

II daļa

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA

1. Detālplānojuma nekustamā īpašuma "Romanovski", Elektriķu ielā 24, Krustkalnos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 003 0018 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija), teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi detalizē Ķekavas novada teritorijas plānojuma (administratīvai teritorijai līdz 01.07.2021.), kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2023.gada 22.marta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-2/2023 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa", Teritorija izmantošanas un apbūves noteikumus (turpmāk - Ķekavas novada teritorijas plānojuma "Teritorija izmantošanas un apbūves noteikumi").

2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM)

2. Definīcija:

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Zemes vienība Nr.1

3. Citi nosacījumi:

- 3.1. Jaunveidojamā zemes vienībā ir esoša apbūve.
- 3.2. Jaunveidojamā zemes vienībā, veicot esošās dzīvojamās ēkas un citu būvju pārbūvi vai jaunu būvniecību, jāņem vērā zemāk norādītie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas norādīti jaunveidojamās zemes vienībām Nr. 2;3.
- 3.3. Jaunveidojamai zemes vienībai saglabājas esošais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 0101/0601 (zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība/ individuālo dzīvojamo māju apbūve).
- 3.4. Jaunveidojamās zemes vienības sadalīšanai, izstrādājams jauns detālplānojums vai šī Detālplānojuma grozījumi.
- 3.5. Dzīvojamā ēka pieslēdzama centralizētajai sadzīves kanalizācijai un centralizētajam ūdensvadam, ja tiek veikta esošās dzīvojamās ēkas un citu būvju pārbūve vai jauna būvniecība.

Zemes vienības Nr.2;3

4. Atļautā izmantošana:

4.1. Savrupmāju apbūve (11001) - dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

5. Palīgizmantošana:

5.1. Palīgēkas.

6. Apbūves nosacījumi:

6.1. Minimālā platība:

6.1.1. savrupmājai: 1200 m²;

6.1.2. dvīņu mājas vienai daļai: 600 m²;

6.2. Minimālā fronte: 15 m;

6.3. Maksimālais apbūves blīvums: 35%;

6.4. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs: 50%;

6.5. Būvlaide: 6 m;

6.6. Maksimālais apbūves stāvu skaits:

6.6.1. savrupmājai – 3 stāvi, bet 3. stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66 % no

2. stāva platības;

6.7. Maksimālais apbūves augstums:

6.7.1. savrupmājai – 12 m;

7. Citi nosacījumi:

7.1. Ēku perspektīvās novietnes un projektējamās iebrauktuves uz jaunveidojamām zemes vienībām norādītas orientējoši un precizējamās ēku būvprojektos.

7.2. Dzīvojamās ēkas obligāti pieslēdzamas centralizētajai sadzīves kanalizācijai un centralizētajam ūdensvadam.

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Zemes vienības Nr.4-5

8. Definīcija:

Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu ar transporta apkalpošanu saistīto uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

9. Atļautā izmantošana:

9.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);

9.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002).

10. Apbūves nosacījumi:

10.1. Projektējamās Romanovsku ielas (vietējas nozīmes iela – E kategorija) parametri (zemes vienība Nr. 4):

- 10.1.1. sarkanās līnijas – 12 m;
- 10.1.2. divvirzienu brauktuve apvienota ar gājēju ietvi, ar cieto segumu – 5,5 m;
- 10.1.3. apgriešanās laukums 12x12m;
- 10.1.4. iebrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m;
- 10.1.5. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens ievalkām (atvērta tipa) - precizējams būvprojektā.

11. Citi nosacījumi:

- 11.1. Detālplānojuma projektā tiek piedāvāts Elektriķu ielas šķērsprofils ar esošajām un projektējamām inženierkomunikācijām, projektējamo brauktuvi, projektējamo velociņu un projektējamo gājēju ietvi. Šķērsprofils ir kā ietecamais un nav īstenojams šī Detālplānojuma ietvaros.
- 11.2. Projektējamās Romanovsku ielas būvprojektā jāparedz caurtekas pārbūve, kur ir paredzēts projektējamās Romanovsku ielas pieslēgums Elektriķu ielai.

4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

- 12. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvprojektā vai 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.
- 13. Jaunu žogu, sētu apbūves nosacījumus skatīt Ķekavas novada teritorijas plānojuma "Teritorija izmantošanas un apbūves noteikumos".
- 14. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts pievedceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicējam ir pienākums nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem.

5. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

- 15. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskā sagatavošana – jāpārliet esošā sēta pa projektējamās zemes vienības Nr.1 projektējamo robežu.
- 16. Inženierkomunikācijas jāizbūvē ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamas būvprojektos.
- 17. Ēku perspektīvās novietnes un projektējamās iebrauktuves uz jaunveidojamām zemes vienībām norādītas orientējoši un precizējamas ēku būvprojektos.
- 18. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc inženiertehniskās sagatavošanas, ielu (ceļu) un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves, un pēc apbūves zemes vienību izdalīšanas.

