

## II DAĻA

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamajam īpašumam "Lācēni" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80700080672, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā
2. Šis detālplānojums detalizē un precizē Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam (turpmāk – ĶTIAN) un stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad Ķekavas novada domes lēmums par nekustamā īpašuma „Lācēni”, kadastra apzīmējums 80700080672, detālplānojuma apstiprināšanu tiek publicēts Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis".
3. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā ir saskaņā ĶTIAN kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi", ciktāl tie nav pretrunā ar ĶTIAN.
4. Gadījumā, ja detālplānojumā paredzēto risinājumu vēlas pārkārtot savādāk, nepieciešams taisīt jaunu detālplānojumu.
5. Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorija (JDzD) apakšzonējums (JDzD1) – ir funkcionālā zona, kurā primārais zemes un būvju izmantošanas veids ir sabiedriskās un darījumu iestādes, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti, kā arī dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - citas atļautās izmantošanas.
6. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) – ir funkcionālā zona, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

### 2. JAUKTAS DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU APBŪVES TERITORIJA (JDZD) APAKŠZONĒJUMS (JDZD1)

Zemes vienības Nr.1-Nr.27

7. **Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD1) apakšzonējumā (JDzD1) atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**
  - 7.1. Galvenā izmantošana – savrupmāja.
  - 7.2. Palīgizmantošana:
    - 7.2.1. iebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
    - 7.2.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
    - 7.2.3. palīgēkas
    - 7.2.4. telpas individuālā darba vajadzībām.

## 8. Nosacījumi apbūvei:

- 8.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.;
- 8.2. zemes vienības minimālā fronte – 15m;
- 8.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- 8.4. minimālā brīvā teritorija – nenosaka;
- 8.5. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi (iespējama mansarda izbūve). Mansarda stāvs – starp jumta norobežojošām konstrukcijām, ārsienām un augšējā stāva pārsegumu (telpas ar iekšējo apdari), kuram ir noteikts lietošanas veids. Mansarda jumts ir ar līmenisku dalījumu – ar stāvāku apakšējo un lēzenāku augšējo daļu).
- 8.6. maksimālais apbūves augstums – 12 m;
- 8.7. priekšpagalma minimālais platums (būvlaide) – 6m.

## 9. Citi nosacījumi:

- 9.1. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās ar zemes ierīcības projektu iespējams pārkārtot zemes vienību robežas ievērojot 8.1.punkta minimālo platību un ĶTIAN 12.2.punkta prasības - ņemot vērā zemes lietderības izmantošanas iespējas, apkārtējo zemesgabalu un apbūves struktūru un dabisko robežu elementus, pieļaujama atsevišķu zemesgabalu platības samazināšana, bet ne vairāk par 5% no minimālās zemes vienības platības.
- 9.2. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena savrupmāja un ir pieļaujams būvēt saimniecības ēkas un palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
- 9.3. Galvenajai ēkai jāveido arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes.
- 9.4. Priekšpagalmu - zemesgabala daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nedrīkst apbūvēt.
- 9.5. Sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums (apbūves līnija) – 4 m. Ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma un aizmugures pagalma minimālo platumu var samazināt.
- 9.6. Saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m.
- 9.7. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis plānotajām zemes vienībām Nr.1 – Nr.27 - individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601), kamēr nav izbūvēta un ekspluatācijā nodota iela un nepieciešamās inženierkomunikācijas tīkmēr lietošanas mērķis plānotajām zemes vienībām Nr.1 – Nr.27 - neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (0600).
- 9.8. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves.
- 9.9. Plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību".
- 9.10. Apbūves zemes vienībās iespēju robežās maksimāli saglabājami koki, un saglabājami ainaviski vērtīgi koki.

Zemes vienības Nr.28 un Nr.29

**10. Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD1) apakšzonējumā (JDzD1) atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**

- 10.1. apstādījumi, skvēri;
- 10.2. vietējas nozīmes pakalpojumu objekts;
- 10.3. bērnu rotaļu laukumi;
- 10.4. ar tūrismu, rekreāciju un sportu saistītās ēkas un būves;
- 10.5. pirmsskolas izglītības iestādes.

