

**ĶEKAVAS NOVADA
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
„IMANTAS” (kadastra Nr.8070 008 0851)
DETĀLPLĀNOJUMS**



II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamā īpašuma “Imantas”, Ķekavā, Ķekavas novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 008 0851.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie apbūves nosacījumi. Pārējie apbūves nosacījumi, saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritorijas plānojumu (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), ciktāl tie nav precizēti šajos detālplānojuma apbūves nosacījumos.
3. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošu valsts likumu un citu tiesību aktu prasības, kā citu pašvaldību saistošo noteikumu prasības.

2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM)

4. Definīcija:

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Zemes vienības Nr. 1 - 8; 10 - 36

5. Atļautā izmantošana:

5.1. Galvenā izmantošana:

5.1.1. Savrupmāju apbūve (11001);

5.1.2. Rindu māju apbūve (11005);

5.2. Palīgizmantošana: saimniecības ēkas, palīgēkas.

6. Apbūves parametri:

6.1. Minimālā platība:

6.1.1. savrupmājai: 1200 m²;

6.1.2. dvīņu mājas vienai daļai: 600 m²;

6.1.3. rindu mājas sekcijai: 300 m².

6.2. Minimālā zemesgabala ielas fronte: 15 m.

6.3. Maksimālais apbūves blīvums: 35 %.

- 6.4. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs: 50 %
- 6.5. Būvlaide: 6 m
- 6.6. Maksimālais apbūves stāvu skaits: 3 stāvi, bet 3. stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66 % no 2. stāva platības
- 6.7. Maksimālais apbūves augstums: līdz 12 m
- 7. Citi nosacījumi:
 - 7.1. Ēku fasādes jāveido arhitektoniski izteiksmīgas vienotā arhitektoniskā veidolā.
 - 7.2. Saimniecības ēkas, palīgēkas projektē arhitektoniski vienotas ar dzīvojamo māju.
 - 7.3. Ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi.
 - 7.4. Līdz ēku nodošanai ekspluatācijā obligāti jāpieslēdzas pie centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kuri jāizbūvē pa jaunizveidotām ielām.
 - 7.5. Rindu māju apbūve (11005) nav atļauta zemes vienībās Nr.1, 12, 13, 20, 21.

3. ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

Daļa no zemes vienībām Nr. 9; 21 - 25

8. Definīcija:

Ūdeņu teritorija (Ū) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai izplānotu un nodrošinātu racionālu un ilgtspējīgu ūdeņu resursu izmantošanu saimnieciskai darbībai, transportam, rekreācijai un vides aizsardzībai.

8.1. Atļautā izmantošana:

8.1.1. Galvenā izmantošana: ūdens saimnieciskā izmantošana (23001).

8.2. Apbūves nosacījumi: nenosaka.

8.3. Citi nosacījumi: zemes vienības īpašniekam jānodrošina meliorācijas grāvja uzturēšana kārtībā, tīrīšana, utt., lai tiktu nodrošināta ūdens caurplūde.

4. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA)

Daļa no zemes vienības Nr. 9

9. Definīcija:

Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, ko nosaka galvenokārt labiekārtotām Dabas un apstādījumu teritorijām Ķekavas novadā, ietverot dabiskas vai

mākslīgi ierīkotas apstādījumu, skvēru un citu publisku vai privātu apstādījumu, zaļumu vai meža joslas/buferzonas, galvenokārt bez apbūves.

9.1. Atļautā izmantošana:

9.1.1. Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti skvēri pludmales laukumi, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai, t.sk. gājēju un veloceļu ierīkošanai.

9.2. Apbūves parametri: Nosakāmi atsevišķā labiekārtojuma projektā.

9.3. Citi nosacījumi: nenosaka.

5. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA (TA)

Daļa no zemes vienībām Nr. 9; 21 - 25

10. Definīcija:

Tehniskās apbūves teritorija (TA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru

10.1. Atļautā izmantošana:

10.1.1. Galvenā izmantošana: Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

Zemes vienībās atrodas 110 kW un 330 kW elektrolīnijas

10.2. Apbūves parametri: nenosaka

10.3. Citi nosacījumi:

10.3.1. Būvniecība šajās teritorijās jāsaskaņo ar AS “Augstsprieguma tīkls”, pirms tam pieprasot tehniskos noteikumus.

6. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Zemes vienība Nr. 37

11. Definīcija:

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.

