

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 „Teiksmas”, Odukalnā, Ķekavas pagastā, 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 nosacījumos, 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 jāveic 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. meliorācijas sistēmas pārbūves projektēšanas un izbūves darbi;
 - 5.3. piekļūšanas nodrošināšanai plānotā piebraucamā ceļa izbūve no valsts galvenā autoceļa A5 Rīgas apvedceļš (Salaspils – Babīte) (turpmāk tekstā – autoceļš A5) līdz plānotās apbūves teritorijai detālplānojuma teritorijā, sākotnēji ar grants segumu;
 - 5.4. maģistrālo inženiertīklu izbūve līdz detālplānojuma teritorijai;
 - 5.5. lietussūknis un novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi.
6. Pazemes ūdeņu novērošanas sistēmu ierīko ņemot vērā Ministru kabineta 2012. gada 12. jūnija noteikumu Nr. 409 „Noteikumi par vides aizsardzības prasībām degvielas uzpildes stacijām, naftas bāzēm un pārvietojamām cisternām” prasības.

2.2. Prasības inženiertīkliem

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē „Šķērsprofili”.
8. Detālplānojuma teritorijā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu pie centralizētajiem tīkliem, atbilstoši izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.
9. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi un apgaismojumu, elektroniskajiem sakariem, un lietussūknis un novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus.
10. Prasības lietussūknis apsaimniekošanai:
 - 10.1. ierīko objekta lietussūknis kanalizācijas tīklus un būves, tostarp, naftas produktu attīrīšanas iekārtas;

- 10.2. lietus ūdeni pēc attīrīšanas drīkst novadīt vidē (koplietošanas ūdensnotekā), vienlaicīgi izmantojot arī ilgtspējīgas lietus ūdens apsaimniekošanas principus, ja tiek nodrošināta attīrīta lietus ūdens atbilstība citu normatīvo aktu prasībām;
- 10.3. apbūves teritorijas jāplanē, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz ceļu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.
11. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasībām.
12. Degvielas uzpildes stacijā nodrošina iespēju savākt izlijušo degvielu. Degvielas uzpildes stacijas teritorijā izlijušo degvielu un degtspējīgos atkritumus savāc un nogādā īpaši ierīkotās vietās, kur ir nodrošināti attiecīgi vides un cilvēku veselības aizsardzības pasākumi. Grunts un pazemes ūdens aizsardzībai pret degvielas noplūdēm objekta darba zonā ieklāj ūdens un degvielas pretinfiltrācijas segumu un nodrošina ūdens novadīšanu no laukuma, ko sedz pretinfiltrācijas segums, uz naftas produktu attīrīšanas iekārtām.
13. Ja plānoto būvdarbu zonā nonāk esošie energoapgādes objekti vai citas elektrotīklu būves, būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā jāparedz energoapgādes objektu aizsardzība un, nepieciešamības gadījumā, to pārvietošana, pārbūve un sakārtošana, elektrotīklu padziļināšanai vai pacelšanai atbilstoši spēkā esošajām normām.
14. Saskaņā ar Ministru kabineta 2006. gada 10. oktobra noteikumu Nr. 833 „Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem” 4. punktu, ūdensvada un kanalizācijas tīklu aizsargjoslās aizliegts audzēt kokus un krūmus, veikt zemes darbus dziļāk par 0,3 m.
15. Virs centralizētās ūdensapgādes sistēmas cauruļvadiem paredzēt slodzi izlīdzinošu konstrukciju, kas nodrošina ūdensvadu aizsardzību pret slodzēm un netraucētu darbību. Būvniecības ieceres dokumentācijai jāpievieno atbilstošā darbības sfērā sertificēta būvspeciālista izstrādātu aprēķinu par paredzamo slodzi uz cauruļvadiem.
16. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, jāprecizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā.
17. Piebrauktuvju apgaismošanai atļauts izmantot pie balstiem piestiprinātus apgaismes ķermeņus.

2.3. Prasības piekļūšanai un ugunsdrošībai

18. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no autoceļa A5.
19. Jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
20. Piebrauktuvju, iebrukuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m. Piebrauktuvēm, ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, jābūt apzīmētām ar drošības/ugunsdrošības zīmēm, saskaņā ar Latvijas valsts standartu LVS 446 „Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālrkrāsojums” un Ministru kabineta 2015. gada 2. jūnija noteikumu Nr. 279 „Ceļu satiksmes noteikumi” prasībām.
21. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”” prasības.
22. Ēkas (būves) 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 sagrausta.

23. Transportlīdzekļu novietni izvieto objekta zemes vienībā. Transportlīdzekļu novietņu skaitu nosaka būves būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības.
24. Piebraucamo ceļu šķēršprofili jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības ieceres dokumentācijā, ņemot vērā atbildīgo institūciju tehniskos noteikumus un ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

2.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam

25. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus projektē un nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijas teritorijas labiekārtošanas sadaļā.
26. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem us.
27. Zemesgabala publiski pieejamo teritorijas daļu aizliegts iežogot.
28. Transportlīdzekļu novietnes atļauts izvietot ārpus autoceļa A5 un valsts reģionālās nozīmes autoceļa P137 Lapenieki – Ķekava – Ģūģi (turpmāk - autoceļš P137) ceļa zemes nodalījuma joslas, bet ne tuvāk par 50 m no autoceļa A5 un autoceļa P137 brauktuves tuvākās malas. 5% no plānotajām vieglā autotransporta stāvvietām jāparedz cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Šo stāvvietu minimālais platums ir 3,6 m, bet garums 5 m.

2.5. Prasības apbūvei

29. Apbūvi atļauts izvietot daļā no „Rūpnieciskās apbūves teritorija” (R), ievērojot detālplānojumā noteikto ieteicamo apbūves izvietojuma zonu. Izvietojot automašīnu degvielas uzpildes iekārtas un tvertnes, jāievēro detālplānojumā noteiktā šo iekārtu ieteicamā izvietojuma zona. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas jānosaka ēku un būvju būvniecības dokumentācijā.
30. Degvielas uzpildes staciju būvē tā, lai nodrošinātu transportlīdzekļu ērtu un drošu iebraukšanu un izbraukšanu, kā arī pārsūkņēšanas operāciju drošību.
31. Degvielas un gāzes uzpildes vietas pārsedz ar jumtu (nojumi).
32. Degvielas uzpildes stacija jāaprīko ar benzīna tvaiku uztveršanas sistēmu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
33. Organizējot un veicot darbus ar degvielas uzpildes staciju tehnoloģiskajām iekārtām (tvertnēm, cauruļvadiem, degvielas uzpildes iekārtām un to aprīkojumu), kuru kopējais tvertņu tilpums pārsniedz 2,5 m³ un kuras paredzētas transportlīdzekļu degvielas tvertņu uzpildīšanai, jāievēro Ministru kabineta 2001.gada 20.februāra noteikumi Nr. 74 „Prasības degvielas uzpildes staciju tehnoloģiskajām iekārtām un iekārtu tehniskās uzraudzības kārtība”.
34. Degvielas un gāzes uzpildes staciju aprīko ar atbilstošu vizuālo informāciju un norādījuma zīmēm, īpaši ar zīmēm un uzrakstiem par smēķēšanas un atklātas uguns lietošanas aizliegumu.
35. Izvietojot ēkas detālplānojuma teritorijā, jāievēro detālplānojumā noteiktā ieteicamās apbūves izvietojuma zona, ievērojot minimālais attālums no autoceļa A5 ceļa ass – 50 metri.
36. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas pašreizējā izmantošana”.

2.6. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

37. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas pašreizējā izmantošana”.

38. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.
39. Drošības aizsargjoslu ap degvielas uzpildes staciju un automašīnu degvielas uzpildes iekārtām nosaka ne mazāk par 25 metriem no tvertnēm un degvielas uzpildes iekārtām. Aprobežojumus tajā nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam un tās izvietojumu precīzē un attēlo būvprojektā, pēc iespējas neapgrūtinot blakus esošās apbūves teritorijas.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

40. Galvenie izmantošanas veidi:

- 40.1. 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 kabeli);
- 40.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002): transporta lineārā infrastruktūra (14002): Piebraucamais ceļš, laukums, gājēju un velosipēdu ceļi;
- 40.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas;
- 40.4. noliktavu apbūve (14004).

