

Ādažu novada pašvaldība
Reģistrācijas Nr. 90000048472
Gaujas iela 33a, Ādaži, Ādažu nov., LV-2164
dome@adazi.lv <http://www.adazi.lv>

Lokālpilnvarotības nekustamajam īpašumam Laimas ielā 1, Birzniekos

Redakcija 1.0.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Saturs

1. Noteikumu lietošana un definīcijas.....	4
1.1. Noteikumu lietošana.....	4
1.2. Definīcijas.....	4
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	5
2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana.....	5
2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana.....	5
3. Vispārīgas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.....	6
3.1. Prasības transporta infrastruktūrai.....	6
3.2. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	6
3.3. Prasības apbūvei.....	6
3.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	6
3.5. Prasības vides risku samazināšanai.....	6
4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	7
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	7
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	7
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	7
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	7
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	7
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	7
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	8
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	8
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	8
4.10. Mežu teritorija.....	8
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	8
4.12. Ūdeņu teritorija.....	8
5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	9
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	9
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālplānojums.....	10
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālplānojums.....	10
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	10
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	10
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	10
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	10
5.8. Degradēta teritorija.....	12
6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....	13

7. Citi nosacījumi/prasības.....14

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Šie saistošie noteikumi attiecas uz nekustamajiem īpašumiem Laimas ielā 1 (kadastra apzīmējums 80440040905) un Laimas ielā 7 (kadastra apzīmējums 80440040904), Birzniekos, Ādažu pagastā, Ādažu novadā.
2. Lokālpārvaldības teritorijā ievērojami Ādažu novada saistošie Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kas apstiprināti ar Ādažu novada domes 2018. gada 27. marta sēdes lēmumu Nr. 49., ciktāl šie saistošie noteikumi nenosaka citādi.
3. Šo apbūves noteikumu [27. punktā](#) un [35. punktā](#) iekļautās atsauces uz punktiem 965., 966., 967., 973., 974., un 975. skatāmas Ādažu novada saistošajos Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.

1.2. DEFINĪCIJAS

Nenosaka

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. VISĀ TERITORIJĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.2. VISĀ TERITORIJĀ AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

3. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

Nenosaka

3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

Nenosaka

3.3. PRASĪBAS APBŪVEI

Nenosaka

3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

Nenosaka

3.5. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

Nenosaka

4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.3. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.6.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

4.6.1.1. Pamatinformācija

4. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu, nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru, kur nekāda veida piesārņojums neizplatās ārpus uzņēmuma teritorijas robežām.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

5. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve ([13001](#)).
6. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve ([13003](#)).
7. Inženiertehniskā infrastruktūra ([14001](#)).
8. Transporta lineārā infrastruktūra ([14002](#)).
9. Transporta apkalpojošā infrastruktūra ([14003](#)).
10. Noliktavu apbūve ([14004](#)).
11. Energoapgādes uzņēmumu apbūve ([14006](#)).

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

12. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).
13. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve ([12002](#)).

4.6.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
14.	¹		līdz 150	²		10

¹ pēc funkcionālās nepieciešamības

² atbilstoši tehnoloģiskajai nepieciešamībai, ražošanas vai cita tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai

4.6.1.5. Citi noteikumi

15. Atklāta uzglabāšana nav atļauta priekšpagalmā un sānpagalmos. Atklāta uzglabāšana ir jānožogo ar necaurredzamu žogu, saskaņā ar Pašvaldības būvvaldes nosacījumiem.
16. Ja ražošanas teritorija robežojas ar citas atļautās izmantošanas teritorijām, izņemot „Rūpnieciskās apbūves teritorijām (R1, R2)”, „Tehniskās apbūves teritorijām (TA)” un „Transporta infrastruktūras teritorijām (TR), ražotājs sev piederošajā teritorijā gar zemes vienības/u robežu ierīko buferzonu, kuras platumu nosaka un pamato detālplānojumā vai būvprojektā, atkarībā no ražošanas uzņēmuma darbības veida un ietekmes uz apkārtējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti. Teritorija jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.
17. Uzņēmumu darbības radītās emisijas, kas nonāk vidē var būt tikai tik nenozīmīgas, ka tiek ievērotas normatīvajos aktos noteiktās prasības uz gaisa kvalitāti, virszemes un pazemes ūdeņiem, smakām, trokšņiem un netiek pasliktināta blakus esošo dzīvojamo teritoriju iedzīvotāju dzīves kvalitāte.