12. Atļautā izmantošana:

12.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

12.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

13. Apbūves parametri:

13.1. Projektējamās *Jaunveidojamās ielas* (ielas nosaukumi saskaņojami atsevišķi ar pašvaldību un Valsts valodu centru) parametri (inženierkomunikāciju izvietojumi precizējami tehniskajos projektos, izņemot sarkano līniju platumu):

13.1.1. ielu (A-A, B-B, C-C) sarkano līniju platums – 12 m;

13.1.2. ielas (zemes vienības) (D-D) sarkano līniju platums – 10 m.

7. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

14. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm “AIZSARGJOSLAS UN APROBEŽOJUMI” un “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.
15. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka inženierbūvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
16. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.
17. Gadījumos, kad pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ar ieinteresētajām institūcijām.

8. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

18. Vides pieejamības nosacījumus, publiskās ārtelpas labiekārtojumu un apbūves teritoriju labiekārtojumu paredz būvniecības dokumentācijā, atbilstoši šajos nosacījumos ietvertajām prasībām.
19. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.
20. Ielu būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļušanu, iekļušanu ēkās un izkļušanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā.
21. Ēku izvietojumu precizē būvniecības ieceres dokumentācijā, izvēloties izkārtojumu tā, lai tiku maksimāli saglabāti detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un enegroefektivitātes standartus.

22. 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 trijstūra līnijas.
23. Aizliegts izbūvēt žogus tuvāk par 1.5 m no grāvja, novadgrāvja un ūdens notekas augšmalas. Zemesgabalos Nr.9 un Nr.21 žogu aizliegts būvēt tuvāk par grāvja ekspluatācijas aizsargjoslu.
24. Žogiem, kas vērsti pret publisko ārtelpu, maksimālais augstums un caurredzamība ir šāda:
 - 24.1. līdz 1m augstam žogam- bez ierobežojumiem;
 - 24.2. līdz 1.6m augstam žogam- tiešā pretskatā līdz 30% uz katru žoga posmu.
25. Žogu konstrukcijām gar meliorācijas novadgrāvjiem jābūt viegli transformējamām un nepieciešamības gadījumā nojaucamām.
26. Nav atļauts žogu stabus un to atbalstus izvietot ielu un ceļu teritorijā. Atļauts funkcionāli sadalīt zemes gabalu ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.
27. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.
28. Apstādījumi:
 - 28.1. Dzīvžogi ierīkojami teritorijas iekšpusē,
 - 28.2. Dzīvžogi stādāmi ne tuvāk kā 1,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, to augstums nedrīkst pārsniegt 2,5 m,
 - 28.3. Aizliegts stādīt apstādījumus ielu sarkanajās līnijās.

9. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI

29. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē “ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS”.
30. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība zemes vienībām ar funkcionālo zonējumu MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) – 1200 m², bet ņemot vērā zemes lietderīgas 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.
31. Jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību nenosaka zemes vienībai ar funkcionālo zonējumu TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR) un TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA (TA).

32. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā un zemes ierīcības projekta īstenošanas, esošo vienību robežu pārkārtošana atļauta ar zemes ierīcības projektu, ievērojot zemesgabalu minimālās platības.

10. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

33. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana:

33.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana:

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

33.1.2. 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;

33.1.3. 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:

33.1.3.1. Nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti, ģeotehnisko izpēti un, ja nepieciešams, -hidrometeoroloģisko izpēti;

33.1.3.2. Meliorācijas sistēmas ierīkošanu vai pārkārtošanu;

33.1.3.3. Teritorijas vertikālās plānošanas, projektēšanas un izbūves darbus, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam;

33.1.3.4. Būvniecībai nepiemērotās grunts uzlabošanu vai nomaiņu;

33.1.3.5. Inženierkomunikāciju izbūvi plānotajā ielā inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;

33.1.3.6. Satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, plānoto ielu izbūvi, (sākotnēji ar grants segumu);

11. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

34. Visās teritorijās nodrošina būvju inženiertehnisko apgādi saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
35. Būves, kuras tiek apdzīvotas, obligāti jāpieslēdz centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai un ēkas īpašnieks izbūvē pieslēgumu līdz centralizētiem tīkliem, kuri atrodas ielu sarkano līniju koridorā.
36. Ēkas īpašnieks nodrošina inženierkomunikāciju pieslēguma izbūvi no ielas līdz ēkai.
37. 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.
38. 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.

12. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

39. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Ķekavas novada domi un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
40. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.
41. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.
42. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.
43. Detālplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par detālplānojuma realizācijas kārtību.