

### **III DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

#### **1. Vispārīgie jautājumi**

1. Detālplānojuma nekustamajam īpašumam "Šļūkas" Ķekavā, Ķekavas pagastā Ķekavas novadā ar kadastra apzīmējumu 8070 008 1178 (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija), teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Grafiskās daļas lapu 2 – "Zemes vienību plānotā (atļautā) izmantošana, lapu 3 "Apgrūtinātās teritorijas un objekti" ar lapu 3A "Pielikums", lapu 4 "Plānotās apbūves un satiksmes infrastruktūras shēma" ar lapu 4A "Pielikums", lapu 5 "Inženierkomunikāciju shēma" un lapu 6 „Zemes ierīcības plāns.”.
2. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam, kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2009.gada 25.augusta saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-34/2009 (turpmāk – TP vai teritorijas plānojums).
3. Prasības detālplānojuma teritorijas izmantošanai un apbūvei, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk – TIAN).

#### **2. Prasības visām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā**

##### **2.1. Piekļūšana un kustības organizēšana**

4. Zemes vienībām piekļūšanu nodrošina no esošā pašvaldības ceļa - projektētās maģistrālās Nākotnes ielas, un plānotajām vietējas nozīmes ielām, atbilstoši Grafiskās daļas lapai 4 "Plānotās apbūves un satiksmes infrastruktūras shēma" ar lapu 4A "Pielikums".
5. Iebrauktuvju novietojumu, kas paredzēts detālplānojumā, katrā zemes vienībā precizē būvprojekta izstrādes ietvaros, ievērojot detālplānojumā noteikto piebraukšanu no konkrētas ielas.
6. Jaunajām plānotajām vietējas nozīmes ielām paredzēta kopēja brauktuve velo un auto satiksmei, kā arī ietve gājējiem.

##### **2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana**

7. Detālplānojuma teritorijā plānotajām ielām, atbilstoši plānotajai sadalei pa kārtām, izstrādā būvprojektus saskaņā ar Grafiskās daļas lapu 4 "Plānotās apbūves un satiksmes infrastruktūras shēma" ar lapu 4A "Pielikums" un lapu 5 "Inženierkomunikāciju shēma", kuros precizē arī ielas cietā seguma veidu.
8. Būvprojektos ietver plānoto inženierkomunikāciju šķērsojumu un tuvinājumu vietu šķērsriezumus, savstarpējo vertikālo un horizontālo attālumu izmērus.
9. Lietusūdeņu novadīšanu no ielām organizē pa reljefu, novadot lietusūdeņus grāvī vai atklātās ievalkās, kā arī iesūcinot gruntī zaļajās zonās ielu malās. Ievalkas minimālais dziļums ir 20 cm. Ja nepieciešams, tajā izbūvē nosēdakas, risinājumu precizējot

būvprojektā. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai lietusūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām.

10. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

### **2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam**

11. Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlota Grafiskās daļas lapā 5 “Inženierkomunikāciju shēma”, bet ielu šķērsprofili attēloti Grafiskās daļas lapā 4 “Plānotās apbūves un satiksmes infrastruktūras shēma” ar lapu 4A “Pielikums”. Inženiertehnisko komunikāciju risinājumu un izvietojumu precizē ar būvprojektu.
12. Detālplānojuma teritoriju paredzēts nodrošināt ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, elektronisko sakaru tīkliem un gāzes apgādi, kā arī centralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju saskaņā ar ciema attiecīgo sistēmu attīstības plāniem.
13. Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes projektēšanu un būvdarbus veic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”, piemērojot Enerģētikas likuma 19.panta 1<sup>l</sup> daļā un 24.pantā noteikto. Elektroapgādes būvprojektā paredz “Aizsargjoslu likumā” noteiktās aizsargjoslas, ievērojot Ministru kabineta 2006.gada 5.decembra noteikumus Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.
14. Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde projektējama saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves” un ciema ūdensapgādes sistēmas attīstību. Ūdens ņemšanas vietas apzīmē ar norādījuma zīmēm saskaņā ar Latvijas Valsts standartu LVS 446 “Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums”.
15. Projektējot gāzes apgādes tīklus, katram patērētājam atsevišķi paredz gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas.
16. Inženierkomunikāciju savstarpējos attālumus nosaka saskaņā ar LBN 008–14 “Inženiertīklu izvietojums”.
17. Esošo elektroietaišu pārvietošanai jāsaņem tehniskie noteikumi, iesniedzot pieteikumu elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu.

