

## II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošie noteikumi Nr. SN-TPD-34/2009 un 11.06.2013. saistošie noteikumi Nr. SN-2/2013 „Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.–2021. gadam, 2013. gada grozījums”, t.s. Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Nekustamajiem īpašumam „Kursīši”, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

### 2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
5. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
  - 5.2. inženierkomunikāciju izbūve noteikto piebraucamo ceļu un inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
  - 5.3. attiecīgai apbūves kārtai nepieciešamās piekļūšanas nodrošināšanai plānotā piebraucamā ceļa izbūve, sākotnēji ar grants segumu;
  - 5.4. meliorācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi.

### 2.2. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI UN ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

6. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
7. Attālumi starp dzīvojamām ēkām, dzīvojamām un publiskām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasības.
8. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.
9. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
10. Pirms esošās zemes vienības sadales un jaunu zemes vienību veidošanas jāizstrādā detālplānojuma grozījumi, ietverot nepieciešamos zemes ierīcības darbus un paredzot piekļuves iespējas katrai zemes vienībai no valsts vai pašvaldības autoceļa.

### 2.3. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

11. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
12. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
13. Izvietojot ēkas zemes vienībā „Kursīši”, jāievēro noteiktais minimālais attālums valsts galvenā autoceļa A7 ceļa ass – 50 metri.

### 2.4. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI

14. Zemesgabala publiski pieejamo teritorijas daļu aizliegts iežogot.
15. Detālplānojuma teritorijā jāveido publiski pieejama ārtelpa. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvprojektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
16. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot jebkādas būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsetgo sakņu aizsardzība.
17. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasībām.
18. 5% no plānotajām vieglā autotransporta stāvvietām jāparedz cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Šo stāvvietu minimālais platums ir 3,6 m, bet garums 5 m.

### 3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJĀ” (L)

19. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu L ir:
  - 19.1. saimniecības ēkas un palīgēkas;
  - 19.2. viesu māja;
  - 19.3. vieglās ražošanas uzņēmums, ja tas rada nebūtisku piesārņojumu.
20. Palīgizmantošana:
  - 20.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
  - 20.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
  - 20.3. vietējas nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
  - 20.4. ceļa apkalpes objekts – degvielas uzpildes staciju vai gāzes uzpildes staciju, autoremonta darbnīcu u.c.
21. Maksimālais **apbūves blīvums – 10 %**, maksimālā **apbūves intensitāte – nav noteikts**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija – 10 %**.
22. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 2 stāvi un bēniņu izbūve; nepārsniedzot 12 metrus.
23. Ēku un būvju skaits – nav noteikts, ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
24. Pagalma minimālais dziļums – detālplānojums nenosaka, jo tiek plānots publiskas objekts un funkcionālā zona „Lauksaimniecības teritorija” noteikta zemes vienības daļai.

#### 4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ” (TL)

25. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TL ir:
- 25.1. komersanta ceļš (piebraucamais ceļš);
  - 25.2. autostāvlaukums un atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas;
  - 25.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
26. Sekundārā izmantošana:
- 26.1. degvielas un gāzes uzpildes stacija;
  - 26.2. ceļu apkalpes objekts;
  - 26.3. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti, viesu māja;
  - 26.4. noliktava.
27. Palīgizmantošana:
- 27.1. apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi;
  - 27.2. publiskās tualetes.
28. Piebraucamo ceļu elementu izbūves prasības:
- 28.1. ceļu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;
  - 28.2. komersantu ceļa brauktuves minimālais platums – 7 metri;
  - 28.3. iekškvartāla ceļu brauktuves minimālais platums – 3,5 metri, izņemot brauktuves kas paredzētas kravas autotransporta kustībai;
  - 28.4. blakus brauktuvei veidot atdalītu gājēju celiņu, ar minimālo platumu 1,5 metri.
29. Piebraucamo ceļu, kā arī laukumu brauktuvēm un autostāvvietām jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ceļa vai laukuma robežās.
30. Tirdzniecības, sabiedriskās ēdināšanas un citu pakalpojumu reklāmu gar valsts autoceļiem ceļu zemes nodalījuma joslā vai aizsargjoslā var izvietot ar VAS „Latvijas Valsts ceļi” saskaņotās vietās.
31. Maksimālais **apbūves blīvums** – **30 %**, maksimālā apbūves intensitāte – **nav noteikts**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija** – **10 %**.
32. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 2 stāvi un bēniņu izbūve; nepārsniedzot 12 metrus.
33. Ēku un būvju skaits – nav noteikts, ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

#### 5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

34. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
35. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
36. Citi apgrūtinājumi:
- 36.1. apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;

36.2. apbūves līnija (būvlaide) ēku būvniecībai gar valsts galveno autoceļu A7 – ne mazāk kā 50 m no autoceļa ass;

37.3. inženiertīklus jāizvieto ārpus valsts galvenā autoceļa A7 ceļa zemes nodalījuma joslas;

37.4. gadījumā, ja zeme vienība ir aprūtināta ar ceļa servitūtu, tad izvietojot jaunu apbūvi jāievēro 3 metru minimālais attālums no ceļa servitūta ārējās robežas.

37. Aprobežojumi aizsargjoslās:

37.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;

37.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemesgabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;

37.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

## **6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

38. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.

39. Lauksaimniecības zemju transformāciju veic visā zemes vienības platībā.

40. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.

41. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināms.