

Objekts: **LOKĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM
MAZĀ SAULES IELA 3, ODUKALNS, ĶEKAVAS NOVADS**

Izstrādāts saskaņā ar 2012.16.10. MK noteikumiem Nr.711
un 2013.30.04. MK noteikumiem Nr.240

Adrese: Mazā Saules iela 3, Odukalns, Ķekavas novads

Kadastra Nr.: 80700083069

Stadija: 1. redakcija

Sējumu skaits: II

Pasūtītājs: SIA „Marinda”, Reg. Nr. 4000392918

Projekta izstrādātājs: arhitekte Inese Pivare, sert. Nr. 10-0336

2014. februāris

LOKĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM MAZĀ SAULES IELA 3, ODUKALNS, ĶEKAVAS NOVADS

1.sējums

PASKAIDROJUMA RAKSTS
GRAFISKĀ DAĻA
APBŪVES NOTEIKUMI



Projekta vadītājs, izstrādātājs: _____

Inese Pivare sertifikāts Nr.10-0336



Satura rādītājs

<u>1. PASKAIDROJUMA RAKSTS</u>	
<u>2. GRAFISKĀ DAĻA</u>	
2.1. <i>Teritorijas esošās izmantošanas plāns</i>	
2.2. <i>Teritorijas funkcionālā zonējuma plāns ar inženiertehnisko komunikāciju shēmu</i>	
<u>3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI</u>	

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Lokālpārplānojums nekustamajam īpašumam Mazā Saules iela 3, Odukalns, Ķekavas novads kad. nr. 80700083069 izstrādāts pēc nekustamā īpašuma īpašnieka pasūtījuma, saskaņā ar

- Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
- Aizsargjoslu likumu;
- Dokumentu juridiskā spēka likumu;
- Ministru kabineta 2012. gada 16. oktobra noteikumiem Nr. 711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem nr. 240. „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumiem Nr. 916 Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”;
- Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam ar 2012.gada grozījumiem;

Lēmums par lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanu Nr. 1§ 2. pieņemts Ķekavas novada domes 11.07.2013. sēdē nr. 17.

Līgums par lokālpārplānojuma izstrādi Nr. 17-7/13/2 parakstīts 13.09.2013.

Īpašums Mazā Saules iela 3 kad. nr. 80700083069, sastāv no vienas zemes vienības 0,12 ha platībā, reģistrēts Zemesgrāmatā uz SIA „Marinda” Reg. Nr. 4000392918 vārda.

Plānojuma grafiskā daļa izstrādāta uz inženiertopogrāfiskā uzmērījuma ar mēroga precizitāti 1:500 LKS-92 Baltijas augstumu sistēmā.

Lokālpārplānojuma izstrādāšanai saņemti visi darba uzdevumā minēto institūciju nosacījumi. Veikta teritorijas bioloģiskā izpēte. Aizsargājami biotopi un augu sugas nav konstatēti un teritoriju veido lauksaimniecības zemes, cilvēku saimnieciskās darbības skarti un iznīcināti biotopi.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI

- Nodrošināt teritorijas racionālu izmantošanu, kas veicinātu līdzsvarotu attīstību un saglabātu vidi atbilstoši ĶEKAVAS novada attīstības programmai. Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta otrā daļa paredz, ka ar lokālpārplānojumu var detalizēt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu. Pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās, lokālpārplānojums var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālpārplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Saskaņā ar Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030.gadam zemesgabals atrodas Pierīgas urbānās

telpas Centra teritorijā, kurai paredzēta virzība uz kompaktu apdzīvājuma struktūru jau esošajās teritorijās.

- Garantēt zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar lokālpilnošuma nosacījumiem;
- Nodrošināt sabiedrībai iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties lokālpilnošuma izstrādes procesā.

1.3.TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānošumu nekustamais īpašums atrodas teritorijā, kurai plānotā (atļautā) izmantošana noteikta Jauktas sabiedriskās un darījumu apbūves teritorijas JSD apakšzonējums JSD1.

Nekustamā īpašuma īpašnieks iecerējis savā īpašumā izvietot savrupmāju, bet spēkā esošais Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānošums nepieļauj savrupmājas izbūvi JSD zonējumā. Tādējādi nepieciešams mainīt funkcionālo zonējumu.

Lokālpilnošuma teritorija sakrīt ar nekustamā īpašuma MAZĀ SAULES IELA 3 robežu. Zemes gabals atrodas Odukalna ciema centrālajā teritorijas daļā, blakus esošajai Odukalna baznīcai. Izdevīgo ģeogrāfisko vietu savrupmājas būvniecībai nosaka Ķekavas centra un Rīgas tuvums.

Teritorijas pašreizējā izmantošana ir lauksaimniecības zemes - pļava. Zemes gabalam ir taisnstūra forma, attiecībā pret apkārtējo vidi, īpašums atrodas uzkalnā, ar kaimiņu zemes gabaliem robežojas pa dabā ierādītu robežu un žogu.

Nekustamo īpašumu nešķērso esošas inženierkomunikācijas. Teritorijā nav ierīkota drenāžas sistēma. Īpašumam nav esošu apgrūtinājumu. Blakus zemes gabalos atrodas dzīvojamā apbūve un baznīca.

Piekļūšana īpašumam atrisināta ar noslēgto ceļa servitūta līgumu starp īpašuma „Kaudzītes” kad. Nr. 80700081046 īpašniekiem Juri Matveju un Guntu Matveju un īpašuma Mazā Saules iela 3 īpašnieku SIA „Marinda” valdes locekli Indaru Lefleru. Ceļa servitūta platums 6m, kura teritorijā plānots izvietot piebraucamo ceļu un inženierkomunikācijas.

Izstrādājot jaunu pašvaldības teritorijas plānošumu, var tikt pārskatīts funkcionālais zonējums, iepriekš par to paziņojot likumīgajam teritorijas īpašniekam.

Teritorijas pašreizējās izmantošanas bilance.

Nr.	Adrese, kad.nr.	Platība ha	Funkcionālā zona	Esošā izmantošana	Esošās aizsargjoslas un apgrūtinājumi
1.	Mazā Saules iela 3, Odukalns, Ķekavas nov., 80700083069	0,12	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	Neapbūvēta platība ciema teritorijā – pļava	Nav

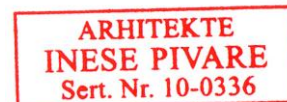
1.4. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Lokālpilānojuma teritorijā plānota vienas savrupmājas būvniecība saskaņā ar apbūves noteikumiem.

Zemesgabala lielums ir 1200 m². Saskaņā ar apbūves noteikumiem, apbūves blīvums ir 30%. Ēkas augstums nedrīkst pārsniegt 12m un 3 stāvus. Uz zemes gabalu ir izbūvēts piebraucamais ceļš ar pieslēgumu Saules ielai. Piebraucamais ceļš ar perspektīvo inženierkomunikāciju izvietošanu attēlots grafiskajā daļā. Apbūves gabalam noteikta apbūves zona 4 m attālumā no kaimiņu īpašumiem. Plānoti inženierapgādes risinājumi saskaņā ar tehnisko noteikumu prasībām. Teritorijā tiks izbūvēta elektrolinija, plānota centrālā ūdensapgāde un centralizētā notekūdeņu savākšana ar pašteces kanalizācijas tīkla izveidi un pieslēgumu pie centralizētajiem tīkliem. Inženierkomunikācijas plānotas ceļa servitūta zonā, ievērojot būvnormatīvu prasības.

Pirms ēku nodošanas ekspluatācijā tiks izbūvēts centrālais ūdensvads un lokālie notekūdeņu savākšanas risinājumi. Inženiertīklus īpašnieki izbūvēs par saviem līdzekļiem.

Plānotajai teritorijai izstrādāti detalizēti apbūves noteikumi.



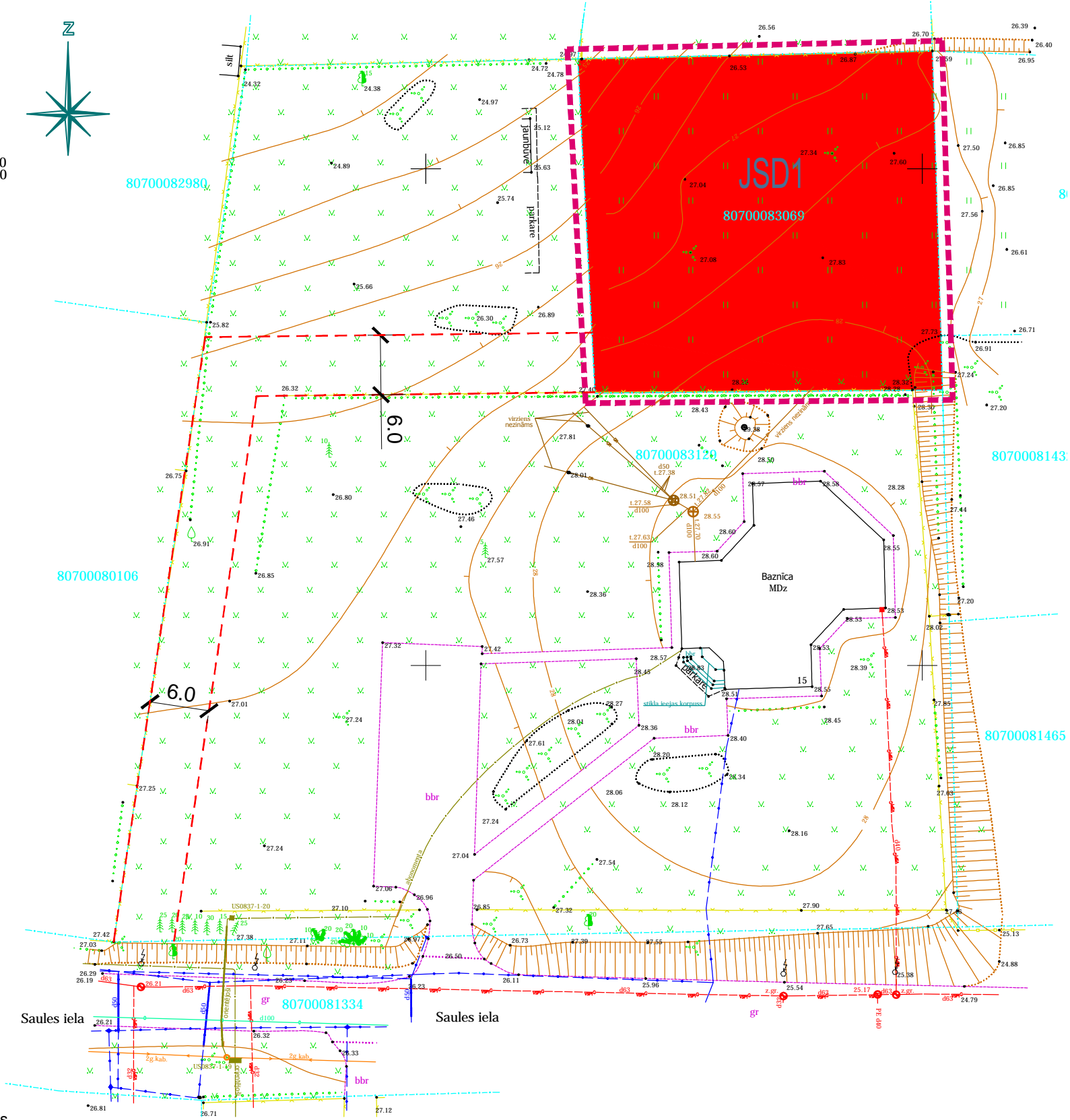
Projekta izstrādātāja
Arhitekta Inese Pivare

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Inese Pivare", written over the printed name.

