

III DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Ķekavas novada Ķekavas pagasta nekustamā īpašuma "Dižkačas" (kadastra numurs 80700080024) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700080024 (turpmāk - Detālpilānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam (ar 2013.gada grozījumiem) (turpmāk – Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Detālpilānojuma teritorijā ir spēkā Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar šajos Apbūves nosacījumos noteiktajām precizējošajām prasībām teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
3. Detālpilānojuma teritoriju skar ar dzelzceļa infrastruktūras *Rail Baltica* projekta īstenošanu saistītā plānotā ceļu mezglu izbūve. Īstenojot detālpilānojumu, ņem vērā 2018.gada 13.februāra Ministru kabineta noteikumu Nr. 91 "Noteikumi par nacionālo interešu objekta – Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras Rail Baltica – teritorijas izmantošanas nosacījumiem" prasības.
4. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālpilānojuma teritorijas robežās.

II. PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS Nr.1 - JAUKTAS RAŽOŠANAS UN DARĪJUMU TERITORIJAS (JRD), Nr.2 - JAUKTAS RAŽOŠANAS UN DARĪJUMU TERITORIJAS (JRD)/ SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TL)

5. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Jauktas ražošanas un darījumu teritorijas (JRD)" un "Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija" (TL) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
6. Atļautā izmantošana JRD teritorijā:
 - 6.1. Galvenā izmantošana:
 - 6.1.1. vispārīgās ražošanas uzņēmums;
 - 6.1.2. noliktavu apbūve.
7. Palīgizmantošana JRD teritorijā:
 - 6.1.1. darījumu iestāde;
 - 6.1.2. vairumtirdzniecības iestāde;
 - 6.1.3. mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 6.1.4. atklāta uzglabāšana;
 - 6.1.5. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
 - 6.1.6. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti, tai skaitā alternatīvās energoapgādes objekti zemes vienībā izvietoto objektu energoapgādei;
 - 6.1.7. palīgēkas.
7. Palīgizmantošana nozīmē plānotu, esošu vai nodomātu zemes un būvju vai to daļas izmantošanu, pie šādiem nosacījumiem - tā ir pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to un ir izvietota tajā pašā zemes vienībā, kur galvenā izmantošana. Palīgizmantošana nevar aizņemt vairāk kā 30% no galvenās izmantošanas platības, un tā nav izmantojama dzīvošanai.

