

III DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Ķekavas novada Ķekavas pagasta nekustamā īpašuma "Āraiši" (kadastra numurs 8070 005 0027) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0027 (turpmāk - Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam (ar 2013.gada grozījumiem) (turpmāk – Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar šajos Apbūves nosacījumos noteiktajām precizējošajām prasībām teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.

II. PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.6 - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DZM1)

4. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1)" robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
5. Atļautā izmantošana DzM1 teritorijā:
 - 5.1. galvenā izmantošana:
 - 5.1.1. savrupmāja;
 - 5.1.2. dvīņu māja.
 - 5.2. palīgizmantošana:
 - 5.2.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
 - 5.2.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti, tai skaitā alternatīvās energoapgādes objekti zemes vienībā atļautās apbūves energoapgādei;
 - 5.2.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
 - 5.2.4. saimniecības ēkas, palīgēkas;
 - 5.2.5. telpas individuālā darba vajadzībām.
6. Palīgizmantošana nozīmē plānotu, esošu vai nodomātu zemes un būvju vai to daļas izmantošanu, pie šādiem nosacījumiem - tā ir pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to un ir izvietota tajā pašā zemes vienībā, kur galvenā izmantošana. Palīgizmantošana nevar aizņemt vairāk kā 30% no galvenās izmantošanas platības, un tā nav izmantojama dzīvošanai.
7. Jaunveidojamā zemes vienības minimālā platība:
 - 7.1. savrupmājai - 1200 m²;
 - 7.2. katrai dvīņu mājas daļai - 600 m².
8. Maksimālā apbūves blīvums - 30%.
9. Apbūves maksimālais augstums - 12 m.
10. Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai).

11. Maksimālais ēku skaits: viena savrupmāja vai viena dvīņu māja zemes vienībā. Palīgēku skaits nav noteikts, ievēro atļautos apbūves rādītājus.
12. Minimālā būvlaide: 6 m no ielu sarkanajām līnijām (projektējamo zemes vienību Nr.7/TL un Nr.8/TL robežām).
13. Minimālais apbūves līnijas attālums no zemes vienības robežas saskaņā ar Civillikuma un ugunsdrošības prasībām, kā arī ne mazāk kā 6 m no susinātājgrāvja augšmalas;
14. Zemes vienību atļauts iežogot:
 - 14.1. ielas pusē pa sarkano līniju;
 - 14.2. stūra zemes vienībās - pa redzamības trijstūra līniju;
 - 14.3. 1,5 m no susinātājgrāvja augšmalas;
 - 14.4. pārējos gadījumos - pa zemes vienības robežu.
15. Žoga parametri:
 - 15.1. maksimālais augstums - 1,6 m;
 - 15.2. minimālā caurredzamība - tiešā pretskatā vismaz 30%, uz katru žoga pusi.
16. Piekļuvi projektējamās zemes vienībās plānotai apbūvei organizē no vietējas nozīmes ielām (E kategorijas) - Čaulu ielas (zemes vienība Nr.7/TL) un plānotās Dārtas ielas (zemes vienības Nr.8/TL) (esoši ceļa servitūti). Nobrauktuves izvietojumu nosaka pie būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes, atbilstoši normatīvo aktu un Latvijas valsts standartu prasībām.
17. Inženiertīklu - ūdensapgādes, sadzīves notekūdeņu kanalizācijas, elektroapgādes, gāzapgādes, elektronisko sakaru u.c. nepieciešamo inženiertīklu izbūvi, kas nepieciešami savrupmājas/dvīņu mājas inženiertehniskajai apgādei, paredz būvniecības ieceres dokumentācijās, saskaņā ar attiecīgā inženiertīkla turētāja tehniskajiem noteikumiem.
18. Atļautais ūdensapgādes risinājums - vietējā ūdensapgāde - spice vai dziļurbums katrā no zemes vienībām. Ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, saņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
19. Atļautais sadzīves notekūdeņu novadīšanas risinājums - decentralizēta sadzīves notekūdeņu savākšanas sistēma - izsmeļamais hermētisks krājrezervuārs katrā no zemes vienībām, kas nodrošina vides aizsardzības normatīviem atbilstošu vides aizsardzības līmeni un piesārņojuma nenonākšanu vidē (izolēts ar ūdeni necaurīdīgu pārklājumu un tiek iztukšots tik regulāri, lai nepieļautu notekūdeņu noplūšanu, iztecēšanu vai iesūkšanos grunts slāņos, kā arī nepatīkamo smaku izplatīšanos vidē).
20. Pēc centralizēto ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklu izbūvei līdz Detālplānojuma teritorijai (piegulošajā ielā), obligāti veido pieslēgumu pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem.
21. Pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem nekustamo īpašumu īpašnieks/i obligāti pieslēdzas 1 gada laikā pēc to izbūves līdz Detālplānojuma teritorijai (piegulošajā ielā), kas tiek nostiprināts Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu.
22. Līdz iespējai pieslēgties pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem, lai pēc iespējas novērstu vides risku neattīrītu notekūdeņu nonākšanai gruntsūdeņos, īpašnieks/i reģistrē izsmeļamo krājrezervuāru pašvaldībā un nodrošina decentralizētās kanalizācijas sistēmas apsaimniekošanas prasības:
 - 22.1. atbild par decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības normatīvo aktu un pašvaldības saistošo noteikumu prasībām;
 - 22.2. lai neradītu draudus cilvēku veselībai un videi, nodrošina savākto notekūdeņu nodošanu asenizatoram (noslēdzot līgumu par notekūdeņu pieņemšanu), ņemot vērā ūdens patēriņu konkrētajā nekustamajā īpašumā, krājrezervuāra tilpumu, kā arī pašvaldības saistošajos

