

## II. DAĻA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamam īpašumam Mālu iela 46 (kadastra apz. 80700081529) Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads.

Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.

Nosacījumi, kas nav precizēti ar šo detālplānojumu, ir spēkā saskaņā Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta trešo un ceturto daļu, Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 38.punktu, 39.1., 39.2. un 39.3.apakšpunktu, 98., 102. un 107.punktu, Zemes pārvaldības likuma 7.pantu un Ķekavas novada domes 2009.gada 25.augusta saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-34/2009 "Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021. gadam" u.c. normatīvajiem aktiem.

Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD), apakšzonējums JDzD1 - funkcionālā zona zemesgabalam, kur primārais zemes un būvju izmantošanas veids ir sabiedriskās un darījumu iestādes, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti, kā arī dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - citas atļautās izmantošanas.

### 2. JAUKTAS DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU APBŪVES TERITORIJAS (JDZD1)

#### PROJEKTĒTĀ ZEMES VIENĪBA NR. "1" UN NR. "2"

##### **Galvenā izmantošana:**

- Parcele Nr.1 – 1 savrupmāja;
- Parcele Nr.2 – 1 savrupmāja.

##### **Palīgizmantošana:**

- piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
- palīgēkas;
- telpas individuālā darba vajadzībām.

##### **NOSACĪJUMI APBŪVEI**

Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība:

- savrupmāju apbūvei - 1200 m<sup>2</sup>.

Maksimālais apbūves blīvums:

- savrupmājām – 30%.

Maksimālā apbūves intensitāte:

- netiek noteikts.

Maksimālā brīvā teritorija:

- netiek noteikts.

Būvju maksimālais augstums – 12 m.

Maksimālais stāvu skaits

- savrupmāju apbūvei – 3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai).

### **CITI IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI**

Jaunveidojamo zemes vienību minimālā ielas fronte

- vispārējā gadījumā - 15 m.

Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide), izņemot iedibinātās būvlandes gadījumus, nedrīkst būt mazāks par:

- pie Mālu ielas - 6 m;
- pie projektētās ielas - 6 m.

Sānpagalma minimālais platums:

- sānpagalma platums noteikts 4m;
- ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

Aizmugures pagalma minimālais dziļums:

- noteikts pa projektētās ielas būvlaidi - 6 m.

## **4.LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI**

Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.

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

Žogus drīkst ierīkot:

- ielas vai ceļa pusē – pa ielas sarkano līniju
- stūra zemesgabalos – pa redzamības trīsstūra līniju;
- gar ūdenstilpēm un ūdenstecēm – 1.5 m no krants malas;
- funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības.

Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:

- līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
- līdz 1,40 m - 30%;
- līdz 1,60 m - 50%.

Žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,60 m, izņemot teritorijas, kuru žogu augstumi noteikti saskaņā ar teritorijas specifisko izmantošanu.

Žogu konstrukcijām gar meliorācijas novadgrāvjiem jābūt viegli transformējamiem un nojaucamiem. Nav atļauta dzeloņstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā paskatīties vai nedublējas.

Apbūve plānota tā, lai pēc iespējas vairāk tiktu saglabāti detālplānojuma teritorijā esošie koki. Lai mazinātu autotransporta radīto vides troksni un citas negatīvās ietekmes, paredzēt

pasākumus plānotās dzīvojamās apbūves norobežošanai un aizsardzībai no līdzās esošās garāžu teritorijas.

## 5. PASKAIDROJUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANU

1. Īstenojams saskaņā ar Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Grafisko daļu un Paskaidrojuma rakstu ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību un zemes ierīcību.
2. Uzsākot būvniecību noslēgt līgumu ar attiecīgo apsaimniekotāju par atkritumu izvešanu no objekta būvniecības laikā.
3. Detālplānojuma īstenojams Detālplānojuma risinājumus īsteno vairākos posmos šādā secībā (atbilstoši Detālplānojuma īstenošanas kārtībai un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem):
  - 5.1. domes lēmums par nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu un nosaukumu piešķiršanu detālplānojuma teritorijas apbūves zemes vienībām;
  - 5.2. apbūves zemes vienību atdalīšana atsevišķos zemes gabalos, jaunizveidoto zemes vienību robežplānu izgatavošana un jaunizveidoto nekustamo īpašumu īpašumtiesību nostiprināšana zemesgrāmatā;
  - 5.3. būvniecības dokumentācijas izstrāde savrupmāju (ar vai bez saimniecības ēkām) apbūvei (atļauts veikt katram nekustamajam īpašumam atsevišķi) būvniecības dokumentācijā paredzot vismaz elektroapgādi un iespēju pieslēgties centralizētajam kanalizācijas tīklam un centralizētajai ūdensapgādei;
  - 3.3.savrupmāju (ar vai bez saimniecības ēkām) izbūve un nodošana ekspluatācijā (atļauts veikt katram nekustamajam īpašumam atsevišķi).
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam (*skat. 2.sējums pielikumā*).