

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Ķekavas novada domes 22.03.2023. saistošo noteikumu Nr. SN-TPD-2/2023 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk tekstā – Ķekavas novada TIAN) detalizācija nekustamajiem īpašumiem „Vecsvilpi” un “Sakšas”, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Ķekavas novada TIAN.

2. PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā veic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 5.2. plānotā piebraucamā ceļa projektēšana un izbūve, sākotnēji ar grants segumu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai, ciktāl tas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 5.3. meliorācijas sistēmas pārbūves 1.kārtas risinājumi, kas ietver koplietošanas grāvja pārbūvi paralēli plānotajam piebraucamajam ceļam, nodrošinot ūdens novadīšanu no teritorijas kopumā;
 - 5.4. lietusūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēmas ierīkošana;
 - 5.5. inženiertīklu projektēšana un izbūve, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 5.6. plānotās buferzonas ierīkošana.
6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamās teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas pārbūves būvniecības dokumentāciju.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē "Šķērsprofili":
 - 7.1. visas ēkas un būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, jāpieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, jāparedz dalītā sistēma – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla;
 - 7.2. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, bet līdz tās ierīkošanai izmanto lokālo ūdens ņemšanas vietu – ārējās ugunsdzēsības dīķi, ko ierīko detālplānojuma teritorijā;

- 7.3. detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, un teritorijas apgaismojumu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
- 7.4. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai.
8. Ja plānoto būvdarbu zonā nonāk esošie energoapgādes objekti vai citas elektrotīklu būves, būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā jāparedz energoapgādes objektu aizsardzība un, nepieciešamības gadījumā, to pārvietošana, pārbūve, demontāža un sakārtošana, elektrotīklu padziļināšanai vai pacelšanai atbilstoši spēkā esošajām normām.
9. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
10. Prasības lietus ūdens apsaimniekošanai:
 - 10.1. jāparedz lietus ūdeņu savākšana no plānotā piebraucamā ceļa un apbūves teritorijām;
 - 10.2. lietus notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāt speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietus ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību;
 - 10.3. apbūves teritorijas jāplanē, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz ceļu teknēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.
11. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, jāprecizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā.

2.3. Pieklūšanas un ugunsdrošības noteikumi

12. Pieklūvi detālplānojuma teritorijai organizē no valsts galvenā autoceļa A5 (Salaspils – Babīte), pa plānoto piebraucamo ceļu, kas attēlots detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Funkcionālais zonējums” un nodrošina pieklūvi pie visām plānotajām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā.
13. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”” prasības.
14. Jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
15. Piebrauktuļu, iebrauktuļu un caurbrauktuļu platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m. Piebrauktuvē, ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, jābūt apzīmētām ar drošības/ugunsdrošības zīmēm, saskaņā ar Latvijas valsts standartu LVS 446 „Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums” un Ministru kabineta 2015. gada 2. jūnija noteikumu Nr. 279 „Ceļu satiksmes noteikumi” prasībām.
16. 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.
17. Transportlīdzekļu novietni izvieto objekta zemes vienībā. Auto stāvvietu skaitu nosaka būves būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta LVS 190-7:2002 “Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi” un citu normatīvo aktu prasības.
18. Piebraucamā ceļa šķērsprofils jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības ieceres dokumentācijā, ņemot vērā atbildīgo institūciju tehniskos noteikumus un ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

2.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam

19. Labiekārtojuma elementu izvietojums nosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu harmoniski iekļaujot apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu, ievērojot:
 - 19.1. plānoto labiekārtotās publiskās ārtelpas teritorijas daļu labiekārto pēc vienota projekta, tādējādi veidojot arhitektoniski un telpiski vienotu ārtelpu;
 - 19.2. iežogotās slēgtās vai daļēji slēgtās objektu teritorijas labiekārto katru atsevišķi, labiekārtojuma stilu saskaņojot ar publiskās ārtelpas labiekārtojumu.
20. Būvdarbu laikā nodrošina saglabājamo koku aizsardzību no bojājumiem. Stumbru aizsardzībai izmanto dēļu aplikas, bet sakņu aizsardzībai ap kokiem ierīko dēļu žogu attālumā, kas ir ne mazāks par 2 m no koka stumbra. Ja nepieciešams, sakņu sistēmas aizsardzībai pazemes inženiertīklus ievieto aizsargcaurulēs.
21. Teritorijā atļauts iežogot objektam funkcionāli nepieciešamās teritorijas, kā arī izvietot žogus uz robežām ar blakus apbūves teritorijām, saglabājot neiežogotu plānotās publiskās ārtelpas teritorijas daļu priekšpagalmā. Žoga augstums nedrīkst pārsniegt 1,8 metrus. Pieļaujams izvietot necaurredzamus žogus, ja tas nepieciešams slēgtas ražošanas zonas nodrošināšanai.
22. Atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas un ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.