### **2.4. Prasības apbūves izvietojumam**

18. Ēku izvietojumam Grafiskās daļas lapā – 4 “Plānotās apbūves un satiksmes infrastruktūras shēma” norādītas iespējamās apbūves izvietojuma zonas Tehniskās apbūves (T) teritorijā, kā arī rekomendētais apbūves izvietojums Mazstāvu dzīvojamās apbūves (DzM1) teritorijā.
19. Ēku minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas nosaka būvlaide. Ēkas atļauts izvietot

gan uz būvlaides, gan ar atkāpi no būvlaides, atbilstoši brīvā plānojuma principiem, orientācijas pret debespusēm un koku saglabāšanas prasībām.

20. Ēku izvietojumu un konfigurāciju precizē būvprojekta izstrādes ietvaros tā, lai maksimāli saglabātu vērtīgos kokus, izvērtējot augošo koku atbilstību aizsargājama koka statusam.

## **2.5. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi**

21. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus veido, maksimāli saglabājot dabīgo reljefu, zemsedzi un kokus.
22. Izcērtamos kokus un atmežojamās platības precizē būvprojektā.
23. Saglabājamo koku aizsardzībai:
  - neparedzēt vairāk par 20 cm grunts līmeņa izmaiņas 20 stumbra diametru attālumā no koka;
  - paredzot teritorijas uzbēršanu, risināt virsūdeņu novadīšanu arī no teritorijas ap kokiem;
  - nepieciešamības gadījumā piesaistīt speciālistu koku aizsardzības pasākumu organizēšanā.
24. Ielu apstādījumu joslā maksimāli saglabā esošos kokus. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno dabisko zemsedzi. Jaunus kokaugu stādījumus vai citus dekoratīvos stādījumus veido atbilstoši zemes vienības labiekārtojuma iecerei, izejot no ainavas veidošanas prasībām.
25. Ielu un ēku būvprojektu izstrādē izmantojami universālā dizaina principi vides pieejamības nodrošināšanai, tostarp, nodrošinot cilvēkiem ar īpašām vajadzībām piekļūšanu būvēm un izkļūšanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā.
26. Būvobjektos noteiktajās labiekārtojamās teritorijās veicina lietus notekūdeņu pilnīgu vai daļēju uzkrāšanu pašā objekta teritorijā, t.i. virszemes ūdeņu un gruntsūdeņu savākšanai un akumulēšanai veic lokālus pasākumus katra zemes gabala robežās, izvēloties individuālu risinājumu (piemēram, izbūvēt dīķi, lietusūdeņu savākšanas sistēmas ar drenāžas tīkliem un/vai uztvērējākām, un/vai filtrākām, infiltrācijas tuneļus, ievalkas, u.c.).

## **2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi**

27. Plānotās zemes vienības veidojamas atbilstoši detālplānojuma Grafiskās daļas lapai 6 "Zemes ierīcības plāns". Neatbilstoša detālplānojumam zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

## **2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi**

28. Aizsargjoslas ir noteiktas Grafiskās daļas lapā 3 "Apgrūtinātās teritorijas un objekti" un lapā 3A "Pielikums".
29. Inženiertehnisko tīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši tīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
30. Neatkarīgi no noteiktā aizsargjoslu platuma, darbus ar celšanas mehānismiem 30 metru joslā no gaisvadu elektrolīnijas malējā vada pirms darba sākšanas saskaņo ar attiecīgo

elektrisko tīklu īpašnieku vai valdītāju.

