

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

2.1. Vispārīgie jautājumi

- 2.1.1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami Ķekavas novada teritorijas plānojums (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".
- 2.1.2. Šī detālplānojuma risinājumos nekustamajā īpašumā "**Jaunvidēji**", Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā ievērot atsevišķos precizētos un detalizētos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus un prasības.
- 2.1.3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
- 2.1.4. Detālplānojums paredz sākotnējās zemes vienības sadali rindu māju apbūvei, vienota ceļa un inženiertīklu izveidei.
- 2.1.5. Apstiprinot detālplānojumu plānotajām zemes vienībām tiek piešķirts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un adreses.

2.2. Prasības visām teritorijām

2.2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

- 2.2.1.1. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
- 2.2.1.2. 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.
- 2.2.1.3. 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 – ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti, ģeotehnisko izpēti un, ja nepieciešams, -hidrometeoroloģisko izpēti;
- Meliorācijas sistēmas ierīkošanu vai pārkārtošanu;
- Teritorijas vertikālās plānošanas, projektēšanas un izbūves darbus, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam;
- Būvniecībai nepiemērotās grunts uzlabošanu vai nomaiņu;
- Inženierkomunikāciju izbūvi plānotajā ielā inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
- Esošās nobrauktuves kategorijas maiņa atbilstoši MK noteikumu Nr.505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" prasībām, izstrādājot attiecīgā ceļa pievienojuma izvērtējumu un tehniski ekonomisko pamatojumu, kas jāaskaņo ar AS "Ķekava ABT" un jāiesniedz VSIA "Latvijas Valsts ceļi" lēmuma pieņemšanai ceļa pievienojuma kategorijas paaugstināšanai;
- Satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, plānoto ielu izbūvi, (sākotnēji ar grants segumu);
- Esošo ēku un būvju nojaukšanu.

2.2.2. Pieklūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

- 2.2.2.1. Būvniecības procesu var uzsakt, ja ir nodrošināta pieklūšana.
- 2.2.2.2. Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir paredzēta no valsts autoceļa V1.
- 2.2.2.3. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
- 2.2.2.4. Attālumam 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.
- 2.2.2.5. 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 sagrūst.
- 2.2.2.6. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai

cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Ielu paredzēt apvienojot braucamo un gājēju zonas, to izveidojot kā "dzīvojamo zonu", šķērskritumu veidot ne lielāku kā 3%.

- 2.2.2.7. 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 ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

2.2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

- 2.2.3.1. Atļauts izbūvēt žogus gar apbūves gabaliem. Ielas vai ceļa pusē, tos izvietojot pa ielas sarkano līniju gar ielas teritoriju, kas noteikta kā Transporta infrastruktūras teritorija (TR), ievērojot redzamības brīvlauka līnijas.
- 2.2.3.2. Aizliegts izbūvēt žogus tuvāk par 1.5 m no grāvja, novadgrāvja un ūdens notekas augšmalas.
- 2.2.3.3. Žogiem, kas vērsti pret publisko ārtelpu, maksimālais augstums un caurredzamība ir šāda:
- 2.2.3.3.1. līdz 1m augstam žogam- bez ierobežojumiem;
 - 2.2.3.3.2. līdz 1.6m augstam žogam- tiešā pretskatā vismaz 30% uz katru žoga posmu.
- 2.2.3.4. Žogu konstrukcijām gar meliorācijas novadgrāvjiem jābūt viegli transformējamām un nepieciešamības gadījumā nojaukamām.
- 2.2.3.5. Nav atļauts žogu stabus un to atbalstus izvietot ielu un ceļu teritorijā.
- 2.2.3.6. Atļauts funkcionāli sadalīt zemes gabalu ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.
- 2.2.3.7. Pirms būvdarbu uzsākšanas aizsargājamo koku aizsargzonā ir jāizstrādā detalizēti tehniski risinājumi koku aizsardzībai.
- 2.2.3.8. Lai saglabātu un aizsargātu augošos kokus, veicot jebkādas būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
- 2.2.3.9. Lai mazinātu blakus esošā autoceļa V1 un esošās rūpnieciskās apbūves teritorijas ietekmi uz plānoto dzīvojamo apbūvi ieteicams izveidot apstādījumu zonu (risinājuma priekšlikumu skatīt grafiskajā daļā "Transporta kustības shēma" un paskaidrojuma raksta 1.6.3. punktā).

2.2.4. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem

- 2.2.4.1. Visās teritorijās nodrošina būvju inženiertehnisko apgādi saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
- 2.2.4.2. Būves obligāti jāpieslēdz centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai.
- 2.2.4.3. Ēkas īpašnieks nodrošina inženierkomunikāciju pieslēguma izbūvi no ielas līdz ēkai.
- 2.2.4.4. 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.
- 2.2.4.5. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumu Nr.326 Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām. Plānoto hidrantu skatīt grafiskajā sadaļā "Plānoto inženierkomunikāciju plāns".

2.3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumi

- 2.3.1. **Nosacījumi zemes vienībām - „Jaunvidēju iela”** (1., 3. un 6. parcele).

Transporta infrastruktūras objektu teritorija (TR)

Pamatdefinīcija:

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 darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Inženiertehniskā infrastruktūra (14001)
- Transporta lineārā infrastruktūra (14002)

Apbūves parametri:

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 (%)
Inženiertehniskā infrastruktūra	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Līdz 6	Līdz 1	Nenosaka
Transporta lineārā infrastruktūra	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka

2.3.2. Nosacījumi zemes vienībām - „Jaunvidēju iela 1” (2.parcele), „Jaunvidēju iela 3” (4.parcele), „Jaunvidēju iela 5” (5.parcele), un „Jaunvidēju iela 7” (7.parcele).

Jauktas centra apbūves teritorija (JC):

Pamatdefinīcija:

Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, ko izmanto vai plāno attīstīt par pilsētas vai ciema centru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Rindu māju apbūve (11005)

Apbūves parametri:

Teritorijas izmantošanas veids	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Rindu māju apbūve	35	Nenosaka	Līdz 12	Līdz 3	50

Citi noteikumi:

- Apbūves parametri norādīti kopējām (visām) rindu māju sekcijām vienā zemes vienībā un šo zemes vienību turpmāk nav iespējams sadalīt.

2.4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

2.4.1. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada domes 2023.gada 22.marta saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-2/2023 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un grafisko daļu" un citiem

normatīvajiem aktiem. Esošās un plānotās aizsargjoslas parādītas grafiski. Plānotās inženierkomunikāciju aizsargjoslas nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas. Detālplānojumā 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 platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

2.4.3. Citi aprūtinājumi – apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālplānojuma 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.

2.5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

2.5.1. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.

2.5.2. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.

2.5.3. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atdzīst par spēku zaudējošu. Detālplānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus sagatavoja:

arhitekts Artis Gedrovics