

**ĶEKAVAS NOVADA  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
„LAZDUKALNI” (kadastra Nr. 8070 007 0014)  
DETĀLPLĀNOJUMS**



## **II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI**

### **1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA**

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamā īpašuma “Lazdukalni”, Katlakalnā, Ķekavas novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0009.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie apbūves nosacījumi. Pārējie apbūves nosacījumi, saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritorijas plānojumu (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), ciktāl tie nav precizēti šajos detālplānojuma apbūves nosacījumos.
3. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošu valsts likumu un citu tiesību aktu prasības, kā citu pašvaldību saistošo noteikumu prasības.

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

#### 4. Definīcija:

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

#### **Zemes vienības Nr. 1 - 11**

#### 5. Atļautā izmantošana:

##### 5.1. Galvenā izmantošana:

5.1.1. Savrupmāju apbūve (11001);

5.1.2. Rindu māju apbūve (11005);

5.2. Palīgizmantošana: saimniecības ēkas, palīgēkas.

#### 6. Apbūves parametri:

##### 6.1. Minimālā platība:

6.1.1. savrupmājai: 1200 m<sup>2</sup>;

6.1.2. dvīņu mājas vienai daļai: 600 m<sup>2</sup>;

6.1.3. rindu mājas sekcijai: 300 m<sup>2</sup>.

6.2. Minimālā zemesgabala ielas fronte: 15 m.

6.3. Maksimālais apbūves blīvums: 35 %.

- 6.4. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs: 50 %
  - 6.5. Būvlaide: 6 m
  - 6.6. Maksimālais apbūves stāvu skaits: 3 stāvi, bet 3. stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66 % no 2. stāva platības
  - 6.7. Maksimālais apbūves augstums: līdz 12 m
7. Citi nosacījumi:
- 7.1. Ēku fasādes jāveido arhitektoniski izteiksmīgas vienotā arhitektoniskā veidolā.
  - 7.2. Saimniecības ēkas, palīgēkas projektē arhitektoniski vienotas ar dzīvojamo māju.
  - 7.3. Ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi.
  - 7.4. Rindu māju apbūve (11005) atļauta tikai, kad līdz zemes vienības robežai ir pievilkti centralizētie ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkli un ir iespēja pieslēgties tiem.

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

### **Zemes vienība Nr. 12,13,14**

#### 8. 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.

#### 9. Atļautā izmantošana:

- 9.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 9.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

#### 10. Apbūves parametri:

10.1. Projektējamās *Jaunveidojamās ielas* (ielas nosaukumi saskaņojami atsevišķi ar pašvaldību un Valsts valodu centru) parametri (inženierkomunikāciju izvietojumi precizējami tehniskajos projektos, izņemot sarkano līniju platumu):

- 10.1.1. ielu (A-A) sarkano līniju platums – min 12 m;
- 10.1.2. ielas (zemes vienības) (B-B) sarkano līniju platums – 10 m.

## **7. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI**

11. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm “AIZSARGJOSLAS UN APROBEŽOJUMI” un “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.
12. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka inženierbūvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
13. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.
14. Gadījumos, kad pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ar ieinteresētajām institūcijām.

## **8. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM**

15. Vides pieejamības nosacījumus, publiskās ārtelpas labiekārtojumu un apbūves teritoriju labiekārtojumu paredz būvniecības dokumentācijā, atbilstoši šajos nosacījumos ietvertajām prasībām.
16. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.
17. 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.
18. Ēku izvietojumu precizē būvniecības ieceres dokumentācijā, izvēloties izkārtojumu tā, lai tiku maksimāli saglabāti detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un enegroefektivitātes standartus.
19. Atļauts izbūvēt žogus gar apbūves gabaliem. Ielas vai ceļa pusē, tos izvietojot pa ielas sarkano līniju gar ielas teritoriju, kas noteikta kā Transporta infrastruktūras teritorija (TR), ievērojot redzamības trijstūra līnijas.
20. Žogiem, kas vērsti pret publisko ārtelpu, maksimālais augstums un caurredzamība ir šāda:
  - 20.1. līdz 1m augstam žogam- bez ierobežojumiem;
  - 20.2. līdz 1.6m augstam žogam- tiešā pretskatā līdz 30% uz katru žoga posmu.
21. Nav atļauts žogu stabus un to atbalstus izvietot ielu un ceļu teritorijā. Atļauts funkcionāli sadalīt zemes gabalu ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.

22. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.
23. Apstādījumi:
  - 23.1. Dzīvžogi ierīkojami teritorijas iekšpusē,
  - 23.2. Dzīvžogi stādāmi ne tuvāk kā 1,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, to augstums nedrīkst pārsniegt 2,5 m,
  - 23.3. Aizliegts stādīt apstādījumus ielu sarkanajās līnijās.

