

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

I Vispārīgi jautājumi

1. Rīgas rajona Ķekavas pagasta zemesgabalu „Unicentrs” (kadastra Nr.8070 001 0034), „Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze” 1. zemes vienība (kadastra Nr.8070 001 0032) (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021. teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar Apbūves noteikumos noteiktajām detalizētajām un precizējošajām prasībām teritorijas izmantošanai un apbūvei.
4. Apbūves noteikumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc lēmuma par detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu publikācijas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

II Vispārīgi teritorijas izmantošanas noteikumi

5. Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana:

5.1. Daudzstāvu apbūves teritorijas (DzD1) apbūves teritorija, kur primārais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir daudzstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem, bet sekundārais - vietējas nozīmes tirdzniecības, pakalpojumu un sabiedriskie objekti;

5.2. Daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas (DzD3) - apbūves teritorija, kur primārais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids daudzstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem un/vai daudzstāvu namu apbūve ar sabiedriskajiem, darījumu un pakalpojumu objektiem, kā arī koplietošanas piebraucamie ceļi, bet sekundārās - citas atļautās izmantošanas. Detālplānojums nosaka daudzstāvu apbūves teritoriju apakšzonējumu - *DzD3/I, DzD3/II, DzD3/III, DzD3/IV (skatīt III „Detalizēti teritorijas izmantošanas noteikumi”)*;

5.3. Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD1) - apbūves teritorija, kur primārais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju dzīvojamā apbūve, kā arī vietējas nozīmes tirdzniecības, pakalpojumu un sabiedriskie objekti;

5.4. Tehniskās apbūves teritorijas (T) - apbūves teritorija, kur primārais zemes izmantošanas veids ir transporta un noliktavu apbūve, kā arī inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti. Detālplānojums nosaka tehniskās apbūves teritoriju apakšzonējumu – *T/I, T/II (skatīt III „Detalizēti teritorijas izmantošanas noteikumi”)*;

5.5. Parku un rekreācijas teritorijas (ZA1, ZA2) - dabas un apzaļumotās teritorijas, kas ietver zaļo buferzonu kvalitatīvas vides nodrošināšanai starp tehniskās apbūves teritoriju un daudzstāvu apbūves teritorijām (*ZA1*) un neapbūvējamo Olektes upes 10% plūdu varbūtības teritoriju (*ZA2*);

5.6. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) - apbūves teritorija, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo

inženierkomunikāciju izvietošana.

6. Detālplānojuma teritorijā 5. punkta 5.1.-5.6. apakšpunktos noteikto teritoriju apbūves rādītājus nosaka ņemot vērā katras atsevišķas atļautās izmantošanas kopplatību (atbilstoši Grafiskās daļas kartei), ko norobežo koplietošanas piebraucamo ceļu nodalījumu josla (neiekļaujot koplietošanas ceļa nodalījuma joslas platību).
7. Zemesgabalu robežu pārkārtošana Detālplānojuma teritorijā atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Atsevišķu atļautās (plānotās) izmantošanas zonu (atbilstoši Grafiskās daļas kartei) atdalīšana nav uzskatāma par detālplānojuma grozījumiem.
8. Nepieciešamības gadījumā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā Detālplānojuma teritorijā gar Bauskas ielu un Lejupes ielu veidojamas troksni pazeminošas būves, prasības nosakot plānošanas un arhitektūras uzdevumā un troksni pazeminošu būvju nepieciešamību pamatojot tehniskajā projektā.
9. Detālplānojuma teritorijā jānodrošina ugunsdrošības prasības saskaņā ar 11.12.2007. MK noteikumu Nr.866 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-07 „Būvju ugunsdrošība”, 17.02.2004. MK noteikumu Nr.82 “Ugunsdrošības noteikumi”, MK noteikumu Nr.38 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” un citu normatīvo aktu prasībām.
10. Autostāvvietas projektējamas saskaņā ar LVS 190-7:2002 „Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi” un citu normatīvo aktu prasībām.
11. Teritorijas apbūve veicama pēc individuāli izstrādātiem būvprojektiem, respektējot vides īpatnības. Noteikumi zemesgabala apbūvei un labiekārtojuma nosacījumi nosakāmi Plānošanas un arhitektūras uzdevumā.
12. Zemes transformācija jāveic pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā un ievērojot normatīvo aktu prasības.

III Inženiertehniskais nodrošinājums

13. Dzīvojamās ēkas, sabiedriskās un darījumu ēkas un multifunkcionālās ēkas jānodrošina ar ūdensapgādi, kanalizāciju, elektroapgādi, sakaru komunikācijām un citām inženierkomunikācijām saskaņā ar likumdošanā noteiktā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem un būvprojektiem. Nepieciešamības gadījumā pieļaujama esošo inženierkomunikāciju demontāža vai pārbūve saskaņā ar normatīvo aktu un tehnisko projektu prasībām.
14. Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā risināma izbūvējot centralizētu ūdensapgādes sistēmu ar pieslēgumu Ķekavas pagasta maģistrālajiem ūdensvadu tīkliem Valdlaučos, saskaņā ar izstrādātu tehnisko projektu.
15. Sadzīves notekūdeņu novadīšana detālplānojuma teritorijā risināma izbūvējot centralizētu notekūdeņu novadīšanas sistēmu ar pieslēgumu Ķekavas pagasta maģistrālajiem ūdensvadu tīkliem Valdlaučos, saskaņā ar izstrādātu tehnisko projektu.
16. Apbūves teritorijas ir jānodrošina ar lietus ūdens novadīšanas sistēmu.
17. Elektroapgāde nodrošināma saskaņā ar izstrādātu tehnisko projektu. Izbūvējamas transformatoru

apakšstacijas, 20 kV un 0,4 kV elektropārvades līnijas ielu sarkanajās līnijās un piebraucamo ceļu nodalījumu joslas inženierkomunikāciju koridoros ar pievadu līdz katrai ēkai.

18. Gāzes apgādes nodrošināma saskaņā ar izstrādātu tehnisko projektu. Izbūvējami vidēja spiediena sadales gāzes vadi ielu sarkanajās līnijās un piebraucamo ceļu nodalījumu joslas inženierkomunikāciju koridoros ar pievadu līdz katrai ēkai.

19. Telekomunikācijas nodrošināmas saskaņā ar izstrādātu tehnisko projektu. Izbūvējama kabeļu kanalizācija ielu sarkanajās līnijās un piebraucamo ceļu nodalījumu joslas inženierkomunikāciju koridoros ar ievadu līdz katrai ēkai, uzstādāmi sadales skapji.

20. Siltumapgāde risināma pieslēdzoties centralizētajiem siltumapgādes tīkliem vai individuāli katram objektam atsevišķi, vai kopīgi vairākiem objektiem.

21. Ugunsdrošības nodrošināšanai izbūvējami ugunsdzēsības hidrants uz sadalošā ūdensvada tīkla.

22. Pirms ēku būvniecības jāizbūvē un/vai jārekonstruē koplietošanas piebraucamie ceļi un inženierkomunikācijas atbilstoši V daļā „Detālplānojuma realizācijas kārtība” noteiktajam.

IV Detalizēti teritorijas izmantošanas noteikumi

23. Daudzstāvu apbūves teritorijas (DzD1)

23.1. Darbības lauks - daļa no parces no Nr. 1 teritorijas (saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”);

23.2. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas noteikta kā DzD1 teritorija, ir:

- 23.2.1. daudzstāvu daudzdzīvokļu nams,
- 23.2.2. vietējas nozīmes tirdzniecības, pakalpojumu objekts,
- 23.2.3. vietējas nozīmes izglītības, pārvaldes, ārstniecības un veselības iestāde,
- 23.2.4. sporta un atpūtas būve,
- 23.2.5. autostāvvietas,
- 23.2.6. piebraucamie ceļi, laukumi,
- 23.2.7. gājēju ceļi,
- 23.2.8. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,
- 23.2.9. apstādījumi,
- 23.2.10. bērnu rotaļu laukumi,
- 23.2.11. labiekārtojuma infrastruktūras objekti,
- 23.2.12. telpas individuālā darba vajadzībām,
- 23.2.13. palīgēkas.

23.3. Saglabājama DzD1 teritoriju esošā izmantošana. Nav pieļaujama galveno pašreizējās izmantošanas funkciju maiņa.

23.4. Maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 80%;

23.5. Minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 60%;

23.6. Atļauts izvietot 23.2. *punktā* atļautās ēkas un būves, nepārsniedzot 23.4. un 23.5. *punktā* noteiktos apbūves rādītājus;

23.6. Maksimālais stāvu skaits - 4 stāvi;

23.7. Maksimālais apbūves augstums - 16 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes;

23.8. Jāievēro iedibinātā būvlaide no vietējas nozīmes ielas, saskaņā ar Grafiskās daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;

23.9. Minimālais sānpagalma platums (apbūves līnija):

23.9.1. 3 (trīs) metri no koplietošanas ceļa nodalījuma joslas;

23.9.2. 4 (četri) metri no kaimiņu zemesgabala robežas, ko var samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu (paraksts uz Ģenplāna lapas);

23.10. Daudzstāvu daudzdzīvokļu namu pagalmi izmantojami kā publiska teritorija, nav atļauta to iežogošana, izņemot esošos žogus;

23.11. DzD1 zonas iežogošana atļauta gar robežu ar DzD3/III teritoriju.

24. Daudzstāvu sabiedrisko un darījumu objektu apbūves teritorijas ar paaugstinātu stāvu skaitu (DzD3/I)

24.1. Apakšzonējuma definīcija - daudzstāvu sabiedrisko un darījumu objektu apbūves teritorijas, kur primārais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir daudzstāvu namu apbūve ar sabiedriskajiem, darījumu un pakalpojumu objektiem;

24.2. Darbības lauks – parcele nr. 2, daļa no parceses no Nr. 1 teritorijas (saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”);

24.3. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas noteikta kā DzD3/I teritorija ir:

24.3.1. daudzstāvu nams (darījumu, sabiedriskie objekti),

24.3.2. virszemes autostāvvietas,

24.3.3. vairākstāvu autostāvvietas,

24.3.4. pazemes autostāvvietas,

24.3.5. piebraucamie ceļi,

24.3.6. gājēju ceļi,

24.3.7. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,

24.3.8. apstādījumi,

24.3.9. labiekārtojuma infrastruktūras objekti,

24.3.10. palīgēkas,

24.3.11. dzīvoklis kā palīgizmantošana;

24.4. Maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 200%;

24.5. Minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 10%;

24.6. Atļauts izvietot 24.3. punktā atļautās ēkas un būves nepārsniedzot 24.4. un 24.5. punktā noteiktos apbūves rādītājus;

24.7. Maksimālais stāvu skaits - 9 stāvi;

24.8. Maksimālais apbūves augstums - 32 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes;

24.9. Minimālais priekšpagalma dziļums (būvlaide) - 6 (seši) metri no Bauskas ielas sarkanajām līnijām un saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;

24.10. Minimālais sānpagalma platums (apbūves līnija):

24.10.1. 3 (trīs) metri no koplietošanas ceļa nodalījuma joslas;

24.10.2. 4 (četri) metri no kaimiņu zemesgabala robežas, ko var samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu (paraksts uz Ģenplāna lapas);

24.11. Minimālais aizmugures pagalma dziļums (apbūves līnija):

24.11.1. 3 (trīs) metri no koplietošanas ceļa nodalījuma joslas;

24.10.2. 4 (četri) metri no kaimiņu zemesgabala robežas, ko var samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu (paraksts uz Ģenplāna lapas);

24.12. Žogus drīkst ierīkot:

24.12.1. pa ielas sarkano līniju un redzamības trijstūra līniju,

24.12.2. pa zemesgabala robežām,

24.12.3. pa koplietošanas piebraucamā ceļa nodalījuma joslu,

24.12.4. DzD3/I iekšienē atsevišķu objektu funkcionālai sadalīšanai;

24.13. Žogam gar Bauskas ielu jābūt ne augstākam par 1,6 metriem un ne mazāk kā 50% caurredzamam, izņemot, ja tiek noteiktas papildus prasības trokšņa pazemināšanai, pamatojot to tehniskajā projektā;

24.14. Žogus pa zemesgabala robežām un teritorijas iekšienē jāveido atbilstoši objektu funkcionālajai nepieciešamībai un specifiskajai izmantošanai. Savstarpēji vienojoties ar blakus esošā zemesgabala un/vai objekta īpašnieku, atļauta necaurredzama žoga veidošana, ja tā veidošana ir pamatota;

24.15. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar blakus zemesgabalu un iekšējo blakus objektu žogu arhitektūru;

24.16. Darījumu un sabiedriskās ēkas jānodrošina ar autostāvvietām un velosipēdu novietnēm atbilstoši to funkcionālajai nepieciešamībai. Autostāvvietu un velosipēdu novietņu skaits un novietojums jānosaka būvprojektos atbilstoši attiecīgiem LR būvnormatīviem;

24.17. Autostāvvietas DzD3/I objektu nodrošināšanai jāizvieto DzD3/I teritorijas iekšienē;

24.18. Attālumi starp daudzstāvu sabiedriskajiem un darījumu namiem jāpieņem saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām (spēkā esošajiem LR būvnormatīviem);

25. Daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas ar paaugstinātu stāvu skaitu (DzD3/II)

25.1. Apakšzonējuma definīcija - daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas, kur primārais

zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir daudzstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem vai daudzstāvu namu apbūve ar sabiedriskajiem, darījumu un pakalpojumu objektiem, vai daudzstāvu namu apbūve, kuros apvienota dzīvojamā funkcija ar īres vai privātiem dzīvokļiem un sabiedriskā un darījumu funkcija ar sabiedriskajiem, darījumu un pakalpojumu objektiem;

