

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir spēkā nekustamā īpašuma "Lūči", zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 008 0595, Ķekava, Ķekavas novads (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijā un darbojas kā Ķekavas novada teritorijas plānojuma (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) detalizēta. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Teritorijas plānojums, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.

2. PRAŠĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

3. Visā Detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
4. 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:
 - 4.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 4.2. meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, veicama, līdz/vai vienlaicīgi ar apbūves būvniecības procesu;
 - 4.3. inženierkomunikāciju izbūve ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
5. Uzsākot apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai, iespējamos teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas pārbūves būvniecības dokumentāciju.

2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

6. 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 detālplānojuma grozījumus.

2.3. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

7. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits un vieta nosakāms

būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.

8. Līdz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei pieļaujama vietējā ūdensapgāde un kanalizācija. "Vietējā ūdensapgāde"- spice vai dziļurbums. Ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, saņemt atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. "Vietējais kanalizācijas risinājums"- izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs vai bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.
9. Izvēloties bioloģiskās attīrīšanas iekārta, jāievēro:

- 9.1. 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

- 9.2. piesārņojuma samazinājuma procentus nosaka, salīdzinot piesārņojošās vielas daudzumu attīrītajos notekūdeņos ar tās daudzumu attīrīšanas iekārtās iepļūstošajos notekūdeņos;
- 9.3. 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;
- 9.4. analizējot emisiju no nogulsnesības dīķiem, paraugus filtrē. Suspendēto vielu kopējā koncentrācija nefiltrētajos ūdeņos nedrīkst pārsniegt 150 mg/l;

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

- 9.5. emitētajiem notekūdeņiem attiecībā uz kopējo fosforu un kopējo slāpekli ir vismaz šādi parametri - kopējais slāpeklis (N_{kop}) ir organiskā slāpekļa un neorganiskā slāpekļa summa.
- 9.6. nodrošināt iespēju ņemt paraugus no attīrīšanas iekārtas un attīrītajiem notekūdeņiem;
- 9.7. ierīkot attīrīto notekūdeņu infiltrācijas lauku;
- 9.8. ja zemesgabalā ir meliorācijas sistēma (drenas, kolektori, grāvji., u.c.) saņemt tehniskos noteikumus un/vai skaņojumu par attīrīšanas iekārtas un attīrīto notekūdeņu infiltrācijas lauka novietojumu no Valsts SIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas.
10. Nekustamo īpašumu īpašnieks/i 1 gada laikā obligāti pieslēdzas pie centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz Detālplānojuma teritorijai (Ziemeļu ielā).
11. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, un teritorijas apgaismojumu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus.
12. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, atbilstoši plānotā objekta ugunsdrošības prasībām, ierīkojot un nododot ekspluatācijā atklātu ugunsdzēsības ūdens tilpni.
13. Virszemes lietus ūdeņu savākšanu no piebraucamo ceļa klātnes, laukumiem un autonovietnēm nodrošina slēgtā vai infiltrējošā lietus ūdens savākšanas sistēmā, nepieciešamības gadījumā iekļaujot lietus ūdeņu uzkrājošo risinājumu piemērošanu. Pirms lietus ūdens izvades vidē tos attīra no naftas produktiem un cita piesārņojuma Detālplānojuma teritorijā. Konkrētus risinājumus un lietus ūdeņu izvades vietas nosaka būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros.
14. Lietus notekūdeņus no apbūves ēku jumtiem atļauts novadīt vidē neattīrot, bet pirms novadīšanas vidē paredz lietusūdeņu nostādināšanas sistēmu.
15. Gāzes apgādes izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams gāzes vads ar ievadiem līdz plānotajai apbūvei.
16. Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams elektronisko sakaru kabeļu tīkls līdz plānotajai apbūvei.

