

# DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamajam īpašumam

## Āķu iela 2

Baltezers, Ādažu novads

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS 8044 013 0551

### 1.sējums

## Paskaidrojuma raksts un TĪAN

1.redakcija

Izstrādes vadītājs:

Ādažu novada teritorijas plānotājs

Detālpilānojuma izstrādātājs:

SIA "Detālpilānojumi SB"  
Reģ.Nr. LV40203081595  
Jelgavas iela 4A - 15, Līvberze,  
Līvberzes pag., Jelgavas nov., LV-3014

Pasūtītājs:

Nekustamā īpašuma Āķu iela 2, Baltezers,  
Ādažu novads, īpašnieks

# SATURS

## I SĒJUMS

I DAĻA.....	3
PASKAIDROJUMA RAKSTS.....	3
IEVADS .....	3
1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI.....	4
2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS raksturojums.....	5
2.1.    Novietojums.....	5
2.2.    Detālpilnplānojuma teritorijas atļautā izmantošana saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu .....	5
2.3.    Teritorijas pašreizējā izmantošana un dabas vērtības .....	6
2.4.    Apgrūtinājumi.....	7
2.5.    Piekluve un esošās inženierkomunikācijas.....	7
3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI.....	8
3.1.    Plānotā apbūve.....	9
3.2.    Vides troksnis .....	12
3.3.    Sasaiste ar apkārtējo teritoriju .....	14
3.4.    Inženiertīklu apgādes risinājumi.....	14
II DAĻA .....	17
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.....	17
1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA.....	17
2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1).....	17
3. Dabas un apstādījumu teritorija (DA).....	18
4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI .....	19
5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA .....	19
III DAĻA .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
GRAFISKĀ DAĻA .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.lapa - Teritorijas esošā izmantošana un apgrūtinājumi	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.lapa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.lapa - Transporta infrastruktūras un inženierkomunikāciju plāns	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

# I DAĻA

## PASKAIDROJUMA RAKSTS

### IEVADS

Detālplānojums nekustamajam īpašumam Āķu iela 2, Baltezers, Ādažu novads, izstrādāti saskaņā ar Ādažu novada domes 25.05.2021. lēmumu Nr.116 „Par atļauju izstrādāt detālplānojumu nekustamajam īpašumam Āķu ielā 2” un 23.11.2022. lēmumu Nr.562 „Par nekustamā īpašuma Āķu ielā 2, Baltezerā, detālplānojuma darba uzdevuma derīguma termiņa pagarināšanu” un apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma izstrādāšanai Ādažu novada, Ādažu pagasta, Baltezera ciema nekustamajam īpašumam Āķu ielā 2.

Detālplānojuma izstrādes vadītājs - Ādažu novada teritorijas plānotājs

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti atbilstoši:

1. Ādažu novada domes 27.03.2018. saistošajiem noteikumiem Nr.7 “Ādažu novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – TIAN);
2. 13.10.2011. likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
3. Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – MK 14.10.2014. noteikumi Nr.628);
4. Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK 30.04.2013. noteikumi Nr.240);
5. Ministru kabineta 08.07.2014. noteikumiem Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”
6. Ministru kabineta 04.09.2018. noteikumiem Nr.558 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”;
7. Citiem uz teritorijas plānošanu attiecināmie normatīvajiem aktiem un būvnormatīviem;
8. Institūciju izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei.

### DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

Detālplānojuma projekta sastāvā ietilpst:

1. I Sējums:
  - Paskaidrojuma raksts;
  - Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi;
  - Grafiskā daļa.
2. II Sējums: Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu.

Grafiskā daļa izstrādāta uz SIA “DOMA-būve” izstrādāta topogrāfiskā plāna (19.12.2022. uzmērījums pārbaudīts un reģistrēts pašvaldības ADTI datubāzē ar Nr.TP 242232).

# 1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

**Detālplānojuma izstrādes mērķis** – pamatot nekustamā īpašuma Āķu ielā 2 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80440130551 attīstību rindu māju apbūves nolūkos un ar to saistītu infrastruktūras objektu izvietojumu, nodrošinot piekļūšanu katrai jaunveidojamai zemes vienībai, ielas veidojot kā atsevišķas zemes vienības.

## **Detālplānojuma izstrādes uzdevumi:**

1. Nekustamā īpašuma Āķu ielā 2 zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80440130551 (0,3821 ha) izstrādāt detālplānojumu saskaņā ar šo uzdevumu, Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un citiem uz teritorijas plānošanu attiecināmiem LR normatīvajiem aktiem.
2. Detālplānojumu izstrādāt saskaņā ar spēkā esošo Ādažu novada teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Nodrošināt piekļūšanas iespējas visiem jaunveidojamajiem zemesgabaliem, kā arī inženierkomunikāciju pieslēgumus centrāliem tīkliem (elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija).
4. Projektā ievērot noteiktās prasības Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Ādažu (Baltezera) baznīcas kultūrvēsturiskās ainavas aizsardzības teritorijā (TIN15).
5. Projektu izstrādāt saskaņā ar kaimiņu teritorijā (Āķu ielā 1) izstrādāto detālplānojumu.
6. Paredzēt publiskas piekļūšanas iespējas Baltezera kanālam, kanāla piekrastes teritoriju saglabājot publiski pieejamu.
7. Ievērtēt autoceļa A1 radīto paaugstināto trokšņa līmeni, paredzot prettrokšņa pasākumus.
8. Projekta sastāvā izstrādāt teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus detālplānojumā ietvertajai teritorijai. Apbūves nosacījumos ietvert detālplānojuma īstenošanas kārtību, nosakot izbūves kārtas, detalizētas prasības inženierkomunikāciju tīkliem, kā arī nepieciešamos pasākumus plānojamo teritoriju apkalpojošo ceļu izbūvei un uzlabošanai un detālplānojuma īstenošanas gaitā bojātā ceļu seguma atjaunošanai.

## 2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

### 2.1. Novietojums

Detālplānojuma teritorija – nekustamais īpašums Āķu iela 2 atrodas Baltezera ciemā, Ādažu pagastā Ādažu novadā. Nekustamā īpašuma - Āķu iela 2, Baltezers, Ādažu pagasts, Ādažu novads - īpašnieks ir fiziska persona.

Nekustamais īpašums ar kadastra numuru 80440130278, sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80440130551, platība – 0.3821 ha un būves ar kadastra apzīmējumu 80440130278003 (skatīt 2.1.attēlu).

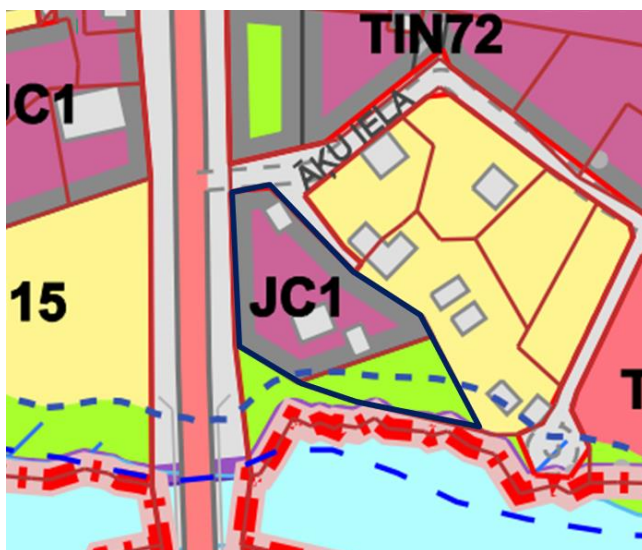


2.1.attēls Detālplānojuma teritorijas novietojums




Datu avots: <https://www.kadastrs.lv/>

### 2.2. Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu

Saskaņā ar TIAN un grafisko daļu “Ādažu novada funkcionālais zonējums” Detālplānojuma teritorija atrodas – Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1) un Dabas un apstādījumu teritorijā (DA) (skatīt 2.2.attēlu).



Apzīmējumi:

-  Detālplānojuma teritorija
-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
-  Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

2.2.attēls Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums

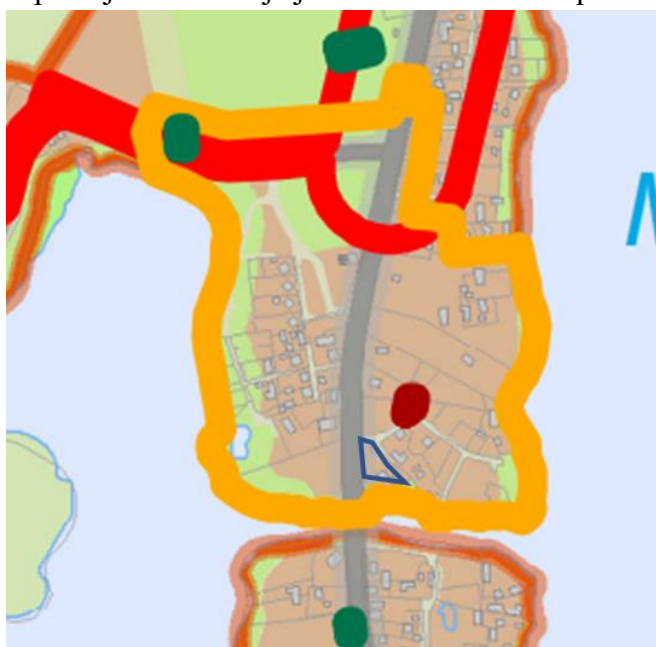
Datu avots: Ādažu novada teritorijas plānojums

**Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)** ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai ko plānots attīstīt par šādu centru (saskaņā ar TIAN 4.5.2. apakšnodaļas prasībām).

**Dabas un apstādījumu teritorija (DA)** ir funkcionālā zona, kas ietver sabiedrībai pieejamas ar augiem apaudzētas un koptas sabiedrisko apstādījumu teritorijas - parkus, skvērus, pludmales, peldvietas, labiekārtotus gājēju un velosipēdistu ceļus u.c., ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves (saskaņā ar TIAN 4.9.1. apakšnodaļas prasībām).

**Transporta infrastruktūras teritorija (TR)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi (saskaņā ar TIAN 4.7.1. apakšnodaļas prasībām).

