

DETĀLPLĀNOJUMS

nekustamajam īpašumam **Saules ielā 36**,
kadastra numurs 80700083565, zemes vienībai ar
kadastra apzīmējumu 80700080965 un
nekustamajam īpašumam **“Leišjāņu mežs”**,
kadastra numurs 80700084060, zemes vienībai ar
kadastra apzīmējumu 80700080969,
ODUKALNĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Pasūtītājs: SIA “Datagrupa.lv”

Izstrādātājs: SIA “Reģionālie projekti”

1. Vispārīgie jautājumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Apbūves nosacījumi) darbojas kā 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) detalizācija nekustamā īpašumā Saules ielā 36, kadastra numurs 80700083565, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700080965 un nekustamā īpašuma "Leišjāņu mežs", kadastra numurs 80700084060, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700080969 teritorijā, Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija).
2. Prasības, kas nav ietvertas šajos Nosacījumos, ir noteiktas Teritorijas plānojumā.

2. Prasības visai teritorijai

2.1. PRASĪBAS APBŪVEI

3. Izvietojot apbūvi, ievēro:
 - 3.1. būvlaidi 10 m no Saules ielas, Mālu ielas, Niedru ielas un jaunveidojamām ielām;
 - 3.2. minimālo apbūves līnijas attālumu no zemes vienību sānu robežas – 4 m.
4. Ēkas izvietojamas teritorijā starp būvlaidi un apbūves līnijām.
5. Plānotās apbūves arhitektoniskos risinājumus veido saskaņā ar apkārtējo vidi un tuvumā esošo apbūvi.

2.2. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN APSTĀDĪJUMIEM

6. Apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot, ievērojot Teritorijas plānojuma nosacījumus.
7. Atsevišķu apbūvei paredzēto zemes vienību teritorijas labiekārtojums, t.sk. apstādījumi, risināms vienlaicīgi ar ēku un citu būvju projektēšanu un būvniecību.
8. Automašīnu stāvvietu risinājumu ietver apbūvei paredzēto zemes vienību būvprojektā.

2.3. PRASĪBAS ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAI

9. Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma Grafiskās daļas kartēs "Funkcionālais zonējums" (2. lapa) un "Zemes ierīcības darbu plāns" (4. lapa).
10. Plānoto zemes vienību robežu pārkārtošana ir atļauta, izstrādājot detālplānojuma grozījumus.
11. Plānoto zemes vienību apvienošana atļauta, tām nodrošinot tiešu piekļuvi no ielas.

2.4. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS UN INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

12. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai veido no plānotajām projektējamo ielu pievienojuma vietām, atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Inženierkomunikāciju plāns" (3. lapa). Nav atļauta pievienojuma (nobrauktuves uz apbūves zemes vienībām) veidošana no Saules ielas.
13. Piekļuvi jaunveidojamām DzS1 apbūves zemes vienībām precizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā. Katrai divu bloķētu individuālo dzīvojamās māju (dvīņu māju) daļām nodrošina atsevišķu piekļuvi.
14. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajam nodrošinājumam attēlots Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns" (3. lapa).

15. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu plānoto ielu sarkano līniju robežās un ārpus tām, precizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.
16. Ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu savākšanu nodrošina, veidojot pieslēgumu pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem.
17. Siltumapgādes nodrošināšanai atļauti lokāli risinājumi. Gāzes apgādi nepieciešamības gadījumā nodrošina, ierīkojot nepieciešamos risinājumus un pieslēdzoties esošajam tīklam.
18. Elektroapgādi nodrošina, ierīkojot nepieciešamos risinājumus un pieslēdzoties esošajam tīklam. Elektroapgādes ierīkošanu veic pirms teritorijas sadalīšanas atsevišķās zemes vienībās, izņemot plānoto ielu daļu atdalīšanu.
19. Ārējo ugunsdzēsību nodrošina, ierīkojot plānotos ugunsdzēsības hidrantus.
20. Lietus ūdens atvadi nodrošina ar lietus ūdens infiltrāciju gruntī ievalkas zonā gar plānotajām ielām vai novadot to virzienā uz pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnoteku un grāvi.
21. Lietus ūdens savākšanu no ēku jumtiem nodrošina, ierīkojot individuālu lietusūdens savākšanas sistēmu, vienlaikus ar ēku būvniecību. Atļauts ierīkot lietusūdens uzkrājošās sistēmas ēkas risinājumos, paredzot uzkrātā lietus ūdens izmantošanu teritorijas uzturēšanā.
22. Lietus ūdeni no pagalmiem aizliegts novadīt uz ielas braucamās daļas vai ietves.
23. Lietus ūdeni aizliegts iepludināt sadzīves notekūdeņu kanalizācijā. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, paredz dalītu sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla.
24. Ārējo apgaismojumu nodrošina, to ierīkojot plānotajās ielās.
25. Elektronisko sakaru tīklus nepieciešamības gadījumā ierīko plānoto ielu sarkanajās līnijās.
26. Detālpārplānojuma īstenošanas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās, kā arī apkārt esošo zemes vienību hidroloģiskā stāvokļa pasliktināšanās.
27. Apbūvētās teritorijas planē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS1)

3.1.1. Pamatinformācija

28. Savrupmāju apbūves teritorija (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 apbūve, tai skaitā ar mežu klātā teritorijā.
29. Funkcionālā zona Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) noteikta zemes vienībām Nr. 1 līdz Nr. 21.

3.1.2. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi

30. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas – brīvi stāvoša vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas (dvīņu māja), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu (zemes vienībās Nr. 1 līdz Nr. 8, Nr. 10 līdz Nr. 20).
31. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmāja – brīvi stāvoša individuālā dzīvojamā māja, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu (zemes vienībā Nr. 9).

3.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

32. Nenosaka (zemes vienībās Nr. 1 līdz Nr. 8, Nr. 10 līdz Nr. 20).
33. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādes vai alternatīvas bērnu aprūpes pakalpojumu iestādes (zemes vienībā Nr. 21).
34. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido ārstu prakses (zemes vienībā Nr. 21).
35. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamās mājas) (zemes vienībā Nr. 21).
36. Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai (zemes vienībā Nr. 21).

3.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes vienības platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
37.	Savrupmāju apbūve	3000 ^{1, 2}	30	³	līdz 10	līdz 3 ⁴	70
38.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	3000 ^{1, 2}	40	³	līdz 10	līdz 3 ⁴	50
39.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	3000 ^{1, 2}	40	³	līdz 10	līdz 3 ⁴	50
40.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	3000 ^{1, 2}	40	³	līdz 10	līdz 3 ⁴	50
41.	Labiekārtota ārtelpa	³	15	³	līdz 8	līdz 2	70

¹ katrai no dvīņu mājām – 1500 m²

² ņemot vērā zemes lietderības izmantošanas iespējas, apkārtējo zemes vienību u un apbūves struktūru un dabisko robežu elementus, pieļaujama zemes vienību platības samazināšana, bet ne vairāk par 5 % no atļautās minimālās platības attiecīgajā teritorijā² nenosaka

³ nenosaka

⁴ 3. stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66 % no 2. stāva platības

3.1.5. Citi noteikumi

42. Minimālā zemes vienības ielas fronte – 25 m.
43. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu brīvi stāvošu dzīvojamo māju (savrupmāju) un palīgēkas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas (dvīņu māju) un palīgēkas.
44. Divu bloķētu individuālo dzīvojamo māju (dvīņu mājas) izbūves gadījumā ievēro Grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" (2. lapa) attēlotās apbūves izvietojuma vietas. Būvprojektā paredz zemes vienības un ēkas sadalīšanas iespēju.
45. Realizējot kādu no Apbūves nosacījumu 33. līdz 35. punktā minētajām atļautajām izmantošanām, ne mazāk kā 10 % no zemes vienības kopplatības paredz bērnu rotaļu laukuma, sporta laukuma vai pieaugušo atpūtas zonu ierīkošanai.
46. Meža zemes atmežošana atļauta tikai zem apbūves un piebraucamajiem ceļiem. Maksimāli saglabājams esošais mežs un zemsedze, ne mazāk kā 70 % no zemes vienības platības.

47. Zemes vienībā paredz vietu automašīnu novietošanai (stāvvietā vai garāžā).
48. Pieslēgšanās centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem ir obligāta.

3.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

3.2.1. Pamatinformācija

49. 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.
50. Funkcionālā zona Transporta infrastruktūras teritorija (TR) noteikta zemes vienībām Nr. 22 līdz Nr. 27.

3.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

51. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001) – virszemes un pazemes inženiertīkli, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei nepieciešamās būves, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces (piemēram, cauruļvadus, kabeļus, urbumus u. tml.).
52. Transporta lineārā infrastruktūra (14002) – ielas un citas līdzīgas būves, kas veido lineāru transporta infrastruktūru.

3.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

53. Nenosaka

3.2.4. Apbūves parametri

Nr.	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 (%)
54.	Inženiertehniskā infrastruktūra	1	1	1	1	1	1
55.	Transporta lineārā infrastruktūra	1	1	1	1	1	1

