



**Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem Meža ielā 45 un 53,
Baložos, Ķekavas nov.**

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Ierosinātāji:	SIA „RŪC”, reģistrācijas Nr. 40103381604 un privātpersonas
Detālplānojuma izstrādes vadītāja:	Ķekavas novada pašvaldības Attīstības un būvniecības pārvaldes teritorijas plānotāja Gita Rengarte
Izstrādātājs:	SIA „Legzdiņš un partneri”, reģ. Nr. 40003225489, Nīcgales iela 12–96, Rīga, LV-1035
Projekta vadītājs:	Gatis Legzdiņš

Rīga, 2023. gads

Vispārīgie jautājumi

1. Nekustamā īpašuma „Meža iela 45” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr. 8007 001 0119 un nekustamā īpašuma „Meža iela 53” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr. 8007 001 0118 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Ķekavas novada Baložu pilsētas teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Baložu pilsētas teritorijas plānojuma 2008.-2020.g Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Ķekavas novada Baložu pilsētas teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības tiktāl, ciktāl šie noteikumi nenosaka citādi.
3. Ar šo detālplānojumu tiek grozītas (likvidētas) sarkanās līnijas nekustamā īpašuma Meža ielā 45, Baložos teritorijā.
4. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.

Projektētās zemes vienības no Nr.1 līdz Nr.21

5. Plānotā (atļautā) izmantošana – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM).
6. Primārais izmantošanas veids – savrupmāja.
7. Palīgizmantošana - saimniecības ēka.
8. Minimālā jaunveidojamas zemes vienības platība - 600 m².
9. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%.
10. Minimālā brīvā teritorija – 60%.
11. Maksimālā apbūves intensitāte – 40%.
12. Būvju maksimālais augstums – 12 m.
13. Maksimālais ēku stāvu skaits – 2,5 stāvi.
14. Maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – viena savrupmāja. Saimniecības ēku skaits nav noteikts, ievērojams maksimālais apbūves blīvums.
15. Minimālā būvlaide – 6 m.
16. Minimālā apbūves līnija - 4 m no zemes vienības sānu vai aizmugures robežām. Ēkas izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības un saņemta blakus zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina paraksts būvprojekta ģenerālplānā un ieraksts zemesgrāmatā. Attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemes vienībās ir ne mazāks par 6,0 m.
17. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām – elektroapgādi, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto notekūdeņu savākšanu un novadīšanu un citām inženierkomunikācijām saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātiem būvprojektiem.
18. Būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
19. Sagatavojot dzīvojamo māju būvprojektus, izvērtē augstuma līmeņa izmaiņu nepieciešamību.

20. Zemes vienību atļauts iežogot pa sarkano līniju vai pa zemes vienības robežu. Atļauts ar kopīgu žogu nožogot vairākas zemes vienības.
21. Žogus ierīko:
 - 21.1. ielas pusē – pa ielas sarkano līniju;
 - 21.2. pārējos gadījumos – pa zemes vienības robežām;
 - 21.3. funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības;
 - 21.4. zemesgabaliem Nr. 7, 9, 10 un 11 gar austrumu robežu pa atļauto žoga izvietojuma līniju (3 metri no zemesgabala robežas).
22. Slēgtās (perimetrālās) apbūves gadījumā priekšpagalmu un ārējo sānpagalmu žogiem gar ielām un laukumiem, kā arī žogiem starp ēku un sarkano līniju, jābūt ne augstākiem par 1,5 m. Tiem jābūt caurredzamiem vai jāveido dzīvžogi.
23. Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma:
 - 23.1. līdz 1m augstam žogam – bez ierobežojumiem;
 - 23.2. līdz 1,30 m augstam žogam – tiešā pretskatā 30%;
 - 23.3. līdz 1,50 m augstam žogam – tiešā pretskatā 50%.
24. 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 zemes vienības 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.
25. Ja kaimiņu zemes vienību īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,5 m ar 50% caurredzamību tiešā pretskatā. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, pašvaldība apspriež abu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis pašvaldības lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.
26. Žogu stabu atbalstus aizliegts izvietot ielu teritorijā. Aizliegts krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos.
27. Žogu un vārtu augstumu, caurredzamību, krāsu un materiālu saskaņo ar ēku stilu un esošajiem blakus žogiem.
28. Aizliegta dzeloņstieplu un surogātmateriālu (piemēram, metāllūžņu vai plastmasas atgriezumu) izmantošana žogu būvniecībā, nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu un laukumu teritorijā.
29. Detālplānojuma teritorijā jānodrošina ugunsdrošības prasības saskaņā ar 30.06.2015. MK noteikumiem Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”, 30.06.2015. MK noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” un citu normatīvo aktu prasībām.
30. Atmežošana un zemes lietojuma kategorijas maiņa no meža zemes veicama vienīgi zem būvēm un piebraucamajiem ceļiem.
31. Dzīvojamām mājām jānodrošina normatīvajos aktos noteiktais pieļaujamais trokšņa līmenis, nepieciešamības gadījumā veicami normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktie pasākumi.
32. Ēku fasādes veidot arhitektoniski izteismīgas. Ēkām viena zemesgabala ietvaros jābūt arhitektoniski vienotām gan stilā, gan toņos. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu
33. Detālplānojuma teritorijā noteiktas maksimālās pieļaujamās zemes līmeņa augstuma izmaiņas. Zemesgabaliem Nr.1 līdz Nr.10 un Nr.16 līdz Nr.18 maksimāli atļautais zemes uzbēruma līmenis noteikts līdz augstuma atzīmei 11.80 (LAS). Zemesgabaliem Nr. 11 līdz Nr.15 un Nr.19 līdz Nr.21 maksimāli atļautais zemes uzbēruma līmenis noteikts līdz augstuma atzīmei 11.20 (LAS). Vertikālā plānojuma risinājumus sarkano līniju robežās skatīt grafiskās daļas lapā Nr. 4 “Šķērsprofili”.