**11. Palīgizmantošana:**

- 11.1. palīgēkas atbilstoši atļautajai izmantošanai;
- 11.2. sezonāla rakstura būves, ja tās nepieciešamas atļautās izmantošanas nodrošināšanai;
- 11.3. piebraucamie ceļi, laukumi;
- 11.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti.

**12. Nosacījumi apbūvei:**

- 12.1. zemes vienības minimālā platība – projektētajai zemes vienībai Nr.28 – 1274 kv.m. un projektētajai zemes vienībai Nr.29 – 600 kv.m.;
- 12.2. zemes vienības minimālā fronte – 15m;
- 12.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- 12.4. priekšpagalma minimālais platums (būvlaide) – 6m.

**13. Citi nosacījumi:**

- 13.1. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis plānotajām zemes vienībām Nr.28 un Nr.29 - dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (0501), Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas (0503), Komercedarbības objektu apbūve (0801), Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (0901), Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (0908).
- 13.2. Plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību".

### **3. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TL)**

Zemes vienības Nr.30-Nr.33

**14. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) atļautā izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.**

**15. Galvenā izmantošana:**

- 15.1. vietējas nozīmes iela;
- 15.2. piebrauktuves;
- 15.3. gājēju celiņi;

15.4. meliorācijas sistēmas elementi;

15.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

16. **Palīgizmantošana** – apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.

17. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka

18. **Citi nosacījumi:**

18.1. Ielu klasifikācija – Piebalgas iela, Veiksmes iela Vainagu iela un Irbes iela ir vietējas nozīmes ielas, kas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās.

18.2. Ielu sarkano līniju platums:

18.2.1. Veiksmes ielā, Vainagu ielā un Irbes ielā – 12m;

18.2.2. Piebalgas ielā – 22m;

18.2.3. Ielas sarkanajās līnijās jāparedz divas kustību joslas, ietve, ielas apgaismojums un komunikāciju koridors.

18.3. Brauktuves platums – 5.5m.

18.4. Ietves platums – 1.5m.

18.5. Ielu un ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuvju noapaļojuma rādiuss 8m;

18.6. Iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām – 3.5m, var palielināt līdz 4.5m;

18.7. Ielu, ceļu un laukumu teritorijas izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām;

18.8. Visām ielām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās (obligāti izbūvējamās inženierkomunikācijas - elektroapgādes kabeļi, ūdensvads, kanalizācijas vads, apgaismes kabelis, gāzes vads. Elektronisko sakaru kabeļu komunikāciju tīkli nav obligāti izbūvējami – izbūvē pēc nepieciešamības).

18.9. Ielas ir jāveido ar cieto segumu, jābūt izveidotai ietvei, jāparedz ielu apgaismojums.

18.10. Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai;

18.11. Lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt lietus notekūdeņu kanalizācijas vada ierīkošanu.

18.12. Koplietošanas ūdensnoteka ŪSIK kods 413241:20, kas atrodas Piebalgas ielas sarkanajās līnijās jāpārvieto un jāizbūvē reizē ar Piebalgas ielas un Veiksmes ielas izbūvi (precizējams tehniskajā projektā).

18.13. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).

18.14. Zemesgabalu īpašniekiem ir jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves un pagasta grāvjus gar zemesgabala ielas robežu, kā arī grāvji sava zemesgabala robežās atbilstoši Ķekavas pagasta pašvaldības izdotiem saistošajiem noteikumiem.

18.15. Plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību".

## 4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

19. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
20. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.
21. Žogus drīkst ierīkot:
  - 21.1. ielas pusē - pa ielas sarkano līniju ievērojot redzamības trīsstūri;
  - 21.2. gar koplietošanas ūdensnoteku ŪSIK kods 413241:20 - 10 metru attālumā no ūdensnotekas kroles;
  - 21.3. funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē - pēc nepieciešamības.
22. Gar koplietošanas ūdensnoteku ŪSIK kods 413241:20 pieļaujams viegļas konstrukcijas žogs (viegli transformējams un nojaucams) – 1.5 metru attālumā no ūdensnotekas kroles.
23. Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet, ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.
24. Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:
  - 24.1. līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
  - 24.2. līdz 1,40 m - 30%;
  - 24.3. līdz 1,60 m - 50%.
25. Žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1.60m.
26. Nav atļauta dzeloņstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.
27. Autostāvvietas izvieto priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25% no priekšpagalma platības.
28. Meliorācijas sistēmas un būves, grāvju un dabīgo noteču ierīkošana un saglabāšana:
  - 28.1. lai novērstu pārpurvošanos un gruntsūdeņu līmeņa celšanos, esošā koplietošanas ūdensnoteka ŪSIK kods 413241:20 ir obligāti jā saglabā;
  - 28.2. koplietošanas ūdensnoteka ŪSIK kods 413241:20, kas atrodas Piebalgas ielas sarkanajās līnijās vispirms jāpārvieta un jāizbūvē saskaņā ar meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projektu un tikai tad esošo koplietošanas ūdensnoteku ŪSIK kods 413241:20 var aizbērt;
  - 28.3. Veiksmes ielā jāparedz caurteka uz koplietošanas ūdensnotekas ŪSIK kods 413241:20;
  - 28.4. būvprojekta izstrāde nav nepieciešama meliorācijas atklāto grāvju pieslēgšanai pie zemesgabaliem pievadītiem lietus kanalizācijas perspektīvo pieslēgumu atzariem savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās, kā arī esošo grāvju tīrīšanai.

- 28.5. ierīkojot vietējas nozīmes grāvjus, to augšmala nedrīkst atrasties tuvāk kaimiņu zemesgabala robežai par 2 m, izņemot, ja saņemta kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana;
- 28.6. grāvjus, ūdensnotekas un caurtekas un to ekspluatācijas aizsargjoslas uztur zemes īpašnieks.

## 5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

29. Detālplānojuma ietvaros izstrādātie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas tikai nekustamā īpašuma “Lācēni” zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700080672, Ķekavā, Ķekavas pagasta, Ķekavas novada teritorijā un ir saistoši nekustamā īpašuma īpašniekam, lietotājam vai nomniekam, uzsākot plānoto detālplānojuma teritorijas izmantošanu.
30. Detālplānojuma īstenošanu un nepieciešamo būvprojektu izstrādi atbilstoši detālplānojuma risinājumiem veiks nekustamā īpašuma īpašnieks.
31. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās veikt detālplānojuma realizāciju sekojošā secībā:
  - 31.1. Pirmā kārtā – koplietošanas ūdensnotekas ŪSIK kods 413241:20 pārbūve, caurtekas izbūve, daļa no Piebalgas ielas izbūve (no Piebalgas ielas krustojuma ar Vaivarāju ielu līdz krustojumam ar Veiksmes ielu).
  - 31.2. Otrā kārtā – Veiksmes ielas un Vainagu ielas, projektēšana un izbūve līdz šķembu segumam un inženierkomunikāciju izbūve (ūdensvads ar hidrantiem, kanalizācijas vads, elektroapgāde, gāze un ielas apgaismojums).
  - 31.3. Trešā kārtā – detālplānojumā noteikto zemes vienību izveide, atbilstoši izbūvētajām un ekspluatācijā nodotajām ielām. Zemes vienības reģistrēt kā patstāvīgus kadastra objektus, tai skaitā saņemt zemesgabalu adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi un veikt zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu un reģistrēšanu nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (skatīt 1.pielikumu – Detālplānojuma realizācijas kārtas).
32. Realizācijas kārtas iespējams sadalīt apakškārtās ievērojot kārtu secību.
33. Detālplānojuma realizācijas kārtība saskaņā ar Administratīvo līgumu.
34. Detālplānojuma realizācijas termiņš – 5 gadu laikā pēc Administratīvā līguma slēgšanas.

Lelde Līce

Nekustamajam īpašumam “Lācēni”  
zemes vienības ar kadastra apzīmējumu  
80700080672 īpašnieks:

## 1.pielikums

### Detālplānojuma realizācijas kārtas