41. Papildizmantošanas veidi:

- 41.1. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido uzņēmumi, organizācijas un iestādes;
- 41.2. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), bāri, kafejnīcas, degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi, minimāla transporta apkopes servisa objekti (rieļu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas), izņemot ražošanas objektus.

42. Apbūves parametri:

Nr.	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 (%)
44.	Inženiertehniskā infrastruktūra	1200 m ²	60	1	līdz 20	līdz 5	10
45.	Transporta lineārā infrastruktūra	1	1	1	līdz 20	1	1
46.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	1	60	1	līdz 20	līdz 5	10
47.	Noliktavu apbūve	1200 m ²	60	1	līdz 20	līdz 5	10
48.	Biroju ēku apbūve	1200 m ²	60	1	līdz 20	līdz 5	10
49.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objekti apbūve	1200 m ²	60	1	līdz 20	līdz 5	10

1 nenosaka

50. Citi noteikumi – vismaz 10% no zemesgabala kopējās platības jāparedz apstādījumiem.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

51. Galvenie izmantošanas veidi:

51.1. 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);

51.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002): Piebraucamais ceļš, laukums, gājēju un velosipēdu ceļi;

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

52. Papildizmantošanas veidi:

52.1. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), bāri, kafejnīcas, degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi, minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas), izņemot ražošanas objektus;

52.2. noliktavu apbūve (14004).

53. Apbūves parametri:

Nr.	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 (%)
54.	Inženiertehniskā infrastruktūra	2	2	2	līdz 6	līdz 1	2
55.	Transporta lineārā infrastruktūra	2	2	2	2	2	2
56.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	2	2	2	līdz 6	līdz 1	2
57.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	1200 m ²	60	2	līdz 20	līdz 5	10
58.	Noliktavu apbūve	1200 m ²	60	2	līdz 20	līdz 5	10

2 Nenosaka

3.3. Teritorija ar īpašiem noteikumiem

59. Satiksmes infrastruktūras objektu attīstībai nepieciešamā teritorija (TIN72) ietver plānoto vietējas nozīmes autoceļu attīstībai nepieciešamo teritoriju gar valsts galveno (autoceļu A5) un reģionālas nozīmes (autoceļu P137) autoceļiem.

60. Pašvaldība informē jebkuras jaunas būvniecības pieteicēju par atļauto īstermiņa izmantošanu, nosakot būvētāja riskus un atbildību par būves nojaukšanu pēc valsts vai pašvaldības noteiktā termiņa beigām.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

61. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.

62. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīta:

62.1. detālplānojuma īstenošanas 1. kārtā detālplānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto;

62.2. detālplānojuma īstenošanas 2. kārtā izbūvē nepieciešamos inženiertehniskās apgādes tīklus detālplānojama plānotās apbūves teritorijā un ierīko autostāvlaukumus;

- 62.3. detālplānojuma īstenošanas 3. kārtā izbūvē plānoto objektu – plānotās ēkas un būves, vienlaicīgi veicot teritorijas labiekārtošanu un gājēju ceļa izbūvi līdz gājēju ceļam, kas paredzēts gar autoceļu P137.
63. Pirms vai vienlaicīgi ar ēkas vai būves nodošanu ekspluatācijā, jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde.
64. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
65. Projektēto inženiertīklu un piebraucamo ceļu izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
66. Degvielas uzpildes stacijas ekspluatācijas laikā ievēro Ministru kabineta 2012. gada 12. jūnija noteikumos Nr. 409 „Noteikumi par vides aizsardzības prasībām degvielas uzpildes stacijām, naftas bāzēm un pārvietojamām cisternām” noteiktās vides aizsardzības prasības un citu normatīvo aktu prasības.
67. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
68. 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, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.