

Detālplānojums zemesgabalam

Skaistkalnes ielā 5, Ķekavā, Ķekavas novadā

(Zemesgabalam ar kadastra apzīmējumu Nr. 8070 008 3884)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Pasūtītājs:

SIA "NC PRO"
Reģ. Nr. 40103923531

Izpildītājs:

essentials

SIA "essentials"
Reģ. Nr. 40203461249
Saulkrastu iela 3-1, Piņķi, Babītes pag.,
Mārupes nov., LV2107
Tel. +371 20716471
Mājaslapa: www.essentials.lv
e-pasts: es@essentials.lv

Rīga, 2026. gads

1. Vispārīgie jautājumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Apbūves nosacījumi) detalizē Ķekavas novada teritorijas plānojuma (administratīvai teritorijai līdz 01.07.2021.) prasības, 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 Skaistkalnes ielā 5 (kad. apz. 8070 008 3884).
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Nosacījumi ir detālpilānojuma neatņemama sastāvdaļa un precizē Teritorijas plānojumu šajā īpašumā. Prasības, kas nav ietvertas šajos Nosacījumos, ir noteiktas Teritorijas plānojumā.
4. Ja rodas pretrunas starp šiem nosacījumiem un Teritorijas plānojumu, piemēro detālpilānojuma nosacījumus.

2. Prasības visai teritorijai

2.1. Prasības apbūvei

5. Izvietojoj apbūvi, ievēroj:
 - 5.1. būvlaidi no projektējamām sarkanajām līnijām - 3 metri;
 - 5.2. Minimālais apbūves līnijas attālumu no zemes vienību sānu robežas – 4 metri.
6. Ēkas izvietošanas teritorijā starp būvlaidi un apbūves līniju.
7. Plānotās apbūves arhitektoniskos risinājumus veido saskaņā ar apkārtējo vidi un tuvumā esošo apbūvi.
8. Palīgbūvju izvietošanu un parametrus precizē būvniecības ieceres dokumentācijā, ievērojot attālumus līdz robežām.
9. Projektējamās dzīvojamās mājās ir obligāti jāpieslēdz pie centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

2.2. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN APSTĀDĪJUMIEM

10. Teritorijas labiekārtojumu risina katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaikus ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.
11. Vides pieejamības risinājumus nodrošina būvniecības ieceres dokumentācijā atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām.

12. Ēku izvietojumu un labiekārtojumu izvēlas tā, lai iespējami saglabātu esošos kokus/apstādījumus un ievērotu ugunsdrošības, insolācijas un higiēnas prasības.
13. Lietusūdeņu apsaimniekošanas risinājumus (infiltrācija/novadišana) precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros.
14. Sadzīves atkritumu (t.sk. šķiroto) novietojumu paredz būvniecības ieceres dokumentācijā; risinājumu pielāgo pakalpojuma sniedzēja prasībām.
15. Projektēšanā izvērtē apstādījumu joslas zemes vienību ziemeļu daļā (zemesgabaliem Nr.4 un Nr.5) trokšņa ietekmes mazināšanai.
16. Labiekārtojuma risinājumos izvērtē ūdenscaurlaidīgu segumu izmantošanu, kur tas ir tehniski pamatoti.

2.3. PRASĪBAS ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAI

17. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē "teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" lapā DP-2.
18. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība: savrupmājai — 1200 m²; dvīņu mājas vienai daļai — 600 m².
19. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā jaunu zemes vienību veidošana pieļaujama, ievērojot Teritorijas plānojuma prasības un detālplānojuma risinājumus; robežu pārkārtošanu veic ar zemes ierīcības projektu.
20. Ja zemes vienību veidošanas rezultātā nepieciešami piekļuves vai inženiertīklu servitūti, tos nosaka zemes ierīcības projektā un precizē būvniecības ieceres dokumentācijā.

2.4. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS UN INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

21. Piekļuvi zemes vienībām nodrošina pa detālplānojumā paredzēto transporta infrastruktūru; konkrētus satiksmes organizācijas un segumu risinājumus precizē BP stadijā.
22. Plānotā piekļuves iela – Satekles iela – plānot kā dzīvojamo zonu. Tālākā plānošanā izvietot visas nepieciešamās zīmes.
23. Inženiertīklu un transporta infrastruktūras aizsargjoslas ievēro saskaņā ar Aizsargjoslu likumu; jaunizbūvējamo tīklu aizsargjoslas precizē pēc faktiskā izvietojuma.
24. Lietusūdeņu novadi un reljefa plānojums risināms tā, lai nepasliktinātu meliorācijas sistēmas darbību; risinājumu precizē BP stadijā ar sertificēta speciālista piesaisti.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

3.1.1. Pamatinformācija

25. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) noteikta, lai nodrošinātu savrupmāju un dvīņu māju apbūves izvietojumu zemes vienībās detālplānojuma teritorijā. Apbūvi īsteno saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un Teritorijas plānojuma prasībām tiktāl, ciktāl šie nosacījumi nenosaka citādi.

3.1.2. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:

26. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas – brīvi stāvoša vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas (dvīņu māja), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu:

26.1. zemes vienībās Nr.1 - 3 pieļauj savrupmāju vai dvīņu māju apbūvi;

26.2. zemes vienībās Nr.4 - 5 pieļauj tikai brīvi stāvošu individuālās dzīvojamās mājas apbūvi.

3.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

27. Nenosaka;

3.1.4. 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 (%)
28.	Savrupmāju apbūve	1200 m ² / 600 m ²	35%	¹	12	Līdz 3	50%

¹nenosaka

3.1.5. Citi noteikumi

29. Nenosaka.

3.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

3.1.1. Pamatinformācija

30. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī teritorijas inženiertehnisko apgādi.

3.1.2. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:

31. 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.).

32. Transporta lineārā infrastruktūra (14002) – ielas un citas līdzīgas būves, kas veido lineāru transporta infrastruktūru.

3.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

33. Nenosaka;

3.1.4. 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 (%)
34.	Inženiertehniskā infrastruktūra	1	1	1	1	1	1
35.	Transporta lineārā infrastruktūra	1	1	1	1	1	1

¹nenosaka

3.1.5. Citi noteikumi

36. Nenosaka.

4. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi

37. 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 "Aizsargjoslu plāns (esošo)", lapā DP-4.

38. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precīzē turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši faktiskajam izvietojumam un izpilduzmērījumiem.

39. Aizsargjoslu pārklāšanās gadījumā piemēro stingrākās prasības; konkrētās prasības precīzē atbilstoši institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

40. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem un administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, kas noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju.