

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI
Nekustamajam īpašumam "Vectēraudi", Ķekavas pagastā,
Ķekavas novadā

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 "Vectēraudi", 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 noteikumos, 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 veic 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 sistēmu atjaunošanas, pārbūves projektēšanas un izbūves darbi;
 - 5.3. lietuss notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi;
 - 5.4. piekļūšanas nodrošināšanai plānotās piebrauktuves izbūve apbūves teritorijai ar asfaltbetona segumu;
 - 5.5. inženiertīklu izbūve plānotās apbūves teritorijas robežās, ciktāl tie nepieciešami apbūves nodrošināšanai.
6. Uzsākot apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

2.2. Prasības inženiertīkliem

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots paskaidrojuma raksta shēmās:
 - 7.1. detālplānojuma teritorijā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēmas ar pieslēgumu centralizētajiem tīkliem blakus nekustamajā īpašumā "Gurnicas";
 - 7.2. projektējot centralizētos ūdensapgādes un kanalizācijas tīklus, paredz dalīto sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietuss ūdens tīkla;
 - 7.3. detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu un lietuss ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
 - 7.4. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai.
8. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.

9. Prasības lietūs ūdens apsaimniekošanai:

9.1. lietūs notekūdeņus no apbūves teritorijas novada kopējā meliorācijas grāvja sistēmā;

9.2. apbūves teritoriju planē, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz ceļu tehnēm un lietūsūdeņu uztveršanas akām.

10. Prasības meliorācijas sistēmām:

10.1. esošo grāvju atjaunošanas / pārbūves darbi, iespēju robežās saglabājot kokus grāvja nogāzēs;

10.2. bebru ierobežošanas pasākumu veikšana.

11. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu precīzē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

2.3. Prasības piekļūšanai zemes vienībai un ugunsdrošībai

12. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no esošā ceļa servitūta vai no nekustamā īpašuma "Gurnicas".

13. Plānotās piebrauktuves minimālais platums 5 m.

14. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no esošās centralizētās ūdensapgādes sistēmas blakus nekustamajā īpašumā "Gurnicas".

2.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam

15. Labiekārtojuma elementu izvietojumu nosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu veidojot, harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.

16. Nepieciešamās transportlīdzekļu novietnes izvieto objekta zemes vienībā. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības.

17. Apbūves zemesgabalā ierīko daudzgadīgus un viegli kopjamus apstādījumus.

2.5. Prasības apbūvei

18. Konkrētas ēkas (būve) izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.

19. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētos solāros paneļu integrē ēkas kopējā arhitektūrā.

20. Ēku apdarē izmanto noliktavu 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. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

21. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Teritorijas pašreizējā izmantošana".

22. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

23. Jaunu apbūvi izvieto ne tuvāk par 3 m no piebraucamā ceļa vai piebrauktuves un ne tuvāk par 10 m no grāvja krants malas.

2.7. Citi noteikumi

24. Detālplānojuma teritorijā aizliegts veikt atkritumu apstrādi, pārstrādi un apglabāšanu.
25. Lai nodrošinātu notekūdeņu piesārņojuma kontroli un monitoringu, būvniecības ieceres dokumentācijā norāda konkrētu vietu analīžu veikšanai.
26. Būvniecības priekšdarbus (apauguma/veģetācijas novākšanu, zemes virskārtu noņemšanu u. c.) veic laika posmā no 30. augusta līdz 30. martam, lai izvairītos no iespējamās īpaši aizsargājamo putnu ligzdu iznīcināšanas.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM

3.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

27. Galvenie izmantošanas veidi:

27.1. noliktavu apbūve (14004);

27.2. 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);

27.3. transporta lineārā infrastruktūra (14002): Laukums, piebrauktuve;

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

28. Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veidi	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
29.	Noliktavu apbūve	1200 m ²	60	1	līdz 20	līdz 3	10
30.	Inženiertehniskā infrastruktūra	1200 m ²	60	1	līdz 20	līdz 5	10
31.	Transporta lineārā infrastruktūra	1	1	1	līdz 20	1	10
32.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	1	60	1	līdz 20	līdz 5	10

¹ nenosaka

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

33. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt vienā kārtā.
34. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu plānotās apbūves kārtas teritorijā, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodalā noteikto.
35. Projektēto inženiertīklu un laukumu izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
36. Pirms ēkas (būves) nodošanas ekspluatācijā izbūvē un nodod ēkas ekspluatācijai nepieciešamos inženiertīklus un ierīko piebraucamo ceļu.

37. Projektētā piebraucamā ceļa izbūvi veic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašnieks nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu, kā arī saskaņojot piebraucamā ceļa posma izbūvi līdz detālplānojuma teritorijai ar komersanta ceļa zemesgabala īpašnieku.
38. Īpašnieku maiņas gadījumā, ja nepieciešama atsevišķa piekļuve no blakus teritorijas "Gurnicas", slēdzams līgums par ceļa servitūta dibināšanu.
39. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgružus uzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
40. 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.