

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

2.1. Vispārīgie jautājumi

- 2.1.1. 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. Šī detālplānojuma risinājumos "Nekustamajam īpašumam" "Niedrupes", Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā" ievērot teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves noteikumus.
- 2.1.2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
- 2.1.3. Detālplānojums paredz zemes vienību izveidi.
- 2.1.4. Apstiprinot detālplānojumu plānotajām zemes vienībām tiek piešķirts nekustāmā īpašuma lietošanas mērķis un adreses.

2.2. Prasības visām teritorijām

2.1.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

- 2.1.1.1. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
- 2.1.1.2. 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.
- 2.1.1.3. 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:

- Nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams, -hidrometeoroloģiskā izpēte;
- Inženierkomunikāciju izbūvi plānotajā ielā inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
- Plānoto ielas izbūvi, sākotnēji ar grants segumu;
- Teritorijas vertikālās plānošanas, projektēšanas un izbūves darbus, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam.

2.1.2. Pieklūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

2.1.2.1. Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir paredzēta no "Detālplānojuma grozījumu nekustamajā īpašumā "Lapmežu iela 16", Krogsilā, Ķekavas pag.. Ķekavas nov." plānotās ielas, kura savukārt pieslēdzas Ķekavas pašvaldībai piederošai Lapmežu ielas daļai.

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

2.1.2.3. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīvs LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošības” prasības.

2.1.2.4. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāva brīvu un pietiekami drošu piekļuvi ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

2.1.2.5. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

2.1.2.6. Zemes vienību sadali un jaunu vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ievērojot ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Plānoto sarkano līniju plāns” un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

2.1.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

- 2.1.3.1. Atļauts izbūvēt žogus gar apbūves gabaliem, tos izvietojot uz zemes gabala sarkanajām līnijām.
- 2.1.3.2. Žogu augstums nevar pārsniegt 1,6 m un caurredzamība ne mazāk kā 50% (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni.
- 2.1.3.3. Saudzējamus kokus saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
- 2.1.3.4. Lai saglabātu un aizsargātu augošos kokus, veicot jebkādu būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

2.1.4. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem

- 2.1.4.1. Visās teritorijās nodrošina būvju inženiertehnisko apgādi saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
- 2.1.4.2. Jaunbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu, kurā ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.
- 2.1.4.3. Ēkas īpašnieks nodrošina inženierkomunikāciju pieslēguma izbūvi no ielas līdz ēkai.
- 2.1.4.4. Līdz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei pieļaujama vietējā ūdensapgāde un kanalizācija. Lai mazinātu vides riskus, pieļaujama tikai hermētisku kanalizācijas krājrezervuāru ierīkošana.
- 2.1.4.5. Jaunveidojamās apbūves teritorijas jānodrošina ar lietus ūdens novadīšanas sistēmām. Vietās, kur nav iespējams lietus ūdens kanalizācijas sistēmu pieslēgt pie esošajiem centralizētajiem tīkliem, jāierīko vietējo lietus ūdens savākšanu, nodrošinot to noteci uz esošām virszemes ūdenstilpnēm vai ūdenstecēm.

2.3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumi

2.3.1. Nosacījumi zemes vienībām - „Pamatu iela” (1.parcele), „Radinieku iela” (9.parcele).

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL):

Definīcija:	Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.
Atļautā izmantošana:	Galvenā izmantošana: <ul style="list-style-type: none">• gājēju celiņš;• veloceliņš;• vietējās nozīmes iela;• inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti. Palīgizmantošana: <ul style="list-style-type: none">• apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
Ielu sarkanās līnijas:	Vietējās nozīmes ielām – 12 m.
Ielu un ceļu šķērsprofili:	Ielu ceļu un šķērsprofili ir noteikti detālplānojumā, paredzot iespēju nodrošināt gājēju, velosipēdu un transportu satiksmi, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumu saskaņā ar atbildīgo valsts un pašvaldības institūciju nosacījumiem un tehniskajiem noteikumiem, ievērojot transporta būvju un inženierkomunikāciju projektēšanas normatīvās prasības.
Izmantošanas noteikumi:	Piebraucamo ceļu, kā arī laukumu brauktuvēm un autostāvvietām jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ceļa vai laukuma robežās. Gājēju un veloceliņus (ietves)

	detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.
--	---

2.3.2. **Nosacījumi zemes vienībām - „Pamatu iela 2” (2.parcele), „Pamatu iela 4” (3.parcele), „Pamatu iela 6” (4.parcele), „Pamatu iela 8” (5.parcele), „Pamatu iela 10” (6.parcele), „Pamatu iela 12” (7.parcele), „Pamatu iela 14” (8.parcele), „Radinieku iela 1” (10.parcele).**

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1):

Definīcija:	Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (DzM1) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.
Atļautā izmantošana:	<p>Galvenā izmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • viena savrupmāja vai • viena dvīņu māja. <p>Palīgizmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi; • inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti; • apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi; • saimniecības ēkas, palīgēkas; • telpas individuālā darba vajadzībām.
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	Savrupmājai – 1200 m ² ; Katrai no dvīņu mājām – 600 m ²
Maksimālais apbūves blīvums:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei – 30%.
Maksimālā apbūves intensitāte:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Minimālā brīvā teritorija:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Maksimālais stāvu skaits:	3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai).
Apbūves maksimālais augstums:	Nedrīkst pārsniegt 12 m.
Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):	No ielām – 6 m.
Sānpagalma minimālais platums:	<ul style="list-style-type: none"> • 4 m, ja tas ir iekšējais sānpagalms;

	<ul style="list-style-type: none"> • 6 m, ja tas ir ārējais sānpagalms; • ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenerālpilāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas.
Aizmugures pagalma minimālais dziļums:	<ul style="list-style-type: none"> • 4 m; • ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenerālpilāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

2.4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

- 2.4.1. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada, Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās un plānotās aizsargjoslas parādītas grafiski. Plānotās inženierkomunikāciju aizsargjoslas nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālpilānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
- 2.4.2. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākas prasības un lielākais minimālais platumš. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
- 2.4.3. Citi apgrūtinājumi – apbūves līnijas detālpilānojuma teritorijā – saskaņā ar detālpilānojuma grafisko daļu.
- 2.4.4. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 2.4.4.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- 2.4.4.2. Īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašuma esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
- 2.4.4.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.
- 2.4.5. Teritorijās, kas atrodas 330kV elektrolīnijas aizsargjoslā:

- 2.4.5.1. Būvprojektu izstrādāšanai saņemt AS "Augstsprieguma tīkls" tehniskos noteikumus būvniecības informācijas sistēmā (BIS).
- 2.4.5.2. Darbiem ar celšanas un citiem mehānismiem tuvāk par 30 metriem no 330kV elektrolīnijas malējiem vadiem izstrādāt un saskaņot ar AS "Augstsprieguma tīkls" darba izpildes projektu.
- 2.4.5.3. Sagatavojot ielu būvprojektus, novērtēt nepieciešamību veikt 330kV elektrolīnijas pārbūvi ar mērķi ievērot nepieciešamos vertikālos attālumus no elektrolīnijas vadiem līdz brauktuves virsmai saskaņā ar Latvijas būvnormatīva "Inženiertīklu izvietojums" prasībām. Pārbūves nepieciešamības gadījumā noslēgt vienošanos ar AS "Augstsprieguma tīkls" un saņemt projektēšanas uzdevumu. Visus izdevumus, kas saistīti ar elektrolīnijas iespējamo pārbūvi (trases noteikšana, saskaņošana, projektēšana, iekārtu iegāde, nojaukšana, būvdarbi u.c.) apmaksā pārbūves ierosinātājs.

2.5. Detālpilānojuma īstenošanas kārtība

- 2.5.1. Detālpilānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpilānojuma izstrādes īstenoātāju. Detālpilānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
- 2.5.2. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālpilānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.
- 2.5.3. Detālpilānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atdzīst par spēku zaudējošu. Detālpilānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.