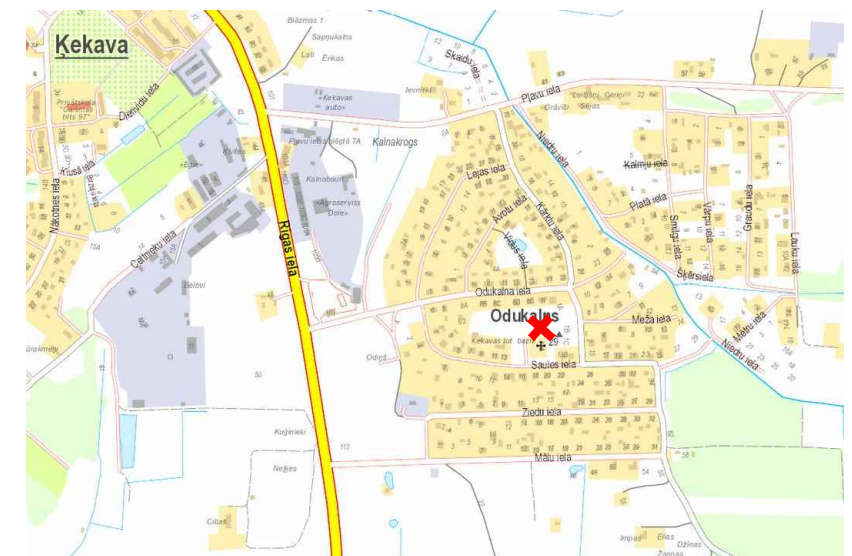
2. GRAFISKĀ DAĻA

1. ESOŠĀS IZMANTOŠANAS PLĀNS;
2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA PLĀNS AR INŽENIERTEHNISKO KOMUNIKĀCIJU SHĒMU

X=297500
Y=515400



Teritorijas izvietojums



Pieņemtie apzīmējumi

- Lokālplānojuma teritorija
 - Esošā zemesgabala robeža
 - Ceļa servitūta robeža (saskaņā ar nosl. līgumu)
 - JSD1
- Esošā (atļautā) teritorijas izmantošana -
Jaukta sabiedriskās un darījumu apbūves teritorija JSD,
apakšzonējums JSD1

Galvenie rādītāji

Nr.	Adrese	Platība, m ²	Teritorijas esošā (atļautā) izmantošana
1	Mazā Saules iela 3, Odūkalns, Ķekavas nov.	1200.0	Jaukta sabiedriskā un darījumu teritorija JSD1

Piezīmes.

1. Lokālplānojums izstrādāts saskaņā ar:
 - 1.1. Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
 - 1.2. Aizsargjoslu likumu;
 - 1.3. Dokumentu juridiskā spēka likumu;
 - 1.4. Ministru kabineta 2012. gada 16. oktobra noteikumiem Nr. 711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem";
 - 1.5. Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr. 240. "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi";
 - 1.6. Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumiem Nr. 916 "Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība";
 - 1.7. Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam ar 2012.gada grozījumiem;
2. Projekts izstrādāts uz Latvijas ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 izstrādātas topogrāfiskā plāna pamatnes ar mēroga noteiktību 1:500;
3. Lokālplānojuma izstrādes robežas atbilst nekustamā īpašuma Mazā Saules iela 3, kadastra numurs 8070 008 3069, robežām;
4. Teritorijā neatrodas esoša meliorācijas sistēma vai meliorācijas grāvji;
5. Piebraukšana īpašumam pa projektējamo ceļa servitūtu (Servitūta līgums noslēgts 12.12.2013.).