2.5. Prasības plānotās apbūves projektēšanai

23. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, ņemot vērā Detālplānojumā noteiktās ieteicamās apbūves izvietojuma zonas.
24. Plānoto ēku arhitektūra savstarpēji jāsaskaņo Detālplānojuma teritorijā, veidojot vienotu ēku arhitektonisko ansambli.
25. Dalīto atkritumu savākšanai jāparedz atkritumu savākšanas telpa ēkas būvapjomā, vai speciāla atkritumu konteineru novietne teritorijā.

2.6. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

26. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un Ķekavas novada TIAN prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas pašreizējā izmantošana”.
27. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

2.7. Zemes vienību veidošana

28. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšanu atļauts realizēt pa kārtām atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Zemes ierīcības projekts”, kā arī ņemot vērā citus detālplānojuma nosacījumus.
29. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā esošos un plānotos nosaukumus.
30. Zemes vienībai “Sakšas” (ar kadastra apzīmējumu 8070 011 0050) atļauts pievienot blakus esošās zemes vienības “Pipari”(ar kadastra apzīmējumu 8070 011 0009) daļu, kā starpgabalu, pēc tā izveidošanas starp plānotā ceļa nodalījuma joslu un zemes vienību “Sakšas”. Pēc zemes vienības

“Pipari” daļas pievienošanas pie zemes vienības “Sakšas”, arī zemes vienības “Pipari” daļas turpmākai attīstībai piemēro šī detālplānojuma nosacījumus.

31. Turpmāka zemes vienību veidošana detālplānojuma teritorijā veicama izstrādājot atsevišķu zemes ierīcības projektu, ņemot vērā citus detālplānojuma nosacījumus un nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespējas līdz šajā detālplānojumā plānotajam komersantu ceļam (pievedceļam).

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

32. Galvenais izmantošanas veids:
 - 32.1. vieglās rūpniecības uzņēmums;
 - 32.2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
 - 32.3. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
 - 32.4. Noliktavu apbūve (14004).
33. Papildizmantošanas veidi:
 - 33.1. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
 - 33.2. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, degvielas uzpildes stacijas un minimāla transporta apkopes servisa objekti (rieļu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas).
34. Apbūves parametri:
 - 34.1. maksimālā apbūves intensitāte – nenosaka;
 - 34.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 10%.
 - 34.3. maksimālais apbūves blīvums – 60%;
 - 34.4. maksimālais ēkas vai būves augstums – 20 metri un 5 stāvi, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamās konstrukcijas (skursteņus, silosus u.tml.).
35. Gar autoceļu P137 jāievēro apbūve līnija 40m attālumā no autoceļa P137 ass. Aizliegts izvietot jaunas nedzīvojamās ēkas tuvāk par noteikto apbūves līniju.
36. Ēku un būvju skaits – ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
37. Vismaz 10% no zemesgabala kopējās platības jāparedz apstādījumiem.
38. Atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 metriem no zemesgabala robežas un ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu. Priekšpagalmā un buferzonā nav atļauti atklāti izejvielu, ražošanas atlikumu, būvgružu un citu atkritumu uzglabāšanas laukumi.
39. Gar Detālplānojuma teritorijas robežām, vietās kur tā robežojas ar esošu dzīvojamo apbūvi, jāierīko buferzona. Buferzonas platumu pamato būvniecības ieceres dokumentācijā, atkarībā no ražošanas uzņēmuma darbības veida un ietekmes uz apkārtējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti, ņemot vērā sekojošus nosacījumus:
 - 39.1. plānotās buferzonas kopējais platums ir ne mazāks par 5 metriem, saskaņojot tās izvietojumu un veidu ar blakus esošās zemes vienības (vienību) īpašnieku (īpašniekiem) vai tiesisko valdītāju (valdītājiem);