¹ nenosaka

3.2.5. Citi noteikumi

56. Nenosaka

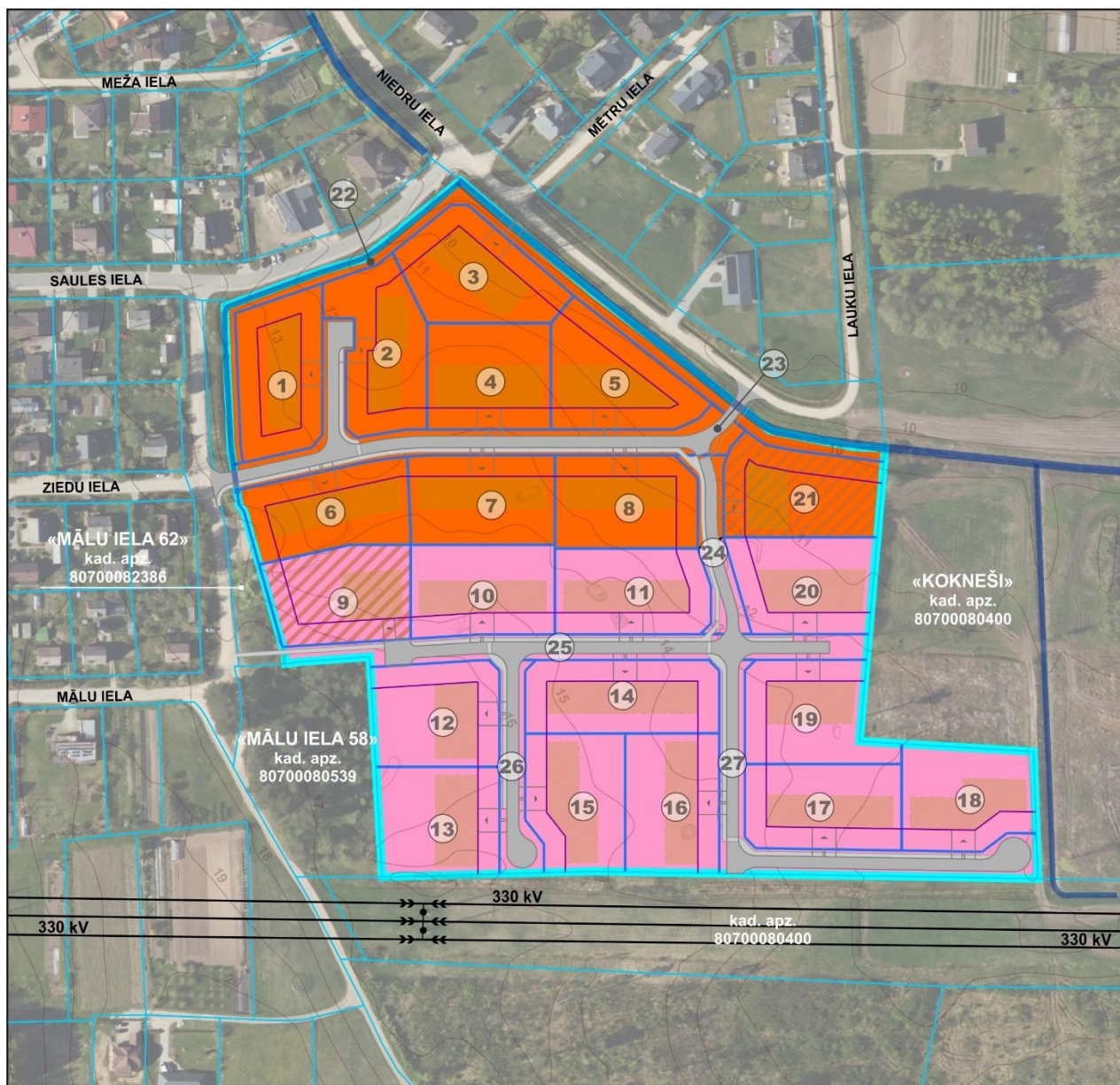
4. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi

57. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t.sk. ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma Grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" (2. lapa).
58. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

59. Detālplānojumu īsteno divās atsevišķās būvniecības teritoriālajās apakškārtās *atbilstoši Apbūves nosacījumu 1.pielikumam*:
 - 59.1. Pirmajā teritoriālajā būvniecības kārtā tiek attīstīta detālplānojuma teritorija, kas ietver jaunveidojamās DzS1 zemes vienības Nr. 1 līdz Nr. 8 un Nr. 21 un izbūvēta to funkcionēšanai nepieciešamā transporta un inženiertehniskā infrastruktūra (jaunveidojamās TR zemes vienības Nr. 22, Nr. 23 un daļa no Nr. 24);
 - 59.2. Otrajā teritoriālajā būvniecības kārtā tiek attīstīta detālplānojuma teritorija, kas ietver jaunveidojamās DzS1 zemes vienības Nr. 9 līdz Nr. 20 un izbūvēta to funkcionēšanai nepieciešamā transporta un inženiertehniskā infrastruktūra (jaunveidojamās TR zemes vienības Nr. 25 līdz Nr. 27 un daļa no Nr. 24).
60. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem un administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, kas noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju.

1. pielikums. Detālplānojuma īstenošanas teritoriālās apakškārtās



APZĪMĒJUMI:

	Detālplānojuma teritorija		Projektējamās zemes vienību robežas		330 kV elektropārvades līnija
	Zemes vienību robežas		Projektējama būvlaide (10 m)		I. kārta
	Reljefa horizontāles/ augstums m.v.j.l.		Plānotā iela		II. kārta
	Plānotās zemes vienības numurs (aprakstā)		Plānota gājēju ietve		
	Plānotā zemes vienība ar atsevišķiem izmantošanas noteikumiem		Plānotas piebrauktuves uz jaunveidojamām zemes vienībām		
			Apbūves izvietojuma vieta (orientējoši)		

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



Rūpniecības iela 32b – 2, Rīga, LV – 1045

tālr. +371 67320809

e-pasts: birojs@rp.lv

www.rp.lv