

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

I. Vispārīgie jautājumi

1. Atbilstoši Ikšķiles novada pašvaldības domes 2011.gada 21.decembrī apstiprinātajiem saistošajiem noteikumiem Nr. 45/2011 “Ikšķiles novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, detālplānojumā ietvertā teritorija paredzēta kā apbūves teritorija, kurai ar atbilstošu detālplānojumā noteikto tālāko detalizāciju, paredzēts sekojošs funkcionālais zonējums:

- Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM), kas tiek tālāk detalizēta kā DzM-D
- Tehniskās apbūves teritorija (T), kas tiek tālāk detalizēta kā T-D1 un T- D2

II. Teritorijas zonējums

2. Mazstāvu dzīvojamā apbūve DzM-D

(iekļautas projektējamās zemes vienības Nr.1-12)

2.1. Galvenā izmantošana:

2.1.1.savrupmāja;

2.2. Palīgizmantošana:

2.2.1. saimniecības ēkas un citas palīgēkas (garāžas, pagrabi ar kopējo platību līdz 40m², nojumes, šķūņi, ziemas dārzi u.tml.);

2.2.2. ne vairāk kā 3 telpas (nepārsniedzot 25% no kopplatības) saimnieciskās darbības veikšanai mājamatniecības jomā, sociālajā un veselības aizsardzības jomā, sadzīves pakalpojumu jomā, pārtikas produktu izgatavošanā un pārstrādē, izņemot autotransporta līdzekļu remontu un apkopi, malkas zāģēšanu ar motorzāģi un akmens pieminekļu izgatavošanu, kas pieļaujamas tikai pēc publiskās apspriešanas procedūras veikšanas un tās pozitīva iznākuma gadījumā;

2.2.3. jaunas ūdenskrātuves (dīķa) izveidošanai, bet ne tuvāk kā 10 metrus no blakus esošā zemes gabala robežas.

2.3. Apbūves rādītāji:

2.3.1. Apbūves blīvums- maksimāli- 30%

2.3.2. Minimālā brīvā zaļumu teritorija- 50 %

3.3.3. Maksimālais ēkas stāvu skaits un augstums: 2 stāvi un mansarda stāva izbūve (3 stāvi), maksimālais ēku un būvju augstums – 12 metri, izņemot saimniecības ēkas, kuru augstums nedrīkst pārsniegt 6 metrus;

3.3.4. Jaunbūvējamām ēkām, kuras netiek bloķētas ar pretuguns mūri, nevienā mājas punktā maksimālais ēku un būvju augstums nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta vertikālo projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Ja ēka vai būve izvietota 4 metru no kaimiņa zemesgabala robežām, tad tā jumta vai ēkas sienas jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 6 metrus.

2.4. Citi noteikumi:

2.4.1. Zemes gabala minimālā platība:1200 kv.m.

2.4.2. Ēku skaits zemes gabalā- 1 dzīvojamā un 1 saimniecības ēka. Saimniecības ēka ne apjoma, ne augstuma ziņā nedrīkst pārsniegt dzīvojamās ēkas rādītājus.

- 2.4.3. Ēku un **būvju** novietojums zemesgabalā: priekšpagalms- būvlaide- min. 6,0 m, sānpagalms- min. 4,0 m; jebkura no jauna būvēta ēka nedrīkst atrasties tuvāk kā 4 metrus no zemesgabala robežām, izņemot gadījumus, kad ēka tiek izvietota tieši uz robežas, izbūvējot pretuguns mūri; nav atļauta savrupmāju būvniecība uz robežas ar kaimiņu zemes gabalu
- 2.4.4. Nav pieļaujama guļbūvju un rūpnieciski izgatavotu konteineru tipa apbūve.

