

## **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 īpašumam Mežmalas ielā 2, 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. inženierkomunikāciju izbūvi noteikto piebraucamo ceļu un inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
  - 5.3. attiecīgai apbūves kārtai nepieciešamās piekļūšanas nodrošināšanai plānotā piebraucamā ceļa izbūvi, sākotnēji ar grants segumu;
  - 5.4. meliorācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi.

### 2.2. Piekļūšanas 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 ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

### 2.3. Prasības plānotās apbūves projektēšanai

11. 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.
12. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegre ēkas kopējā arhitektūrā.
13. Izvietojot ēkas zemes vienībā Mežmalas ielā 2, jāievēro noteiktā obligātā būvlaide gar valsts autoceļu A7, kā arī plānoto ēku arhitektūra savstarpēji jāsaskaņo ar blakus teritorijā esošo tirdzniecības centru, veidojot vienotu ēku arhitektonisko ansambli.

### 2.4. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

14. Zemesgabala publiski pieejamo teritorijas daļu aizliegts iežogot. Atļauts izvietot žogu gar esošo Apiņu ielu, ņemot vērā sekojošus nosacījumus:
  - 14.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m;
  - 14.2. pieļaujams izvietot necaurredzamu žogu/ prettrokšņa ekrānu, ja tas nepieciešams slēgtas piegādes zonas nodrošināšanai un vides trokšņa samazināšanai Apiņu ielas pretējā pusē esošajai dzīvojamai apbūvei.
15. 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.
16. Detālplānojuma teritorijā jāveido publiski pieejama ārtelpa platībā, kas ir ne mazāka par 15% no kopējās zemesgabala platības. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvprojektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
17. Zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops "Mežainas piejūras kāpas", neplānot negatīvas ietekmes biotopā, saglabāt mežu un raksturīgo meža zemsedzi, neradot ietekmes uz biotopu – neizbraukāt zemsedzi, nenovietot pagaidu būves, neizstaigāt, neplānot svešzemju sugu stādīšanu, veikt regulāru invazīvo sugu ierobežošanu.
18. 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.
19. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot jebkādu būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
20. 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. Jauktas sabiedriskās un darījumu apbūves teritorija" (JSD1)

21. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu JSD1 ir:
  - 21.1. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
  - 21.2. darījumu iestāde;
  - 21.3. sporta vai atpūtas objekts.
22. Palīgizmantošana:

- 22.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
- 22.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- 22.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
- 22.4. atklāta uzglabāšana;
- 22.5. palīgēkas.

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

24. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 14 metri, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamās konstrukcijas (skursteņus, ventilācijas ierīces u.tml.).

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

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

- 25.1. komersanta ceļš (piebraucamais ceļš);
- 25.2. autotransporta apgriešanās laukums;
- 25.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
- 25.4. apstādījumi.

26. Piebraucamo ceļu elementu izbūves prasības:

- 26.1. 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;
- 26.2. komersantu ceļa brauktuves minimālais platums – 5,5 metri;
- 26.3. blakus brauktuvei veidot atdalītu gājēju celiņu, ar minimālo platumu 1,5 metri.

27. 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. Atļautā izmantošana “Atklāto telpu (zaļās) teritorijas” (ZA1)

28. Nolūki, kādos atļauts izmantot detālplānojuma teritoriju ar indeksu ZA1 ir:

- 28.1. parki, skvēri, apstādījumi;
- 28.2. atsevišķu koku stādījumi;
- 28.3. gājēju ceļi;
- 28.4. labiekārtojuma infrastruktūras objekti.

29. Palīgizmantošana:

- 29.1. piebraucamie ceļi, laukumi;
- 29.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- 29.3. autostāvvietu izbūve, izņemot meža zemi un īpaši aizsargājamā biotopa teritoriju.

30. Maksimālais apbūves blīvums – nav noteikts, maksimālā apbūves intensitāte – nav noteikts, zemesgabala minimālā brīvā teritorija – nav noteikts.

## 6. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

31. 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.
32. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
33. Citi apgrūtinājumi:
- 33.1. apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
  - 33.2. būvlaide ēku būvniecībai gar valsts autoceļu A7 – ne mazāk kā 50m no autoceļa ass;
  - 33.3. būvlaide ceļu un stāvlaukumu būvniecībai gar valsts autoceļu A7 – ne mazāk kā 25m no autoceļa ass;
  - 33.4. inženiertīklus jāizvieto ārpus autoceļa A7 ceļa zemes nodalījuma joslas.
34. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 34.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
  - 34.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
  - 34.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

## 7. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

35. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
36. 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”.
37. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1.apakšnodaļā noteikto.
38. 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.