8. Projektētajamā zemes vienībā Nr.1 (TL teritorijas daļa) iekļaujas projektā "A5 Rīgas apvedceļš (Salapils – Babīte) posma no km 11.6 (A7) līdz 34.6 (A9) rekonstrukcijas iespējamības izpēte" teritorija. TL daļa nav apbūvējama, izņemot transporta infrastruktūras attīstības mērķiem, atbilstoši autoceļa A5 pārbūves būvniecības ieceres dokumentācijai.
9. Jaunveidojamā zemes vienības minimālā platība: 1200 m².
10. Minimālā brīvā teritorija - 10%.
11. Maksimālā apbūves intensitāte - 150%.
12. Apbūves maksimālais augstums - 20 m, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamās konstrukcijas (skursteņus, silosus utml.).
13. Maksimālais ēku skaits nav noteikts, ievēro atļautos apbūves rādītājus.
14. Minimālā būvlaide:
 - 14.1. no pašvaldības ceļa (Ziemeļu ielas, būves kadastra apzīmējums 80700083333001) - 30 m no ceļa brauktuves ass;
 - 14.2. no Detālplānojumā plānoto ceļu zemes nodalījuma joslas (jaunveidojamo zemes vienību Nr.5/TL, Nr.6/TL robežas) - 6 m;
 - 14.3. projekta "A5 Rīgas apvedceļš (Salapils - Babīte) posma no km 11.6 (A7) līdz 34.6 (A9) rekonstrukcijas iespējamības izpēte" rezervētā turpmākās izpētes teritorija (TL teritorijas robeža projektējamās zemes vienībā Nr.1).
15. Minimālais apbūves līnijas attālums no zemes vienības robežas saskaņā ar Civillikuma un ugunsdrošības prasībām.
16. Vismaz 10% no plānotās (atļautās) izmantošanas platības paredz apstādījumiem.
17. Zemes vienību atļauts iežogot pa zemes vienības robežām un TL teritorijas robežu projektējamā zemes vienībā Nr.1. Pieļaujams izvietot līdz 2,5 m augstus, necaurredzamus žogus, ja tas nepieciešams slēgtas ražošanas zonas nodrošināšanai.
18. Veido arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes ar vienotiem arhitektoniskā veidola un teritorijas labiekārtojuma risinājumiem, nosakot tos būvniecības ieceres dokumentācijā.
19. Piekļuvi plānotajam/iem objektam/iem organizē no jaunveidojamās zemes vienības Nr.5/TL - esošā piebraucamā ceļa ar pieslēgumu pašvaldības ceļam (Ziemeļu ielai).
20. Teritorijas iekšējo satiksmes organizāciju risina būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros.
21. Nepieciešamo autonomvietņu skaitu nosaka objekta būvniecības ieceres dokumentācijā, ievērojot normatīvo aktu un Latvijas valsts standartu prasības.
22. Atļautais ūdensapgādes risinājums - lokāls ūdensapgādes risinājums katrā no zemes vienībām.
23. Atļautais sadzīves notekūdeņu novadīšanas risinājums - decentralizēta sadzīves notekūdeņu savākšanas sistēma, kas nodrošina vides aizsardzības normatīviem atbilstošu vides aizsardzības līmeni un piesārņojuma nenonākšanu vidē. Gadījumā, ja notekūdeņu apjoms pārsniedz 5 m³/dnn nodrošina aizsargjoslas izveidošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Aizsargjoslas teritoriju nodrošina savā zemes vienībā vai saņem attiecīgās zemes vienības īpašnieka, kurā aizsargjoslas teritorija iestiepjas saskaņojumu.
24. Nekustamo īpašumu īpašnieks/i 1 gada laikā obligāti pieslēdzas pie centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz Detālplānojuma teritorijai (Ziemeļu ielā).
25. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, atbilstoši plānotā objekta ugunsdrošības prasībām, ierīkojot un nododot ekspluatācijā atklātu ugunsdzēsības ūdens tilpni, atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns". Ja izmanto citā nekustamajā īpašumā esošu ugunsdzēsības vietu, saņem attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka saskaņojumu.

26. Ēkām un citām būvēm, atbilstoši būvnormatīviem, paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.
27. Virszemes lietus ūdeņu savākšanu no piebraucamo ceļa klātnes, laukumiem un autonovietnēm nodrošina slēgtā vai infiltrējošā lietus ūdens savākšanas sistēmā, nepieciešamības gadījumā iekļaujot lietus ūdeņu uzkrājošo risinājumu piemērošanu. Pirms lietus ūdens izvades vidē tos attīra no naftas produktiem un cita piesārņojuma Detālplānojuma teritorijā. Konkrētus risinājumus un lietus ūdeņu izvades vietas nosaka būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros.
28. Lietus notekūdeņus no apbūves ēku jumtiem atļauts novadīt vidē neattīrot, bet pirms novadīšanas vidē paredz lietusūdeņu nostādināšanas sistēmu.
29. Saglabā teritorijā esošo drenāžas un novadgrāvju sistēmu vai veic tās pārkārtošanu atbilstoši plānotājam apbūvei. Detālplānojuma īstenošanas rezultātā nav pieļaujama hidroloģiskā stāvokļa un virszemes noteces pasliktināšanās Detālplānojuma teritorijā un tai pieguļošajās teritorijās, tai skaitā nav atļautas darbības, kas varētu negatīvi ietekmēt koplietošanas ūdensnotekas (Daugavas – Misas kanāla) hidroloģisko režīmu.
30. Būvju un inženiertīklu būvniecību veic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
31. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) - JRD teritorijā *"Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (NĪLM kods 1001)"*, TL teritorijā *"Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā" (NĪLM kods 1101)"*.

III. PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.3, NR.4 - JAUKTAS RAŽOŠANAS UN DARĪJUMU TERITORIJAS (JRD)/ SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TL)

32. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Jauktas ražošanas un darījumu teritorijas (JRD)" un "Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija" (TL) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
33. Projektētajamā zemes vienībā Nr.3 iekļaujas pespektīvā Ķekavas apvedceļa izbūvei rezervētā teritorija.
34. Projektētajamā zemes vienībā Nr.4 iekļaujas projektā "A5 Rīgas apvedceļš (Salapils – Babīte) posma no km 11.6 (A7) līdz 34.6 (A9) rekonstrukcijas iespējamības izpēte" teritorija.
35. Detālplānojuma ietvaros projektējamo zemes vienību Nr.3 Nr.4 izmantošana netiek detalizēta. Nav atļauta zemes vienības sadalīšana un/vai jaunas apbūves veidošana. Zemes vienības sadalīšanai un/vai apbūvei izstrādājams jauns detālplānojums vai šī Detālplānojuma grozījumi.
36. Atļauts turpināt esošo izmantošanu un saglabāt esošo NĪLM - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101).
37. Atļauts turpināt esošo neatbilstoša izmantojuma statusa lauksaimniecisko izmantošanu, tai skaitā atļauta zemes vienībā esošo vēsturisko ēku pārbūve vai nojaukšana. Jaunu ēku būvniecība nav atļauta.

IV. PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS Nr.5, Nr.6 - Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL)

38. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija" (TL) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana":
 - 38.1. zemes vienība Nr.6 - pašvaldības ceļa (Ziemeļu ielas) attīstībai nepieciešamā teritorijas daļa Detālplānojuma teritorijā;
 - 38.2. zemes vienības Nr.5 - esošā piebraucamā ceļā un plānotā ceļa turpinājuma attīstībai nepieciešamā teritorijas daļa Detālplānojuma teritorijā.

39. Atļautā izmantošana:

39.1. Galvenā izmantošana:

- 39.1.1. pašvaldības ceļš;
- 39.1.2. komersantu ceļš;
- 39.1.3. gājēju iela/ceļš;
- 39.1.4. veloceļņš;
- 39.1.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

39.2. Palīgizmantošana - apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.

- 40. Ceļi projektējami atbilstoši plānotajam autotransporta sastāvam un ievērojot normatīvos aktus un valsts standartus. linženiertīklu būvniecību veic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 41. Būvniecības ieceres dokumentācijā iekļauj un ievēro pašvaldības ceļa (Ziemeļu ielas) šķērsprofilu un plānotā ceļa šķērsprofilus atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Inženierkomunikāciju plāns", nepieciešamības gadījumā tos precizējot.
- 42. Pašvaldības ceļam (Ziemeļu ielai) paredz brauktuvi, gājēju ceļu/veloceliņu, apgaismojumu. Gājēju ceļu/veloceliņu un brauktuvi un iebrauktuves projektē ar cieta segumu un lietus ūdens atvadi.
- 43. Zemes vienībā Nr.5 nodrošina teritoriju pagaidu apgriešanās iespējai nepieciešamajam kravu transporta sastāvam, atbilstoši Grafiskās daļas kartēm "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" un "Inženierkomunikāciju plāns".
- 44. Ceļu klātni paredz ar cieta vai grants segumu, ko izbūvē pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves. Izbūvi iespējams veikt kārtās.
- 45. Nodrošina virszemes ūdens novadīšanu no ceļa klātnes - novadgrāvī, nepieciešamības gadījumā pirms novadīšanas paredzot lietusūdeņu attīrīšanu (naftas ķērājus).
- 46. Esošās meliorācijas drenas perspektīvo ceļu šķērsojumu vietās pārklāj ar ģeorežģi.

V. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

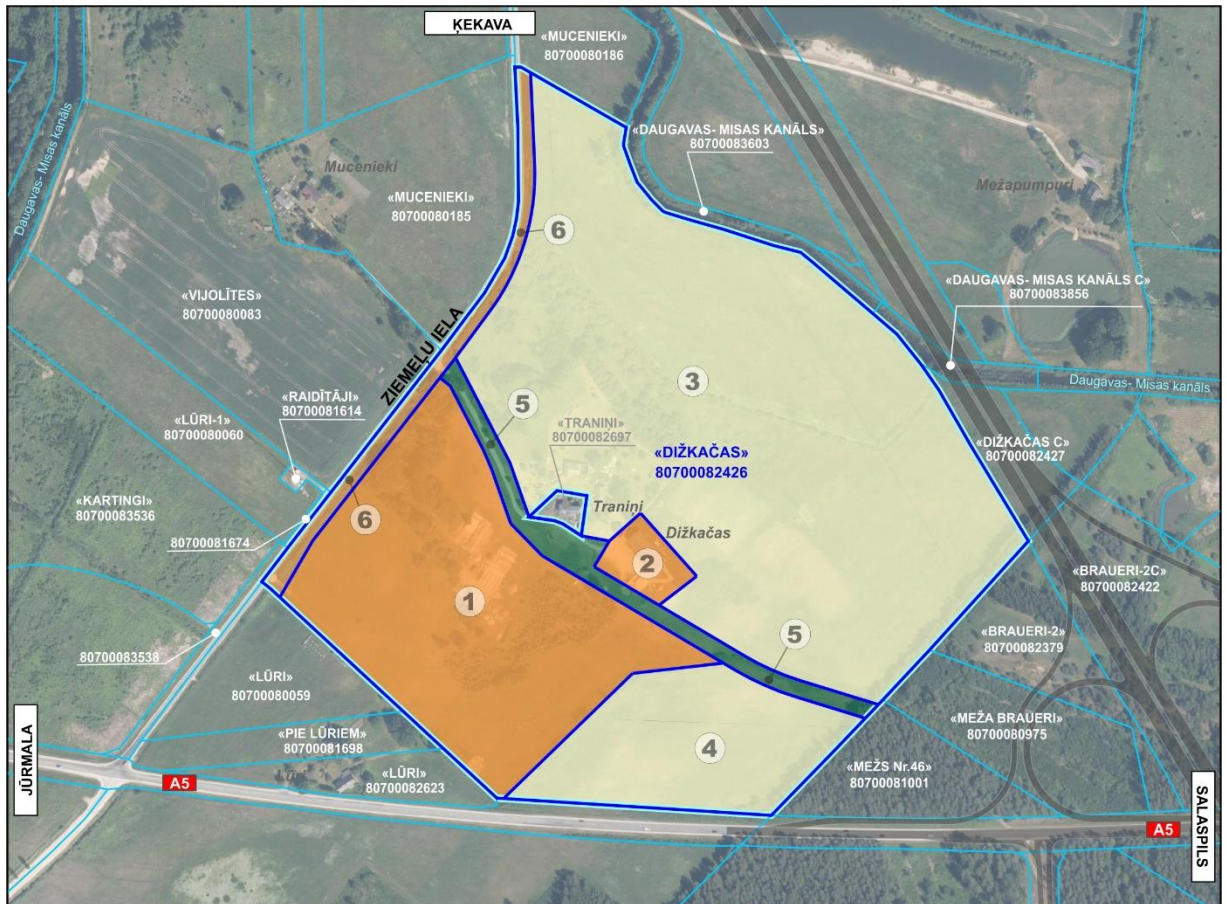
- 47. Projektētajām zemes vienībām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi saskaņā ar tabulu Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana". Aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums.
- 48. Detālplānojuma teritorijā iekļaujas būvniecības ierobežojumu teritorijas, kas noteiktas teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (Teritorijas plānojumā) un attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana":
 - 48.1. projekta "A5 Rīgas apvedceļš (Salapils - Babīte) posma no km 11.6 (A7) līdz 34.6 (A9) rekonstrukcijas iespējamības izpēte" rezervētā turpmākās izpētes teritorija (projektējamās zemes vienībā Nr.1, Nr.4);
 - 48.2. perspektīvā Ķekavas apvedceļa būvniecībai rezervētā turpmākās izpētes teritorija (projektētajamā zemes vienībā Nr.3);
 - 48.3. projektā "Eiropas platuma dzelzceļa līnijas Rail Baltica Latvijas posma detalizētā tehniskā izpēte" plānotajam ceļa risinājumam un pašvaldības ceļa (Ziemeļu ielas) ceļu mezglu attīstībai rezervētā teritorija (projektējamās zemes vienībā Nr.6).
- 49. Projektētajamā zemes vienībā Nr.3, kas iekļaujas perspektīvā Ķekavas apvedceļa būvniecībai rezervētā turpmākās izpētes teritorijā un attēlota Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" pie šī Detālplānojuma grozījumu vai jauna detālplānojuma izstrādes ievēro apbūves attālumu – 80 m no perspektīvā Ķekavas apvedceļa brauktuves ass līnijas, kas var tikt samazināta izstrādes gaitā saskaņojot ar Satiksmes ministriju un VAS "Latvijas Valsts ceļi".

