

*TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOSACĪJUMI*

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

2.1. Vispārīgie jautājumi

- 2.1.1. 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. Šī detālplānojuma risinājumos nekustamajā īpašumā "Jaunkrūmiņi", Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā ievērot teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves noteikumus.
- 2.1.2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
- 2.1.3. Detālplānojums paredz zemes vienību izveidi.
- 2.1.4. Apstiprinot detālplānojumu plānotajām zemes vienībām tiek piešķirts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un adreses.

2.2. Prasības visām teritorijām

2.2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

- 2.2.1.1. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
- 2.2.1.2. 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.
- 2.2.1.3. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai

objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:

- Nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams, -hidrometeoroloģiskā izpēte;
- Inženierkomunikāciju izbūvi plānotajā ielā inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
- Plānoto ielas izbūvi, sākotnēji ar grants segumu;
- Teritorijas vertikālās plānošanas, meliorācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbus, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam.

2.2.2. Piekļūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

- 2.2.2.1. Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no pašvaldībai piederošās **Rēderu** ielas un **Skujnieku** ceļa.
- 2.2.2.2. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
- 2.2.2.3. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīvs LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošības” prasības.
- 2.2.2.4. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāva brīvu un pietiekami drošu piekļuvi ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
- 2.2.2.5. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
- 2.2.2.6. Zemes vienību sadali un jaunu vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ievērojot ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskajā sadaļā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Plānoto sarkano līniju plāns” un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

- 2.2.2.7. "Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā" (DzS) detālplānojumā plānotās zemes vienības Nr.2;3;4;8;9 atļauts sadalīt izstrādājot Zemes ierīcības projektu, ja zemes gabals apbūvēts ar dvīņu mājām atbilstoši būvnormatīviem un apbūves noteikumiem.
- 2.2.2.8. Dvīņu māju apbūves gadījumā zemesgabalu sadalīšanas iespēja jāparedz būvprojektā, ņemot vērā detālplānojuma nosacījumus un grafiskajā sadaļā iekļauto "Plānoto zemes vienību platība dvīņu māju apbūvei".

2.2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

- 2.2.3.1. Atļauts izbūvēt žogus gar apbūves gabaliem, tos izvietojot uz zemes gabala sarkanajām līnijām.
- 2.2.3.2. Žogu augstums nevar pārsniegt 1,6 m un caurredzamība ne mazāk kā 50% (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni.
- 2.2.3.3. Atļauts ar žogiem sadalīt zemesgabalu, to funkcionāli sadalot ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.
- 2.2.3.4. Pirms būvdarbu uzsākšanas aizsargājamo koku aizsargzonā ir jāizstrādā detalizēti tehniski risinājumi koku aizsardzībai.
- 2.2.3.5. Lai saglabātu un aizsargātu augošos kokus, veicot jebkādas būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
- 2.2.3.6. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumu Nr.326 Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām. Plānoto hidrantu skatīt grafiskajā sadaļā "Plānoto inženierkomunikāciju plāns".
- 2.2.3.7. Līdz centralizētās ūdensapgādes sistēmas izbūvei ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošināšana paredzēta no īpašumā "Grīzupes iela 3" izbūvētās atklātās ūdens tilpnes ūdens ņemšanas vietām.
- 2.2.3.8. Veicot Biotopu izpēti, detālplānojuma apsekotajā teritorijā netika konstatētas tādas dabas vērtības, kuru saglabāšanai būtu nepieciešams piemērot īpašus apsaimniekošanas pasākumus.

2.2.4. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem

- 2.2.4.1. Visās teritorijās nodrošina būvju inženiertehnisko apgādi saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
- 2.2.4.2. Jaunbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu, kurā ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.
- 2.2.4.3. Ēkas īpašnieks nodrošina inženierkomunikāciju pieslēguma izbūvi no ielas līdz ēkai.
- 2.2.4.4. Līdz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei pieļaujama vietējā ūdensapgāde un kanalizācija. "Vietējā ūdensapgāde"- spice vai dziļurbums. Ja paredzēts dziļurbums virs 20m, saņemt atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. "Vietējais kanalizācijas risinājums"- izsmeljamais hermētiskais krājrezervuārs katrā detālplānojuma apbūves zemesgabalā.
- 2.2.4.5. Jaunveidojamās apbūves teritorijas jānodrošina ar lietus ūdens novadīšanas sistēmām. Vietās, kur nav iespējams lietus ūdens kanalizācijas sistēmu pieslēgt pie esošajiem centralizētajiem tīkliem, jāierīko vietējo lietus ūdens savākšanu, nodrošinot to noteci uz esošām virszemes ūdenstilpnēm vai ūdenstecēm.