31. Veicot jebkādus darbus/ darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

### **3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana**

#### **3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)**

32. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1), kuru detālplānojumā veido parces nr.5- nr.25-DzM, ir teritorija, kur galvenā atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

32.1. savrupmāja;

32.2. dvīņu māja;

32.3. parcelē nr.16 un nr.25 (pie maģistrālās ielas) – vietējas nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, vietējas nozīmes izglītības, ārstniecības un veselības iestāde.

33. Palīgizmantošana:

33.1. saimniecības ēkas, palīgēkas;

33.2. telpas individuālā darba vajadzībām;

33.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti, arī esošais maģistrālais ūdensvads parcelēs nr.17 un nr.18.

34. Zemes vienības minimālā platība: 1200 m<sup>2</sup>.

35. Maksimālais apbūves blīvums: savrupmāju un dvīņu māju apbūvei 30%, citām izmantošanām – 40%.

36. Ēku skaits zemesgabalā - viena savrupmāja vai viena dvīņu māja, palīgēku skaits neierobežots, ievērojot apbūves blīvumu.

37. Maksimālais apbūves augstums: 12 m.

38. Maksimālais stāvu skaits galvenās atļautās izmantošanas būvei 3 stāvi, bet palīgizmantošanas būvei 2 stāvi.

39. Būvlaide: pie maģistrālās (Nākotnes) ielas 6 m, pie plānotajām vietējas nozīmes ielām 3 m, izņemot parcelēs nr. 17 un nr.18 sakarā ar esošo maģistrālo ūdensvadu gar Bitenieku ielu.

40. Izņēmumi:

40.1. saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā;

40.2. minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemes vienībās nedrīkst būt mazāks par 6 m;

40.3. dvīņu māju apbūves gadījumā vēlams vienlaicīgi paredzēt iespējamo zemes vienības sadalīšanu.

41. Galvenais teritorijas izmantošanas veids: savrupmāju apbūve (kods 11001).

### 3.2. Tehniskās apbūves teritorija (T)

42. Tehniskās apbūves teritorija (T) nozīmē apbūves teritoriju, kurā primārais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir: inženiertehniskie tīkli un objekti, kā arī transporta un noliktavu apbūve. Šajā detālpplānojuma teritorijā atrodas parces nr.1 – nr.4-T.
43. Atļautā izmantošana:
- 43.1. Galvenā izmantošana:
- a) noliktava;
  - b) darbnīca;
  - c) tehniskās apkopes stacija;
  - d) administratīva ēka;
  - e) inženiertehniskie tīkli un objekti;
- 43.2. Palīgizmantošana:
- a) mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts;
  - b) piebraucamie ceļi, laukumi, stāvvietas;
  - c) atklāta uzglabāšana;
  - d) palīgēka;
  - e) dzīvoklis.
44. Minimālā zemes vienības platība jānosaka atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.
45. Apbūves rādītāji:
- 45.1. maksimālā apbūves intensitāte 120%;
- 45.2. brīvās teritorijas rādītājs 30%.
46. Ēku un būvju skaits jāprojektē atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.
47. Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 16 m, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamās konstrukcijas (torņus, antenas, skursteņus u.c.);
48. Citi izmantošanas noteikumi:
- 48.1. Jānodrošina zemes vienību ārpus tehniskās apbūves teritorijām aizsardzība pret tehniskās apbūves radītajiem trokšņiem un citu veidu piesārņojumiem.
- 48.2. Atklāta uzglabāšana ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu. Tā nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, kā arī tuvāk par 3,0 m no zemes vienības robežas.
- 48.3. Mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts jāizvieto galvenajā ēkā.
49. Galvenie teritorijas izmantošanas veidi (veida kods):
- 49.1. noliktava, atklāta uzglabāšana (14004);
- 49.2. darbnīca (13001);
- 49.3. tehniskās apkopes stacija (14003);

