

II. DAĻA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1.NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamiem īpašumiem īpašuma Atpūtas iela 17 („Olektīte”) (kadastra apz. 8070 001 0048) Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas novads.

Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.

Nosacījumi, kas nav precizēti ar šo detālplānojumu, ir spēkā saskaņā Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta trešo un ceturto daļu, Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 38.punktu, 39.1., 39.2. un 39.3.apakšpunktu, 98., 102. un 107.punktu, Zemes pārvaldības likuma 7.pantu, lokālplānojumu “Ores un Olektīte” (apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2017. gada 23. februāra saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-1/2017;) un Ķekavas novada domes 2009.gada 25.augusta saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-34/2009 “Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021. gadam” u.c. normatīvajiem aktiem.

Jauktas centra apbūves teritorijas (JC1) - funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai, ko plānots attīstīt par šādu centru.

Transporta infrastruktūras objektu teritorija (TR) – funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu inženiertehnisko apgādi.

2. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (JC1)

PROJEKTĒTĀ ZEMES VIENĪBA NR. “1” UN NR. ”2”

Galvenā izmantošana:

- Parcele Nr.1 – 1 savrupmāja;
- Parcele Nr.2 – 1 savrupmāja ar zobārstniecības praksi pirmajā stāvā.

Palīgizmantošana:

- piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- palīgēkas;
- telpas individuālā darba vajadzībām.

NOSACĪJUMI APBŪVEI

Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība:

- savrupmāju apbūvei - 1200 m²;

Maksimālais apbūves blīvums:

- savrupmājām – 30%;

Maksimālā apbūves intensitāte:

- netiek noteikts;

Maksimālā brīvā teritorija:

- netiek noteikts;

Būvju maksimālais augstums – 12 m.

Maksimālais stāvu skaits

- savrupmāju apbūvei – 3 stāvi.

CITI IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

Jaunveidojamo zemes vienību minimālā ielas fronte

- vispārējā gadījumā - 15 m;

Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide), izņemot iedibinātās būvlandes gadījumus, nedrīkst būt mazāks par:

- pie Atpūtas ielas - 6 m;
- pie Mazās Atpūtas ielas - 4 m.

Sānpagalma minimālais platums:

- sānpagalma platums noteikts 4m;
- ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

Aizmugures pagalma minimālais dziļums:

- noteikts 4 m;
- ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

3.TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

PROJEKTĒTĀ ZEMES VIENĪBA NR. “3”

Funkcionālā zona – “Transporta infrastruktūras teritorija” (TR). Plānotās ielas paredz ar cietau segumu, ko izbūvē pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves plānoto ielu sarkano līniju robežās.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:

- inženiertehniskā infrastruktūra,
- transporta lineārā infrastruktūra,
- transporta apkalpojošā infrastruktūra.

Pašvaldības nozīmes ielas platums starp ielu sarkanajām līnijām Mazajai Atpūtas ielai tiek noteikts -10m, paredzot divas kustību joslas, ietvi un novietni inženierkomunikācijām.

CITI IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

Izstrādājot detālplānojumus un tehniskos projektus, ielu un ceļu šķēršprofilos jāuzrāda esošās un jāparedz vieta perspektīvajām inženierkomunikācijām (ūdensapgāde, kanalizācija, lietus ūdeņu kanalizācija, elektroapgādei, gāzes apgāde, telekomunikācijas u.c.).

Detālplānojuma ietvaros izbūvējamo ielas izbūves kārtība nosakāma Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu.

4.LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.

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 ūdenstilpēm un ūdenstecēm – 1.5 m no krants malas;
- funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības.

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%.

Žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,60 m, izņemot teritorijas, kuru žogu augstumi noteikti saskaņā ar teritorijas specifisko izmantošanu.

Žogu konstrukcijām gar meliorācijas novadgrāvjiem jābūt viegli transformējamiem un nojaucamiem. Nav atļauta dzelozstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā paskatīties vai nedublējas.

Apbūve plānota tā, lai pēc iespējas vairāk tiktu saglabāti detālplānojuma teritorijā esošie koki. Lai mazinātu autotransporta radīto vides troksni un citas negatīvās ietekmes, paredzēt pasākumus plānotās dzīvojamās apbūves norobežošanai un aizsardzībai no līdzās esošās garāžu teritorijas.

5.PASKAIDROJUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANU

1. Īstenojams saskaņā ar Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Grafisko daļu un Paskaidrojuma rakstu ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību un zemes ierīcību.
2. Uzsākot būvniecību noslēgt līgumu ar attiecīgo apsaimniekotāju par atkritumu izvešanu no objekta būvniecības laikā.
3. Detālplānojuma realizāciju veic vairākās kārtās sekojoši:

3.1. I posms:

3.1.1. Pirmā kārtā – Detālplānojuma teritorijas kadastrālā uzmērīšana, zemes lietošanas veidu aktualizācija, reģistrācija Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšana Zemesgrāmatā visām izdalītajām zemes vienībām.

3.1.2. Otrā kārtā - ēku un inženierbūvju projektēšana, būvniecība un nodošana ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā: –

3.1.2.1. Apbūves zemesgabaliem paredzēt obligātu centrālo kanalizācijas sistēmas un centrālās ūdensapgādes sistēmas izbūvi, ieskaitot ārējās ugunsdzēsības hidrantu. Detālplānojuma teritorijas nekustamo īpašumu īpašniekiem izvirzīts obligāts nosacījums pieslēgties centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem.

3.1.2.2. Nodrošināt detālplānojuma teritorijā stāvvietas zobārstniecības prakses darbiniekiem un apmeklētājiem atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

3.2. **II posms:**

Slēgt vienošanos par Atpūtas ielas un Mazās Atpūtas ielas daļām, kuras tiek atdalītas saskaņā ar detālplānojumu, atsavināšanu Pašvaldībai par atlīdzību savstarpēji vienojoties, likumdošanas noteiktajā kārtībā. Posmus un kārtas atļauts apvienot.

4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam (*skat. 2.sējums pielikumā*).