PASŪTĪTĀJS

SIA "Marinda"
Reģ. Nr. 4000392918

OBJEKTS

LOKĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM
"MAZĀ SAULES IELA 3", ODŪKALNS, ĶEKAVAS
NOVADS
kad. nr. 80700083069

Izstrādātājs

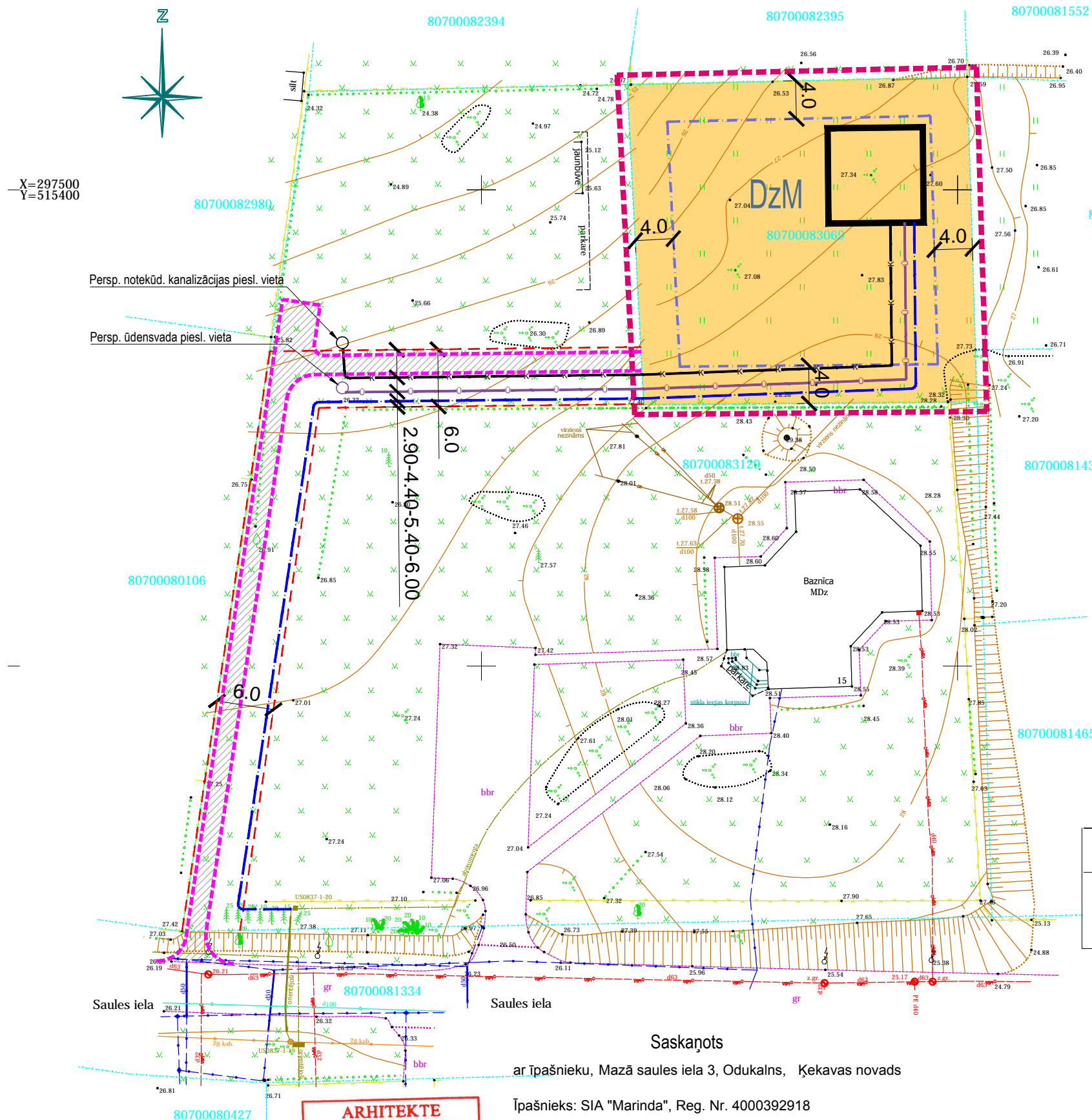
I. Pivare

DATUMS: 10.02.2014.
STADIJA: 1. REDAKCIJA

TERITORIJAS ESOŠĀS IZMANTOŠANAS PLĀNS
M 1 : 500

Nr.