2.3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumi

2.3.1. Nosacījumi zemes vienībai - „Viesu iela” (1.parcele), „Skujnieku ceļš” (5.parcele) un „Rēderu iela” (10.parcele).

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL):

Definīcija:	Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.
Atļautā izmantošana:	Galvenā izmantošana: <ul style="list-style-type: none">• gājēju celiņš;• veloceliņš;

	<ul style="list-style-type: none"> • vietējās nozīmes iela; • inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti. <p>Palīgizmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
Ielu sarkanās līnijas:	Viesu ielai – 21 m.
Ielu un ceļu šķērsprofili:	Ielu un ceļu šķērsprofili ir noteikti detālplānojumā, paredzot iespēju nodrošināt gājēju, velosipēdu un transportu satiksmi, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumu saskaņā ar atbildīgo valsts un pašvaldības institūciju nosacījumiem un tehniskajiem noteikumiem, ievērojot transporta būvju un inženierkomunikāciju projektēšanas normatīvās prasības.
Izmantošanas noteikumi:	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.

2.3.2. Nosacījumi zemes vienībām - „Viesu iela 2” (2.parcele), „Viesu iela 4” (3.parcele), „Viesu iela 6” (4.parcele), „Rēderu iela 36” (8.parcele), „Rēderu iela 34” (9.parcele).

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS):

Definīcija:	Savrupmāju dzīvojamā teritorija (DzS) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju un dvīņu māju apbūve, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.
Atļautā izmantošana:	<p>Galvenā izmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • viena savrupmāja vai • viena dvīņu māja. <p>Palīgizmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi; • inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;

	<ul style="list-style-type: none"> • apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi; • saimniecības ēkas, palīgēkas; • telpas individuālā darba vajadzībām.
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	Dvīņu mājām – 1250 m ² .
Maksimālais apbūves blīvums:	Nedrīkst pārsniegt 30%.
Maksimālā apbūves intensitāte:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Minimālā brīvā teritorija:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Maksimālais stāvu skaits:	3 stāvi (ieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai).
Apbūves maksimālais augstums:	Nedrīkst pārsniegt 12 m.
Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):	No ielām – 6 m.
Sānpagalma minimālais platums:	<ul style="list-style-type: none"> • 4 m, ja tas ir iekšējais sānpagalms; • 6 m, ja tas ir ārējais sānpagalms; • ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenerālpplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas.
Aizmugures pagalma minimālais dziļums:	<ul style="list-style-type: none"> • Nedrīkst būt mazāks par 4 m; • ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenerālpplāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

2.3.3. Nosacījumi zemes vienībai - „Rēderu iela 38” (7.parcele).

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS):

Definīcija:	Savrupmāju dzīvojamā teritorija (DzS) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju un dvīņu māju apbūve, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.
Atļautā izmantošana:	<p>Galvenā izmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • viena savrupmāja vai • viena dvīņu māja. <p>Palīgizmantošana:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi; • inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti; • apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi; • saimniecības ēkas, palīgēkas; • telpas individuālā darba vajadzībām.
Maksimālais apbūves blīvums:	Nedrīkst pārsniegt 30%.
Maksimālā apbūves intensitāte:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Minimālā brīvā teritorija:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Maksimālais stāvu skaits:	3 stāvi (ieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai).
Apbūves maksimālais augstums:	Nedrīkst pārsniegt 12 m.
Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):	No ielām – 6 m.
Sānpagalma minimālais platums:	<ul style="list-style-type: none"> • 4 m, ja tas ir iekšējais sānpagalms; • 6 m, ja tas ir ārējais sānpagalms; • ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenerālplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas.
Aizmugures pagalma minimālais dziļums:	<ul style="list-style-type: none"> • Nedrīkst būt mazāks par 4 m; • ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenerālplāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

2.3.4. Nosacījumi zemes vienībai - „Rēderu iela 40” (6.parcele).

Zemes vienība paredzēta publiskas ārtelpas veidošanai:

Definīcija:	Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi uz zemes, kas paredzēta publiskai ārtelpai.
Atļautā izmantošana:	Galvenā izmantošana: <ul style="list-style-type: none"> • bērnu rotaļlaukumu izveide (jāiekļauj kā obligātu daļu no plānotās apbūves); • atpūtas zonas izveide.

Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):	No ielām – 6 m.
Sānpagalma minimālais platums:	<ul style="list-style-type: none">• 4 m, ja tas ir iekšējais sānpagalms;• 6 m, ja tas ir ārējais sānpagalms;• ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenerālpplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas.
Aizmugures pagalma minimālais dziļums:	<ul style="list-style-type: none">• Nedrīkst būt mazāks par 4 m;• ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenerālpplāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

2.4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

2.4.1. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada, Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās un plānotās aizsargjoslas parādītas grafiski. Plānotās inženierkomunikāciju aizsargjoslas nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālpplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

2.4.2. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākas prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

2.4.3. Citi apgrūtinājumi – apbūves līnijas detālpplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālpplānojuma grafisko daļu.

2.4.4. Aprobežojumi aizsargjoslās:

2.4.4.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;

2.4.4.2. īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašuma esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;

2.4.4.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

2.5. Detālpilnojuma īstenošanas kārtība

- 2.5.1. Detālpilnojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpilnojuma izstrādes īstenoātāju. Detālpilnojumu atļauts realizēt pa kārtām.
- 2.5.2. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālpilnojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.
- 2.5.3. Detālpilnojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atdzīst par spēku zaudējošu. Detālpilnojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.