

*TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES  
NOSACĪJUMI*

## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 2.1. Vispārīgie jautājumi

- 2.1.1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami Ķekavas novada teritorijas plānojums (administratīvai teritorijai līdz 01.07.2021.), kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2023.gada 22.marta saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-2/2023 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa”.
- 2.1.2. Šī detālplānojuma risinājumos nekustamajos īpašumos “Govspēda” un “Jaundailes”, un detālplānojuma grozījumu risinājumā “Grīzupes iela 8”, Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” ievērot atsevišķos precizētos un detalizētos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus un prasības.
- 2.1.3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
- 2.1.4. Detālplānojums paredz zemes vienību sadali savrupmāju un/vai dvīņu māju būvniecībai, vienota ceļa un inženiertīklu izveidi.
- 2.1.5. Detālplānojuma grozījumi paredz esošo zemes vienību robežu pārkārtošanu.
- 2.1.6. Apstiprinot detālplānojumu un detālplānojuma grozījumus plānotajām zemes vienībām tiek piešķirts nekustāmā īpašuma lietošanas mērķis un adreses.

### 2.2. Prasības visām teritorijām

#### 2.2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

- 2.2.1.1. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
- 2.2.1.2. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr.334 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 “Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
- 2.2.1.3. 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:

- Nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti, ģeotehnisko izpēti un, ja nepieciešams, -hidrometeoroloģisko izpēti;
- Meliorācijas sistēmas ierīkošanu vai pārkārtošanu;
- Teritorijas vertikālās plānošanas, projektēšanas un izbūves darbus, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam;
- Būvniecībai nepiemērotās grunts uzlabošanu vai nomaiņu;
- Inženierkomunikāciju izbūvi plānotajā ielā inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
- Satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, plānoto ielu izbūvi, (sākotnēji ar grants segumu);
- Esošo ēku un būvju nojaukšanu.

## 2.2.2. Pieklūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

2.2.2.1. Būvniecības procesu var uzsakt, ja ir nodrošināta pieklūšana.

2.2.2.2. Pieklūšana uzskatāma par nodrošinātu, ja:

2.2.2.2.1. zemesgabals robežojas ar Teritorijas plānojumā paredzētu C,D vai E kategorijas grupas ielu, kas ir valsts vai Pašvaldības īpašums, un ir panākta vienošanās ar valsts autoceļu pārvaldītāju par pieklūšanu valsts autoceļam;

2.2.2.2.2. zemesgabals robežojas ar izbūvētu piebraucamo ceļu, kas savieno zemesgabalu ar izbūvētu Teritorijas plānojumā paredzētu C,D vai E kategorijas grupas ielu, kas ir valsts vai Pašvaldības īpašums. Ja minētais piebraucamais ceļš pieder citai fiziskai vai juridiskai personai, jābūt noslēgtam un reģistrētam zemesgrāmatā attiecībam līgumam par piebraucamā ceļa izmantošanas tiesībām;

2.2.2.2.3. zemesgabals robežojas ar koplietošanas ielu vai ceļu, kas noteikts atbilstošu normatīvo aktu prasībām

2.2.2.2.4. ir nodrošināta faktiskā piebraukšana.

2.2.2.3. Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir paredzēta no 2004. gadā apstiprinātā detālplānojuma nekustamajam īpašumam “Lapmeži” plānotās “Grīzupes” ielas, kura savukārt pieslēdzas Ķekavas pašvaldībai piederošai Lapmežu ielas daļai.

2.2.2.4. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

- 2.2.2.5. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīvs LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošības” prasības.
- 2.2.2.6. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāva brīvu un pietiekami drošu piekļuvi ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
- 2.2.2.7. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Ietves šķērskritumu veidot ne lielāku kā 3%. Brauktuves šķērsošanas vietu veidot vienā līmenī ar ietvi.
- 2.2.2.8. Zemes vienību sadali un jaunu vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ievērojot ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Plānoto sarkano līniju plāns” un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.
- 2.2.2.9. “Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzM) detālplānojumā plānotās zemes vienības Nr.1 un Nr.6 aizliegts turpmāk sadalīt.
- 2.2.2.10. “Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzM) detālplānojumā plānotās zemes vienības Nr.7 un Nr.13 atļauts sadalīt izstrādājot jaunu detālplānojumu.
- 2.2.2.11. “Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzM) detālplānojumā plānotās zemes vienības Nr.2;3;4;5;9;10;11;12 un “Savrupmāju apbūves teritorijā” (DzS1) detālplānojuma grozījumos plānotās zemes vienības Nr.14;15 atļauts sadalīt izstrādājot Zemes ierīcības projektu, ja zemes gabals apbūvēts ar dvīņu māju atbilstoši būvnormatīviem un apbūves noteikumiem.
- 2.2.2.12. Dvīņu māju apbūves gadījumā zemesgabalu sadalīšanas iespēja jāparedz būvprojektā, ņemot vērā detālplānojuma nosacījumus un paskaidrojuma rakstā iekļauto “Dvīņu māju izvietojuma un zemes gabalu turpmākās sadales shēmu”.

### **2.2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi**

- 2.2.3.1. Atļauts izbūvēt žogus gar apbūves gabaliem. Ielas vai ceļa pusē, tos izvietojot pa ielas sarkano līniju gar ielas teritoriju, kas noteikta kā Transporta infrastruktūras teritorija (TR), ievērojot redzamības trijstūra līnijas.

- 2.2.3.2. Aizliegts izbūvēt žogus tuvāk par 1.5 m no grāvja, novadgrāvja un ūdens notekas augšmalas.
- 2.2.3.3. Žogiem, kas vērsti pret publisko ārtelpu, maksimālais augstums un caurredzamība ir šāda:
  - 2.2.3.3.1. līdz 1m augstam žogam- bez ierobežojumiem;
  - 2.2.3.3.2. līdz 1.6m augstam žogam- tiešā pretskatā vismaz 30% uz katru žoga posmu.
- 2.2.3.4. Žogu konstrukcijām gar meliorācijas novadgrāvjiem jābūt viegli transformējamām un nepieciešamības gadījumā nojaucamām.
- 2.2.3.5. Nav atļauts žogu stabus un to atbalstus izvietot ielu un ceļu teritorijā.
- 2.2.3.6. Atļauts sadalīt zemesgabalu, to funkcionāli sadalot ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.
- 2.2.3.7. Pirms būvdarbu uzsākšanas aizsargājamo koku aizsargzonā ir jāizstrādā detalizēti tehniski risinājumi koku aizsardzībai.
- 2.2.3.8. Lai saglabātu un aizsargātu augošos kokus, veicot jebkādu būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
- 2.2.3.9. Veicot Biotopu izpēti, detālplānojuma apsekotajā teritorijā netika konstatētas tādas dabas vērtības, kuru saglabāšanai būtu nepieciešams piemērot īpašus apsaimniekošanas pasākumus.

## **2.2.4. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem**

- 2.2.4.1. Visās teritorijās nodrošina būvju inženiertehnisko apgādi saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
- 2.2.4.2. Būves obligāti jāpieslēdz centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēt zemes vienībās, kas robežojas ar ielu, kurā ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.
- 2.2.4.3. Ēkas īpašnieks nodrošina inženierkomunikāciju pieslēguma izbūvi no ielas līdz ēkai.
- 2.2.4.4. Līdz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei pieļaujama vietējā ūdensapgāde un kanalizācija. “Vietējā ūdensapgāde”- spice vai dziļurbums. Ja paredzēts dziļurbums virs 20m, saņemt atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. “Vietējais kanalizācijas risinājums”- izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs katrā detālplānojuma apbūves zemesgabalā.

2.2.4.5. Jaunveidojamās apbūves teritorijas jānodrošina ar lietus ūdens novadīšanas sistēmām. Vietās, kur nav iespējams lietus ūdens kanalizācijas sistēmu pieslēgt pie esošajiem centralizētajiem tīkliem, jāierīko vietējo lietus ūdens savākšanu, nodrošinot to noteci uz esošām virszemes ūdenstilpnēm vai ūdenstecēm.

2.2.4.6. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumu Nr.326 Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves” prasībām. Plānoto hidrantu skatīt grafiskajā sadaļā “Plānoto inženierkomunikāciju plāns”.

2.2.4.7. Līdz centralizētās ūdensapgādes sistēmas izbūvei ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošināšana paredzēta no īpašumā “Grīzupes iela 3” izbūvētās atklātās ūdens tilpnes ūdens ņemšanas vietām.

## 2.3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumi

### 2.3.1. Nosacījumi zemes vienībām - „Prieka iela” (8.parcele) un „Spēka iela” (16.parcele).

#### Transporta infrastruktūras objektu teritorija (TR)

##### Pamatdefinīcija:

Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī, lai nodrošinātu ar transporta apkalpošanu saistīto uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

##### Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Inženiertehniskā infrastruktūra (14001)
- Transporta lineārā infrastruktūra (14002)

##### Apbūves parametri:

Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Inženiertehniskā infrastruktūra	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Līdz 6	Līdz 1	Nenosaka

Transporta lineārā infrastruktūra	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka
-----------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

2.3.2. Nosacījumi zemes vienībām - „Prieka iela 3” (2.parcele), „Prieka iela 5” (3.parcele), „Prieka iela 7” (4.parcele), „Prieka iela 9” (5.parcele), „Prieka iela 2” (9.parcele), „Prieka iela 4” (10.parcele), „Prieka iela 6” (11.parcele), „Prieka iela 8” (12.parcele).

### Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM):

#### Pamatdefinīcija:

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trīs stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

#### Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Savrupmāju apbūve (viena savrupmāja vai viena dvīņu māja) (11001)

#### Apbūves parametri:

Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Savrupmāju apbūve	1200 m <sup>2</sup> 1*	35	Nenosaka	Līdz 12	Līdz 3 2*	50

1\* -katrai no dvīņu mājām 600m<sup>2</sup>

2\* -trešā stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66% no otrā atāva platības

#### Citi noteikumi:

- Minimālā savrupmājas zemes vienības fronte -15m.
- Minimālā dvīņu mājas zemes vienības fronte -7.5m.
- Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu savrupmāju vai dvīņu māju un palīgēkas.
- Zemes vienībā jāparedz vieta automašīnu novietošanai (stāvvieta vai garāža).

**2.3.3. Nosacījumi zemes vienībai - „Prieka iela 1” (1.parcele).****Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM):****Pamatdefinīcija:**

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trīs stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

**Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:**

- Savrupmāju apbūve (viena savrupmāja) (11001)

**Apbūves parametri:**

Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Savrupmāju apbūve	1200 m <sup>2</sup>	35	Nenosaka	Līdz 12	Līdz 3 2*	50

2\* -trešā stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66% no otrā atāva platības

**Citi noteikumi:**

- Minimālā zemes vienības fronte -15m.
- Zemes vienībā jāparedz vieta automašīnu novietošanai (stāvvietā vai garāžā).

**2.3.4. Nosacījumi zemes vienībai - „Prieka iela 11” (6.parcele).****Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM):****Pamatdefinīcija:**

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trīs stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

**Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:**

- Labiekārtota ārtelpa (labiekārtots skvērs, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai) (24001)

**Apbūves parametri:**

Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)



	<b>gabala platība</b>					
Labiekārtota ārtelpa	Nenosaka	15	Nenosaka	Līdz 8	Līdz 2	70

### 2.3.5. Nosacījumi zemes vienībām - „Grīzupes iela 8A” (14.parcele) un „Grīzupes iela 8” (15.parcele).

#### Savrupmāju apbūves teritorijas apakšzona (DzS1):

##### Pamatdefinīcija:

Savrupmāju apbūves teritorijas apakšzona (DzS1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir retināta, mežaparka tipa savrupmāju un vasarnīcu apbūve, tai skaitā ar mežu klātā teritorijā.

##### Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Savrupmāju apbūve (viena savrupmāja vai viena dvīņu māja) (11001)

##### Apbūves parametri:

Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Savrupmāju apbūve	3000 m <sup>2</sup> 3*	30	Nenosaka	Līdz 10	Līdz 3 2*	70

2\* -trešā stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66% no otrā atāva platības

3\* -katrai no dvīņu mājām -1500m<sup>2</sup>

##### Citi noteikumi:

- Minimālā savrupmājas zemes vienības fronte -25m.
- Minimālā dvīņu mājas zemes vienības fronte -12.5m.
- Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide) -10m.
- Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu savrupmāju vai dvīņu māju un palīgēkas.
- Zemes vienībā jāparedz vieta automašīnu novietošanai (stāvvieta vai garāža) vismaz divām automašīnām.
- Meža zemes atmežošana atļauta tikai zem apbūves un ceļiem. Maksimāli saglabājams esošais mežs un zemsedze, ne mazāk kā 70% no zemes gabala platības.

### 2.3.6. Nosacījumi zemes vienībām - „Jaundailes” (7.parcele) un „Govspēda” (13.parcele).

Zemes vienības atļauts izmantot un apbūvēt saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritorijas plānojumu.

- Savrupmāju apbūve (viena savrupmāja vai viena dvīņu māja) (11001)

Tālāka teritorijas sadalīšana veicama, izstrādājot detālplānojumu.

## 2.4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

2.4.1. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada domes 2023.gada 22.marta saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-2/2023 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un grafisko daļu” un citiem normatīvajiem aktiem. Esošās un plānotās aizsargjoslas parādītas grafiski. Plānotās inženierkomunikāciju aizsargjoslas nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas. Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

2.4.2. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākas prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

2.4.3. Citi apgrūtinājumi – apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

2.4.4. Aprobežojumi aizsargjoslās:

2.4.4.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

2.4.4.2. Īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašuma esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

2.4.4.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

## **2.5. Detālpilānojuma īstenošanas kārtība**

- 2.5.1. Detālpilānojumu īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpilānojuma izstrādes īstenoātāju. Detālpilānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
- 2.5.2. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālpilānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.
- 2.5.3. Detālpilānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atdzīst par spēku zaudējošu. Detālpilānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus sagatavoja:

arhitekts Artis Gedrovics