



SIA
adrese: Lauku iela 35-69, Jūrmala, LV 2016
reģ.nr.40103480281,
tālr.26439223; e_pasts: iveta.puuke@gmail.com

DETĀLPLĀNOJUMS
NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM “ANDRĪŠI”,
DZINTAROS, DAUGMALES PAGASTĀ,
ĶEKAVAS NOVADĀ

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOSACĪJUMI

1.0 REDAKCIJA

SATURS

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI	3
2. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA.....	3
3. SAVRUPMĀJU RETINĀTAS DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS	4
3.1. Plānotās zemes vienības no nr.1 līdz nr.3	4
3.2. Plānotās zemes vienības nr. 4 un nr. 5	5
4. APGRŪTINĀJUMI	5
5. DETĀLPĻĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA	6

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Ķekavas novada Daugmales pagasta nekustamā īpašuma "Andrīši" (kadastra Nr. 8056 001 0325) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8056 001 0325 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) ir Ķekavas novada Daugmales pagasta teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi, un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Ķekavas novada Daugmales pagasta teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar Apbūves noteikumos noteiktajām precizējošajām prasībām Detālplānojuma teritorijas izmantošanai un apbūvei.

2. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

4. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus.
5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:
 - 5.1. piebraucamo ceļu izbūve;
 - 5.2. inženierkomunikāciju izbūve:
 - 5.2.1. pirms apbūves uzsākšanas Detālplānojuma teritorija jānodrošina vismaz ar elektroapgādi;
 - 5.2.2. ugunsdzēsības vajadzībām nepieciešamā dīķa izbūve (ar nepieciešamo infrastruktūru);
 - 5.3. teritorijas uzbēršana, ja nepieciešama;
 - 5.4. ja nepieciešams, teritorijas drenāžas pārbūve/izbūve.
6. Prasības ūdensapgādei un notekūdeņu savākšanai:
 - 6.1. ja centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli nav izbūvēti līdz Detālplānojuma teritorijai detālplānojuma īstenošanas brīdī – atļauta pagaidu individuālā ūdensapgāde un pagaidu individuālais kanalizācijas risinājums (izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs), būvprojektā paredzot arī iespēju pieslēgties pie centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas;
 - 6.2. ja detālplānojuma īstenošanas brīdī centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli līdz Detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, pieslēgties pie tiem ir obligāti (risinājums jāiekļauj būvprojektā);
 - 6.3. brīdī, kad centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli līdz Detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, pieslēgties pie tiem ir obligāti viena gada laikā.
7. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm ir jāaskaņo ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Ķekavas novada pašvaldību (turpmāk – Pašvaldība), izstrādājot vertikālā plānojuma sadaļu būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā.

3. SAVRUPMĀJU RETINĀTAS DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS

3.1. Plānotās zemes vienības no Nr.1 līdz Nr.3

8. Atļautā izmantošana – savrupmāja (vienas ģimenes individuālā dzīvojamā māja ar vai bez saimniecības ēkām, saglabājot krūmu, koku un meža pudurus – zaļos koridorus).
9. Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība – 2500 m². Ja iespējams pieslēgums centralizētajām ūdenssaimniecības komunikācijām, minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība – 1200 m².
10. Apbūves parametri:
 - 10.1. dzīvojamo būvju skaits zemes vienībā – 1;
 - 10.2. saimniecības ēku (t.sk. viena vai vairākas garāžas, autoņojumes, pirts, pagrabs, darbnīca, siltumnīca, šķūnis utt.) skaits nav ierobežots (jāņem vērā apbūves blīvums u.c. apbūves parametri);
 - 10.3. maksimālais apbūves blīvums– 30%;
 - 10.4. minimālā brīvā teritorija – 50%;
 - 10.5. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
 - 10.6. maksimālais stāvu skaits:
 - 10.6.1. dzīvojamajai mājai - 2 stāvi;
 - 10.6.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs ar bēniņu izbūvi, kur bēniņu platība ar augstumu virs 1.6m nepārsniedz 66% no pirmā stāva kopplatības;
 - 10.7. maksimālais apbūves augstums:
 - 10.7.1. dzīvojamajai mājai – 10 m;
 - 10.7.2. saimniecības ēkai – 6 m;
 - 10.8. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām gan stilā, gan toņos.
11. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
 - 11.1. būvlandes attālums no ielu sarkanajām līnijām – 6m;
 - 11.2. teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs (brīvā būvlande) ēku izvietojums. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu;
 - 11.3. apbūves līnija:
 - 11.3.1. dzīvojamajai mājai:
 - 11.3.1.1. 4 m no zemes vienības sānu vai aizmugures robežām;
 - 11.3.1.2. 10 m no koplietošanas ūdensnotekas krants;
 - 11.3.2. saimniecības ēkai:
 - 11.3.2.1. 6 m no zemes vienības sānu vai aizmugures robežām;
 - 11.3.2.2. 10 m no koplietošanas ūdensnotekas krants;
 - 11.3.3. sānpagalma un aizmugures pagalma minimālo platumu atļauts samazināt vai ēku izvietot tieši uz zemes vienību robežas, ievērojot šādus nosacījumus:
 - 11.3.3.1. risinājumā tiek ievērotas ugunsdrošības normas, sanitārās normas un ēku un zemes vienību insolācijas prasības;
 - 11.3.3.2. risinājumam piekrīt kaimiņu zemes īpašnieks un piekrišanu apliecina ar parakstu uz zemes vienības plānojuma lapas

(būvprojekta ģenerālplāna), pievienojot notariālu vienošanos, līgumu vai apgrūtinājuma nostiprinājuma lūgumu Zemesgrāmatai par apgrūtinājuma ierakstīšanu Zemesgrāmatā par labu konkrētam īpašumam;

11.4. nav atļautas bloķētas saimniecības ēkas.

