

III DAĻA  
SAISTOŠĀ DAĻA

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

Saistošie noteikumi „Nekustamā īpašuma „Vidzemnieki”, kadastra apzīmējums 8070 008 0859, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, attiecas uz visu detālplānojumā iekļauto teritoriju un ir saistoši visām fiziskajām un juridiskajām personām - zemes īpašniekiem, lietotājiem un nomniekiem.

Šis detālplānojums detalizē un precizē Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam un stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad Ķekavas novada domes lēmums par nekustamā īpašuma „Vidzemnieki”, kadastra apzīmējums 8070 008 0859, detālplānojuma apstiprināšanu tiek publicēts laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.

Detālplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā ir jāievēro visu veidu aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un, saskaņā ar grafiskās daļas „Plānotās (atļautās) izmantošanas plāns un aizsargjoslas” (3.lapa) noteiktajām aizsargjoslām.

APBŪVES NOTEIKUMI JAUKTAS DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU APBŪVES TERITORIJĀ  
(PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.1 - NR.7)

Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes un būvju izmantošanas veids ir sabiedriskās un darījumu iestādes, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti, kā arī dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - citas atļautās izmantošanas.

Atļautā izmantošana:

*galvenā izmantošana*

- savrupmāja;

*palīgizmantošana*

- piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
  - inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
  - apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
  - palīgēkas;
  - telpas individuālā darba vajadzībām, dzīvoklis.
- Minimālā zemesgabala platība ir 1200 m<sup>2</sup>.
  - Maksimālais apbūves blīvums dzīvojamajai apbūvei – 30%.
  - Ēku un būvju skaits – ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
  - Apbūves maksimālais augstums – 12 m. Ēku un būvju augstumu mēra ielas vai piebraucamā ceļa pusē (galvenajā fasādē) no plānotā zemes līmeņa zemesgabalā līdz jumta korei vai līdz plakanā jumta parapetam.
  - Maksimālais stāvu skaits - 3 (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai). Nosakot stāvu skaitu, pieņemts, ka stāva augstums dzīvojamām ēkām ir ekvivalents 3,5 m.

## Detālplānojums nekustamajam īpašumam, „Vidzemnieki”

- Zemesgabala minimālā ielas fronte – 15m.
- Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide) no Stirnu, Atmosdas un jaunveidojamās ielas (Vidzemnieku iela) - 6 m. Priekšpagalmu - zemesgabala daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nedrīkst apbūvēt.
- 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 vai būvēt uz robežas. Saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā.
- Ārējā sānpagalmā un priekšpagalmā aizliegts izvietot ēku un būvju virszemes daļas, izņemot:
  - arhitektoniskas detaļas - sliekšņus, starpdzegas, dzegas, teknes, pilastrus, jumta balstus utt., kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 0,5m;
  - funkcionālas un/vai dekoratīvas būves - nolaižamus saulesargus, markīzes, strūklakas, skulptūras, žogus un citus labiekārtojuma elementus;
  - kāpnes, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 1,5m;
  - erkerus, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 1m;
  - balkonus, segtas un neseqtas terases, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 1,8 m.Zemesgabala īpašniekam pagalmi jāuztur kārtībā, tīri un sausi, jānodrošina lietus ūdeņu novadīšana esošā zemesgabala robežās.
- Jebkurai ēkai, būvei un to daļām ir jāatrodas attiecīgā zemesgabala robežās. Ja ēka vai būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad ēkas vai būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā pretuņš mūrim ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu ēku vai būvi. Tādā gadījumā jumts jāveido ar kritumu uz sava zemesgabala pusi.
- Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis plānotajai zemes vienībai Nr.1 - individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601), plānotajām zemes vienībām Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.6 un Nr.7 - neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (0600), pēc piebraucamā ceļa un elektrības izbūves lietošanas mērķis ir nosakāms - individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).
- Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m.
- Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru. Žogus drīkst ierīkot:
  - ielas vai ceļa pusē - pa ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu;
  - stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūra līniju;
  - gar ūdenstīlpēm un ūdenstecēm - pa tauvas joslas robežu;
  - funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē - pēc nepieciešamības.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.  
Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:
  - līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
  - līdz 1,40 m - 30%;
  - līdz 1,60 m - 50%.Nav atļauta dzelonstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.
- Autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25 % no priekšpagalma platības.

## Detālplānojums nekustamajam īpašumam, „Vidzemnieki”

- Meliorācijas sistēmas un būves, grāvju un dabīgo noteču ierīkošana un saglabāšana:
  - lai novērstu pārpurvošanos un gruntsūdeņu līmeņa celšanos, esošie grāvji, ūdensnoteces un dabīgās ūdensnoteces ir obligāti jāsaglabā vai jāpārkārto saskaņā ar meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projektu, iekļaujot grāvjus un ūdensnoteces vienotā noteces sistēmā;
  - gadījumos, kad šķērsām atklātam grāvim vai ūdensnotekai tiek būvēta jauna iela vai piebraucamais ceļš, jāparedz caurtekas grāvju un ūdensnoteku saglabāšanai un/vai izveidošanai;
  - būvprojekta izstrāde nav nepieciešama meliorācijas atklāto grāvju pieslēgšanai pie zemesgabaliem pievadītiem lietus kanalizācijas perspektīvo pieslēgumu atzariem mazstāvu dzīvojamās un savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās, kā arī esošo grāvju tīrīšanai. Visos pārējos gadījumos ir jāizstrādā būvprojekts;
  - zemesgabalā ēkas un būves nedrīkst būt tuvāk par 1,5 m no atklāta grāvja krants (augšmalas), ja tas atrodas zemesgabala robežās apbūves teritorijās;
  - ierīkojot vietējas nozīmes grāvjus, to augšmala nedrīkst atrasties tuvāk kaimiņu zemesgabala robežai par 2 m, izņemot, ja saņemta kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana;
  - grāvjus, ūdensnotekas un caurtekas un to ekspluatācijas aizsargjoslas uztur zemes īpašnieks.

### APBŪVES NOTEIKUMI SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJĀS (PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.8 - NR.9)

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

Atļautā izmantošana:

#### *galvenie izmantošanas veidi*

- vietējas nozīmes iela;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

#### *palīgizmantošana*

- apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.

- Ielu platumu sarkanajām līnijām vietējas nozīmes ielai - 12 m.
- Piebrauktuve – automašīnu piebraukšanai dzīvojamām mājām un citām būvēm izbūves teritoriju iekšienē – 3.5 m.
- No jauna izbūvējamām ietvēm jābūt vismaz 1,5 m platām.
- Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).
- Zemesgabalu īpašniekiem ir jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves un paugasta grāvjus gar zemesgabala ielas robežu, kā arī grāvji sava zemesgabala robežās atbilstoši Ķekavas pagasta pašvaldības izdotiem saistošajiem noteikumiem.

## Detālplānojums nekustamajam īpašumam, „Vidzemnieki”

### DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojums nosaka apbūves un inženiertehniskās infrastruktūras izbūvi trīs kārtās, ko veic pēc detālplānojuma stāšanās spēkā, visa zemes īpašuma sadales jaunajās zemes vienībās un ierakstīšanas zemes grāmatā. Otro un trešo kārtu var realizēt vienlaicīgi.

