

## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 2.1. Vispārīgie jautājumi

- 2.1.1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošie noteikumi Nr. SN-TPD-34/2009 un 11.06.2013. saistošie noteikumi 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, lokālplānojuma teritorijas plānojuma grozījumiem nekustamajā īpašumā Rānavas iela 33, Rānavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
- 2.1.2. Šī detālplānojuma "Nekustamajam īpašumam" "Rānavas iela 33" un detālplānojuma grozījumu "Nekustamajam īpašumam" "Ķiršziedu iela 7", (1.-5.parcele), Rānavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā" ievērot Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas un apbūves noteikumus.
- 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 robežu pārkārtošanu.

### 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 – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams, -hidrometeoroloģiskā izpēte;
- Inženierkomunikāciju izbūvi plānotajā ielā inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
- Plānoto ielas izbūvi, sākotnēji ar grants segumu;
- Teritorijas vertikālās plānošanas, projektēšanas un izbūves darbus, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam.

## **2.2.2. Piekļūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana**

- 2.2.2.1. Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no detālplānojuma "Ķiršziedi" 2021.gada grozījumos apstiprinātās juridiskai personai piederošās "Mantojumu" ielas.
- 2.2.2.2. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
- 2.2.2.3. 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.
- 2.2.2.4. 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 sagrausta.
- 2.2.2.5. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
- 2.2.2.6. Zemes vienību robežu pārkārtošanu 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 ievērot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

### **2.2.3. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu noteikumi**

- 2.2.3.1. Centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas pieslēgumu izbūvēt saskaņā ar SIA "Ķekavas nami" nosacījumiem. Pieslēgšanās vietas un veidi precizējami izstrādājot tehnisko projektu vai būvprojektu. Ūdensvada un kanalizācijas projektēšana un izbūve jāveic atbilstoši LR normatīvajiem aktiem, spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem, MK noteikumiem Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" un SIA "Ķekavas nami" tehniskajiem noteikumiem.
- 2.2.3.2. Lietusūdens kanalizācijas sistēmas pieslēgumu izbūvēt saskaņā ar SIA "Ķekavas nami" nosacījumiem. Izstrādājot būvprojektus, jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums. Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorētā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošās platībās.
- 2.2.3.3. Jāparedz brīvu piekļūšanu ugunsdzēsēju transportam. Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot tuvumā esošās ūdens ņemšanas vietas-ugunsdzēsības hidrantus Piparu un Rānavas ielās.
- 2.2.3.4. Būvju izvietojuma veidus, izvietojumu, ugunsdrošības attālumus un piebrauktuves izstrādāt saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" (apstiprināts ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.333). Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi detālplānojuma teritorijā izstrādāt saskaņā ar Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-26 "Ūdensapgādes būves" (apstiprināti ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326).
- 2.2.3.5. Elektroapgādes pieslēgumus izbūvēt saskaņā ar AS "Sadales tīkls" nosacījumiem, ar iespēju pieslēgties esošiem tīkliem.
- 2.2.3.6. Gāzes apgādes pieslēgumu izbūvēt saskaņā ar AS "Gaso" nosacījumiem, paredzot pieslēgumu esošam gāzes vada atzaram "Ķiršziedu ielā 7".
- 2.2.3.7. Elektronisko sakaru tīkla pieslēgumu izbūvēt saskaņā ar SIA "Tet" nosacījumiem pie tuvumā esošajiem tīkliem.
- 2.2.3.8. Siltumapgādes risinājums- lokāls, nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlas individuāli.

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

- 2.2.4.1. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.

- 2.2.4.2. Žogus drīkst ierīkot, ielas pusē, pa ielas sarkano līniju ievērojot redzamības trīsstūri, funkcionālai zemes vienības sadalīšanai.
- 2.2.4.3. Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet, ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemes gabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.
- 2.2.4.4. Žoga minimālā caurredzamība ir šāda:
  - līdz 1m augstam žogam- bez ierobežojumiem;
  - līdz 1.40m- 30%;
  - līdz 1.60m- 50%.
- 2.2.4.5. Žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1.60m.
- 2.2.4.6. Nav atļauta dzeloņstiepļu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.
- 2.2.4.7. Autostāvvietas izvieto priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25% no priekšpagalma platības.
- 2.2.4.8. Izvērtēt un iespēju robežās saglabāt zemesgabalā augošos vērtīgos kokus.
- 2.2.4.9. Saudzējamos kokus saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
- 2.2.4.10. Lai saglabātu un aizsargātu augošos kokus, veicot jebkādus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
- 2.2.4.11. Galvenajai ēkai jāveido arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes.
- 2.2.4.12. Saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā.
- 2.2.4.13. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6m.

## 2.3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumi

### 2.3.1. Nosacījumi zemes vienībai - „Mantojumu iela” (1.parcele).

#### Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL):

Definīcija:	Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais
-------------	--

	zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.
Atļautā izmantošana:	<p><b>Galvenā izmantošana:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gājēju celiņš;</li> <li>• vietējās nozīmes iela;</li> <li>• inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.</li> </ul> <p><b>Palīgizmantošana:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.</li> </ul>
Ielu sarkanās līnijas:	Vietējās nozīmes ielām – 12 m.
Ielu un ceļu šķērsprofili:	Ielu ceļu un šķērsprofili ir noteikti detālpplānojumā, paredzot iespēju nodrošināt gājēju un transportu satiksmi, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumu saskaņā ar atbildīgo valsts un pašvaldības institūciju nosacījumiem un tehniskajiem noteikumiem, ievērojot transporta būvju un inženierkomunikāciju projektēšanas normatīvās prasības.
Izmantošanas noteikumi:	Piebraucamo ceļu, kā arī laukumu brauktuvēm un autostāvvietām jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ceļa vai laukuma robežās. Gājēju celiņus (ietves) detālpplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

**2.3.2. Nosacījumi zemes vienībām - „Mantojumu iela 8” (2.parcele), „Mantojumu iela 6” (3.parcele), „Mantojumu iela 4” (4.parcele), „Mantojumu iela 2” (5.parcele).**

**Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM3):**

Definīcija:	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM3) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, rindu māju, daudzdzīvokļu māju apbūve, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.
-------------	---

DETĀLPLĀNOJUMS "RĀMAVAS IELA 33" (KAD.APZ. 8070 007 0299).

DETĀLPLĀNOJUMA "ĶIRŠZIEDI" GROZĪJUMI (KAD.APZ. 8070 007 1200)

RĀMAVA, ĶEKAVAS PAGASTS, ĶEKAVAS NOVADS

Atļautā izmantošana:	<b>Galvenā izmantošana:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• viena savrupmāja vai</li><li>• viena dvīņu māja.</li></ul> <b>Palīgizmantošana:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;</li><li>• inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;</li><li>• apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;</li><li>• saimniecības ēkas, palīgēkas.</li></ul>
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	Savrupmājai – 1200 m <sup>2</sup> .
Maksimālais apbūves blīvums:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei – 30%.
Maksimālā apbūves intensitāte:	Savrupmāju un dvīņu apbūvei šie AN nenosaka.
Minimālā brīvā teritorija:	Savrupmāju un dvīņu apbūvei šie AN nenosaka.
Maksimālais stāvu skaits:	3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai).
Apbūves maksimālais augstums:	Nedrīkst pārsniegt 12 m.
Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):	No ielām – 3m, saskaņā ar detālplānojuma risinājumu.
Sānpagalma minimālais platums:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4 m, ja tas ir iekšējais sānpagalms;</li><li>• 6 m, ja tas ir ārējais sānpagalms, saskaņā ar detālplānojuma risinājumu.;</li><li>• ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būt uz robežas.</li></ul>
Aizmugures pagalma minimālais dziļums:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4 m;</li><li>• ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būt uz robežas.</li></ul>

### 2.3.3. Nosacījumi zemes vienībām - „Mantojumu iela 4” (4.parcele), „Mantojumu iela 2” (5.parcele).

**Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1):**

DETĀLPLĀNOJUMS "RĀMAVAS IELA 33" (KAD.APZ. 8070 007 0299).

DETĀLPLĀNOJUMA "ĶIRŠZIEDI" GROZĪJUMI (KAD.APZ. 8070 007 1200)

RĀMAVA, ĶEKAVAS PAGASTS, ĶEKAVAS NOVADS

Definīcija:	Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (DzM1) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.
Atļautā izmantošana:	<b>Galvenā izmantošana:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• viena savrupmāja vai</li><li>• viena dvīņu māja.</li></ul> <b>Palīgizmantošana:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;</li><li>• inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;</li><li>• apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;</li><li>• saimniecības ēkas, palīgēkas.</li></ul>
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:	Savrupmājai – 1200 m <sup>2</sup> .
Maksimālais apbūves blīvums:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei – 30%.
Maksimālā apbūves intensitāte:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Minimālā brīvā teritorija:	Savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie AN nenosaka.
Maksimālais stāvu skaits:	3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai).
Apbūves maksimālais augstums:	Nedrīkst pārsniegt 12 m.
Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):	No ielām – 3m, saskaņā ar detālplānojuma risinājumu.
Sānpagalma minimālais platums:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4 m, ja tas ir iekšējais sānpagalms;</li><li>• 6 m, ja tas ir ārējais sānpagalms, saskaņā ar detālplānojuma risinājumu.;</li><li>• ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas.</li></ul>
Aizmugures pagalma minimālais dziļums:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4 m;</li><li>• ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, aizmugures</li></ul>

	pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būvēt uz robežas.
--	--

## 2.4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

- 2.4.1. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada, Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās aizsargjoslas parādītas grafiski un plānotās – grafiski 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 jāaskaņo 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. ģpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. ģpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz ģpašuma 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. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

- 2.5.1. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo lģgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenoģtāju. Detālplānojumu atļauts realizģt pa kārtām.
- 2.5.2. Pirms būvniecības procesa uzsākģšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inģeniertehniskā sagatavoģšana.



*DETĀLPLĀNOJUMS "RĀMAVAS IELA 33" (KAD.APZ. 8070 007 0299).*

*DETĀLPLĀNOJUMA "ĶIRŠZIEDI" GROZĪJUMI (KAD.APZ. 8070 007 1200)*

*RĀMAVA, ĶEKAVAS PAGASTS, ĶEKAVAS NOVADS*

2.5.3. Detālpplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atdzīst par spēku zaudējošu.

Detālpplānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.