**Detālpilnojumuma teritorija atrodas Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Ādažu (Baltezera) baznīcas kultūrvēsturiskās ainavas aizsardzības teritorijā (TIN15)**, papildus Detālpilnojumuma teritorijā jāievēro TIAN 5.1.6.apakšnodaļas prasības (skatīts 2.3.attēlu).



Apzīmējumi:



Detālpilnojumuma teritorija



Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Ādažu (Baltezera) baznīcas kultūrvēsturiskās ainavas aizsardzības teritorija (TIN15)

**2.3.attēls Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Ādažu (Baltezera) baznīcas kultūrvēsturiskās ainavas aizsardzības teritorija (TIN15)**

Datu avots: Ādažu novada teritorijas plānojums

### **2.3. Teritorijas pašreizējā izmantošana un dabas vērtības**

Detālpilnojumuma teritorija atrodas apdzīvotā vietā – Baltezera ciema teritorijā, Baltezera kanāla krastā un valsts galvenā autoceļa A1 „Rīga – Igaunijas robeža” malā. Detālpilnojumuma teritorijas reljefs ir salīdzinoši līdzens Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), savukārt Dabas un apstādījumu teritorijā (DA) ir nogāze uz Baltezera kanāla pusi.

Detālpilnojumuma teritorijā atrodas mūra nedzīvojama ēka - šķūnis (kadastra apzīmējums 80440130278003), ar kopējo platību 0,735 ha un pagrabs. Detālpilnojumuma attīstības gaitā būves paredzēts demontēt.

Detālplānojuma teritorijas kopējā platība – 0.3821 ha. Saskaņā ar Detālplānojuma teritorijā esošās zemes vienības situācijas plānu – teritoriju lielākoties aizņem mežs (0.1278 ha) un zeme zem ēkām un pagalmiem (0.2543 ha).

Atbilstoši NĪVKIS datiem zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80440130551 lietošanas mērķis ir - Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

Saskaņā ar Valsts meža dienesta datiem (skatīt – Kopsavilkumā) mežaudze ir novērtēta 0.05 ha platībā. Plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību".

Pēc dabas pārvaldības sistēmas "Ozols" datiem detālplānojuma teritorijā neiekļaujas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās (turpmāk – ĪADT), kā arī tā tieši nerobežojas ar ĪADT.

## **2.4. Apgrūtinājumi**

Detālplānojuma teritorija ir apgrūtināta ar šādiem apgrūtinājumiem:

1. vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās;
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam;
3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija;
5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju;
6. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
7. tauvas joslas teritorija gar mākslīgi izbūvētu kanālu.

## **2.5. Piekļuve un esošās inženierkomunikācijas**

Detālplānojuma teritorijai piekļūst no valsts galvenā autoceļa A1 „Rīga – Igaunijas robeža” un pašvaldības ielas – Āķu ielas.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts būvēt rindu māju piekļuvei pie dzīvojamās rindu mājas tiks izmantota pašvaldības iela – Āķu iela, tāpēc Detālplānojuma teritorijā netiek paredzēta jauna vietējas nozīmes iela.

## **INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS**

Āķu ielā 2 ir iespējams pieslēgties visiem nepieciešamajiem inženiertīkliem.

Precizē ēkas (rindu mājas) un tās teritorijas labiekārtojuma būvprojektā.

### 3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

Detālplānojuma izstrāde veikta, jo nekustamā īpašuma Āķu ielā 2, Baltezers, Ādažu pagasts, Ādažu novads, īpašnieks vēlas zemes vienībā attīstīt rindu māju apbūvi.

Saskaņā ar TIAN un grafisko daļu “Ādažu novada funkcionālais zonējums” Detālplānojuma teritorija atrodas – Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), Dabas un apstādījumu teritorijā (DA) un Transporta infrastruktūras teritorijā (TR).

Esošā detālplānojuma teritorija ar kopējo platību 0.3821 ha, netiek dalīta. Detālplānojuma teritorijā tiek precizēta teritorijas atļautā izmantošana un apbūves parametri.

Piebaukšana Detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no Āķu ielas, kas veido savienojumu ar valsts galveno autoceļu A1 „Rīga – Igaunijas robeža” (ir esošs Āķu ielas pieslēgums pie valsts autoceļa A1 „Rīga – Igaunijas robeža”). Piekļuve no Āķu iela 2 atzara (skat. Grafisko daļu).

Valsts galvenais autoceļš A1 ir AI kategorijas autoceļš un veic galvenā savienojuma funkciju. Āķu iela ir pašvaldības vietējas nozīmes iela Baltezera ciemā ar gājēju prioritāti (D kategorija). Tā ir dzīvojamā iela – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās (piekļuves funkcija savrupmājām un komercapbūvei) un saistībai ar maģistrālajām ielām (šajā gadījumā A1 autoceļu Baltezera ciemā, savienojuma funkcija). Cietais bruģa segums Āķu ielā ir izbūvēts tikai pieslēguma vietā pie A1, pārējā izbūvētajā posmā ar grants segumu.

Gājēju ietve ir izbūvēta gar Tallinas šoseju (valsts autoceļa A1), Āķu ielā nav izbūvēta gājēju infrastruktūra, Detālplānojuma projekts arī neparedz izbūvēt gājēju infrastruktūru Āķu ielā.

