
II DAĻA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamajam īpašumam “Dārznieki” zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80700081013, Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā.
2. Šis detālplānojums detalizē un precizē Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam (turpmāk – ĶTIAN) un stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad Ķekavas novada domes lēmums par nekustamā īpašuma „Dārznieki”, kadastra apzīmējums 80700081013, detālplānojuma apstiprināšanu tiek publicēts Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”.
3. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā ir saskaņā ĶTIAN kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar ĶTIAN.
4. Gadījumā, ja detālplānojumā paredzēto risinājumu (zemes vienību sadali) vēlas pārkārtot savādāk, nepieciešams izstrādāt zemes ierīcības projektu.
5. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja, dvīņu māja, rindu māja un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - citas atļautās izmantošanas.

2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DZM), APAKŠZONĒJUMS (DZM1)

zemes vienības Nr.1, Nr.2, Nr.3 un Nr.4

6. **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) ar apakšzonējumu (DzM1)** atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 6.1. Galvenā izmantošana- viena savrupmāja vai viena dvīņu māja;
 - 6.2. Palīgizmantošana - saimniecības ēkas, palīgēkas
7. **Nosacījumi apbūvei:**
 - 7.1. Zemesgabala minimālā platība: 1200 kv.m.
 - 7.2. Zemesgabala minimālā ielas fronte: 15 m
 - 7.3. Maksimālais apbūves blīvums: 30%
 - 7.4. Maksimālā apbūves intensitāte: dzīvojamai apbūvei šie AN nenosaka
 - 7.5. Minimālā brīvā teritorija: dzīvojamai apbūvei šie AN nenosaka
 - 7.6. Apbūves maksimālais augstums: 12 m
 - 7.7. Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide): pie maģistrālajām - 6 m.
 - 7.8. Sānpagalma minimālais platums: nedrīkst būt mazāks par 4 m, var samazināt ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu
8. **Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi:** Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

9. Citi nosacījumi:

- 9.1. Pēc detālpārplānojuma spēkā stāšanās ar zemes ierīcības projektu iespējams pārkārtot zemes vienību robežas ievērojot 8.1.punkta minimālo platību un ŪTIAN 12.2.punkta prasības - ņemot vērā zemes lietderības izmantošanas iespējas, apkārtējo zemesgabalu un apbūves struktūru un dabisko robežu elementus, pieļaujama atsevišķu zemesgabalu platības samazināšana, bet ne vairāk par 5% no minimālās zemes vienības platības.
- 9.2. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena savrupmāja un ir pieļaujams būvēt saimniecības ēkas un palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
- 9.3. Galvenajai ēkai jāveido arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes.
- 9.4. Priekšpagalmu - zemesgabala daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nedrīkst apbūvēt.
- 9.5. 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.
- 9.6. Saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m.
- 9.7. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves.

3. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TL)

zemes vienības Nr.5

10. **Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) atļautā izmantošanas** veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.
11. **Galvenā izmantošana:**
 - 11.1. vietējas nozīmes iela;
 - 11.2. piebrauktuves;
 - 11.3. gājēju celiņi;
 - 11.4. meliorācijas sistēmas elementi;
 - 11.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
12. **Palīgizmantošana** – apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
13. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka
 - 13.1. Ielu klasifikācija – Medus iela ir vietējas nozīmes ielas, kas nodrošina gājēju, velo un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās.
 - 13.2. Ielu sarkano līniju platums – 16 m.
 - 13.3. Ielas sarkanajās līnijās jāparedz divas kustību joslas, ietve, veloceliņš, ielas apgaismojums un komunikāciju koridors.
 - 13.4. Brauktuves platums – 6 m.

-
- 13.5. Apvienotais ietves un veloceliņa platums – 3 m.
 - 13.6. Ielu, ceļu un laukumu teritorijas izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām;
 - 13.7. Visām ielām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās.
 - 13.8. Ielas ir jāveido ar cieto segumu, jābūt izveidotai ietvei velo celiņam, jāparedz ielu apgaismojums.
 - 13.9. Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai;
 - 13.10. Lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt lietus notekūdeņu kanalizācijas vada ierīkošanu.
14. **Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis:** Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).

4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

15. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
16. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.
17. Žogus drīkst ierīkot:
 - 17.1. ielas pusē - pa ielas sarkano līniju ievērojot redzamības trīsstūri;
 - 17.2. funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē - pēc nepieciešamības.
18. 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.
19. Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:
 - 19.1. līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
 - 19.2. līdz 1,40 m - 30%;
 - 19.3. līdz 1,60 m - 50%.
20. Žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1.60m.
21. Nav atļauta dzelonstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.
22. Autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25% no priekšpagalma platības.

5. PRASĪBAS INŽENIERAPGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

23. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.

-
24. Decentralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju izbūvē saskaņā ar SIA „Ķekavas nami” nosacījumiem un ņemot vērā „Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums” un Ķekavas novada domes 28.02.2019. sasītošo noteikumu Nr.4/2019 „Par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu Ķekavas novadā” prasības.
 25. Lokālās kanalizācijas sistēmas risinājumi var paredzēt – septiķus, notekūdeņu krājvertnes vai bioloģiskās attīrīšanas iekārtas. Izvietojot lokālās kanalizācijas sistēmas risinājumus svarīgi ievērot, lai:
 - 25.1. attīrīšanas iekārta atrastos no dzīvojamām mājām pa vējam;
 - 25.2. attīrīšanas iekārta atrastos plūdu neapdraudētajā vietā;
 - 25.3. tiktu ņemti vērā būvniecības un hidroģeoloģiskie apstākļi attiecīgajā vietā;
 - 25.4. attīrīšanas iekārtas avārijas gadījumā notekūdeņi neapdraudētu gruntsūdeni;
 - 25.5. attīrīšanas iekārta atrastos lejup pa nogāzi no dzeramā ūdens akas un gruntsūdens kustības virziena.
 26. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūves Medus ielā, apbūves teritorijām pieslēgšanās ir obligāta, ievērojot LR normatīvo aktu un Ķekavas novada domes saistošo noteikumu prasības.
 27. Ūdensapgādes urbumus un lokālos kanalizācijas risinājumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams likvidēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
 28. Elektroapgādes pieslēgumus izbūvē saskaņā ar AS „Sadales tīkls” nosacījumiem, ar iespēju pieslēgties pie esošajiem tīkliem.
 29. Gāzes apgādes pieslēgumus izbūvē atbilstoši AS „Gasos” nosacījumiem.
 30. Elektronisko sakaru pieslēguma risinājums - bezvadu vai pieslēgums pie tuvumā esošajiem tīkliem.
 31. Siltumapgādes risinājums – lokāls, nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.
 32. Lietusūdens savākšana, attīrīšana, ja nepieciešams, un novadīšana no zemes virskārtas lokāla, ar iesūcināšanu gruntī.
 33. Sadzīves atkritumu utilizēšana risināma, noslēdzot līgumu ar Ķekavas novada pašvaldībā darbojošos atkritumu savākšanas uzņēmumu, atbilstoši Ķekavas novada saistošajiem noteikumiem.

DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

34. Detālpļānojuma realizācijas kārtība saskaņā ar Administratīvo līgumu.

Lelde Līce

Nekustamajam īpašumam “Dārznieki”
zemes vienības ar kadastra apzīmējumu
80700081013 īpašnieki: