

### 3. TERITORIJAS IZMANTOŠANS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

---

#### 3.1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka nekustamā īpašuma Mazās Rāmavas ielas 3, kadastra Nr.80700010095, turpmāku izmantošanu, papildus noteiktajam, detālplānojuma teritorijā ievērojami Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošie noteikumi Nr. SNTPD-34/2009 un 11.06.2013. saistošie noteikumi Nr. SN-2/2013 „Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, 2013.gada grozījums”, t.s. Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

2. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

3. 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.

#### 3.2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

4. **Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas** ar apakšzonējumu (JDzD1) detālplānojuma teritorijā nozīmē zemesgabalu, kur teritorijas galvenā izmantošana:

4.1. *Zemes vienībā Nr.1 (atbilstoši grafiskās daļas plānam – teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana) zonējumā JDzD1:*

4.1.1. tirdzniecības un pakalpojuma objekts;

4.2. *Zemes vienībā Nr.2 (atbilstoši grafiskās daļas plānam – teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana):*

4.2.1. savrupmāja.

5. **Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas** ar apakšzonējumu (JDzD1) teritorijas palīgizmantošana:

- 4.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
- 4.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti.
6. Maksimālais apbūves blīvums: *Zemes vienībā Nr.2 - 30%*;
7. Maksimālā apbūves intensitāte: *Zemes vienībā Nr.1 – 150 %*;
8. Minimālā brīvā teritorija: *Zemes vienībā Nr.1 – 10%*;
9. Būvlaide gar Mazo Rāmavas ielu – 6 metri;
10. Apbūves maksimālais augstums: 12 m;
11. Sānpagalma minimālais platums:
  - 12.1. nedrīkst būt mazāks par 4 m, ja tas ir iekšējais sānpagalms;
  - 12.2. nedrīkst būt mazāks par 4 m, ja tas ir ārējais sānpagalms un tā platuma palielināšanu vai samazināšanu neprasa sānielas iedibinātā būvlaide;
  - 12.3. ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būt uz robežas;
13. Aizmugures pagalma minimālais dziļums:
  - 13.1. nedrīkst būt mazāks par 4 m;
  - 13.2. ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būt uz robežas.
14. Zemesgabalā Nr. 1 jāveido publiski pieejama ārtelpa vismaz 15% no zemesgabala kopējās platības;
15. Detālplānojuma teritorijas nekustamā īpašuma galvenie lietošanas mērķi:
  - 15.1. *Zemes vienībā Nr.1 – komercdarbības objektu apbūve (NĪLMK - 0801) – 0,735 ha platībā;*
  - 15.2. *Zemes vienībā Nr.2 - individuālo dzīvojamo māju apbūve (NĪLMK - 0601) – 0,3 ha platībā.*
  - 15.3. *Zemes vienībā Nr.3 - zeme dzelzceļu infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā - (NĪLMK - 1101)– 0,005 ha platībā.*
16. Detālplānojuma teritorijā zemesgabalu Nr.2 aizliegts turpmāk dalīt, zemesgabalu Nr 1. atļauts sadalīt tikai izstrādājot atbilstošus detālplānojuma grozījumus.
17. Detālplānojuma teritorijā ēku fasāžu arhitektoniskajam risinājumam jābūt izteiksmīgam un vienotam ar apkārtesošo teritoriju.
18. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

19. Detālplānojuma teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumi jāveido atbilstoši konkrētā objekta funkcijai, tiem jābūt savstarpēji saistītiem, saskanīgiem un vienotiem.

20. *Zemes vienība Nr.3* - Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) detālplānojuma teritorijā nozīmē zemesgabalu, kur teritorijas galvenā izmantošana:

20.1. vietējās nozīmes iela;

20.2. apstādījumi;

20.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

21. Ielas, piebrauktuvi, kā arī laukumu brauktuviem, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās.

22. Nožogojuma nosacījumi:

22.1. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.

22.2. žogus drīkst ierīkot ielas vai ceļa pusē – pa ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu, nodrošinot nepārtrauktu piekļūšanu pa servitūta ceļu uz zemesgabalu Nr. 2.

### **AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI**

23. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

24. Aprobežojumi aizsargjoslās:

24.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;

24.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;

25. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

### **DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

26. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

27. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt plānoto zemes vienības sadali saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.

28. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.

29. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.