

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai "ZAĻKALNI" ar kadastra apzīmējumu 8070 008 1057) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas kartēm: "ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS", "INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI" un "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA". Tie ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma (teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu) precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl šie nosacījumi nenosaka citādi.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI

5. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē "ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS".
6. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība zemes vienībām ar funkcionālo zonējumu MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) – 1200 m².
7. Jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību nenosaka zemes vienībai ar funkcionālo zonējumu TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR).
8. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā un zemes ierīcības projekta īstenošanas, jaunas zemes vienības drīkst veidot tikai ar detālplānojuma grozījumu vai jauna detālplānojuma izstrādi, esošo vienību robežu pārkārtošana atļauta ar zemes ierīcības projektu, ievērojot minimālās zemesgabalu platības.

2.2. ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA

9. Ēkām un jaunveidojamām zemes vienībām piešķir adresi ielās, no kurām tiek organizēta iebraukšana zemes vienībā.

10. Adresācijas priekšlikums — Grafiskās daļas kartē "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

2.3. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

11. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no Priežu un Zaļkalnu ielām, ar kurām robežojas zemes vienības. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

12. Starp Priežu ielas veloceļu un jaunveidojamo paralēlo ielu izbūvējams nožogojums.

13. Iebrauktuves ieteicams ieklāt ar cieto segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).

14. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Piebrauktuves parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

15. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai katrā jaunveidojamajā zemes vienībā ierīko ne vairāk kā 3 vieglajām automašīnām paredzētas atklātās autostāvvietas, nepārsniedzot apbūves parametrus.

16. Detālplānojuma teritorijā tiek izveidots ceļa servitūts, nodrošinot piekļuvi zemes vienībai Zaļkalni 1 (kadastra apzīmējums 8070 008 0372) caur detālplānojuma teritoriju.

2.4. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

17. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm "AIZSARGJOSLAS UN APROBEŽOJUMI" un "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA":

17.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija;

17.2. dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos.

17.3. tauvas josla.

18. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka inženierbūvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

19. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.

20. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.

21. Aizsargjoslas nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam, Ministru kabineta 2006. gada 10. oktobra noteikumiem Nr. 833 "Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem" un Ministru kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumiem Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika".

22. Gadījumos, kad pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ar ieinteresētajām institūcijām.

23. Apbūves līnijas un būvlaides detālplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Grafiskās daļas karti "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

24. Vides pieejamības nosacījumus, publiskās ārtelpas labiekārtojumu un apbūves teritoriju labiekārtojumu paredz būvniecības dokumentācijā, atbilstoši šajos nosacījumos ietvertajām prasībām.

25. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.

26. Ielu būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu, iekļūšanu ēkās un izkļūšanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā.

27. Ēku izvietojumu precīzē būvniecības ieceres dokumentācijā, izvēloties izkārtojumu tā, lai tiktu maksimāli saglabāti detālplānojuma teritorijā esošie koki (īpaši saglabājami vērtīgākie – ainaviski izteismīgākie un vitālākie koki), kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un enegroefektivitātes standartus.

28. Veicot apbūvi meža zemēs, ēkas projektē, lai tiktu izcirsti pēc iespējas maz koku. Nepieciešama lielāko un ainaviski vērtīgāko koku, īpaši priežu, saglabāšana. Saglabājamajiem kokiem jāatrodas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.

29. Lai saglabātu un aizsargātu saglabājamus kokus, veicot jebkādus būvdarbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

30. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.

31. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un pašvaldības noteikumiem.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. PRASĪBAS MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

Definīcija:	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru
Apakšzonējums:	DzM
Atļautā izmantošana:	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: a) Savrupmāju apbūve (11001) Teritorijas papildizmantošanas veidi: a) Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti skvēri, parki, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	1200 m ²
Maksimālais apbūves blīvums:	35 %
Maksimālā apbūves intensitāte:	nenosaka
Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%):	50 %
Apbūves augstums (stāvu skaits):	līdz 3
Apbūves augstums (m):	līdz 12 m
Minimālā ielas fronte jaunveidojamiem zemes gabaliem:	15 m
Papildus prasības:	Zemes vienībā jāparedz vieta automašīnu novietošanai (stāvvietā vai garāžā)
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis:	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)