4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

Nenosaka

4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

Nenosaka

4.10. MEŽU TERITORIJA

Nenosaka

4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

4.12. ŪDEŅU TERITORIJA

Nenosaka

5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1.1. Polderu sateces baseinu teritorijas (TIN11)

5.1.1.1. Pamatinformācija

18. Grafiskās daļas kartēs attēlotas Ādažu centra poldera, Laveru poldera un Eimura - Mangaļu poldera sateces baseinu teritoriju robežas (TIN11).

5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

19. Jānodrošina poldera sateces baseina teritorijas kā vienota kompleksa pilnvērtīga un droša funkcionēšana, meliorācijas sistēmas un būvju atbilstoša ekspluatācija, lai tās kalpotu sākotnēji paredzētajam mērķim - optimāla mitruma režīma nodrošināšanai augsnē un liekā ūdens aizturēšanai.
20. Polderu aizsargdambju un sūkņu staciju ekspluatācija un uzturēšana jāveic saskaņā ar normatīvajiem aktiem, kas nosaka meliorācijas sistēmu ekspluatācijas un uzturēšanas kārtību, kā arī Pašvaldības saistošiem noteikumiem, ja tādi tiek izdoti.

5.1.2. Ražošanas teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN16)

5.1.2.1. Pamatinformācija

21. Grafiskās daļas kartēs attēlotas ražošanas teritorijas (TIN16), kurās noteikti īpaši noteikumi teritorijas izmantošanai un apbūves veidošanai – aizliegtās industrijas.

5.1.2.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.2.3. Citi noteikumi

22. Lai nodrošinātu pārtikas ražošanai noteiktos augstos kvalitātes un drošības standartus TIN16 teritorijā aizliegtas industrijas (pēc NACE klasifikatora): 38.11 Atkritumu savākšana (izņemot bīstamos atkritumus), 38.21 Atkritumu apstrāde un izvietošana (izņemot bīstamos atkritumus), 38.31 Nolietotu iekārtu, ierīču un mašīnu izjaukšana, 38.32 Šķīrotu materiālu pārstrāde, 38.12 Bīstamo atkritumu savākšana, 38.22 Bīstamo atkritumu apstrāde un izvietošana, 06.20 Dabasgāzes ieguve, 09.10 Ar naftas un dabas gāzes ieguvi saistītās palīgdarbības, 06.10 Jēlnaftas ieguve, 09.10 Ar naftas un dabas gāzes ieguvi saistītās palīgdarbības, 09.90 Ar pārējo ieguves rūpniecību saistītās palīgdarbības, 20.11 Rūpniecisko gāzu ražošana, 20.12 Krāsvielu un pigmentu ražošana, 20.13 Pārējo neorganisko ķīmisko pamatvielu ražošana, 20.14 Pārējo organisko ķīmisko pamatvielu ražošana, 20.15 Minerālmēslu un slāpekļa savienojumu ražošana, 20.16 Plastmasu ražošana pirmapstrādes formās, 20.17 Sintētiskā kaučuka ražošana pirmapstrādes formās, 20.30 Krāsu, laku un līdzīgu pārklājumu, tipogrāfijas krāsu un mastikas ražošana, 20.41 Ziepjū, mazgāšanas, tīrīšanas un spodrināšanas līdzekļu ražošana, 20.42 Smaržu un

kosmētisko līdzekļu ražošana, 20.51 Sprāgstvielu ražošana, 20.52 Līmju ražošana, 20.53 Ēterisko eļļu ražošana, 20.59 Citur neklasificētu ķīmisko vielu ražošana, 20.20 Pesticīdu un citu agroķīmisko preparātu ražošana, 01.41 Piena lopkopība, 01.42 Citu liellopu audzēšana, 01.43 Zirgu un zirgu dzimtas dzīvnieku audzēšana, 01.44 Kamieļu un kamieļu dzimtas dzīvnieku audzēšana, 01.45 Aitu un kazu audzēšana, 01.46 Cūkkopība, 01.47 Putnkopība, 01.49 Citu dzīvnieku audzēšana, 01.62 Lopkopības papilddarbības, 10.11 Gaļas pārstrāde un konservēšana, 10.12 Mājputnu gaļas pārstrāde un konservēšana, 24.10 Čuguna, tērauda un dzelzs sakausējumu ražošana, 25.61 Metāla virsmas apstrāde un pārklāšana, 20.17 Sintētiskā kaučuka ražošana pirmapstrādes formās, 22.11 Gumijas riepu un kameru ražošana; gumijas riepu protektoru atjaunošana, 22.19 Citu gumijas izstrādājumu ražošana, 17.11 Celulozes (papīrmasas) ražošana, 23.32 Māla ķieģeļu, flīžu un citu apdedzināto būvmateriālu ražošana, 20.16 Plastmasu ražošana pirmapstrādes formās.

5.2. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS LOKĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.3. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA

Nenosaka

5.5. AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA

Nenosaka

5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA

5.7.1. Baltezera rietumu apvedceļa būvniecībai un valsts galvenā autoceļa A1 Rīga (Baltezers) - Igaunijas robeža (Ainaži) attīstībai rezervētā teritorija (TIN7)

5.7.1.1. Pamatinformācija

23. Kā nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija (TIN7) noteikta perspektīvā Baltezera rietumu apvedceļa būvniecībai un valsts galvenā autoceļa A1 Rīga (Baltezers) - Igaunijas robeža (Ainaži) posma Ādaži - Lilaste attīstībai nepieciešamā teritorija.

5.7.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.7.1.3. Citi noteikumi

24. Galvenā izmantošana: inženiertehniskā infrastruktūra, transporta lineārā infrastruktūra un transporta apkalpojošā infrastruktūra.

25. Papildizmantošana: tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, biroju ēku apbūve, noliktavu apbūve.
26. Lai mazinātu teritorijas izmantošanas aprobežojumu ietekmi uz teritorijas attīstību, līdz objekta būvprojekta izstrādei, apstiprināšanai un būvniecības uzsākšanai teritorijā ir atļauta izmantošana atbilstoši funkcionālajā zonā noteiktajiem atļautās izmantošanas veidiem. Jebkura jauna būvniecības iecere jāsaskaņo ar VAS „Latvijas Valsts ceļi”, kas izvērtē tās ietekmi uz plānoto transporta infrastruktūras objektu attīstību un Pašvaldības būvvaldi. Pašvaldība informē būvniecības pieteicēju par atļauto īstermiņa izmantošanu, nosakot būvētāja riskus un atbildību par būves nojaukšanu pēc šā termiņa beigām.
27. Papildus 965., 966. un 967. punktā minētajiem nosacījumiem, teritorijā atļauts turpināt uzsākto izmantošanu, kā arī Vispārīgajos Apbūves noteikumos atļauto nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritoriju izmantošanu un apbūvi.
28. Transporta infrastruktūras attīstībai nepieciešamās teritorijas robežas precīzē atbilstoši tehniskajiem projektiem vai transporta infrastruktūras būvprojektam, kas nav uzskatāmi par Teritorijas plānojuma grozījumiem.
29. Pēc transporta infrastruktūras būvprojekta apstiprināšanas, teritorijas izmantošanas un apbūves ierobežojumi attiecas tikai uz teritoriju, kas atrodas projektā paredzēto risinājumu ietekmes zonā.
30. Pēc transporta infrastruktūras teritorijas izbūves šajā teritorijā ievērojami „Transporta infrastruktūras apbūves teritorijas” noteikumi (*skatīt 4.7.nodaļu*).

