

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

Lokālpilnvarojums Rīgas gatve 61

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
2.3. Inženiertehniskā sagatavošana.....	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.....	7
3.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	7
3.5. Prasības vides risku samazināšanai.....	8
4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	9
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	9
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	9
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	9
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	9
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	10
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	10
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	10
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	11
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	11
4.10. Mežu teritorija.....	11
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	11
4.12. Ūdeņu teritorija.....	11
5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	12
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	12
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālplānojums.....	12
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālplānojums.....	12
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	12
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	12
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	12
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	12
5.8. Degradēta teritorija.....	13

6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....	14
7. Citi nosacījumi/prasības.....	15
7.1. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi.....	15

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Šie noteikumi nosaka zemes vienības Rīgas gatvē 61 Ādažos, Ādažu novadā, ar kadastra apzīmējumu 8044 004 0382, teritorijas (turpmāk – lokālpārvaldības teritorija) izmantošanas un apbūves prasības grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" norādītajā lokālpārvaldības teritorijā.
2. Funkcionālās apakšzonas lokālpārvaldības teritorijā tiek noteiktas saskaņā ar grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums". Lokālpārvaldības teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Ādažu novada teritorijas pārvaldības prasības tiktāl, ciktāl šie noteikumi nenosaka citādi.

1.2. DEFINĪCIJAS

Nenosaka

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. VISĀ TERITORIJĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.2. VISĀ TERITORIJĀ AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.3. INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

3. Lokālplānojuma teritorijā pirms būvniecības procesa uzsākšanas veic inženiertehniskos teritorijas sagatavošanas darbus.
4. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu lokālplānojuma teritorijā realizē pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 4.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 4.2. meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, izstrādājot meliorācijas sistēmas pārbūves projektu;
 - 4.3. maģistrālo inženiertīklu izbūvi, ciktāl tie nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai;
 - 4.4. plānotās ielas posma no Rīgas gatves līdz iebrauktuvei lokālplānojuma teritorijā izbūvi ar cieto segumu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai.

3. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

5. Piekļuvi lokālpārplānojuma teritorijai organizē no Rīgas gatves pa plānoto ielu līdz iebrauktuvei lokālpārplānojuma teritorijā.
6. Transportlīdzekļu stāvvietu skaitu atsevišķām ēkām nosaka būvprojekta izstrādes laikā, paredzot tirdzniecības objektos uz 10 m² tirdzniecības zāles un izstāžu platības – 1 autostāvvietu, kā arī ievērojot citas Ādažu novada teritorijas plānojuma prasības.
7. Auto stāvlaukumu izvieto ne tuvāk par 15 m no autoceļa A1 un autoceļa V30 brauktuves tuvākās malas.
8. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes.

3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

9. Inženiertīklus, kas nepieciešami būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē, izstrādājot būvprojektu.
10. Ūdensapgādi un saimniecisko kanalizāciju, t. sk. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas.
11. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētos solāros paneļus vai citas iekārtas integrē ēkas kopējā arhitektūrā.
12. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, lokālpārplānojuma teritorijā paredz dalītu sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls ir atdalīts no lietussūdens tīkla.
13. Lokālpārplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus. Inženiertīklu būves/iekārtas (sadalnes, u.tml.) ierīko ielu teritorijā, ja nepieciešams tās izvietot ārpus ielas (aiz sarkanās līnijas), tad žogā veido kabatas, nodrošinot tām publisku piekļuvi.
14. Lokālpārplānojuma teritorijā papildus izbūvē elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves funkciju nodrošināšanai.
15. Prasības lietussūdens apsaimniekošanai:
 - 15.1. jāparedz lietussūdeņu savākšana no brauktuvēn, auto stāvlaukuma un plānotās apbūves jumtiem;
 - 15.2. lietuss notekūdeņus no transportlīdzekļu stāvvietām un ēku apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāt speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietuss ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību;
 - 15.3. lietuss notekūdeņus no ielas brauktuves daļas pēc to attīrīšanas drīkst novadīt vidē, izmantojot ilgtspējīgas lietussūdens apsaimniekošanas principus, ja tiek nodrošināta attīrīta lietussūdens atbilstība citu normatīvo aktu prasībām;