25.2. Darbības lauks – daļa no parces no Nr. 1 teritorijas (saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”);

25.3. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas noteikta kā DzD3/II teritorija ir:

- 25.3.1. daudzstāvu daudzdzīvokļu nams,
- 25.3.2. daudzstāvu nams (darījumu, sabiedriskie objekti),
- 25.3.3. virszemes autostāvvietas,
- 25.3.4. vairākstāvu autostāvvietas,
- 25.3.5. pazemes autostāvvietas,
- 25.3.6. piebraucamie ceļi,
- 25.3.7. gājēju ceļi,
- 25.3.8. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,
- 25.3.9. apstādījumi,
- 25.3.10. bērnu rotaļu laukumi,
- 25.3.11. labiekārtojuma infrastruktūras objekti,
- 25.3.12. palīgēkas;

25.4. Maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 200%;

25.5. Minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par:

- 25.5.1. daudzstāvu namu ar sabiedrisko un darījumu funkciju izvietojuma gadījumā - 10%,
- 25.5.2. daudzstāvu daudzdzīvokļu namu apbūves izvietojuma gadījumā - 30%,
- 25.5.3. daudzstāvu namu ar multifunkcionālu funkciju izvietojuma gadījumā -30%;

25.6. Atļauts izvietot 25.3. *punktā* atļautās ēkas un būves nepārsniedzot 25.5. un 25.6. *punktā* noteiktos apbūves rādītājus;

25.7. Maksimālais stāvu skaits - 9 stāvi;

25.8. Maksimālais apbūves augstums - 32 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes;

25.9. Stāvu skaits no 9 stāviem līdz 4 stāviem un apbūves augstums no 32 m līdz 16 m samazināms ziemeļu - dienvidu virzienā;

25.10. Minimālais priekšpagalma dziļums (būvlaide) - 8 (astoņi) metri no Lejupes ielas sarkanajām līnijām un saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;

25.11. Minimālais sānpagalma platums (apbūves līnija):

- 25.11.1. 3 (trīs) metri no koplietošanas ceļa nodalījuma joslas;
- 25.11.2. 4 (četri) metri no kaimiņu zemesgabala robežas, ko var samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu (paraksts uz Ģenplāna lapas);

- 25.12. Minimālais aizmugures pagalma dziļums (apbūves līnija):
- 25.12.1. 3 (trīs) metri no koplietošanas ceļa nodalījuma joslas;
 - 25.12.2. 4 (četri) metri no kaimiņu zemesgabala robežas, ko var samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu (paraksts uz Ģenplāna lapas);
- 25.13. Žogus drīkst ierīkot:
- 25.13.1. pa ielas sarkano līniju,
 - 25.13.2. pa zemesgabala robežām,
 - 25.13.3. pa koplietošanas piebraucamā ceļa nodalījuma joslu,
 - 25.13.4. DzD3/II iekšienē atsevišķu objektu funkcionālai sadalīšanai;
- 25.14. Žogam gar Lejupes ielu jābūt ne augstākam par 1,6 metriem un ne mazāk kā 50% caurredzamam, izņemot, ja tiek noteiktas papildus prasības trokšņa pazemināšanai, pamatojot to tehniskajā projektā;
- 25.15. Žogus pa zemesgabala robežām un teritorijas iekšienē jāveido atbilstoši objektu funkcionālajai nepieciešamībai un specifiskajai izmantošanai. Savstarpēji vienojoties ar blakus esošā zemesgabala un/vai objekta īpašnieku, atļauta necaurredzama žoga veidošana, ja tā veidošana ir pamatota;
- 25.16. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar blakus zemesgabalu un iekšējo blakus objektu žogu arhitektūru;
- 25.17. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, darījumu un sabiedriskās ēkas, multifunkcionālas ēkas jānodrošina ar autostāvvietām un velosipēdu novietnēm atbilstoši to funkcionālajai nepieciešamībai. Autostāvvietu un velosipēdu novietņu skaits un novietojums jānosaka būvprojektos atbilstoši attiecīgiem LR būvnormatīviem;
- 25.18. Daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku izvietojuma gadījumā jāparedz vismaz viena autostāvvietu uz vienu dzīvokli, precīzu skaitu nosakot būvprojektā;
- 25.19. Atklātās autostāvvietas no dzīvojamām teritorijām jānorobežo ar apstādījumu joslu;
- 25.20. Autostāvvietas DzD3/II objektu nodrošināšanai jāizvieto DzD3/II teritorijas iekšienē;
- 25.21. Attālumi starp daudzstāvu sabiedriskajiem un darījumu namiem, multifunkcionāliem namiem jāpieņem saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām (spēkā esošajiem LR būvnormatīviem);
- 25.22. Izvietojot daudzstāvu dzīvojamās mājas ar garākajām fasādēm vienu pretī otrai, attālums starp tām jāpieņem ne mazāks par 20. Ja tiek ievērotas insolācijas un apgaismojuma normas, minēto attālumu drīkst samazināt līdz ugunsdrošības attālumiem.
- 26. Daudzstāvu sabiedrisko un darījumu objektu apbūves teritorijas (DzD3/III)**
- 26.1. Apakšzonējuma definīcija - daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas, kur primārais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir daudzstāvu namu apbūve ar sabiedriskajiem, darījumu un pakalpojumu objektiem;
- 26.2. Darbības lauks - daļa no parces no Nr. 1 teritorijas (saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”);

