

## II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošo noteikumu Nr. SN-TPD-34/2009 un 11.06.2013. saistošo noteikumu Nr. SN-2/2013 „Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, 2013.gada grozījums”, t.s. Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, detalizācija nekustamajam īpašumam „Vižņi”, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija .
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.

## 2. PRAŠĪBAS VISAI TERITORIJAI

### 2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
  - 5.2. meliorācijas sistēmas pārbūves un lietus notekūdeņu novadišanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi;
  - 5.3. plānotās iekškvartāla ielas/ielu vai to posmu izbūve, sākotnēji ar grants segumu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 5.4. inženierkomunikāciju izbūve plānotās ielas/ielu vai to posmu robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai.
6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamās teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas būvniecības dokumentāciju.

### 2.2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē „Savietotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums” un „Plānoto ielu šķēršprofilī”:
  - 7.1. visas ēkas un būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, jāpieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, pēc tā izbūves. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, jāparedz dalītā sistēma – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla.

- 7.2. līdz pieslēgumam centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, jānodrošina lokālo ūdens ņemšanas vietu ierīkošanu – spice vai dziļurbums (ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, jāsaņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām) un vietējo kanalizācijas sistēmas ierīkošanu (izsmelamais hermētiskais krājrezervuārs) katrā apbūves zemesgabalā, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 7.3. detālplānojuma teritorijā perspektīvā jāizbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēma ar pieslēgumu Ķekavas novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši SIA „Ķekavas nami” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem. No brīža, kad centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, pieslēgšanās pie tiem ir obligāta un tas jāveic viena gada laikā;
- 7.4. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, līdz to ierīkošanai izmantojot lokālo ūdens ņemšanas vietu – saskaņā ar detālplānojuma risinājumu vai normatīviem atbilstošu vietu;
- 7.5. detālplānojuma teritoriju jānodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu un lietus ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
- 7.6. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai;
- 7.7. inženiertīklu būves/iekārtas (sadalnes, u.tml.) izbūvē ielu teritorijā, ja nepieciešams tās izvietot ārpus ielas (aiz sarkanās līnijas), tad žogā veido kabatas, nodrošinot tām publisku piekļuvi.
8. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
9. Prasības lietus ūdens apsaimniekošanai:
  - 9.1. jāparedz lietus ūdeņu savākšana no ielas un detālplānojuma plānotajām apbūves teritorijām, nepieciešamības gadījumā veicot meliorācijas sistēmas pārbūvi, ar novadīšanas vietu vaļējā meliorācijas grāvī;
  - 9.2. izstrādājot plānoto ielu būvprojektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem, piemēram, izveidojot meliorācijas drenu pārsegus;
  - 9.3. lietus notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāti speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietus ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību.
10. Prasības meliorācijas sistēmai:
  - 10.1. esošajam kolektoram teritorijas dienvidrietumu daļā nepieciešama pārbūve;
  - 10.2. atļauta citu meliorācijas sistēmu – drenu pārbūve vai demontāža;
  - 10.3. saglabājams notekgrāvis, kas robežojas ar nekustamo īpašumu "Laši".
11. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, jāprecizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

### **2.3. PIEKĻŪŠANAS UN UGUNSDROŠĪBAS NOTEIKUMI**

12. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no esošās Robežu ielas un valsts autoceļa V2 puses. Jaunveidojamās ielas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, nodrošina piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā.

13. Ielas šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Plānoto ielu šķērsprofili”. Tie jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
14. Attālumi starp ēkām un citām būvēm jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
15. Piebrauktuvi, iebrauktuvi un caurbrauktuvi platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m.
16. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
17. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas pēc tās izbūves. Līdz centralizētās ūdensapgādes sistēmas ierīkošanai ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde paredzēta no vaļēja meliorācijas grāvja zemes vienībā Nr. 36, kurā ēku un būvju būvniecība pieļaujama tikai pēc ugunsdzēsības ņemšanas vietas likvidēšanas, kad tā vairs nebūs nepieciešama.

#### **2.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM**

18. Labiekārtojuma elementu izvietojums jānosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
19. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
20. "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas" ar indeksu DzM1 drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabalu robežām vai funkcionālo zonu robežām, bet gar ielu – pa ielas sarkano līniju.
21. "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas" ar indeksu DzM1-1 aizliegts iežogot, saglabājot tām publisko pieejamību.
22. Teritoriju nožogojumus elektrolīniju aizsargjoslās paredzēt no nemetāla konstrukcijām.
23. Nepieciešamās transportlīdzekļu novietnes izvieto objekta zemes vienībā. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības.
24. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

#### **2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI**

25. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot teritorijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

#### **2.6. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI**

26. Konkrēts ēku un būvju izvietojums jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.

27. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
28. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
29. Ēku apdarē dominējošais ieteicamais materiāls – koks, betons un dažādu konstrukciju sienas ar apmetumu. Stikls, metāls, akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās galvenā būvapjoma daļās vai tā piebūvēs.
30. Nav atļauts spilgtu, spīdīgu (sintētisku) krāsu toņu lietojums ēku fasādēs vai jumtiem, žogu krāsojumā vai teritorijas labiekārtojuma elementos. Ieteicams pielietot ciema teritorijā tradicionālos apbūves krāsu risinājumus.

