

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 **"Silmētras"**, Ķekavā, 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 zemes vienību sadali savrupmāju, vienota ceļa un inženiertīklu izveidi.
- 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 un ierīkošanu vai pārkārtošanu un novadgrāvja pārbūvi, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam;
- 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;
- Plānotās nobrauktuves kategorijas noteikšana 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 jāiesniedz VSIA "Latvijas Valsts ceļi" lēmuma pieņemšanai ceļa pievienojuma kategorijas noteikšanu;
- Satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, plānoto ielu izbūvi, (sākotnēji ar grants segumu);
- Esošo ēku un būvju nojaukšanu;
- Veikt plānotās ielas pievienojuma pie vietējā valsts autoceļa V6 izvērtējumu un tehniski ekonomisko pamatojumu, un veikt ceļa pievienojuma kategorijas noteikšanu. Plānotās ielas pievienojuma pie valsts vietējā autoceļa V6 kategorija un atļautā lietošana jānosaka atbilstoši detālplānojuma teritorijā plānotajai apbūvei 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 jāiesniedz VSIA "Latvijas Valsts ceļi" lēmuma pieņemšanai ceļa pievienojuma kategorijas noteikšanu. Pirms plānotās ielas būvprojekta saskaņošanas jābūt pozitīvam VSIA "Latvijas Valsts ceļi" lēmumam par ceļa pievienojuma kategorijas noteikšanu.

2.2.2. Piekļūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

2.2.2.1. Būvniecības procesu var uzsakt, ja ir nodrošināta piekļūšana.

2.2.2.2. Piekļūšana uzskatāma par nodrošinātu, ja:

2.2.2.2.1. zemesgabals robežojas ar Teritorijas plānojumā paredzētu C,D vai E kategorijas grupas ielu, kas ir valsts vai Pašvaldības īpašums, un ir

panākta vienošanās ar valsts autoceļu pārvaldītāju par piekļūšanu valsts autoceļam;

- 2.2.2.2.2. zemesgabals robežojas ar izbūvētu piebraucamo ceļu, kas savieno zemesgabalu ar izbūvētu Teritorijas plānojumā paredzētu C,D vai E kategorijas grupas ielu, kas ir valsts vai Pašvaldības īpašums. Ja minētais piebraucamais ceļš pieder citai fiziskai vai juridiskai personai, jābūt noslēgtam un reģistrētam zemesgrāmatā attiecībam līgumam par piebraucamā ceļa izmantošanas tiesībām;
- 2.2.2.2.3. zemesgabals robežojas ar koplietošanas ielu vai ceļu, kas noteikts atbilstošu normatīvo aktu prasībām
- 2.2.2.2.4. ir nodrošināta faktiskā piebraukšana.
- 2.2.2.3. Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir paredzēta no valsts autoceļa V6.
- 2.2.2.4. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
- 2.2.2.5. 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.
- 2.2.2.6. 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 sagrausta.
- 2.2.2.7. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Ielai paredzēt braucamo daļu un gājēju-velosipēdu zonu, šķērskritumu veidot ne lielāku kā 3%.
- 2.2.2.8. 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. Parcelēm 10-14 atļauts izbūvēt žogus gar apbūves gabaliem. Ielas vai ceļa pusē, tos izvietojot pa ielas sarkano līniju, ievērojot redzamības brīvlaukus.
- 2.2.3.2. Parcelēm 2-8 atļauts izbūvēt žogus gar apbūves gabaliem. Plānotās Silmētru ielas un valsts autoceļa V6 pusē, tos izvietojot pa ielas sarkano līniju, ievērojot redzamības brīvlaukus. Plānotās Mazās mētru ielas pusē, tos izvietojot pa plānoto būvlaidi, ievērojot redzamības brīvlaukus.
- 2.2.3.3. Aizliegts izbūvēt žogus tuvāk par 1.5 m no grāvja, novadgrāvja un ūdens notekas augšmalas.
- 2.2.3.4. Žogiem, kas vērsti pret publisko ārtelpu, maksimālais augstums un caurredzamība ir šāda:
 - 2.2.3.4.1. līdz 1m augstam žogam- bez ierobežojumiem;
 - 2.2.3.4.2. līdz 1.6m augstam žogam- tiešā pretskatā vismaz 30% uz katru žoga posmu.
- 2.2.3.5. Žogu konstrukcijām gar meliorācijas novadgrāvjiem jābūt viegli transformējamām un nepieciešamības gadījumā nojaukamām.
- 2.2.3.6. Nav atļauts žogu stabus un to atbalstus izvietot ielu un ceļu teritorijā.
- 2.2.3.7. Atļauts funkcionāli sadalīt zemes gabalu ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.
- 2.2.3.8. Pirms būvdarbu uzsākšanas aizsargājamo koku aizsargzonā ir jāizstrādā detalizēti tehniski risinājumi koku aizsardzībai.
- 2.2.3.9. Lai saglabātu un aizsargātu augošos kokus, veicot jebkādos būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

2.2.4. 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. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu, kurā ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.
- 2.2.4.3. Ēkas īpašnieks nodrošina inženierkomunikāciju pieslēguma izbūvi no ielas līdz ēkai.

2.2.4.4. Līdz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei pieļaujama vietējā ūdensapgāde un kanalizācija. "Vietējā ūdensapgāde"- spice vai dziļurbums. Ja paredzēts dziļurbums virs 20m, saņemt atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. "Vietējais kanalizācijas risinājums"- izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs katrā detālpļānojuma apbūves zemesgabalā vai bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.