DP-1



- Pieņemtie apzīmējumi**
- Lokālplānojuma teritorija
 - Esošā zemesgabala robeža
 - Ceļa servitūta robeža (saskaņā ar nosl. līgumu)
 - Apbūves zona
 - Persp. piebraucamais ceļš
 - Funkcionālā zona nekustamajā īpašumā - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
 - Perspektīvais ēkas novietojums
 - Persp. elektrokabelis
 - Perspektīvā ūdensvada novietne
 - Perspektīvā paštesces kanalizācijas novietne
- Galvenie rādītāji**

Nr.	Adrese	Platība, m ²	Funkcionālā zona	Krāsa ģeotelpiskais kods	Teritorijas izm. veida klasifikāc. kods
1	Mazā Saules iela 3, Odūkalns, Ķekavas nov.	1200.0	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (Dz M)	Oranžs 1010200 pildījums – RGB 255 215 125	11001

ARHITEKTE
INESE PIVARE
Sert. Nr. 10-0336

ŠĪ PROJEKTA RISINĀJUMS ATBILST LR LIKUMDOŠANAI UN NORMATĪVAJĀJIEM AKTIEM

PROJEKTA DOKUMENTĀCIJAS IZSTRĀDĀTĀJA ARHITEKTE INESE PIVARE
CERTIF.NR. 10-0336

Saskaņots

ar īpašnieku, Mazā saules iela 3, Odūkalns, Ķekavas novads

Īpašnieks: SIA "Marinda", Reg. Nr. 4000392918

Pilnv. persona: Oskars Jermaks

2014. gada 10. februārī

Piezīmes:

1. Projekts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500.
2. Izmēri doti metros
3. Inženierapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

IZSTRĀDĀTĀJS		Arhitekte Inese Pivare Sert. Nr. 10-0336
PASŪTĪTĀJS		SIA "Marinda" Reģ. Nr. 4000392918
OBJEKTS		LOKĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM MAZĀ SAULES IELA 3, ODUKALNS, ĶEKAVAS NOVADS kad. nr. 80700083069
Izstrādāja	I. Pivare	
DATUMS: 10.02.2014. STADIJA: 1. REDAKCIJA		TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA PLĀNS AR INŽENIERTEHNISKO KOMUNIKĀCIJU SHĒMU M 1 : 500
		Nr. DP-2

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Saskaņā ar 2014. gada ____ . _____ Ķekavas novada domē apstiprināto lokālplānojumu, nekustamajā īpašumā Mazā Saules iela 3, Odukalns, Ķekavas novads tiek noteikta funkcionālā zona – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.

Šie apbūves noteikumi ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

Šie apbūves noteikumi paredz dotajā teritorijā vienas savrupmājas un nepieciešamās infrastruktūras izvietojuma nosacījumus.

1. Galvenā izmantošana – Savrupmājas būvniecība.
2. Papildizmantošana teritorijā – netiek noteikti atsevišķi papildizmantošanas veidi īpašumā.
3. Atļautā palīgizmantošana
 - inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti
 - saimniecības ēkas, palīgēkas;
4. Maksimālais apbūves blīvums ir 30%;
5. Būvju maksimālais augstums 12 metri;
6. Ēkas stāvu skaits - 3 stāvi;
7. Apbūves līnija 4 metri. Apbūves līnija nosaka minimālo attālumu no zemes vienības robežas līdz tuvākajai ēkas sienai. Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai drīkst samazināt vai būt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m. Ja kaimiņš atļauj būt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.
8. Citas prasības zemes vienības izmantošanai:
 - a) Ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc būvatļaujas saņemšanas Ķekavas novada būvvaldē, kā arī inženiertīklu (ūdensvads, notekūdeņu kanalizācija, elektroapgāde) tehnisko projektu apstiprināšanas, kas paredz pieslēgumus pie ciema centralizētajiem tīkliem. Ceļus un inženierkomunikācijas izbūvē zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.
 - b) Teritoriju atļauts nožogot, ievērojot sekojošus rādītājus - žoga minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:
 - līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
 - līdz 1,40 m - 30%;
 - līdz 1,60 m - 50%;Nedrīkst veidot vienlaidus betona vai mūra žogus.

9. Arhitektoniskie risinājumi

Ēku fasādes veidot arhitektoniski izteiksmīgas, krāsu risinājumus pēc iespējas tuvināt blakus esošajai apbūvei

10. Inženiertehniskie risinājumi

- c) Ūdeni un kanalizāciju pieslēgt pie kaimiņu īpašumā esošajiem tīkliem un slēgt pakalpojumu sniegšanas līgumu ar komunālajiem pakalpojumu sniedzējiem;
- d) Elektroapgādi risināt tehniskā projekta stadijā, pieslēgties pie tuvāk esošajiem tīkliem;
- e) Siltumapgādi risināt lokāli vai pieslēgties pie tuvumā esošajiem tīkliem;
- f) Telefonizāciju risināt lokāli vai pieslēgties pie tuvumā esošajiem tīkliem;
- g) Ugunsdzēsību risināt saskaņā ar LBN 201-10 Būvju ugunsdrošība;
- h) Gāzes pieslēgumu risināt pieslēdzoties pie tuvāk esošajiem tīkliem.
- i) Atkritumu utilizācija risināma noslēdzot līgumu ar kādu no atkritumu savākšanas uzņēmumiem;
- j) Lietusūdens novadi no zemes virskārtas paredzēt lokāli, ar iesūcināšanu gruntī.

11. Papildinājumi

- k) Teritorijā nav atļauta tāda zemes un būvju vai kādas to daļas izmantošana, kas rada vairāk nekā būtisku piesārņojumu, t.i., neatbilst valsts vides aizsardzības un vides veselības iestāžu noteiktām vides kvalitātes prasībām un tiesību aktu prasībām.
- l) Augšnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

12. Apbūves noteikumu stāšanās spēkā.

- Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz lokālpilnošuma apstiprināšanu novada domē.
- Lokālpilnošumam ir vietējā likuma (saistošo noteikumu) spēks līdz ar tā apstiprināšanu Ķekavas novada domē, un izsludināšanu pašvaldības tīmekļa vietnē.
- Ja, tiesa kādu šī lokālpilnošuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
- Apbūves noteikumu grozīšanu var veikt izstrādājot lokālpilnošuma grozījumus, ievērojot publiskās apspriešanas procedūru un likumīgo kārtību.

13. Lokālpilnošuma īstenošanas kārtība.

- I. Pēc lokālpilnošuma apstiprināšanas pašvaldībā jāveic zemes lietošanas veida aktualizācija, reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
- II. Pašvaldība izdod atļauju uzsākt ēku un inženierbūvju projektēšanu.
- III. Pirms būvatļaujas saņemšanas ēku būvniecībai, pašvaldībā jābūt akceptētiem sekojošiem risinājumiem tehniskā projekta stadijā:
 - Īpašuma elektroapgāde;
 - sadzīves notekūdeņu savākšana – pieslēgums centrālajiem tīkliem caur īpašumu Mazā Saules iela 1, Odukalns, Ķekavas novads;

- ūdensapgāde – ūdensvada izbūve ar pieslēgumu esošajam ūdensvadam Mazā Saules iela 1, Odukalns, Ķekavas novads;
 - nobrauktuves vai piekļūšanas risinājums zemes gabalam;
 - elektronisko sakaru pieslēgums (ieteicams);
- IV. Ēkas nodošana ekspluatācijā iespējama pēc augstākminēto inženierbūvju izbūves un pieņemšanas ekspluatācijā.
- V. Lokālpilnojumuma risinājumus plānots realizēt 5 gadu laikā.



Projekta izstrādātāja
Arhitekta Inese Pivare

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Inese Pivare", written over the typed name.