precizējums attiecināms:**

uz projektētās zemes vienības Nr.1-Nr.3

#### **Atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**

Savrupmāju apbūve (11001): izņemot dvīņu māju.

#### **Nosacījumi apbūvei\*:**

zemes vienības minimālā platība – 0.5 ha (5000 kv.m.);

maksimālais apbūves augtums – 12 m

maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi ;

zemes vienības maksimālais apbūves intensitāte – 10%;

zemes vienības minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 800%;

*\*Piezīme: iespējama apbūves intensitātes un augstuma nosacījumu precizēšana, saskaņā ar Aizsardzības ministrijas vai tās norādītu ministrijas pakļautībā esošu institūcijas noteikumiem.*

#### **Citi nosacījumi:**

Plānojot apbūvi, jāsaņem atļauja no Aizsardzības ministrijas vai tās norādītu ministrijas pakļautībā esošu institūcijas.

Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts.

Maksimāli saglabājams mežs un zemsedze. Meža zemes atmežošana atļauta tikai zem ēkām un būvēm, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem. Pārējā zemes vienības daļa saglabājama kā meža zeme.

Par apstādījumu kopšanu zemes vienībai pieguļušās ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei ir atbildīgs konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks.

## **5.2. Prasību precizējums transporta infrastruktūras teritorijai (TR)**

Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

### **Precizējums attiecināms:**

uz projektēto zemes vienību Nr.4.

### **Atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**

Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

### **Nosacījumi apbūvei:**

zemes vienības minimālā platība – nav noteikta

### **Citi nosacījumi:**

Apbūves rādītāji nosakāmi būvatļaujā.

Izstrādājot tehniskos projektus, ielu un ceļu šķērsprofilos jāuzrāda esošās un jāparedz vieta perspektīvajām inženierkomunikācijām (ūdensapgāde, kanalizācijai, lietus ūdeņu kanalizācijai, elektroapgādei, u.c. pēc nepieciešamības) tā, lai nodrošinātu visu nekustamo īpašumu pieslēgšanas iespējas.

Izbūvējot jāparedz cietais segums.

Detālpārplānojuma izstrādātājs:

SIA "MC Risinājumi"  
sertificēta zemes ierīkotāja  
Sanita Šķēle

Pasūtītājs:

SIA "UR property"  
pārstāvis Uģis Rengarts