

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 „Nekustamajam īpašumam „Vēri”, Rālavā, 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 2000.gada 2.maija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-99 „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. inženierkomunikāciju izbūvi noteikto ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvju un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;

5.2. plānotās drenāžas sistēmas izbūve gar ielu un citi meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves projektam;

5.3. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamās plānotās ielas izbūvi, sākotnēji ar grants segumu.

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. 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.

8. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

9. Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienību dalīšana veicama saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem. Turpmāka sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana nav atļauta.

2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

10. Zemes gabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, bet gar ielām – pa ielas sarkanajām līnijām:

10.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;

10.2. galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks;

10.3. aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem

11. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.

12. Zemesgabala daļā, kurā ir konstatēti aizsargājami biotopi, jāsauglabā mežs un raksturīgā meža zemsedze. Šajā teritorijā atļauts ierīkot un labiekārtot gājēju takas, nodrošinot meža zemsedzes aizsardzību. Veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts pārveidot esošo reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi saglabājamās meža zemes teritorijās.

13. Saudzējamus kokus saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.

14. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 2000.gada 1.februāra noteikumu Nr.38 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves"" prasībām.

15. Ēku apdarē dominējošais ieteicamais materiāls – koks. Stikls, metāls, akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās galvenā būvobjekta daļās vai tā piebūvēs.

16. Atļauts izbūvēt divslīpju vai četrslīpju jumtus.

17. Nav atļauts spilgtu, spīdīgu (sintētisku) krāsu toņu lietojums ēku fasādēs, žogu krāsojumā vai teritorijas labiekārtojuma elementos. Ieteicams pielietot novada teritorijā tradicionālos apbūves krāsu risinājumus.

3. Atļautā izmantošana „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzM1)

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

18.1. **savrupmāja**;

18.2. palīgizmantošana – saimniecības ēka un būve; palīgēka; apstādījumi; bērnu rotaļu laukums; infrastruktūras objekts, kas nepieciešams teritorijas funkcionēšanai.

19. Maksimālais **apbūves blīvums 30%**, maksimālā **apbūves intensitāte – nav noteikta**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija - nav noteikta**.

20. Maksimālais dzīvojamās ēkas stāvu skaits – 3 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi vai jumta stāvu, saimniecības ēkai vai palīgēkai – 1.stāvs. Maksimālais ēkas vai būves augstums - 12.metri.

4. Atļautā izmantošana „Satiksmes infrastruktūras teritorijā” (TL)

21. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TL ir:
- 21.1. **vietējas nozīmes - E kategorijas iela;**
 - 21.2. komersanta ceļš;
 - 21.3. pagaidu autotransporta apgriešanās laukums;
 - 21.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 21.5. apstādījumi
22. Ielu un ceļu elementu izbūves prasības:
- 22.1. ielu un ceļu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ielu un piebraucamo ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;
 - 22.2. blakus brauktuvei veidot atdalītu apvienoto gājēju un veloceliņu.
23. Ielas, piebrauktuvi, kā arī laukumu brauktuvi, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās. Gājēju celiņus (ietves) un veloceliņus detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

5. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

24. 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.
25. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
26. Eksploatācijas aizsargjoslas:
- 26.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem - ielu sarkanās līnijas – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;
27. Citi apgrūtinājumi:
- 27.1. būvlandes detālplānojuma teritorijā - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, bet ne mazāk kā 6 metri no ielas sarkanās līnijas;
 - 27.2. būvlandes ārpus detālplānojuma teritorijas pie Vēru ielas - saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, bet ne mazāk kā 3 metri no ielas sarkanās līnijas;
28. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 28.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;

