

Ķekavas novada pašvaldība

Gaismas iela 19, K-9-1, Ķekava,
Ķekavas novads, LV-2123
Tālr. 8488, novads@kekava.lv
www.kekava.lv

METRUM **SIA „METRUM”**

Ģertrūdes iela 47-3, Rīga, LV-1011
Tālr. 80008100, metrum@metrum.lv
www.metrum.lv

DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA “KRŪKĻI”

**ZEMES VIENĪBAI AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 80700110112,
SAULGOŽOS, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ**

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Pasūtītājs:

SIA “Krūkļi LBC”, reģ. Nr. 40003103391, "Krūkļi", Saulgoži,
Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123

**Detālplānojuma izstrādes
vadītājs:**

Ķekavas novada pašvaldības Attīstības un būvniecības
pārvaldes teritorijas plānotājs Andris Lācis.

Izstrādātājs:

SIA „METRUM”, reģ. Nr. 40003388748, Ģertrūdes iela 47-3, Rīga,
LV-1011

Projekta vadītājs:

Tālis Skuja

SATURS

1. Vispārīgie jautājumi.....	3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai	3
2.1. Inženiertehniskā sagatavošana	3
2.2. Prasības transporta organizācijai	3
2.3. Prasības inženiertīkliem.....	4
2.4. Prasības ugunsdrošībai.....	5
2.5. Prasības apbūvei.....	5
2.6. Prasības teritorijas labiekārtojumam	5
2.7. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi	5
2.8. Zemes vienību veidošana	6
3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā	6
3.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)	6
3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR).....	7
4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process	7

1. Vispārīgie jautājumi

1. Ķekavas novada Ķekavas pagasta nekustamā īpašuma "SIA Krūkļi" (kadastra Nr.80700110112) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700110112 (turpmāk – Detālpārplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Ķekavas novada teritorijas plānojuma (administratīvai teritorijai līdz 01.07.2021) precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei Detālpārplānojuma teritorijā.
2. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Ķekavas novada pašvaldības teritorijas plānojums.
3. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā, kamēr spēkā ir Detālpārplānojums, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu, neatkarīgi no Detālpārplānojuma teritorijas īpašnieku maiņas.

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1. Inženiertehniskā sagatavošana

4. Visā Detālpārplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas veic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbus, ievērojot noteikto Detālpārplānojuma īstenošanas kārtību.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu Detālpārplānojuma 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 atjaunošana un pārbūve un lietuss notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšana un izbūve;
 - 5.3. plānotās ielas vai tās posma izbūve, sākotnēji ar grants segumu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijām;
 - 5.4. inženiertīklu izbūve plānotās ielas vai tās posma robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai.
6. Uzsākot būvdarbus jaunizveidotajā zemes vienībā, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamoss teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas būvniecības dokumentāciju.

2.2. Prasības transporta organizācijai

7. Detālpārplānojuma teritorijai piekļūšanu nodrošina no valsts reģionālā autoceļa P89 "Ķekava – Skaistkalne", normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pārbūvējot esošo ceļa pievienojumu par I kategorijas pievienojumu.
8. Jaunveidojamās ielas, kas noteiktas Detālpārplānojuma grafiskās daļas kartē „Savietotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums”, nodrošina piekļuvi visām plānotajām zemes vienībām Detālpārplānojuma teritorijā.
9. Ielu šķērsprofili noteikti Detālpārplānojuma grafiskās daļas plānā un „Ielu šķērsprofili”. Tie jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.

10. Ielu šķērsprofili noteikti Detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Ielu šķērsprofili”. Ielu risinājumus precizē būvprojekta izstrādes gaitā atbilstoši institūciju izdotajiem tehniskajiem noteikumiem un spēkā esošo būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām.
11. Nepieciešamās transportlīdzekļu novietnes izvieto attiecīgā objekta zemes vienībā. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā pašvaldības teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un normatīvo aktu prasības.