50. Līdz plānotā nacionālas nozīmes infrastruktūras objekta būvniecības pabeigšanai un nodošanai ekspluatācijā teritorijās, kas norādītas 48.punktā un attēlota Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", būvniecības ieceri saskaņo ar Satiksmes ministriju un VSIA "Latvijas Valsts ceļi", lai izvērtētu plānotā objekta ietekmi uz transporta infrastruktūras objekta attīstību.
51. Valsts galvenajam autoceļam A5 "Rīgas apvedceļš (Salaspils – Babīte)" ievēro 100 m aizsargjoslu.
52. Pašvaldības ceļam (Ziemeļu ielai) ievēro 30 m aizsargjoslu.
53. Aizsargjoslas gar plānotajiem inženiertīkliem, kuriem saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
54. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.
55. Pie inženiertīkla demontāžas vai pārvietošanas tiek likvidēta vai arī attiecīgi pārvietota tās aizsargjosla.
56. Būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādāšanai teritorijā, kas atrodas 330 kV elektrolīnijas aizsargjoslā, saņem tehniskos noteikumus AS "Augstsprieguma tīkls".






VI. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

57. Detālplānojuma īstenošanas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam, apbūves tiesības ieguvējiem, kā arī īpašuma u.c. tiesību pārņēmējiem.
58. Detālplānojuma īsteno saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem (Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu).
59. Detālplānojuma īstenošanu veic atsevišķās kārtās, atbilstoši TIAN pievienotajam *pielikumam "Detālplānojuma īstenošanas kārtības shēma"*. Ar šo Detālplānojumu tiek īstenoti pirmajā kārtā paredzētie pasākumi.
60. Detālplānojuma īstenošanas pirmajā kārtā veic:
 - 60.1. izveido projektējamās zemes vienības Nr.1 JRD/TL, Nr.2 JRD, Nr.6 TL, Nr.5 TL, piešķir adresāciju un NILM;
 - 60.2. zemes vienībā Nr.5 TL nodrošina teritoriju pagaidu apgriešanās iespējai nepieciešamajam kravu transporta sastāvam, atbilstoši Grafiskās daļas kartēm "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" un "Inženierkomunikāciju plāns".
 - 60.3. plānoto vispārīgās ražošanas objektu un ar tiem funkcionāli saistītās tehniskās infrastruktūras un labiekārtojuma projektēšanu, būvniecību un nodošanu ekspluatācijā zemes vienībās Nr.1 JRD/TL, Nr.2 JRD;
 - 60.4. ēku projektēšana un būvniecība (zemes vienībās Nr.1 JRD/ TL, Nr.2 JRD) var tikt veikta vienlaicīgi ar nepieciešamās tehniskās infrastruktūras, tai skaitā inženiertīklu projektēšanu un izbūvi.
61. Projektēto zemes vienību Nr.3 JRD/TL un Nr.4 JRD/TL attīstība ar šo Detālplānojumu nav atļauta. Atļauts turpināt esošo izmantošanu un saglabāt esošo NĪLM - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101) ar nosacījumu, ka zemes vienības sadalīšanai un/vai apbūves veidošanai izstrādājams jauns detālplānojums vai šī Detālplānojuma grozījumi.
62. Projektētās zemes vienības Nr.5 TL attīstība īstenojama kārtās. Esošā piebraucamā ceļa plānotā turpinājuma (aiz attīstāmajām zemes vienībām Nr.1 JRD/TL un Nr.2 JRD) projektēšana un būvniecība ar šo Detālplānojuma nav paredzēta. Paredz pie zemes vienību Nr.3 JRD/TL un Nr.4 JRD/TL attīstības izstrādājot jaunu detālplānojumu vai šī Detālplānojuma grozījumus.

TIAN pielikums. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTU SHĒMA



APZĪMĒJUMI:

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
|  | Detālplānojuma teritorija |  | Detālplānojuma īstenošanas I kārtā |
|  | Esošas zemes vienību robežas |  | Detālplānojuma īstenošanas II kārtā |
|  | Plānotās zemes vienību robežas |  | Ceļa izbūve īstenojama kārtās |
|  | Plānotās zemes vienības Nr. (aprstā) | | |