39.2. buferzonā saglabā esošos kokus, tos papildinot ar jauniem koku un krūmu stādījumiem, t.sk. mūžzaļiem apstādījumiem;

39.3. vietās, kur esošu koku nav, ierīko mūžzaļo apstādījumu joslu, kura piecu gadu laikā no apstādījumu joslas izveidošanas sasniedz vismaz 2 metru lielu augstumu,

39.3. ja Detālplānojuma teritorijā tiek plānots paaugstināts vides troksnis, vai par to savstarpēji vienojas zemes īpašnieki, buferzonā atļauts ierīkot zemes valni un/vai prettrokšņu žogu, ar vai bez apstādījumiem.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

40. Galvenie izmantošanas veidi::

40.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

40.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002)

40.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas.

41. Apbūves parametri – nenosaka.

42. Komersanta ceļa, kas ir daļa no plānotā pašvaldības ceļa, nodalījuma joslas platums ir ne mazāks kā 19 metri.

43. Komersantu ceļu un piebraucamo ceļu elementu izbūves prasības:

43.1. ceļu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā Detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;

43.2. komersanta ceļa un piebraucamā ceļa brauktuves minimālais platums – 6.5 metri;

43.3. blakus brauktuvei izvietota gājēju ceļa minimālais platums 2 metri, bet no brauktuves atdalīta gājēju ceļa minimālais platums 1,5 metri.

44. Ceļu, kā arī laukumu brauktuvēm un autostāvvietām jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves ceļa vai laukuma robežās. Gājēju ceļus Detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

3.3. Perspektīvo ielu un ceļu attīstības teritorija (TIN73)

45. Detālplānojuma teritorijā noteikta teritorija ar īpašiem noteikumiem "Perspektīvo ielu un ceļu attīstības teritorija" (TIN73), kas rezervēta ceļu tīkla attīstībai blakus autoceļam P137, t.sk. gājēju un velosipēdu ceļa attīstībai.

46. Īstermiņā teritorijā atļauts ierīkot gājēju un velosipēdu ceļu, kā arī autoceļam P137 paralēlu brauktuvi, kas izmantojama kā iekškvartāla ceļš.

47. Ilgtermiņā teritorijā izbūvē autoceļa P137 blakusceļu, kas nodrošina piekļuvi kvartālā esošajiem zemes īpašumiem un kopīgu pieslēgumu pie autoceļa P137.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

48. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju.

49. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt esošo zemes vienību sadali, apvienošanu un robežu pārkārtošanu saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.

50. Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
51. Pirms darbu uzsākšanas meža zemes lietošanas veida maiņai, nepieciešams valstij samaksāt ar atmežošanu izraisīto negatīvo seku kompensāciju, pieprasījumu tā aprēķinam iesniedzot Valsts meža dienestā. Plānotās apbūves un tās infrastruktūras attīstībai nepieciešamo meža teritoriju atmežo ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības.
52. Detālplānojumu drīkst īstenot pa kārtām. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet atsevišķu būves kārtu īstenošanas savstarpējā secība netiek noteikta:
 - 52.1. detālplānojuma īstenošanas 1. kārtā Detālplānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodalījā noteikto;
 - 52.2. detālplānojuma īstenošanas 2. kārtā izbūvē nepieciešamos inženiertīklus līdz plānotās apbūves teritorijai un realizē meliorācijas sistēmas pārbūves 2.kārtas risinājumus. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;
 - 52.3. detālplānojuma īstenošanas 3. kārtā izbūvē plānotos objektus atsevišķos zemes gabalos "Rūpnieciskās apbūves teritorijā" – plānotās ēkas un inženierbūves, vienlaicīgi veicot teritorijas ārtelpas labiekārtošanu un gājēju ceļu izbūvi.
53. Pirms vai vienlaicīgi ar ēkas vai būves nodošanu ekspluatācijā, jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde.
54. 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.
55. Detālplānojums ir spēkā, 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 šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.