

1. Vispārīgie jautājumi

- 1.1. 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. Šī detālplānojuma “Nekustamajiem īpašumiem **Rāmavas iela 52, ledvesmas iela, ledvesmas iela 2, Dzimtas iela 1, Dzimtas iela, Dzimtas iela 2**, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” ievērot teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves noteikumus.
- 1.2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
- 1.3. Detālplānojums paredz zemes vienību izveidi četrās kārtās. Apstiprinot detālplānojumu plānotajām zemes vienībām, tiek piešķirts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un adrese.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

- 2.1.1. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
- 2.1.2. 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.
- 2.1.3. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:

- 2.1.3.1. Nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams, - hidrometeoroloģiskā izpēte;
- 2.1.3.2. Inženierkomunikāciju izbūves neteikto piebraucamo ceļu un inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
- 2.1.3.3. Attiecīgai apbūves kārtai nepieciešamās piekļuves nodrošināšanai plānotā piebraucamā ceļa izbūvi, sākotnēji ar grants segumu;
- 2.1.3.4. Meliorācijas un lietus netekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi.
- 2.1.3.5. Ņemt vērā, ka pašvaldības Rāmavas iela ir nesen asfaltēta- paredzēt komunikāciju pieslēgumus, tajā skaitā gāzes, nebojājot asfalta segumu, nodrošinot to, ka Rāmavas ielai nav jebkādu virsmas izmaiņu vismaz 5 gadu laikā (no Rāmavas ielas nodošanas ekspluatācijā brīža).

2.2. Pieklūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

- 2.2.1. Piebraukšana detālplānojuma teritorijā plānotajiem zemesgabaliem jāparedz no esošās Rāmavas ielas vai plānotajām ielām atbilstoši detālplānojumā norādītajām piebrauktuvēm.
- 2.2.2. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
- 2.2.3. Attālums no iebrauktuves garāžā vai izbrauktuves no tās jāpieņem ne mazāks par 20m no krustojuma ar vietējas nozīmes ielu, šo attālumu var samazināt, ja netiek paredzēta garāža.
- 2.2.4. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīvs LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošības” prasības.
- 2.2.5. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāva brīvu un pietiekami drošu piekļuvi ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

- 2.2.6. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
- 2.2.7. Zemes vienību sadali un jaunu vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ievērojot ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Plānoto sarkano līniju plāns” un citu detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.
- 2.2.8. “Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā”(DzM1) detālplānojumā plānoto zemes vienību Nr.1; atļauts sadalīt tikai izstrādājot jaunu detālplānojumu.
- 2.2.9. “Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā”(DzM1) detālplānojumā plānotās zemes vienības Nr.3; 4; 6 atļauts sadalīt izstrādājot Zemes ierīcības projektu, ja zemes gabals apbūvēts ar dvīņu māju atbilstoši būvnormatīviem un apbūves noteikumiem.
- 2.2.10. Detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību dalīšana veicama saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem. Turpmāka sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana atļauta izstrādājot atsevišķa zemes gabala Zemes ierīcības projektu.
- 2.2.11. Dvīņu māju apbūves gadījumā zemesgabalu sadalīšanas iespēja jāparedz būvprojektā, ņemot vērā detālplānojuma nosacījumus un paskaidrojuma rakstā iekļauto “Dvīņu māju izvietojuma un zemesgabalu turpmākās sadales shēmu”.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