Projektētā zemes vienība Nr. 22

34. Plānotā (atļautā) izmantošana - Līnijbūvju izbūves teritorijas (L).
35. Primārais izmantošanas veids - pašvaldības vai privātpašumā esošas autotransporta satiksmes būves, velosipēdu, gājēju ietves.
36. Sekundārais izmantošanas veids – inženierkomunikāciju objekts (maģistrālais cauruļvads, gaisvads, kabelis) un ar līnijbūvēm saistītie objekti (transformatori, sakaru bāzes stacijas, kanalizācijas akas un citas inženierbūves).
37. Palīgizmantošana - būves un citi izmantošanas veidi, kas nodrošina primāro izmantošanu un inženierkomunikāciju teritoriju apsaimniekošanu. Grafiskajā daļā attēlotajā vietā veidojama labiekārtota publiskā ārtelpa.
38. Ielu un inženierbūves projektē un būvē normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
39. Projektējot centralizētu ūdensvadu līdz detālplānojuma teritorijai un detālplānojuma teritorijā, pie ūdensvada projektē ugunsdzēsības hidrants. Hidrantu izvietojumu paredz atbilstoši apbūves blīvumam un ugunsdrošības prasībām.
40. Projektētā Liepu iela perspektīvā tiek paredzēta kā maģistrālā pilsētas iela, kas savienos valsts vietējo autoceļu V3 Rāmava - Baloži (Baložu ielu) un Uzvaras prospektu, kas nozīmē, ka tā pildīs tranzītielas funkciju.

Inženiertehniskās apgādes infrastruktūras nodrošinājums

41. Detālplānojuma teritorijā nodrošina būvju inženiertehnisko apgādi saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
42. Teritorijas pieslēgums pie centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem ir obligāts. Teritorijas pieslēgums pie pārējām centralizētām būvju ekspluatācijai nepieciešamajām inženierkomunikācijām – pēc nepieciešamības.
43. Teritorijā jāparedz lietus ūdens novadīšanas sistēmas – ievalku izveide. Savrupmāju apbūves teritorijās lietus ūdeņus iesūcināt gruntī. Perspektīvā zem brauktuves ir iespējams izbūvēt centralizētu lietus ūdens kanalizācijas sistēmu.
44. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektos.

Labiekārtojuma nosacījumi

45. Labiekārtojuma elementi veidojami ar jaunbūvi saderīgā dizainā.
46. Detālplānojuma teritorijā detalizēti labiekārtojuma risinājumi izstrādājami būvprojektā.
47. Detālplānojuma teritorijā sarkano līniju robežās paredzēt izveidot ietves un veloceliņus, kā arī ielu apgaismojumu.
48. Objektu ietverošās ietves pārbūvējamas un nepieciešamā infrastruktūra veidojama, nesašaurinot ietves efektīvo platumu mazāku par noteikto lielumu.

49. Detālplānojuma teritorijā labiekārtojuma risinājumi veidojami, ievērojot Universālā Dizaina principus. Ietvju nobrauktuvēs izmantot pazeminātās apmales, veidojot vienā līmenī.

Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi

50. Projektētajām zemes vienībām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi saskaņā ar tabulu grafiskajā daļā.
51. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām – elektriskajiem tīkliem un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
52. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.
53. Kā likvidējams apgrūtinājums Grafiskās daļas kartē norādītas sarkanās līnijas 15 m platumā Meža ielā 45
54. Būvprojektu izstrādāšanai teritorijās, kas atrodas 330kV elektrolīnijas aizsargjoslā, saņemt AS "Augstsprieguma tīkls" tehniskos noteikumus būvniecības informācijas sistēmā (BIS).
55. Plānojot būvniecību novērtēt nepieciešamību veikt 330kV gaisvadu elektrolīnijas pārbūvi ar mērķi ievērot nepieciešamos savstarpējos horizontālos un vertikālos attālumus saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pārbūves nepieciešamības gadījumā noslēgt vienošanos ar AS "Augstsprieguma tīkls". Visus izdevumus, kas saistīti ar elektrolīnijas pārbūvi (trases noteikšana, saskaņošana, projektēšana, iekārtu iegāde, nojaukšana, būvdarbi u.c.) apmaksā pārbūves ierosinātājs.
56. Darbiem ar celšanas un citiem mehānismiem tuvāk par 30 metriem no 330kV elektrolīnijas malējiem vadiem izstrādāt un saskaņot ar AS "Augstsprieguma tīkls" darbu izpildes projektu.
57. Nepaaugstināt zemes virsmu elektrolīnijas aizsargjoslā.
58. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi"
59. Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija, kā to nosaka 21.06.2016. MK noteikumu Nr.384 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" 34.1 punkts;
60. Plānojot būvniecību un/vai komunikāciju izbūvi meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar 18.12.2012. MK noteikumu Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību" prasībām.
61. Detālplānojuma teritorijas turpmākā apsaimniekošana jāveic tā, lai gan tiešā gan netiešā veidā (piemēram - ar piesārņojumu, būtisku hidroloģiskā režīma maiņu, vai citādi) netiktu apdraudēta bioloģiski vērtīgā zālāja saglabāšanās blakus esošajos zemes gabalos.
62. Zemesgabaliem Nr. 7, 9, 10 un 11 gar austrumu robežu perspektīvā gājēju celiņa zonā aizliegts stādīt kokus un krūmus, kā arī jebkādā veidā aizšķērsot gājēju un velosipēdistu kustību.