26.3. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas noteikta kā DzD3/III teritorija ir:

- 26.3.1. daudzstāvu nams (darījumu un sabiedriskie objekti),
- 26.3.2. virszemes autostāvvietas,
- 26.3.3. vairākstāvu autostāvvietas,
- 26.3.4. pazemes autostāvvietas,
- 26.3.5. piebraucamie ceļi,
- 26.3.6. gājēju ceļi,
- 26.3.7. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,
- 26.3.8. apstādījumi,
- 26.3.9. labiekārtojuma infrastruktūras objekti,
- 26.3.10. palīgēkas,
- 26.3.11. dzīvoklis kā palīgizmantošana;

26.4. Maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 80%;

26.5. Minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 10%;

26.6. Atļauts izvietot 26.3. *punktā* atļautās ēkas un būves nepārsniedzot 26.4. un 26.5. *punktā* noteiktos apbūves rādītājus;

26.7. Maksimālais stāvu skaits - 4 stāvi;

26.8. Maksimālais apbūves augstums - 16 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes;

26.9. Minimālais sānpagalma platums (apbūves līnija) - 3 (trīs) metri no koplietošanas ceļa nodalījuma joslas;

26.10. Minimālais priekšpagalma un aizmugures pagalma dziļums (apbūves līnija):

- 26.10.1. 3 (trīs) metri no koplietošanas ceļa nodalījuma joslas,
- 26.10.2. 4 (četri) metri no kaimiņu zemesgabala robežas, ko var samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu (paraksts uz Ģenplāna lapas);

26.11. Žogus drīkst ierīkot:

- 26.11.1. pa zemesgabala robežām,
- 26.11.2. pa koplietošanas ceļa nodalījuma joslu,
- 26.11.3. DzD3/III iekšienē atsevišķu objektu funkcionālai sadalīšanai;

26.12. Žogus jāveido atbilstoši objektu funkcionālajai nepieciešamībai un specifiskajai izmantošanai. Savstarpēji vienojoties ar blakus esošā zemesgabala un/vai objekta īpašnieku, atļauta necaurredzama žoga veidošana, ja tā veidošana ir pamatota;

26.13. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar blakus zemesgabalu un iekšējo blakus objektu žogu arhitektūru;

26.14. Darījumu un sabiedriskās ēkas jānodrošina ar autostāvvietām un velosipēdu novietnēm atbilstoši to funkcionālajai nepieciešamībai. Autostāvvietu un velosipēdu novietņu skaits un novietojums jānosaka būvprojekts atbilstoši attiecīgiem LR būvnormatīviem.

26.15. Autostāvvietas DzD3/III objektu nodrošināšanai jāizvieto DzD3/III teritorijas iekšienē;

26.16. Attālumi starp daudzstāvu sabiedriskajiem un darījumu namiem jāpieņem saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām (spēkā esošajiem LR būvnormatīviem);

27. Daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas - koplietošanas ceļi (DzD3/IV)

27.1. Apakšzonējuma definīcija - daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas – koplietošanas ceļi, kur primārais zemes izmantošanas veids ir koplietošanas piebraucamie ceļi, bet sekundārais – inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

27.2. Darbības lauks - daļa no parces Nr. 1 teritorijas (saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”);

27.3. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas noteikta kā DzD3/IV teritorija ir:

27.3.1. koplietošanas piebraucamie ceļi, iekļaujot to nodalījuma joslas,

27.3.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

27.4. Koplietošanas piebraucamo ceļu nodalījuma joslas novietojumu atļauts precizēt pie tehnisko projektu un būvprojektu izstrādes.

27.5. Zeme zem koplietošanas piebraucamā ceļa ir publiska teritorija, kurā jānodrošina brīva pārvietošanās iespēja. Nav pieļaujama to norobežošana ar barjerām vai citām būvēm, kas ierobežotu kustību.

