

ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

# DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM DRUVIEŠI,  
GARCIEMĀ, CARNIKAVAS PAGASTĀ, ĀDAŽU NOVADĀ  
(kadastra apzīmējums 8052 008 1354)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN  
APBŪVES NOSACĪJUMI



## 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 JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC2) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI .....	7
3.2.	PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI .....	8
3.3.	PRASĪBAS ŪDEŅU TERITORIJA (Ū) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI .....	9
3.4.	INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI .....	10
4.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA .....	12

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai DRUVIEŠI ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1354) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas kartēm: “ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS”, “INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI” un “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”. Tie ir Carnikavas novada teritorijas plānojuma 2018. - 2028. gadam 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.

## 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 JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC2) – 1200 m<sup>2</sup>.

## 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 Garcieņa ceļa un plānotajām zemes vienībām no plānotās ielas detālplānojuma teritorijā. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

9. Iebrauktuves minimālais platums ir 3,5 m.

10. Iebrauktuves ieteicams ieklāt ar cieto 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. Piebrauktuves parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju 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. - 8. un 10. - 22., kur atļauta savrupmāju apbūve, ierīko ne vairāk kā 3 vieglajām automašīnām paredzētas atklātas autostāvvietas, nepārsniedzot apbūves parametrus;

12.2. zemes vienībā Nr.9, kur atļauts izvietot tirdzniecības vai pakalpojumu objektus, autostāvvietu skaitu aprēķina atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam apjomam.

## 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. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamā zemē;

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 būvlaižu 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 atbilstoši vietējām tradīcijām un pašvaldības noteikumiem.

25. Gar pašvaldības ceļa – Garciema ceļš robežu veidojams trokšņa/vizuālā piesārņojuma samazināšanas līdzekli – apstādījumu josla, vai kā alternatīvu apbūves aizsardzībai no trokšņa piesārņojuma, veicot apbūvi, ēku fasāžu apdarē var lietot skaņu izolējošus un skaņu slāpējošus apdares materiālus, nodrošinot ēku telpām normatīvajos aktos noteiktos robežlielumus.

### 3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

#### 3.1. PRASĪBAS JUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC2) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

26. Jauktas centra apbūves teritorija JC2 ir funkcionālā zona, kas noteikta teritorijai ar plašu daudzfunkcionālu izmantošanas spektru, kas ietver savrupmāju un rindu māju apbūvi, publisko apbūvi un ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistītu apbūvi.

27. Atļautā izmantošana:

27.1. galvenā izmantošana:

27.1.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) – vienai plānotai zemes vienībai (Nr. 9). — zemes izmantošanas veids funkcionālajā zonā noteikts Tirdzniecības un / vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

27.1.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) – 21 plānotajām zemes vienībām (Nr. 1 – 8; Nr. 10 - 22). Zemes izmantošanas veids funkcionālajā zonā noteikts Savrupmāju apbūve (11001).

27.1.3. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) – vienai plānotai zemes vienībai (Nr. 23). Zemes izmantošanas veids funkcionālajā zonā noteikts Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

27.1.4. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) — vienai zemes vienībai (Nr. 24). Zemes izmantošanas veids funkcionālajā zonā noteikts transporta infrastruktūras un inženiertīklu/objektu izbūve.

27.2. papildizmantošana:

28.2.1. nenosaka.

28. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%.

29. Zemes vienības minimālā brīvā teritorija – 30%.

30. Maksimālais apbūves augstums – 10 m.

31. Maksimālais apbūves intensitāte (plānotai zemes vienībai Nr. 9) – 30%.
32. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide): ne mazāk par 3,0 m. Priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās nozīmes ielas vai novada ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
33. Minimālais apbūves līnijas attālums no zemes vienības robežas – 4 m.

