

DETĀLPLĀNOJUMS

nekustamajam īpašumam

“Meža iela 75”

ZEMES VIENĪBAI AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 80070010166

Baložos, Ķekavas novadā

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Pasūtītājs: Fiziska persona

Izstrādātājs: SIA “Reģionālie projekti”

1. Vispārīgie jautājumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) darbojas kā Ķekavas novada teritorijas plānojuma (administratīvai teritorijai līdz 01.07.2021.), kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2023.gada 22.marta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-2/2023 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk – Teritorijas plānojums) detalizācija zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80070010166 teritorijā, Baložos, Ķekavas novadā (turpmāk – detālplānojuma teritorija).
2. Prasības, kas nav ietvertas šajos Nosacījumos, ir noteiktas Teritorijas plānojumā.

2. Prasības visai teritorijai

2.1. PRASĪBAS APBŪVEI

3. Izvietojot apbūvi, ievēro:
 - 3.1. būvlaidi 6 m no Meža ielas un Mežezera ielas;
 - 3.2. minimālo apbūves līnijas attālumu no zemes vienību sānu robežas – 4 m, izņemot jaunveidojamās zemes vienības Nr. 1 un Nr. 16. Šīm jaunveidojamajām zemes vienībām gar robežu ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80070010359 un kadastra apzīmējumu 80070010361, apbūves līnija noteikta 5 m.
4. Ēkas izvietojamas teritorijā starp būvlaidi un apbūves līnijām, pēc iespējas saglabājot esošos kokus.

2.2. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN APSTĀDĪJUMIEM

5. Apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot, ievērojot Teritorijas plānojuma nosacījumus, ciktāl tie nav pretrunā ar šo detālplānojumu:
 - 5.1. iežogojot jaunveidojamās zemes vienības Nr. 1 un Nr. 16, žogs ierīkojams 3 m attālumā no zemes vienības robežas;
 - 5.2. iežogojot jaunveidojamās zemes vienības Nr. 2 līdz Nr. 15, žogs ierīkojams ielas vai ceļa pusē – pa ielas sarkano līniju, gar ielas teritoriju, kas noteikta kā Transporta infrastruktūras teritorija (TR).
6. Atmežošana uz apbūves teritoriju ir veicama tikai zem ēkām, pagalmiem, piebraucamiem ceļiem un plānotās ielas.
7. Ārpus apbūves vietas saglabājamas teritorijā augošās priedes, kuru diametrs sasniedzis 15 cm un netraucē izvietot apbūvi, tai skatā veikt plānotās ielas būvniecību un nepieciešamo inženiertīklu ierīkošanu.
8. Būvdarbi koku tuvumā veicami, ievērojot koku sakņu, zaru un stumbru aizsardzības pasākumus. Ja rakšanas darbi veicami saglabājama koka kritiskajā sakņu aizsardzības zonā (koka stumbra diametrs x5), būvprojektā izstrādājami detalizēti risinājumi un izbūves procesā veicami kompleksi pasākumi koka dzīvotspējas un vitalitātes saglabāšanai.
9. Atsevišķu apbūvei paredzēto zemes vienību teritorijas labiekārtojums, t.sk. apstādījumi, risināms vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.
10. Automašīnu stāvvietu risinājumu ietver apbūvei paredzēto zemes vienību būvprojektā.

2.3. PRASĪBAS ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAI

11. Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma Grafiskās daļas lapās "Funkcionālais zonējums" un "Zemes ierīcības plāns".
12. Plānoto zemes vienību robežu pārkārtošana ir atļauta, izstrādājot detālplānojuma grozījumus.
13. Plānoto zemes vienību apvienošana atļauta, tām nodrošinot tiešu piekļuvi no ielas.