28. Tehniskās apbūves teritorijas (T/I)

28.1. Apakšzonējuma definīcija - tehniskās apbūves teritorija, kur primārais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir transporta apbūve, kā arī inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

28.2. Darbības lauks - daļa no parces Nr. 1 teritorijas (saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”);

28.3. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas noteikta kā T/I teritorija ir:

28.3.1. sabiedriska garāža;

28.3.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves,

28.3.3. piebraucamais ceļš;

28.4. Maksimālā apbūves intensitāte - 150%;

28.5. Minimālā brīvā teritorija – 10%;

28.6. Saglabājama T/I teritoriju esošā izmantošana. Nav pieļaujama galveno pašreizējās izmantošanas funkciju maiņa;

28.7. Teritoriju atļauts nožogot ar necaurredzamu žogu. Žogam jābūt ne augstākam par 2,5 m.

29. Tehniskās apbūves teritorijas (T/II)

29.1. Apakšzonējuma definīcija - tehniskās apbūves teritorija, kur primārais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

29.2. Darbības lauks - daļa no parces no Nr. 3 teritorijas (saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”);

29.3. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas noteikta kā T/II teritorija ir:

- 29.3.1. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves,
- 29.3.2. noliktava,
- 29.3.3. darbnīca,
- 29.3.4. autostāvvietas,
- 29.3.5. administratīvā ēka,
- 29.3.6. piebraucamais ceļš,
- 29.3.7. mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts kā palīgizmantošana,
- 29.3.8. dzīvoklis kā palīgizmantošana;

29.4. Maksimālā apbūves intensitāte – 150%;

29.5. Minimālā brīvā teritorija - 10%;

29.6. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi;

29.7. Maksimālais apbūves augstums - 12 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes;

29.8. Minimālais priekšpagalma dziļums (būvlaide) - 6 (seši) metri no ielas sarkanajām līnijām;

29.9. Teritoriju atļauts nožogot ar necaurredzamu žogu. Žogam jābūt ne augstākam par 2,5 m.

30. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL)

30.1. Darbības lauks - parces Nr.4, Nr.5;

30.2. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, kas noteikta kā TL teritorija ir:

- 30.2.1. vietējas nozīmes iela,
- 30.2.2. piebrauktuve,
- 30.2.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,
- 30.2.4. laukums,
- 30.2.5. autostāvvietas;

30.3. Ielas projektējamas un būvējamas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

30.4. Ielu, autostāvvietu un ietvju klātnēm jābūt ar cietu segumu.

30.5. Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti projektējami un būvējami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

30.6. Zeme zem ielas ir publiska teritorija, kurā jānodrošina brīva pārvietošanās iespēja. Nav pieļaujama to norobežošana ar barjerām vai citām būvēm, kas ierobežotu kustību.

31. Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD1)

31.1. Darbības lauks - daļa no parces no Nr. 3 teritorijas (saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”);

31.2. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas noteikta kā JDzD1 teritorija ir:

- 31.2.1. savrupmāja,
- 31.2.2. vietējas nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekts,
- 31.2.3. sporta un atpūtas objekts,
- 31.2.4. piebraucamie ceļi,
- 31.2.5. gājēju ceļi,
- 31.2.6. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,
- 31.2.7. apstādījumi,
- 31.2.8. labiekārtojuma infrastruktūras objekti,
- 31.2.9. palīgēkas,
- 31.2.10. dzīvoklis kā palīgizmantošana;

31.3. Maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%;

31.4. Atļauts izvietot 31.2. *punktā* atļautās ēkas un būves nepārsniedzot 31.3. *punktā* noteiktos apbūves rādītājus;

31.5. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un bēniņu izbūve;

31.6. Maksimālais apbūves augstums - 12 m no teritorijas izbūvētās vai iekoptās virsmas vidējās augstuma atzīmes;

31.7. Minimālais priekšpagalma dziļums (būvlaide) - 6 (seši) metri no ielas sarkanajām līnijām;

31.8. Minimālais sānpagalma platums (apbūves līnija):

- 31.8.1. 3 (trīs) metri no koplietošanas ceļa nodalījuma joslas;
- 31.8.2. 4 (četri) metri no kaimiņu zemesgabala robežas, ko var samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu (paraksts uz Ģenplāna lapas);

31.9. Minimālais aizmugures pagalma dziļums (apbūves līnija) - 4 (četri) metri no kaimiņu zemesgabala robežas, ko var samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu (paraksts uz Ģenplāna lapas);

31.10. Žogus drīkst ierīkot:

