

Ķekavas novada pašvaldība
Reģistrācijas Nr. 90000048491
Gaismas iela 19, k-9, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123
novads@kekava.lv <http://www.kekava.lv>

Lokālpilnvarojums Rīgas ielā 52, Baldonē

Redakcija 1.0.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Saturs

1. Prasības lokālplānojuma teritorijas izmantošanai, kas ir atšķirīgas no teritorijas plānojumā noteiktā.....	3
1.1. Noteikumu lietošana.....	3
1.2. Prasības transporta infrastruktūrai.....	3
1.3. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	4
1.4. Prasības apbūvei un apbūves rādītājiem.....	4
1.5. Prasības publiskai ārtelpai un teritorijas labiekārtojumam.....	5
1.6. Prasības apstādījumiem un koku saglabāšanai.....	6
1.7. Prasības vides risku samazināšanai.....	6
2. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	8
2.1. Jauktas centra apbūves teritorija.....	8
2.2. Transporta infrastruktūras teritorija.....	11
2.3. Dabas un apstādījumu teritorija.....	12
3. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	14
4. Citi nosacījumi.....	15
4.1. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi.....	15
4.2. Zemes vienību veidošanas kārtība.....	15
4.3. Lokālplānojuma īstenošanas kārtība.....	15
Pielikumi.....	17
1.pielikums.....	17

1. PRASĪBAS LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAI, KAS IR ATŠĶIRĪGAS NO TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTĀ

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā - Apbūves noteikumi) nosaka teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus grafiskās daļas kartē „Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie izmantošanas aprobežojumi” norādītās teritorijas robežās - zemes vienībā Rīgas ielā 52 (kadastra apzīmējums 8005 001 3503), Baldonē, Ķekavas novadā (turpmāk tekstā - lokālpilnojumā teritorija).
2. Atļautā izmantošana Lokālpilnojumā teritorijā tiek noteikta saskaņā ar šo noteikumu grafiskās daļas karti "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" un ņemot vērā grafiskās daļas kartē "Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums" principiālos risinājumus.
3. Lokālpilnojumā teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl Apbūves noteikumi nenosaka citādi.

1.2. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

4. Autotransporta piekļuvi lokālpilnojumā teritorijai organizē no Rīgas, Ciršu un Draudzības ielām, ņemot vērā esošos pieslēgumus.
5. Lokālpilnojumā teritorijas iekšējo satiksmes organizāciju risina būvprojektēšanas ietvaros, ņemot vērā grafiskās daļas kartē "Attīstības iecere. Satiksmes organizācijas risinājums" iekļautos pamatprincipus (transporta plūsmu sadalīšana, piekļuve ēkām organizēta no tuvākās ielas, nepieļaujot autotransporta tranzīta satiksmi u.tml.).
6. Ēkām un citām būvēm lokālpilnojumā teritorijā paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
7. Īstenojot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvi un paredzot sadalīt zemes vienību jaunveidojamās zemes vienībās, autostāvvietas atļauts veidot funkcionāli saistītas, ar kopīgi lietojamu piebraucamo ceļu, izvietot daudzdzīvokļu ēkai piesaistītajā zemes vienībā vai izvietot citā zemes vienībā, ja noslēgta attiecīga vienošanās.
8. Velosipēdu novietnes izvieto pie ēku ieejas mezgļiem vai citās, funkcionāli pamatotās un speciāli ierīkotās velonovietnēs, nekonfliktējot ar gājēju kustību. Velosipēdu novietņu dizainu saskaņo ar ēku arhitektūru un cietiem labiekārtojuma elementiem.
9. Piebrauktuves, autostāvlaukumu, velosipēdistu un gājēju zonu segumu veidus precīzē būvniecības ieceres dokumentācijā.
10. Publiskās funkcijas objektiem autostāvvietas nodrošina atbilstoši objekta funkcijai (-ām), ņemot vērā normatīvu prasības. Dzīvojamai funkcijai paredz orientējoši 1, 5 autostāvvietas uz vienu dzīvokli, kā arī normatīvi nepieciešamās autostāvvietas personām ar īpašām vajadzībām, stāvvietas operatīvajam transportam un viesiem. Konkrēto autostāvvietu skaitu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, ņemot vērā dzīvokļu tipoloģiju, publisko funkciju objektiem - attiecīgā objekta mērogu.

