

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMU SATURS

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu saturs	45
Lietotie saīsinājumi	46
1. Vispārīga informācija	46
2. Prasības visā Detālpārplānojuma teritorijā	46
2.1. Zemesgabalu veidošana un apbūves platība	46
2.2. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām	46
2.3. Labiekārtojuma un vides pieejamības nodrošināšana	47
2.4. Arhitektoniskie risinājumi un būvlaide	47
2.5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums	47
2.6. Teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi	48
3. Atsevišķu funkcionālo teritoriju izmantošanas nosacījumi	49
3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)	49
3.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS _{TR})	49
3.3. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS _{TA})	50
3.4. Ziemeļu ievada Rīga – Jaunciems – Ādaži attīstībai rezervētā teritorija (TIN71)	50
4. Prasības detālpārplānojuma realizācijai	50

LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

- Ādažu novada TIAN – Ādažu novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, apstiprināti ar Ādažu novada domes 27.03.2018. sēdes lēmumu Nr. 49;
- Detālplānojums – detālplānojums Ādažu novada Ataru ciema nekustamajam īpašumam "Mēnessgaismas" (kadastra Nr. 8044 009 0146);
- Detālplānojuma teritorija – zemes vienība Pūcītes ielā 8, Ādažu novada Ataru ciemā (kadastra Nr. 8044 009 0146), kā arī daļa no zemes vienībām ar kadastra Nr. 8044 009 0101 un Nr. 8044 009 0132, atbilstoši Ādažu novada domes 22.12.2020. darba uzdevumā norādītajai Detālplānojuma teritorijas robežai;
- Detālplānojuma TIAN – teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi Detālplānojuma teritorijai.

1. VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar Detālplānojuma grafisko daļu.
2. Šie nosacījumi precizē Ādažu novada TIAN.
3. Gadījumos, kuros Detālplānojuma TIAN nav definētas teritorijas izmantošanas prasības, ir piemērojamas Ādažu novada TIAN un citos saistošajos normatīvajos aktos noteiktās normas tiktāl, kamēr tās nav pretrunā ar Detālplānojuma TIAN un Ādažu novada TIAN prasībām.

2. PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

2.1. Zemesgabalu veidošana un apbūves platība

4. Zemes vienības Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānu "Zemes ierīcības projekts".
5. Gadījumā, ja zemes ierīcība netiek veikta saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas "Zemes ierīcības projekts" risinājumiem vai arī tie tiek grozīti, ievērojamas Ādažu novada TIAN prasības attiecībā uz jaunu zemes vienību veidošanu un robežu pārkārtošanu.

2.2. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām

6. Ielu tīklu un ielas šķērsprofilu Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plāniem "Apbūves un vertikālā plānojuma priekšlikums" un "Ielas raksturīgais šķērsriezums" attēlotajiem konceptuālajiem risinājumiem, kurus precizē būvprojekta ietvaros.
7. Nepieciešamo autostāvvietu skaitu Detālplānojuma teritorijā nodrošināt katras projektētās zemes vienības ietvaros.

2.3. Labiekārtojuma un vides pieejamības nodrošināšana

8. Publiskā ārtelpa Detālplānojuma teritorijā ir veidojama Savrupmāju apbūves teritorijas (Dz_{STA}) un Savrupmāju apbūves teritorijas (Dz_{STR}) funkcionālajās zonās.
9. Aizliegts veikt būvniecību saglabājama koka vainaga projekcijas zonā, izņemot, ja būvprojektā paredzētie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu un turpmāku augššanu. Tādā gadījumā būvprojekta risinājumus to izstrādes gaitā jāaskaņo ar sertificētu arboristu.
10. Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana.
11. Izstrādājot būvprojektu, paredzēt speciālus pasākumus un aprīkojumu vides pieejamības nodrošināšanai atbilstoši Ādažu novada TIAN prasībām un vispārējiem universālā dizaina principiem (piem., ielas bortakmeņu pazeminājumi u. tml.).

