

ĶEKAVAS NOVADA, BALOŽU NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

## **„TITURGAS IELA 34”**

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU Nr. 80070010111

## **„TITURGAS IELA 40”**

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU Nr. 80070010135

# **DETĀLPLĀNOJUMS TETITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI PROJEKTS**

Pasūtītāji:

Privātpersonas

Izstrādātājs:



---

Ivo Narbutis  
Tehniskais direktors

2016.gads

## SATURS

<b>III DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI .....</b>	<b>3</b>
I. Vispārīgie jautājumi.....	3
II. Projektētās zemes vienības no Nr.1 līdz Nr.10.....	4
III. Projektētā zemes vienība Nr.11 .....	6
IV. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi.....	7

# III DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## I. Vispārīgie jautājumi

1. Nekustamā īpašuma „Titurgas iela 34” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr. 80070010111 un nekustamā īpašuma „Titurgas iela 40” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr.80070010135 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Ķekavas novada Baložu pilsētas teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka Baložu pilsētas teritorijas plānojuma 2008.-2020.g Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
2. Ar šo detālplānojumu tiek grozītas (likvidētas) sarkanās līnijas nekustamā īpašuma Titurgas ielā 34, Baložos teritorijā, kas ietilpst 1995.gada 07.februārī apstiprinātajā detālplānojumā „Lakstīgalu iela” III.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
4. Detālplānojuma risinājumi paredz alternatīvus ūdensapgādes, ugunsdzēsības ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas variantus. Inženierkomunikāciju būvprojektēšanas stadijā jāpieņem lēmums, kurš no variantiem tiks īstenots:

### 4.1. Ūdensapgāde:

4.1.1. 1.variants - līdz brīdim, kad Titurgas ielā līdz detālplānojuma teritorijai tiks izbūvēti centralizēti pašvaldības ūdensapgādes tīkli, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, izbūvē centralizētas ūdensapgādes sistēmas lokālu risinājumu detālplānojuma teritorijā. Ierīko vienu kopēju ūdensapgādes urbumu un ūdensapgādes tīklu līdz dzīvojamās apbūves zemes vienībām. Orientējoša ūdensapgādes urbuma novietne norādīta grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikāciju plāns. Centralizētas sistēmas lokāls risinājums”. Ūdensapgādes urbuma novietni precizē centralizētas ūdensapgādes sistēmas lokālā risinājuma projektēšanas gaitā. Urbums var atrasties jebkurā projektētajā zemes vienībā, izņemot zemes vienību Nr.11. Ja urbums atradīsies tuvāk nekā 4 m no blakus esošās zemes vienības robežas, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāsaņem attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka rakstisks saskaņojums.

Saskaņā ar Ministru kabineta 20.01.2004. noteikumiem Nr. 43 “Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika”:

- 1) urbumam nosakāma stingra režīma aizsargjosla – vismaz 10 m (vai vairāk – atkarībā no ūdens horizonta dabiskās aizsargātības pakāpes);
- 2) stingra režīma aizsargjoslai jābūt iežogotai, un tajā nav atļauts atrasties nepiederošām personām;
- 3) urbumam veicami iespējamās bakterioloģiskās un/vai ķīmiskās aizsargjoslas aprēķini;
- 4) piekļuvei dzeramā ūdens ņemšanas vietai tiek nodibināts servitūts (atbildīgo personu un avārijas vai kontroles dienestu piekļuvei jebkurā diennakts laikā).

4.1.2.2.variants - izbūvē ūdensapgādes tīklu plānotās Mežezera ielas sarkanajās līnijās un veido pieslēgumu pašvaldības centralizētās ūdensapgādes sistēmai saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns".

#### 4.2. Ārējā ugunsdzēsība:

4.2.1. 1.variants - ja izbūvē centralizētas ūdensapgādes sistēmas lokālu risinājumu detālplānojuma teritorijā, nodrošina ugunsdrošības prasības, paredzot ugunsdzēsības ūdensapgādes risinājumu saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Iespējams ierīkot vienu vai vairākus pazemes ugunsdzēsības rezervuārus vai aku/akas ugunsdzēsības vajadzībām. Konkrētu risinājumu un inženierbūvju novietni sarkano līniju teritorijā (zemes vienībā Nr.11) precīzē turpmākajā projektēšanas gaitā.

