

## II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošie noteikumi Nr. SN-TPD-34/2009 un 11.06.2013. saistošie noteikumi Nr. SN-2/2013 „Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.–2021. gadam, 2013. gada grozījums”, t.s. Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Nekustamajiem īpašumam Rīgas ielā 79, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

### 2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
5. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
  - 5.2. inženierkomunikāciju izbūve noteiktās ielas (piebraucamā ceļa) robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
  - 5.3. grunts valnis trokšņa slāpēšanai zemes vienībās, kas ir piegulošas Rīgas ielai, saskaņā ar grafisko daļu;
  - 5.4. meliorācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi.

### 2.2. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI UN ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

6. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
7. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasības.
8. 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 sagrūst.
9. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

10. Jaunu zemes vienību veidošana jāveic atbilstoši detālplānojumā noteiktajām piekļuvēm.

### 2.3. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

11. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.

12. Prettrokšņa pasākumi jāparedz atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumu Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"" prasībām, un projektētās ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Risinājumi pamatojami konkrētos būvprojektos.

13. Atļauts lietot tikai tādus fasāžu apdares materiālus, kas ir harmoniski ar apkārtējās vides apbūvē pielietotiem materiāliem, papildus ņemot vērā sekojošo:

13.1. fasādēs aizliegts lietot spožus, raibus, atstarojošus materiālus;

13.2. fasāžu apdarē pielietojami materiāli, kas noteikti Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes izdotajos tehniskajos noteikumos.

14. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneli jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

15. Projektējot ēkas un būves, plānojams divslīpu jumts; iesegums harmoniski saskanīgs ar apkārtējās vides apbūvē pielietotiem materiāliem.

16. Izvietojot ēkas plānotajās zemes vienībās, jāievēro noteiktais minimālais attālums (būvlaide) no Rīgas ielas sarkanās līnijas (valsts galvenā autoceļa A7) – 24 metri, Skaistkalnes ielas – 16 metri un plānotās Atspulgu ielas – 3 metri.

### 2.4. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI

17. Jaunveidojamās zemes vienības atļauts iežogot pa ielu sarkanajām līnijām un zemes vienību iekšējām robežām.

18. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot jebkādas būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

19. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasībām.

20. Plānotajām vieglā autotransporta stāvvietas jāparedz jaunveidojamajās zemes vienībās.

## 3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ” (DzM1)

21. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu DzM1 ir: **savrupmāja**.

22. Palīgizmantošana:

22.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;

- 22.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
  - 22.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
  - 22.4. saimniecības ēkas, palīgēkas;
  - 22.5. telpas individuālā darba vajadzībām.
23. Maksimālais **apbūves blīvums** – **30 %**, maksimālā **apbūves intensitāte** – **nav noteikts**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija** – **nenosaka**.
24. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 3 stāvi (divi stāvi ar iespēju izbūvēt bēniņus); kopējam ēkas augstumam nepārsniedzot 8 metrus.
25. Viena savrupmāja; palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
26. Būvlaide - 16m attālumā no Skaistkalnes ielas sarkanās līnijas.
27. Būvlaide - 3m attālumā no plānotās Atspulgu ielas sarkanās līnijas.
28. Būvlaide – 24m attālumā no Rīgas ielas sarkanās līnijas.
29. Zemes vienībās, kas ir piegulošas Rīgas ielai, pirms ēku būvniecības izbūvējams grunts valnis trokšņa slāpēšanai, atbilstoši VAS “Latvijas valsts ceļi” tehniskajiem noteikumiem un šajā detālplānojumā noteiktajām prasībām.

#### **4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ” (TL)**

30. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TL ir:
- 30.1. vietējā iela (piebraucamais ceļš);
  - 30.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
  - 30.3. gājēju iela/ceļš;
  - 30.4. velociņš.
31. Sekundāro izmantošanu detālplānojums neparedz.
32. Palīgizmantošana: apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
33. Atspulgu ielas elementu izbūves prasības:
- 33.1. šķērsprofils ir noteikts detālplānojuma grafiskajā daļā. Šķērsprofilu jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;
  - 33.2. brauktuves minimālais platums 7 metri, ietverot gājējiem paredzēto zonu;
  - 33.3. brauktuves ietvaros veidot ar citu iesegumu atdalītu gājēju celiņu, ar minimālo platumu 1,5 metri;
  - 33.4. jāizbūvē ielu apgaismojums.
34. Ielai jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas robežās.
35. Veidojot pieslēgumu Skaistkalnes ielai, izstrādājams būvprojekts ar atbilstošu pieslēguma rādīšiem un risinājumu meliorācijas grāvja šķērsošanai. Jāparedz atbilstoša diametra caurteka, lai saglabātos ūdens caurtece.

36. Maksimālais **apbūves blīvums** – **nenosaka**, maksimālā apbūves intensitāte – **nav noteikts**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija** – **nenosaka**.

## 5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

37. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

38. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

39. Citi apgrūtinājumi:

39.1. apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;

39.2. būvlaide ēku būvniecībai no Rīgas ielas sarkanās līnijas (valsts galvenais autoceļš A7) – 24 metri;

39.3. būvlaide ēku būvniecībai no Skaistkalnes ielas sarkanās līnijas 16 metri;

39.4. būvlaide ēku būvniecībai no plānotās Atspulgu ielas – 3 metri.

40. Aprobežojumi aizsargjoslās:

40.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;

40.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemesgabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;

40.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

## 6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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

42. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšodaļā noteikto.

43. 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 pagarināms.