

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošo noteikumu Nr. SN-TPD-34/2009 un 11.06.2013. saistošo noteikumu 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, detalizācija nekustamajam īpašumam „Vecabras”, Krustkalnos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

## 2. PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI

### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

5. Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 6.1. esošo inženiertīklu un objektu pārbūvi un/vai pārvietošanu detālplānojuma teritorijā;
  - 6.2. meliorācijas un lietus kanalizācijas sistēmas ierīkošanu;
  - 6.3. jāizbūvē plānotā iebrauktuve no esošā piebraucamā ceļa (plānotās Zālītes ielas posms), nodrošinot piekļuvi zemesgabalam, sākotnēji ar grants segumu.

### 2.2. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē „Plānotie inženiertīkli un vertikālais plānojums” un “Zālītes ielas šķērsprofils”.
8. Detālplānojuma teritorijā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu pie centralizētajiem tīkliem, atbilstoši izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.
9. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi un apgaismojumu, elektroniskajiem sakariem, un lietus ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus.
10. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasībām.
11. Ja plānoto būvdarbu zonā nonāk esošie energoapgādes objekti vai citas elektrotīklu būves, būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā jāparedz energoapgādes objektu aizsardzība un, nepieciešamības gadījumā, to pārvietošana, pārbūve un sakārtošana, elektrotīklu padziļināšanai vai pacelšanai atbilstoši spēkā esošajām normām.

12. Saskaņā ar Ministru kabineta 2006. gada 10. oktobra noteikumu Nr. 833 „Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem” 4. punktu, ūdensvada un kanalizācijas tīklu aizsargjoslās aizliegts audzēt kokus un krūmus, veikt zemes darbus dziļāk par 0,3 m.
13. Virs centralizētās ūdensapgādes sistēmas cauruļvadiem paredzēt slodzi izlīdzinošu konstrukciju, kas nodrošina ūdensvadu aizsardzību pret slodzēm un netraucētu darbību. Būvniecības ieceres dokumentācijai jāpievieno atbilstošā darbības sfērā sertificēta būvspeciālista izstrādātu aprēķinu par paredzamo slodzi uz cauruļvadiem.
14. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, jāprecizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā.
15. Ielas un piebrauktuvju apgaismošanai atļauts izmantot pie balstiem piestiprinātus apgaismes ķermeņus.

### 2.3. Pieklūšanas un ugunsdrošības noteikumi

16. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”” prasības.
17. Pieklūvi detālplānojuma teritorijai organizē no Zālītes ielas. Gadījumā, ja plānotā apbūves zemes venība tiek apvienota ar blakus esošo zemes vienību, vai ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums, atļauts ierīkot kopēju iekškvartāla transporta ceļu tīklu.
18. Jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
19. Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m. Piebrauktuvēm, ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, jābūt apzīmētām ar drošības/ugunsdrošības zīmēm, saskaņā ar Latvijas valsts standartu LVS 446 „Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums” un Ministru kabineta 2015. gada 2. jūnija noteikumu Nr. 279 „Ceļu satiksmes noteikumi” prasībām.
20. 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 sagrausta.
21. Transportlīdzekļu novietni izvietojuma objekta zemes vienībā. Auto novietņu skaitu nosaka būves būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta LVS 190-7:2002 “Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi” un citu normatīvo aktu prasības.
22. Zālītes ielas šķērsprofils jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības ieceres dokumentācijā, ņemot vērā atbildīgo institūciju tehniskos noteikumus un ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

### 2.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam

23. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus projektē un nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijas teritorijas labiekārtošanas sadaļā.
24. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
25. Pamatojoties uz būvniecības ieceres dokumentāciju veic esošās meža zemes atmežošanu.

26. Esošiem un projektētiem kokaugiem, kas atrodas vai atradīsies slēgtā vai daļēji slēgtā segumā, apdobi var samazināt ar kvalificēta arborista/kokkopja apstiprinātiem risinājumiem, kas nodrošina gaisa un ūdens caurlaidību, kā arī augsnes nenoblietēšanu.
27. Būvdarbu laikā jānodrošina saglabājamo koku aizsardzība no bojājumiem. Stumbru aizsardzībai izmanto dēļu aplikas, bet sakņu aizsardzībai ap kokiem ierīko dēļu žogu attālumā, kas ir ne mazāks par 2 m no koka stumbra. Ja nepieciešams, sakņu sistēmas aizsardzībai pazemes inženiertīklus ievieto aizsargcaurulēs.
28. Teritorijā atļauts iežogot funkcionāli nepieciešamās teritorijas, kā arī izvietot žogus uz robežām ar blakus apbūves teritorijām. Žoga augstums nedrīkst pārsniegt 1,8 metrus. Pieļaujams izvietot neauredzamus žogus, ja tas nepieciešams slēgtas ražošanas zonas nodrošināšanai.

