

Pasūtītājs: Valdemaras Valkiūnas
Izstrādātājs: SIA „Arhitekta Edgara Bērziņa birojs”

EKS. Nr.

DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJIEM ĪPAŠUMIEM

„**ČEMURI**” (kadastra numurs 8070 008 1523) un
„**ČEMURI – 1**” (kadastra numurs 8070 008 2151)

ĶEKAVĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ

1. redakcija

2011

VALDES LOCEKLIS

E.BĒRZIŅŠ

Pasūtītājs: Valdemaras Valkiūnas

DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJIEM ĪPAŠUMIEM

„ČEMURI” (kadastra numurs 8070 008 1523) un
„ČEMURI – 1” (kadastra numurs 8070 008 2151)

ĶEKAVĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ

2011

Detālplānojums izstrādāts *Arhitekta Edgara Bērziņa birojā*
2011.gada aprīlī - septembrī

Projekta vadītājs: arhitekts Edgars Bērziņš (sert. arhitekta praksei Nr. 10-0064)

Detālplānojuma
izstrādes vadītājs: Ķekavas novada pašvaldības teritorijas plānotājs Andris Lācis

Valdes loceklis:

E.Bērziņš

SATURA RĀDĪTĀJS

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS	3
Ievads	4
Teritorijas pašreizējā izmantošana	5
Attīstības nosacījumi	7
Detālplānojuma mērķi un uzdevumi	7
Detālplānojuma risinājumi un pamatojums	8
Detālplānojuma īstenošanas kārtība	12
II DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA	14
Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns	M 1: 2700 1. lapa 15
Inženiertopogrāfiskais plāns	M 1: 500 2. lapa 16
Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns	M 1: 500 3. lapa 17
Inženiertehnisko komunikāciju shēma ar ielas šķērsprofilu (M 1: 200)	M 1: 500 4. lapa 18
Satiksmes infrastruktūras risinājums	M 1: 500 5. lapa 19
III DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI	20
IV DAĻA. PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI	23
Ķekavas novada domes lēmumi	
Zemes robežu plānu un Zemesgrāmatu apliecību kopijas	
Nosacījumi, kas saņemti, uzsākot detālplānojuma izstrādi	
Ziņojums par institūciju sniegto informāciju, nosacījumiem un atzinumiem, kā arī fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem	
Sabiedriskās apspriešanas materiāli	
Ziņojums par vērā ņemtajiem un noraidītajiem priekšlikumiem un iebildumiem	
Ziņojums par detālplānojuma atbilstību Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumam	
Cita informācija, kas izmantota detālplānojuma izstrādei	

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem „ČEMURI” (kadastra numurs 8070 008 1523) un „ČEMURI – 1” (kadastra numurs 8070 008 2151) Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, izstrādāts saskaņā ar īpašnieka Valdemaras Valkiūnas un SIA “Arhitekta Edgara Bērziņa birojs” vienošanos, kā arī:

