

ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM "RIJNIEKI", ĀDAŽOS
(kadastra apzīmējums 8044 011 0733)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN
APBŪVES NOSACĪJUMI

Izstrādātājs: SIA „Laiviņš un Upīte”

2026. gads

SATURS

1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	3
2.	PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM	3
2.1.	ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI	3
2.2.	ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA	4
2.3.	PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM	4
2.4.	AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	5
2.5.	PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM	6
3.	ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	7
3.1.	PRASĪBAS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	7
3.2.	PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	8
3.3.	PRASĪBAS DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	9
3.4.	INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI	10
4.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	11

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai RIJNIEKI ar kadastra apzīmējumu 8044 011 0733) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas kartēm: "ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS", "INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI" un "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA". Tie ir Ādažu novada teritorijas plānojuma, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma pilnīgai īstenošanai vai tā atcelšanai.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI

4. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē "ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS".
5. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība zemes vienībām ar funkcionālo zonējumu SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS) – 1200 m².

2.2. ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA

6. Ēkām un jaunveidojamām zemes vienībām piešķir adresi ielās, no kurām tiek organizēta iebraukšana zemes vienībā.

7. Adresācijas priekšlikums — Grafiskās daļas kartē "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

2.3. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

8. Piekļūšanu detālplānojuma teritorijai nodrošina no Krastupes ielas un plānotajām zemes vienībām no Krastupes ielas plānotā posma detālplānojuma teritorijā. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

9. Iebrauktuvi minimālais platums ir 3,5 m.

10. Iebrauktuves līdz zemes vienības robežai ieklāt ar cieta segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē — ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).

11. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Piebrauktuvi parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvu projektēšanas būvnormatīviem.

12. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai:

12.1. zemes vienībās Nr. 1 - 9, kur atļauta savrupmāju apbūve, ierīko ne vairāk kā 3 vieglajām automašīnām paredzētas atklātas autostāvvietas, nepārsniedzot apbūves parametrus.

2.4. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

13. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm "ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS" un "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA":

13.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija;

13.2. Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu;

13.3. Virszemes ūdensobjektu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija,

13.4. Tauvas joslas teritorija;

13.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.

14. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka inženierbūvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

15. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.

16. Aizsargjoslas nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam, Ministru kabineta 2006. gada 10. oktobra noteikumiem Nr. 833 "Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem" un Ministru kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumiem Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika".

17. Gadījumos, kad pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības. Visu veidu rīcība šajās vietās jānosaka ar ieinteresētajām institūcijām.

18. Apbūves līnijas un būvlaiides detālplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Grafiskās daļas karti "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

19. Vides pieejamības nosacījumus, publiskās ārtelpas labiekārtojumu un apbūves teritoriju labiekārtojumu paredz būvniecības dokumentācijā, atbilstoši šajos nosacījumos ietvertajām prasībām.

20. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.

21. Ielu un publisko ēku būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos.

22. Ēku izvietojumu precīzē apbūves ieceres dokumentācijā, izvēloties izkārtojumu tā, lai tās iekļautos reljefā, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un enegroefektivitātes standartus.

23. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.

24. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas tā, lai tie iekļautos kopējā pilsētvides ainavā un atbilstoši pašvaldības noteikumiem.

25. Lai saglabātu un aizsargātu saglabājamos kokus, veicot jebkādus būvdarbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

26. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

27. Atļautā izmantošana:

27.1. galvenā izmantošana:

27.1.1. Savrupmāju apbūve (11001).

27.2. papildizmantošana:

28.2.1. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

28.2.2. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

28.2.3. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot patversmes.

28.2.4. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

28.2.5. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

28.2.6. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

28.2.7. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus.

28. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%.

29. Zemes vienības brīvā zaļā teritorija – 30%.

30. Dvīņu māju būvniecības gadījumā jāparedz zemes vienības sadalīšanas iespēja katrai atsevišķai mājas daļa.

3.2. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

31. 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.

32. Atļautā izmantošana:

32.1. galvenā izmantošana:

32.1.1. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003);

32.1.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002);

32.1.3. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

32.2. papildizmantošana:

32.2.1. nenosaka.

33. Minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība nosakāma pēc funkcionālās nepieciešamības.

3.3. PRASĪBAS DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

34. 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.

35. Atļautā izmantošana:

35.1. galvenā izmantošana:

35.1.1. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002);

35.1.2. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

35.2. papildizmantošana:

35.2.1. nenosaka.

3.4. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI

36. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

37. Dzīvojamās ēkas un nodrošina ar inženiertehniskās apgādes tīkliem – centralizētu elektroapgādi, ūdensapgādi un notekūdeņu novadīšanu.

38. Inženierbūvju projektēšanu un būvniecību veic atbilstoši detālplānojuma un būvniecības dokumentācijas risinājumiem. Plānotais inženiertīklu izvietojums noteikts Grafiskās daļas kartē "INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI" un norādīts projektēto ielu šķērsprofilos.

39. Ugunsdzēsības prasību izpildei ierīko ugunsdzēsības hidrantus.

40. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē nepieciešamo elektroapgādes infrastruktūru līdz patērētājiem un ielas apgaismojumu.

41. Dzīvojamo ēku siltumapgādi nodrošina individuāli, paredzot konkrētus risinājumus būvniecības dokumentācijā.

42. Inženiertehniskā sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver jaunveidojamo zemes vienību piebrauktuvi līdz sarkanajām līnijām un inženiertehniskajai apgādei nepieciešamo inženiertīklu un būvju būvniecību.

43. Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorācijas stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums. Lai nodrošinātu optimālu mitruma režīmu teritorijā, jāparedz apbūves teritoriju planēšana, ievērojot 3 – 6 promiļu slīpumu. Jāparedz drenāžas izbūve ap ēkām.

44. Izbūvējot ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmas, jānodrošina aizsardzība pret šo objektu radītajiem trokšņiem, vizuālo un citu veidu piesārņojumiem, tā lai to izskats un radītais troksnis netraucē kaimiņus.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

45. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Ādažu novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

46. Detālplānojumu var realizēt kārtās, katru no kārtām realizē šādā kārtībā:

46.1. tiek veikta būvniecības dokumentācijas izstrāde plānotajām ielām un inženiertīkliem;

46.2. ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas, elektroapgādes sistēmu un citu, ja nepieciešams, inženiertīklu izbūve plānotās ielas sarkanajās līnijās;

46.3. ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas, elektroapgādes sistēmu izbūve līdz pievienojuma vietai centralizētajai sistēmai un pieslēguma izveide;

46.4. plānotās ielas izbūve zemes klātnes līmenī ar cieta segumu un lietus ūdens novades risinājumu no ceļa klātnes – drenāžas ūdens notekas izbūve; ja ielas izbūve plānota vairākos posmos, tad posma galā paredzēt pagaidu apgriešanās laukumu atbilstoši tehnisko noteikumu prasībām;

46.4. plānoto zemes vienību kadastrālā uzmērīšana, zemes lietošanas veidu aktualizācija, reģistrācija nekustamā īpašuma Valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšana zemesgrāmatā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;

47. Zemes ierīcības darbus dzīvojamai apbūvei paredzētajām zemes vienībām, tai skaitā adrešu piešķiršanu var veikt tikai pēc plānoto ielu posmu pieņemšanas ekspluatācijā un būvju reģistrācijas kadastra sistēmā.

48. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides, tiesiskas piekļuves nodrošināšanas zemes vienībai.

49. Plānotās ielas pēc to izbūves atsavina par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem. Līdz ielu nodošanai pašvaldības īpašumā, nodrošina detālplānojuma teritorijā esošo ielu koplietošanas un caurbraukšanas funkciju.

50. Detālplānojuma teritorijas apbūves laikā nedrīkst pasliktināt izmantoto ielu un pievedceļu tehnisko stāvokli. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts ielu vai pievedceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicējam ir pienākums nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem.

51. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.
52. Detālplānojums tiek uzskatīts par īstenotu, kad tiks īstenota plānoto ielu un inženiertehnisko komunikāciju izbūve un veikta zemes ierīcības projekta realizācija detālplānojuma teritorijā.
53. Detālplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par detālplānojuma realizācijas kārtību.