5.7.2. Ziemeļu ievada Rīga - Jaunciems - Ādaži attīstībai rezervētā teritorija (TIN71)

5.7.2.1. Pamatinformācija

31. Kā vietējās (Pašvaldības) nozīmes transporta infrastruktūras attīstības teritorija (TIN71) noteikta Ziemeļu ievada Rīga - Jaunciems - Ādaži attīstībai rezervētā teritorija.

5.7.2.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.7.2.3. Citi noteikumi

32. Galvenā izmantošana - tehniskā apbūve un teritorijas izmantošana: inženiertehniskā infrastruktūra, transporta lineārā infrastruktūra un transporta apkalpojošā infrastruktūra.
33. Papildizmantošana: tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, biroju ēku apbūve, noliktavu apbūve.
34. Lai mazinātu teritorijas izmantošanas aprobežojumu ietekmi uz teritorijas attīstību, līdz objekta būvprojekta izstrādei, apstiprināšanai un būvniecības uzsākšanai teritorijā ir atļauta izmantošana atbilstoši funkcionālajā zonā noteiktajiem atļautās izmantošanas veidiem. Jebkura jauna būvniecības iecere jāsaskaņo ar Pašvaldības būvvaldi, kas izvērtē tās ietekmi uz plānoto transporta infrastruktūras objektu attīstību. Pašvaldība informē būvniecības pieteicēju par atļauto īstermiņa izmantošanu, nosakot būvētāja riskus un atbildību par būves nojaukšanu pēc šā termiņa beigām.

35. Papildus 973., 974. un 975. punktā minētajiem nosacījumiem, teritorijā atļauts turpināt uzsākto izmantošanu, kā arī Vispārīgajos Apbūves noteikumos atļauto nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritoriju izmantošanu un apbūvi.
36. Teritorijas robežas precizē atbilstoši tehniskajiem projektiem un transporta infrastruktūras būvprojektiem, kas nav uzskatāmi par Teritorijas plānojuma grozījumiem.
37. Transporta risinājumi nosakāmi būvprojektā. Pieslēgumu risinājumi ielu/ceļu infrastruktūrai kaimiņu pašvaldību teritorijās, saskaņojumi ar attiecīgo robežjošos kaimiņu pašvaldību.
38. Ja veicot turpmāko plānošanu un izpēti, konstatēts, ka perspektīvā Ziemeļu ievada Rīga - Jaunciems - Ādaži būvniecība nav tehniski īstenojama, nav ekonomiski pamatota vai transporta savienojumu nodrošina alternatīvs risinājums, teritoriju izmantošana nosakāma saskaņā ar Teritorijas plānojuma Grafiskajā daļā noteikto funkcionālo zonējumu, kas nav uzskatāms par Teritorijas plānojuma grozījumiem.

5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA

Nenosaka

6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Nenosaka

7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS

39. Atkāpes no [22. punktā](#) noteiktajām TIN16 teritorijā aizliegtajām industrijām ir pieļaujamas, ja ir veikts plānotās jaunās ražotnes ietekmes izvērtējums uz TIN16 teritorijā ietilpstošajām ražošanas teritorijām un esošajām ražotnēm, pārlicinoties, kas iecere neietekmēs pārtikas ražošanai noteiktos augstos kvalitātes un drošības standartus, un iecere ir saskaņota vienā no sekojošiem veidiem:
- 39.1. pamatojoties uz savstarpēju rakstisku vienošanos, kas tiek noslēgta starp attiecīgo zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 80440040904 vai 80440040905 īpašniekiem un TIN16 teritorijā esošo nekustamo īpašumu īpašniekiem;
 - 39.2. pamatojoties uz TIN16 teritorijā esošo nekustamo īpašumu īpašnieku sniegtu rakstisku piekrišanu plānotās darbības veikšanai.