2.4. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

14. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajam nodrošinājumam attēlots Grafiskās daļas lapā "Inženierkomunikāciju plāns".
15. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu plānoto ielu sarkano līniju robežās un ārpus tām, precizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.
16. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.
17. Ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas nodrošināšanai veic pieslēgšanos pašvaldības centralizētajiem tīkliem.
18. Pieslēgšanās centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem ir obligāta.
19. Sadzīves notekūdeņu kanalizācijā aizliegts iepludināt lietus ūdeņus.
20. Siltumapgādes nodrošināšanai atļauti lokāli risinājumi. Gāzes apgādi nepieciešamības gadījumā nodrošina, ierīkojot nepieciešamos risinājumus un pieslēdzoties esošajam tīklam.
21. Elektroapgādi nodrošina, ierīkojot nepieciešamos risinājumus un pieslēdzoties esošajam tīklam.
22. Ārējo ugunsdzēsību nodrošina, ierīkojot plānoto ugunsdzēsības hidrantu.
23. Lietusūdens atvadi nodrošina, ierīkojot 2 m platu ievalku Mežezera ielas posmā, nodrošinot lietus ūdens infiltrāciju gruntī ievalkas zonā.
24. Lietusūdens savākšanu no ēku jumtiem nodrošina, ierīkojot individuālu lietusūdens savākšanas sistēmu, vienlaikus ar ēku būvniecību. Atļauts ierīkot lietusūdens uzkrājošās sistēmas ēkas risinājumos, paredzot uzkrātā lietus ūdens izmantošanu teritorijas uzturēšanā.
25. Lietusūdeni no pagalmiem aizliegts novadīt uz ielas braucamās daļas vai ietves.
26. Ārējo apgaismojumu nodrošina, to ierīkojot plānotajās ielās.
27. Elektronisko sakaru tīkli nepieciešamības gadījumā izbūvējami plānoto ielu sarkanajās līnijās.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZM)

3.1.1. Pamatinformācija

28. "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija" (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
29. Funkcionālā zona "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija" noteikta zemes vienībām Nr. 1 līdz Nr. 16.

3.1.2. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi

30. Savrupmāju apbūve (11001).

3.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

31. Nenosaka

3.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
32.	Savrupmāju apbūve	1200 m ² _{1,4}	35	²	līdz 8	līdz 3 ³	50

¹ katrai no diviņu mājām – 600 m²

² nenosaka

³ 3. stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66 % no 2. stāva platības

⁴ plānotajām zemes vienībām Nr. 2 un Nr. 3, ņemot vērā zemes lietderības izmantošanas iespējas, apkārtējo zemesgabalu un apbūves struktūru un dabisko robežu elementus, pieļaujama zemesgabalu platības samazināšana, bet ne vairāk par 5 % no atļautās minimālās platības attiecīgajā teritorijā

3.1.5. Citi noteikumi

33. Minimālā zemes vienības ielas fronte – 15 m.

34. Zemes vienībā jāparedz vieta automašīnu novietošanai (stāvvietā vai garāžā).

35. Pieslēgšanās centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem ir obligāta.

36. Apbūve plānotajās zemes vienībās Nr. 7 un Nr. 10 īstenojama pēc Meža ielas (t.sk. inženierkomunikāciju) būvprojekta izstrādes, ielas izbūves un inženierkomunikāciju ierīkošanas, tādējādi nodrošinot piekļūšanu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu minētajās zemes vienībās.

3.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

3.2.1. Pamatinformācija

37. "Transporta infrastruktūras teritorija" (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu ar transporta apkalpošanu saistīto uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

38. Funkcionālā zona "Transporta infrastruktūras teritorija" noteikta zemes vienībai Nr. 17.

3.2.2. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi

39. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001) – virszemes un pazemes inženiertīkli, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei nepieciešamās būves, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces (piemēram, cauruļvadus, kabelus, urbumus u. tml.)

40. Transporta lineārā infrastruktūra (14002) - ielas un citas līdzīgas būves, kas veido lineāru transporta infrastruktūru

3.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

41. Nenosaka

3.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
42.	Inženiertehniskā infrastruktūra	1	1	1	1	1	1
43.	Transporta lineārā infrastruktūra	1	1	1	1	1	1

¹ nenosaka

3.2.5. Citi noteikumi

44. Nenosaka

4. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi

45. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t.sk. ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma Grafiskās daļas lapā "Funkcionālais zonējums".
46. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

47. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem un administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, kas noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



Rūpniecības iela 32b – 2, Rīga, LV – 1045
tālr. +371 67320809
e-pasts: birojs@rp.lv
www.rp.lv