11. Autostāvvietu, kas paredzēta vienai būvei vai objektam, var izmantot par autostāvvietu citai būvei vai objektam, ja abām būvēm vai objektiem nepieciešamo autostāvvietu lietošanas laiku iespējams savietot, ņemot vērā attiecīgās būves vai objekta lietošanas veidu un specifiku.

1.3. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

12. Inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē būvprojekta sastāvā.
13. Projektējot būves, veic teritorijā paredzēto objektu slodžu orientējošos aprēķinus un izstrādā objektu perspektīvās apgādes shēmas.
14. Ēkas un būves pieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, lokālpilānojumā paredz dalīto sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīklu atdalītu no lietusūdeņu tīkla.
15. Nodrošinot atbilstošas vides prasības, lietuskanalizāciju atļauts novadīt uz lokālpilānojuma teritorijai piegulošo ūdensteci (Ķekavas upi). Atklātās autonomvietnēs nodrošina lietusūdeņu savākšanu un attīrīšanu, izbūvējot nepieciešamās uztvērējakas un filtrus (naftas produktu uztvērējus u.tml.).
16. Siltumapgādi nodrošina, izmantojot pieslēgšanās iespējas esošajam gāzes apgādes tīklam, vai izvēloties citu videi draudzīgu un tehniski - ekonomiski pamatotu risinājumu, risinājumu precizējot būvprojektā.
17. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu konkrētos risinājumus nosaka būvprojektā, ievērojot normatīvo aktu prasības un aktuālos institūciju tehniskos noteikumus.
18. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmai pieslēgtiem hidrantiem atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
19. Inženiertīklu izbūves secību nosaka būvprojektēšanas stadijā, saskaņā ar katra konkrētā inženiertīkla turētāja tehniskajiem noteikumiem.

1.4. PRASĪBAS APBŪVEI UN APBŪVES RĀDĪTĀJIEM

20. Apbūvei primāri izmanto esošās būvvietas, laukumus u.tml. izmantotās teritorijas daļas, maksimāli saudzējot kokus. Ēkas izvieto Jauktas centra apbūves funkcionālajā zonā ar indeksiem JC2 un JC3, ievērojot lokālpilānojumā noteiktās būvlaides, grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" attēloto orientējošo būvju izvietojumu, ņemot vērā piekļuves un autostāvvietu principiālo risinājumu saskaņā ar grafiskās daļas karti "Attīstības iecere. Satiksmes organizācijas risinājums".
21. Apbūves un labiekārtojuma risinājumu lokālpilānojuma teritorijā veido kompozicionāli un stilistiski vienotu, veidojot funkcionāli un harmoniski saskaņīgu, parkveida teritorijā integrētu apbūvi un funkcionāli saistītu publisko ārtelpu, ievērojot:
 - 21.1. brīvstāvošu ēku izvietojuma kompozīciju, primāri balstoties uz līdzšinējo, bijušās Baldones sanatorijas apbūves kompleksa izvietojumu;

- 21.2. jaunbūvēm maksimāli pieļaujama apbūves stāvu skaits - līdz 3 stāviem (vai 12,5m līdz korei); pārbūvējot bijušo sanatorijas guļamkorpusu (ēkas kad. apz.8005 001 3503 001), atļauts saglabāt esošo apjomu un esošo augstumu (8 stāvi (vai 28 m līdz korei)); atjauno bijušās sanatorijas ārstniecības korpusu (vannu māju) (ēkas kad. apz.8005 001 3502 001), saglabājot tās kultūrvēsturiski vērtīgās detaļas (vēsturiskās ēkas veidolu/fasādes), jaunbūvējamo apjomu veidojot stilistiski saskaņotu ar vēsturiskās ēkas kompozīciju un arhitektūras mērogu;
 - 21.3. parkveida ainavā iederīgu un savstarpēji saskanīgu fasāžu apdares risinājumu, vienotu krāsu paleti;
 - 21.4. lokālpilnojumā teritorijas ietvaros kopējo apbūves maksimāli pieļaujamo apbūves blīvumu nepārsniedzot 15%;
 - 21.5. lokālpilnojumā teritorijā kopējo brīvās (zaļās) teritorijas rādītāju nodrošinot ne mazāku par 60%.
22. Savstarpējos attālumus starp ēkām un būvēm projektē atbilstoši normatīvajiem aktiem, ievērojot ugunsdrošības, insolācijas, prettrokšņu un inženiertīklu aizsardzības prasības. Ēku un citu būvju konkrēto izvietojumu precīzē būvprojektā.

