

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir spēkā nekustamā īpašuma Odukalna iela 4, kadastra apzīmējums 8070 008 0079, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads (turpmāk – detālplānojuma teritorija) teritorijā un ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.–2021. gadam (ar 2013. gada grozījumiem) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009. – 2021. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.
4. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

### 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

#### 2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 6.2. inženierkomunikāciju izbūve (Odukalna ielas un Saules ielas sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai);
  - 6.3. plānotās zemes vienības Nr.1 šķērsojošā ūdensvada pārvietošana, ja tas traucē plānotās apbūves izvietojumam.

#### 2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, kā arī zemes vienību sadali, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās zemesgabalu minimālās prasības, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

### 2.3. Prasības teritorijas labiekārtojumam

8. Katras atsevišķas zemes vienības labiekārtojuma projekts izstrādājams atsevišķi, konkrētā būvniecības ieceres dokumentācijā, ietverot vispārīgajā labiekārtojuma projektā noteiktos risinājumus un papildinot tos pēc individuālās nepieciešamības, saglabājot kopējo teritorijas labiekārtojuma risinājuma stilistiku.
9. Būvprojekta sastāvā iekļaujami vertikālā plānojuma risinājumi.
10. Pie mazstāvu daudzdzīvokļu mājām veido atkritumu konteineru (tvertņu) novietnes, kas atbilst estētiskajām un sanitāri higiēniskajām prasībām. Tās atļauts veidot kā slēgtas vai atklātas virszemes būves, nodrošinot specializētā transportlīdzekļa piekļūšanu tām.
11. Apstādījumus Zemes vienībās Nr. 1 un Nr. 2 veidot ekoloģiski daudzveidīgus, pielietojot apstādījumu vairāk pakāpju veidošanas principu, kas paredz veidot apstādījumu joslas vai grupas, kas sastāv no dažāda augstuma un savstarpēji ekoloģiski saderīgiem augiem: kokiem, krūmiem, zemsedzes augiem vai daudzgadīgajiem lakstaugiem..

## 3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ” (DzM1)

### 3.1. Plānotās zemes vienības Nr. 1 un Nr. 2

12. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – mazstāvu daudzdzīvokļu nams;
13. Palīgizmantošana:
  - 13.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
  - 13.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
  - 13.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
  - 13.4. saimniecības ēkas, palīgēkas.
14. Maksimālais apbūves blīvums – netiek noteikts.
15. Maksimālā apbūves intensitāte – 80%;
16. Minimālā brīvā teritorija – 60%;
17. Maksimālais apbūves augstums - 12 metri. Saimniecības ēkai, palīgēkai – 5 metri.
18. Maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi. Saimniecības ēkai, palīgēkai – 1 stāvs.
19. Ēku skaits zemes vienībā:
  - 19.1. viens mazstāvu daudzdzīvokļu nams;
  - 19.2. palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
20. Maksimālais dzīvokļu skaits mazstāvu daudzdzīvokļu namā – 9 dzīvokļi.
21. Minimālā jaunveidojamas zemes vienības platība – 2000 m<sup>2</sup>.
22. Minimālā būvlaide no Odukalna ielas sarkanajām līnijām – 6 metri.
23. Minimālais iekšējā sānpagalma platums – 4 m. Ar blakus zemes vienības īpašnieka rakstisku saskaņojumu starp plānotām zemes vienībām Nr. 1 un Nr. 2, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām sānpagalma minimālo platumu iespējams samazināt vai būvēt uz robežas.
24. Aizmugures pagalma minimālais dziļums – 4 m.
25. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu. Ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski saskaņīgām. Teritorijai raksturīgs ainaviski

brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus.

26. Saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā;
27. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m.
28. Apbūve plānota tā, lai pēc iespējas vairāk tiktu saglabāti detālplānojuma teritorijā augošie koki.
29. Maksimālais autostāvvietu skaits - 1,5 stāvvietas uz vienu dzīvokli, papildu, paredzot 10% stāvvietas viesiem mazstāvu daudzdzīvokļu nama zemesgabalā.
30. Autostāvvietas pieļaujams izvietot priekšpagalmā un zonā starp sarkano līniju un būvlaidi.
31. Paredzēt prettrokšņa pasākumus:
  - 31.1. apstādījumu veidošana gar plānotās zemes vienības Nr. 1 dienvidu robežu līdz plānotajai zemes vienībai Nr. 2, kur trokšņa intensitāte samazinās;
  - 31.2. pret esošo valsts galveno autoceļu A7 ēkām zemes vienībās Nr. 1 un Nr. 2 paredzēt aklās sienas (fasādes bez logiem);
  - 31.3. būvniecības procesā izmantot skaņu absorbējošus būvmateriālus;
  - 31.4. prettrokšņa pasākumus noteikt turpmākajā būvniecības procesā, ievērojot 2015. gada 16. maija Ministru kabineta noteikumus Nr. 321 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-16 "Būvakustika".
32. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
33. Pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem ir obligāts.
34. Plānotajā zemes vienībā Nr. 1 pieļaujama teritoriju šķērsojošā ūdensvada pārvietošana, saņemot tehniskos nosacījumus no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Ķekavas nami" par ūdensvada pārvietošanu.
35. Plānotajā zemes vienībā Nr. 2 paredzēt gājēju/veloceliņa izbūvi 3 m platumā no Odukalna ielas līdz zemes vienību ar kadastra Nr. 8070 008 1136. Izvietojums precizējams zemes būvniecības procesā.

### **3.2. Plānotā zemes vienība Nr.3.**

36. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
  - 36.1. savrupmāju apbūve;
  - 36.2. dvīņu mājas apbūve.
37. Palīgizmantošana:
  - 37.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
  - 37.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
  - 37.3. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
  - 37.4. saimniecības ēkas, palīgēkas;
38. Maksimālais apbūves blīvums – 30%.
39. Maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta.

40. Minimālā brīvā teritorija – netiek noteikta.
  - 40.1. Maksimālais apbūves augstums - 12 metri. Saimniecības ēkai, palīgēkai – 6 metri.
  - 40.2. Maksimālais stāvu skaits 3 stāvi. Saimniecības ēkai, palīgēkai – 1 stāvs ar jumta stāvu.
41. Ēku skaits zemes vienībā - viena dzīvojamā ēka. Palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
42. Minimālā jaunveidojamas zemes vienības platība – 1200 m<sup>2</sup>;
43. Minimālā ielas fronte – 15 m.
44. Minimālā būvlaide no Odukalna ielas un Saules ielas sarkanajām līnijām – 6 metri.
45. Iekšējā sānpagalma platums – 4 m. Ar blakus zemes vienības īpašnieka rakstisku saskaņojumu, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām sānpagalma minimālo platumu iespējams samazināt vai būvēt uz robežas.
46. Aizmugures pagalma minimālais dziļums – 4 m. Ar blakus zemes vienības īpašnieka rakstisku saskaņojumu, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām aizmugures pagalma minimālo platumu iespējams samazināt vai būvēt uz robežas.
47. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu. Ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski saskanīgām.
48. Saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā;
49. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m;
50. Automašīnu novietošana ir atļauta priekšpagalmā.
51. Apbūve plānota tā, lai pēc iespējas vairāk tiktu saglabāti detālplānojuma teritorijā esošie koki.
52. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
53. Pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem ir obligāts.

#### **4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ” (TL)**

##### **4.1. Plānotās zemes vienības Nr. 4 un Nr. 5**

54. Plānotā (atļautā) izmantošana – “Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija” (TL).
55. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 55.1. pašvaldības ceļš;
  - 55.2. komersantu ceļš;
  - 55.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
  - 55.4. ielas telpu veidojošie apstādījumi.

#### **5. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI**

56. Aizsargjoslas un apgrūtinātās teritorijas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un Teritorijas plānojuma prasībām. Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā bija uz detālplānojuma izstrādes brīdi un ir attēloti

grafiskās daļas kartēs “Zemes ierīcības projekts” un “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

57. Perspektīvā likvidējot, pārbūvējot vai izbūvējot jaunus objektus, kam atbilstoši normatīvajiem aktiem nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc to izbūves vai demontāžas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

## **6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

58. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
59. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.