

III DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie jautājumi

1. Ķekavas novada Baložu pilsētas nekustamā īpašuma „Rīgas iela 36” sastāvā ietilpstošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80070022312 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Ķekavas novada Baložu pilsētas teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam, kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2009.gada 25.augusta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-34/2009 (turpmāk - Baložu pilsētas teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija un nosaka prasības Detālplānojuma teritorijas izmantošanai un apbūvei. Jautājumos, ko Apbūves nosacījumi nedetalizē, ir spēkā Baložu pilsētas teritorijas plānojuma prasības.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.

2. Prasības zemes vienības izmantošanai un apbūvei

3. Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – “Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas” (R).
4. Minimālā zemes vienības platība - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.
5. Maksimālais apbūves blīvums - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai un normatīvo aktu prasībām.
6. Maksimālā apbūves intensitāte - 150%.
7. Minimālā brīvā teritorija - 20%.
8. Maksimālais ēku stāvu skaits – pieci stāvi.
9. Būvju maksimālais augstums - 20 metri, ja augstumu nenosaka ražošanas tehnoloģiskā procesa īpatnības.
10. Būvlaide - 6 metri. Būvlandes teritorijas izmantošana un apbūve atļauta saskaņā ar spēkā esošo Baložu pilsētas teritorijas plānojumu, t.sk. būvlaidē atļauti laukumi, satiksmes infrastruktūra un inženierkomunikācijas.
11. Minimālā apbūves līnija - 4 metri, ja citu normatīvo aktu prasības nenosaka citādi. Ēkas izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības un saņemta attiecīgās robežjojošās zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina paraksts būvniecības dokumentācijas ģenerāļplānā.
12. Koku saglabāšana (ja iespējams) – saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas norādēm.
13. Ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošinājumam īsteno vienu no alternatīviem risinājumiem:
 - 13.1. centralizētais risinājums - ūdensvada (t.sk. nepieciešamā hidrantu skaita) izbūves varianti:
 - 13.1.1. no SIA „Baložu komunālā saimniecība” tehniskajos noteikumos norādītās pieslēguma vietas Rīgas ielā (pie „Rīgas ielas 20”);
 - 13.1.2. no „Rīgas ielā 30” esošā kūdras fabrikas ūdensvada;
 - 13.1.3. no citas piemērotas pieslēguma vietas.
 - 13.2. lokālais risinājums – dīķis/rezervuārs ar ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu (akām), paredzot arī piekļuvi ugunsdzēsības tehnikai.

3. Prasības šķiroto atkritumu savākšanas laukuma izveidei

14. Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” attēlotajā teritorijā atļauta šķiroto atkritumu savākšanas laukuma izveide ar nepieciešamo satiksmes infrastruktūru un inženierbūvēm.

Obligāts priekšnoteikums – ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošinājums; tā projektēšana, izbūve, nodošana ekspluatācijā atļauta arī vienlaicīgi ar atkritumu savākšanas laukuma būvniecības ieceres īstenošanas procesa attiecīgo posmu.

15. Iebraukšana – no perspektīvās ielas. Iebrauktuvi projektē atbilstoši Apbūves nosacījumu 5.nodaļas prasībām.
16. Vienlaicīgi ar šķirotu atkritumu savākšanas laukumu (vai agrāk) veic perspektīvās ielas sākumposma (līdz iebrauktuvei) vai visas ielas būvniecību (ar pievienojumu Rīgas ielai) atbilstoši Apbūves nosacījumu 5.nodaļas prasībām.
17. Šķirotu atkritumu savākšanas laukuma teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas veidi:
 - 17.1. atklāta uzglabāšana;
 - 17.2. būves laukuma uzraudzības/apsaimniekošanas nodrošināšanai;
 - 17.3. inženierkomunikācijas;
 - 17.4. autostāvvietas apkalpojošajam personālam, apmeklētājiem/klientiem un dienesta autotransportam.
18. Šķirotu atkritumu savākšanas laukumā nodrošina:
 - 18.1. ūdensnecaurlaidīgu virsmas segumu;
 - 18.2. lietus notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas sistēmu, ja atkritumi netiek uzglabāti konteineros vai tvertnēs ar vāku, vai telpās;
 - 18.3. transportlīdzekļu piekļuvi;
 - 18.4. tādu savākšanas laukuma platību, lai tajā varētu izvietot, nomainīt un iztukšot atkritumu konteinerus vai izvietot atkritumu savākšanai un uzglabāšanai nepieciešamo aprīkojumu normatīvajos aktos noteiktajiem atkritumu veidiem;
 - 18.5. laukuma teritorijas apgaismojumu un iežogojumu, lai novērstu neatļautu piekļuvi savākšanas laukumam ārpus tā darba laika. Pa perimetru izveido norobežojošu mūžzaļu apstādījumu joslu.
 - 18.6. savākšanas laukuma darbībai nepieciešamās būves un iekārtas, tai skaitā telpas darbiniekiem, elektroapgādes sistēmu un ugunsdzēsības aprīkojumu.
19. Šķirotu atkritumu savākšanas laukuma projektu izstrādā saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvniecību veic saskaņā ar normatīvajiem aktiem būvniecības jomā.

