

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir spēkā nekustamā īpašuma Cītaru ielā 5, kadastra numurs 8070 001 0115, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0115, Valdlaučos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija) teritorijā un ir 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 tekstā – Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai vai atzīšanai par spēku zaudējušu.
4. Ēku, būvju un inženierkomunikāciju būvniecība Detālplānojuma teritorijā veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma realizāciju.

2. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC)

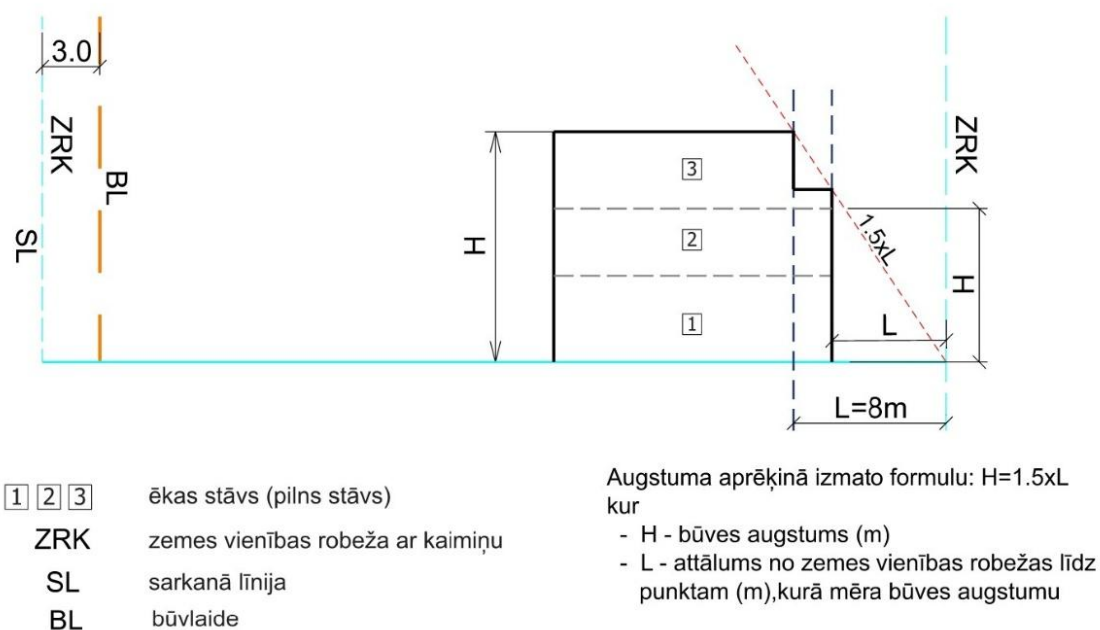
5. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs, ko izmanto vai plāno attīstīt par pilsētas vai ciema centru.
6. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
7. Teritorijas papildizmantošanas veids: Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Ēkas sauszemes satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.
8. Apbūves parametri:

Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Daudzdzīvokļu māju apbūve	1200 m ²	35	³⁵	līdz 12	līdz 3	50
Transporta apkalpojošā infrastruktūra	³⁵	³⁵	³⁵	līdz 12	līdz 3	10

³⁵ nenosaka

9. Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai risināma no Cītaru ielas, iebrauktuves precizējamās turpmākajā būvniecības procesā.
10. Būvējot jaunas, vai pārbūvējot esošās 8 metru un augstākas ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana. Šo augstumu aprēķina, izmantojot šādu formulu: $H=1,5 \times L$, kur H – būves augstums (m); L – attālums no zemes vienības robežas līdz punktam (m), kurā mēra būves augstumu.

ĒKAS AUGSTUMA APRĒĶINS ATTIECĪBĀ PRET ZEMES VIENĪBAS ROBEŽAS AR KAIMIŅU



11. Ēku skaits zemes vienībā - viena dzīvojamā ēka. Palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
12. Minimālā būvlaide – 3 metri no Cītaru ielas sarkanajām līnijām.
13. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu.
14. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods – 0702).
15. Prasības autostāvvietu izvietojumam:
 - 15.1. objekta apkalpei nepieciešamās autostāvvietas jānodrošina Detālplānojuma teritorijā;
 - 15.2. minimālais autostāvvietu skaits – 1,5 autostāvvietas uz vienu dzīvokli, papildu, paredzot 10 % autostāvvietas viesiem no kopējā skaita, kurš paredzēts dzīvokļiem;
 - 15.3. autostāvvietas pieļaujams izvietot priekšpagalmā un zonā starp sarkano līniju un būvlaidi;
 - 15.4. ir pieļaujams izvietot divlīmeņu autonovietni “puzzle parking” sistēmā zem nojumes.

16. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumiem. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietvert šādus pasākumus :
 - 16.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 16.2. meliorācijas sistēmas pārkārtošana;
 - 16.3. inženierkomunikāciju izbūve plānotās apbūves īstenošanai.
17. Prasības teritorijas apstādījumu un labiekārtojuma ierīkošanai:
 - 17.1. būvprojekta sastāvā iekļaujami vertikālā plānojuma risinājumi;
 - 17.2. 3 metru zonā starp Cītaru ielas sarkanajām līnijām un būvlaidi, veidojama apstādījumu josla;
 - 17.3. ja būvniecības procesā ir nepieciešama koku nociršana, pēc būvniecības procesa pabeigšanas Detālplānojuma teritorijā veicama jaunu koku stādīšana;
 - 17.4. pie daudzdzīvokļu mājas veido atkritumu (tvertņu) novietnes, kas atbilst estētiskajām un sanitāri higiēniskajām prasībām. Tās atļauts veidot kā slēgtas vai atklātas virszemes būves, nodrošinot specializētā transportlīdzekļa piekļūšanu tām.
18. Teritorijas inženiertehniskā apgāde:
 - 18.1. dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības;
 - 18.2. pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem ir obligāts.
 - 18.3. Meliorācija:
 - 18.3.1. meliorācijas sistēmu pārbūvi veic atbilstoši izstrādātajam būvprojektam, atbilstoši VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas tehniskajiem noteikumiem;
 - 18.3.2. Detālplānojuma teritorijā jāveic planēšana, veidojot slīpumu ne mazāku nekā 3 līdz 6% virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām;
 - 18.3.3. projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās;
 - 18.3.4. pēc drenāžas tīklu likvidēšanas un/vai jaunu tīklu būvniecības, visas veiktās izmaiņas meliorācijas sistēmā reģistrējamas meliorācijas kadastrā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
 - 18.4. Lietus ūdens savākšanai Detālplānojuma teritorijā izbūvējama slēgta lietus ūdens novades sistēma.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA

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