- 2.3.1. Atļauts izvietot žogus gar Dzimtas un ledvesmas ielām, ņemot vērā sekojošos nosacījumus:
- 2.3.2. Žogu augstums nevar pārsniegt 1,6 m un caurredzamība ne mazāk kā 40% (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
- 2.3.3. Atļauts ar žogiem sadalīt zemesgabalu, to funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem;
- 2.3.4. Žogus izvietot uz zemes gabala sarkanajām līnijām.
- 2.3.5. Prettrokšņa sienas nepieciešamību un tehniskos parametrus pamato būvprojektā, vadoties no esošo trokšņu mērījumu rezultātiem vai prognozējamā trokšņu līmeņa. Īpašos gadījumos, par prettrokšņa sienu var izmantot žogu.
- 2.3.6. Detālplānojuma apsekotajā teritorijā konstatētās īpaši aizsargājamās augu sugas plankumainās dzegužpirkstītes *Dactylorhiza maculata* atradne uzskatāma par potenciāli īslaicīgu. Dzegužpirkstīšu dabiskās dzīvotnes ir mēreni mitras un mitras pļavas, krūmāji. Ticami, ka konkrētai atradnei ir gadījuma raksturs, tomēr vienlaikus secināms, ka ilgstoši neuzartas zāļainas platības kalpo kā sugu migrācijas ceļi.

Konstatēta īpaši aizsargājamā augu suga plankumainā dzegužpirkstīte *Dactylorhiza maculata*, 1 eksemplārs. Konkrētai atradnei nav zinātniskas un būtiskas nozīmes sugas populācijas ietvaros.

2.3.7. Saudzējamās kokus saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.

2.3.8. Lai saglabātu un aizsargātu augošos kokus, veicot jebkādas būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

2.3.9. 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. Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumi

3.1. Nosacījumi plānotajām zemes vienībām - Dzimtas iela 2, Dzimtas iela 1, Iedvesmas iela 2.

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1):

Definīcija:	Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (DzM1) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.
Atļautā izmantošana:	<p>Galvenā izmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • viena savrupmāja; • viena dvīņu māja. <p>Palīgizmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi; • inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;

	<ul style="list-style-type: none"> • apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi; • saimniecības ēkas, palīgēkas; • telpas individuālā darba vajadzībām;
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	Katrai no dvīņu mājām – 570 m ² .
Maksimālais apbūves blīvums:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei – 30%.
Maksimālā apbūves intensitāte:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Minimālā brīvā teritorija:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Maksimālais stāvu skaits:	3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai).
Apbūves maksimālais augstums:	Nedrīkst pārsniegt 12 m.
Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):	No ielām – 6 m.
Sānpagalma minimālais platums:	<ul style="list-style-type: none"> • 4 m, ja tas ir iekšējais iekšpagalms; • 6 m, ja tas ir ārējais sānpagalms; ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būt uz robežas.
Aizmugures pagalma minimālais dziļums:	<ul style="list-style-type: none"> • 4 m; • ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būt uz robežas.

3.2. Nosacījumi plānotajām zemes vienībām - Iedvesmas iela, Dzimtas iela.

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL):

Definīcija:	Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu
-------------	---

	satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.
Atļautā izmantošana:	<p>Galvenā izmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • velociņš; • vietējās nozīmes iela; • inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti. <p>Palīgizmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
Ielu sarkanās līnijas:	Vietējās nozīmes ielām – 12 m.
Ielu un ceļu šķērsprofili:	Ielu ceļu un šķērsprofili ir noteikti detālplānojumā, paredzot iespēju nodrošināt gājēju un transportu satiksmi, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumu saskaņā ar atbildīgo valsts un pašvaldības institūciju nosacījumiem un tehniskajiem noteikumiem, ievērojot transporta būvju un inženierkomunikāciju projektēšanas normatīvās prasības.
Izmantošanas noteikumi:	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.

3.3. Nosacījumi plānotajai zemes vienībai – „Rānavas iela 52”.

Zemes vienībā atļauts turpināt faktisko izmantošanu, veikt esošo ēku rekonstrukciju, pārbūvi un palīgēku būvniecību, saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada pašvaldības teritorijas plānojumu

4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

- 4.1. 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 inženierpiegādes

tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:1000.

- 4.2. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākas prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
- 4.3. Citi apgrūtinājumi – apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
- 4.4. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 4.5. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
- 4.6. Īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašuma esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
- 4.7. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

- 5.1. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
- 5.2. Pirms darbu uzsākšanas 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”.
- 5.3. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
- 5.4. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atdzīst par spēku zaudējošu. Detālplānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.