2.4. Arhitektoniskie risinājumi un būvlaide

12. Apbūves principiālu izvietojumu un telpisko risinājumu skatīt Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Apbūves un vertikālā plānojuma priekšlikums", ko precizē attiecīgo būvprojektu ietvaros.
13. Būvlaide Detālplānojuma teritorijā ir grafiski attēlota Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Apbūves un vertikālā plānojuma priekšlikums", kur tās attālums:
 - 13.1. ir noteikts 3 m attālumā no sarkanās līnijas vai zemes vienības robežas, kura paredzēta ielas infrastruktūrai;
 - 13.2. sakrīt ar nekustamā īpašuma apgrūtinājumu robežu;
 - 13.3. ir noteikts 4 m attālumā no kaimiņu zemes vienībām vietās, kur nav noteikti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi un uz kurām nav attiecināmi citi nosacījumi, saskaņā ar kuriem būvlaides attālumu ir jāpalielina.

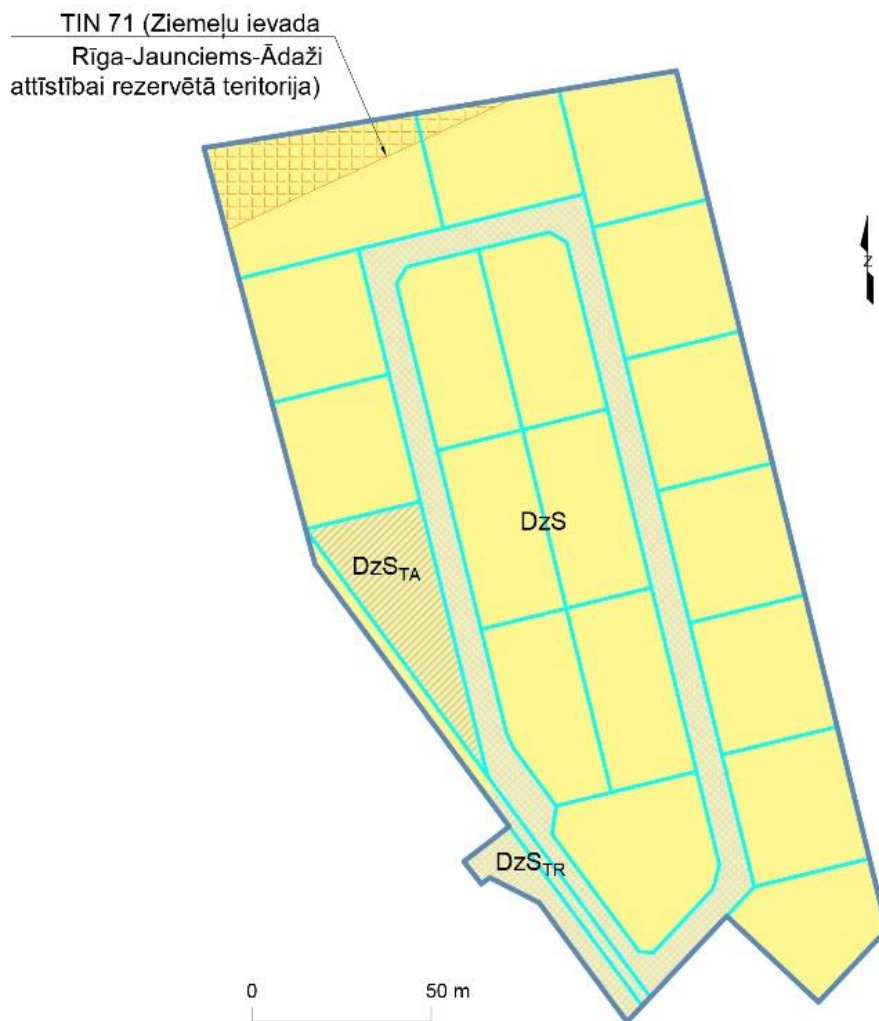
2.5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums

14. Inženierkomunikāciju izbūvi īstenot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānu "Savietotais inženierkomunikāciju plāns" un "Ielas raksturīgais šķērsgriezums" principiālajiem risinājumiem, ko precizē attiecīgo būvprojektu ietvaros.
15. Detālplānojuma īstenošanu uzsākt ar esošās meliorācijas sistēmas pārbūvi Detālplānojuma teritorijā – esošo meliorācijas drenu likvidēšanu un projektētās lietus kanalizācijas sistēmas izbūvi.
16. Pirms ēkas izbūves tās zemesgabalu nodrošināt ar visu ēkas ekspluatācijai nepieciešamo inženierinfrastruktūru: piebraucamo ceļu, elektroapgādes, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas pieslēgumu vietām.
17. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināt blakus esošo zemesgabalu stāvokli, t. sk. hidroloģisko režīmu.
18. Detālplānojuma teritorija atrodas polderu sateces baseinu teritorijas (TIN11) zonā, kurā saskaņā ar Ādažu novada TIAN jānodrošinapoldera sateces baseina teritorijas kā vienota kompleksa pilnvērtīgu un drošu funkcionēšanu, meliorācijas sistēmas un būvju atbilstošu ekspluatāciju, lai tās kalpotu sākotnēji paredzētajam mērķim – optimāla mitruma režīma nodrošināšanai augsnē un liekā ūdens aizturēšanai.