## **2.5. Prasības plānotās apbūves projektēšanai**

29. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot uzmanību ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
30. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas jānosaka ēku un būvju būvniecības dokumentācijā.
31. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
32. Izvietojot ēku/ēkas zemes vienībā “Vecabras” jāievēro noteiktā minimālā būvlaide gar valsts autoceļu A7, kas sakrīt ar blakus zemes vienībā esošās ēkas fasādes līniju. Ēkas aizliegts izvietot tuvāk valsts autoceļam A7 par to, bet atļauts izvietot ar atkāpi no tās. Plānoto ēku arhitektūra savstarpēji jāsaskaņo ar blakus zemes gabalā “Abrās” esošo ēku arhitektūru, veidojot vienotu ēku arhitektonisko ansambli.
33. Dalīto atkritumu savākšanai jāparedz atkritumu savākšanas telpa ēkas būvapjomā, vai speciāla atkritumu konteineru novietne teritorijā.

## **2.6. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi**

34. Aizsargjoslas detālpārplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālpārplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas pašreizējā izmantošana”.
35. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.
36. Izvietojot jaunu apbūvi detālpārplānojuma teritorijā, jāievēro minimālā būvlaide 6 m platumā no Baložu ielas un Zālītes ielas sarkanajām līnijām.

## **2.7. Citi noteikumi**

37. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo un publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumiem Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2. pielikumā un 4. pielikumā noteiktajiem rādītājiem.

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

38. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana jānosaka saskaņā ar detālpārplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

### **3.1. Prasības „Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorijas” (JRD) apbūvei**

39. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes „Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorijā” ar indeksu JRD, ir šādi:
- 39.1. vispārīgās ražošanas uzņēmums;
  - 39.2. vieglās rūpniecības uzņēmums;
  - 39.3. noliktava;
  - 39.4. vairumtirdzniecības iestāde;
  - 39.5. transporta un loģistikas centrs;
  - 39.6. darījumu iestāde;
  - 39.7. mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts;
  - 39.8. publiskā autonomvietne;
  - 39.9. atklāta uzglabāšana.
40. Palīgizmantošana:
- 40.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
  - 40.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
  - 40.3. palīgēkas.
41. Maksimālais apbūves blīvums – nav noteikts, maksimālā apbūves intensitāte – 150%, zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 10%.
42. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 20 metri, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamās konstrukcijas (skursteņus, silosus u.tml.).
43. Ēku un būvju skaits – ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
44. Atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas un ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.

### **3.2. Prasības „Satiksmes infrastruktūras teritorijā” (TL)**

45. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā „Satiksmes infrastruktūras teritorijā” ar indeksu TL ir:
- 45.1. maģistrālā un vietējā iela;
  - 45.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
46. Palīgizmantošana – apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
47. Ceļa zīmes un citi labiekārtojuma elementi izvietojami joslās (apstādījumu josla, elementu josla), neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.

## **4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS**

48. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
49. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt esošās zemes vienības sadali, atdalot Zālītes ielai nepieciešamo ielas daļu, kā arī veikt plānotās apbūves zemes vienības apvienošanu ar blakus esošo zemes vienību un robežu pārkārtošanu.

50. Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
51. 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 atmežojot ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības.
52. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīta:
  - 52.1. detālplānojuma īstenošanas 1. kārtā detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodalā noteikto;
  - 52.2. detālplānojuma īstenošanas 2. kārtā jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti līdz detālplānojamā plānotās apbūves teritorijai. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;
  - 52.4. detālplānojuma īstenošanas 3. kārtā jāveic esošā piebraucamā ceļa (Zālītes ielas posma) pārbūve, no Baložu ielas līdz iebrauktuvei detālplānojuma teritorijā, ar grants segumu;
  - 52.5. detālplānojuma īstenošanas 4. kārtā jāizbūvē plānotais objekts – plānotās ēkas un būves, vienlaicīgi veicot teritorijas labiekārtošanu.
53. Pirms vai vienlaicīgi ar ēkas vai būves nodošanu ekspluatācijā, jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde.
54. 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.