

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie jautājumi

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, izņemot šī detālplānojuma „Nekustamajiem īpašumiem Lauku ielā 1 un lauku ielā 5, Odukalna ciemā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

4. 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.

5. 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. inženierkomunikāciju izbūvi noteikto ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvju un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās; pa kārtām

5.2. plānotās drenāžas sistēmas izbūve gar ielu, ap ēkām un citi meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves projektam;

5.3. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu un piebraucamo ceļu labiekārtošanu un izbūvi, sākotnēji ar grants segumu. Tālākā ielu izbūve veicama administratīvā līguma noteiktajā kārtībā, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

2.2. Piekļūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

6. Piebraukšana detālplānojuma teritorijā plānotajiem zemesgabaliem jāparedz no esošās Lauku ielas vai plānotajām ielām atbilstoši detālplānojumā norādītajām piebrauktuvēm. Aizliegts organizēt piebraukšanu pie atsevišķiem zemesgabaliem no Pļavu ielas puses.

7. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

8. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.

9. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
10. Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzM1):
- 9.1. savrupmājai 1140 m²;
 - 9.2. katrai no dvīņu mājām – 570 m².
11. „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzM1) detālplānojumā plānotos zemesgabalus Nr.1; 3; 22; 23 aizliegts turpmāk sadalīt.
12. „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzM1) detālplānojuma plānoto zemesgabalu Nr.24 atļauts sadalīt tikai izstrādājot atbilstošus detālplānojuma grozījumus un veicot attiecīgā Šķērsielas posma izbūvi detālplānojuma teritorijā.
13. Detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību dalīšana veicama saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem. Turpmāka sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana atļauta izstrādājot atsevišķa zemes gabala Zemes ierīcības projektu, ja detālplānojumā plānotais zemes gabals tiek sadalīts ne vairāk kā divās daļās, ievērojot šo nosacījumu citas prasības.
14. Dvīņu māju apbūves gadījumā zemesgabala sadalīšanas iespēja jāparedz būvprojektā, ņemot vērā detālplānojuma nosacījumus un paskaidrojumu rakstā iekļauto “Dvīņu māju izvietojuma un zemesgabalu turpmākās sadales shēmu”.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

15. Zemes gabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, bet gar ielām – pa ielas sarkanajām līnijām, izņemot gar Pļavu ielu. Gar Pļavu ielu atļauts izvietot žogu ievērojot pašvaldības plānoto ielas sarkano līniju, bet ne tālāk par detālplānojumā noteikto būvlaidi.
- 15.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
 - 15.2. galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks;
 - 15.3. aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem
16. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
17. Teritorijā jāsauglabā konstatētie vērtīgie koki. Veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts pārveidot esošo reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemesdzi saglabājamās koku grupas teritorijā (detālplānojuma parcelē Nr.1). Saudzējamās kokus saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
18. Īpaši jāaizsargā koki – dabas pieminekļi, kuri sasnieguši LR Ministru Kabineta noteikumos noteikto dižkoku izmērus, un vietējās nozīmes dižkoku sarakstā iekļautie retie un savdabīgie koki.
19. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.
20. Ēku apdarē dominējošais ieteicamais materiāls – koks. Stikls, metāls, akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās galvenā būvobjekta daļās vai tā piebūvēs.

21. Atļauts izbūvēt divslīpju vai četrslīpju jumtus.
22. Nav atļauts spilgtu, spīdīgu (sintētisku) krāsu toņu lietojums ēku fasādēs, žogu krāsojumā vai teritorijas labiekārtojuma elementos. Ieteicams pielietot novada teritorijā tradicionālos apbūves krāsu risinājumus.

3. Atļautā izmantošana „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzM1)

23. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu DzM1 ir:

- 22.1. **savrupmāja**, izņemot detālplānojumā plānoto zemesgabalu Nr.1;

- 22.2. **dvīņu māja**, izņemot detālplānojumā plānotos zemesgabalus Nr.1; 3; 22; 23; 24.

- 22.3. palīgizmantošana – saimniecības ēka un būve; palīgēka; apstādījumi; bērnu rotaļu laukums; infrastruktūras objekts, kas nepieciešams teritorijas funkcionēšanai.

24. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu DzM1 detālplānojumā plānotajā zemesgabalā Nr. 1, ir:

- 23.1. vietējas nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;

- 23.2. vietējas nozīmes ārstniecības un veselības iestāde;

- 23.3. vietējas nozīmes sporta būve;

- 23.4. palīgizmantošana – saimniecības ēka un būve; palīgēka; apstādījumi; bērnu rotaļu laukums; infrastruktūras objekts, kas nepieciešams teritorijas funkcionēšanai.

25. Apbūves tehniskie parametri:

- 24.1. Maksimālais apbūves blīvums savrupmāju un dvīņu māju apbūvei 30%, citām atļautajām izmantošanām – nav noteikts;

- 24.2. maksimālā apbūves intensitāte savrupmāju un dvīņu māju apbūvei - nav noteikta, citām atļautajām izmantošanām – 40%;

- 24.3. zemesgabala minimālā brīvā teritorija savrupmāju un dvīņu māju apbūvei - nav noteikta, citām atļautajām izmantošanām – 100%.

26. Maksimālais ēku un būvju stāvu skaits un augstums:

- 25.1. dzīvojamās ēkas stāvu skaits – 3 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi vai jumta stāvu;

- 25.2. saimniecības ēkas vai palīgēkas stāvu skaits – 1.stāvs;

- 25.3. vietējas nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekta, ārstniecības un veselības iestādes vai sporta būves stāvu skaits - 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi vai jumta stāvu;

- 25.4. maksimālais ēkas vai būves augstums - 12.metri.

4. Atļautā izmantošana „Satiksmes infrastruktūras teritorijā” (TL)

27. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TL ir:

- 26.1. **vietējas nozīmes - E kategorijas iela**;

- 26.2. komersanta ceļš, piebrauktuve;
 - 26.3. pagaidu autotransporta apgriešanās laukums;
 - 26.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 26.5. apstādījumi.
28. Ielu un ceļu elementu izbūves prasības:
- 27.1. ielu un ceļu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ielu un piebraucamo ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;
 - 27.2. blakus brauktuvei veidot atdalītu apvienoto gājēju un veloceļu.
29. Ielas, piebrauktuvi, kā arī laukumu brauktuvi, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējama pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās. Gājēju ceļņus (ietves) un veloceļņus detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

5. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

30. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
31. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
32. Eksploatācijas aizsargjoslas:
- 31.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem - ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
 - 31.2. Aizsargjosla gar elektroapgādes gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass.
33. Citi apgrūtinājumi:
- 32.1. būvlaide gar Pļavu ielu, Lauku ielu, Plato ielu, plānoto ielu Nr.4 – Ziemziedes ielu un Šķērsielu detālplānojuma teritorijā - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, bet ne mazāk kā 6 metri no ielas sarkanās līnijas;
 - 32.2. būvlaide gar plānotajām iekškvartāla ielām - piebrauktuvi Nr.8 Sniegrozes ielu; Nr.16 Āboliņa ielu un Nr.20 Dižauzu ielu detālplānojuma teritorijā - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, bet ne mazāk kā 3 metri no ielas sarkanās līnijas;
 - 32.2. apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
34. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 33.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
 - 33.2. ģeodēzijas lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Ģeodēzijas tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz ģeodēzijas esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;

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

6. Detālpļānojuma īstenošanas kārtība

35. Detālpļānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpļānojuma izstrādes īstenošanu.

36. Pēc detālpļānojuma spēkā stāšanās var uzsākt plānoto zemes vienības sadali saskaņā ar detālpļānojuma risinājumiem.

37. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālpļānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.

38. Pirms Platās ielas posma izbūves jāveic esošās 20 kV elektrolīnijas pārbūve atbilstoši A/S „Sadales tīkls” tehniskajiem noteikumiem.

39. Vietās, kur esošās SIA Lattelecom komunikācijas projekta izstrādes rezultātā nonāk ielu braucamajā daļā, jāparedz to iznešana zaļajā zonā vai zem trotuāra, izstrādājot atbilstošu projektu SIA Lattelecom komunikāciju pārvietošanai.

40. Detālpļānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālpļānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.