

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 "Upītes", Krustkalnos, 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 plānojuma 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 darbus, 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 grāvja atjaunošanas/pārbūves un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi;
 - 5.3. plānoto iekškvartālu ielu vai to posmu izbūve, sākotnēji ar grants/šķembu segumu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 5.4. inženiertīklu izbūve plānoto ielu vai to posmu robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai.
6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamais teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas būvniecības dokumentāciju.

2.2. Prasības inženiertīkliem

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartēs "Savietotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums" un "Ielu šķērsprofili":
 - 7.1. projektējamās dzīvojamās mājas obligāti pieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, paredz dalīto sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla;
 - 7.2. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas;
 - 7.3. detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu un lietus 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;
- 7.5. inženiertīklu būves/iekārtas (sadalnes, u. tml.) izbūvē ielu teritorijā, ja nepieciešams tās izvietot ārpus ielas (aiz sarkanās līnijas), tad žogā veido kabatas, nodrošinot tām publisku piekļuvi.
8. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
9. Prasības lietūs ūdens apsaimniekošanai:
- 9.1. paredz lietūs ūdeņu savākšanu no ielām un detālplānojuma plānotajām apbūves teritorijām, veicot meliorācijas grāvju atjaunošanu/pārbūvi;
- 9.2. lietūs notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāt speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietūs ūdeņu ietekmi uz meliorācijas grāvju darbību;
- 9.3. apbūves teritorijas planē, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz ielu un ceļu teknēm un lietūs ūdeņu uztveršanas akām;
- 9.4. ēkas neizvieto tuvāk par 3 m no meliorācijas grāvja krotas malas.
10. Prasības meliorācijas grāvjiem:
- 10.1. esošā koplietošanas novadgrāvja pārbūve, izbūvējot meliorācijas sistēmu;
- 10.2. teritoriju var nosusināt ar vaļējiem grāvjiem vai drenu sistēmu.
11. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu precīzē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

2.3. Prasības piekļūšanai zemes vienībām un ugunsdrošībai

12. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no esošās Mežmalas ielas. Jaunveidojamās ielas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums", nodrošina piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā.
13. Ielu šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Ielu šķērsprofili". Tos precīzē attiecīgā objekta būvniecības dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
14. Attālumus starp ēkām un citām būvēm nosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, to parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
15. Piebrauktuves, iebrauktuves un caurbrauktuves platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m. Konkrētas iebrauktuves un iekšējo satiksmes organizāciju plānotajās zemes vienībās nosaka būvprojektā.
16. Dvīņu māju apbūvi projektē kā divas konstruktīvi un funkcionāli neatkarīgas ēkas ar kopīgu ugunsdrošu atdalošo sienu (ugunsmūri), nodrošinot iespēju zemes vienību sadalīt pa ugunsmūra asi.

2.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam

17. Labiekārtojuma elementu izvietojumu nosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
18. Āra apgaismojumu izvieto tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
19. 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.

20. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā ievēro universālā dizaina principus.
21. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus veido, maksimāli saglabājot detālplānojuma teritorijā esošos kokus.
22. Ierīkojot publiskus apstādījumus, izvēlas augus, kas ir atbilstoši apkārtējās vides veģetācijai.

2.5. Prasības apbūvei

23. Konkrētu ēku un būvju izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.
24. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli ievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standartus un ieteikumus.
25. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētos saules paneļus izvieta, nodrošinot to arhitektonisku iekļaušanu ēku un teritorijas telpiskajā struktūrā.
26. Ēku apdarē dominējošais ieteicamais materiāls – koks, betons un dažādu konstrukciju sienas ar apmetumu. Stikls, metāls, akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās galvenā būvapjoma daļās vai tā piebūvēs.
27. Nav atļauts spilgtu, spīdīgu (sintētisku) krāsu toņu lietojums ēku fasādēs vai jumtiem, žogu krāsojumā vai teritorijas labiekārtojuma elementos. Ieteicams pielietot detālplānojuma teritorijā tradicionālos apbūves krāsu risinājumus, kas atbilst vietējai (ciema) arhitektūrai.