17. Meliorācija.

- 17.1. Meliorācijas sistēmu pārbūvi veic atbilstoši izstrādātajam būvprojektam, atbilstoši VAS "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas tehniskajiem noteikumiem;
- 17.2. izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem;
- 17.3. apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz projektējamo ielu un ceļu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām;
- 17.4. projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālpārplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās;
- 17.5. pēc drenāžas tīklu likvidēšanas un/vai jaunu tīklu būvniecības, visas veiktās izmaiņas meliorācijas sistēmā reģistrējamas meliorācijas kadastrā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

3. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC)

18. 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.
19. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – nenosaka. Perspektīvā, ja nepieciešams noteikt kādu no Teritorijas plānojuma TIAN atļautajām teritorijas galvenajām izmantošanām, izstrādājami šī detālpārplānojuma grozījumi.
20. Teritorijas papildizmantošanas veids - Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
21. Maksimālais apbūves blīvums – nenosaka.
22. Maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta.
23. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 10%.
24. Maksimālais apbūves augstums - 12 metri.
25. Maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi.
26. Minimālā zemesgabala platība – nenosaka.

4. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R1)

27. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu galvenokārt vieglās un lauksaimnieciskās ražošanas rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.
28. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 28.1. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001);
 - 28.2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
 - 28.3. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003);
 - 28.4. Noliktavu apbūve (14004).
29. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
 - 29.1. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
 - 29.2. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
30. Maksimālais apbūves blīvums – 60%.

31. Maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta.
32. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 10%.
33. Maksimālais apbūves augstums - 16 metri, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamās konstrukcijas (skursteņus, silosus u.tml.).
34. Maksimālais stāvu skaits – 4 stāvi.
35. Minimālā zemesgabala platība 28.1., 28.2., 28.4., 29.1. un 29.2. punktos noteiktajai atļautajai izmantošanai – 1200 m².
36. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu.
37. Auto novietņu skaitu ēkām nosaka būvprojektā, ievērojot funkcionālo nepieciešamību un atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
38. Aizliegta darbība, kurai nepieciešama A kategorijas piesārņojošās darbības atļauja.
39. Vismaz 10 % no zemesgabala kopējās platības jāparedz apstādījumiem.
40. Būvprojektā jāparedz pasākumi apkārtējo teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem, smakām un cita veida piesārņojumu, paredzot – prettrokšņu sienas, aizsargstādījumus u.tml.
41. Sanitārās vai drošības aizsargjoslas jaunveidojamiem ražošanas, komunālajiem un noliktavu objektiem nedrīkst pārsniegt zemesgabala robežas, izņemot gadījumus, ja tas ir saskaņots ar kaimiņu zemesgabalu īpašnieku un plānotais aprobežojums ierakstīts Zemesgrāmatā.
42. Priekšpagalmā, ārējā sānpagalmā un buferzonā nav atļauti atklāti izejvielu, ražošanas atlikumu, būvgružu un citu atkritumu uzglabāšanas laukumi.
43. Atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas, un ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.
44. Gar Detālplānojuma teritorijas robežām vietās kur tā robežojas ar esošu dzīvojamo apbūvi, jāierīko buferzona. Buferzonas platumu pamato būvniecības ieceres dokumentācijā, atkarībā no ražošanas uzņēmuma darbības veida un ietekmes uz apkārtējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti, ņemot vērā sekojošus nosacījumus:
 - 44.1. plānotās buferzonas kopējais platumis ir ne mazāks par 4 metriem;
 - 44.2. buferzonā, piemēram, ierīkota vismaz 4 m plata mūžzaļo apstādījumu josla, kura piecu gadu laikā no apstādījumu joslas izveidošanas sasniedz vismaz 2 m lielu augstumu, vai nodrošina cita veida aizsardzību atbilstoši tehnoloģiskajiem procesiem objektā;
 - 44.3. buferzonas platumu atļauts samazināt, ja ir saņemts attiecīgs kaimiņu zemes vienības īpašnieka vai tiesiskā valdītāja saskaņojums.

5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

45. Ievērojamas Teritorijas plānojumā noteiktās prasības.

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA

46. Detālplānojuma realizāciju īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.