

## II DAĻA

### TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

#### **VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI**

„Nekustamā īpašuma „Mežgravas”, kadastra apzīmējums 8070 008 1960, 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 novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam un stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad Ķekavas novada domes lēmums par nekustamā īpašuma „Mežgravas”, kadastra apzīmējums 8070 008 1960, detālplānojuma apstiprināšanu tiek publicēts Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”.

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

Gadījumā, ja detālplānojumā paredzēto risinājumu vēlas pārkārtot savādāk, nepieciešams taisīt jaunu detālplānojumu.

#### **APBŪVES NOTEIKUMI MEŽAPARKA APBŪVES TERITORIJĀ (PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.1 - NR.6)**

Mežaparka apbūves teritorijas (MDz) nozīmē teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve ar mežu klātā teritorijā.

Aļautā izmantošana:

##### ***galvenā izmantošana***

- savrupmāja;
- dvīņu māja

##### ***palīgizmantošana***

- piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- bērnu rotaļu laukumi;
- saimniecības ēkas, palīgēkas;
- telpas individuālā darba vajadzībām;
- dzīvoklis.

##### **Minimālā zemesgabala platība ir:**

Minimālā zemesgabala platība 3000 m<sup>2</sup>, bet zemesgabaliem Nr.2, Nr.3 un Nr.4 saskaņā ar Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma (2009.-2021.gadam) 12.2.punktu platība samazināta 5 % apmērā no minimālās zemesgabala platības;

**Maksimālā apbūves intensitāte** – nedrīkst pārsniegt 25%.

**Minimālā brīvā teritorija** – nedrīkst būt mazāka par 800%

**Ēku un būvju skaits:**

- viena dzīvojamā māja
- pārējo ēku un būvju skaits - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

**Apbūves maksimālais augstums** – 10 m. Pieļaujams vertikāls arhitektonisks akcents līdz 12 m.

**Maksimālais stāvu skaits** - 2 un bēniņu izbūve.

**Zemesgabala minimālā ielas fronte** – ne mazāka kā 20 m.

**Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide)** no jaunveidojamās ielas (Mazās Priekšmalas ielas, Mežgravu ielas, Priekšmalas ielas) - 10 m. Priekšpagalmu - zemesgabala daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nedrīkst apbūvēt.

**Sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums (apbūves līnija)** – 10 m. Ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma un aizmugures pagalma minimālo platumu var samazināt līdz 4 m.

**Arējā 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 nesegtas 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 pretuņģis mūrim ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu ēku vai būvi. Tādā gadījumā jumts jāveido ar kritumu uz sava zemesgabala pusi.

Rekomendācija - stacionārās ēkas un būves izvietot ārpus applūstošās un applūduma riska teritorijas.

**Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis** plānotajai zemes vienībai Nr.1 – Nr.6 - 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;
- stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūra līniju;
- gar ūdenstilpēm un ūdenstecēm - pa tauvas joslas robežu (vai arī tur, kur noteikta applūstošā teritorija, pa aplūstošās teritorijas 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 dzelzceļu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.

**Autostāvvietas** izvietojamas priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25 % no priekšpagalma platības.

**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 jā saglabā vai jāpārkārtoti 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;
- zemesgabala 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 PARKU UN REKREĀCIJAS TERITORIJĀS (PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.5 UN NR.6)**

Parku un rekreācijas teritorijas (ZA) nozīmē dabas un apzaļumotās teritorijas, kuru izmantošana ir saistīta ar rekreāciju, sportu un tūrismu, kā arī kvalitatīvas dabas un dzīves vides nodrošinājumu.

Apakšzonējums:

- Zemes vienībai Nr.5; Nr.6 - ZA2

Atļautā izmantošana:

**Galvenā izmantošana:**

- apstādījumi;
- labiekārtojuma infrastruktūras objekti.

**Izņēmumi un papildinājumi:**

ZA2 - rekreācijas teritorijas, kurā atļauta ar tūrismu, rekreāciju un sportu saistītas ēkas un būvju būvniecība

**Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis** – 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).

## **APBŪVES NOTEIKUMI SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJĀS (PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.7 - NR.10)**

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 platumi starp sarkanajām līnijām** vietējas nozīmes ielai Mazā Priežmalas iela, Mežgravu iela - 12 m; Priežmalas iela – 16 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.