- 31.10.1. pa ielas sarkano līniju,
- 31.10.2. pa zemesgabala robežām,
- 31.10.3. pa koplietošanas ceļa nodalījuma joslu,
- 31.10.4. gar T/II un ZA2 teritoriju;

31.11. Žogam gar ielu jābūt ne augstākiem par 1,6 metriem, ne mazāk kā 50% caurredzamam un

stilistiski saskaņotam blakus zemesgabalu žogu arhitektūru;

31.12. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m;

31.13. Palīgēkas nav atļauts izvietot priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

31.14. Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

31.14.1. autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības,

31.14.2. piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5 m;

32. Atklāto telpu zaļās teritorijas (ZA1, ZA2)

32.1. Darbības lauks - daļa no parceļu Nr. 1, Nr. 3 teritorijas (saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”);

32.2. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas noteikta kā ZA1, ZA2 teritorija ir:

32.2.1. apstādījumi,

32.2.2. labiekārtojuma infrastruktūras objekti,

32.2.3. sezonāla rakstura būves,

32.2.4. piebraucamie ceļi,

32.2.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

32.3. Nav atļauta zemes transformācija.

IV Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi

33. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu tiek noteiktas vides un dabas resursu aizsargjoslas, ekspluatācijas aizsargjoslas un sanitārās aizsargjoslas, kā arī citi apgrūtinājumi.

34. Tiek noteikta virszemes ūdensobjektu aizsargjosla Olektes upei visas applūstošās teritorijas platumā - saskaņā ar Grafiskās daļas karti „Aizsargjoslas un apgrūtinājumi”.

35. Tiek noteikta 10 (desmit) metru tauvas josla Olektes upei.

36. Olektes upes aizsargjoslā darbojas Aizsargjoslu likuma 37.pantā noteiktie aprobežojumi, kas attiecas uz applūstošajām teritorijām un nosaka, ka applūstošajās teritorijās ir aizliegts veikt teritorijas uzbēršanu, ēku, būvju un aizsargdambju būvniecību.

37. Aizsargjoslas gar ielām noteiktas kā sarkanās līnijas (ielas robeža) un būvlandes (līnija, kas nosaka attālumu no sarkanās līnijas līdz apbūvei).

38. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ielu sarkanās līnijas - saskaņā ar Grafisko daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

39. Detālplānojuma teritorijā tiek noteikta ekspluatācijas aizsargjosla gar meliorācijas ūdensnoteku (10) desmit metru attālumā no ūdensnotekas kroles. Ūdensnoteku pārtīrīšanas gadījumā tām nodrošināma piekļūšana.
40. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas esošajām elektropārvades kabeļu līnijām - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 m attālumā no kabeļu līnijas ass. Gadījumā, ja elektropārvades kabeļu līnijas tiek demontētas, likvidējas arī noteiktā aizsargjosla.
41. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas esošajām 0,4 kV gaisvadu elektropārvades līnijām - 2,5 m attālumā no līnijas ass. Gadījumā, ja gaisvadu līnijas tiek demontētas, likvidējas arī noteiktā aizsargjosla.
42. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas ap elektrisko tīklu sadales transformatoru apakšstaciju - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
43. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas gar pazemes siltumvadiem, siltumapgādes iekārtām un būvēm - zemes gabals, kuru aizņem siltumvadi, iekārtas un būves, kā arī zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas 2 metru attālumā katrā pusē no cauruļvada apvalka, kanāla, tuneļa vai citas būves ārmas;
44. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas esošajiem ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
45. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas gar esošajiem pašteses kanalizācijas vadiem - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
46. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas gar gāzesvadiem - gar gāzesvadiem līdz 0,4 megapaskāliem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass 1 metra attālumā, gar gāzesvadiem vairāk par 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass 5 metra attālumā;
47. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas ārpus šo objektu būvju ārsienām, iežogojuma vai norobežojošām konstrukcijām 1 metra attālumā;
48. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass;
49. Detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas ap pretkorozijas iekārtām un to anodu zemējumiem - 4 metru attālumā no iekārtas vai zemējuma kontūras.
50. Gadījumā, ja kāda no esošajām inženierkomunikācijām tiek demontēta vai pārcelta, likvidējas vai pārceļas arī tai noteiktā aizsargjosla.

51. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm – elektronisko sakaru tīkliem, elektriskajiem tīkliem, ap ūdens ņemšanas vietām, gāzes apgādes iekārtām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības likumdošanā noteiktajā kārtībā.

52. Aprobežojumus aizsargjoslā nosaka Aizsargjoslu likums un citi normatīvie akti.

53. Detālplānojumā uzrādīti esošie ceļu servitūti, kuri saglabājami, pārkārtojami vai likvidējami, savstarpēji vienojoties zemes īpašniekiem vai tiesas ceļā.