noteikumos par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību noteikto minimālo izvešanas biežumu;

- 22.3. nodrošina brīvu piekļuvi asenizatora specializētajiem transportlīdzekļiem izsmejāmā krājrezervuāra tilpuma iztukšošanai;
- 22.4. nodrošina brīvu piekļuvi atbildīgajiem pašvaldības vai valsts institūciju pārstāvjiem decentralizēto kanalizācijas sistēmu kontroles un uzraudzības vajadzībām.
23. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, izmantojot ugunsdzēsības hidrantu.
24. Ēkām un citām būvēm, atbilstoši būvnormatīviem, paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.
25. Virszemes lietus ūdeņu savākšanu no teritorijas nodrošina infiltrējošā lietus ūdens savākšanas sistēmā, nepieciešamības gadījumā iekļaujot lietus ūdeņu uzkrājošo risinājumu piemērošanu. Konkrētus risinājumus un lietus ūdeņu izvades vietas nosaka būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros.
26. Lietus notekūdeņus no apbūves ēku jumtiem atļauts novadīt vidē neattīrot, bet pirms novadīšanas vidē paredz lietusūdeņu nostādināšanas sistēmu.
27. Saglabā teritorijā (projektējamās zemes vienībās Nr.5/DzM1 un Nr.6/DzM1) esošo susinātājgrāvi, meliorācijas kadastra Nr. 41321:5.
28. Apbūvētās teritorijas planē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu teknēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.
29. Detālpilānojuma īstenošanas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa un virszemes noteces pasliktināšanās Detālpilānojuma teritorijā un tai pieguļošajās teritorijās.
30. Projektējamā zemes vienībā Nr.1/DzM1 veic Čaulu ielas sarkanajās līnijās (projektējamā zemes vienība Nr.7/TL) esošo nedzīvojamo palīgēku demontāžu.
31. Projektējamās zemes vienībās Nr.1/DzM1, Nr.3/DzM1, Nr.4/DzM1, Nr.5/DzM1, Nr.6/DzM1 veic esošo 0,4 kV elektropārvades gaisvadu līniju un kabeļlīniju/sadaļņu demontāžu un pārbūvi, atbilstoši saņemtam "Projektēšanas uzdevums AS "Sadales tīkls" elektroenerģijas tīklu pārvietošanai".
32. Būvju un inženiertīklu būvniecību veic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālpilānojuma īstenošanu.
33. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM):
- 33.1. projektējamā zemes vienībā Nr.1/DzM1 – *"Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (NĪLM kods 0601);*
- 33.2. projektējamās zemes vienībās Nr.2/DzM1, Nr.3/DzM1, Nr.4/DzM1, Nr.5/DzM1, Nr.6/DzM1 – *"Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (NĪLM kods 0601) vai "Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (NĪLM kods 0600).*

III. PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS Nr.7, Nr.8 - SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TL)