### 3.2. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

34. Transporta infrastruktūras teritorija TR ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, maģistrālo inženiertīklu ekspluatācijas un attīstības iespējas. Tajā ietilpst ceļi, ielas, laukumi, dzelzceļa zemes nodalījuma joslas, inženierkomunikāciju koridori u.tml. teritorijas.

35. Atļautā izmantošana:

35.1. galvenā izmantošana:

- 35.1.1. transporta lineārā infrastruktūra (14002);
- 35.1.2. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
- 35.1.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

35.2. papildizmantošana:

- 35.2.1. nenosaka.



### 3.3. PRASĪBAS ŪDEŅU TERITORIJA (Ū) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

36. Ūdeņu teritorija (Ū) ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai plānotu un nodrošinātu racionālu un ilgtspējīgu ūdeņu resursu izmantošanu saimnieciskai darbībai, transportam, rekreācijai un vides aizsardzībai.

37. Atļautā izmantošana:

37.1. galvenā izmantošana:

37.1.1. inženiertehniskā infrastruktūra;

37.1.2. transporta lineārā infrastruktūra;

37.1.3. ūdenssaimnieciska izmantošana.

37.2. papildizmantošana:

37.2.1. nenosaka.

### 3.4. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI

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

39. Dzīvojamās ēkas un / vai tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektus nodrošina ar inženiertehniskās apgādes tīkliem – centralizētu elektroapgādi, ūdensapgādi un notekūdeņu novadīšanu.

40. 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.

41. Sadržīves kanalizācijas novades nodrošināšanai izbūvē pieslēgumu centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem Garcieņa ceļā. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē sadzīves kanalizācijas vadu, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām.

42. Ugunsdzēsības prasību izpildei ierīko ugunsdzēsības hidrانتus.

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

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

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

46. 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.

47. 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.

48. Augsnes virskārtas noņemšana, uzbēršana, veģētācijas apauguma novākšana veicama ārpus aktīvās putnu ligzdošanas sezonas (t.i. ārpus 1. aprīlis – 31. jūlijs).

49. Apbūve zemes vienībā Nr. 9 atļauta tikai gadījumā, ja zemes vienībai nodrošināts pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas novades tīkliem.

#### 4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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

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

51.1. tiek veikta zems virskārtas izlīdzināšana un meliorācijas sistēmas pārkārtošana vietās, kur tas nepieciešams;

51.2. būvniecības dokumentācijas izstrāde plānotajām ielām un inženiertīkliem;

51.3. ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas, elektroapgādes sistēmu un citu, ja nepieciešams, inženiertīklu izbūve plānoto ielu sarkanajās līnijās;

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

51.5. plānotās ielas izbūve zemes klātnes līmenī ar cieto segumu un lietus ūdens novades risinājumu no ceļa klātnes – drenāžas ūdens notekas izbūve;

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

51.7. labiekārtotās teritorijas ierīkošana zemes vienībā Nr. 23.;

51.8. ēku būvniecība var tikt veikta pēc 51.3., 51.4., 51.5. un 51.6. punktos minēto darbību izpildes.

52. Pēc plānoto ielu posmu pieņemšanas ekspluatācijā un būvju reģistrācijas kadastra sistēmā var veikt zemes ierīcības darbus, veidojot zemes vienības, kas robežojas ar izbūvēto ielas posmu, saskaņā ar detālplānojumu.

53. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides, tiesiskas piekļuves nodrošināšanas zemes vienībai un pēc 52.3., 52.4., 52.5. un 52.6. punktos minēto darbību izpildes.

54. 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.

55. Publiskās labiekārtotās ārtelpas teritoriju, pēc labiekārtojuma izveides, var atsavināt par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem.

56. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.

57. 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.

58. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.

59. Detālplānojums tiek uzskatīts par īstenotu, kad tiks īstenota plānoto ielu un inženiertehnisko komunikāciju izbūve un veikta zemes ierīcības projekta realizācija detālplānojuma teritorijā.

60. Detālplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par detālplānojuma realizācijas kārtību.