

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

2.1. Vispārīgie jautājumi

- 2.1.1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami Ņekavās novada domes 25.08.2009. saistošie noteikumi Nr. SN-TPD-34/2009 un 11.06.2013. saistošie noteikumi Nr. SN-2/2013 “Ņekavās novada Ņekavās pāgāsta teritorijas plānojums 2009.-2021. gadam, 2013. gada grozījums”, t.s. Ņekavās novada Ņekavās pāgāsta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Šī detālplānojuma grozījumos “Nekustamajiem īpašumiem” **“Grīzupes iela 12 (1.parcele), Prieka iela (2.parcele), Grīzupes iela 8 (3.parcele), Krogsilā, Ņekavās pāgāstā, Ņekavās novadā”** ievērot teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves noteikumus.
- 2.1.2. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu attiecas tikai uz detālplānojuma grozījumu teritoriju, pārējā detālplānojuma “Lapmeži” teritorijā tiek saglabāti 2004.gadā apstiprinātie un spēkā esošie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.
- 2.1.3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
- 2.1.4. Detālplānojums paredz zemes robežu pārkārtošanu.

2.2. Prasības visām teritorijām

2.1.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

- 2.1.1.1. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
- 2.1.1.2. 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.

2.1.1.3. 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:

- Nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams, -hidrometeoroloģiskā izpēte;
- Inženierkomunikāciju izbūvi plānotajā ielā inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
- Plānoto ielas izbūvi, sākotnēji ar grants segumu;
- Teritorijas vertikālās plānošanas, projektēšanas un izbūves darbus, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam.

2.1.2. Piekļūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

2.1.2.1. Piebraukšana detālplānojuma grozījumu teritorijai ir paredzēta no 2004.gadā apstiprinātā detālplānojuma nekustamam īpašumam “Lapmeži” plānotās Grīzupes ielas, kura savukārt pieslēdzas Ķekavas pašvaldībai piederošai Lapmežu ielai.

2.1.2.2. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

2.1.2.3. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīvs LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošības” prasības.

2.1.2.4. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāva brīvu un pietiekami drošu piekļuvi ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

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

2.1.2.6. Zemes vienību robežu pārkārtošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ievērojot ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma

grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Plānoto sarkano līniju plāns” un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

2.1.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

- 2.1.3.1. Atļauts izbūvēt žogus gar apbūves gabaliem, tos izvietojot uz zemes gabala sarkanajām līnijām.
- 2.1.3.2. Žogu augstums nevar pārsniegt 1,6 m un caurredzamība ne mazāk kā 50% (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni.
- 2.1.3.3. 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.
- 2.1.3.4. Lai saglabātu un aizsargātu augošos 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.

2.3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumi

2.3.1. Nosacījumi zemes vienībām - „Grīzupes iela 12” (1.parcele), „Grīzupes iela 8” (3.parcele).

Mežaparka apbūves teritorijas (MDz):

Definīcija:	Mežaparka apbūves teritorijas (MDz) nozīmē teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve ar mežu klātā teritorijā.
Atļautā izmantošana:	Galvenā izmantošana: <ul style="list-style-type: none">• viena savrupmāja vai• viena dvīņu māja. Palīgizmantošana: <ul style="list-style-type: none">• piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMI ĪPAŠUMIEM

“GRĪZUPES IELA 8”, “GRĪZUPES IELA 10”, “GRĪZUPES IELA 12” KROGSILS, ĶEKAVAS PAGASTS, ĶEKAVAS NOVADS

	<ul style="list-style-type: none"> • inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti; • bērnu rotaļu laukumi; • saimniecības ēkas, palīgēkas; • telpas individuālā darba vajadzībām.
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	Savrupmājai – 3000 m ² ; Katrai no dvīņu mājām – 1500 m ²
Maksimālais apbūves blīvums:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Maksimālā apbūves intensitāte:	Nedrīkst pārsniegt 25%
Minimālā brīvā teritorija:	Nedrīkst būt mazāka par 800%
Maksimālais stāvu skaits:	2 stāvi un bēniņu izbūve.
Apbūves maksimālais augstums:	Nedrīkst pārsniegt 10 m; Pieļaujams vertikāls arhitektonisks akcents līdz 12m.
Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):	Nedrīkst būt mazāks par 10 m.
Sānpagalma minimālais platums:	<ul style="list-style-type: none"> • nedrīkst būt mazāks par 10m; • ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt līdz 4m.
Aizmugures pagalma minimālais dziļums:	<ul style="list-style-type: none"> • nedrīkst būt mazāks par 10m; • ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt līdz 4m.
Citi izmantošanas noteikumi:	<ul style="list-style-type: none"> • meža zemes transformācija atļauta tikai zem apbūves un ceļiem; • maksimāli saglabājams mežs un zemsedze.

2.3.2. Nosacījumi zemes vienībai - „Prieka iela” (2.parcele).

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL):

Definīcija:	Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.
Atļautā izmantošana:	<p>Galvenā izmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gājēju celiņš; • vietējās nozīmes iela; • inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti. <p>Palīgizmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
Ielu sarkanās līnijas:	Vietējās nozīmes ielām – 12 m.
Ielu un ceļu šķērsprofili:	Ielu ceļu un šķērsprofili ir noteikti detālplānojumā, paredzot iespēju nodrošināt gājēju un transportu satiksmi, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumu saskaņā ar atbildīgo valsts un pašvaldības institūciju nosacījumiem un tehniskajiem noteikumiem, ievērojot transporta būvju un inženierkomunikāciju projektēšanas normatīvās prasības.
Izmantošanas noteikumi:	Piebraucamo ceļu, kā arī laukumu brauktuvēm un autostāvvietām jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ceļa vai laukuma robežās. Gājēju celiņus (ietves) detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

2.4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

- 2.4.1. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada, Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās aizsargjoslas parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
- 2.4.2. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākas prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
- 2.4.3. Citi apgrūtinājumi – apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
- 2.4.4. Aprobežojumi aizsargjoslās:
 - 2.4.4.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
 - 2.4.4.2. Īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašuma esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
 - 2.4.4.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

2.5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

- 2.5.1. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
- 2.5.2. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.
- 2.5.3. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atdzīst par spēku zaudējošu. Detālplānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.