49.4. administratīva ēka (12001);

49.5. inženiertehniskie tīkli un objekti (14001);

50. Izņēmumi.

Detālplānojumā noteiktās parces nr.4-T plānotā galvenā izmantošana - maģistrālās elektropārvades līnijas (14001), bet palīgizmantošana – sakņu un augļu dārzi, arī mazdārziņi (22002) bez apbūves, kā arī ārtelpa bez labiekārtojuma (24002), ievērojot:

50.1. aizsargjoslu likuma 45.panta pirmajā daļā noteiktos aprobežojumus aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem;

50.2. ka jebkura būvobjekta gadījumā elektrolīniju aizsargjoslās jāsaņem AS “Augstsprieguma tīkls” tehniskie noteikumi;

50.3. ka nedrīkst paaugstināt zemes virsmas atzīmes augstsprieguma elektrolīniju aizsargjoslās.

### **3.3. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL)**

51. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) nozīmē apbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme (parces nr.1 – nr.6-TL).

52. Atļautā izmantošana:

52.1. maģistrāla iela (parces nr.5-TL un nr.6-TL);

52.2. vietējas nozīmes iela (parces nr.1 – nr.4-TL);

52.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

53. Parces nr.5-TL un nr.6-TL detālplānojumā noteiktas kā pievienojamas esošajai Nākotnes ielas zemes vienībai.

54. Ielu tehniskos risinājumus precizē būvprojektā, izmantojot Grafiskās daļas lapā 4 “Plānotās apbūves un satiksmes infrastruktūras shēma” un lapā 4A “Pielikumi” doto shēmu un ielu profilus.

55. Galvenais nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir inženiertehniskā infrastruktūra (14001) un transporta lineārā infrastruktūra (14002).

### **4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība**

56. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās detālplānojumā noteikto attīstību paredzēts īstenot pakāpeniski 5 kārtās.

57. 1.kārtā tiek veikti darbi tehniskās apbūves teritorijas sagatavošanai būvprojektu izstrādei saskaņā ar nepieciešamās izmantošanas izvēli, pieprasot tehniskos noteikumus būvprojektēšanai, veicot to un īstenojot būvdarbus.

58. 2.kārtā veic detālplānojumā tās teritorijā paredzēto zemes vienību izveidošanai nepieciešamos zemes ierīcības darbus un vietējās nozīmes ielas ar inženiertehniskās apgādes tīkliem būvprojekta izstrādi un īstenošanu. Ēku būvniecību zemes vienībās atļauts uzsākt pēc nepieciešamo inženierkomunikāciju un ceļa braucamās daļas (bez cietā

seguma) izbūves. Cieto segumu ieklāj un ielas labiekārtojumu pabeidz pēc būvniecības pabeigšanas ielai piederīgajās zemes vienībās.

59. Detālplānojumā noteiktās attīstības īstenošanu 3., 4. un 5.kārtas teritorijās veic analogiski 2.kārtai noteiktajam.
60. Pirms būvniecības katrai jaunizveidotai zemes vienībai ar meža zemi veic meža inventarizāciju.
61. Ievērojot kārtā noteikto īstenošanas secību, kārtas var pārklāties laikā.
62. Apbūves teritorijas labiekārtošanas plāna izstrādi veic līdztekus ar ēku projektēšanu.
63. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka detālplānojums un tā īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kuras daļēji vai pilnībā stājas detālplānojuma īstenotāja vietā.
64. Detālplānojuma īstenotājam, detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību īpašumtiesību maiņas gadījumā, ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.
65. Plānojot būvniecību, atmežošanu veic, pamatojoties uz meža inventarizācijas datiem, atbilstoši Ministru kabineta 18.12.2012. noteikumiem Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību".

Detālplānojuma projekta izstrādātājs:  
arhitekts (sert. Nr.1 – 00064):

E.Bērziņš