

# III DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## I. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Ķekavas novada Ķekavas pagasta Ķekavas pilsētas nekustamā īpašuma "Jaungauņi" (kadastra numurs 80700081950) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700081950 (turpmāk - Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam (ar 2013.gada grozījumiem) (turpmāk - Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar šajos Apbūves nosacījumos noteiktajām precizējošajām prasībām teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.

## II. PROJEKTĒTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.1 - SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TL)

4. Plānotās (atļautās) izmantošanas Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
5. Galvenā izmantošana - gājēju iela/ceļš, veloceļņš, laukums kā izbūves teritorija, atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas, inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
6. Sekundārā izmantošana: nenosaka.
7. Palīgizmantošana: apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
8. Projektētā zemes vienība atrodas nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijā, kur var turpināt teritorijas plānojumā noteikto atļauto izmantošanu, ievērojot nosacījumu, ka būves var izmantot tikai līdz plānotā infrastruktūras objekta būvprojekta izstrādes uzsākšanai, bet nepieciešamības gadījumā tās ir nojaucamas par īpašnieka līdzekļiem.
9. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) - TL teritorijā "Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā" (NĪLM kods 1101).

## III. PROJEKTĒTĀ ZEMES VIENĪBA NR.2 - SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TL), MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀ TERITORIJA (DzM1), ATKLĀTO TELPU (ZAĻĀS) TERITORIJAS - PARKU UN REKREĀCIJAS TERITORIJA (ZA1)

10. Plānoto (atļauto) izmantošanu Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL), Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (DzM1) un Atklāto telpu (zaļās) teritorijas - Parku un rekreācijas teritorija (ZA1) robežas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
11. Galvenā izmantošana:
  - 11.1. TL teritorijā - gājēju iela/ceļš, veloceļņš, laukums kā izbūves teritorija, autostāvlaukums un atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas, inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,
  - 11.2. DzM1 teritorijā - vietējas nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts,
  - 11.3. ZA1 teritorijā - apstādījumi, labiekārtojuma infrastruktūras objekti.
12. Sekundārā izmantošana:
  - 12.1. TL teritorijā - degvielas un gāzes uzpildes stacija, saskaņojot VSIA "Latvijas Valsts ceļi",
  - 12.2. DzM1 teritorijā - nenosaka,
  - 12.3. ZA1 teritorijā - nenosaka.

13. Palīgizmantošana:
  - 13.1. TL teritorijā - apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi,
  - 13.2. DzM1 teritorijā - apstādījumi, piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti, palīgēkas,
  - 13.3. ZA1 teritorijā - apstādījumi, labiekārtojuma infrastruktūras objekti, inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti.
14. Atļauts atdalīt atsevišķā zemes vienībā, izstrādājot zemes ierīcības projektu:
  - 14.1. TL teritoriju,
  - 14.2. DzM1 teritoriju,
  - 14.3. ZA1 teritoriju.
15. Maksimālais apbūves blīvums:
  - 15.1. TL teritorijā - 10%,
  - 15.2. DzM1 teritorijā - nenosaka,
  - 15.3. ZA1 teritorijā - nenosaka.
16. Maksimālā apbūves intensitāte:
  - 16.1. TL teritorijā - 10%,
  - 16.2. DzM1 teritorijā – 40%,
  - 16.3. ZA1 teritorijā - nenosaka.
17. Minimālā brīvā teritorija:
  - 17.1. TL teritorijā – 50%,
  - 17.2. DzM1 teritorijā - 100%,
  - 17.3. ZA1 teritorijā - nenosaka.
18. Apbūves maksimālais augstums un stāvu skaits:
  - 18.1. TL teritorijā - 8 m un 1 stāvs,
  - 18.2. DzM1 teritorijā - 12 m un 2 stāvi,
  - 18.3. ZA1 teritorijā - nenosaka.
19. Apbūves rādītājus (maksimālais apbūves blīvums, maksimālā apbūves intensitāte un minimālā brīvā teritorija) nosaka katrai atļautajai (plānotajai) izmantošanai atsevišķi no plānotās atļautās izmantošanas platības (nevis no kopējās zemes vienības Nr.2 platības).
20. ZA1 teritorija nav apbūvējama.
21. TL teritorijā un DzM1 teritorijās maksimālais ēku skaits nav noteikts, ievēro atļautos apbūves rādītājus.
22. TL teritorijas daļā, kas atrodas nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijā var turpināt teritorijas plānojumā noteikto atļauto izmantošanu, ievērojot nosacījumu, ka būves var izmantot tikai līdz plānotā infrastruktūras objekta būvprojekta izstrādes uzsākšanai, bet nepieciešamības gadījumā tās ir nojaucamas par īpašnieka līdzekļiem.
23. Minimālā būvlaide:
  - 23.1. no valsts galvenā autoceļa A5 Rīgas apvedceļš (Salaspils-Babīte) (turpmāk - autoceļš A5) - 50 m no autoceļa A5 esošās brauktuves malas,
  - 23.2. no valsts vietējā autoceļa V6 Ķekava - Plakanciems (turpmāk - autoceļš V6) - 6 m no autoceļa V6 sarkanās līnijas (ne mazāk kā 20 m no autoceļa V6 ass līnijas).
24. Minimālais apbūves līnijas attālums no zemes vienības robežas saskaņā ar Civillikuma un ugunsdrošības prasībām.
25. Atļauta teritorijas reljefa virsmas paaugstināšana (uzbēršanu), neietekmējot blakus esošos nekustamos īpašumus, saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns" būvprojekta sastāvā izstrādājot vertikālo plānojumu.
26. Piekļuvi plānotajam/iem objektam/iem organizē no plānotās nobrauktuves no autoceļa V6, saskaņā ar Grafisko daļu un izstrādāto "Satiksmes drošības izvērtējums pieslēgumam no valsts vietējā autoceļa V6 Ķekava-Plakanciems 3.52-3.42km, ceļa kreisajā pusē uz nekustamo īpašumu