Detālplānojuma teritorijai ir paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas Āķu ielas sarkano līniju robežās ar pieslēgumiem īpašumam Āķu iela 2 (precizējams ēkas būvprojektā). Detālplānojuma projektā paredzēts pieslēgties pie sekojošām inženierkomunikācijām:

- elektroapgādes sistēmai, Detālplānojuma teritorijā paredzot izbūvi zemsprieguma 0,4kV elektroapgādes kabeļiem, to novietojums precizējams būvniecības ieceres dokumentācijā;
- centralizētā ūdensvada tīkla, Detālplānojuma teritorijā paredzot izbūvi, to novietojums precizējams būvniecības ieceres dokumentācijā; (saskaņojot ar Rīgas ūdens veidojot vajadzīgo sacilpojumu);
- centralizētā kanalizācijas tīkla, Detālplānojuma teritorijā paredzot izbūvi, to novietojums precizējams būvniecības ieceres dokumentācijā;
- Detālplānojuma teritorijā jāparedz lietus ūdeņu savākšana, precīzs risinājums to novietojums precizējams būvniecības ieceres dokumentācijā;

Apbūvi drīkst uzsākt saskaņā ar Detālplānojuma Administratīvā līgumā noteikto kārtību.



### 3.1. Plānotā apbūve

Detālplānojuma teritorijā plānots izvietot rindu māju ar četrām sekcijām. Rindu māju plānots izvietot Detālplānojuma teritorijas ZA daļā (Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), maksimāli saglabājot esošo koku apaugumu gar valsts autoceļu un Baltezersa kanālu (skatīt 3.1.attēlu un Detālplānojuma Kopsavilkumu).

Dabas un apstādījumu teritorija (DA) netiks apbūvēta.



3.1.attēls Detālplānojuma teritorijas plānotais rindu mājas novietojums  
Datu avots: SIA Arhitektūra un vide

Rindu mājai plānotas četras sekcijas. Katrā divstāvu sekcijā no vienas kāpņu telpas veidojama ieeja diviem dzīvokļiem pirmajā stāvā un diviem dzīvokļiem otrajā stāvā.

Lai saglabātu maksimāli apzaļumotas teritorijas, autostāvvietas plānots izvietot pagrabstāvā, pie ieejas paredzot tikai īslaicīgas stāvvietas (skatīt 3.2.attēlu). Iebrauktuves precīzē būvprojektā saskaņā ar DP risinājumiem (skat. DP Grafiskā plāns Nr.2).

Katrā sekcijā divos stāvos ar ieeju no vienas kāpņu telpas ir izvietojami dzīvokļi 4 dzīvokļi. Īpašumā maksimāli iespējams izvietot 16 dzīvokļus. Dzīvokļu plānojumos paredzēt, lai katram dzīvoklim dzīvojamo/ guļamo telpu logi netiktu vērsti uz VAS ceļu A1.

Lai saglabātu bagātīgo teritorijas apzaļumojumu, autostāvvietas paredzēts galvenokārt izvietot pagrabstāvā ar iebrauktuvi no pagalma.



**3.2.attēls Detālpārplānojuma teritorijas plānotais rindu mājas novietojums un labiekārtojuma priekšlikums**

Datu avots: SIA Arhitektūra un vide

#### **TEHNISKI EKONOMISKIE RĀDĪTAJI**

Gruntsgabala platība	0.3821 ha
Ēku apbūves laukums saskaņā ar TIAN	Būvprojekta risinājumi
Ceļu un laukumu platība saskaņā ar TIAN	Būvprojekta risinājumi
Projektējamais bruģakmens saskaņā ar TIAN	Būvprojekta risinājumi
Projektējamais bruģakmens – ietve saskaņā ar TIAN	Būvprojekta risinājumi
Virszemes autostāvvietu skaits orientējošs	orient 8 gab
Pazemes autostāvvietu skaits saskaņā ar TIAN	Būvprojekta risinājumi
Apbūves blīvums saskaņā ar TIAN	Būvprojekta risinājumi
Apbūves intensitāte saskaņā ar TIAN	Būvprojekta risinājumi
Brīvā teritorija saskaņā ar TIAN	Būvprojekta risinājumi

Detālpārplānojuma teritorija iekļaujas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Baltezera (Ādažu) luterāņu baznīca” (valsts aizsardzības Nr. 8332) aizsardzības zonā un valsts nozīmes vēsturiskas notikuma vietas “Komunistiskā masu terora upuru piemiņas vieta un kapi” (valsts aizsardzības Nr. 8565) aizsardzības zonā, atbilstoši 23.04.2021. Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk - NKMP) nosacījumiem Nr.06-01/2163 Detālpārplānojuma izstrādei, izstrādes ietvaros jāveic analīze par plānoto izmaiņu iespējamo vizuālo ietekmi uz

arhitektūras pieminekli – Baltezera (Ādažu) luterāņu baznīcu un kultūrvidi kopumā (skatīt 3.3.attēlu un Detālplānojuma Kopsavilkumu).

Detālplānojumā paredzēti tādi risinājumi, kas iekļaujas Baltezera ciema apbūves ainavā, par prioritāti izvirzot kultūrvēsturiskās ainavas vērtību saglabāšanu un nesamazināšanu Ādažu (Baltezera) baznīcas kultūrvēsturiskās ainavas aizsardzības teritorijā.

No valsts autoceļa attālinātais ēkas novietojums nodrošina tās neiekļaušanos galvenajā skatu leņķī uz Ādažu evaņģēliski luteriskās draudzes Baltezera baznīcu pārvietojoties gar apbūvei plānoto teritoriju.



### 3.3.attēls Detālplānojuma teritorijas plānotais rindu mājas novietojums un labiekārtojuma priekšlikums

Datu avots: SIA Arhitektūra un vide



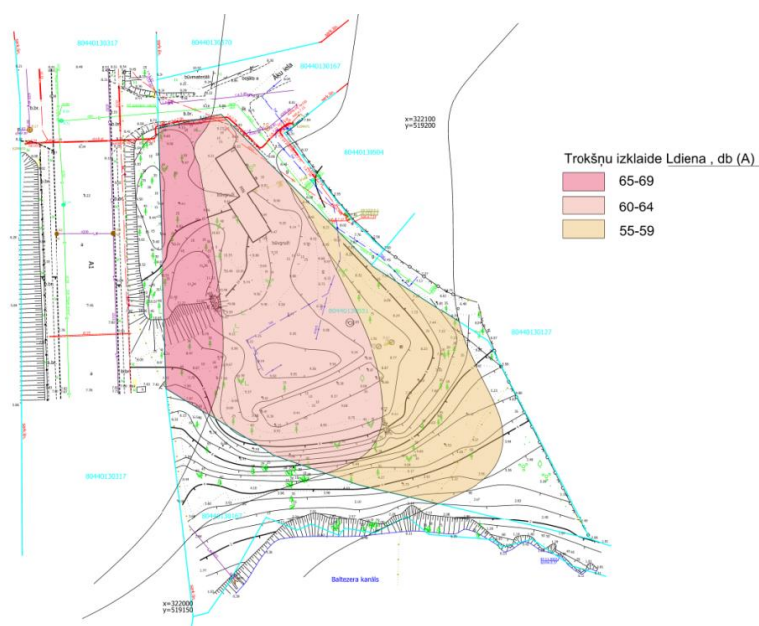
Galvenais skatu leņķis uz Ādažu evaņģēliski luteriskās draudzes Baltezera baznīcu pārvietojoties gar apbūvei plānoto teritoriju. Avots: google.maps

## 3.2. Vides troksnis

Viens no detālplānojuma teritorijas attīstības un izmantošanas riskiem ir vides troksnis. Detālplānojuma teritorija robežojas ar valsts galveno autoceļu A1 „Rīga – Igaunijas robeža” un tā atrodas trokšņu pārsniegšanas zonā (skatīt 3.4., 3.5. un 3.6.attēlus).

Troksnis ir viens no fizikāli nelabvēlīgākajiem faktoriem, kas cilvēkiem izraisa nepatīkamas izjūtas, veselības traucējumus un slimības. Īpaši transporta radītais troksnis būtiski palielina trokšņu līmeni transporta maģistrāļu un mezglu tuvumā.

Tā kā detālplānojuma teritorija atrodas valsts galveno autoceļu A1 „Rīga – Igaunijas robeža” tiešā tuvumā, kur ir intensīva autotransporta satiksme un paaugstināts trokšņu līmenis, detālplānojuma izstrādes ietvaros ir izskatīts jautājums par iespējamo paaugstināto vides troksni.



3.4.attēls Detālplānojuma teritorijā dienas trokšņa līmeņa rādītājs

Datu avots: SIA Detālplānojumi SB



3.5.attēls Detālplānojuma teritorijā vakara trokšņa līmeņa rādītājs

Datu avots: SIA Detālplānojumi SB



### 3.6.attēls Detālpārplānojuma teritorijā nakts trokšņa līmeņa rādītājs

Datu avots: SIA Detālpārplānojumi SB

Likums „Par piesārņojumu” nosaka, ka transporta infrastruktūras objekta pārvaldītājs (VSIA „Latvijas Valsts ceļi”) ir atbildīgs par trokšņa rīcības plānu izstrādi un ieviešanu. Pēc VSIA „Latvijas Valsts ceļi” pasūtījuma, SIA „Estonian, Latvian&Lithuanian Environment” ir izstrādājusi „Rīcības plāns vides trokšņa samazināšanai valsts autoceļu posmiem 2019.-2023.gadam”. Rīcības plāns ir izstrādāts valsts autoceļu posmiem, uz kuriem satiksmes intensitāte 2014.gadā pārsniedza 3 miljonus transportlīdzekļus gadā, t.sk. A1 autoceļa posmam A2 - V101 Lilaste, kas šķērso Ādažu novada Baltezers ciema teritoriju arī pie Detālpārplānojuma teritorijas.

Detālpārplānojuma teritorija ietilpst autoceļa A1 trokšņa diskomforta zonā “Baltezers”, kur A1 šķērso individuālās dzīvojamās apbūves, publiskās un jauktas apbūves teritorijas Baltezers ciemā. Rīcības plānā trokšņa diskomforta zonā “Baltezers” nav plānots veikt trokšņa barjeru vai aizsargvaļņu izbūvi, jo konstatēts, ka efektīvu pasākumu realizācija autoceļa nodalījuma joslā starp trokšņa avotu un uztvērēju (dzīvojamās, publiskās un jauktās apbūves teritorijām) nav iespējama. Trokšņa barjeru un vaļņu izvietošanu ierobežo lielais pieslēguma ceļu un iebrauktuvju skaits, kā arī ierobežotais izbūves joslas platums, kurā novietota ietve gājējiem.