- 15.4. apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusūdens uztveršanas akām.
16. Prasības meliorācijas sistēmai:
- 16.1. ēkas nedrīkst izvietot tuvāk par 10 m no meliorācijas būves (koplietošanas ūdensnotekas) kroles (augšmalas);
- 16.2. meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi veic pirms teritorijas apbūves, izstrādājot atbilstošu būvprojektu;
- 16.3. ierīkojot pamatu drenāžas ap būvēm, tās paredzēt kā apvienotās lietusūdeņu un meliorācijas drenāžas sistēmas;
- 16.4. pirms visu virsūdeņu un lietus kanalizācijas sistēmas ūdeņu novadīšanas esošajos grāvjos, sistēmas aprīko ar smilšu ķērājiem, naftas produktu atdalīšanas ietaisēm (no ielām un autostāvlaukumiem) vai citām iekārtām atbilstoši plānotajai teritorijas izmantošanai, kā arī ievēro citus pasākumus, kas regulē lietusūdeņu novadīšanu meliorācijas sistēmās atbilstoši normatīvajiem aktiem.

3.3. PRASĪBAS APBŪVEI

17. Plānotās apbūves izvietojumu precizē būvprojektā, ņemot vērā lokālpārplānojuma nosacījumus.
18. 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, kā arī pielieto ilgtspējīgas attīstības principus.
19. Jāievēro minimālais attālums no ielas sarkanās līnijas līdz būves fasādei, kas attēlots lokālpārplānojuma grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" kā būvlaide:
- 19.1. 7 m attālumā no Rīgas gatves sarkanās līnijas un ne tuvāk kā 20 m attālumā no Rīgas gatves (autoceļa V30) ass līnijas);
- 19.2. 40 m attālumā no autoceļa A1 ass līnijas, kas sakrīt ar ielas sarkano līniju;
- 19.3. 6 m attālumā no plānotās ielas sarkanās līnijas.

3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

20. Labiekārtojuma elementu izvietojums jānosaka ēkas būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējās vides arhitektonisko stilu un noformējumu.
21. Projektējot atklātas virszemes transportlīdzekļu novietnes publiskiem objektiem paredz, ka vismaz 7% no transportlīdzekļu novietnes kopējās teritorijas ir apstādījumi ar kokiem un apstādījumus transportlīdzekļu novietnē iespēju robežās organizē sadalošās joslās un norobežojošos stādījumos.
22. Lai ievērotu vides piekļūstamības prasības, paredz vismaz vienu speciālu autostāvvietu personām ar īpašām vajadzībām (no katrām 20 autostāvvietām), to izvietojot vistuvāk objektam. Šo stāvvietu minimālais platums ir 3,6 m, bet garums 5 m.

23. Lokālpārplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā ievēro universālā dizaina principus.
24. Gājēju celiņiem un ietvēm visā Lokālpārplānojuma teritorijā izvēlas kvalitatīvu, līdzenu, neslīdošu un vietai atbilstošu cieta segumu, vizuāli un telpiski nesadrumstalojot ielas un gājēju telpu. Gājēju ceļu aprīkojumu izvieto rūpīgi un konsekventi, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.
25. Veicot publisko ēku projektēšanu, būvprojektā paredz pasākumus vides piekļūstamībai, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

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

4.4.1. Publiskās apbūves teritorija (P6)

4.4.1.1. Pamatinformācija

26. Publiskās apbūves teritorija (P6) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.4.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

27. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).
28. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas (tai skaitā veterinārās aptiekas), tirdzniecības centri (tai skaitā autotirdzniecības centri ar servisu), tirgi, tirgus paviljoni, kioski, segtie stendi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas, minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektromobiļu uzlādes stacijas).
29. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
30. Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti parki, krastmalas, laukumi, publisko ēku pagalmi, kā arī apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra.

