

II DAĻA

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

„Nekustamā īpašuma „Adamsi”, kadastra apzīmējums 8070 008 2806, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, attiecas uz visu detālplānojumā iekļauto teritoriju un ir saistoši visām fiziskajām un juridiskajām personām - zemes īpašniekiem, lietotājiem un nomniekiem.

Šis detālplānojums nosaka apbūves veidu un precizē Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam un stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad Ķekavas novada domes lēmums par nekustamā īpašuma „Adamsi”, kadastra apzīmējums 8070 008 2806, detālplānojuma apstiprināšanu tiek publicēts Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”.

Detālplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā ir jāievēro visu veidu aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grafiskās daļas „Ķekavas pagasta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un aizsargjoslas” noteiktajām aizsargjoslām.

Realizējot detālplānojumu un veidojot apbūvi, pēc iespējas jā saglabā dabiskais reljefs un iespēju robežās bioloģiski vērtīgie koki (saglabājami/aizsargājami atbilstoši biotopu atzinumam). Nedrīkst nekontrolēti izcirst applūstošajās teritorijās esošo apaugumu (cirsmas gadījumā jāpieaicina ainavu un/vai vides speciālisti). Lai saglabātu ainavisko un bioloģisko daudzveidību un to palielinātu gar saglabājamajiem kokiem, Ķekavas upi un ierīkoto ūdensnoteci, ieteicams veidot mozaikveida apaugumu.

Veicot zemesgabalu apbūvi, jāievēro attālumi no saglabājamajiem (aizsargājamiem) kokiem atbilstoši normatīvajiem aktiem. Savukārt, koki, kas pēc biotopu atzinuma nav saglabājami (aizsargājami) koki, tos drīkst izcirst atbilstoši normatīvajiem aktiem.

Katrai jaunveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuāla robežplāna jāveic atkārtota meža inventarizācija.

Lai saglabātu neiejaukšanās režīmu Ķekavas upes tauvas joslas teritorijā pieļaujama labiekārtota taku (rekreācijas taku) izveide piekļūšanai pie upes un gar Ķekavas upi.

Gadījumā, ja detālplānojumā paredzēto risinājumu vēlas pārkārtot savādāk, nepieciešams izstrādāt jaunu detālplānojumu, neparedzot zemes vienību Nr.13 sadalīt sīkāk.

APBŪVES NOTEIKUMI MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ (PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.1 - NR.13)

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) nozīmē teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve, bet sekundārais - piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti, saimniecības ēkas, palīgēkas u.c.

Atļautā izmantošana:

galvenā izmantošana

- savrupmāja;
- dvīņu māja.

palīgizmantošana

- piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;

- saimniecības ēkas, palīgēkas;
- telpas individuālā darba vajadzībām;
- dzīvoklis.

Minimālā zemesgabala platība ir:

- Savrupmājai – 1200 m²;
- Katrai no dvīņu mājām – 600 m²;

Maksimālais apbūves blīvums:

- savrupmāju un dvīņu māju apbūvei - 30%;

Maksimālā apbūves intensitāte:

- savrupmāju un dvīņu māju apbūvei - 30%;

Minimālā brīvā teritorija:

- savrupmāju un dvīņu māju apbūvei “Ķekavas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” nenosaka.

Ēku un būvju skaits:

- vienu dzīvojamo māju un palīgēkas ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

Veidot arhitektoniski izteismīgas ēku fasādes.

Apbūves maksimālais augstums – nedrīkst pārsniegt 14 m.

Maksimālais stāvu skaits:

- 3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai).

Zemesgabala minimālā ielas fronte:

- 15 m.

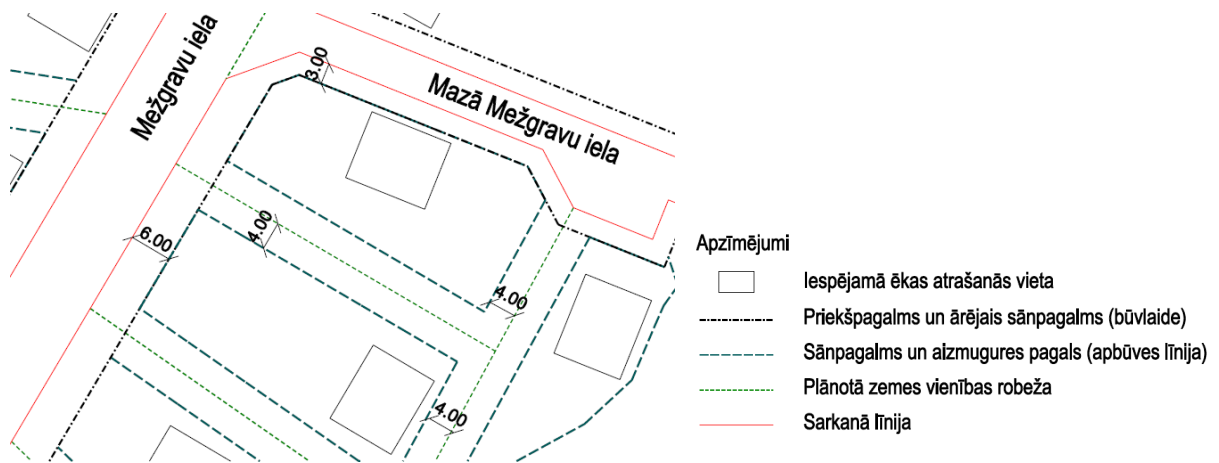
Priekšpagalma un ārējā sānpagalma minimālais platums (būvlaide)

Pie maģistrālajām ielām un jaunveidojamās Mežgravu ielas – 6 m, no Mazās Mežgravu ielas – 3 m (skatīt 7.attēlu). Priekšpagalmu - zemesgabala daļu starp būvलाई un ielas sarkano līniju nedrīkst apbūvēt.

Priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā aizliegts izvietot ēku un būvju virszemes daļas, izņemot:

- arhitektoniskas detaļas - sliekšņus, starpdzegas, dzegas, teknes, pilastrus, jumta balstus utt., kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 0,5m;
- funkcionālas un/vai dekoratīvas būves - nolaižamus saulesargus, markīzes, strūklakas, skulptūras, žogus un citus labiekārtojuma elementus;
- kāpnes, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 1,5m;
- erkerus, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 1m;
- balkonus, segtas un nesegtas terases, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 1,8 m.

Sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums (apbūves līnija) – 4 m. Ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma un aizmugures pagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas (skatīt 7.attēlu).



7.attēls. **Būvlaides un apbūves līnijas attālumi**

Zemesgabala īpašniekam pagalmi jāuztur kārtībā, tīri un sausi, jānodrošina lietus ūdeņu novadīšana esošā zemesgabala robežās.

Jebkurai ēkai, būvei un to daļām ir jāatrodas attiecīgā zemesgabala robežās.

Ja ēka vai būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad ēkas vai būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā pretuņš mūrim ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu ēku vai būvi. Tādā gadījumā jūmsts jāveido ar kritumu uz sava zemesgabala pusi.

Applūstošajās teritorijās aizliegts veikt teritorijas uzbēršanu, būvēt ēkas un būves, arī aizsargdambjus. Jebkāda veida apbūve ir aizliegta.

Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis plānotajai zemes vienībai Nr.1 – Nr.13 - individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m.

Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.

Žogus drīkst ierīkot:

- ielas vai ceļa pusē - pa ielas sarkano līniju;
- stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūra līniju;
- gar ūdenstīpēm un ūdenstecēm - pa tauvas joslas robežu;
- funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē - pēc nepieciešamības.

Žogus nedrīkst ierīkot:

- applūstošajās teritorijās (atbilstoši Aizsargjoslu likumam), Zemes vienībās Nr.5 – Nr.10 un Nr.12 un Nr.13 žogs jābūvē pa applūstošās teritorijas robežu;
- pieļaujama attālums no grāvja – 1.5m.

Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet, ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:

- līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
- līdz 1,40 m - 30%;

- līdz 1,60 m - 50%.

Nav atļauta dzelonstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.

Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala, vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Izvieto priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25 % no priekšpagalma platības.

Meliorācijas sistēmas un būves, grāvju un dabīgo noteču ierīkošana un saglabāšana:

- lai novērstu pārpurvošanos un gruntsūdeņu līmeņa celšanos, esošie grāvji, ūdensnoteces un dabīgās ūdensnoteces ir obligāti jāsaglabā vai jāpārkārto saskaņā ar meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projektu, iekļaujot grāvjus un ūdensnoteces vienotā noteces sistēmā;
- gadījumos, kad šķērsām atklātam grāvim vai ūdensnotekai tiek būvēta jauna iela vai piebraucamais ceļš, jāparedz caurtekas grāvju un ūdensnoteku saglabāšanai un/vai izveidošanai;
- būvprojekta izstrāde nav nepieciešama meliorācijas atklāto grāvju pieslēgšanai pie zemesgabaliem pievadītiem lietus kanalizācijas perspektīvo pieslēgumu atzariem mazstāvu dzīvojamās un savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās, kā arī esošo grāvju tīrīšanai. Visos pārējos gadījumos ir jāizstrādā būvprojekts;
- zemesgabalā ēkas un būves nedrīkst būt tuvāk par 6 m no atklāta grāvja krants (augšmalas), ja tas atrodas zemesgabala robežās apbūves teritorijās;
- ierīkojot vietējas nozīmes grāvjus, to augšmala nedrīkst atrasties tuvāk kaimiņu zemesgabala robežai par 2 m, izņemot, ja saņemta kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana;
- grāvjus, ūdensnotekas un caurtekas un to ekspluatācijas aizsargjoslas uztur zemes īpašnieks.

Veicot detālplānojuma realizāciju – apbūvi, nepieciešams piesaistīt meliorācijas sistēmas projektēšanas speciālistu.

APBŪVES NOTEIKUMI PARKU UN REKREĀCIJAS TERITORIJĀS (PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.5 - NR.10, NR.12 un NR.13)

Parku un rekreācijas teritorijas (ZA) nozīmē dabas un apzaļumotās teritorijas, kuru izmantošana ir saistīta ar rekreāciju, sportu un tūrismu, kā arī kvalitatīvas dabas un dzīves vides nodrošinājumu.

Apakšzonējums: ZA2

Atļautā izmantošana:

galvenā izmantošana:

- apstādījumi;
- labiekārtojuma infrastruktūras objekti.

Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (0501).

APBŪVES NOTEIKUMI SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJĀS (PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.14 - NR.16)

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:

galvenie izmantošanas veidi

- vietējas nozīmes iela;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

palīgizmantošana

- apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.

Ielu platumi starp sarkanajām līnijām vietējas nozīmes ielai Mežgravu iela - 12 m. Mazā Mežgravu iela – 6 m.

Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).

Zemesgabalu īpašniekiem ir jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves un paugasta grāvjus gar zemesgabala ielas robežu, kā arī grāvji sava zemesgabala robežās atbilstoši Ķekavas pagasta pašvaldības izdotiem saistošajiem noteikumiem.