V Detālplānojuma īstenošanas kārtība

54. Zemesgabalu „Unicentrs” (kadastra Nr.8070 001 0034), „Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze” 1. zemes vienība (kadastra Nr.8070 001 0032) īpašnieki apņemas ievērot detālplānojuma īstenošanas kārtību.

55. Detālplānojuma teritorijā paredzēts izprojektēt un izbūvēt un/vai rekonstruēt koplietošanas piebraucamo ceļus un pieejamās inženierkomunikācijas.

56. Detālplānojumā noteiktās plānotās (atļautās) izmantošanas īstenošana ir atļauta pa kārtām saskaņā ar turpmākajos punktos noteikto.

57. Detālplānojuma īstenošanas 1.kārtā saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem tiek veikts:

57.1. izprojektēti koplietošanas piebraucamie ceļi;

57.2. izprojektētas pieejamās inženierkomunikācijas;

57.3. izbūvēti jauni un/vai rekonstruēti esošie koplietošanas piebraucamie ceļi līdz apgūstamajam objektam un tam piegulošie ceļi zemes klātnes līmenī ar šķembu segumu. Koplietošanas piebraucamo ceļu būvniecība vai rekonstrukcija var tikt veikta vienlaicīgi ar jaunu inženierkomunikāciju būvniecību un/vai esošo pārkārtošanu;

57.4. izbūvētas transformatoru apakšstacijas un elektropārvades kabeļu līnijas, ierīkotas uzskaites VAKS tipa cilpu kastes (apgūstamajiem objektiem) saskaņā ar tehnisko projektu.

58. Detālplānojuma īstenošanas 2.kārtā saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem tiek veikts:

58.1. izbūvēti kanalizācijas vadi ar pievadu līdz katrai ēkai, ar pieslēgumu Ķekavas pagasta maģistrālajiem kanalizācijas tīkliem, saskaņā ar izstrādātiem tehniskiem projektiem un būvprojektiem;

58.2. izbūvēti ūdensvadi ar pievadu līdz katrai ēkai, ar pieslēgumu Ķekavas pagasta maģistrālajiem ūdensvada tīkliem, saskaņā ar izstrādātiem tehniskiem projektiem un būvprojektiem;

58.3. izbūvēti vidēja spiediena sadales gāzes vadi ar pievadu līdz katrai ēkai, saskaņā ar izstrādātiem tehniskiem projektiem un būvprojektiem;

58.4. izbūvēti sakaru kabeļi ar ievadu līdz katrai ēkai un uzstādīti sadales skapji, saskaņā ar izstrādātiem tehniskiem projektiem un būvprojektiem;

58.5. uzsākta ēku būvniecība, ko veic atsevišķu objektu attīstītājs (apbūvētājs);

58.6. visu augstāk minēto būvdarbu izpildes nobeiguma stadijā tiek veikta koplietošanas piebraucamo ceļu apgaismojuma izbūve, asfalta seguma ieklāšana, teritorijas labiekārtošana un apzaļumošana.

59. Jaunveidojamo zemesgabalu kadastrāla uzmērīšana, zemes lietošanas veida aktualizācija,

reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšana zemesgrāmatā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, kā arī ēku projektēšana un būvniecība var tikt veikta paralēli 1. kārtā paredzēto ielu un inženierkomunikāciju projektēšanai un būvniecībai.

60. Ēku nodošana ekspluatācijā var tikt veikta pēc 1. kārtā paredzēto koplietošanas piebraucamo ceļu un inženierkomunikāciju izbūves līdz ekspluatācijā nododamajai ēkai.

61. Detālplānojuma teritorijas atsevišķo teritoriju (zonu) attīstība, 1. un 2. kārtā noteiktā koplietošanas piebraucamo ceļu, inženierkomunikāciju un ēku būvniecība teritoriāli var tikt veikta pakāpeniski.

62. Gadījumā, ja mainās detālplānojuma teritorijas zemesgabala/u īpašnieks/i, kā arī, ja tiek noslēgti ilgtermiņa nomas līgumi, „Detālplānojuma realizācijas kārtībā” uzskaitītās saistības tiek nodotas jaunajam/iem zemesgabala/u īpašniekam/iem vai nomniekam/iem.

63. Nepieciešamo autostāvvietu skaita projektēšanu un izbūvi nodrošina tā objekta īpašnieks (apbūvētājs), kura izmantošanai autostāvvietas ir nepieciešamas.

KS „Homburg LV Investments”, reģ.nr.40003977627

Pilnvarotā persona/I.Kivila/

Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze, reģ.nr.90000303403

Pārstāvības tiesības/E.Kāpostiņš/