6. PRASĪBAS ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAI

19. Neizstrādājot šī Detālplānojuma grozījumus un jaunu Detālplānojumu, atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību sadali, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju var veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam un citiem normatīvajiem aktiem, pie nosacījuma, ka ir izbūvēta un nodota ekspluatācijā projektējamā Romanovsku iela (jaunveidojamā zemes vienība Nr.4), kā arī ja tiek ievērotas Ķekavas novada teritorijas plānojuma "Teritorija izmantošanas un apbūves noteikumos" noteiktās jaunu zemes vienību minimālās prasības un citi nosacījumi.
20. Jaunveidojamai zemes vienībai Nr. 1 atļauta zemes vienību sadale ar šī Detālplānojuma grozījumiem vai izstrādājot jaunu Detālplānojumu, ievērojot Ķekavas novada teritorijas plānojuma "Teritorija izmantošanas un apbūves noteikumos" noteiktās prasības un citus normatīvos aktus. Līdz jaunai sadalei jaunveidojamai zemes vienībai Nr. 1 saglabājas esošais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 0101/0601 (zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība/ individuālo dzīvojamo māju apbūve).

7. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

21. Detālplānojuma īstenotājs Detālplānojumu īsteno pēc tā stāšanās spēkā, saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritorijas plānojumu un "Teritorija izmantošanas un apbūves noteikumos", Administratīvo līgumu, Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu, un ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību, zemes ierīcību.
22. Detālplānojumu realizē šādā kārtībā:
 - 22.1. **pirmā kārta:**
 - 22.1.1. Domes lēmums par nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu un nosaukumu piešķiršanu Detālplānojuma teritorijas ielu zemes vienībām (atlikušajai Detālplānojuma teritorijas daļai saglabājot līdzšinējo nekustamā īpašuma lietošanas mērķi un nosaukumu);
 - 22.1.2. ielām paredzēto zemes vienību atdalīšana atsevišķos zemes gabalos, jaunizveidoto zemes vienību robežplānu izgatavošana un jaunizveidoto nekustamo īpašumu īpašumtiesību nostiprināšana Zemesgrāmatā;
 - 22.1.3. detālplānojumā paredzētās projektējamās Romanovsku ielas un inženierapgādes tīklu un objektu būvniecības ieceres dokumentācija/dokumentācijas (būvniecību sadalot kārtās), paredzot pilnu ielas izbūvi ar cieto segumu, ielas apgaismi, lietus ūdens novadi, elektroapgādi, telekomunikācijas (ja nepieciešams), gāzes apgādi (ja nepieciešams), centralizētas ūdensapgādes un centralizētas kanalizācijas tīklus un ugunsdzēsības ārējo ūdensapgādi;
 - 22.1.4. projektējamās Romanovsku ielas un inženierapgādes tīklu un objektu izbūve: brauktuve (apvienota ar gājēju ietvi) ar grants/šķembu segumu, lietus

ūdens novade, elektroapgāde līdz plānotajām apbūves zemes vienībām un ugunsdzēsības ārējā ūdensapgāde, un centralizētie ūdensapgādes un centralizētie kanalizācijas tīkli; izbūvēto būvju nodošana ekspluatācijā;

22.2. otrā kārta:

22.2.1. Domes lēmums par nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu un nosaukumu piešķiršanu Detālplānojuma teritorijas dzīvojamās apbūves zemes vienībām, jaunveidojamai zemes vienībai Nr.1 saglabājot esošo nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – 0101/0601 (zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība/ individuālo dzīvojamo māju apbūve).

22.2.2. dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienību atdalīšana atsevišķos zemes gabalos, jaunizveidoto zemes vienību robežplānu izgatavošana un jaunizveidoto nekustamo īpašumu īpašumtiesību nostiprināšana Zemesgrāmatā;

22.2.3. būvniecības dokumentācijas izstrāde savrupmāju un/vai dvīņu māju (ar vai bez saimniecības ēkām) apbūvei (atļauts veikt katram nekustamajam īpašumam atsevišķi) būvniecības dokumentācijā paredzot vismaz elektroapgādi un iespēju pieslēgties centralizētajam kanalizācijas tīklam un centralizētajai ūdensapgādei;

22.2.4. savrupmāju un/vai dvīņu māju (ar vai bez saimniecības ēkām) izbūve un nodošana ekspluatācijā (atļauts veikt katram nekustamajam īpašumam atsevišķi);

22.3. trešā kārta:

22.3.1. projektēto ielu un inženierapgādes tīklu un objektu izbūve: brauktuve (apvienota ar gājēju ietvi) ar cieta segumu, ielas apgaisme, telekomunikāciju tīkls (ja ir projektēti), gāzes apgāde (ja ir projektēti); izbūvēto būvju nodošana ekspluatācijā, realizējama līdz atsavināšanai par labu Pašvaldībai;

22.3.2. pēc 22.3.1. punkta izpildes var tikt noslēgta vienošanās par ielas (vai tās daļas), kura tiek atdalīta ar Detālplānojumu, atsavināšanu par labu Pašvaldībai par atlīdzību 1 eiro apjomā;

22.3.3. 22.3.1. punkta nosacījumus var neievērot, ja Pašvaldība pēc savas iniciatīvas rosina ielas atsavināšanu par labu Pašvaldībai – vienota Pašvaldības ceļu tīkla veidošanas nolūkā.