

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

**Nekustamajos īpašumos "Rasiņi", "Mailītes", "Rūsas",  
Krustkalnos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā**

## 1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Ķekavas novada domes 22.03.2023. saistošo noteikumu Nr. SN-TPD-2/2023 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" detalizācija nekustamajiem īpašumiem "Rasiņi" (kad. Nr. 8070 003 0006), "Mailītes" (kad. Nr. 8070 003 0563) un "Rūsas" (kad. Nr. 8070 003 0026), Krustkalnos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Ķekavas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.

## 2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

### 2.1. Inženiertehniskā sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas veic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbus, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
  - 5.2. lietūs notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi;
  - 5.3. plānotās iekškvartāla ielas/ielu vai to posmu izbūve, sākotnēji ar grants/šķembu segumu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 5.4. inženiertīklu izbūve plānotās ielas/ielu vai to posmu robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai.
6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

### 2.2. Prasības inženiertīkliem

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē "Savietotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums" un "Ielu šķērsprofilis":
  - 7.1. visas ēkas un būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, pieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, paredz dalīto sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietūs ūdens tīkla;
  - 7.2. detālplānojuma teritorijā perspektīvā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu pie Ķekavas novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši SIA "Baložu komunālā saimniecība" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
  - 7.3. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas;
  - 7.4. detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu un lietūs ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;

- 7.5. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai;
- 7.6. inženiertīklu būves/iekārtas (sadalnes, u.tml.) izbūvē ielu teritorijā, ja nepieciešams tās izvietot ārpus ielas (aiz sarkanās līnijas), tad žogā veido kabatas, nodrošinot tām publisku piekļuvi.
8. Prasības lietus ūdens apsaimniekošanai:
  - 8.1. paredz lietus ūdeņu savākšanu no ielas un detālplānojuma plānotajām apbūves teritorijām, veicot drenāžas tīklu izbūvi;
  - 8.2. lietus notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāt speciāli izveidotās mitrainēs.
9. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, precizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

### **2.3. Prasības piekļūšanai zemes vienībām un ugunsdrošībai**

10. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no esošās Zālītes ielas, Kartupeļu ielas un Airītes ielas. Jaunveidojamās ielas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums", nodrošina piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā.
11. Ielu šķērsprofili ir attēloti detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Ielu šķērsprofili". Tos precizē attiecīgā objekta būvniecības dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
12. Attālumus starp ēkām un citām būvēm nosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
13. Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m.

### **2.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam**

14. Labiekārtojuma elementu izvietojumu nosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
15. Āra apgaismojumu izvieto tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
16. "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas" drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabalu robežām, bet gar ielu – pa ielas sarkano līniju.
17. Nepieciešamās transportlīdzekļu novietnes izvieto objekta zemes vienībā. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības.
18. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā ievēro universālā dizaina principus.
19. Saglabā vērtīgos kokus.
20. Jaunos un perspektīvos augošos kokus izmantot teritorijas apzaļumošanā.
21. Veicot jebkārus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējs nodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, nodrošina atsegto sakņu aizsardzību.

22. Koku stumbru aizsardzībai izmanto dēļu aplikas, bet sakņu aizsardzībai ap kokiem ierīko dēļu žogu attālumā, kas ir ne mazāks par 2 m no koka stumbra. Ja nepieciešams, sakņu sistēmas aizsardzībai pazemes inženierkomunikācijas ievieto aizsargcaurulēs.

## **2.5. Prasības apbūvei**

23. Konkrētu ēku un būvju izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.
24. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli ievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standartus un ieteikumus.
25. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētos saules paneļus izvieto, nodrošinot to arhitektonisku iekļaušanu ēku un teritorijas telpiskajā struktūrā.
26. Ēku apdarē dominējošais ieteicamais materiāls – koks, betons un dažādu konstrukciju sienas ar apmetumu. Stikls, metāls, akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās galvenā būvobjekta daļās vai tā piebūvēs.
27. Nav atļauts spilgtu, spīdīgu (sintētisku) krāsu toņu lietojums ēku fasādēs vai jumtiem, žogu krāsojumā vai teritorijas labiekārtojuma elementos. Ieteicams pielietot detālplānojuma teritorijā tradicionālos apbūves krāsu risinājumus, kas atbilst vietējai (ciema) arhitektūrai.