3.2. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

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
Apakšzonējums:	TR
Atļautā izmantošana:	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: a) Inženiertehniskā infrastruktūra (14001); b) Transporta lineārā infrastruktūra (14002); c) Transporta apkalpojošā infrastruktūra: atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas (14003)
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	nenosaka
Maksimālais apbūves blīvums:	nenosaka
Maksimālā apbūves intensitāte:	nenosaka
Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%):	nenosaka
Apbūves augstums (stāvu skaits):	nenosaka
Apbūves augstums (m):	nenosaka
Minimālā ielas fronte jaunveidojamiem zemes gabaliem:	nenosaka
Papildus prasības:	Maģistrālo veloceļu būvniecība jāparedz saskaņā ar Pašvaldības izstrādāto Veloceļu attīstības plānu vai tematisko plānojumu, ja tāds ir izstrādāts, ievērojot attiecīgā Latvijas valsts standarta nosacījumus

3.3. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI

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

33. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertehniskās apgādes tīkliem – centralizētu elektroapgādi, ūdensapgādi, sadzīves un lietus notekūdeņu savākšanu un novadīšanu.

34. Inženierbūvju projektēšanu un būvniecību veic atbilstoši detālplānojuma un būvniecības dokumentācijas risinājumiem. Plānotais inženiertīklu izvietojums noteikts Grafiskās daļas kartē "INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS" un norādīts izbūvējamās ielas šķērsprofilā.

35. Ūdensapgādes nodrošināšanai izbūvē vietējo ūdensapgādi – spici vai dziļurbumu (spice līdz 20 m dziļumam vai dziļurbums dziļāk par 20 m, saņemot atļauju no Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes). Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē ūdensvadu, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām.

36. Detālplānojuma teritorijas nekustamo īpašumu īpašniekiem pieslēgšanās centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīklam ir obligāta. Pieslēgšanās centralizētam ūdensvadam ir obligāta, tiklīdz tas ir izbūvēts līdz detālplānojuma teritorijai, (risinājums iekļaujams būvniecības ieceres dokumentācijā).

37. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē nepieciešamo elektroapgādes infrastruktūru līdz patērētājiem un ielas apgaismojumu.

38. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē nepieciešamo elektronisko sakaru kabeļu infrastruktūru līdz patērētājiem.

39. Dzīvojamo ēku siltumapgādi nodrošina individuāli, paredzot konkrētus risinājumus būvniecības dokumentācijā.

40. Inženiertehniskā sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver jaunveidojamo zemes vienību iebrauktuvju līdz sarkanajām līnijām un inženiertehniskajai apgādei nepieciešamo inženiertīklu un būvju būvniecību.

41. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.

42. Detālplānojuma realizācijas laikā nav paredzēta centralizēta gāzes apgādes sistēmas izbūve. Taču detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt perspektīvo sadales gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa Mežnoriņu ielā, un nodrošināt gāzesapgādi plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām.

43. Izbūvējot ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmas, jānodrošina aizsardzība pret šo objektu radītajiem trokšņiem, vizuālo un citu veidu piesārņojumiem, tā lai to izskats un radītais troksnis netraucē kaimiņus.

44. Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorācijas stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums. Lai nodrošinātu optimālu mitruma režīmu teritorijā, jāparedz apbūves teritoriju planēšana, ievērojot 3 – 6 promiļu slīpumu. Jāparedz drenāžas izbūve ap ēkām.

45. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo meliorācijas, kā arī saglabāt meliorācijas grāvjus un nodrošināt to netraucētu ekspluatāciju.

46. Ugunsdzēsības nodrošināšanai detālplānojuma teritorijā ir izvietojama ugunsdzēsības ūdens krātuve – ugunsdzēsības dīķis vai slēgts rezervuārs ar ūdensņemšanas akām un piekļuvi ugunsdzēsības transportam, saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumu Nr.326 Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

47. Veidojot dzīvojamo apbūvi detālplānojuma teritorijā, jānosaka trokšņu slāpējošu materiālu izmantošana ēku būvniecībā un jāievēro Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumu Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” prasības. Gar dzīvojamās apbūves zemes vienību dienvidu robežām ieteicams veidot blīvu aizsargstādījumu ar augstu skaņas dzišanas koeficienta joslu.

48. Trokšņu novērtēšanu veic būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā, katrai zemes vienībai atsevišķi.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

49. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Ķekavas novada domi un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.

50. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.

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

52. Detālplānojums tiek uzskatīts par īstenotu, kad tiks īstenota detālplānojumā paredzētā savrupmāju apbūve visā detālplānojuma teritorijā.

53. 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.

54. Detālplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par detālplānojuma realizācijas kārtību.