2.3. Prasības inženiertīkliem

12. Inženiertīklu izvietojums attēlots grafiskās daļas kartē „Savietotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums” un „Ielu šķērsprofili”.
13. Visas būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, jāpieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, pēc tā izbūves.
14. Līdz centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvei līdz Detālplānojuma teritorijai un pieslēgumam centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai:
 - 14.1. nodrošina vietējo ūdens ņemšanas vietu – spici vai dziļurbumu (ja paredz dziļurbumu virs 20 m, saņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām),
 - 14.2. nodrošina vietējās kanalizācijas sistēmas ierīkošanu (izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs vai bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas ietaises katrā apbūves zemes vienībā), nodrošinot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
15. Pēc centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūves līdz Detālplānojuma teritorijai Detālplānojuma teritorijā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ar pieslēgumu Ķekavas novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši SIA „Ķekavas nami” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.
16. Projektējot centralizētas kanalizācijas tīklus un būves, jāparedz dalītā sistēma – kanalizācijas tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla.
17. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves līdz Detālplānojuma teritorijai, pieslēgšanās tiem ir obligāta viena gada laikā.
18. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi un ielas apgaismojumu, ņemot vērā inženiertīklu turētāju tehniskos noteikumus.
19. Detālplānojuma teritorijā atļauts izbūvēt gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai.
20. Inženiertīklu būves un iekārtas (sadalnes u.tml.) izvieto ielu sarkanajās līnijās. Gadījumos, kad tās izvieto ārpus sarkanajām līnijām, žogā izveido iedziļinājumu (kabatu), nodrošinot iekārtām brīvu un publisku piekļuvi no ielas puses.
21. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.
22. Prasības lietus ūdens apsaimniekošanai:
 - 22.1. lietus ūdeņu savākšanu no ielām nodrošina, izmantojot centralizētu lietus ūdens novadišanas tīklu, paredzot lietus ūdeņu novadišanas vietu ūdensnotekā;
 - 22.2. paredz lietus ūdeņu savākšanu no plānotajām apbūves zemes vienībām:
 - 22.2.1. lietus notekūdeņus ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāt speciāli izveidotās mitrainēs, samazinot lietus ūdeņu ietekmi uz meliorācijas grāvju darbību;
 - 22.2.2. apbūves teritorijas planē, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.

22.2.3. nepieciešamības gadījumā atjauno vai pārbūvē esošās ūdensnotekas;

23. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas risinājumus, precizē, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju atbilstoši inženiertīklu izdotajiem tehnisko noteikumu nosacījumiem.

2.4. Prasības ugunsdrošībai

24. Attālumus starp būvēm nosaka saskaņā ar normatīvajiem aktiem ugunsdrošības jomā. Paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, to parametrus pieņemot saskaņā ar attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.

25. Piebrauktuvi, iebrauktuvi un caurbrauktuvi platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m.

26. Ēkas (būves) projektē, būvē un ekspluatē 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 sagrūst.

27. Ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas pēc tās izbūves. Līdz centralizētās ūdensapgādes sistēmas izbūvei izmanto lokālas ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām, kas ierīkotas atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

2.5. Prasības apbūvei

28. Būvju izvietojumu zemes vienībā nosaka būvprojektā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.

29. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

30. Ēku apdarē izmanto noliktavu apbūvei un ražošanas ēku apbūvei atbilstošus materiālus. Ieteicams pielietot teritorijas apkārtnē esošos ēku fasāžu un jumtu krāsu risinājumus, izvairoties no spilgtiem un dabā reti sastopamiem krāsu toņiem.

2.6. Prasības teritorijas labiekārtojumam

31. Labiekārtojuma elementu izvietojumu nosaka ēku būvprojektos, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujot apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.

32. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi.

33. Iespēju robežās saglabā esošo koku rindu. Apbūves zemes vienībās atļauts ierīkot daudzgadīgus un viegli kopjamus apstādījumus.

2.7. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

34. Aizsargjoslas Detālplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t. sk. ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Teritorijas pašreizējā izmantošana".

35. Detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar grafiskās daļas plānu "Savienotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums".

36. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektiem un izpilduzmērījumiem.

37. Izvietojot jaunu apbūvi Detālplānojuma teritorijā, ievēro minimālo būvlaidi – 6 m attālumā no plānoto ielu sarkanajām līnijām.

