

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir spēkā nekustamā īpašuma „Koraļļi”, kadastra numurs 8070 005 0448 Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads (turpmāk – detālpārplānojuma teritorija) teritorijā un ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.–2021. gadam (ar 2013. gada grozījumiem) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009. – 2021. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālpārplānojuma teritorijas robežās.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālpārplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālpārplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.
4. Detālpārplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālpārplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

5. Visā detālpārplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālpārplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 6.2. meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, kas veicama, līdz apbūves būvniecības procesa uzsākšanai;
 - 6.3. inženierkomunikāciju izbūve plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 6.4. plānoto ielu izbūve, sākotnēji ar grants segumu, cietais segums izbūvējams pēc 80% apbūves īstenošanas.

2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, kā arī zemes vienību sadali, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās

zemesgabalu minimālās prasības, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālpārplānojuma grozījumus.

2.3. Prasības teritorijas labiekārtojumam

8. Būvprojekta sastāvā iekļaujami teritorijas labiekārtojuma risinājumi.
9. Būvprojekta sastāvā iekļaujami vertikālā plānojuma risinājumi.
10. Ēkas priekšpagalmu paredzēt apzaļumotu un ar apstādījumiem, veidojot reprezentatīvu ielas ārtelpu, pielietojot lokālas izcelsmes, salizturīgu augu sortimentu.

2.4. Žogi

11. Žogiem detālpārplānojuma teritorijā jābūt stilistiski vienotiem.
12. Žogu izbūve:
 - 12.1. vispārīga gadījumā – pa zemesgabala robežu;
 - 12.2. ielas (ceļa) pusē - pa sarkano līniju;
 - 12.3. žogu maksimālais augstums 1,6 metri, caurredzamība līdz 50%;
 - 12.4. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru zemesgabalā, ievērojot vienotu žogu arhitektūru, materiālu, krāsu toni un augstumu apbūves kvartāla robežās;
 - 12.5. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves.

3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ” (DzM1)

3.1. Plānotās zemes vienības no Nr. 1, līdz Nr. 7, no Nr. 8 līdz Nr. 14.

13. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 13.1. savrupmāja (dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja);
 - 13.2. dvīņu māja.
14. Palīgizmantošana:
 - 14.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
 - 14.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 14.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
 - 14.4. saimniecības ēkas, palīgēkas;
 - 14.5. telpas individuālā darba vajadzībām.
15. Maksimālais apbūves blīvums – 30%.
16. Maksimālā apbūves intensitāte nav noteikta.
17. Minimālā brīvā teritorija nav noteikta.
18. Maksimālais apbūves augstums:
 - 18.1. dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 18.2. saimniecības ēkai, palīgēkai – 6 metri.
19. Maksimālais stāvu skaits:
 - 19.1. dzīvojamai ēkai– 2 stāvi, neieskaitot bēniņus, ja tie tiek izmantoti galvenajai izmantošanai;

- 19.2. saimniecības ēkai, palīgēkai – 1 stāvs ar jumta stāvu vai jumta izbūvi¹.
20. Ēku skaits zemes vienībā:
- 20.1. viena savrupmāja vai dvīņu māja;
- 20.2. palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
21. Minimālā jaunveidojamas zemes vienības platība:
- 21.1. savrupmājai – 1200 m²;
- 21.2. katrai no dvīņu mājām – 600 m².
22. Minimālā ielas fronte – 15 m, dvīņu mājas daļai – 7,5 m.
23. Pieļaujamā atkāpe no minimālās jaunveidojamas zemes vienības platības, bet ne vairāk kā 5% no 21. punktā noteiktās minimālās zemes vienības platības.
24. Minimālā būvlaide no:
- 24.1. Slokas, Koraļļu, Okeāna un Melnezera ielu sarkanajām līnijām – 6 metri;
- 24.2. Rifa un Tropu ielu sarkanajām līnijām – 3 metri.
25. Iekšējā sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums – 4 m. Ar blakus zemes vienības īpašnieka rakstisku saskaņojumu, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām sānpagalma minimālo platumu iespējams samazināt vai būvēt uz robežas.
26. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums. Ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski saskanīgām.
27. Automašīnu novietošana ir atļauta priekšpagalmā.
28. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
29. Lokālās ūdensapgādes (ūdens spice vai dziļurbums, ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, saņemt atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām) un kanalizācijas sistēmas (hermētiski izsmejami krājrezervuāri (septiķi)) izveidošana atļauta līdz brīdim, kad tiek izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli pa zemes vienībai piegulošo ielu. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts.
30. Lokālās kanalizācijas sistēmas ir jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no ūdens ņemšanas vietas (spices).
31. Lokālās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums.

