

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Ādažu novada pašvaldības domes 27.03.2018. saistošo noteikumu Nr.7 "Ādažu novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" detalizācija zemes vienībai Smilškalnu ielā 2, Divezeros, Ādažu pagastā, Ādažu novadā (kadastra apzīmējums 8044 001 0295), turpmāk – detālplānojuma teritorija.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Ādažu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.

2. PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI

2.1. Inženiertehniskā sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas veic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbus, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 5.2. lietuss notekūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēmas projektēšana un ierīkošana;
 - 5.3. plānotās ielas vai tās posmu izbūve ar cieta segumu, nodrošinot piekļuvi pie plānotajām zemes vienībām;
 - 5.4. inženiertīklu izbūve plānotās ielas vai tās posmu robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves nodrošināšanai.
6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

2.2. Prasības inženiertīkliem

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartēs "Plānotie inženiertīkli" un "Ielu šķērsprofili", un īstenojot detālplānojumu, ņem vērā sekojošus nosacījumus:
 - 7.1. visas ēkas un būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, pieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, paredz dalīto sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietuss ūdens tīkla;
 - 7.2. līdz pieslēgumam centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, nodrošina lokālo ūdens ņemšanas vietu ierīkošanu (aka) un slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaises, zemes vienībā Nr. 4, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 7.3. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas pēc tās ierīkošanas. Līdz tās ierīkošanai izmanto lokālo ūdens ņemšanas vietu – saskaņā ar detālplānojuma risinājumu vai citu normatīviem atbilstošu vietu;

- 7.4. detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
- 7.5. inženiertīklu būves/iekārtas (sadalnes, u. tml.) ierīko ielas teritorijā. Ja nepieciešams tās izvietot ārpus piebraucamā ceļa (aiz sarkanās līnijas), tad žogā veido kabatas, nodrošinot tām publisku piekļuvi.
8. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
9. Prasības lietūs ūdens apsaimniekošanai:
- 9.1. paredz lietūs ūdeņu savākšanu un novadīšanu no ielas braucamās daļas;
- 9.2. lietūs notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāt speciāli izveidotās mitrainēs;
- 9.3. apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm.
10. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, precīzē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

2.3. Prasības piekļūšanai zemes vienībām un ugunsdrošībai

11. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai un plānotajai zemes vienībai Nr. 3 organizē no Smilškalnu ielas. Plānotā iela, kas noteikta detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", nodrošina piekļuvi pie plānotajām zemes vienībām Nr. 1-2, Nr. 4-10 detālplānojuma teritorijā.
12. Plānotās ielas šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Ielas šķērsprofili". Tos precīzē attiecīgā objekta būvniecības dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
13. Attālumus starp ēkām un citām būvēm nosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
14. Piebrauktuvi, iebrauktuvi un caurbrauktuvi platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m. Konkrētas iebrauktuves un iekšējo satiksmes organizāciju plānotajās zemes vienībās nosaka būvprojektā.

2.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam un publiskajai ārtelpai

15. Labiekārtojuma elementu izvietojumu nosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
16. Āra apgaismojumu izvieto tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
17. Ielas apgaismojumu paredz ar LED tipa gaismekļiem.
18. Nepieciešamās transportlīdzekļu novietnes izvieto objekta zemes vienībā. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības.
19. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūvi veic tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.
20. Piebraucamiem ceļiem jābūt ar cieto segumu, kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves ielu un piebrauktuvi robežās.
21. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā ievēro universālā dizaina principus.

22. Veicot jebkārus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējs nodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, nodrošina atsegtu sakņu aizsardzību.
23. Ierīkojot publiskus apstādījumus, izvēlas augus, kas ir atbilstoši apkārtējās vides veģetācijai.
24. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus veido, maksimāli saglabājot dabisko reljefu un detālplānojuma teritorijā esošos kokus.
25. Maksimāli saglabājams mežs un zemsedze. Meža zemes atmežošana atļauta tikai zem ēkām un inženierbūvēm, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem. Pārējā zemes vienības daļa saglabājama kā meža zeme.