1.5. PRASĪBAS PUBLISKAI ĀRTELPAI UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

23. Lokālpilnojumā teritorijas publiskās ārtelpas struktūru veido Dabas un apstādījumu teritorija (DA3), piebraucamie ceļi atsevišķām ēkām, publiski vai daļēji publiski pieejamie pagalmi Jauktas centru apbūves teritorijās (JC2, JC3), kuru izvietojumu un pilnojumā nosaka turpmākās projektēšanas gaitā - apbūves kārtu būvprojektu ietvaros.
24. Atsevišķu teritorijas daļu (apbūves kārtu vai jaunveidojamo zemes vienību) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumus veido savstarpēji funkcionāli saistītus un kompozicionāli saskanīgus, lokālpilnojumā teritorijas ietvaros nodrošinot rekreācijas un atpūtas iespējas visām iedzīvotāju vecuma grupām.
25. Lokālpilnojumā teritorijā paredz estētiski kvalitatīvus funkcionāli nepieciešamos labiekārtojuma elementus (apgaismes ķermeņus, soliņus, atkritumu urnas un konteinerus, velonovietnes, bērnu rotaļu aprīkojumu, aktīvās un mierīgās atpūtas zonu iekārtojumu u.tml.) ar loģiski pamatotu to izvietojumu, ko nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.
26. Lokālpilnojumā teritorija nav nožogojama, izņemot teritorijas iekšējo funkciju nodrošināšanai, t.sk. gadījumos, ja nožogojums nepieciešams atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ar žogu, dzīvžogu vai, kombinējot šos abus nožogojuma veidus, paredzēts norobežot saimniecisko zonu, autostāvlaukumu, bērnu rotaļu vai sporta aktivitāšu laukumu u.tml.
27. Gājēju tranzīta kustībai nodrošina lokālpilnojumā teritorijas diagonālas šķērsošanas iespējas kontekstā ar Ķekavas upes vēsturiskajiem tiltiņiem, uz/no apkārtējām ielām, sabiedriskā transporta pieturvietām, sociālās infrastruktūras un pakalpojumu objektiem ārpus lokālpilnojumā teritorijas.
28. Ārtelpas infrastruktūru un labiekārtojumu veido atbilstoši universālā dizaina principiem un nodrošinot vides pieejamību dažādām sabiedrības grupām.