3. Tehniskās apbūves teritorija (T)

3.1. Atļautā izmantošana

3.1.1. (T-D1)- Tehniskās apbūves ēkas un būves (attiecas uz zemes vienības Nr.13.daļu): slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas;

3.1.2. (T-D2)- Inženierbūves (attiecas uz z. vien. Nr.14, kā arī daļēji uz Nr.1., 9., 10., 11., 12.13.):

transporta būves- iela (teritorija, kas paredzēta ielas brauktuves, trotuāra un komunikāciju izbūvei)- vietējās nozīmes pilsētas iela ar platumu sarkanajās līnijās -12 m.

3.2. Citi noteikumi:

3.2.1. nav pieļaujama esošo ielu un ceļu slēgšana vai citāda publiskās pieejas ierobežošana;

3.2.2. 20/0,4 kV apakšstacijas u.tml., izvietojamas tehniskās apbūves teritorijās, savukārt, kompaktos transformatoru punktus 20/0,4 kV, var izvietot arī ielu sarkano līniju robežās. Konkrētajā vietā respektējams ielu krustojuma redzamības trīsstūris.

3.2.3. aizliegta jebkādu jaunu gaisvada kabeļu vai vadu vilkšana pāri ielām un starp ēkām, kā arī to izvietošana uz ēku galvenajām fasādēm, bez saskaņošanas ar būvvaldi;

III. Detālplānojumā ietvertās teritorijas apguve

4. Detālplānojuma realizācija tiek paredzēta 6 kārtās:

- 4.1. 1.realizācijas kārtā tiek piešķirtas adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi jaunveidojamajām zemes vienībām Nr. 10., 11.un 12. un veicama to kadastrālā uzmērīšana. Ēku būvniecību jaunveidojamajās zemes vienībās Nr. 10., 11.un 12. var uzsākt (saņemt būvatļauju) pēc detālplānojumā paredzēto elektroapgādes, centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūves un nodošanas ekspluatācijā Ganu ielā;
- 4.2. 2.realizācijas kārtā tiek piešķirts ielas nosaukums un nekustamā īpašuma lietošanas mērķis jaunveidojamajai zemes vienībai Nr. 14 un veicama tās kadastrālā uzmērīšana;
- 4.3. 3. realizācijas kārtā tiek veikta ielas izbūve ar šķembu segumu (vai bruģakmens vai asfaltbetona segumu) un nodošanas ekspluatācijā jaunveidojamajā zemes vienībā Nr. 14;
- 4.4. 4. realizācijas kārtā tiek piešķirtas adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi jaunveidojamajām zemes vienībām Nr. 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8. un veicama to kadastrālā uzmērīšana. Ēku būvniecību jaunveidojamajās zemes vienībās Nr. 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8. var uzsākt (saņemt būvatļauju) pēc detālplānojumā paredzēto elektroapgādes, centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu, ugunsdzēsības hidranta izbūves Peldu ielā un jaunveidojamajā zemes vienībā Nr. 14;
- 4.5. 5. realizācijas kārtā tiek veikta sakaru kabeļa pārbūve un nodošana ekspluatācijā vai demontāža jaunveidojamajās zemes vienībās Nr. 1., 5. un 9.
- 4.6. 6. realizācijas kārtā tiek piešķirtas adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi jaunveidojamajām zemes vienībām Nr. 5., 9. un veicama to kadastrālā uzmērīšana. Ēku būvniecību jaunveidojamajās zemes vienībās Nr. 5., 9. var uzsākt (saņemt būvatļauju) pēc detālplānojumā paredzēto elektroapgādes, centralizēto ūdensapgādes un sadzīves

kanalizācijas tīklu, ugunsdzēsības hidranta izbūves un nodošanas ekspluatācijā Peldu ielā un jaunveidojamajā zemes vienībā Nr. 14.

5. 1. un 2. realizācijas kārtas, 2. un 3. realizācijas kārtas, kā arī 4., 5. un 6. realizācijas kārtas var tikt apvienotas.
6. Pārējo transporta infrastruktūras objektu un inženierkomunikāciju izbūve veicama vienlaicīgi ar plānoto ēku būvniecību vai pēc to būvniecības pabeigšanas.

Sagatavoja

arh. Ingrīda Priedīte