Izvēloties bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, jāievēro:

- emitētajiem ūdeņiem attiecībā uz bioloģisko skābekļa patēriņu, ķīmisko skābekļa patēriņu un suspendētajām vielām ir vismaz šādi parametri:

Nr. p.k.	Parametrs	Cilvēku ekvivalents	Koncentrācija vai attīrīšanas tehnoloģija	Piesārņojuma samazinājuma procenti	References analīzes metode
1.	Bioķīmiskais skābekļa patēriņš (BSP ₅), ja temperatūra ir 20 °C (neveicot nitrifikāciju)	2000-10000	25 mg/l	70-90	Homogēns, nefiltrēts, nedekantēts paraugs. Izšķīdušo skābekli nosaka pirms un pēc piecu dienu inkubācijas perioda 20 °C ±1 °C temperatūrā, tumsā. Pievieno nitrifikācijas kavētāju
2.	Ķīmiskais skābekļa patēriņš (ĶSP)	2000-10000	125 mg/l	75	Homogēns, nefiltrēts, nedekantēts paraugs. Kālija dihromāta izmantošana
3.	Suspendētās vielas - kopējais daudzums	līdz 10000	mazāk nekā 35 mg/l	90	Raksturīgā parauga filtrēšana caur 0,45 µm filtra membrānu. Žāvēšana 105 °C temperatūrā un svēršana

- piesārņojuma samazinājuma procentus nosaka, salīdzinot piesārņojošās vielas daudzumu attīrītajos notekūdeņos ar tās daudzumu attīrīšanas iekārtās ieplūstošajos notekūdeņos;
- bioloģiskā skābekļa patēriņa (BSP₅) vietā var izmantot citus parametrus- kopējo organisko oglekli vai ķīmisko skābekļa patēriņu, ja starp bioloģiskā skābekļa patēriņa un minēto parametru vērtībām ir noteikta sakarība;
- analizējot emisiju no nogulsnesēšanas dīķiem, paraugus filtrē. Suspendēto vielu kopējā koncentrācija nefiltrētajos ūdens paraugos nedrīkst pārsniegt 150 mg/l;

- emitētajiem notekūdeņiem attiecībā uz kopējo fosforu un kopējo slāpekli ir vismaz šādi parametri:

Nr. p.k.	Parametri		Cilvēku ekvivalents	Koncentrācija vai attīrīšanas tehnoloģija	Samazinājuma procenti	References analīzes metode
1.	Kopējais fosfors (P_{kop})		2000-10000	atbilstoša attīrīšana	10-15	Molekulārās absorbcijas spektrofotometrija
2.	Kopējais slāpeklis (N_{kop})		2000-10000	atbilstoša attīrīšana	10-15	Molekulārās absorbcijas spektrofotometrija

Kopējais slāpeklis (N_{kop}) ir organiskā slāpekļa un neorganiskā slāpekļa summa.

- Nodrošināt iespēju ņemt paraugus no attīrīšanas iekārtas un attīrītajiem notekūdeņiem;
- Ierīkot attīrīto notekūdeņu infiltrācijas lauku;
- Ja zemesgabalā ir meliorācijas sistēma (drenas, kolektori, grāvji u.c.), saņemt tehniskos noteikumus un/vai saskaņojumu par attīrīšanas iekārtas un attīrīto notekūdeņu infiltrācijas lauka novietojumu no Valsts SIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas.

Ja detālplānojuma realizācijas brīdī centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, pieslēgties pie tiem ir obligāti. Risinājumu izstrādāt būvniecības dokumentācijā.

2.2.4.5. 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.

2.2.4.6. 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".

2.2.4.7. Līdz centralizētās ūdensapgādes sistēmas izbūvei ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošināšana paredzēta no 600m atālumā esošā hidranta Brīvības un Jaundruvas ielu krustojumā.

2.3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumi

2.3.1. Nosacījumi zemes vienībām - „Silmētru iela” (1.parcele), „Mazā Mētru iela” (9.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 - „Silmētru iela 4” (2.parcele), „Mazā Mētru iela 1” (3.parcele), „Mazā Mētru iela 3” (4.parcele), „Mazā Mētru iela 5” (5.parcele), „Mazā Mētru iela 7” (6.parcele), „Mazā Mētru iela 9” (7.parcele), „Mazā Mētru iela 11” (8.parcele), „Mazā Mētru iela 2” (10.parcele), „Silmētru iela 2” (11.parcele), „Mazā Mētru iela 4” (12.parcele), „Mazā Mētru iela 6” (13.parcele), „Mazā Mētru iela 8” (14.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:

- Savrupmāju apbūve (viena savrupmāja vai viena dvīņu māja) (11001)

Apbūves parametri:

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

Citi noteikumi:

- Apbūves parametri norādīti kopējām (visām) ēkām vienā zemes vienībā un šo zemes vienību turpmāk nav iespējams sadalīt.
- Parcelēm 2-8 atļauts izbūvēt žogus gar apbūves gabaliem. Plānotās Silmētru ielas un valsts autoceļa V6 pusē, tos izvietojot pa ielas sarkano līniju, ievērojot redzamības brīvlaukus. Plānotās Mazās mētru ielas pusē, tos izvietojot pa plānoto būvlaidi, ievērojot redzamības brīvlaukus. Žoga izbūves līnija norādīta grafiskajā lapā (Plānotās atļautās izmantošanas plāns).

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 jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

2.4.3. Citi apgrūtinājumi – 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. 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.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus sagatavoja:

arhitekts Artis Gedrovics