Ņemot vērā, ka Detālpārplānojuma teritorijā ir pārsniegtas pieļaujamās trokšņu rādītāju robežlielumu vērtības (atbilstoši 07.01.2014. MK noteikumiem Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”), tad Detālpārplānojuma risinājumos paredzēt:

- veidot apstādījumus pret valsts galveno autoceļu A1, kas kalpotu kā skaņas aizsargbarjera. Apstādījumiem var izvēlēties kā lapu tā skuju kokus, vai piemēram, veidot blīvus krūmājus. Lapu koki vasaras periodā skaņu aiztur labāk, taču ziemā, kad koki ir kaili, skaņas caurlaidība ir mazāka nekā skuju kokiem;
- trokšņa diskomforta zonā pret valsts galveno autoceļu A1 projektēt ēku fasādes bez logiem;
- dzīvojamo māju novietnes zemes vienībā paredzēt tā, lai guļamistabu izvietošanas nebūtu pret valsts galveno autoceļu A1;

- izmantot skaņu absorbējošus būvmateriālus un pakešu logus ar paaugstinātu skaņas izolāciju;
- prettrokšņa pasākumus noteikt būvprojektā, ievērojot 16.06.2015. MK noteikumus Nr.312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika”.

**Trokšņu līmeņa izpēte un prettrokšņu pasākumi veicami pirms dzīvojamo ēku būvniecības uzsākšanas.**

### **3.3. Sasaiste ar apkārtējo teritoriju**

Detālplānojuma teritorija robežojas ar pašvaldības nozīmes ielu – Āķu iela, kas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās.

Āķu ielā 1, ir izstrādāts un 24.08.2021. ar Ādažu novada domes lēmumu Nr158 „Par nekustamā īpašuma Āķu ielā 1 detālplānojuma apstiprināšanu” apstiprināts detālplānojums, kas paredz 4 zemes vienību izveidi un divas dvīņu mājas un vienu maza apjoma vietējas nozīmes publiskās apbūves ēku izbūvi.

Iepriekš minētā detālplānojuma ietvaros netiek paredzēta esošā Āķu ielas pievienojuma pārbūve. Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Āķu ielas perspektīvā šķērsprofila priekšlikums (ar rekomendējošu raksturu), kas paredz Āķu ielas sarkano līniju platumu 10 m, gājēju ietve (1,5 m) un ielas apgaismojumu.

### **3.4. Inženiertīklu apgādes risinājumi**

Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Detālplānojuma projekts neparedz mainīt elektroapgādes, centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumus.

#### **Elektroapgāde**

Āķu ielas sarkano līniju robežās jau ir izbūvēti elektroapgādes objekti - pazemes zemsprieguma elektrokabelis 0.4kV un 20kV. Pie nekustamā īpašuma ir izbūvētas elektrisko tīklu sadales iekārtas (KS-5228-5-1 un US-5228-5-3).

Detālplānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojums atbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem nodrošināta ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u. c. tehnikai.

Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS "Sadales tīkls" tehniskos noteikumus. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kur jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas

piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr.50 “Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”.

Apbūves zemes vienību elektroapgāde paredzēta saskaņā ar AS “Sadales tīkls” 29.12.2022. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-48385.

Detālplānojuma teritorijā Aizsargjosla likuma 35.pantā un 45.pantā noteiktās prasības, jāievēro elektrotīklu objektu ekspluatācijas un drošības prasības, ko nosaka MK noteikumu Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 3.punkts, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, kas noteiktas minēto noteikumu 8.-11.punktā.

Enerģētikas likums nosaka nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus sakarā ar energoapgādes komersanta objektu atrašanos tajā, detālplānojuma teritorijā jāievēro Enerģētikas likuma 19.panta, 19<sup>1</sup>.panta, 23.panta un 24.panta prasības.

### **Ūdensapgāde un kanalizācija**

Saskaņā ar SIA „Ādažu ūdens” 29.12.2022. e-pastu, Detālplānojuma teritorijai nav tieša pieslēguma iespējas pie SIA „Ādažu ūdens” valdījumā esoša centralizētā ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkliem. Novirzīts uz SIA „Garkalnes ūdens”.

Atbilstoši SIA „Garkalnes ūdens” 21.03.2023. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr.04-5/49 Detālplānojuma teritorijai nav tieša pieslēguma iespējas pie SIA „Garkalnes ūdens” valdījumā esoša centralizētā ūdensvada. Novirzīts uz SIA „Rīgas ūdens”.

Savukārt sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšanai jāparedz uz Āķu ielas pašteses kanalizācija tīkla cauruļvadu PP200 mm.

Atbilstoši SIA „Rīgas ūdens” 24.03.2023. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr.2023-7.9-750 pie Detālplānojuma teritorijas robežas izbūvēts centralizētās ūdensapgādes sistēmas tīkls Tallinas šosejā (A1).

Detālplānojuma projektā paredzēta orientējoša novietne centralizētā ūdensvada (skat. Grafiskā daļa 3.plāns) un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas vada (turpmāk ŪKT), paredzot ŪKT ievadus līdz plānotajai apbūvei. ŪKT novietojums precizējams būvniecības ieceres dokumentācijā.

ŪKT izbūvei izstrādājams būvprojekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. ŪKT izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc būvprojekta izstrādes.

### **Plānotais centralizēto ŪKT patēriņš Detālplānojuma teritorijā:**

<b>Rādītāji</b>	<b>1 dzīvoklis orientējošs</b>	<b>16 dzīvokļi orientējošs</b>
Plānotais ūdens patēriņa pieaugums (norādīts orientējoši)	~0.25 m <sup>3</sup> /dnn* ~7.75 m <sup>3</sup> mēnesī*	~4.0* m <sup>3</sup> /dnn* ~124 m <sup>3</sup> mēnesī*
	*piemērot saskaņā ar MK spēkā esošiem	
Plānotais kanalizācijas pieaugums (norādīts orientējoši)	*piemērot saskaņā ar MK spēkā esošiem	

### **Ugunsdzēsība**

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana Detālplānojuma teritorijai.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšana vietu – hidrantu Detālplānojuma teritorijā (hidranta apkalpošanas zona 200 m), kad tiek izbūvēts centralizēts/sacilpots ūdensvads, hidranta atrašanās vieta precizējama būvniecības ieceres dokumentācijā.

### **Elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija**

Elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas izbūve netiek paredzēta. Tā kā sakarus iespējams nodrošināt ar bezvadu līdzekļiem, tad sakaru kabeļu ierīkošana ir maz ticama.

### **Meliorācija un lietus ūdeni**

Atbilstoši meliorācijas kadastra datiem Detālplānojuma teritorija nav nosusināta ar segtajām drenu sistēmām.

Plānojot jebkādu būvniecību ir jāpieprasa un jāsaņem tehniskie noteikumi, jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums.

Lietus notekūdeņu novadīšanu un savākšanu no ēkām jāparedz māju būvprojektos.

### **Siltumapgāde**

Detālplānojuma teritorijā plānotās apbūves siltumapgādes nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.

### **Sadzīves atkritumi**

Par sadzīves atkritumu izvešanu īpašniekiem jāslēdz atsevišķs līgums ar atkritumu savākšanas uzņēmumu.



## II DAĻA

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju – nekustamo īpašumu Āķu iela 2, Baltezers, Ādažu pagasts, Ādažu novads, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80440130051.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā ir saskaņā Ādažu novada domes 27.03.2018. saistošajiem noteikumiem Nr.7 “Ādažu novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – TIAN), vai citiem, tos aizstājošiem saistošajiem noteikumiem.

### 2. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC1)

3. **Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)** funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai ko plānots attīstīt par šādu centru
4. **Teritorijas galvenais izmantošanas veids** - Rindu māju apbūve
5. **Palīgizmantošana** – nenosaka.
6. **Nosacījumi apbūvei:**
  - 6.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.;
  - 6.2. zemes vienības minimālā fronte – 7,5m;
  - 6.3. zemes vienības apbūves intensitāte – 60%;
  - 6.4. minimālā brīvā teritorija – 40%;
  - 6.5. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi;
  - 6.6. maksimālais apbūves augstums – 9 m;
  - 6.7. būvlaide – 6 m.
7. **Citi nosacījumi:**
  - 7.1. Paredzot rindu māju apbūvi, zemes vienības atļauts sadalīt tikai pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā- īpašniekiem tikai savstarpēji vienojoties.
  - 7.2. Uz katru korpusu jāparedz autostāvvietu vismaz 2 automašīnām, nesamazinot minimālo brīvo zaļo teritoriju.
  - 7.3. Visām rindu māju apbūves teritorijām ir obligāta centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija.
  - 7.4. Ar ēku nodošanu ekspluatācijā jāveic pasākumi normatīvajiem aktiem un drošības standartiem atbilstošas transporta infrastruktūras izbūve.
  - 7.5. Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Ādažu (Baltezers) baznīcas kultūrvēsturiskās ainavas aizsardzības teritorijā (TIN15) papildus ievērot:
    - 7.5.1. Ādažu (Baltezers) baznīcas apkārtnē saglabājama kultūrainava ar līdz mūsdienām saglabājušos lauku ainavas raksturu, kur baznīca ir kā dominante;