3.2. Plānotā zemes vienība Nr. 8.

32. Plānotā (atļautā) izmantošana:
- 32.1. vietējās nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojuma objekts;
- 32.2. vietējās nozīmes izglītības, ārstniecības un veselības iestāde.
33. Palīgizmantošana:

¹ Jumta stāva vai jumta izbūves platība nedrīkst būt lielāka par 66% no iepriekšējā stāva platības.

- 33.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
- 33.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- 33.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
- 33.4. saimniecības ēkas, palīgēkas;
- 33.5. dzīvoklis.
34. Realizējot kādu no 32. punktā minētajām izmantošanām, ne mazāk kā 10% no zemesgabala kopplatības jāparedz bērnu rotaļu laukuma, sporta laukuma vai pieaugušo atpūtas zonu ierīkošanai.
35. Maksimālais apbūves blīvums netiek noteikts
36. Maksimālā apbūves intensitāte – 40%.
37. Minimālā brīvā teritorija – 100%.²
38. Maksimālais apbūves augstums – 12 metri.
39. Maksimālais stāvu skaits– 3 stāvi, neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai.
40. Minimālā jaunveidojamas zemes vienības platība – 1200 m².
41. Pieļaujamā atkāpe no minimālās jaunveidojamas zemes vienības platības, bet ne vairāk kā 5% no 40. punktā noteiktās minimālās zemes vienības platības.
42. Minimālā būvlaide no Slokas un Melnezera ielu sarkanajām līnijām – 6 metri;
43. Iekšējā sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums – 4 m. Ar blakus zemes vienības īpašnieka rakstisku saskaņojumu, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām sānpagalma minimālo platumu iespējams samazināt vai būt uz robežas.
44. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums.
45. Ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
46. Lokālās ūdensapgādes (ūdens spice vai dziļurbums, ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, saņemt atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām) un kanalizācijas sistēmas (hermētiski izsmejami krājrezervuāri (septiķi)) izveidošana atļauta līdz brīdim, kad tiek izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli pa zemes vienībai piegulošo ielu. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts.
47. Lokālās kanalizācijas sistēmas ir jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no ūdens ņemšanas vietas (spices).
48. Lokālās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums.
49. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.

² Brīvā (zaļā) teritorija ir zemesgabala neapbūvētā platība, no kā atskaitīta autostāvvietu un piebraucamo ceļu platība. To raksturo brīvās teritorijas platība procentos no stāvu platības.

50. Detālpārplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot teritorijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ” (TL)

4.1. Plānotās zemes vienības Nr. 15 līdz Nr. 20

51. Plānotā (atļautā) izmantošana – “Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija” (TL).
52. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 52.1. vietējās nozīmes iela;
 - 52.2. māju ceļš;
 - 52.3. gājēju iela/ceļš;
 - 52.4. veloceļš;
 - 52.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 52.6. ielas telpu veidojošie apstādījumi.
53. Sarkano līniju platums:
- 53.1. Koraļļu, Okeāna ielām – 12 metri;
 - 53.2. Rifa un Tropu ielām – 9 metri.
54. Ielas būvē ar grants segumu, cietais segumus paredzams, pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielu sarkano līniju robežās un pēc 80% apbūves īstenošanas.
55. Gājēju celiņu (ietves) un velociņu segums – cietais vai grants segums.
56. Ielas un inženierbūves projektē un būvē normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālpārplānojuma īstenošanu.

5. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

57. Detālpārplānojuma teritorijā esošās aizsargjoslas un apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem un uzrādītas grafiskās daļas kartē “Zemes ierīcības darbu plāns” un “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
58. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
59. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības, aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānajos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

60. Detālpārplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un detālpārplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālpārplānojuma apstiprināšanas.
61. Detālpārplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvniecības procesā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.