## **9. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI**

24. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē “ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS”.
25. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība zemes vienībām ar funkcionālo zonējumu MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM) – 1200 m<sup>2</sup>, bet 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.
26. Jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību nenosaka zemes vienībai ar funkcionālo zonējumu TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)
27. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā un zemes ierīcības projekta īstenošanas, esošo vienību robežu pārkārtošana atļauta ar zemes ierīcības projektu, ievērojot zemesgabalu minimālās platības.

## **10. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM**

28. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana:
  - 28.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana:
    - 28.1.1. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi;
    - 28.1.2. 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;

- 28.1.3. 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:
- 28.1.3.1. Nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti, ģeotehnisko izpēti un, ja nepieciešams, -hidrometeoroloģisko izpēti;
  - 28.1.3.2. Meliorācijas sistēmas ierīkošanu vai pārkārtošanu;
  - 28.1.3.3. Teritorijas vertikālās plānošanas, projektēšanas un izbūves darbus, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam;
  - 28.1.3.4. Būvniecībai nepiemērotās grunts uzlabošanu vai nomaiņu;
  - 28.1.3.5. Inženierkomunikāciju izbūvi plānotajā ielā inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
  - 28.1.3.6. Satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, plānoto ielu izbūvi, (sākotnēji ar grants segumu);

## **11. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM**

29. Visās teritorijās nodrošina būvju inženiertehnisko apgādi saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
30. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits un vieta nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
31. Līdz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei pieļaujama vietējā ūdensapgāde un kanalizācija. “Vietējā ūdensapgāde”- spice vai dziļurbums. Ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, saņemt atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. “Vietējais kanalizācijas risinājums”- izsmēlamais hermētiskais krājrezervuārs vai bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.
32. Izvēloties bioloģiskās attīrīšanas iekārta, jāievēro:
- 32.1. emitētajiem ūdeņiem attiecībā uz bioloģisko skābekļa patēriņu, ķīmisko skābekļa patēriņu un suspendētajām vielām ir 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)	200-2000	atbilstoša attīrīšana	50-70	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)	200-2000	atbilstoša attīrīšana	50-75	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

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

32.3. 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;

32.4. analizējot emisiju no nogulsnesāšanas dīķiem, paraugus filtrē. Suspendēto vielu kopējā koncentrācija nefiltrētajos ūdens paraugos nedrīkst pārsniegt 150 mg/l;

32.5. emitētajiem notekūdeņiem attiecībā uz kopējo fosforu un kopējo slāpekli ir vismaz šādi parametri:

Nr. p.k.	Parametri		Cilvēku ekvivalents	Koncentrācija vai attīrīšanas tehnoloģija	Samazinājuma procenti	References analīzes metode
1.	Kopējais fosfors ( $P_{kop}$ )		2000-10000	atbilstoša attīrīšana	10-15	Molekulārās absorbcijas spektrofotometrija
2.	Kopējais slāpeklis ( $N_{kop}$ )		2000-10000	atbilstoša attīrīšana	10-15	Molekulārās absorbcijas spektrofotometrija

32.6. nodrošināt iespēju ņemt paraugus no attīrīšanas iekārtas un attīrītajiem notekūdeņiem;

32.7. ierīkot attīrīto notekūdeņu infiltrācijas lauku;

32.8. ja zemesgabalā ir meliorācijas sistēma (drenas, kolektori, grāvji., u.c.) saņemt tehniskos noteikumus un/vai skaņojumu par attīrīšanas iekārtas un attīrīto notekūdeņu infiltrācijas lauka novietojumu no Valsts SIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”.

33. Nekustamo īpašumu īpašnieks/i 1 gada laikā obligāti pieslēdzas pie centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem (par saviem finanšu līdzekļiem), tiklīdz tie ir izbūvēti līdz detālpārplānojuma teritorijai.

34. Ēkas īpašnieks nodrošina inženierkomunikāciju pieslēguma izbūvi no ielas līdz ēkai.

35. Jaunveidojamās apbūves teritorijas jānodrošina ar lietus ūdens novadīšanas sistēmām. Vietās, kur nav iespējams lietus ūdens kanalizācijas sistēmu pieslēgt pie esošajiem centralizētajiem tīkliem, jāierīko vietējo lietus ūdens savākšanu, nodrošinot to noteci uz esošām virszemes ūdenstilpnēm vai ūdenstecēm.

36. Meliorācija.

36.1. Meliorācijas sistēmu pārbūvi veic atbilstoši izstrādātajam pārbūves plānam, atbilstoši VAS "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta tehniskajiem noteikumiem;

36.2. izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem;

36.3. apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz projektējamo ielu un ceļu tehnēm un lietussūdeņu uztveršanas akām;

36.4. projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālpārplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās;

36.5. pēc drenāžas tīklu likvidēšanas un/vai jaunu tīklu būvniecības, visas veiktās izmaiņas meliorācijas sistēmā reģistrējamas meliorācijas kadastrā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām

## **12. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

37. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Ķekavas novada domi un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
38. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša Detālplānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.
39. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.
40. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.
41. Detālplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par detālplānojuma realizācijas kārtību.