12. Žogu izbūvē:

12.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;

12.2. ielas pusē pa ielas sarkano līniju;

12.3. zemes vienībās Nr. 2 un Nr. 3 - 6 m attālumā no koplietošanas grāvja augšmalas. Mainoties Ķekavas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, attālumu no koplietošanas grāvja augšmalas drīkst precizēt atbilstoši tā brīža spēkā esošā teritorijas plānojuma prasībām.

12.4. žogu maksimālais augstums gar ielas fronti - 1,6 m.

12.5. žogu minimālā caurredzamība:

12.5.1. līdz 1m augstam žogam – bez ierobežojumiem;

12.5.2. līdz 1,6m – 40%;

12.6. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru zemesgabalā, ievērojot vienotu žogu arhitektūru, materiālu, krāsu toni un augstumu apbūves kvartāla robežās;

12.7. dzīvžogus uz zemes vienības robežas ir iespējams veidot ar kaimiņu zemes vienības īpašnieka vai tiesiskā valdītāja piekrišanu, kas apstiprināta rakstiskā veidā. Dzīvžogiem jābūt ne augstākiem par 2 metriem.

13. Paredzot jebkāda veida apstādījumus, kas var nelabvēlīgi ietekmēt kaimiņa zemes vienību, piemēram, dzīvžogs pie zemes vienības robežas (sakņu sistēmas ieaugšana kaimiņa zemes vienībā) vai koki, kas augstāki par četriem metriem, stādīti mazākā attālumā par četriem metriem no zemes vienības robežas (vainaga noēnojums kaimiņa zemes vienībā), saskaņojami ar kaimiņu zemes vienības īpašnieku.

3.2. PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 4 UN NR. 5

14. Atļautā izmantošana:

14.1. ceļi, ielas;

14.2. laukums;

14.3. veloceliņi;

14.4. gājēju celiņi, ietves;

14.5. inženiertehniskā infrastruktūra - virszemes un pazemes inženierkomunikācijas un inženiertīkli.

15. Palīgizmantošana - apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.

4. APGRŪTINĀJUMI

16. Plānotajām zemes vienībām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi saskaņā ar tabulu detālplānojuma grafiskajā daļā.

17. Aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums un citi normatīvie akti.
18. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženierbūvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

19. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam un tā īpašuma tiesību pārņēmējiem. Detālplānojuma teritorijas zemes gabalu īpašnieki tiesīgi izmantot katru zemes gabalu atsevišķi, t.sk. papildu sadalījuma gadījumā.
20. Iepriekš likumīgi uzsākts būvniecības process (ja ir vismaz saņemta būvatļauja) Detālplānojuma teritorijā var tikt turpināts un pabeigts neatkarīgi no šīs realizācijas kārtības.
21. Detālplānojuma realizācija tiek veikta pa posmiem:
 - 21.1. **1. posms:** ugunsdzēsības dīķa (ar nepieciešamo infrastruktūru) būvniecības dokumentācijas izstrāde, izbūve un nodošana ekspluatācijā;
 - 21.2. **2. posms:** Ķekavas novada domes lēmums par adresu piešķiršanu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu detālplānojumā projektētajām zemes vienībām. Detālplānojumā projektēto zemes vienību robežplānu izgatavošana un jaunizveidoto nekustamo īpašumu īpašumtiesību nostiprināšana Zemesgrāmatā;
 - 21.3. **3. posms:** vienošanās ar Pašvaldību par Detālplānojuma teritorijā ietilpstošo ielu/ceļu nodošanu Pašvaldībai (var tikt veikts arī vēlāk);
 - 21.4. **4. posms:** būvniecības dokumentācijas izstrāde savrupmāju (ar vai bez saimniecības ēkām) apbūvei, izbūve un nodošana ekspluatācijā (atļauts veikt katram nekustamajam īpašumam atsevišķi).
22. Detālplānojums tiek uzskatīts par īstenotu, kad ielai paredzētās zemes vienības nodalītas, kā atsevišķas zemes vienības un atsavinātas Pašvaldības īpašumā, savstarpēji vienojoties ar zemes īpašnieku, un kad īstenota detālplānojumā paredzētā savrupmāju apbūve visā detālplānojuma teritorijā. Tālākā satiksmes un veloinfrastruktūras attīstība jāskatās kopskatā, izstrādājot projektus konkrētai infrastruktūras attīstībai.
23. Detālplānojuma realizāciju veic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju/īpašnieku pēc detālplānojuma apstiprināšanas un stāšanās spēkā (pārsūdzības termiņa beigām).
24. Detālplānojuma izstrādes ierosinātājs/īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par šo realizācijas kārtību.

Detālplānojuma izstrādes ierosinātājs/īpašnieks:

_____ nekustamā īpašuma "Andriši" (kadastra Nr. 8056 001 0325) Dzintaros, Daugmales pagastā, Ķekavas novadā īpašniece