- "Jaungaņģi" (kadastra apz. 807000081950)". Plānotajai nobrauktuvei izstrādā būvprojektu atsevišķi vai kopā ar Detālplānojuma teritorijā plānotajiem objektiem.
27. Gadījumā, ja DzM1 teritorijas daļu atdala atsevišķā zemes vienībā, piekļuvi tai organizē no plānotā ceļa pievienojuma, jauna pievienojuma izveide pie autoceļa V6 nav atļauta. Piekļuvei pie plānotā vietējās nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekta dibināms ceļa servitūts normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
  28. Teritorijas iekšējo satiksmes organizāciju risina būvprojekta izstrādes ietvaros.
  29. Plānotā objekta/objektu funkcionēšanai nepieciešamās autonomvietnes nodrošina zemes vienības robežās. Stāvlaukumu izvieto ne tuvāk par 40 m no autoceļa A5 brauktuves tuvākās malas un ne tuvāk par 15 m no autoceļa V6 brauktuves tuvākās malas. Nepieciešamo autonomvietņu skaitu plānotajām (atļautajām) izmantošanām nosaka objekta būvniecības ieceres dokumentācijā, ievērojot normatīvo aktu un Latvijas valsts standartu prasības.
  30. Autostāvvietu klātni paredz ar cieto segumu un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām ierīko lietus ūdeņu savākšanu un attīrīšanu (smilšu ķērājus un naftas produktu filtrus).
  31. Zemes vienība nožogojama gar robežjošo DzM1 teritoriju robežu (zemes vienību "Kurkumi", kadastra apzīmējums 807000082335 un zemes vienību "Gaņģi", kadastra apzīmējums 807000082364). Žoga augstums 1,6 m.
  32. Veido arhitektoniski izteismīgas ēku fasādes ar vienotiem arhitektoniskā veidola un teritorijas labiekārtojuma risinājumiem, nosakot tos būvprojektā.
  33. Degvielas cisternu novietojumu paredz, lai to aizsargjosla nepārklātos ar autoceļu A5 un V6 ceļa zemes nodalījuma joslām. Aizsargjoslas teritoriju nodrošina savā zemes vienībā. Gadījumā, ja aizsargjoslas teritoriju nav iespējams nodrošināt savā zemes vienībā, rakstiski vienojas ar apgrūtinātās zemes vienības īpašnieku un apgrūtinājumu ieraksta zemesgrāmatā.
  34. Degvielas cenu pilonus paredz, neaizsedzot esošos satiksmes organizācijas tehniskos līdzekļus, kā arī nepasliktināt to redzamību un uztveršanu, minimāli 10 m no autoceļa V6 brauktuves malas.
  35. Atļautais ūdensapgādes risinājums - decentralizētā ūdensapgāde - dziļurbums, kas ierīkots ļoti labi aizsargātā ūdens horizontā un kuram nosakāma 10 m plata stingra režīma aizsargjosla, atbilstoši aizsargjoslas aprēķinam un normatīvo aktu prasībām.
  36. Atļautais sadzīves notekūdeņu novadīšanas risinājums - decentralizēta sadzīves notekūdeņu savākšanas sistēma - bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas ietaises līdz 5 m<sup>3</sup>/dnn, kas nodrošina vides aizsardzības normatīviem atbilstošu vides aizsardzības līmeni un piesārņojuma nenonākšanu vidē.
  37. Lai pēc iespējas novērstu vides risku neattīrītu notekūdeņu nonākšanai gruntsūdeņos no decentralizētas sadzīves notekūdeņu savākšanas sistēmas (bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm), nodrošinātu to darbības efektivitāti un saglabātu noteiktos ūdens attīrīšanas sistēmas parametrus, regulāri reizi 2 - 3 mēnešos veic ūdens attīrīšanas sistēmas pilnu apkopi. Līgumu par apkopi slēdz ar sertificētu apkalpojošo uzņēmumu.
  38. Nekustamo īpašumu īpašnieks/i 1 gada laikā obligāti pieslēdzas pie centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz Detālplānojuma teritorijai.
  39. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, atbilstoši plānotā objekta ugunsdrošības prasībām, ierīkojot un nododot ekspluatācijā atklātu ugunsdzēsības ūdens tilpni, atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns".
  40. Ēkām un citām būvēm, atbilstoši būvnormatīviem, paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.
  41. Virszemes lietus ūdeņu savākšanu no piebraucamo ceļa klātnes, laukumiem un autonomvietnēm nodrošina slēgtā vai infiltrējošā lietus ūdens savākšanas sistēmā, nepieciešamības gadījumā iekļaujot lietus ūdeņu uzkrājošo risinājumu piemērošanu. Pirms lietus ūdens izvades vidē tos attīra

