

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir spēkā nekustamā īpašuma Rāmavas iela 46, kadastra apzīmējums 8070 007 1479, Rāmava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijā un ir Ķekavas novada teritorijas plānojuma (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" (turpmāk – Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai vai atzīšanai par spēku zaudējušu.
4. Ēku, būvju un inženierkomunikāciju būvniecība Detālplānojuma teritorijā veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma realizāciju.

### 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. meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, kas veicama, līdz apbūves būvniecības procesa uzsākšanai;
  - 6.3. inženierkomunikāciju izbūve (plānotās Pērļu ielas sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai, primāri izbūvējami centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroapgādes tīkli);
  - 6.4. plānotās Pērļu ielas izbūve, sākotnēji ar grants segumu, cietais segums izbūvējams pēc apbūves īstenošanas.

#### 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.

### **2.4. Teritorijas inženiertehniskā apgāde**

10. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes, norādītas aptuveni un precizējamas būvniecības procesā.
11. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
12. Ūdensapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkano līniju teritorija, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams un izbūvējams ūdensvads, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām apbūves zemes vienībām.
13. Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams un izbūvējams sadzīves notekūdeņu kanalizācijas vads, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām apbūves zemes vienībām.
14. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkano līniju teritorijā, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās ēkas, kā arī ielu un laukuma ārējo apgaismojumu. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto abonementu skaitu.
15. Gāzes apgāde. Gāzes apgādes izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, plānoto ielu sarkano līniju robežās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4 MPa ar ievadiem katrā jaunveidotā apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas iekārtas novietne pie īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību ielu sarkano līniju robežās.
16. Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams elektronisko sakaru kabeļu tīkls plānoto ielu profilos noteiktajā kabeļu zonā perspektīvo tīklu izvietojšanai un ievadīšanai katrā jaunveidotā apbūves zemes vienībā.
17. Meliorācija.

- 17.1. meliorācijas sistēmu izbūvi/pārbūvi jāveic pirms teritorijas sadalīšanas atsevišķās zemes vienībās.
  - 17.2. Meliorācijas sistēmu pārbūvi veic atbilstoši izstrādātajam būvprojektam, atbilstoši VAS "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas tehniskajiem noteikumiem un priekšlikumam "Plānotā meliorācijas sistēmas izvietojumu shēma";
  - 17.3. izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem;
  - 17.4. apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz projektējamo ielu.
  - 17.5. projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālpārplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās;
  - 17.6. pēc drenāžas tīklu likvidēšanas un/vai jaunu tīklu būvniecības, visas veiktās izmaiņas meliorācijas sistēmā reģistrējamas meliorācijas kadastrā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
18. Virszemes ūdens novadīšanai no ielu teritorijas, ielu sarkano līniju robežās izbūvējama ievalka vai slēgts lietus ūdens novadīšanas vads (drena vai lietus kanalizācijas vads). Virsūdens novadīšanas tehniskie risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot arī virszemes un gruntsūdens apsaimniekošanas iespējas apbūvei paredzētās zemes vienībās. Plānotajās apbūves zemes vienībās virszemes un gruntsūdens apsaimniekošana primāri risināma zemes vienības robežās. Ir atļauts paredzēt sistēmu, kas lielu lietu laikā no apbūves zemes vienībām novada virszemes ūdeņus ielas teritorijā plānotajā virszemes ūdens novadīšanas sistēmā.

### **3. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM)**

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

#### **3.1. Plānotās zemes vienība Nr. 1**

20. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – savrupmāju apbūve (11001) - dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
21. Zemes vienībā ir esoša apbūve.
22. Veicot esošās dzīvojamās ēkas un citu būvju pārbūvi vai jaunu būvniecību, ievērojamas spēkā esošā Teritorijas plānojuma prasības.
23. Jaunveidojamai zemes vienībai saglabājas esošais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 0101/0601 (zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība/ individuālo dzīvojamo māju apbūve).
24. Pieļaujama jaunveidojamās zemes vienības turpmākā sadalīšana ar Zemes ierīcības projektu, ja tiek ievērotas spēkā esošā Teritorijas plānojuma prasības un nav nepieciešama jauna satiksmes infrastruktūras plānošana (jaunas ielas ielas izveide) piekļūšanas nodrošināšanai jaunveidojamajām zemes vienībām.

25. Dzīvojamā ēka pieslēdzama centralizētajai sadzīves kanalizācijai un centralizētajam ūdensvadam, ja tiek veikta esošās dzīvojamās ēkas un citu būvju pārbūve vai jauna būvniecība.

### **3.2. Plānotās zemes vienības no Nr. 2 līdz Nr. 4**

26. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – savrupmāju apbūve (11001) - dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
27. Maksimālais apbūves blīvums – 35%;
28. Maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
29. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%;
30. Maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai - 12 metri. Saimniecības ēkai, palīgēkai – 6 metri.
31. Maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 3 stāvi.
32. Ēku skaits zemes vienībā - viena dzīvojamā ēka. Palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
33. Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība – 1200 m<sup>2</sup> (katrai no diviņu mājām – 600 m<sup>2</sup>).
34. Minimālā būvlaide:
  - 34.1. no Rāmavas ielas, Dinastijas ielas, Atbalsta ielas – 6 metri;
  - 34.2. no plānotās Pērļu ielas – 6 metri. Būvlaide pie nekustamā īpašuma Atbalsta iela 10, kadastra apzīmējums 8070 007 1480, Rāmava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads ir 4 metri.
35. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu. Ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski saskanīgām.
36. Transportlīdzekļu stāvvietu izvietojums tajā pašā būvē vai tajā pašā zemes vienībā, kuras izmantošanai tā nepieciešama.
37. Apbūvi plāno tā, lai pēc iespējas vairāk tiktu saglabāti Detālplānojuma teritorijā esošie koki.
38. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
39. Pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem ir obligāts.

## **4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

### **4.1. Plānotās zemes vienības no Nr. 5 līdz Nr. 7**

40. 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.
41. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 41.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
  - 41.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

42. Plānotās Pērļu ielas (vietējās nozīmes iela – E kategorija) parametri (zemes vienība Nr.5):
  - 42.1. sarkano līniju platums – 12 m;
  - 42.2. minimālais divvirzienu brauktuves platums – 5.5 m;
  - 42.3. minimālais gājēju ietves platums – 1.8 m;
  - 42.4. ielu seguma konstrukciju projektē atbilstoši perspektīvai satiksmes intensitātei un transportlīdzekļu sastāvam, ievērojot LVS 190 grupas standartu prasības.
43. Zemes vienības Nr. 5 dienvidu daļā gar plānotās Pērļu ielas sarkanajām līnijām un piegulošo zemes vienību "Atbalsta iela 10", kadastra apzīmējums Nr. 8070 007 1480, veidojama ielas stādījumu josla. Ceļa pieslēguma vietā stādījumi nedrīkst būt augstāki par 0,5 metriem.
44. Plānotās Pērļu ielas būvprojektā jāparedz caurtekas pārbūve vietā, kur plānotā Pērļu iela veido pieslēgumu Rāmavas ielai.

## 5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA

45. Detālplānojuma realizāciju īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
46. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.
47. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atdzīst par spēku zaudējošu. Detālplānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.