- Ķekavas novada domes 2011.gada 24.marta lēmumu (protokola izraksts Nr.5 2.§ 8. *“Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajiem īpašumiem „Čemuri” (kadastra numurs 8070 008 1523) un „Čemuri – 1” (kadastra numurs 8070 008 2151) Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā;*
- Ķekavas novada domes priekšsēdētāja 2011.gada 28.martā apstiprināto *Darba uzdevumu Nr. D-2011-6 detālplānojuma izstrādei nekustamajiem īpašumiem „Čemuri” (kadastra numurs 8070 008 1523) un „Čemuri – 1” (kadastra numurs 8070 008 2151) Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā;*
- Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā 2009.-2021.gadam noteikto izmantošanas veidu – jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas.
- LR Veselības ministrijas Veselības inspekcijas 2011.gada 14.jūnija *Nosacījumiem teritorijas plānojumam Nr.5.5.-3/10863/-183.*
- LR VZD *Nosacījumiem detālplānojuma vai tā grozījumu izstrādei* (no interneta);
- AS “Latvijas gāze” 2011.gada 9.jūnija *“Nosacījumiem detālplānojuma izstrādei nekustamajiem īpašumiem „Čemuri” (kadastra numurs 8070 008 1523) un „Čemuri – 1” (kadastra numurs 8070 008 2151) Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”* Nr.27.4-2/1496;
- AS „Sadales tīkls” Centrālais reģions 2011.gada 8.jūnija *“Par detālplānojuma nosacījumiem īpašumiem „Čemuri” un „Čemuri – 1” Ķekavas novadā”* Nr.30R2A0-03.02/1475, kā arī 2011.gada 25.oktobra vēstulei Nr.30R2A0-03.02/2717 *„Par gaisvadu līniju pārvietošanu”;*
- SIA Lattelecom 2011.gada 04.jūlija *Tehniskajiem noteikumiem* Nr. CS.10-9/2216/1772;
- Pašvaldības SIA „Ķekavas nami” 2011.gada 01.jūnija vēstuli Nr.02-13/156 *Par nosacījumiem detālplānojuma izstrādei.*
- Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2011.gada 06.jūnija *“Nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai”* Nr.5-7/1669;
- VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas vēstuli *Par teritorijas „Čemuri” un „Čemuri – 1” detālplānojuma nosacījumiem;*
- citu informāciju, kas izmantota detālplānojuma izstrādei:
 - Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra hidroloģiskajiem aprēķiniem (2011.gada 6.jūnija Nr. 4-6/798);
 - *Atzinumu par biotopiem zemesgabalā „Čemuri” (kadastra numurs 8070 008 1523) un „Čemuri – 1” (kadastra numurs 8070 008 2151) Ķekavas novadā.*

Detālplānojums uzsākts un izstrādāts atbilstoši LR Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumiem Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”.

Detālplānojuma robežas atbilst nekustamo īpašumu „Čemuri” (kadastra numurs 8070 008 1523) un „Čemuri – 1” (kadastra numurs 8070 008 2151) Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, robežām saskaņā ar Zemes robežu plāniem.

Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām M 1: 500 izstrādāts SIA GEOPOLS 20011.gada jūnijā.

TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Plānojamā teritorija ir klasificējama kā degradēta agrāko laiku komunālās apbūves teritorija, kurā kādreizējās katlu mājas apbūve ir nojaukta, saglabājot tikai tās dūmeni un transformatoru apakšstaciju. Tie arī vienīgi tiek izmantoti. Dūmenis kā mobilo sakaru tornis, bet apakšstacija kā elektroapgādes sistēmas vietējais objekts. Teritorija nav nožogota, tādēļ tā periodiski tiek izmantota arī kā autonovietne makšķerniekiem.

Detālplānojuma teritoriju šķērso dažādas inženiertehniskās komunikācijas, arī nefunkcionējošas. Daļa „Čemuru” zemesgabala sniedzas līdz Sausajai Daugavai un ir apgrūtināta ar tās aizsargjoslu un tauvas joslu.

Pašreizējā plānotā zemes vienību izmantošana kā izmantošanas veids noteikta ar Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam, t.i. kā. jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorija, kur atļautā izmantošana nosakāma ar detālplānojumu.

Dabas situāciju galvenokārt raksturo krūmāju, ruderālu augu sabiedrības un nezālienes biotopi.

Detālplānojuma teritorijas pašreizējo izmantošanu, kā arī novietnes situāciju labi raksturo fotoattēli 6.lpp.



1.Attēls Skats tuvojoties “Čemuriem”
pa Dārznieku ielu



2.Attēls Skats uz “Čemuriem - 1”



3.Attēls Skats uz Doles baznīcu



4.Attēls Skats no “Čemuriem”
uz Sauso Daugavu

ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Detālplānojuma teritorijas attīstības nosacījumus, pirmkārt, nosaka tās novietne visplašākajā kontekstā, ērtā sasniedzamība, upes piekrastes ainaviskās vērtības. Otrkārt, pašreizējais plānotās izmantošanas veids, kas iezīmē ļoti plašu atļauto izmantošanu spektru, kā arī labas inženiertehniskās apgādes nodrošinājuma iespējas.

DETĀLPLĀNOJUMA MĒRĶI UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis saskaņā ar novada domes Darba uzdevumu ir zemesgabalu sadale savrupmāju apbūvei, detalizējot teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, kas iekļaujas detālplānojuma autoru izvirzītajā mērķī – noteikt priekšnoteikumus optimālai zemes vienību attīstībai un kvalitatīvas vides radīšanai.

Detālplānojuma uzdevums ir izstrādāt šos priekšnoteikumus demokrātiskā procesā, vienojoties ar visām ieinteresētajām pusēm, arī pašvaldību, kuras intereses formulētas novada domes Darba uzdevumā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN PAMATOJUMS

Zonējuma precizējums

Saskaņā ar Darba uzdevumu zemes vienības „Čemuri” daļa atrodas *Atklāto telpu (zaļās) teritorijas (Z) Parku un rekreācijas teritorijas (ZA1)* apakšzonā. Detālplānojums, pamatojoties uz Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 82. punkta 1. un 2. apakšpunktu* nosaka, ka minētās ZA1 apakšzonas robeža sakrīt ar zemes vienības „Čemuri” robežu.

Savukārt, teritorija ap transformatoru apakšstaciju, kas nepieciešama tās ekspluatācijai un atrodas „Čemuru – 1” zemesgabala daļā, detālplānojumā izdalīta atsevišķā zemes vienībā (parcele Nr.5) un noteikta kā *komunālās un tehniskās apbūves teritorija*, kas atbilst tā pašreizējai izmantošanai un norādītajai izmantošanai pagasta teritorijas plānojumā (ar simbolu).

Esošā Dārznieku iela, kurai pieklaujas abas esošās zemes vienības un kura ir pašvaldības īpašumā, saskaņā ar pagasta teritorijas plānojumu klasificējama kā vietējās nozīmes iela. Attīstoties apbūvei, ielas nozīme nākotnē var pieaugt un tās platums (10 m) sarkanajās līnijās ir nepietiekošs. Tādēļ, ievērojot apbūves noteikumus un pašvaldības intereses, plānojums paredz paplašināt Dārznieku ielu, pievienojot tai parces TL-1, TL-2 un TL-3. Tādējādi tiek precizēts Dārznieku ielas platums un trasējums saskaņā ar inženiertehniskās apgādes tīklu esošo un plānoto izvietojumu, kas nozīmē, kā precizēta tiek arī satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL).

Rezultātā detālplānojumā precizētais Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma zonējums atbilst noteikto zemes vienību robežām.

Parcelācija un atļauto izmantošanu izvēle

„Čemuru” zemes vienības nodomātās izmantošanas pamatā ir tās ekskluzīvā novietne Sausās Daugavas krastā ar skaistajiem skatiem uz upes ainavu, kas samērā droši ļauj prognozēt pieprasījumu vietai atbilstoši ekskluzīvai savrupmāju apbūvei. Tādēļ esošais zemesgabals tiek sadalīts trīs zemes vienībās (parcelēs), kurām atļautā izmantošana tiek noteikta *savrupmāja* ar atbilstošām *palīgizmantošanām*.

*) 82.1. ja rodas neskaidrības par plānos attēloto apbūves teritoriju vai to daļu robežām, tad jāievēro,
ka apbūves teritoriju vai to daļu robežas ir esošo vai plānoto ceļu un ielu sarkanās līnijas, zemesgabalu robežas vai citas dabiskās robežas (grāvji, upes, strauti utt.);
82.2. ja teritorijas plānojums kādā zemesgabalā paredz vairākus atšķirīgus zemes izmantošanas veidus, bet zonējuma robežas nav iespējams precīzi noteikt, tās ir jānosaka un jāprecizē detālplānojumā;

Savukārt, esošā „Ķemuru – 1” zemesgabala, kas robežojas ar jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorijas zemes vienībām, kuras acīmredzot kādu laiku vēl saglabās degradētu teritoriju raksturu, izmantošana nav nosakāma tik viennozīmīgi. Šeit, izanalizējot iespējamās atļautās izmantošanas, kā galvenā tika izvēlēta rindu māju apbūve (orientējoši 5 – 6 rindu mājas) zemesgabala atlikušajā daļā pēc jaunas zemes vienības (parceles) izveides transformatoru apakšstacijai. Tomēr tik pat labi rindu māju apbūvei noteiktajā parcelē varētu izvietot vienu mazstāvu daudzdzīvokļu (5 – 6 dzīvokļu) namu, kam pašvaldība principā piekrīt. Tādējādi attīstības iespējām tiek piešķirta vismaz neliela elastība. Minētais ir iespējams pie vienādiem noteiktajiem apbūves rādītājiem.

Parceles TL-1, TL-2 un TL-3 izveidotas pievienošanai Dārznieku ielai, tās paplašināšanas nolūkā.

Apbūves izvietojums un piekļūšana

Apbūves izvietojums parcelēs nosacīti attēlots *Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plānā* (skat. lapu 3). Savrupmāju izvietojums noteikts ievērojot apbūves gabala funkcionālo un arhitektūras telpisko nosacījumu kopumu, kā arī ainaviskos aspektus. Tas pats attiecināms uz parceli Nr.4, kurā parādīts iespējamais rindu māju apbūves izvietojums, bet kā otrs iespējamais variants – mazstāvu daudzdzīvokļu nama izvietojums. Savrupmāju novietojumā papildus ņemts vērā āderu tīkls.

Parcelē Nr.2 paredzēts saglabāt bijušās katlu mājas dūmeni, kā vietas vēsturiskās identitātes elementu, iekļaujot to kā akcentu savrupmājas, kurai vienlaicīgi ar detālplānojumu tika izstrādāts mets, arhitektoniskajā apjomā.

Esošajai un saglabājamajai transformatoru apakšstacijai nodalīta atsevišķa parcele Nr.5, nodrošinot būvei piekļūšanu un nepieciešamo telpu ekspluatācijai...

Lai apbūvi varētu izvietot maksimāli racionāli, detālplānojuma teritorija, prognozēto iespēju robežās, atbrīvota no dažādu inženiertehnisko komunikāciju radītajiem apgrūtinājumiem, kas daudzviet, haotiski šķērsojot zemesgabalus, neļauj sasniegt atbilstošus teritorijas izmantošanas mērķus.

Komunikāciju pārcelšanai paredzētas jaunas to trases, kā arī vietas Dārznieku ielas šķērprofilos (skat. lapu 4).

Visas jaunizveidotās zemes vienības (parceles) detālplānojuma teritorijā pieslēdzas pašvaldības esošajai Dārznieku ielai, kas saskaņā ar teritorijas plānojumu ir vietējā iela. Jaunas ielas nav paredzētas. Dārznieku ielas esošās robežas (līdz ar to detālplānojuma robežas) ir koriģētas, jo Dārznieku ielas šķērprofilis noteikts 16 metri starp sarkanajām līnijām. Zemes vienībai Dārznieku ielā 30 (parcele Nr.4) rindu māju apbūves variantā paredzēta kopēja vietējā josla, kas samazina pieslēgumu skaitu Dārznieku ielai un ļaus paaugstināt perspektīvās apbūves iedzīvotāju komfortu.

Detālplānojumā norādītajam apbūves, kā arī iekšējo piebraucamo ceļu, novietojumam zemes vienību robežās ir rekomendāciju statuss.

Inženiertehniskās apgādes risinājumi

Detālplānojuma teritorijā plānotajai apbūvei ir paredzēta iespēja pieslēgties elektroapgādes tīkliem, gāzes apgādes, elektronisko sakaru sistēmai.

Kā obligāta prasība noteikta pieslēgšanās centralizētajai ūdens apgādes un kanalizācijas sistēmai, jo pastāv nepieciešamie priekšnoteikumi.

Plānota arī iespēja perspektīvā izveidot lietus ūdens kanalizācijas sistēmu ar kolektoru pa Dārznieku ielu. Līdz minētā kolektora izbūvei, izbūvētie lietus ūdens kanalizācijas tīkli lietus ūdeņu novadīšanai no blakus zemesgabaliem ir saglabājami.

Ārējā ugunsdzēsība paredzēta no ciema ūdensvada, kā arī līdz hidrantu ierīkošanai uz ūdensvada no esošās ūdens ņemšanas vietas (atklāta speciāli šim mērķim būvēta rezervuāra), kas atrodas parcelē Nr.3 un nav iekļaujams iežogojumā, nodrošinot piekļūšanu no Dārznieku ielas.

Detālplānojuma teritorijā nav esošu meliorācijas sistēmu, kā arī nav priekšnoteikumu tās ierīkošanai.

Centralizētās siltumapgādes tīklu paliekas ir demontējamas, veicot ielas rekonstrukciju, kā arī izbūvējot jaunus inženiertehniskās apgādes tīklus sarkanajās līnijās vai to pieslēgumus apbūvei.

Citi detālplānojuma risinājumi

Detālplānojumā katrai jaunizveidotajai zemes vienībai (parcelei) saskaņā ar normatīvajiem aktiem noteikti nepieciešamie zemes izmantošanas aprobežojumi.

Atsevišķos gadījumos detālplānojumā aizsargjoslas ir precizētas:

1. Lai precizētu vidējo ilggadīgo Sausās Daugavas ūdenslīmeni un tauvas joslu, Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centrā tika pasūtīti un veikti hidroloģiskie aprēķini, kas balstīti uz Ķekavas novērojumu stacijas datiem. Aprēķinu rezultātā noteiktais Sausās Daugavas upes vidējais ūdens līmenis ir 0,60 m Baltijas augstumu sistēmā. Vadoties no šiem datiem, noteikta Sausās Daugavas tauvas josla detālplānojuma teritorijā, kā arī precizēta virszemes ūdensobjekta aizsargjosla.
2. Tā kā „Ķemuru – 1” teritorijas daļa uzrādīta Doles (Ķekavas) luterāņu baznīcas kā valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa (VKPAI nr.6699)

aizsargjosla, izstrādājot detālplānojumu tika analizēta plānotās apbūves iespējamā ietekme uz pieminekli. Pielietojot analogijas metodi, tika secināts, ka paredzētajai apbūvei, ievērojot noteiktos apbūves rādītājus, nav iespējama negatīva ietekme uz aizsargājamo objektu. Tomēr parces Nr.4 daļā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un attiecīgi teritorijas plānojumu, noteikta aizsargjosla ap kultūras pieminekli.

- ievērojot detālplānojuma risinājumus, kā arī notikušos normatīvo aktu grozījumus, precizētas arī aizsargjoslas gar inženiertehniskajiem tīkliem.

Detālplānojums rada iespēju, saglabāt visus esošos vērtīgos kokus, vienlaicīgi atbrīvojot teritoriju no krūmiem.

Saskaņā ar Darba uzdevumu vismaz 20% no kopējās zemesgabalu platības jāparedz publiskai ārtelpai (ceļiem, bērnu spēļu laukumiem, citiem teritorijas labiekārtojuma elementiem). Plānojumā šī prasība ir izpildīta. Teritorijas bilancē publiskā ārtelpa veido 4028 m², t.i. 24,4 %.

Adresācijas priekšlikums saskaņots ar pašvaldību un attēlots lapā 3.

Teritorijas bilance

Teritorija un izmantošanas veids	Uzsākot DP (m ²)	DP risinājums (m ²)	Piezīmes
„Ķemuri”, t.sk. parcele Nr.1 (JDzD) parcele Nr.2 (JDzD) parcele Nr.3 (JDzD) parcele TL-1 parcele TL-3	13236 - - - - -	13236 2606 3611 6481 459 79	
Ķemuri -1”, t.sk. parcele Nr.4 (JDzD) parcele Nr.5 (T) parcele TL-2	4107 - - -	4107 3426 412 269	
Detālplānojuma teritorija kopā	17343	17343	
Dārznieku iela (posms)	2011	2831	Starpība +820(m²) vai 4,7%
Publiskā ārtelpa	-	4028	24,4,%

Detālpilānojuma īstenošanas kārtība

Īstenošanas kārtībā iekļautās prasības:

- 1) Zemes vienību apbūve obligāti pieslēdzama pie pašvaldības centralizētajiem ūdensvada un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem.
- 2) Zemes īpašniekiem mainoties, augstākminētā prasība ir saistoša.

Detālpilānojums nosaka apbūves un inženiertehniskās infrastruktūras rekonstrukcijas īstenošanu trīs kārtās. Otro un trešo kārtu var veikt vienlaicīgi.

I kārtā

- 1) Veikt zemes vienību sadali.
- 2) Izstrādāt būvprojektu savrupmājas būvniecībai zemes vienības „Čemuri” parcelē Nr.2, paredzot pieslēgšanos ciema ūdensvada, kanalizācijas un citiem inženiertehniskās apgādes tīkliem saskaņā ar tehnisko noteikumu prasībām, un to īstenot.
- 3) Veikt Investoru piesaistes pasākumus.

II kārtā

- 1) Izstrādāt būvprojektu savrupmājas būvniecībai zemes vienībā (parcelē Nr.1) Dārznieku ielā 15, paredzot pieslēgšanos ciema ūdensvada, kanalizācijas un citiem inženiertehniskās apgādes tīkliem saskaņā ar tehnisko noteikumu prasībām, un to īstenot.
- 2) Veikt zemes vienības (parceles Nr.3) Dārznieku ielā 19 apbūvei nepieciešamos teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus zemes vienības atbrīvošanai no elektropārvades gaisvadu tīkliem.
- 3) Izstrādāt būvprojektu savrupmājas būvniecībai zemes vienībā (parcelē Nr.3) Dārznieku ielā 19, paredzot pieslēgšanos ciema ūdensvada, kanalizācijas un citiem inženiertehniskās apgādes tīkliem saskaņā ar tehnisko noteikumu prasībām, un to īstenot.

III kārtā

- 1) Veikt zemes vienības (parceles Nr.4) Dārznieku ielā 30 apbūvei nepieciešamos teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus zemes vienības atbrīvošanai no šķērsojošiem elektropārvades gaisvadu, ūdensvada, kanalizācijas tīkliem, kā arī no gāzesvada.
- 2) Izstrādāt būvprojektu rindu māju vai mazstāvu daudzdzīvokļu nama būvniecībai zemes vienībā (parcelē Nr.4) Dārznieku ielā 30, paredzot apbūves pieslēgšanos ciema ūdensvada, kanalizācijas un citiem inženiertehniskās apgādes tīkliem saskaņā ar tehnisko noteikumu prasībām, un to īstenot.

Detālplānojuma īstenošanas kārtībā noteikto zemes vienību inženiertehnisko sagatavošanu zemes īpašnieks veic savstarpēji vienojoties ar attiecīgo inženiertehnisko tīklu īpašniekiem vai pārvaldītājiem un ieinteresētajām trešajām personām.

Tā kā īstenošanas kārtības prasība ir saistoša, īpašuma piederības maiņas gadījumā, apņemos īpašuma pārdošanas gadījumā pirkuma/pārdevuma līgumā iekļaut punktu par attiecīgo augstāk minēto saistību pāreju uz jauno īpašnieku.

Zemes vienību „Čemuri” un „Čemuri – 1” īpašnieks:

Valdemaras Valkiūnas:

II GRAFISKĀ DAĻA

Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns

M 1: 2700 1. lapa

Inženiertopogrāfiskais plāns

M 1: 500 2. lapa

Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns M 1: 500 3. lapa

Inženiertehnisko komunikāciju shēma (M 1: 500)
ar ielas šķērsprofiliem (M 1:100)

4. lapa

Satiksmes infrastruktūras risinājums

M 1:500

5.lapa

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Projekts

**Nekustamo īpašumu „Čemuri” un „Čemuri – 1”,
Kekavā, Kekavas pagastā, Kekavas novadā
teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**

1. Vispārīgie jautājumi

1. Šie saistošie noteikumi nosaka zemes vienību „ČEMURI” (kadastra numurs 8070 008 1523) un „ČEMURI – 1” (kadastra numurs 8070 008 2151) Kekavā, Kekavas pagastā, Kekavas novadā, teritorijas, turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija, izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar šo noteikumu Grafiskās daļas lapu 3 – “Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns”.

2. Prasības visām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā

2. Detālplānojuma teritorijas plānojuma integrētā risinājuma īstenošanas nodrošināšanai jāievēro Kekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (izņemot 9.nodaļas „Atsevišķu teritoriju izmantošanas noteikumi” noteikumi), kā arī šajā detālplānojumā:
 - 2.1. noteiktās zemes vienību robežas;
 - 2.2. zemes vienībai noteiktā atļautā izmantošana;
 - 2.3. noteiktie zemes vienību apbūves rādītāji (apbūves blīvums, apbūves augstums) un citi aprobežojumi saskaņā ar Grafiskās daļas lapu 3 – “Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns”.
3. Ievērojot detālplānojumā noteiktos rādītājus, attēlotais apbūves un piebrauktuvju izvietojums Grafiskās daļas lapā 3 – “Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns” nav saistošs.

3. Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD)

4. Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas apakšzonējuma JDDz1 detālplānojuma teritorijā noteiktas parces Nr.1 – Nr.4, kur:
 - 4.1. galvenā atļautā izmantošana parcelēm Nr.1 – Nr.3 ir savrupmāja, bet parcelei Nr.4 – rindu māja vai mazstāvu daudzdzīvokļu nams;
 - 4.2. palīgizmantošana ir:
 - a) piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, stāvvietas;
 - b) inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - c) apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;

- d) palīgēkas;
 - e) telpas individuālā darba vajadzībām;
 - f) dzīvoklis.
- 4.3. parcelē Nr.4 jaunveidojamās (ar būvprojektu) zemes vienības minimālā platība vienai rindu mājas sekcijai noteikta 300 m², bet minimālā ielas fronte – 6 m;
 - 4.4. maksimālais apbūves blīvums parcelēm Nr.1 – Nr.3 noteikts 30%, bet parcelei Nr.4 – 35%;
 - 4.5. ēku un būvju skaits nav limitēts, ievērojot atļautos apbūves rādītājus;
 - 4.6. apbūves maksimālais augstums – 14 m;
 - 4.7. priekšpagalma minimālais platums (būvlaide) – 6 m, izņemot parces Nr.4 austrumu daļu, kur priekšpagalma minimālais platums sakrīt ar esošās transformatoru apakšstacijas esošo būvlaidi;
 - 4.8. sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums nedrīkst būt mazāks par 4 m. Ar blakus zemes vienības īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz būvprojekta ģenerālpilāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas;
 - 4.9. apbūve obligāti pieslēdzama pie pašvaldības centralizētajiem ūdensvada un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem;
 - 4.10. aprīkojot ūdensvadu Dārznieku ielā ar hidrantiem, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, parcelē Nr.3 izvietoto ūdens ņemšanas vietu var likvidēt.
 - 4.11. galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi noteikti:
 - a) parcelēm Nr.1, Nr.2 un Nr.3 – individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601) – savrupmāja;
 - b) parcelei Nr.4 – individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601) - rindu māja, vai vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0701) - mazstāvu daudzdzīvokļu nams.

4. Tehniskās apbūves teritorijas (T)

- 5. Tehniskās apbūves teritorijas apakšzonējuma T detālpilānojuma teritorijā noteikta parcele Nr.5, kur:
 - 5.1. galvenā atļautā izmantošana ir: inženiertehniskās apgādes (elektroapgādes u.c.) tīkli un to objekti – transformatora apakšstacija;

- 5.2. palīgizmantošana ir: piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
- 5.3. maksimālās apbūves intensitātes un minimālās brīvās teritorijas rādītājus šie noteikumi nenosaka. Tie jānosaka ar plānošanas un arhitektūras uzdevumu;
- 5.4. apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 16 m;
- 5.5. nav atļauta atklāta uzglabāšana priekšpagalmā un tuvāk par 3,0 m no zemes vienības robežas;
- 5.6. galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts: ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (1201) – transformatoru apakšstacija.

5. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL)

6. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TL) detālplānojumā noteiktas parces TL-1, TL-2 un TL-3, kur galvenā atļautā izmantošana ir: vietējas nozīmes iela, kā arī inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti, bet nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme (kods 1101).