2.6. Teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi

19. Esošie un plānotie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi Detālplānojuma teritorijā norādīti Detālplānojuma grafiskās daļas plānos "Esošā teritorijas izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi" un "Plānotie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi".
20. Projektēto objektu aizsargjoslas noteikt pēc to izbūves, atbilstoši to faktiskajam izvietojumam teritorijā.

3. ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI



1. att. Detālplānojuma teritorijas plānotās (aļļautās) izmantošanas shēma un plānotās zemes vienības

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

21. Atbilstoši Ādažu novada TIAN.

3.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS_{TR})

22. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS_{TR}) ir Detālplānojumā noteikta funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu vietu inženiertehniskās infrastruktūras izbūvei.
23. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS_{TR}) ir aļļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 23.1. ceļu, ielu, piebrauktuvju, gājēju ielu un ceļu, kā arī velosipēdu ceļu infrastruktūra;
 - 23.2. inženiertīklu un objektu infrastruktūra;
 - 23.3. apstādījumi un teritorijas labiekārtojums.

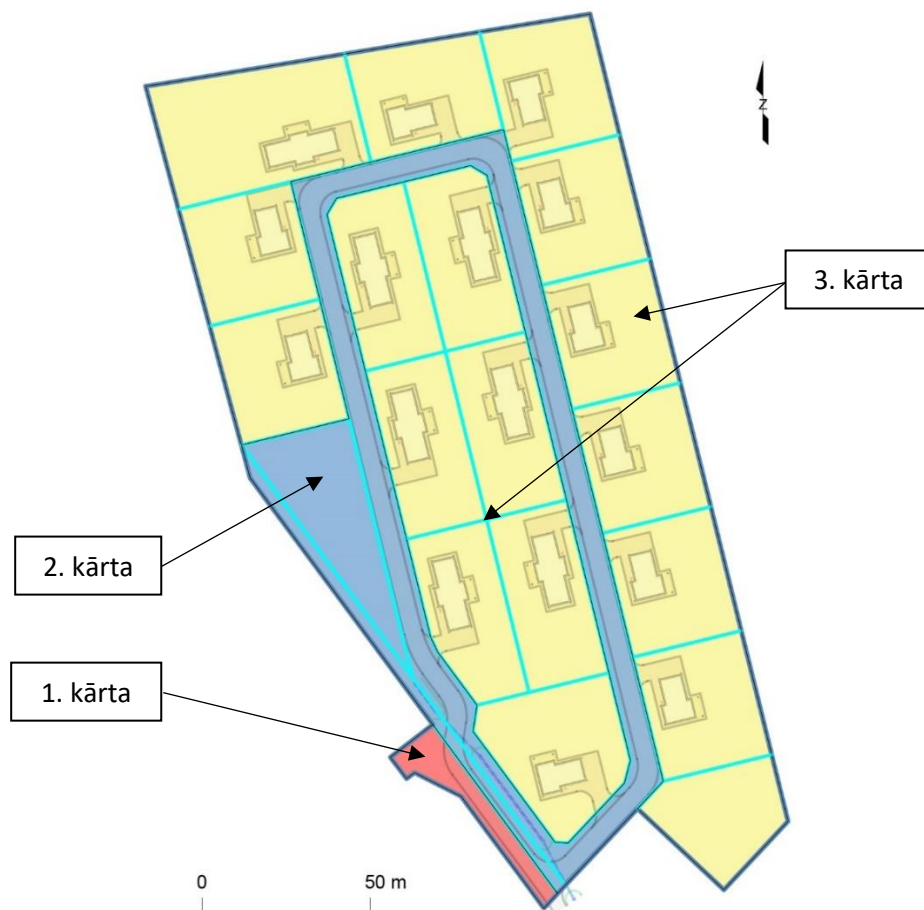
3.3. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS_{TA})

24. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS_{TA}) ir Detālplānojumā noteikta funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju.
25. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS_{TA}) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 25.1. inženiertīklu un objektu infrastruktūra;
 - 25.2. apstādījumi un teritorijas labiekārtojums.