2.5. Prasības apbūvei

26. Konkrētu ēku un inženierbūvju izvietojumu nosaka būvprojektā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā un maksimāli saglabājot esošos kokus.
27. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli ievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standartus un ieteikumus, t. sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
28. Lielām stiklotām virsmām jānodrošina aizsardzība no saules stariem un pārkaršanas vasaras periodā.
29. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētos solāros paneļus integrē ēkas kopējā arhitektūrā.
30. Zemes vienībā galvenā ēka, atbilstoši funkcionālajai zonai, mērogam un vizuālajam izskatam ir dominējoša, bet palīgēkas – pakārtotas galvenajai ēkai.

2.6. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

31. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas pašreizējā izmantošana".
32. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
33. Būvlaides:
 - 33.1. izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, ievēro minimālo būvlaidi gar plānoto E kategorijas ielu – 10 m attālumā no ielas sarkanajām līnijām;
 - 33.2. izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, ievēro minimālo būvlaidi 10 metru no attālumā no esošās C kategorijas ielas – pašvaldības ceļa – Smilškalnu ielas;
 - 33.3. sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais dziļums – 10 m (ar kaimiņu zemes vienības īpašnieka rakstisku piekrišanu var samazināt līdz 4 m).

2.7. Zemes vienību veidošana

34. Esošās zemes vienības sadali un jaunu zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānotās zemes vienību robežas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartēs "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" un "Zemes ierīcības projekts", kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem, neizstrādājot atsevišķu zemes ierīcības projektu.
35. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespējas.
36. Ja ir stājies spēkā jauns teritorijas plānojums, kurā noteikta jaunveidojamās zemes vienības platība vismaz 3500 kv.m., atļauts veikt sadali mazākās zemes vienībās, nekā noteikts šajā detālplānojumā. Šādā gadījumā nepieciešams izstrādāt atsevišķu zemes ierīcības projektu, paredzot detālplānojuma

teritorijas vai tās daļas sadali, ievērojot minimālo zemes vienības platību 3500 kv.m., bet negrozot citus detālplānojuma nosacījumus.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) zemes vienībās 1-10

37. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

37.1. savrupmāju apbūve (11001), izņemot dvīņu māju.

38. Teritorijas papildizmantotās veidi:

38.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002) – apbūve, ko veido veikali, aptiekas, kioski, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves pakalpojumu objekti;

38.2. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002);

38.3. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001) – labiekārtoti pagalmi un stādījumi.

39. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ²)		Apbūves intensitāte		Apbūves augstums (m)		Apbūves augstums (stāvu skaits)		Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)	
Vērtība	Atruna	līdz	Atruna	līdz	Atruna	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
5000	-	10	-	12	-	2	-	800	-

40. Citi noteikumi:

40.1. minimālā jaunveidojamās zemes vienības fronte 35 m;

40.2. uz zemes vienības izvieto vienu savrupmāju;

40.3. zemes vienībā Nr. 4 apbūvi īsteno pēc pieslēguma izveides pie centralizētās ūdensapgādes sistēmas un slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaises likvidēšanas;

40.4. zemes vienības iežogo. Žoga vizuālais risinājums gar ielu saskaņojams ar Ādažu novada būvvaldi.

3.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) zemes vienībā Nr. 11

41. Zemes vienībā Nr. 11 starp ielas sarkanajām līnijām teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

41.1. transporta apkalpojošā infrastruktūra – apgrīšanās laukums;

41.2. transporta lineārā infrastruktūra – iela, gājēju un velosipēdu ceļš;

41.3. inženiertehniskā infrastruktūra – virszemes un pazemes inženiertīkli, elektroenerģijas, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi).

42. Zemes vienības Nr. 11 daļā ārpus ielas sarkanajām līnijām ierīko bērnu rotaļu elementus un stādījumus. Bērnu rotaļu laukumu iežogo ar caurredzamu žogu, kas nav augstāks par 1,2 m un fiksētiem vārtiem, saglabājot iespēju gājējiem no plānotās ielas sasniegt blakus esošā meža teritoriju.