no naftas produktiem un cita piesārņojuma Detālplānojuma teritorijā. Konkrētus risinājumus un lietus ūdeņu izvades vietas nosaka būvprojekta izstrādes ietvaros, neapgrūtinot autoceļa A5 ceļa zemes nodalījuma joslu.

42. Lietus notekūdeņus no apbūves ēku jumtiem atļauts novadīt vidē neattīrot, bet pirms novadīšanas vidē paredz lietusūdeņu nostādināšanas sistēmu.
43. Atļauti alternatīvās energoapgādes objekti zemes vienībā izvietoto objektu energoapgādei.
44. Veic esošo 0,4 kV elektropārvades gaisvadu līniju un transformatoru apakšstacijas demontāžu un pārbūvi, atbilstoši saņemtam "Projektēšanas uzdevums AS "Sadales tīkls" elektroenerģijas tīklu pārvietošanai".
45. Koplietošanas grāvis ir pārkārtojams (pārbūvējams) un izvietojams starp autoceļa A5 un autoceļa V6 nodalījuma joslu un būvlaidi, saskaņā ar Grafisko daļu. Izvietojums un tehniskais risinājums nepieciešamības gadījumā precizējams būvprojekta ietvaros. Atļauta pārbūve drenāžas kolektorā.
46. Detālplānojuma īstenošanas rezultātā nav pieļaujama hidroloģiskā stāvokļa un virszemes noteces pasliktināšanās Detālplānojuma teritorijā un tai pieguļošajās teritorijās, tai skaitā nav atļautas darbības, kas varētu negatīvi ietekmēt koplietošanas grāvja hidroloģisko režīmu.
47. Nav atļauti tādi izmantošanas veidi, kuru darbības rezultātā rodas būtisks vides piesārņojums, tajā skaitā vides troksnis, kas pārsniedz normatīvajos aktos noteiktos robežlielumus uz zemes vienības robežas un blakus esošajās zemes vienībās.
48. Robežojamo DzM1 teritoriju (zemes vienība "Kurkumi", kadastra apzīmējums 807000082335 un zemes vienība "Gaņģi", kadastra apzīmējums 807000082364) skata aizsardzībai un/vai cita piesārņojuma mazināšanai, aiz ierīkotā žoga Detālplānojuma teritorijā (zemes vienībā "Jaungaņģi", kadastra apzīmējums 807000081950) ierīko aizsargstādījumus - blīvu, mūžzaļu divrindu 4 m platu dzīvžogu - pirmajā rindā 2 m augstas tūjas (*Thuja*), otrajā rindā – citi mūžzaļi stādījumi, atbilstoši Grafiskā daļas kartei "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
49. Veido plānoto pakalpojumu objektu (DUS veikala u.c.) sasaisti (gājēju un velosipēdistu ceļus) ar plānoto gājēju un velosipēdistu ceļu gar autoceļiem A5 un V6, saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
50. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) - TL teritorijā "Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā" (NĪLM kods 1101), Komerccarbības objektu apbūve" (NĪLM kods 0801), DzM1 teritorijā "Neapgūta komerccarbības objektu apbūve" (NĪLM kods 0800), "Komerccarbības objektu apbūve" (NĪLM kods 0801), ZA1 teritorijā "Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa" (NĪLM kods 0501).