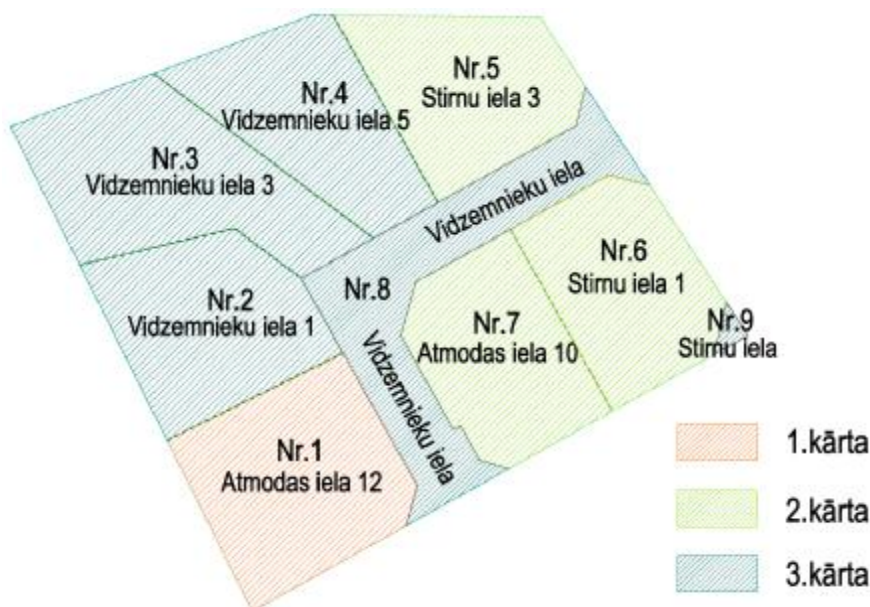
Detālplānojuma inženiertehniskās infrastruktūras projektēšana un izbūve ir jāveic atbilstoši detālplānojuma I daļas punktu 3.2. „Satiksmes infrastruktūra”, 3.3. „Inženiertehniskais nodrošinājums” noteiktajam, atbilstoši Inženierkomunikāciju plānā grafiskās daļas 4. lapā attēlotajam un Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Zemes vienības īpašnieka maiņas gadījumā visas detālplānojuma prasības pāriet uz jauno īpašnieku. Pirkšanas/pārdošanas līgumā tiek iekļauts punkts par detālplānojuma saistību pāreju uz jauno īpašnieku.

Zemes vienības apbūves gadījumā:

- Tā obligāti pieslēdzama pie pašvaldības centralizētajiem ūdensvada un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem.
- Detālplānojumā paredzēto inženierkomunikāciju izbūvi veic zemes vienību īpašnieki katrs sev atsevišķi, vai savstarpēji vienojoties kopā.

#### Realizācijas kārtības shēma



Pirmā kārta:

- 1) Plānotās zemes vienības Atmodas ielā 12 ēkas plānošanas un arhitektūras uzdevuma saņemšana Ķekavas novada būvvaldē.

Otrā kārta:

- 1) Iespējama plānoto zemes vienību Stirnu iela 1, Stirnu iela 3 un Atmodas iela 10 ēku plānošanas un arhitektūras uzdevuma saņemšana Ķekavas novada būvvaldē ar nosacījumu pieslēdzoties pie pašvaldības centralizētā ūdensvada un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem.

## Detālplānojums nekustamajam īpašumam, „Vidzemnieki”

Trešā kārtā:

- 1) Plānotās Vidzemnieku ielas plānošanas un arhitektūras uzdevuma saņemšana Ķekavas novada būvvaldē.
- 2) Plānotās Vidzemnieku ielas un inženierkomunikāciju tehnisko projektu izstrāde pa sarkano līniju koridoru saskaņā ar Ķekavas novada būvvaldes izsniegto plānošanas un arhitektūras uzdevumu un detālplānojuma risinājumiem.
- 3) Plānotās Vidzemnieku ielas un inženierkomunikāciju izbūve saskaņā ar akceptētiem tehniskajiem projektiem, ielas un inženierkomunikāciju nodošana ekspluatācijā.
- 4) Iespējama plānoto zemes vienību Vidzemnieku iela 1, Vidzemnieku iela 3 un Vidzemnieku iela 5 ēku plānošanas un arhitektūras uzdevuma saņemšana Ķekavas novada būvvaldē.
- 5) Nodot pašvaldībai Stirnu ielas redzamības trīsstūri (zemes vienība Nr.9)

Projekta realizācijas kārtībai piekrītu:

Vita Muceniece  
nekustamā īpašuma „Vidzemnieki” īpašniece