3.4. Ziemeļu ievada Rīga – Jaunciems – Ādaži attīstībai rezervētā teritorija (TIN71)

26. Atbilstoši Ādažu novada TIAN.

4. PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAI



2. att. Detālplānojuma realizācijas kārtas

27. Detālplānojums ir realizējams trīs kārtās, atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam "Detālplānojuma realizācijas kārtas".
28. Pirmo Detālplānojuma realizācijas kārtu uzsākt ar Pūcītes ielas izbūvi ar cieta segumu un tās zemes vienībā paredzēto inženierkomunikāciju izbūvi.

- 28.1. Paredzēt vietu perspektīvajām pazemes inženierkomunikācijām, kuras Pūcītes ielā varētu tikt izbūvētas nākotnē – Ādažu novada centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem;
- 28.2. Pūcītes ielas apgriešanās laukuma izbūvei atļauts izmantot gan cieto segumu, gan stiprināta zāliena segumu.
29. Otrajā Detālplānojuma realizācijas kārtā nodrošināt Detālplānojuma teritorijas zemes vienības ar kad. Nr. 8044 009 0146 inženiertehnisko sagatavošanu:
 - 29.1. nepieciešamības gadījumā – Detālplānojuma teritorijai piegulošo grāvju attīrīšanu no krūmiem un kokiem, kā arī gultnes padziļināšanu;
 - 29.2. divu caurteku ierīkošanu susinātājgrāvī Nr. 52112:65 un, nepieciešamības gadījumā, susinātājgrāvja posma starp projektētajām caurtekām pārceļšanu, balstoties uz ielu un pazemes inženierkomunikāciju būvprojektos ietvertajiem risinājumiem;
 - 29.3. esošās meliorācijas sistēmas drenu likvidēšanu Detālplānojuma teritorijā;
 - 29.4. projektētās lietusskanalizācijas sistēmas un pārējo pazemes inženierkomunikāciju izbūvi Detālplānojuma teritorijā, atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam "Savietotais inženierkomunikāciju plāns", sagatavojot inženiertīklu pieslēguma vietas projektētajās zemes vienībās, t. sk. nodrošinot:
 - 29.4.1. centralizētās ūdensapgādes urbuma izveidi;
 - 29.4.2. centralizētās sadzīves kanalizācijas bioloģiskās attīrīšanas sistēmas izveidi;
 - 29.5. ielas izbūvi un teritorijas labiekārtošanu.
30. Trešajā kārtā izbūvējama dzīvojamā apbūve.
31. Detālplānojumu atļauts realizēt secīgi pa kārtām, vienlaicīgi īstenojot gan vienu, gan vairākas realizācijas kārtas.
32. Detālplānojuma realizācijas kārtu numerācija nav saistoša faktiskajai realizācijas kārtu īstenošanas secībai, vienlaikus nodrošinot, ka līdz dzīvojamo ēku izbūves uzsākšanai ir jābūt pilnībā pabeigtām pirmajām divām realizācijas kārtām, atbilstoši Detālplānojuma TIAN 27. un 28. punktam.
33. Īstenojot apbūvi pa kārtām, jānodrošina jau īstentās apbūves netraucētu funkcionēšanu pārējo realizācijas kārtu īstenošanas laikā.
34. Apbūves, labiekārtojuma, inženierkomunikāciju tīklu, ielu, piebraucamo ceļu u. c. objektu projektēšana un izbūve notiek atbilstoši principiālajiem risinājumiem, kas attēloti Detālplānojuma grafiskās daļas plānos un kuri precizējami būvprojekta ietvaros.
35. Ielu apsaimniekošanu Detālplānojuma teritorijā veic teritorijas apsaimniekotājs, atbilstoši savstarpēji noslēgtam līgumam starp apsaimniekotāju un ielas zemesgabala īpašnieku un/vai īpašniekiem, par ielas zemesgabala īpašnieka/īpašnieku līdzekļiem.