

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir spēkā nekustamā īpašuma „DIŽCELMIŅI”, kadastra numurs 8070 007 1235, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijā un ir spēkā esošā Teritorijas plānojuma Apbūves noteikumu precizējumi. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, 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 šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1 nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 5.1. inženierkomunikāciju izbūve plānotās ielas sarkanās līnijas robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 5.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
6. Virszemes noteci novadīti esošajās koplietošanas ūdensnotekās. Virszemes noteci no ielām novadīt gar ielām izvietotajās ievalkās.

2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

7. Plānotās zemes vienības Satiksmes infrastruktūras teritorijā jāizdala kā atsevišķas zemes vienības.
8. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

2.3. Prasības teritorijas labiekārtojuma

9. Būvprojekta sastāvā iekļaujami teritorijas labiekārtojuma risinājumi.
10. Būvprojekta sastāvā iekļaujami vertikālā plānojuma risinājumi.
11. Ēkas priekšpagalmu paredzēt apzaļumotu un ar apstādījumiem, veidojot reprezentatīvu ielas ārtelpu, pielietojot lokālas izcelsmes, salizturīgu augu sortimentu.

2.4. Žogi

12. Žogiem detālplānojuma teritorijā jābūt stilistiski vienotiem.

13. Žogu izbūve:
- 13.1. vispārīga gadījumā – pa zemesgabala robežu;
 - 13.2. ielas (ceļa) pusē - pa sarkano līniju;
 - 13.3. žogu maksimālais augstums 1,6 metri, caurredzamība līdz 50%;
 - 13.4. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru zemesgabalā, ievērojot vienotu žogu arhitektūru, materiālu, krāsu toni un augstumu apbūves kvartāla robežās;
 - 13.5. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves.

**3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ” (DzM1)
(plānotās zemes vienības Nr.1, 2., 3., 4. Nr. 5.)**

14. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve. Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja.
15. Palīgizmantošana:
- 15.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
 - 15.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 15.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
 - 15.4. saimniecības ēkas, palīgēkas;
 - 15.5. telpas individuālā darba vajadzībām.
16. Maksimālais apbūves blīvums – 30%.
17. Maksimālā apbūves intensitāte - 78%.
18. Minimālā brīvā teritorija nav noteikta.
19. Maksimālais apbūves augstums:
- 19.1. dzīvojamai ēkai – 12metri;
 - 19.2. saimniecības ēkai, palīgēkai – 6 metri.
20. Maksimālais stāvu skaits:
- 20.1. dzīvojamai ēkai– 2,5 stāvi (divi stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi);
 - 20.2. saimniecības ēkai, palīgēkai – 1,5 stāvi (viens stāvs ar jumta stāvu vai jumta izbūvi).
21. Ēku skaits zemes vienībā:
- 21.1. viena savrupmāja;
 - 21.2. palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
22. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 22.1. būvlaide - 6m no ielu sarkanajām līnijām;
 - 22.2. galvenā ēka izvietojama uz Cīrulīša ielas būvlaides;
 - 22.3. sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums (apbūves līnija) – 4 m.
 - 22.4. šo noteikumu 22.3. punktā minēto attālumu un apbūves līniju atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
 - 22.5. saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m.

23. Galvenajai ēkai jāveido arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes.
24. Būvi nodrošina ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātiem projektiem.
25. Dzīvojamai mājai nodrošina normatīvajos aktos noteikto pieļaujamo trokšņa līmeni, nepieciešamības gadījumā veic normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.

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

(plānotās zemes vienības Nr.6 un 7)

26. Galvenā atļautā izmantošana:
 - 26.1. vietējas nozīmes iela;
 - 26.2. gājēju ceļš;
 - 26.3. veloceliņš;
 - 26.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
27. Palīgizmantošana - apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
28. Piebraucamo ceļu, kā arī laukumu brauktuvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ceļa vai laukuma robežās.
29. Gājēju celiņus (ietves) segums – bruģis vai kāds cits ciets segums.
30. Ielas un inženierbūves projektē un būvē normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.

5. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

31. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem. Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
32. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
33. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības, aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānajos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

34. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma grozījumu apstiprināšanas.
35. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
36. Būvniecības kārtas nosakāmas pa plānoto zemes vienību robežām.
37. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.