

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Ķekavas novada Ķekavas pagasta nekustamo īpašumu "Zvirbuļi" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700070594 un „Zvirbuļi – 1”, kadastra apzīmējums 80700070497 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.–2021. gadam (ar 2013. gada grozījumiem) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009. – 2021. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.
4. 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.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. 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:
 - 5.1 nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 5.1. inženierkomunikāciju izbūve (tajā skaitā centrālā kanalizācija un centrālais ūdensvads) plānotās ielas sarkanās līnijas robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 5.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
6. Virszemes noteci novadīt esošajās koplietošanas ūdensnotekās.

2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, kā arī zemes vienību sadali, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos

noteiktās zemesgabalu minimālās prasības, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

2.3. Prasības teritorijas labiekārtojuma

8. Būvprojekta sastāvā iekļaujami teritorijas labiekārtojuma risinājumi.
9. Būvprojekta sastāvā iekļaujami vertikālā plānojuma risinājumi.
10. Ēkas priekšpagalmu paredzēt apzaļumotu ar apstādījumiem, veidojot reprezentatīvu ielas ārtelpu, pielietojot lokālas izcelsmes, salizturīgu augu sortimentu.

2.4. Žogi

11. Žogiem detālplānojuma teritorijā jābūt stilistiski vienotiem.
12. Žogu izbūve:
 - 12.1. vispārīga gadījumā – pa zemesgabala robežu;
 - 12.2. ielas (ceļa) pusē - pa sarkano līniju;
 - 12.3. žogu maksimālais augstums 1,6 metri, caurredzamība līdz 50%;
 - 12.4. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru zemesgabalā, ievērojot vienotu žogu arhitektūru, materiālu, krāsu toni un augstumu apbūves kvartāla robežās;
 - 12.5. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves.

3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA JAUKTAS DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU APBŪVES TERITORIJĀ (JDZD1)

Zemes vienības no Nr.1 līdz Nr.12

13. Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD1) apakšzonējuma (JDzD1) atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 13.1. galvenā izmantošana:
 - 13.1.1. savrupmāja (viena dzīvokļa, divu dzīvokļu dzīvojamā māja) vai dvīņu māja (zemes vienība Nr.1 – Nr.4);
 - 13.1.2. rindu māja - būves klasifikācijas kods 1110 (zemes vienība Nr.5 – Nr.12):
 - 13.1.2.1. zemes vienību Nr.5 un Nr.9 rindu māju pirmajā sekcijā pie Lapenieku ielas pieļaujams izvietot tirdzniecības un pakalpojumu objektu, ārstniecības iestādi, pirmsskolas izglītības iestādi, ja tiek nodrošināts teritorijas izmantošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits atbilstoši LVS 190-7:2002 “Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi” prasībām.
14. Palīgizmantošana:
 - 14.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
 - 14.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 14.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi.

- 14.4. palīgēkas (pirts, garāža, nojume, siltumnīca, ziemas dārzs, šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu u.c. materiālu mājsaimniecības vajadzībām gabāšanai), *u.tml.* ēkas);
15. Maksimālais apbūves blīvums:
- 15.1. savrupmāju un dvīņu māju apbūvei (zemes vienības Nr.1 - Nr.4) – 30%;
- 15.2. rindu māju apbūvei (zemes vienības Nr.5 – Nr.12) – 35%.
16. Maksimālā apbūves intensitāte nav noteikta.
17. Minimālā brīvā zaļā teritorija nav noteikta.
18. Maksimālais apbūves augstums – 12 metri.
19. Maksimālais stāvu skaits dzīvojamai apbūvei– 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi. Jumta stāva vai jumta izbūves platība nedrīkst būt lielāka par 66% no iepriekšējā stāva platības.
20. Maksimālais stāvu skaits dzīvojamo ēku palīgēkai – 1 stāvs ar jumta stāvu vai jumta izbūvi.
21. Zemes vienības minimālā platība savrupmājai– 1200m², katrai no dvīņu mājās pusēm - 600m², rindu māju apbūvei rēķinot ne mazāk kā 300m² uz vienu mājas sekciju. Zemesgabala sadali rindu ēku būvniecībai pieļaujams veikt tikai pēc ēku nodošanas ekspluatācijā, ņemot vērā projektētās zemesgabalu robežas saistībā ar ēku konstruktīvajiem risinājumiem, kur katra sekcija tiek atdalīta ar dubulto brandmūri.
22. Zemes vienības minimālā fronte – 15m, rindu mājas vienai sekcijai - 6 m.
23. Ēku skaits zemes vienībās Nr.1 – Nr.4 - viena savrupmāja vai viena dvīņu māja.
24. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 24.1. būvlaide - 6m no ielu sarkanajām līnijām;
- 24.2. sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums (apbūves līnija) – 4 m;
- 24.3. šo noteikumu 24.2. 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 ģenerālpplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
- 24.4. 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;
- 24.5. plānotajās zemes vienībās Nr.4; Nr.8, Nr.12 ēku drīkst izvietot ne tuvāk kā 10 metru attālumā no koplietošanas ūdensnotekas ŪSIK kods 413223:02 krots.
- 24.6. minimālais attālums starp ēkām un jebkādas būves attālumu līdz daudzdzīvokļu ēkām, ievēro insolācijas un ugunsdrošības prasības, kā arī citu normatīvu aktu noteikumus, tas nav mazāks par:
- 24.6.1. 15m – starp 2-3 stāvu ēku garenfasādēm to tuvākajā punktā;
- 24.6.2. 20m – starp 4 un vairāku stāvu ēku, kā arī ēku ar dažādu stāvu skaitu garenfasādēm to tuvākajā punktā.

25. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu. Ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski saskanīgām.
26. Būves nodrošina ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātiem projektiem.
27. Autostāvvietu skaitu katrai plānotai (atļautai) izmantošanai nosaka atbilstoši LVS 190-7:2002 "Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi" prasībām.
28. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis plānotajām zemes vienībām Nr.1 – Nr.12 - individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601), kamēr nav izbūvēta un ekspluatācijā nodota iela un nepieciešamās inženierkomunikācijas tikmēr lietošanas mērķis plānotajām zemes vienībām Nr.1 – Nr.12 - neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (0600).

4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TL).

Zemes vienība no Nr.13 līdz Nr.17

29. Galvenā izmantošana:
 - 29.1. maģistrāla un vietējas nozīmes iela;
 - 29.2. gājēju ceļš;
 - 29.3. veloceliņš;
 - 29.4. meliorācijas sistēmas elementi;
 - 29.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
30. Palīgizmantošana - apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
31. Piebraucamo ceļu, kā arī laukumu brauktuvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ceļa vai laukuma robežās.
32. Gājēju celiņus (ietves) segums – bruģis vai kāds cits ciets segums.
33. Ielas un inženierbūves projektē un būvē normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.

5. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

34. Projektētajām zemes vienībām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīviem aktiem noteiktas aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi saskaņā ar tabulu Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana". Aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums.
35. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
36. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības, aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānajos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

37. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām

38. Detālpārplānojuma 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.
39. 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.