1.6. PRASĪBAS APSTĀDĪJUMIEM UN KOKU SAGLABĀŠANAI

29. Apstādījumus projektē un ierīko, izvēloties klimatiskajiem un vides apstākļiem atbilstošu koku, krūmu u.c. apstādījumu sugas, pārmantojot vēsturisko teritorijas apstādījumu veidošanas pamatprincipu (dendroloģiski interesantu un vērtīgu koku un krūmu stādījumu veidošana). Apstādījumu veidu, kompozīciju un sortimentu nosaka labiekārtojuma projektā, plānotajā apstādījumu struktūrā iespēju robežās saglabājot teritorijā augošos vērtīgos kokus. Būvprojektēšanas procesā pieaicina attiecīgās jomas speciālistus (ainavu arhitektu, sertificētu arboristu).
30. Plānotajā apstādījumu struktūrā integrē esošos kokus, ievērojot sekojošas prasības:
- 30.1. nodrošina aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma un īpaši aizsargājamo koku (dižkoku) saglabāšanu un aizsardzību atbilstoši normatīvi aktu prasībām;
 - 30.2. veicot būvniecību un teritorijas labiekārtošanu, maksimāli saglabā vērtīgos kokus, pirms būvdarbu uzsākšanas nodrošinot koku stumbru, sakņu (sakņu kritiskās aizsardzības zonas platībā) un vainaga aizsardzības pasākumus un koku vainagu sakopšanu atbilstoši attiecīgās jomas speciālistu (sertificēta arborista) atzinumā iekļautajām rekomendācijām;
 - 30.3. būvniecība koka vainaga projekcijas zonā pieļaujama, ja būvprojektā paredzētie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu un augšanu;
 - 30.4. koku minimālajā sakņu aizsardzības zonā neplāno rakšanas darbus un pazemes komunikāciju izbūvi (izņemot, ja tiek izmantota caurdures tehnoloģija vai citi kokiem draudzīgi risinājumi); zemes virsmas izmaiņu gadījumā īsteno koka saglabāšanas risinājumus, kurus nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā;
 - 30.5. citas prasības, saskaņā ar sertificēto arboristu atzinumu par plānotās apbūves ietekmi uz kokiem;
 - 30.6. cērtamos kokus precizē būvprojektēšanas procesā.
31. Iekškvartālu savienojumos apstādījumos veido lineāru formu stādījumus, kas kalpo arī kā kustības virziena orientieri. Mierīgajās atpūtas vietās, kurās izvietoti soliņus un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus, atpūtas vietas akcentē ar izteismīgām stādījumu grupām (ziemciešu, sezonas puķu, košumkrūmu u.tml. vairākpakāpju stādījumu kompozīcijām), risinājumu precizējot labiekārtojuma projektā.

1.7. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

32. Projektējot autostāvvietu izvietojumu pazemē (pagrabstāvā), būvprojekta izstrādē nodrošina hidroģeoloģiskajā izpētē balstīta dendrologa vai sertificēta arborista novērtējumu par plānotā pagrabstāva ietekmi uz saglabājamiem kokiem.
33. Būvprojektēšanas stadijā, ģeotehniskās izpētes ietvaros veicot pazemes hidroģeoloģiskā režīma izvērtējumu, jāpievērš uzmanība ģeoloģiskai situācijai, lai pārlicinātos, ka lokālplānojuma teritorijā paredzētās darbības neapdraud sērūdeņu veidošanās procesus blakus teritorijās. Ja ģeotehniskās izpētes rezultāti identificē iespējamu ietekmi uz blakus esošo sērūdeņu avotu, būvprojektā paredz atbilstošus risinājumus ietekmes mazināšanai.

- 33.1. Veicot būvdarbus jānodrošina, ka netiek veikti pasākumi, kas varētu mainīt pazemes ūdeņu plūsmu, izsaukt avota ūdens plūsmas (debita) izmaiņas vai radīt piesārņojuma riskus.
- 33.2. Būvdarbu laikā jāievēro piesardzības princips attiecībā uz pazemes ūdeņu plūsmu iespējamo ietekmi un jānodrošina nepieciešamās monitoringa prasības, ja tādas tiek noteiktas būvprojekta stadijā.

2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

2.1. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

2.1.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)

2.1.1.1. Pamatinformācija

34. Jauktas centra apbūves teritorijas ar indeksu JC2 ir funkcionālā zona, kas noteikta daudzfunkcionālai publiskās un dzīvojamās funkcijas apbūves iespēju attīstībai bijušās Baldones sanatorijas teritorijā.

2.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

35. Daudzdzīvokļu māju apbūve ([11006](#)).
36. Biroju ēku apbūve (12001): valsts, pārvaldes u.c. nekomerciālas iestādes, biroju telpas, ieskaitot kopstrādes ("co-working") telpas u.tml.
37. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): telpas vietējās nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekta funkcijām (veikals, aptieka, frizētava, kafejnīca, restorāns, sadzīves pakalpojumi u.tml.).
38. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīca, pansija, īstermiņa vai ilgtermiņa apartamentu u.tml. izmitināšanas pakalpojumu objekts, tā nodrošināšanai nepieciešamā infrastruktūra.
39. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): telpas pirmsskolas izglītības pakalpojumiem, bērnu pieskatīšanas dienas centra funkcijām, telpas interešu izglītībai u.tml.
40. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): telpas ģimenes ārstu praksei, ambulatoriem ārstniecības nolūkiem paredzētas telpas u.tml.
41. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti parki, skvēri, laukumi, publiski vai daļēji publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru.