4.2.2. 2.variants – ja izbūvē ūdensapgādes tīklu plānotās Mežezera ielas sarkanajās līnijās un veido pieslēgumu pašvaldības centralizētās ūdensapgādes sistēmai, projektējot centralizēto ūdensvadu līdz detālplānojuma teritorijai un detālplānojuma teritorijā, pie ūdensvada projektē ugunsdzēsības hidrāntus. Hidrāntu izvietojumu paredz atbilstoši apbūves blīvumam un ugunsdrošības prasībām.

#### 4.3. Notekūdeņu savākšana un attīrīšana:

4.3.1. 1.variants - līdz brīdim, kad Titurgas ielā līdz detālplānojuma teritorijai tiks izbūvēti centralizēti pašvaldības kanalizācijas tīkli, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, izbūvē centralizētas kanalizācijas sistēmas lokālu risinājumu detālplānojuma teritorijā – kanalizācijas tīklu plānotās Mežezera ielas sarkanajās līnijās un hermētisku notekūdeņu krājrezervuāru vai notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises projektētajā zemes vienībā Nr.11. Orientējoša kanalizācijas inženierbūvju novietne norādīta grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns. Centralizētas sistēmas lokāls risinājums". Kanalizācijas inženierbūves novietne var atrasties jebkurā no projektētajām zemes vienībām, novietni precīzē centralizētas kanalizācijas sistēmas lokālā risinājuma projektēšanas gaitā – ar nosacījumu, ka tiek saglabāta iespēja plānoto ielu nākotnē turpināt tālāk. Ja kanalizācijas inženierbūve atradīsies tuvāk nekā 4 m no detālplānojuma teritorijai blakus esošās zemes vienības robežas, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāsaņem attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka rakstisks saskaņojums. Attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka rakstisks saskaņojums jāsaņem arī gadījumā, ja slēgto bioloģisko attīrīšanas ietaišu slēgta tipa filtrācijas lauku aizsargjosla iekļausies blakus esošā zemes vienībā.

4.3.2. 2.variants - izbūvē kanalizācijas tīklu plānotās Mežezera ielas sarkanajās līnijās un veido pieslēgumu pašvaldības centralizētajai kanalizācijas sistēmai saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns".

## II. Projektētās zemes vienības no Nr.1 līdz Nr.10

5. Plānotā (atļautā) izmantošana – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM).
6. Primārais izmantošanas veids – savrupmāja.
7. Palīgizmantošana - saimniecības ēka. Jebkurā projektētajā apbūves zemes vienībā var atrasties arī detālplānojuma teritorijas kopējais ūdens urbums (skat. šo Apbūves noteikumu 4.1.1.apakšpunktu) un/vai kanalizācijas notekūdeņu hermētisks krājrezervuārs vai slēgta tipa notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises un to slēgta tipa filtrācijas lauks (skat. šo Apbūves noteikumu 4.3.1.apakšpunktu).

8. Minimālā jaunveidojamas zemes vienības platība - 600 m<sup>2</sup>.
9. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%.
10. Minimālā brīvā teritorija – 60%.
11. Maksimālā apbūves intensitāte – 40%.
12. Būvju maksimālais augstums – 12 m.
13. Maksimālais ēku stāvu skaits – 2,5 stāvi.
14. Maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – viena savrupmāja. Saimniecības ēku skaits nav noteikts, ievērojams maksimālais apbūves blīvums.
15. Minimālā zemes vienības fronte – 12 m.
16. Minimālā būvlaide – 6 m.
17. Minimālā apbūves līnija - 4 m no zemes vienības robežas. Ēkas izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības un saņemta blakus zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina paraksts tehniskā projekta ģenerāļplānā un ieraksts Zemesgrāmatā.
18. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām – elektroapgādi, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto notekūdeņu savākšanu un novadīšanu un citām inženierkomunikācijām saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem un būvprojektiem.
19. Būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
20. Sagatavojot dzīvojamo māju tehniskos projektus, izvērtē augstuma līmeņa izmaiņu nepieciešamību.
21. Abonentu kabeļu novietojums paredzēts ārpus plānotās ielas sarkanajām līnijām – atļauts veidot inženierkomunikāciju koridorus caur apbūves zemes vienībām teritorijā starp sarkano līniju un būvलाई. Māju elektroapgādes būvniecību veic katrs abonents tehniskajā projektā paredzētajā vietā.
22. Zemes vienību atļauts iežogot pa sarkano līniju vai pa zemes vienības robežu. Atļauts ar kopīgu žogu nožogot vairākas zemes vienības.
23. Žogus ierīko:
  - 23.1. ielas pusē – pa ielas sarkano līniju;
  - 23.2. pārējos gadījumos – pa zemes vienības robežām;
  - 23.3. funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības.
24. Slēgtās (perimetrālās) apbūves gadījumā priekšpagalmu un ārējo sānpagalmu žogiem gar ielām un laukumiem, kā arī žogiem starp ēku un sarkano līniju, jābūt ne augstākiem par 1,5 m. Tiem jābūt caurredzamiem vai jāveido dzīvžogi.
25. Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma:

