

# DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM  
"KARŪNAS", ĶEKAVĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ  
(kadastra apzīmējums 8070 008 3073)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN  
APBŪVES NOSACĪJUMI

## SATURS

1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI .....	3
2.	PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM .....	3
2.1.	ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI .....	3
2.2.	ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA .....	4
2.3.	PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM .....	4
2.4.	AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI .....	5
2.5.	PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM .....	6
3.	ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	7
3.1.	PRASĪBAS MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI .....	7
3.2.	PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI .....	8
3.3.	INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI .....	9
4.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA .....	13

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai "KARŪNAS" ar kadastra apzīmējumu 8070 008 3073) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas kartēm: "ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS", "INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI" un "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA". Tie ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma (teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu) precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl šie nosacījumi nenosaka citādi.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

### 2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI

5. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē "ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS".
6. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība zemes vienībām ar funkcionālo zonējumu MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) – 1200 m<sup>2</sup>. Zemes vienībām Nr. 7, 9 un 11 ņemot vērā zemes lietderīgas izmantošanas iespējas, apkārtējo zemesgabalu un apbūves struktūru un dabisko robežu elementus, pieļaujama zemesgabalu platības samazināšana, bet ne vairāk par 5 % no atļautās minimālās platības attiecīgajā teritorijā.
7. Jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību nenosaka zemes vienībai ar funkcionālo zonējumu TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR).

8. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā un zemes ierīcības projekta īstenošanas, jaunas zemes vienības drīkst veidot tikai ar detālplānojuma grozījumu vai jauna detālplānojuma izstrādi, esošo vienību robežu pārkārtošana atļauta ar zemes ierīcības projektu, ievērojot minimālās zemesgabalu platības.

## 2.2. ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA

9. Ēkām un jaunveidojamām zemes vienībām piešķir adresi ielās, no kurām tiek organizēta iebraukšana zemes vienībā.

10. Adresācijas priekšlikums — Grafiskās daļas kartē "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

## 2.3. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

11. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no Bīriņu un Karūnu ielām, ar kurām robežojas zemes vienības. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

12. Iebrauktuves ieteicams ieklāt ar cieto segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).

13. Ēkām un citām būvēm jāparedz iebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Iebrauktuves parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

14. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai katrā jaunveidojamajā zemes vienībā ierīko ne vairāk kā 3 vieglajām automašīnām paredzētas atklātās autostāvvietas, nepārsniedzot apbūves parametrus.

## 2.4. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

16. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm "AIZSARGJOSLAS UN APROBEŽOJUMI" un "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA":

16.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija;

16.2. vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorijā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.

17. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka inženierbūvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

18. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.

19. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.

20. Aizsargjoslas nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam, Ministru kabineta 2006. gada 10. oktobra noteikumiem Nr. 833 "Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem" un Ministru kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumiem Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika".

21. Gadījumos, kad pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības. Visu veidu rīcība šajās vietās jānosaka ar ieinteresētajām institūcijām.

22. Apbūves līnijas un būvlaides detālplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Grafiskās daļas karti "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

## 2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

23. Vides pieejamības nosacījumus, publiskās ārtelpas labiekārtojumu un apbūves teritoriju labiekārtojumu paredz būvniecības dokumentācijā, atbilstoši šajos nosacījumos ietvertajām prasībām.

24. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.

25. Ielu būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu, iekļūšanu ēkās un izkļūšanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā.

26. Ēku izvietojumu precīzē būvniecības ieceres dokumentācijā, izvēloties izkārtojumu tā, lai tiku maksimāli saglabāti detālplānojuma teritorijā esošie koki (īpaši saglabājami vērtīgākie – ainaviski izteiksmīgākie un vitālākie koki), kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un enegroefektivitātes standartus.

27. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.

28. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un pašvaldības noteikumiem.

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

#### 3.1. PRASĪBAS MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ (DzM) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

Definīcija:	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trim stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru
Apakšzonējums:	DzM
Atļautā izmantošana:	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: a) Savrupmāja Teritorijas papildizmantošanas veidi: a) Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, parki, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	1200 m <sup>2</sup>
Maksimālais apbūves blīvums:	35 %
Maksimālā apbūves intensitāte:	nenosaka
Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%):	50 %
Apbūves augstums (stāvu skaits):	līdz 3
Apbūves augstums (m):	līdz 12 m
Minimālā ielas fronte jaunveidojamiem zemes gabaliem:	15 m
Papildus prasības:	Zemes vienībā jāparedz vieta automašīnu novietošanai (stāvvietā vai garāžā)
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis:	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)

### 3.2. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

Definīcija:	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
Apakšzonējums:	TR
Atļautā izmantošana:	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: a) Inženiertehniskā infrastruktūra (14001); b) Transporta lineārā infrastruktūra (14002); c) Transporta apkalpojošā infrastruktūra: atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas (14003)
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	nenosaka
Maksimālais apbūves blīvums:	nenosaka
Maksimālā apbūves intensitāte:	nenosaka
Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%):	nenosaka
Apbūves augstums (stāvu skaits):	nenosaka
Apbūves augstums (m):	nenosaka
Minimālā ielas fronte jaunveidojamiem zemes gabaliem:	nenosaka
Papildus prasības:	Maģistrālo veloceļu būvniecība jāparedz saskaņā ar Pašvaldības izstrādāto Veloceļu attīstības plānu vai tematisko plānojumu, ja tāds ir izstrādāts, ievērojot attiecīgā Latvijas valsts standarta nosacījumus



### 3.3. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI

29. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

30. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertehniskās apgādes tīkliem – centralizētu elektroapgādi, ūdensapgādi, sadzīves un lietus notekūdeņu savākšanu un novadīšanu.

31. Inženierbūvju projektēšanu un būvniecību veic atbilstoši detālplānojuma un būvniecības dokumentācijas risinājumiem. Plānotais inženiertīklu izvietojums noteikts Grafiskās daļas kartē "INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS" un norādīts izbūvējamās ielas šķērsprofilā.

32. Ūdensapgādes nodrošināšanai izbūvē vietējo ūdensapgādi – spici vai dziļurbumu (spice līdz 20 m dziļumam vai dziļurbums dziļāk par 20 m, saņemot atļauju no Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes).

33. Detālplānojuma teritorijā katrā zemes vienībā izveido pagaidu sadzīves kanalizācijas decentralizētas notekūdeņu savākšanas iekārtas – izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs katrā detālplānojuma apbūves zemesgabalā vai bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, ar nosacījumu, ka detālplānojuma īstenošanas brīdī centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli nav izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai.

33.1. izvēloties bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, jāievēro:

33.1.1. emitētajiem ūdeņiem attiecībā uz bioloģisko skābekļa patēriņu, ķīmisko skābekļa patēriņu un suspendētajām vielām, vismaz šādi parametri:

Nr. p.k.	Parametrs	Cilvēku ekvivalents	Koncentrācija vai attīrīšanas tehnoloģija	Piesārņojuma samazinājuma procenti	References analīzes metode
1.	Bioķīmiskais skābekļa patēriņš (BSP <sub>5</sub> ), ja temperatūra ir 20 °C (neveicot nitrifikāciju)	2000-10000	25 mg/l	70-90	Homogēns, nefiltrēts, nedekantēts paraugs. Izšķīdušo skābekli nosaka pirms un pēc piecu dienu inkubācijas perioda 20 °C ±1 °C temperatūrā, tumsā. Pievieno nitrifikācijas kavētāju
2.	Ķīmiskais skābekļa patēriņš (ĶSP)	2000-10000	125 mg/l	75	Homogēns, nefiltrēts, nedekantēts paraugs. Kālija dihromāta izmantošana
3.	Suspendētās vielas - kopējais daudzums	līdz 10000	mazāk nekā 35 mg/l	90	Raksturīgā parauga filtrēšana caur 0,45 μm filtra membrānu. Žāvēšana 105 °C temperatūrā un svēršana

33.1.2. piesārņojuma samazinājuma procentus nosaka, salīdzinot piesārņojošās vielas daudzumu attīrītajos notekūdeņos ar tās daudzumu attīrīšanas iekārtās ieplūstošajos notekūdeņos.

33.1.3. bioloģiskā skābekļa patēriņa (BSP<sub>5</sub>) vietā var izmantot citus parametrus — kopējo organisko oglekli vai ķīmisko skābekļa patēriņu, ja starp bioloģiskā skābekļa patēriņa un minēto parametru vērtībām ir noteikta sakarība.

33.1.4. analizējot emisiju no nogulsņēšanas dīķiem, paraugus filtrē. Suspendēto vielu kopējā koncentrācija nefiltrētajos ūdens paraugos nedrīkst pārsniegt 150 mg/l; emitētajiem notekūdeņiem attiecībā uz kopējo fosforu un kopējo slāpekli, vismaz šādi parametri:

Nr. p.k.	Parametri		Cilvēku ekvivalents	Koncentrācija vai attīrīšanas tehnoloģija	Samazinājuma procenti	References analīzes metode
1.	Kopējais fosfors (P <sub>kop</sub> )		2000-10000	atbilstoša attīrīšana	10-15	Molekulārās absorbcijas spektrofotometrija
2.	Kopējais slāpeklis (N <sub>kop</sub> )		2000-10000	atbilstoša attīrīšana	10-15	Molekulārās absorbcijas spektrofotometrija

kopējais slāpeklis (N<sub>kop</sub>) ir organiskā slāpekļa un neorganiskā slāpekļa summa

33.1.5. Nepieciešams nodrošināt iespēju ņemt paraugus no attīrīšanas iekārtas un attīrītajiem notekūdeņiem.

34. Detālplānojuma teritorijas nekustamo īpašumu īpašniekiem pieslēgšanās centralizētajiem ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkliem, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai, ir obligāta.

35. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē nepieciešamo elektroapgādes infrastruktūru līdz patērētājiem un ielas apgaismojumu.

36. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē nepieciešamo elektronisko sakaru kabeļu infrastruktūru līdz patērētājiem.

37. Dzīvojamo ēku siltumapgādi nodrošina individuāli, paredzot konkrētus risinājumus būvniecības dokumentācijā.

38. Inženiertehniskā sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver jaunveidojamo zemes vienību iebrauktuvju līdz sarkanajām līnijām un inženiertehniskajai apgādei nepieciešamo inženiertīklu un būvju būvniecību.

39. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.

40. Detālplānojuma realizācijas laikā nav paredzēta centralizēta gāzes apgādes sistēmas izbūve. Taču detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt perspektīvo sadales gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa Bīriņu un Karūnu ielās un nodrošināt gāzesapgādi plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām.

41. Izbūvējot ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmas, jānodrošina aizsardzība pret šo objektu radītajiem trokšņiem, vizuālo un citu veidu piesārņojumiem, tā lai to izskats un radītais troksnis netraucē kaimiņus.

42. Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorācijas stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums. Lai nodrošinātu optimālu mitruma režīmu teritorijā, jāparedz apbūves teritoriju planēšana, ievērojot 3 – 6 promiļu slīpumu. Jāparedz drenāžas izbūve ap ēkām.

43. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo meliorācijas sistēmu, kā arī saglabāt meliorācijas grāvjus un nodrošināt to netraucētu ekspluatāciju.

44. Veidojot dzīvojamo apbūvi detālplānojuma teritorijā, jānosaka trokšņu slāpējošu materiālu izmantošana ēku būvniecībā un jāievēro Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumu Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” prasības. Gar dzīvojamās apbūves zemes vienību dienvidu robežām ieteicams veidot blīvu aizsargstādījumu ar augstu skaņas dzišanas koeficienta joslu.

45. Trokšņu pārsniegumu novērtēšanu veic būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā, katrai zemes vienībai atsevišķi.

#### 4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

46. Detālpplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Ķekavas novada domi un detālpplānojuma izstrādes īstenošanu. Detālpplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.

47. Detālpplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša Detālpplānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.

48. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālpplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.

49. Detālpplānojums tiek uzskatīts par īstenotu, kad tiks īstenota detālpplānojumā paredzētā savrupmāju apbūve visā detālpplānojuma teritorijā.

50. Detālpplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālpplānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

51. Detālpplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par detālpplānojuma realizācijas kārtību.