43. Apbūves parametrus nenosaka.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS UN BŪVNICĪBAS PROCESS

44. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

45. Saskaņā ar 1. pielikumu detālplānojums paredz šādas īstenošanas kārtas:

- 45.1. **A kārtā** plānots izbūvēt piebrauktuvi zemes vienībai Nr. 3 no Smilškalnu ielas un var uzsākt plānotās apbūves, t. sk. nepieciešamās inženierapgādes tīklu būvprojektēšanu šajā zemes vienībā;
- 45.2. **B kārtā** plānots izbūvēt Plānotās A ielas posmu ar pieslēgumu pie Smilškalnu ielas, lai nodrošinātu piekļuvi detālplānojuma teritorijas zemes vienībām Nr. 1, 2, 4, 5 un 6. Vienlaicīgi ar šīs ielas posma izbūvi, izbūvē lietus notekūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēmas, plānoto elektroapgādes līniju un var uzsākt plānotās apbūves būvprojektēšanu minētajās zemes vienībās. Veicot ielas izbūvi kārtās vai izbūvējot atsevišķu ielas posmu, ierīko pagaidu apgrīšanās laukumu.
- Detālplānojuma īstenošanas B kārtā ierīko pagaidu ārējās ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu (ugunsdzēsības ūdens rezervuāru – pazemes tvertni) un slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaises **zemes vienībā Nr. 4**. Pēc slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaises izbūves veic pieslēgumu pie tās no zemes vienības Nr. 3. Vienlaicīgi ar ielas posma izbūvi veic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūvi. Plānoto labiekārtojumu (bērnu rotaļu laukumu) publiskās ārtelpas teritorijā, zemes vienības Nr. 11 daļā ārpus ielas sarkanajām līnijām, īsteno vienlaicīgi ar B kārtas dzīvojamo ēku būvniecību.
- 45.3. **C kārtā** plānots izbūvēt Plānotās A ielas posmu austrumu virzienā, lai nodrošinātu piekļuvi detālplānojuma teritorijas zemes vienībām Nr. 7, 8, 9 un 10. Vienlaicīgi ar ielas posma izbūvi, izbūvē lietus notekūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēmas, veic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūvi un var uzsākt plānotās apbūves būvprojektēšanu minētajās zemes vienībās.
- 45.4. Pēc pašvaldības centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves Smilškalnu ielā, pieslēdzas pie tiem un likvidē slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaises zemes vienībā Nr. 4.
46. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu izbūvē pa kārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai.
47. Pirms atsevišķas apbūves kārtas būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu, saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
48. Pēc detālplānojuma inženiertehniskās sagatavošanas darbu veikšanas vai to laikā, var uzsākt ārējo elektrotīklu izbūves (visai detālplānojuma teritorijai) un plānotās ielas vai tās posmu būvniecības dokumentācijas izstrādi.
49. Inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
50. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi veic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašnieks nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
51. Ielas brauktuves ierīkošanu ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūvi un apgaismojuma ierīkošanu (apgaismes stabu uzstādīšanu) veic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
52. Pēc ielas vai tās posma (ar cieto segumu), t. sk. nepieciešamo inženiertīklu izbūves noteiktā apjomā un nodošanas ekspluatācijā, var uzsākt esošās zemes vienības sadali, atdalot plānotajai ielai nepieciešamo ielas daļu, kā arī veikt plānoto apbūves zemes vienību izveidošanu.
53. Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna veic atkārtotu meža inventarizāciju, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
54. Pirms darbu uzsākšanas meža zemes lietošanas veida maiņai, nepieciešams valstij samaksāt ar atmežošanu izraisīto negatīvo seku kompensāciju, pieprasījumu tā aprēķinam iesniedzot Valsts meža dienestā. Plānotās apbūves un tās infrastruktūras attīstībai nepieciešamo meža teritoriju atmežo ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

55. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās uzsāk pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma īstenošanas posma ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību īsteno jebkurā secībā un apjomā.
56. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā izbūvē un nodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamos inženiertīklus, nodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādi un ierīko piebraucamo ceļu.
57. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.
58. Būvniecības procesa laikā radītos atkritumus, būvgružus vai jebkāda veida priekšmetus, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, aizvāc. Būvgružus uzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.

1. Pielikums