4. Prasības biznesa parka izveidei

20. Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" attēlotajā teritorijā atļauta biznesa parka izveide ar nepieciešamo transporta infrastruktūru un inženierbūvēm. Biznesa parka attīstības obligāts priekšnoteikums – ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošinājums; tā projektēšana, izbūve, nodošana ekspluatācijā atļauta arī vienlaicīgi ar biznesa parka būvniecības ieceres īstenošanas procesa attiecīgo posmu.
21. Centralizēta ūdensapgāde (t.sk. ugunsdzēsības ūdensapgāde) un sadzīves notekūdeņu savākšana; izņēmums - atvērta tipa pašapkalpošanās automazgātuves, kuru izveide atļauta ar individuālajiem/lokālajiem risinājumiem. Pārējos gadījumos lokālā ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņu savākšana kā alternatīvs risinājums iespējams ar Ķekavas novada pašvaldības piekrišanu, izvērtējot katru konkrēto attīstības ieceri un situāciju. Šādā alternatīva risinājuma gadījumā attīstītājam ar Ķekavas novada pašvaldību jānoslēdz vienošanās – saistoša attīstītājam un tā tiesību pārņēmējiem saistībā ar šo būvniecības ieceri - par to, ka attīstītājs apņemas 1 gada laikā pēc centralizētās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu savākšanas sistēmu izbūves perspektīvās ielas teritorijā pieslēgties šīm centralizētajām sistēmām, kā arī apņemas par šo vienošanos informēt savu tiesību pārņēmēju saistībā ar šo būvniecības ieceri. Šī vienošanās jāpievieno būvniecības dokumentācijai pirms būvatļaujas saņemšanas, kā arī jāpārjauno ar tiesību pārņēmējiem (tik ilgi, kamēr nav izpildīta).

22. Paredzot centralizētu ūdensapgādi (t.sk. ugunsdzēsības ūdensapgādi) un sadzīves notekūdeņu savākšanu, būvniecības ieceri (vai vairākas) biznesa parkam atļauts realizēt (projektēt un būvēt) arī vienlaicīgi ar centralizēto ūdensvada un kanalizācijas tīklu projektēšanu un būvniecību (tai skaitā vienlaicīga nodošana ekspluatācijā).
23. Iebraukšana – no perspektīvās ielas. Iebrauktuvi projektē atbilstoši Apbūves nosacījumu 5.nodaļas prasībām.
24. Vienlaicīgi ar biznesa parka būvniecības ieceres būvniecību (vai agrāk) veic perspektīvās ielas posma (līdz iebrauktuvei būvniecības ieceres teritorijā) vai visas ielas būvniecību (sākot ar pievienojumu Rīgas ielai) - vismaz ielas 1.kārtas apjomā - atbilstoši Apbūves nosacījumu 5.nodaļas prasībām.
25. Biznesa parka teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas veidi:
 - 25.1. vieglās rūpniecības uzņēmumi;
 - 25.2. darījumu iestādes;
 - 25.3. atklāta uzglabāšana;
 - 25.4. noliktavas;
 - 25.5. inženierkomunikācijas;
 - 25.6. satiksmes infrastruktūras objekti un ilglaicīgas uzturēšanās auto stāvlaukumi ar cieto segumu;
 - 25.7. tehniskās apkopes stacijas – teritorija vai būve, ko izmanto mehānisko transporta līdzekļu apkopei un labošanai, arī pilnīgai to korpusa, rāmja, motora un apriepojuma remontam, krāsošanai, mazgāšanai un tīrīšanai, kā arī eļļu, smērvielu, antifrīzu, riepu, akumulatoru un rezerves daļu tirdzniecībai, tai skaitā atvērta tipa pašapkalpošanās automazgātaves.
26. Teritoriju, tai skaitā nomas zemes vai apbūves tiesības teritoriju, atļauts nožogot.
27. Katrai būvniecības iecerei paredz teritorijas apgaismojumu.
28. Būvniecības dokumentācijā iekļauj labiekārtojuma sadaļu, paredzot/attēlojot apstādījumus gar Rīgas ielu, kā arī gar perspektīvo ielu.

5.Prasības perspektīvās ielas teritorijai

29. Detālpļānojumā noteiktas sarkanās līnijas perspektīvās ielas izveidei.
30. Paredzēt vismaz 6 m brauktuvi, apgriešanās laukumu (ugunsdzēsības tehnikai u.c.), ietvi, veloceļu, apgaismojumu. Ietvi, veloceļu un perspektīvās ielas brauktuvi un iebrauktuves projektēt ar cieto segumu un lietus ūdens novadi.
31. Perspektīvās ielas teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas veidi:
 - 31.1. iela;
 - 31.2. iebrauktuves (ne tuvāk par 50 m no brauktuves krustojuma ar Rīgas ielas brauktuvi);
 - 31.3. ietve/veloceliņš;
 - 31.4. inženierkomunikācijas;
 - 31.5. pagaidu izmantošana - atklāta uzglabāšana (ielas neizbūvētajā daļā).
32. Būvniecības dokumentācijā jāiekļauj un jāievēro perspektīvās ielas šķērsprofils 16,5 m platumā.
33. Perspektīvās ielas būvniecība (t.sk. projektēšana) var tikt veikta visā garumā vai arī atsevišķam posmam, sākot ar pievienojumu Rīgas ielai. Iespējams būvniecības sadalījums kārtās, 1.kārtā paredzot vismaz lietus ūdens novadi, elektroapgādi un brauktuves grants/šķembu segumu.
34. Inženierkomunikācijas neparedzēt zem perspektīvās ielas brauktuves (izņēmums – nepieciešamie šķērsojumi).

35. Inženierkomunikāciju būvniecībai nepieciešamajam Rīgas ielas šķērsojumam paredzēt caurdurē metodi.

6. Prasības perspektīvās šaursliežu tramvaja trases teritorijai

36. Detālplānojumā noteiktas sarkanās līnijas šaursliežu tramvaja trases izveidei tālākā perspektīvā. Teritorija rezervēta, bet detālplānojumā netiek detalizēta sīkāk.
37. Teritorijas attīstība iespējama, izstrādājot atbilstošu būvniecības dokumentāciju.

7. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi

38. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas u.c. apgrūtinājumi saskaņā ar tabulu Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
39. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženierbūvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
40. Pēc inženierbūvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.

8. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

41. Detālplānojuma īstenošanas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam un nomniekiem, un apbūves tiesības ieguvējiem, kā arī īpašuma u.c. tiesību pārņēmējiem.
42. Detālplānojuma īstenošana sadalīta kārtās:
- 42.1. 1.kārta – netiek veikta Detālplānojuma teritorijas sadalīšana. Atļauta visa detālplānojumā paredzētā būvniecība, ievērojot katram būvniecības veidam paredzētos noteikumus Apbūves nosacījumos;
- 42.2. 2.kārta – tiek pieņemts lēmums par adresēm/nosaukumiem un nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem un tiek veikta sarkano līniju teritoriju atdalīšana, izveidojot arī vienu jaunu apbūves zemes vienību. Vienlaicīgi atļauta visa detālplānojumā paredzētā būvniecība, ievērojot katram būvniecības veidam paredzētos noteikumus Apbūves nosacījumos. Iespējama papildus jaunu apbūves zemes vienību izveide, izstrādājot zemes ierīcības projektu (tajā iespējams iekļaut arī iepriekšminēto sarkano līniju teritoriju atdalīšanu).
43. Inženierkomunikāciju (t.sk. centralizētā ūdensapgāde, centralizētā sadzīves notekūdeņu savākšana, elektroapgāde, gāzes apgāde, elektronisko sakaru tīkli, siltumapgāde) kā arī perspektīvās ielas būvniecība atļauta neatkarīgi no detālplānojuma īstenošanas kārtām un secības.
44. Detālplānojuma teritoriju atļauts iznomāt (t.sk. noslēgt apbūves tiesības līgumu) vienīgi pēc detālplānojumā noteiktās infrastruktūras izveides. Izņēmums - ja nomnieks (vai apbūves tiesības ieguvējs) nomas līgumā (vai apbūves tiesības līgumā) uzņemas detālplānojumā noteiktās infrastruktūras izveidi, paredzot pēc tam nodot to Ķekavas novada pašvaldības īpašumā: šādā gadījumā nomnieka vai apbūves tiesības ieguvēja iecerētā un detālplānojumā atļautā būvniecība var tikt veikta reizē ar detālplānojumā noteiktās infrastruktūras būvniecību.
45. Detālplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt nomniekus, apbūves tiesības ieguvējus, kā arī īpašuma tiesību pārņēmējus par šo īstenošanas kārtību.

Detālplānojuma izstrādātājs _____

SIA "Reģionālie projekti"

Detālplānojuma teritorijas īpašnieks _____

Ķekavas novada pašvaldība