- 25.1. līdz 1m augstam žogam – bez ierobežojumiem;
- 25.2. līdz 1,30 m augstam žogam – tiešā pretskatā 30%;
- 25.3. līdz 1,50 m augstam žogam – tiešā pretskatā 50%.
26. 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 zemes vienības 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.
27. Ja kaimiņu zemes vienību īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,5 m ar 50% caurredzamību tiešā pretskatā. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, pašvaldība apspriež abu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis pašvaldības lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.
28. Žogu stabu atbalstus aizliegts izvietot ielu teritorijā. Aizliegts krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos.
29. Žogu un vārtu augstumu, caurredzamību, krāsu un materiālu saskaņo ar ēku stilu un esošajiem blakus žogiem.
30. Aizliegta dzeloņstieņu un surogātmateriālu (piemēram, metāllūžņu vai plastmasas atgriezumu) izmantošana žogu būvniecībā, nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu un laukumu teritorijā.
31. Detālplānojuma teritorijā jānodrošina ugunsdrošības prasības saskaņā ar 30.06.2015. MK noteikumiem Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība””, 30.06.2015. MK noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” un citu normatīvo aktu prasībām.
32. Ainavas saglabāšanai un bioloģiskās daudzveidības veicināšanai detālplānojuma teritorijā jā saglabā Grafiskās daļas kartē „Detālplānojuma teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns” norādītie saglabājami koki. Atļauti koku kopšanas darbi. Koku atļauts likvidēt, ja tas ir nokaltis, bojāts, aizlauzts vai apdraud būvju drošību, cilvēka veselību vai dzīvību.
33. Atmežošana un zemes lietojuma kategorijas maiņa no meža zemes veicama vienīgi zem būvēm un piebraucamajiem ceļiem.
34. Dzīvojamām mājām jānodrošina normatīvajos aktos noteiktais pieļaujamais trokšņa līmenis, nepieciešamības gadījumā veicami normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktie pasākumi.

### **III. Projektētā zemes vienība Nr.11**

35. Plānotā (atļautā) izmantošana - Līnijbūvju izbūves teritorijas (L).
36. Primārais izmantošanas veids - pašvaldības vai privātīpašumā esošas autotransporta satiksmes būves.
37. Sekundārais izmantošanas veids – inženierkomunikāciju objekts (maģistrālais cauruļvads, gaisvads, kabelis) un ar līnijbūvēm saistītie objekti (transformatori, sakaru bāzes stacijas, kanalizācijas akas un citas inženierbūves).

38. Palīgizmantošana - būves un citi izmantošanas veidi, kas nodrošina primāro izmantošanu un inženierkomunikāciju teritoriju apsaimniekošanu. Grafiskajā daļā attēlotajā vietā veidojama labiekārtota publiskā ārtelpa.
39. Ielu un inženierbūves projektē un būvē normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
40. Projektējot centralizētu ūdensvadu līdz detālplānojuma teritorijai un detālplānojuma teritorijā, pie ūdensvada projektē ugunsdzēsības hidrانتus. Hidrantu izvietošanu paredz atbilstoši apbūves blīvumam un ugunsdrošības prasībām.

#### **IV. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi**

41. Projektētajām zemes vienībām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi saskaņā ar tabulu grafiskajā daļā.
42. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām – elektriskajiem tīkliem un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
43. Abonentu kabeļu inženierkomunikāciju koridora teritorijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā aizsargjoslas platumā nodibināms servitūts.
44. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.
45. Kā likvidējams apgrūtinājums Grafiskās daļas kartē norādītas detālplānojumā „Lakstīgalu iela” III noteiktās sarkanās līnijas 12 m platumā.

## DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



**SIA "Reģionālie Projekti"**  
Rūpniecības iela 32b – 501, Rīga, LV – 1045  
tālr.: +371 67320809  
e-pasts: [birojs@rp.lv](mailto:birojs@rp.lv)  
[www.rp.lv](http://www.rp.lv)