- 7.5.2. identificējami un likvidējami pašizsējas koki, kas no tāliem skatu punktiem traucē baznīcas kultūrvēsturiskās ainavas uztveri;
- 7.5.3. teritorijas labiekārtojums (ceļu, ielu, velosipēdistu un gājēju celiņu segumi, vides dizaina objekti, Lielā Baltezera krasta iekārtojums) risināms, nepārsātinot ar labiekārtojuma elementiem un neradot mūsdienīgas urbanizācijas pazīmes;
- 7.5.4. Ādažu (Baltezera) baznīcas tiešā tuvumā jaunu stādījumu veidu izvēlei un raksturam jāatbilst lauku baznīcas apkārtnes tradīcijām;
- 7.5.5. jaunu īslaicīgas lietošanas būvju, sezonas rakstura būvju un pastāvīgu būvju, kas saistītas ar teritorijas uzturēšanu un izmantošanu, izvietojumam, apjomam, mērogam, arhitektoniskam izveidojumam un tonalitātei jābūt tādiem, kas kultūrainavā nerada aktīvus akcentus un netraucē viendabīgas, neapbūvētas ainavas uztveri;
- 7.5.6. saglabājama dabīgi pārveidojusies Lielā Baltezera krasta līnija, nemainot reljefu, neveidojot uzbērumus un mākslīgus krasta nostiprinājumus. Pieļaujama sezonas rakstura koka konstrukciju laipu izveide, kas atbilst vēsturiski tradicionālajām. Nav pieļaujams izvietot būves laivu glabāšanai;
- 7.5.7. neveidot jaunu nožogojumu, izņemot, ja žogs tiek veidots kā ainavisks publiskās ārtelpas labiekārtojuma elements;
- 7.5.8. nav pieļaujama vides estētikai nepiemērotu sadzīves un kapu atkritumu savākšanas vietu, liela izmēra konteineru novietņu izveide vai stihiski veidotas atkritumu izgāšanas vietas;

### 3. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA)

- 8. **Dabas un apstādījumu teritorija (DA)** ir funkcionālā zona, kas ietver sabiedrībai pieejamas ar augiem apaudzētas un koptas sabiedrisko apstādījumu teritorijas - parkus, skvērus, pludmales, peldvietas, labiekārtotus gājēju un velosipēdistu ceļus u.c., ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.
- 9. **Teritorijas galvenais izmantošanas veids** - Labiekārtota publiskā ārtelpa
- 10. **Palīgizmantošana** – Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru.
- 11. **Apbūves parametri:**
  - 11.1. zemes vienības apbūves intensitāte – 10%;
  - 11.2. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi.
- 12. **Citi nosacījumi:**
  - 12.1. Atļautas mazēkas līdz 25 m<sup>2</sup> (saskaņojot to novietojumu un vizuālo izskatu ar Pašvaldības būvvaldi), ja tās nepieciešamas teritorijas funkcionēšanas nodrošināšanai un publisko pakalpojumu funkcijas veikšanai, harmoniski liek un nerada paaugstinātu slodzi uz vidi.
  - 12.2. Apstādījumu teritorijām jābūt labiekārtotām.
  - 12.3. Īpašniekam jānodrošina esošo apstādījumu, un citu kopto apstādījumu un dabas teritoriju uzturēšana un atjaunošana.
  - 12.4. Jaunveidojamo gājēju celiņu parametri jāpieņem saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, minimālais celiņa platums ne mazāks par 1,2 m un iesegums no cieta un jebkuros laikapstākļos neslīdoša materiāla. Jāparedz iespējas pārvietoties cilvēkiem ar pārvietošanās problēmām.

- 12.5. Atļauts ierīkot tikai teritorijas funkcionēšanai (apkalpei) un apmeklētājiem nepieciešamās transportlīdzekļu stāvvietas.
- 12.6. Aizliegts kurināt ugunscurus, izņemot speciāli ierīkotās ugunscuru vietās.
- 12.7. Aizliegts veikt darbības, kas veicina nogāžu erozijas procesu attīstību.
- 12.8. Atļauti apsaimniekošanas pasākumi, kas nepieciešami teritorijas uzturēšanai.

#### **4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI**

13. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
14. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.
15. Žogus drīkst ierīkot:
  - 15.1. funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē - pēc nepieciešamības;
  - 15.2. pārējos gadījumos - pa zemes vienības robežu, pēc nepieciešamības.
16. Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet, ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.
17. Žogi gar ielām un ceļiem jāizbūvē 1,2 - 2 m augsti. Ja kaimiņu zemes vienību īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 2 m. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, Pašvaldība apspriež abu kaimiņu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis Pašvaldības lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.
18. Žogu caurredzamībai jābūt ne mazākai kā 30% no nožogojuma plaknes platības.
19. Žoga būvniecībai izstrādājama skice, kas saskaņojama Pašvaldības būvvaldē, kā arī ar robežojošā nekustamā īpašuma īpašnieku vai tiesisko valdītāju rakstveidā.  
Nav atļauta dzelonstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.
20. Visas autostāvvietas jāizvieto zemes vienībā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības un piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5 m.

#### **5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

21. Detālplānojuma īstenošana Detālplānojumu īsteno pēc tā stāšanās spēkā, saskaņā ar spēkā esošo Ādažu novada teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Administratīvo līgumu, Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu, un ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību, zemes ierīcību.
22. Detālplānojuma realizācija paredzēta vienā kārtā, izstrādājot rindu mājas būvprojektu kopā ar visiem nepieciešamajiem inženiertīkliem.
23. Kopā ar ēku nodošanu ekspluatācijā jāizbūvē un jānodrošina ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jālabiekārto pašvaldībai piederošais piebraucamā ceļa atzars piekļuves rotācijai.

24. Detālpānojuma realizācijas kārtība ir saistoša ikvienai personai, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālpānojumā ietverto Nekustamo īpašumu.