2.6. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

28. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t. sk. plānoto ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Funkcionālais zonējums".
29. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

2.7. Zemes vienību veidošana

30. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības projekts", kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
31. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespēju.
32. Jaunveidojamo zemes vienību adresāciju nosaka, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānotos ielu nosaukumus.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) zemes vienībām Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15

33. Galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (11001).

34. 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 (%) |
|-----|--------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--|
| 35. | Savrupmāju apbūve | 1200 m ² ¹ | 35 | ² | līdz 12 | līdz 3 ³ | 50 |

¹ katrai no diviņu mājām – 600 m²

² nenosaka

³ 3. stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66% no 2. stāva platības

36. Citi noteikumi:

- 36.1. izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, ievēro noteikto būvlaidi – 4 m attālumā no plānoto ielu sarkanajām līnijām;
- 36.2. zemesgabalus ar diviņu māju apbūvi atļauts sadalīt pēc diviņu māju uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.

3.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) zemes vienībām Nr. 1, 6, 7

37. Galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (11001).

38. Papildizmantošanas veidi:

- 38.1. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido vietējas nozīmes pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, sakaru nodaļas, pasta, un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
- 38.2. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido vietējas nozīmes veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas.
- 38.3. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido pirmsskolas aprūpes un izglītības iestāžu apbūve vai alternatīvas bērnu aprūpes pakalpojumu iestādes.
- 38.4. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido ārstu prakses.
- 38.5. Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti skvēri, parki, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

39. 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 (%) |
|-----|--|--|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--|
| 40. | Savrupmāju apbūve | 1200 m ² | 35 | ² | līdz 12 | līdz 3 ³ | 50 |
| 41. | Biroju ēku apbūve | 1200 m ² | 40 | ² | līdz 12 | līdz 3 | 20 |
| 42. | Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve | 1200 m ² | 40 | ² | līdz 12 | līdz 3 | 20 |
| 43. | Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve | ¹ | 40 | ² | līdz 12 | līdz 3 | 20 |
| 44. | Veselības aizsardzības iestāžu apbūve | ¹ | 40 | ² | līdz 12 | līdz 3 | 20 |
| 45. | Labiekārtota ārtelpa | ³ | 15 | ² | līdz 8 | līdz 2 | 70 |

¹ pēc funkcionālās nepieciešamības

² nenosaka

³ 3. stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66% no 2. stāva platības

46. Citi noteikumi:

46.1. izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, ievēro noteikto būvlaidi – 4 m attālumā no plānoto ielu sarkanajām līnijām, 6 m attālumā no esošās Mežmalas ielas sarkanajām līnijām;

46.2. zemes vienībās Nr. 1, 6 un 7 aizliegta dvīņu mājas būvniecība.

3.3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

47. Galvenie izmantošanas veidi:

47.1. 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).

47.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): Ielas, gājēju un velosipēdu ceļi.

47.3. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Atsevišķi iekārtoti atklāti laukumi.

48. Apbūves parametri – nenosaka.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

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

50. 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.

51. Pirms atsevišķas apbūves kārtas būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu plānotās apbūves kārtas teritorijā, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.

52. Inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

53. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi veic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašnieks nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.

54. Ielas brauktuves ierīkošanu ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūvi un apgaismojuma ierīkošanu (apgaismes stabu uzstādīšanu) veic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.

55. Esošās zemes vienības sadali atļauts uzsākt tikai pēc ielas izbūves ar grants/šķembu segumu un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženiertīklu izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

56. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma īstenošanas posma ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.

57. Pirms ēkas/būves nodošanas ekspluatācijā izbūvē un nodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamos inženiertīklus un ierīko piebraucamo ceļu.

58. Būvniecības procesa laikā radītos atkritumus, būvgružus vai jebkāda veida priekšmetus, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, aizvāc. Būvgružus uzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgružus regulāri un bez kavēšanās iztukšo.