

DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM

“SMAILES”,

KADASTRA NUMURS 8070 007 0275,

KROGSILĀ,

ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Pilnveidotā redakcija

PASŪTĪTĀJS:

SIA “DIPSTAGE”
LAPU IELA 4, VIESĪTE, JĒKABPILS NOVADS
REĢ.NR. 50103526201
INFO@DIPSTAGE.COM
WWW.DIPSTAGE.EU


innovative carwash

IZSTRĀDĀTĀJS:

SIA “REĢIONĀLIE PROJEKTI”
RŪPNIECĪBAS IELA 32B - 2, RĪGA, LV-1045
REĢ.NR.40003404474
BIROJS@RP.LV
WWW.RP.LV

 **REĢIONĀLIE
PROJEKTI**

2026

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 “Smailes”, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700070275 teritorijā, Krogsilā, 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 6 m no Čiekuru ielas sarkanās līnijas;
 - 3.2. būvlaidi servisa objektu ēkām- 30 m no autoceļa P137 ass līnijas;
 - 3.3. būvlaidi nedzīvojamām un biroja ēkām - 40 m no autoceļa P137 ass līnijas;
 - 3.4. minimālo apbūves līnijas attālumu no zemes vienību sānu robežas – 4 m.
4. Ēkas izvietojamas teritorijā starp būvlaidi un apbūves līnijām.

2.2. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN APSTĀDĪJUMIEM

5. Apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot, ievērojot Teritorijas plānojuma nosacījumus un 0,5 m no autoceļa P137 nodalījuma joslas .
6. Zemes vienību teritorijas labiekārtojums, t.sk. apstādījumi, risināms vienlaicīgi ar ēku un citu būvju projektēšanu un būvniecību.
7. Automašīnu stāvvietu risinājumu ietver apbūvei paredzēto zemes vienību būvprojektā. Automašīnu stāvlaukumus paredzēt ārpus autoceļa nodalījuma joslas robežas, 15 m no brauktuves tuvākās malas.
8. Ārpus plānoto objektu apbūves vietām, piebraucamo ceļu un automašīnu stāvvietām saglabājamas detālplānojuma teritorijā augošās priedes, kuru diametrs sasniedzis 15 cm.
9. Ja attālumā līdz 100 m no automazgātavas tiek uzbūvētas dzīvojamās mājas, automazgātavai ir jāizvērtē aizsargsienas pret troksni un aerosoliem uzstādīšana.

2.3. PRASĪBAS ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAI

10. Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma Grafiskās daļas kartēs “Funkcionālais zonējums” (2. lapa) un “Zemes ierīcības darbu plāns” (4. lapa).
11. Plānoto zemes vienību robežu pārkārtošana ir atļauta, izstrādājot detālplānojuma grozījumus.

2.4. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS UN INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

12. Piekluvi detālplānojuma teritorijai veido no Čiekuru ielas 30 m no autoceļa A7 brauktuves tuvākās malas, atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Inženierkomunikāciju plāns” (3. lapa). Nav atļauta pievienojuma (nobrauktuves uz apbūves zemes vienību) veidošana no autoceļa P137.

13. Čiekuru ielas pievienojuma vietā pie autoceļa P137 izbūvējama drošības sala un uzstādāmas ceļazīmes atbilstoši Čiekuru ielas pievienojuma izvērtējumam valsts autoceļā, P137 "Lapenieki- Ķekava- Ģūģi" (detālplānojuma pielikums).
14. Inženiertīklu risinājumu un to izvietojumu projektē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.
15. Ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu savākšanu nodrošina, veidojot lokālu ūdensapgādes urbumu un lokālu sadzīves notekūdeņu savākšanas sistēmu.
16. Izvēloties bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, jāievēro:
 - 16.1. vismaz šādi parametri emitētajiem ūdeņiem attiecībā uz bioloģisko skābekļa patēriņu, ķīmisko skābekļa patēriņu un suspendētajām vielām:

Nr. p.k.	Parametrs	Cilvēku ekvivalents	Koncentrācija vai attīrīšanas tehnoloģija	Piesārņojuma samazinājuma procenti	References analīzes metode
1.	Bioķīmiskais skābekļa patēriņš (BSP ₅), ja temperatūra ir 20 °C (neveicot nitrifikāciju)	2000-10000	25 mg/l	70-90	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)	2000-10000	125 mg/l	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