2.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

2.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
42.	¹	²		līdz 12,5 ⁴	līdz 3 ³	⁵

¹ atbilstoši funkcionālai nepieciešamībai; jaunbūvēm dzīvokļu funkcijai - ne mazāk kā 75kvm uz dzīvokli

² apbūves blīvumu ievēro lokālplānojuma teritorijā kopumā nepārsniedzot 15%

³ jaunbūvēm; pārbūvējot bijušo sanatorijas guļamkorpusu (ēka ar kad. apz. 8005 001 3503 001) atļauts saglabāt esošo stāvu skaitu un apbūves augstumu

⁴ jaunbūvēm, līdz korei; pārbūvējot bijušo sanatorijas guļamkorpusu (ēkas kad. apz. 8005 001 3503 001) atļauts saglabā esošo apjomu un esošo augstumu (28 m)

⁵ brīvās (zaļās) teritorijas rādītāju rēķina lokālplānojuma teritorijai kopumā nodrošinot ne mazāk kā 60%

2.1.1.5. Citi noteikumi

43. Pamatprasības apbūves izvietojumam un teritorijas labiekārtošanai iekļautas šo noteikumu 1.4., 1.5., 1.6., 1.7. apakšnodaļās.
44. Publisko funkciju objektu izvietojumu projektē, primāri paredzot pārbūvēt bijušās Baldones sanatorijas ēkas vai izmantojot to būvvietas. Dzīvojamās funkcijas jaunbūves projektē nekonfliktējot ar publiskās funkcijas objektu izvietojumu, teritorijas austrumu daļā no aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma teritorijas.
45. Projektējot daudzdzīvokļu māju, tās pagalmu vai piegulošās zonas prioritāri veido kā rekreācijas teritoriju ar mierīgās atpūtas un pirmskolas vecuma bērnu (0-5 gadi) bērnu rotaļu aprīkojuma labiekārtojumu. Labiekārtojumu citu vecuma grupu iedzīvotāju atpūtai, un aktīvām brīvā laika nodarbēm, kā arī ēku apsaimniekošanai nepieciešamās labiekārtojuma infrastruktūras izvietojumu izvērtē lokālplānojuma teritorijas robežās un pamato būvniecības ieceres dokumentācijā, ņemot vērā konkrēto plānoto katras daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu skaitu un publisko ārtelpu savstarpējo sasaisti.
46. Atkritumu tvertņu, t.sk. šķiroto atkritumu izvietojumu nosaka būvprojektā vai teritorijas labiekārtojuma projektā saskaņā ar funkcionāli pamatotu piebraucamo ceļu un gājēju celiņu plānojumu.
47. Vairākām ēkām, kuras paredzēts izvietot atsevišķās jaunveidojamās zemes vienībās, var būt kopīgi izmantojama labiekārtojuma infrastruktūra, ja par to kopīgu izmantošanu un apsaimniekošanu tiek noslēgts rakstisks līgums.
48. Atsevišķai ēkai funkcionāli nepieciešamās autostāvvietas var izvietot citā zemes vienībā, ja par to izmantošanu tiek noslēgts rakstisks līgums.
49. Vienā zemes vienībā, nodrošinot funkcionāli nepieciešamās autostāvvietas u.c. šo noteikumu prasības, var izbūvēt vairākas dzīvojamās ēkas.

2.1.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)

2.1.2.1. Pamatinformācija

50. Jauktas centra apbūves teritorijas ar indeksu JC3 ir funkcionālā zona, kas noteikta daudzfunkcionālai publiskās funkcijas apbūves iespēju attīstībai bijušās Baldones sanatorijas teritorijas rietumu daļā.

2.1.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

51. Biroju ēku apbūve (12001): valsts, pārvaldes u.c. nekomerciālas iestādes, biroju telpas, ieskaitot kopstrādes ("co-working") telpas u.tml.
52. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): telpas vietējās nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekta funkcijām (veikals, aptieka, frizētava, kafejnīca, restorāns, sadzīves pakalpojumi u.tml).

53. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīca, pansija, īstermiņa vai ilgtermiņa apartamentu u.tml. izmitināšanas pakalpojumu objekts, tā nodrošināšanai nepieciešamie infrastruktūra.
54. Sporta būvju apbūve (12005): telpas vietējās nozīmes sporta aktivitātēm
55. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestāde, bērnu pieskatīšanas dienas centrs, telpas interešu izglītībai u.tml.
56. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): veselības un/vai rehabilitācijas centrs, ģimenes ārstu prakse, ambulatoriem vai stacionāriem ārstniecības nolūkiem paredzētas telpas.
57. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde, tai skaitā pansionāti un citi līdzīgi objekti, kā arī to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
58. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti parki, skvēri, laukumi, publiski vai daļēji publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru.

2.1.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

2.1.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
59.	⁶	⁷		līdz 12,5 ⁹	līdz 3 ⁸	¹⁰

⁶ atbilstoši funkcionālai nepieciešamībai

⁷ apbūves blīvumu ievēro lokālplānojuma teritorijā kopumā nepārsniedzot 15%

⁸ jaunbūvēm; pārbūvējot bijušo sanatorijas ārstniecības korpusu (ēka ar kad. apz. 8005 001 3502 001), vēsturiskajam apbūves apjomam saglabā vēsturisko apbūves augstumu

⁹ jaunbūvēm, līdz korei; atjaunot bijušās sanatorijas ārstniecības korpusu (ēka ar kad. apz. 8005 001 3502 001), vēsturiskās ēkas apjomam saglabā vēsturisko apbūves augstumu

¹⁰ brīvās (zaļās) teritorijas rādītāju rēķina lokālplānojuma teritorijā kopumā nodrošinot ne mazāk kā 60%

2.1.2.5. Citi noteikumi

60. Publisko funkciju objektu izvietojumu primāri projektē paredzot pārbūvēt bijušās Baldones sanatorijas ēkas vai izmantojot to būvvietas.
61. Pamatprasības apbūves izvietojumam un teritorijas labiekārtošanai iekļautas šo noteikumu 1.4., 1.5., 1.6., 1.7. apakšnodaļās.
62. Publiskajiem objektiem to pagalmu vai piegulošās zonas labiekārtojumu projektē atbilstoši ēku funkcijām, precīzē būvniecības iecerē.
63. Atkritumu tvertņu, t.sk. šķiroto atkritumu izvietojumu nosaka būvprojektā vai teritorijas labiekārtojuma projektā saskaņā ar funkcionāli pamatotu piebraucamo ceļu un gājēju celiņu plānojumu.

64. Vairākām ēkām, kuras paredzēts izvietot atsevišķās jaunveidojamās zemes vienībās, var būt kopīgi izmantojama labiekārtojuma infrastruktūra, ja par to kopīgu izmantošanu un apsaimniekošanu tiek noslēgts rakstisks līgums.

2.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

2.2.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR5)

2.2.1.1. Pamatinformācija

65. Transporta infrastruktūras teritorija ar indeksu TR5 ir funkcionālā zona, kas attiecas uz lokālplānojuma teritorijas daļām, kuras atbilstoši spēkā esošā teritorijas plānojumam ir iekļautas ielu sarkanajā līnijās: piebraucamā ceļa savienojums ar Rīgas ielu un zemes vienības fragmenti Ciršu un Draudzības ielu sarkanajās līnijās.

2.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

66. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes vai pazemes inženierkomunikācijas un inženiertīkli siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens u.tml. pārvadei un pievadei.
67. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): piebraucamie ceļi, ielas u.tml. transporta inženierbūves, tai skaitā tilti un citas līdzīgas būves, kas veido lineāru transporta infrastruktūru.

2.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

2.2.1.4. Apbūves parametri

Nenosaka

2.2.1.5. Citi noteikumi

68. Piebraucamo ceļu no Rīgas ielas puses izmanto, satiksmi organizējot atbilstoši vienotas satiksmes telpas principam - t.i. maksimāli "mierinātu", ar optimizētu brauktuves platumu, viena līmeņa ielas telpu automašīnām, gājējiem un velo braucējiem, nosakot prioritāti mazāk aizsargātajiem satiksmes dalībniekiem (piemērojot satiksmes kustības ātruma ierobežojumu atbilstoši dzīvojamai zonai (30km/h), "guļošos policistus" u.tml.). Līdz JC2 zonā pirmās apbūves kārtā plānoto ēku nodošanai ekspluatācijā, autotransporta kustībai lietojamajam tiltiņam pāri Ķekavas upei veic tehniskā stāvokļa apsekošanu atbilstības pārbaudei prognozējamām transporta plūsmām un nodrošina atbilstošos tehniskā stāvokļa uzlabojumus (ja nepieciešams).
69. Ciršu un Draudzības ielu sarkanajās līnijās esošos zemes vienības fragmentus izmanto atbilstoši ielas funkcijai saskaņā ar spēkā esošā teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2.3. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

2.3.1. Dabas un apstādījumu teritorija (DA3)

2.3.1.1. Pamatinformācija

70. Dabas un apstādījumu teritorija ar indeksu DA3 noteikta daļēji dabiskai vai speciāli izveidotai, ar kokiem apaugušajai lokālplānojuma teritorijas daļai (t.sk. ietverot aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma "Baldones sanatorijas parks" teritorijas daļu lokālplānojuma teritorijā), ekoloģiskam līdzsvaram, ainavas saglabāšanai, atpūtas un rekreācijas iespēju nodrošināšanai. Atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, šajā zonējumā iekļaujas arī vēsturiskie gājēju tiltiņi pāri Ķekavas upei.

2.3.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

71. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti parki, skvēri, laukumi, publiski vai daļēji publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
72. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002): dabas teritorijas bez apbūves un labiekārtojuma infrastruktūras (piemēram, dabiskas, kokiem apaugušas ūdensmalas, lauces u.tml.).

2.3.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

2.3.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
73.						¹¹

¹¹ brīvās (zaļās) teritorijas rādītāju rēķina lokālplānojuma teritorijai kopumā nodrošinot ne mazāk kā 60%

2.3.1.5. Citi noteikumi

74. DA3 teritorijā primāri nodrošina esošo koku augšanai labvēlīgus apstākļus, atbilstošu uzturēšanu un teritorijas sakopšanu.
75. DA3 zonā atļauts labiekārtojums mierīgai un aktīvai atpūtai (gājēju ceļiņi, apgaismojums, soliņi, atkritumu urnas, norādes zīmes, informatīvie stendi dabas un kultūrvēstures izziņai, aprīkojums fiziskām aktivitātēm dabā, velonovietnes u.c.), ko nosaka labiekārtojuma projektā.
76. Labiekārtojot DA3 zonu, nodrošina gājēju diagonālos tranzīta savienojums virzienā uz/no Upes ielas un Krasta ielas uz /no Rīgas ielu, tostarp vēsturisko gājēju tiltiņu drošu lietošanu.
77. DA3 zonu lokālplānojuma austrumu daļā primāri izmanto mierīgai/ekstensīvai atpūtai dabā, saglabājot kokus un dabisko veģetāciju.
78. DA3 zonas lokālplānojuma centrālās un ziemeļu daļas izmantošanā un labiekārtošanā ņem vērā aizsargājamās dabas teritorijas - dendroloģiskā stādījuma "Baldones sanatorijas parks" statusu, t.sk. vēsturisko stādījumu struktūru un dendroloģiski vērtīgos kokus; atjaunojot vai

pārbūvējot teritoriju šķērsojošos piebraucamos ceļus un/vai gājēju celiņus, ņem vērā to vēsturiskās trajektorijas un dimensijas. DA3 saskares zonā ar JC2 zonu pieļaujama piegulošo ēku funkcionāli nepieciešamo autostāvvietu daļēja izvietošana vietās, kur nav nepieciešama koku ciršana, saskaņā ar grafiskās daļas kartē "Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums" principiālo risinājumu. Būvniecības ieceres dokumentācijā precizē saglabājamās vēsturiski nozīmīgos labiekārtojuma elementus (piemēram, labiekārtojuma formas un elementus bijušā ārstniecības korpusa (vannu mājas) priekšlaukumā), izvērtējot to atjaunošanas iespējas kontekstā ar vēsturiskās ēkas pārbūves risinājumu.

