

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir spēkā nekustamā īpašuma „Silvestri”, kadastra apzīmējums 80700080664, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijā un ir spēkā esošā Teritorijas plānojuma Apbūves noteikumu precizējumi. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, 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 šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.
4. Jumta izbūve – telpas, kas izbūvētas ēkā ar slīpo jumtu virs tās augšējā stāva. Kā jumta izbūvi klasificē ēkas stāvu, kura platība nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības. Telpas platībā ieskaita to daļu, kurā griestu augstums ir vismaz 1,6m.
5. Jumta stāvs – savietotā (plakanā) jumta līmenī izbūvēts stāvs, kuram ir izeja uz jumta terasi vai staigājumu jumtu, un kura platība nepārsniedz 66% no zem tā esošā stāva platības. Jumta stāva sienas var sakrist ar iepriekšējā stāva ārsienu plāknēm ne vairāk par 50% no jumta stāva perimetra.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

6. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi.
7. 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:
 - 7.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 7.2. inženierkomunikāciju izbūve plānotās ielas sarkanās līnijas robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 7.3. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
8. Virszemes noteci novadīti esošajās koplietošanas ūdensnotekās.

2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

9. Plānotās zemes vienības Satiksmes infrastruktūras teritorijā jāizdala kā atsevišķas zemes vienības.
10. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, izņemot zemes vienību Nr.12, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

2.3. Prasības teritorijas labiekārtojuma

11. Būvprojekta sastāvā iekļaujami teritorijas labiekārtojuma risinājumi.
12. Būvprojekta sastāvā iekļaujami vertikālā plānojuma risinājumi.
13. Apbūves zemes vienībās iespēju robežās maksimāli saglabājami koki un ainaviski vērtīgas koku grupas.
14. Ēkas priekšpagalmu paredzēt apzaļumotu un ar apstādījumiem, veidojot reprezentatīvu ielas ārtelpu, pielietojot lokālas izcelsmes, salizturīgu augu sortimentu.
15. Zemesgabalu īpašniekiem ir jāuztur kārtībā grāvji, ūdensnotekas un caurtekas un to ekspluatācijas aizsargjoslas sava zemesgabala robežās.

2.4.Žogi

16. Žogu izbūve:
 - 16.1. vispārīga gadījumā – pa zemesgabala robežu;
 - 16.2. zemes vienībā Nr.1 gar koplietošanas ūdensnoteku ŪSIK kods 413241:20 pieļaujams vieglas konstrukcijas žogs (viegli transformējams un nojaucams) – 1.5 metru attālumā no ūdensnotekas kroles;
 - 16.3. ielas (ceļa) pusē - pa sarkano līniju;
17. Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:
 - 17.1. līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
 - 17.2. līdz 1,40 m - 30%;
 - 17.3. līdz 1,60 m - 50%.
18. Žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,60 m.
19. Žogiem pret ielu detālplānojuma teritorijā jābūt stilistiski vienotiem.
20. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru zemesgabalā, ievērojot vienotu žogu arhitektūru, materiālu, krāsu toni un augstumu apbūves kvartāla robežās.
21. Žogus izbūvē tā, lai tie netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu.

2.5. Meža zemes atmežošana

22. Plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt meža zemes atmežošanu atbilstoši pastāvošajai likumdošanai.
23. Pēc īpašuma sadalīšanas, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija, atbilstoši pastāvošajai likumdošanai.

3. JAUKTAS DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU APBŪVES TERITORIJAS (JDZD) APAKŠZONĒJUMA (JDZD1) ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

(plānotās zemes vienības no Nr.1 līdz Nr.10.)

24. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 24.1. savrupmāja (dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja);
 - 24.2. dvīņu māja.
25. Palīgizmantošana:
 - 25.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
 - 25.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;

- 25.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
- 25.4. saimniecības ēkas, palīgēkas;
- 25.5. telpas individuālā darba vajadzībām.
26. Maksimālais apbūves blīvums – 30%.
27. Maksimālā apbūves intensitāte netiek noteikta.
28. Minimālā brīvā teritorija netiek noteikta.
29. Maksimālais apbūves augstums:
 - 29.1. dzīvojamai ēkai – 12metri;
 - 29.2. saimniecības ēkai, palīgēkai – 6 metri.
30. Maksimālais stāvu skaits:
 - 30.1. dzīvojamai ēkai– 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi;
 - 30.2. saimniecības ēkai, palīgēkai – 1 stāvs ar jumta stāvu vai jumta izbūvi.
31. Ēku skaits zemes vienībā:
 - 31.1. viena savrupmāja vai viena dvīņu māja;
 - 31.2. palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
32. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 32.1. būvlaide - 6m no ielu sarkanajām līnijām;
 - 32.2. teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, iespēju robežās maksimāli saglabājot teritorijā augošos kokus un ainaviskās koku grupas;
 - 32.3. sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums (apbūves līnija) – 4 m;
 - 32.4. šo noteikumu 32.3. punktā minēto attālumu un apbūves līniju atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpilāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
 - 32.5. saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m;
 - 32.6. minimālā platība zemes vienībā dvīņu mājas puses raksturīgās daļas izvietojumam ir 600kv.m. Pieļaujama platības samazināšana, ne vairāk par 5% no pieļaujamās minimālās platības;
 - 32.7. plānotajā zemes vienībā Nr.1 ēku drīkst izvietot ne tuvāk kā 10 metru attālumā no koplietošanas ūdensnotekas ŪSIK kods 413241:20-10 krots.
33. Galvenajai ēkai jāveido arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes.
34. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves.
35. Dzīvojamai mājai nodrošina normatīvajos aktos noteikto pieļaujamo trokšņa līmeni, nepieciešamības gadījumā veic normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.
36. Autostāvvietas pieļaujams izvietot priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25% no priekšpagalma platības.

37. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis zemes vienībām - individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601), kamēr nav izbūvēta un ekspluatācijā nodota iela un nepieciešamās inženierkomunikācijas tīkms lietošanas mērķis plānotajām zemes vienībām - neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (0600).

4. JAUKTAS DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU APBŪVES TERITORIJAS (JDZD) APAKŠZONĒJUMA (JDZD1) ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

(plānotā zemes vienība Nr.12.)

38. Atļautā izmantošana:
- 38.1. apstādījumu ierīkošana;
 - 38.2. bērnu rotaļu laukumi;
 - 38.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 38.4. iebraucamie ceļi.
39. Nav pieļaujama zemes vienības pievienošana apbūvei paredzētām zemes vienībām.
40. Teritorija veidojama kā publiski pieejamu.
41. Nekustamā īpašuma zemes lietošanas mērķis - dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (0501).

5. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ” (TL)

(plānotā zemes vienība Nr.11)

42. **Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) atļautā izmantošanas** veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.
43. Atļautā izmantošana:
- 43.1. vietējas nozīmes iela;
 - 43.2. piebrauktuves;
 - 43.3. gājēju celiņi;
 - 43.4. velociņi;
 - 43.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
44. Palīgizmantošana - apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
45. Ielai, ietvēm un velociņiem jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielu sarkano līniju robežās (obligāti izbūvējamās inženierkomunikācijas - elektroapgādes tīkli, ūdensvada un kanalizācijas tīklu, ielu apgaismojums. Elektronisko sakaru kabeļu komunikāciju tīklus un gāzes vadu – izbūvē pēc nepieciešamības).
46. Ielas un inženierbūves projektē un būvē normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
47. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).

6. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

48. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem. Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
49. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
50. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības, aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

7. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

51. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma grozījumu apstiprināšanas.
52. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
53. Būvniecības kārtas nosakāmas pa plānoto zemes vienību robežām.
54. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.