

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Ķekavas novada domes 22.03.2023. saistošo noteikumu Nr. SN-TPD-2/2023 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" detalizācija nekustamajam īpašumam "Ciedravoti", Ķekavā, Ķekavas novadā, turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos noteikumos, ir noteiktas Ķekavas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. Inženiertehniskā sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas veic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1.nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 5.2.lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi;
 - 5.3.pieklūšanas nodrošināšanai plānotās piebrauktuves izbūve apbūves teritorijai ar asfaltbetona segumu;
 - 5.4.inženierkomunikāciju izbūve plānotās apbūves teritorijas robežās, ciktāl tie nepieciešami apbūves nodrošināšanai.
6. Uzsākot apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

2.2. Prasības inženiertīkliem

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots paskaidrojuma raksta shēmās:
 - 7.1.līdz pieslēgumam centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, nodrošina vietējo ūdens ņemšanas vietu – spici vai dziļurbumu (ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, jāsaņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām), un vietējo kanalizācijas sistēmas ierīkošanu (izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs), ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 7.2.projektējot centralizētos ūdensapgādes un kanalizācijas tīklus, paredz dalīto sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla;
 - 7.3.detālplānojuma teritorijā perspektīvā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēmas ar pieslēgumu centralizētajiem tīkliem Ziemeļu ielā. No brīža, kad centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, pieslēgšanās pie tiem ir obligāta un tas jāveic viena gada laikā;

- 7.4. detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu un lietus ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
- 7.5. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai;
- 7.6. inženiertīklu būves/iekārtas (sadalnes, u. tml.) izbūvē ielu teritorijā, ja nepieciešams tās izvietot ārpus ielas (aiz sarkanās līnijas), tad žogā veido kabatas, nodrošinot tām publisku piekļuvi.
- 8. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
- 9. Prasības lietus ūdens apsaimniekošanai:
 - 9.1. lietus ūdeni no apbūves teritorijas pēc attīrīšanas novada vidē (kopējā meliorācijas grāvja sistēmā), nodrošinot attīrīto lietus ūdens atbilstību normatīvo aktu prasībām;
 - 9.2. apbūves teritoriju planē, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusu ūdeņu uztveršanas akām.
- 11. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, precīzē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

2.3. Prasības piekļūšanai zemes vienībai un ugunsdrošībai

- 12. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no esošās Ziemeļu ielas.
- 13. Plānotās piebrauktuves platums 6 m.
- 14. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no esošās centralizētās ūdensapgādes sistēmas Ziemeļu ielā.
- 15. Ēka (būve) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.

2.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam

- 18. Labiekārtojuma elementu izvietojumu nosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
- 19. Teritoriju drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām vai gar ielu – pa ielas sarkano līniju.
- 20. Nepieciešamās transportlīdzekļu novietnes izvieto objekta zemes vienībā. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības.
- 21. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā ievēro universālā dizaina principus, nodrošinot teritorijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
- 22. Apbūves zemesgabalā atļauts ierīkot daudzgadīgus un viegli kopjamus apstādījumus.

2.5. Prasības apbūvei

23. Konkrētas ēkas (būve) izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.
24. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētos solāros paneļu integrē ēkas kopējā arhitektūrā.
25. Ēku apdarē izmanto noliktavu apbūvei atbilstošus materiālus. Ieteicams pielietot teritorijas apkārtnē esošos ēku fasāžu un jumtu krāsu risinājumus, izvairoties no spilgtiem un dabā reti sastopamiem krāsu toņiem.

2.6. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

26. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t. sk. ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Teritorijas pašreizējā izmantošana".
27. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.
28. Izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, ievēro minimālo būvlaidi – 6 m attālumā no Ziemeļu ielas sarkanajām līnijām.
29. Apbūves līnija no grāvja krants malas – 3 m.

2.7. Zemes vienību veidošana

30. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšana jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības projekts", kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
31. Apbūves zemesgabalam saglabājama esošā piešķirtā adrese.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

32. Galvenie izmantošanas veidi:

32.1. noliktavu apbūve (14004);

32.2. inženiertehniskā infrastruktūra (14001): Virszemes un pazemes inženiertīkli, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeli);

32.3. transporta lineārā infrastruktūra (14002): Laukumi;

32.4. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas.

33. Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veidi	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
34.	Noliktavu apbūve	1200 m ²	60	1	līdz 20	līdz 3	10
35.	Inženiertehniskā	1200 m ²	60	1	līdz 20	līdz 5	10

	infrastruktūra						
36.	Transporta lineārā infrastruktūra	1	1	1	līdz 20	1	10
37.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	1	60	1	līdz 20	līdz 5	10

1 nenasaka

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

38. Galvenie izmantošanas veidi:

38.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001): Virszemes un pazemes inženiertīkli, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi);

38.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002): Piebrauktuve, gājēju un velosipēdu ceļš.

39. Apbūves parametri – nenasaka.

40. Piebrauktuves platums – 6 m, gājēju un velosipēdu ceļa platums – 2,5 m.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNIECĪBAS PROCESS

41. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt vienā kārtā.

42. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu plānotās apbūves kārtas teritorijā, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.

43. Gājēju ietves un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) izbūve veicama neatkarīgi no detālplānojuma īstenošanas.

44. Projektēto inženiertīklu un laukumu izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.

45. Esošās zemes vienības sadali atļauts uzsākt tikai pēc piebrauktuves ar asfaltbetona segumu izbūves un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

46. Ēkas būvniecību plānotajā zemes vienībā atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides.

47. Pirms ēkas (būves) nodošanas ekspluatācijā izbūvē un nodod ēkas ekspluatācijai nepieciešamos inženiertīklus, nodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādi un ierīko piebrauktuvi no Ziemeļu ielas.

48. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgružus uzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.

49. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.