79. Autotransporta kustība DA3 teritorijā vispārīgajā gadījumā pieļaujama tikai piekļuvei operatīvajam un apkalpes transportam. Autotransporta kustība piekļuvei JC2 zonā pārbūvējamajām un jaunbūvējamām ēkām, šķērsojot DA3 zonu, atļauta, izmantojot esošos pievienojumus (no Rīgas ielas un no Draudzības ielas) saskaņā ar grafiskās daļas karti "Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums", precizē būvprojektā.
80. Citas prasības koku saglabāšanai un apstādījumiem noteiktas 1.6.apakšnodaļā

3. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Nenosaka

4. CITI NOSACĪJUMI

4.1. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

81. Aizsargjoslas lokālpārplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu. Pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas, aizsargjoslas un objekti, kuriem nosaka aizsargjoslas, attēloti grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
82. Aizsargjoslu u.c. apgrūtinājumu konkrētās teritorijas platības katrā jaunveidojamā zemes vienībā precīzē zemes ierīcības projekta izstrādes ietvaros.
83. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā, atbilstoši inženiertīklu izpilduzmērījumiem, saskaņojot ar inženiertīklu turētāju. Esošo ekspluatācijas aizsargjoslu aprobežojumi zaudē spēku līdz ar attiecīgās inženierkomunikācijas, kam tā noteikta, demontāžu.

4.2. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

84. Zemes vienības sadali vai citu zemes vienības robežu pārkārtošanu veic normatīvo aktu noteiktajā kārtībā, izstrādājot zemes ierīcības projektu. Zemes ierīcības darbus atļauts veikt pa posmiem, atbilstoši teritorijas apbūves kārtām.
85. Ēkām piešķir adresi atbilstoši Baldones pilsētā pieņemtajai adresācijas sistēmai. Adresācijas priekšlikumu izstrādā zemes ierīcības projektā.

4.3. LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

86. Lokālpārplānojuma īstenošanu veic izstrādājot būvprojektus un veicot būvniecību atbilstoši šī lokālpārplānojuma prasībām un risinājumiem.
87. Turpmāko projektēšanu, inženiertehnisko sagatavošanu un zemes ierīcību atļauts veikt pa apbūves kārtām vai posmiem, nodrošinot teritorijas pakāpenisku attīstību un apbūvi, atbilstošu nepieciešamās infrastruktūras izveidi un labiekārtojumu.
88. Apbūves kārtā ietver lokālpārplānojuma teritorijas daļu, kas funkcionāli nepieciešama attiecīgajā apbūves kārtā plānotā apbūves apjoma īstenošanai (jaunveidojamo zemes vienību(-as), funkcionāli nepieciešamos piebraucamos ceļus, inženiertehnisko infrastruktūru, autostāvvietas, apstādījumus un ārtelpas labiekārtojumu. Apbūves kārtu (A, B, C, D) principiālais sadalījums iekļauts *1.pielikumā*, robežas precīzē būvprojektā. Apbūves kārtai nepieciešamos infrastruktūru izbūvē līdz apbūves kārtā plānoto ēku nodošanai ekspluatācijā.
89. Pirmajā apbūves kārtā (A) ietver teritorijas ziemeļu daļas attīstību, t.sk. bijušā sanatorijas guļamkorpusa pārbūvi un pirmās no mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām jaunbūvēm izbūvi, līdztekus nodrošinot arī bijušā ārstniecības korpusa (atrodas B kārtas robežās) konservāciju, kā arī Ķekavas upi šķērsojošo tiltiņu pret Rīgas ielu tehniskā stāvokļa novērtēšanu un atbilstošu pārbūvi (ja nepieciešams). Tālākās apbūves kārtas atļauts īstenot neatkarīgā secībā, atbilstoši sociāli ekonomiskajai situācijai un investīciju piesaistes iespējai.

90. Lokālpilnvarotņu teritorijā inženiertīklu izbūves secību precīzē būvprojektēšanas stadijā, saskaņā ar katra konkrētā inženiertīkla turētāja aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem.
91. Lokālpilnvarotņu teritorijā nav nepieciešams izstrādāt atsevišķu teritorijas detālpilnvarotņu, ja tas tiek īstenots atbilstoši šī lokālpilnvarotņu pamata risinājuma attīstības iecerei un šo Noteikumu prasībām.

1.pielikums. Lokālpilānoājuma īstenošanas kārtas