38. Minimālā apbūves līnija no ūdensnotekas krants malas – 3 m.

2.8. Zemes vienību veidošana

39. Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienību dalīšanu veic atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti Detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības projekts", kā arī citiem Detālplānojuma nosacījumiem.
40. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu Detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot fiziskas un tiesiskas piekļuves iespēju.
41. Jaunveidojamo zemes vienību adresāciju nosaka, ņemot vērā Detālplānojuma teritorijā plānotos ielu nosaukumus.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

42. Galvenie izmantošanas veidi:

- 42.1. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
- 42.2. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).
- 42.3. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 42.4. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 42.5. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003)
- 42.6. Noliktavu apbūve (14004).
- 42.7. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

43. Papildizmantošanas veidi:

- 43.1. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido uzņēmumi, organizācijas un iestādes
- 43.2. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, degvielas uzpildes stacijas un minimāla transporta apkopes servisa objekti

44. Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veidi	Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālais apbūves augstums (m)	Maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
45.	Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001)	1200 m ²	60	līdz 20	līdz 5	10
46.	Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003)	1200 m ²	60	līdz 20	līdz 5	10
47.	Inženiertehniskā infrastruktūra (14001)	1200 m ²	60	līdz 20	līdz 5	10
48.	Transporta lineārā infrastruktūra (14002)	*	*	līdz 20	līdz 5	10
49.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003)	*	60	līdz 20	līdz 5	10
50.	Noliktavu apbūve (14004).	1200 m ²	60	līdz 20	līdz 5	10

Nr.	Teritorijas izmantošanas veidi	Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālais apbūves augstums (m)	Maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
51.	Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).	1200 m ²	60	līdz 20	līdz 5	10
52.	Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido uzņēmumi, organizācijas un iestādes	1200 m ²	60	līdz 20	līdz 5	10
53.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, degvielas uzpildes stacijas un minimāla transporta apkopes servisa objekti	1200 m ²	60	līdz 20	līdz 5	10

*Piezīme - * nenosaka*

54. Citi noteikumi:

- 54.1. Būvprojektā, ja nepieciešams, paredz pasākumus apkārtējo teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem, smakām un cita veida piesārņojumu.
- 54.2. Atļautas atklātas autostāvvietas un atklāti laukumi.
- 54.3. Priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā nav atļauti atklāti izejvielu, ražošanas atlikumu, būvgružu un citu atkritumu uzglabāšanas laukumi.
- 54.4. Atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 m no zemes vienības robežas un ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.
- 54.5. Zemes vienības atļauts iežogot:
 - 54.5.1. vispārējā gadījumā - pa zemes vienības robežu;
 - 54.5.2. gar ielu – pa ielas sarkano līniju.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

55. Galvenie izmantošanas veidi:

- 55.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001)
- 55.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 55.3. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, atklāti laukumi.

56. Apbūves parametri – nav noteikti.

4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process

57. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un Detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
58. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas atļauts izbūvēt pa kārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai. Ja ielas izbūve tiek realizēta pa posmiem, ierīko pagaidu apgrīšanās laukumu strupceļa galā.

59. Pirms atsevišķas apbūves kārtas būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana plānotās apbūves kārtas teritorijā, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
60. Inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas stadijā, saskaņojot ar katru inženiertīklu turētāju.
61. Detālplānojuma risinājumi nosaka Detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīta.
62. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi veic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemes vienību īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
63. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošanu (apgaismes stabu uzstādīšanu) veic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
64. Esošās zemes vienības sadali atļauts uzsākt tikai pēc ielas izbūves ar grants vai šķembu segumu un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženiertīklu izbūves un nodošanas ekspluatācijā vismaz attiecīgās īstenošanas kārtas ietvaros.
65. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas Detālplānojuma īstenošanas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
66. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā izbūvē un nodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamos inženiertīklus, nodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādi un ierīko piebrauktuvi līdz ēkai.
67. 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 saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



SIA „METRUM”

Ģertrūdes iela 47-3, Rīga, LV-1011

Tālr. 80008100

metrum@metrum.lv

www.metrum.lv