

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 īpašumiem „Vecsvilpi” un „Sakšas”, 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 veikšanu - ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams - hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 5.2. esošās meliorācijas sistēmas pārbūves un izbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas pārkārtošanas un izbūves projektam. Esošās meliorācijas pārbūve detālplānojuma teritorijā realizējama pa kārtām, ievērojot atsevišķi izbūvēto un pārbūvējamo drenāžas sistēmu robežas;
 - 5.3. inženierkomunikāciju izbūvi noteikto piebraucamo ceļu un inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 5.4. attiecīgai apbūves kārtai nepieciešamās pieklūšanas nodrošināšanai plānotā piebraucamā ceļa izbūvi, sākotnēji ar grants segumu, izbūvējot pagaidu autotransporta apgrīšanās laukumu, ja izbūvētā strupceļa garums pārsniedz 50 metrus. Turpinot izbūvētā strupceļa izbūvi atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, pagaidu autotransporta apgrīšanās laukumu likvidē.

2.2. Pieklūšanas 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 sagrūst.
9. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

10. Zemes vienību sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ievērojot plānoto ceļu nodalījuma joslas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

11. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām.

12. Zemes vienību turpmākā sadale un/vai robežu pārkārtošana plānoto apbūves kvartālu teritorijās veicama izstrādājot zemes ierīcības projektu pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne mazāk kā 0,5 ha, izņemot inženiertehniskās apgādes objektu izbūvei vai uzturēšanai nepieciešamās zemes vienības. Plānoto ceļu nodalījumu joslu platums jāparedz ne mazāks kā 19 metri.

2.3. Prasības plānotās apbūves projektēšanai

13. 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.

14. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

15. Izvietojot ēkas zemes vienībā “Vecsvilpiji”, jāievēro noteiktā obligātā būvlaide gar valsts autoceļu A7, kā arī plānoto ēku arhitektūra savstarpēji jāsavstarpēji, veidojot vienotu ēku arhitektonisko ansambli.

2.4. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

16. Zemesgabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemes vienības robežām, izņemot, ja zemes vienības robeža noteikta pa grāvja vidu:

16.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 2,5 m;

16.2. pieļaujams izvietot necaurredzamus žogus, ja tas nepieciešams slēgtas ražošanas zonas nodrošināšana;

16.3. žogu konstrukcijām gar meliorācijas novadgrāvjiem jābūt viegli transformējamiem un nojaucamiem;

16.4. atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas un ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu;

16.5. ja zemes vienības robeža noteikta pa grāvja vidu, žogu atļauts izvietot ne tuvāk kā 1,5 metru attālumā no grāvja augšmalas, vai ievērojot grāvja aizsargjoslu. Izvietojot žogu tuvākā attālumā, nekā ir noteikta grāvja aizsargjoslas, žoga konstrukcijai gar meliorācijas novadgrāvi jābūt viegli transformējamai un nepieciešamības gadījumā nojaucamai.

17. Prettrokšņa sienas nepieciešamību un tehniskos parametrus pamato būvprojektā, vadoties no esošo trokšņu mērījumu rezultātiem vai prognozējamā trokšņu līmeņa. Īpašos gadījumos par prettrokšņa sienu drīkst izmantot žogu. Prettrokšņa sienas ierīko ražošanas un tehnisko objektu apbūves teritorijām.

18. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.

19. Saudzējamās koku saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes. Vismaz 10% no zemesgabala kopējās platības jāparedz apstādījumiem.

20. 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 atsegtu sakņu aizsardzība.

21. Īpaši jāaizsargā koki – dabas pieminekļi, kuri sasnieguši LR Ministru Kabineta noteikumos noteikto aizsargājamo koku izmērus, un vietējās nozīmes aizsargājamo koku sarakstā iekļautie retie un savdabīgie koki.

22. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

3. Atļautā izmantošana „Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorijā” (JRD)

23. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu JRD ir:

23.1. transporta un loģistikas centrs;

23.2. noliktava;

23.3. kravu stacija;

23.4. vairumtirdzniecības iestāde;

23.5. vieglās rūpniecības uzņēmums, izņemot tādus ražošanas uzņēmumus, kuriem nepieciešama piesārņojošas darbības veikšanas A vai B kategorijas atļauja atbilstoši likumam "Par piesārņojumu";

23.6. tehniskās apkopes stacija;

23.7. atklāta uzglabāšana.

24. Palīgizmantošana:

24.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;

24.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;

24.3. palīgēkas.

25. Maksimālais **apbūves blīvums – nav noteikts**, maksimālā **apbūves intensitāte – 150%**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija – 10%**.

26. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 20.metri, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamās konstrukcijas (skursteņus, silosus u.tml.).

4. Atļautā izmantošana „Satiksmes infrastruktūras teritorijā” (TL)

27. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TL ir:

27.1. komersanta ceļš (piebraucamais ceļš), kura nodalījuma joslas platums ir ne mazāks kā 19 metri;

27.2. autotransporta apgriešanās laukums;

27.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

27.4. apstādījumi.

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. 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. Gājēju celiņus (ietves) detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

5. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

30. 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.

31. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

32. Citi apgrūtinājumi:

32.1. apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;

32.2. obligātā būvlaide gar valsts autoceļu A7 – ne mazāk kā 100m no autoceļa ass.

33. Aprobežojumi aizsargjoslās:

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

33.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;

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

6. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

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

35. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt esošo zemes vienību sadali un robežu pārkārtošanu saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem. Ja ir nodrošināta tieša piekļuve no plānotā ceļa, atļauts realizēt sīkāku zemes vienību sadali, izstrādājot atsevišķu zemes ierīcības projektu.

36. Atļauts realizēt visu plānoto ceļu nodalījuma joslu izdalīšanu saskaņā ar detālplānojuma paskaidrojumu raksta nodaļas 1.6.1. Detālplānojuma risinājumi (3) apakšnodaļā iekļauto zemes vienību sadales 2.variantu, izstrādājot detālplānojuma grozījumus.

37. Pēc īpašuma sadalīšanas, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai veikt atkārtotu meža inventarizāciju, kā to paredz Ministru Kabineta 2016. gada 21. jūnija noteikumu Nr.384 „Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” 34.1.punkts.

38. Pirms darbu uzsākšanas meža zemes lietošanas veida maiņai, nepieciešams valstij samaksāt ar atmežošanu izraisīto negatīvo seku kompensāciju, pieprasījumu tā aprēķinam iesniedzot Valsts meža dienestā. Plānotās apbūves un tās infrastruktūras attīstībai nepieciešamo meža teritoriju atmežo ievērojot Ministru kabineta 2012.gada 18.decembra noteikumus Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību”.

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

40. 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 pagarināts.

III GRAFISKĀ DAĻA