34. Plānotās (atļautās) izmantošanas "Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija" (TL) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana":
- 34.1. zemes vienība Nr.7/TL - Čaulu ielas daļa sarkanajās līnijās Detālpilānojuma teritorijā;
- 34.2. zemes vienības Nr.8/TL - projektējamās Dārtas ielas daļa sarkanajās līnijās Detālpilānojuma teritorijā;
35. Atļautā izmantošana:
- 35.1. Galvenā izmantošana:

- 35.1.1. vietējas nozīmes iela (E kategorija);
- 35.1.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
- 35.2. Palīgizmantošana - apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
- 36. Ielas projektējamas atbilstoši plānotajam autotransporta sastāvam un ievērojot normatīvos aktus un valsts standartus. Inženiertīklu būvniecību veic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 37. Būvniecības ieceres dokumentācijā iekļauj un ievēro projektējamo ielu šķērsprofilus atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Inženierkomunikāciju plāns", nepieciešamības gadījumā tos precizējot.
- 38. Ielas klātnei paredz ar cieto vai grants segumu, ko izbūvē pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves. Ielas un inženiertīklu izbūvi iespējams veikt kārtās.
- 39. Nodrošina virszemes ūdens novadīšanu no ceļa klātnes - lietus ūdens drenāžā, nepieciešamības gadījumā pirms novadīšanas paredzot lietusūdeņu attīrīšanu (naftas ķērājus).
- 40. Projektējamās zemes vienībā Nr.7/TL veic esošās 0,4 kV elektropārvades kabeļlīnijas demontāžu un pārbūvi, atbilstoši saņemtam "Projektēšanas uzdevums AS "Sadales tīkls" elektroenerģijas tīklu pārvietošanai".
- 41. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) - *"Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā" (NĪLM kods 1101).*

IV. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

- 42. Projektētajām zemes vienībām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi saskaņā ar tabulu Grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības darbu plāns". Aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums.
- 43. Aizsargjoslas gar plānotajiem inženiertīkliem, kuriem saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 44. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.
- 45. Pie inženiertīkla demontāžas vai pārvietošanas tiek likvidēta vai arī attiecīgi pārvietota tās aizsargjosla.

V. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

- 46. Detālplānojuma īstenošanas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam, apbūves tiesības ieguvējiem, kā arī īpašuma u.c. tiesību pārņēmējiem.
- 47. Detālplānojuma īstenošana saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem (Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu).
- 48. Detālplānojuma īstenošanu veic atsevišķās kārtās. Ar šo Detālplānojumu tiek īstenoti pirmajā kārtā paredzētie pasākumi.
- 49. Detālplānojuma īstenošanas pirmajā kārtā veic:
 - 49.1. nekustamā īpašuma reālo sadali - izveido projektējamās zemes vienības Nr.1/DzM1, Nr.2/DzM1, Nr.3/DzM1, Nr.4/DzM1, Nr.5/DzM1, Nr.6/DzM1, Nr.7/TL un Nr.8/TL, piešķir adresāciju un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi (NĪLM);
 - 49.2. 0,4 kV elektroapgādes līniju demontāžu un pārbūvi vai jaunu elektroietaišu ierīkošanu atbilstoši AS "Sadales tīkls" tehniskajiem noteikumiem;
 - 49.3. plānoto savrupmāju un/vai dvīņu māju un to funkcionēšanai nepieciešamās infrastruktūras projektēšanu, būvniecību un nodošanu ekspluatācijā Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) zemes vienībās;

- 49.4. ēku projektēšana un būvniecība DzM1 zemes vienībās var tikt veikta vienlaicīgi ar nepieciešamās infrastruktūras, tai skaitā inženiertīklu projektēšanu un izbūvi.
50. Projektējamā zemes vienībā Nr.1/DzM1, veicot esošās dzīvojamās ēkas un citu būvju pārbūvi vai jaunu būvniecību, jāņem vērā Apbūves nosacījumi.
51. Detālplānojuma teritorijas īpašniekam, apbūves tiesības ieguvējiem, kā arī īpašuma u.c. tiesību pārņēmējiem ir pienākums apsaimniekot un uzturēt kvalitatīvā braucamā stāvoklī Ceļa servitūta platību, atbilstoši spēkā esošiem Ceļa servitūta nodibināšanas līgumiem.
52. Par Detālplānojuma īstenošanu noslēdzams Administratīvais līgums starp nekustamā īpašuma "Āraiši" īpašnieku un Ķekavas novada pašvaldību, vienojoties par Detālplānojuma īstenošanas termiņiem un kārtību.