- 16.2. vismaz, šādi parametri emitētajiem notekūdeņiem attiecībā uz kopējo fosforu un kopējo slāpekli:

Nr. p.k.	Parametrs	Cilvēku ekvivalents	Koncentrācija vai attīrīšanas tehnoloģija	Piesārņojuma 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	10-50	Molekulārās absorbcijas spektrofotometrija

17. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves līdz Detālplānojuma teritorijai ēkām obligāta pieslēguma veidošana pie centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem.
18. Pēc centralizēto sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklu izbūves līdz Detālplānojuma teritorijai, izvērtē pieslēgšanās nepieciešamību, ņemot vērā automazgātavas notekūdeņu attīrīšanas tehnoloģijas.
19. Siltumapgādes nodrošināšanai atļauti lokāli risinājumi.
20. Elektroapgādi nodrošina, ierīkojot nepieciešamos risinājumus un pieslēdzoties esošajam tīklam.
21. Lietus ūdens atvadi nodrošina ar lietus ūdens infiltrāciju gruntī.
22. 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.

23. Lietus ūdeni no pagalmiem aizliegts novadīt uz Čiekuru ielas braucamās daļas.
24. Lietus ūdeni aizliegts iepludināt sadzīves notekūdeņu savākšanas sistēmā.
25. Elektronisko sakaru tīklus nepieciešamības gadījumā ierīko saņemot inženiertīklu turētāja tehniskos noteikumus..
26. Detālpārplānojuma īstenošanas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās, kā arī apkārt esošo zemes vienību hidroloģiskā stāvokļa pasliktināšanās.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. JAUKTĀ CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC)

3.1.1. Pamatinformācija

27. Jaukta centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, ko izmanto vai plāno attīstīt par pilsētas vai ciema centru.
28. Funkcionālā zona Jaukta centra apbūves teritorija (JC) noteikta zemes vienībai Nr. 1.

3.1.2. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi

29. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas (tai skaitā veterinārās aptiekas), minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātaves, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas).

3.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

30. Nenosaka.

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 (%)
31.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	¹	40	³	līdz 12	līdz 3	10

¹ zemes vienība nav dalāma

³ nenosaka

3.1.5. Citi noteikumi

32. Zemes vienībā atļauts būvēt tirdzniecības objektu un pašapkalpošanās automazgātavu un palīgēkas. Tirdzniecības objekta ietvaros pieļaujama administrācijas un biroja telpu ierīkošana, ja tās funkcionāli saistītas ar galvenā objekta izmantošanu un nepieciešamas tā darbības nodrošināšanai.
33. Meža zemes atmežošana atļauta tikai zem apbūves un piebraucamajiem ceļiem. Maksimāli saglabājams esošais mežs un zemsedze.

3.2. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA)

3.2.1. Pamatinformācija

34. Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, ko nosaka galvenokārt labiekārtotām Dabas un apstādījumu teritorijām Ķekavas novadā, ietverot dabiskas vai mākslīgi ierīkotas apstādījumu, skvēru un citu publisku vai privātu apstādījumu, zaļumu vai meža joslas/buferzonas, galvenokārt bez apbūves.

3.2.2. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi

35. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

3.2.3. 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 (%)
36.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	1	1	1	1	1	1

¹ nenosaka

3.2.4. Citi noteikumi

31. Ierīkojot apstādījumu, zaļumu vai meža joslas/buferzonas ar mērķi samazināt trokšņa, putekļu vai cita veida piesārņojumu, nepieciešams ierīkot vismaz divpakāpju apstādījumus, ne mazāk kā 10 metru platā joslā.

3.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

3.3.1. Pamatinformācija

37. 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.

38. Funkcionālā zona Transporta infrastruktūras teritorija (TR) noteikta zemes vienībām Nr. 2.

3.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

39. 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.).

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

3.3.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

41. Nenosaka

3.3.4. 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 (%)
42.	Inženiertehniskā infrastruktūra	1	1	1	1	1	1
43.	Transporta lineārā infrastruktūra	1	1	1	1	1	1

¹ nenosaka

3.3.5. Citi noteikumi

44. Nenosaka.

4. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi

45. 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).
46. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

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

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



RŪPNIECĪBAS IELA 32B – 2, RĪGA, LV – 1045

TĀLR. +371 67320809

E-PASTS: BIROJS@RP.LV

WWW.RP.LV