### **2.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI**

31. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t.sk. plānoto ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
32. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.
33. Izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, jāievēro minimālā būvlaide – 6 m attālumā no plānotās DIV kategorijas ielas un 3 m attālumā no EV kategoriju ielu sarkanajām līnijām.

### **2.8. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA**

34. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšana jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Zemes ierīcības projekts”, kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
35. Detālplānojuma teritorijā atļauta divu blakus esošu plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
36. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespēju.
37. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānotos ielu nosaukumus.

## **3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA**

38. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana jānosaka saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

### **3.1. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzM) APAKŠZONĒJUMS (DzM1)**

39. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu DzM1 ir:
  - 39.1. Savrupmāja;

39.2. Dvīņu māja.

40. Palīgizmantošana:

40.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;

40.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;

40.3. saimniecības ēkas, palīgēkas;

40.4. telpas individuālā darba vajadzībām.

41. Maksimālais apbūves blīvums – 30 %, maksimālā apbūves intensitāte – nav noteikts, zemesgabala minimālā brīvā teritorija – nenosaka.

42. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai), kopējam ēkas augstumam nepārsniedzot 12 metrus.

43. Dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1; palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

### **3.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzM) APAKŠZONĒJUMS (DzM1-1)**

44. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas MDz-1-1 palīgizmantošana, kas tiek piemērota kā primārā izmantošana:

44.1. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi.

45. Maksimālais apbūves blīvums – 5 %, maksimālā apbūves intensitāte – nav noteikts, zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 80 %.

46. Maksimālais stāvu skaits un augstums:

46.1. Sporta vai atpūtas būvei – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 m.

47. Plānotajā zemesgabalā Nr.1 atļauts ierīkot gājēju takas, bērnu rotaļu laukumu un izvietot nepieciešamos teritorijas labiekārtojuma infrastruktūras elementus, ievērojot esošo elektrisko tīklu gaisvada līniju ar aizsargjoslu. Teritorijā aizliegts ierīkot autostāvvietas.

### **3.3. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TL)**

48. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TL ir:

48.1. maģistrāla un vietējas nozīmes iela;

48.2. laukums;

48.3. atklātas autostāvvietas;

48.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

48.5. gājēju iela/ceļš;

48.6. veloceliņš.

49. Palīgizmantošana:

49.1. apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.

50. Jaunveidojamo ielu kategorija:

- 42.1. Plānotā A iela – pilsētas, ciema nozīmes iela (DIV kategorija);
- 42.2. Plānotā B un C iela – vietējās nozīmes iela (EV kategorija).
51. Pieslēgumu veidošana pie D kategorijas ielas brauktuves pieļaujama ne tuvāk par 20 metriem no krustojuma (no ielas ass līnijas).
52. Katrai savrupmājai paredzēt ne vairāk kā vienu pieslēgumu pie ielas, dvīņu māju apbūves gadījumā atļauts ierīkot divus nekustamā īpašuma pieslēgumus pie ielas.
53. Ielas, gājēju ceļu, piebrauktuves ierīko ar grants, šķembu vai cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves ielu tīkla robežās.
54. Jaunveidojamo ielu izbūves prasības:
- 54.1. Plānotās A ielas platums starp ielas sarkanajām līnijām – 16 m, t.sk. ietves platums – 1,5 m, apvienotā gājēju un veloceļa platums – 2,5 m, brauktuves platums – 5,5 m;
- 54.2. Plānotās B un C ielas platums starp ielas sarkanajām līnijām – 13 m, t.sk. ietvju platumi – 1,5 m brauktuves abās pusēs, brauktuves platums – 5,5 m;
- 54.3. Savienojošā ielas posma (starp plānoto B ielu un blakus nekustamo īpašumu "Namiķi") platums starp ielas sarkanajām līnijām – 12 m, t.sk. ietvju platumi – 1,5 m brauktuves abās pusēs, brauktuves platums – 5,5 m;
- 54.4. Piebraucamā ceļa sarkano līniju platums pie plānotās zemes vienības Nr. 29 un Nr. 30 – 9 m pieslēgumā pie plānotās B ielas, t.sk. ietves platums – 1,5 m, brauktuves platums – 4,5 m.
55. Maksimālais apbūves blīvums – nenosaka, maksimālā apbūves intensitāte – nav noteikts, zemesgabala minimālā brīvā teritorija – nenosaka.

#### 4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS UN BŪVNICĪBAS PROCESS

56. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
57. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas atļauts izbūvēt pa kārtām un apakškārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai. Ja ielas izbūve tiek realizēta pa posmiem, ierīko pagaidu apgrīšanās laukumu strupceļa galā.
58. Pirms atsevišķas apbūves kārtas būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana plānotās apbūves kārtas teritorijā, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
59. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
60. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīt. Detālplānojuma īstenošanas atsevišķā kārtā tiek īstenots plānotais labiekārtojums publiskās ārtelpas teritorijā (MDz-1-1), nodrošinot rekreācijas iespējas teritorijā.
61. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
62. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.

63. Pēc meliorācijas pārkārtošanas projekta īstenošanas jāveic datu aktualizācija meliorācijas valsts kadastrā, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
64. Esošās zemes vienības sadali atļauts uzsākt tikai pēc ielas izbūves ar grants vai šķembu segumu un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
65. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālpārplānojuma īstenošanas posma ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
66. Pirms ēkas/būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
67. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
68. Detālpārplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālpārplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.