4.4.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.4.1.4. 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 (%)
31.	¹	²	līdz 200	līdz 15	²	10

¹ pēc funkcionālās nepieciešamības

² Nenosaka

4.4.1.5. Citi noteikumi

Nenosaka

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR6)

4.7.1.1. Pamatinformācija

32. Transporta infrastruktūras teritorija (TR6) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

33. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes, pazemes un zemūdens inženierkomunikācijas un inženiertīkli, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens, naftas produktu un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi).
34. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): ielas un citas kompleksas transporta inženierbūves, tai skaitā tilti, estakādes, tuneļi un citas līdzīgas būves, kas veido lineāru transporta infrastruktūru.
35. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Būves sauszemes satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas u. tml.

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.7.1.4. Apbūves parametri

Nenosaka

4.7.1.5. Citi noteikumi

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. Ādažu centra poldera teritorija (TIN112)

5.1.1.1. Pamatinformācija

36. Ādažu centra poldera teritorijas daļa.

5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

37. Jānodrošina Ādažu centra poldera, 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.

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. Baltezersa rietumu apvedceļa būvniecībai un valsts galvenā autoceļa A1 Rīga (Baltezers) - Igaunijas robeža (Ainaži) attīstībai rezervētā teritorija (TIN73)

5.7.1.1. Pamatinformācija

38. Kā nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija (TIN73) noteikta perspektīvā Baltezersa 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

39. Galvenā izmantošana: inženiertehniskā infrastruktūra, transporta lineārā infrastruktūra un transporta apkalpojošā infrastruktūra.
40. 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 jāaskaņo ar VAS „Latvijas Valsts ceļi”, kas izvērtē tās ietekmi uz plānoto transporta infrastruktūras objektu attīstību.
41. Pēc transporta infrastruktūras būvprojekta apstiprināšanas, teritorijas izmantošanas un apbūves ierobežojumi attiecas tikai uz teritoriju, kas atrodas projektā paredzēto risinājumu ietekmes zonā.

5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA

Nenosaka

6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

42. Lokālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvprojektus un veicot būvniecību, atbilstoši šo noteikumu prasībām un risinājumiem.
43. Lokālplānojuma teritorijā un ārpus tās veic nepieciešamos transporta infrastruktūras uzlabojumus, nodrošinot autotransporta un gājēju piekļuvi, kā arī ierīko plānotai apbūvei nepieciešamos inženiertīklus, t.sk. ūdensapgādes un kanalizācijas tīklus.
44. Ēku un inženierbūvju būvniecību var īstenot pa kārtām. Lai realizētu plānoto apbūvi, teritoriju nodrošina ar nepieciešamo inženiertehnisko apgādi un izbūvē teritorijas piekļūšanai nepieciešamo satiksmes infrastruktūru, ņemot vērā šo noteikumu 2.3. apakšnodaļas prasības.
45. Būvi nodod ekspluatācijā vienlaicīgi ar nepieciešamo skaitu transportlīdzekļu stāvvietu. Ja būve tiek nodota ekspluatācijā pa būvniecības kārtām, tad vienlaikus ar katru būvniecības kārtu ekspluatācijā nodod tās transportlīdzekļu stāvvietas, kas nepieciešamas attiecīgās ekspluatācijā nodotās būves vai tās daļas funkcionēšanas nodrošināšanai.
46. Pirms tādu objektu būvprojektu izstrādes, kuri summāri piesaistīs lielākas transporta plūsmas nekā lokālplānojumā aplēsts, t.i., ja sagaidāmā gada vidējā diennakts satiksmes intensitāte ceļa pievienojumā pārsniedz 100 transportlīdzekļus (gan iebraucošās, gan izbraucošās kopā), ir jāveic atkārtota transporta plūsmu izpēte, nosakot realizētās apbūves ietekmi uz apkārtējo infrastruktūru. Esošās un prognozējamās transporta plūsmas izpēti un modelēšanu lokālplānojuma teritorijai veic, ņemot vērā tā brīža esošo infrastruktūru, realizētos un iecerētos objektus un informāciju par esošajām un prognozējamām transporta satiksmes plūsmām. Izpētes un modelēšanas rezultātus pievieno būvprojektam.

7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS

7.1. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

47. Aizsargjoslas lokālpāņojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Īpašuma lietošanas tiesību aprobeņojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums.
48. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai, t. sk. ielu ekspluatācijas aizsargjoslas (sarkanās līnijas) ir attēlotas grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums".