

Teritorijas izmantošanas un Apbūves noteikumi detālplānojuma “Ozolmuiža” un “Ozolvilla” teritorijā.

Šo teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - APBŪVES NOTEIKUMI) darbības robežas ir Ādažu novada Kadagas ciema detālplānojuma “Ozolmuiža” un “Ozolvilla” robežas.

APBŪVES NOTEIKUMI precizē Ādažu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, detālplānojuma “Ozolmuiža” un “Ozolvilla” teritorijas izmantošanai un apbūvei, kā arī apgrūtinātās teritorijas, saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartēm (turpmāk - GRAFISKĀ DAĻA).

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

Apbūves noteikumi zemes gabaliem Nr.1-29 un 31.

Lauksaimniecības teritorija (L)

1. Teritorijas galvenā atļautā izmantošana šajos zemes gabalos saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu – **Lauksaimniecības teritorija (L).**

2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta **Lauksaimniecības teritorijā**, ir:

- a) Viensētu apbūve (11004), izņemot zemes gabalus Nr.1 un 31,
- b) Dārza māju apbūve (11003), izņemot zemes gabalus Nr.1 un 31,
- c) Vasarnīcu apbūve (11002), izņemot zemes gabalus Nr.1 un 31,
- d) Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
- e) Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- f) Atļautā izmantošana zemes gabalā Nr.1:
 - Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
 - Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
 - Sporta ēku un būvju apbūve (12005): veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru.
 - Kultūras iestāžu apbūve (12004): veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru.
 - 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.
 - Inženiertehniskā infrastruktūra detālplānojuma teritorijas nodrošināšanai(14001).
- g) Atļautā izmantošana zemes gabalā Nr.31:
 - Zemes gabals paredzēts “**Stāvlapu dzegužpirkstīte *Dactylorhiza incarnata***” aizsardzībai, atbilstoši **Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinuma** rekomendācijām, kas iesaka izveidot 10m zonu auga atradni – “*Lai novērstu*

iespējamo ietekmi, plānojot apbūves izvietojumu, atradnes platībā un vismaz līdz 10 m platā joslā ap to ieteicams saglabāt dabisko zemsedzi, to nopļaujot ik pa 2-3 gadiem rudenī, pēc auga noziedēšanas un sēklu izsēšanās. Nopļautais materiāls jānovāc. Saglabājot augu sugas atradni, ietekme uz augu sugām neveidosies.”

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. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās/ vietējās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0m. 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/ vietējās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0m.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. Maksimālais ēkas stāvu skaits – 3.

2.8. 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, pamatojot ar būvprojektu – pēc funkcionālās nepieciešamības;
- c) piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0m.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Aizsardzība pret trokšņiem, vibrācijām un gaisa piesārņojumu.

Jānodrošina normatīvajos aktos noteiktais pieļaujamais trokšņa līmenis dzīvojamām mājām, nepieciešamības gadījumā izvēloties tādus būvmateriālus un tehniskos risinājumus, kas nodrošina aizsardzību pret trokšņiem un vibrācijām.

2.13. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Sporta būve

- sporta būvi nedrīkst:
- ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- izmantot komerciāliem nolūkiem.

- b) Atļauts dzīvoklis kā palīgizmantošana, ja to izbūvē kā atsevišķu dzīvojamo māju;

2.14. Labiekārtojuma nosacījumi.

- a) 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.).

- b) Aizliegts ilglaicīgi (ilgāk par būvniecības laiku) īpašuma teritorijā uzglabāt būvgružus un veidot būvgružu krautuves.
- c) Aizliegts priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā veidot būvmateriālu krautuves, ja tos nav paredzēts uzreiz izmantot.
- d) Atļauta teritorijas uzbēršana, to pamatojot būvprojektā, nepasliktinot apkārtējo kaimiņu situāciju. Ja paredzēta teritorijas uzbēršana tuvāk par 1,0m no kaimiņu robežas, tad šāda uzbēršana jāsaskaņo ar attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieku

2.15. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam.

- a) Pirms komunikāciju un ielu būvniecības, paredzētajai darbībai noteiktajā kārtībā jāizstrādā un jāapstiprina būvprojekti.
- b) Pirms jaunas apbūves uzsākšanas jānodrošina piekļūšana apbūvējamam īpašumam
- c) Kanalizācija un ūdensapgāde: dzīvojamās mājas jāpieslēdz pie centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmas.

3. Papildus prasības zemes vienības Nr.9 apsaimniekošanai:

Lai novērstu iespējamo ietekmi uz teritorijā konstatēto stāvlapu dzegužpirkstītes *Dactylorhiza incarnata*, eksemplāru, plānojot apbūves izvietojumu, atradnes platībā un vismaz līdz 10 m platā joslā ap to ieteicams saglabāt dabisko zemsedzi, to nopļaujot ik pa 2-3 gadiem rudenī, pēc auga noziedēšanas un sēklu izsēšanās. Nopļautais materiāls jānovāc.

Apbūves noteikumi zemes gabalam Nr.30.

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

5. Atļautā izmantošana.

- 5.1. vietējās nozīmes iela,
- 5.2. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- 5.3. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 5.4. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

6. Ielu sarkano līniju platums:

- 6.1. Vietējās nozīmes ielai – 12m, braucamās daļas platums 5,5m.
- 6.2. 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.

7. Ielu būvniecība.

- 7.1. 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.
- 7.2. Ielu šķēršprofili jāizbūvē saskaņā ar Latvijas Valsts standarta LVS 190-2. 1999. prasībām. Ielas šķēršprofils noteikts sadalījuma, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānā.

8. 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.

9. Labiekārtojuma nosacījumi:

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

9.2. Vides pieejamība:

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