## **2.6. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi**

28. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t.sk. plānoto ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Funkcionālais zonējums".
29. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

## **2.7. Zemes vienību veidošana**

30. Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienību dalīšanu un esošo robežu pārkārtošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības projekts", kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
31. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespēju.
32. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā esošos un plānotos ielu nosaukumus.

# **3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ**

## **3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)**

33. Galvenais izmantošanas veids: savrupmāju apbūve (11001).
34. Papildizmantošanas veids: 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.
35. Papildizmantošanas veidi, kuri piemērojami tikai zemes gabalā Nr. 4:
  - 35.1. biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido vietējas nozīmes pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, sakaru nodaļas, pasta, un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

35.2. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido vietējas nozīmes veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas.

35.3. sporta būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas būves (piemēram, sporta laukumi, trases ar cieto vai mīksto segumu).

35.4. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido pirmsskolas aprūpes un izglītības iestāžu apbūve vai alternatīvas bērnu aprūpes pakalpojumu iestādes.

35.5. veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido ārstu prakses.

### 36. Apbūves parametri:

Teritorijas izmantošanas veidi	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Savrupmāju apbūve	1200 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	35	<sup>4</sup>	līdz 12	līdz 3 <sup>3</sup>	50
Biroju ēku apbūve	1200 m <sup>2</sup>	40	<sup>4</sup>	līdz 12	līdz 3	20
Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	1200 m <sup>2</sup>	40	<sup>4</sup>	līdz 12	līdz 3	20
Sporta būvju apbūve	<sup>2</sup>	40	<sup>4</sup>	līdz 12	līdz 3	20
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	<sup>2</sup>	40	<sup>4</sup>	līdz 12	līdz 3	20
Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	<sup>2</sup>	40	<sup>4</sup>	līdz 12	līdz 3	20
Labiekārtota ārtelpa	<sup>4</sup>	15	<sup>4</sup>	līdz 8	līdz 2	70

<sup>1</sup> katra no dvīņu mājām – 600 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> pēc funkcionālās nepieciešamības

<sup>3</sup> 3. stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66 % no 2. stāva platības

<sup>4</sup> nenosaka

### 37. Citi noteikumi:

37.1. izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, ievēro noteikto būvlaidi – 6 m attālumā ielas sarkanajām līnijām, izņemot zemes gabalu Nr. 15, kurā ievēro noteikto būvlaidi 3 m attālumā ielas sarkanajām līnijām;

37.2. zemesgabalus ar dvīņu māju apbūvi atļauts sadalīt pēc dvīņu māju uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.

## 3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

### 38. Galvenie izmantošanas veidi:

38.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001): Virszemes un pazemes inženiertīkli, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi).

38.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002): Ielas, gājēju un velosipēdu ceļi.

38.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas.

39. Zemes gabala Nr. 29 daļā ārpus ielu sarkanajām līnijām ierīko stādījumus.

40. Apbūves parametrus nenosaka.

#### 4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

41. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
42. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas atļauts izbūvēt pa kārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai. Ja ielas izbūve tiek realizēta pa posmiem, ierīko pagaidu apgrīšanās laukumu strupceļa galā.
43. Pirms atsevišķas apbūves kārtas būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu plānotās apbūves kārtai teritorijā, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodalā noteikto.
44. Inženiertīklu izbūves secību precīzē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
45. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīta.
46. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi veic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašnieks nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
47. Ielas brauktuves ierīkošanu ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūvi un apgaismojuma ierīkošanu (apgaismes stabu uzstādīšanu) veic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
48. Esošās zemes vienības sadali atļauts uzsākt tikai pēc ielas izbūves ar grants/šķembu segumu un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženiertīklu izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
49. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma īstenošanas posma ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
50. Pirms ēkas/būves nodošanas ekspluatācijā izbūvē un nodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamos inženiertīklus un ierīko piebraucamo ceļu.
51. Būvniecības procesa laikā radītos atkritumus, būvgružus vai jebkāda veida priekšmetus, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir aizvāc. Būvgružus uzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgružus regulāri un bez kavēšanās iztukšo.