#### IV. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

51. Projektētajām zemes vienībām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar tabulu Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana". Aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums.
52. Detālplānojuma teritorijā iekļaujas būvniecības ierobežojumu teritorijas, kas noteiktas teritorijas attīstības plānošanas dokumentā un attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana":
  - 52.1. autoceļa A5 būvlaide - 50 m no autoceļa A5 esošās brauktuves malas,
  - 52.2. autoceļa V6 Ķekava būvlaide - 6 m no autoceļa V6 sarkanās līnijas (ne mazāk kā 20 m no autoceļa V6 ass līnijas),
  - 52.3. nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija, kurā var turpināt teritorijas plānojumā noteikto atļauto izmantošanu, ievērojot nosacījumu, ka būves var izmantot tikai līdz plānotā infrastruktūras objekta būvprojekta izstrādes uzsākšanai, bet nepieciešamības gadījumā tās ir nojaucamas par īpašnieka līdzekļiem.

53. Aizsargjoslas gar plānotajiem inženiertīkliem, kuriem saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
54. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda aprūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.
55. Pie inženiertīkla demontāžas vai pārvietošanas tiek likvidēta vai arī attiecīgi pārvietota tās aizsargjosla.

## **V. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

56. Detālplānojuma īstenošanas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam, apbūves tiesības ieguvējiem, kā arī īpašuma u.c. tiesību pārņēmējiem.
57. Detālplānojuma īsteno saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem (Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu) un administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
58. Detālplānojuma īstenošana iekļauj sekojošus pasākumus:
  - 58.1. projektējamo zemes vienību Nr.1 (TL) un Nr.2 (TL, DzM1, ZA1) un izveidošana, adresācijas un NILM piešķiršana,
  - 58.2. teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu, kas ietver teritorijas reljefa virsmas paaugstināšanu (uzbēršanu), būvprojekta sastāvā izstrādājot vertikālo plānojumu;
  - 58.3. 0,4 kV elektroapgādes līniju un 0,4 kV transformatoru apakšstacijas demontāžu un pārbūvi vai jaunu elektroietaišu ierīkošanu atbilstoši AS "Sadales tīkls" tehniskajiem noteikumiem;
  - 58.4. plānotās nobrauktuves no valsts autoceļa V6 projektēšana un būvniecība, saskaņā ar detālplānojuma Grafisko daļu un izstrādāto "Satiksmes drošības izvērtējums pieslēgumam no valsts vietējā autoceļa V6 Ķekava-Plakanciems 3.52-3.42 km, ceļa kreisajā pusē uz nekustamo īpašumu "Jaungaņģi" (kadastra apz. 807000081950)",
  - 58.5. plānoto (atļauto) objektu (pilna servisa DUS u.c.) un ar tiem funkcionāli saistītās tehniskās infrastruktūras, inženiertīklu un labiekārtojuma projektēšana, būvniecība un nodošana ekspluatācijā.
59. Ēku un citu būvju projektēšana un būvniecība (zemes vienībā Nr.2 (TL, DzM1, ZA1) var tikt veikta vienlaicīgi ar nepieciešamās tehniskās infrastruktūras, tai skaitā plānotās nobrauktuves un inženiertīklu projektēšanu un izbūvi.