

ĶEKAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr. 90000048491

Gaismas iela 19 k-9-1, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas
novads, LV - 2123

Tālr.67935803

novads@kekava.lv www.kekava.lv

**Lokālplānojums teritorijas plānojuma
grozījumiem nekustamajā īpašumā
Zāļu iela 7, Rāmavā, Ķekavas pagastā,
Ķekavas novadā**

Redakcija 1.0.

**Teritorijas izmantošanas un
apbūves noteikumi**

Saturs

1. Noteikumu lietošana un definīcijas.....	4
1.1. Noteikumu lietošana.....	4
1.2. Definīcijas.....	4
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	5
2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana.....	5
2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana.....	5
2.3. INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA.....	5
3. Vispārīgas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.....	6
3.1. Prasības transporta infrastruktūrai.....	6
3.2. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	6
3.3. Prasības apbūvei.....	7
3.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	7
3.5. Prasības vides risku samazināšanai.....	7
4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	8
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	8
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	9
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	9
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	9
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	9
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	10
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	10
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	10
4.10. Mežu teritorija.....	10
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	10
4.12. Ūdeņu teritorija.....	10
5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	11
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	11
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālpilnoījums.....	11
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālpilnoījums.....	11
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	11
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	11
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	11
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	11
5.8. Degradēta teritorija.....	11

6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....	12
7. Citi nosacījumi/prasības.....	13

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) attiecas uz visu lokālpilnojumā teritoriju (nekustamā īpašuma Zāļu ielā 7, sastāvā esošajā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700070298) (turpmāk – Lokālpilnojumā teritorija).
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie Apbūves noteikumi, pārējie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi atbilstoši Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-34/2009 „Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam” prasībām.
3. Lokālpilnojumā teritorijā atļautā izmantošana ir noteikta saskaņā ar saistošo noteikumu grafiskās daļas karti „Funkcionālais zonējums”.

1.2. DEFINĪCIJAS

Nenosaka

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. VISĀ TERITORIJĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

4. Visā Lokālplānojuma teritorijā, ievērojot Apbūves noteikumu prasības, atļauts:
 - 4.1. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošana,
 - 4.2. piebrauktuves izbūve;
 - 4.3. automašīnu novietošana (ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības normatīvo aktu prasībām);
 - 4.4. aizsargstādījumu ierīkošana;
 - 4.5. teritorijas labiekārtošanai un labiekārtojuma elementu izvietošana.

2.2. VISĀ TERITORIJĀ AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.3. INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu Lokālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas. Uzsākot būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

3. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

6. Piekļūšanas noteikumi - piekļuvi Lokālplānojuma teritorijai organizē no Zāļu ielas vai Ances ielas sarkanajām līnijām.
7. Piekļuves risinājumi, tai skaitā piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai atbilstoši normatīvo aktu prasībām, būvēm jānosaka būvprojektā.

3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

8. Centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai pieslēgumu izbūvē saskaņā ar SIA „Ķekavas nami” nosacījumiem, paredzot pieslēgumu tīkliem Zāļu ielā.
9. Pieslēgšanās vietas un veidi centralizētajam ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem precizējami izstrādājot tehnisko projektu vai būvprojektu. Ūdensvada un sadzīves kanalizācijas projektēšana un izbūve jāveic atbilstoši LR normatīvajiem aktiem, spēkā esošiem Latvijas būvnormatīviem, MK noteikumiem Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” un SIA „Ķekavas nami” tehniskajiem noteikumiem.
10. Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot tuvumā esošo ūdens ņemšana vietu – hidrantu, kas atrodas nekustamā īpašumā – Kāpu ielā 19, teritorijā. Aptuvenais attālums līdz hidrantam 240m.
11. Lokālplānojuma teritorijā būvju lietošanas veidus, izvietojumu, ugunsdrošības attālumus un piebrauktuves izstrādā saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 Būvju ugunsdrošība” (apstiprināts ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.333). Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi Lokālplānojuma teritorijā izstrādā saskaņā ar Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-26 “Ūdensapgādes būves” (apstiprināti ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326)
12. Elektroapgādes pieslēgumus izbūvē saskaņā ar AS „Sadales tīkls” nosacījumiem, ar iespēju pieslēgties pie esošajiem tīkliem.
13. Gāzes apgādes pieslēgumus izbūvē atbilstoši AS „Gasol” nosacījumiem, paredzot pieslēgumu Zāļu ielā esošajam pazemes augstā spiediena gāzes vadam.
14. Elektronisko sakaru pieslēguma risinājums - bezvadu vai pieslēgums pie tuvumā esošajiem tīkliem.
15. Siltumapgādes risinājums – lokāls, nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.
16. Lokālplānojuma teritorijā plānotās apbūves siltumapgādes nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.
17. Lokālplānojuma teritorijas tuvumā nav izbūvēta lietusskanalizācijas sistēma. Izstrādājot būvprojektus jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums. Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorētā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās.

3.3. PRASĪBAS APBŪVEI

Nenosaka

3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

18. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
19. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.
20. Žogus drīkst ierīkot - ielas pusē - pa ielas sarkano līniju ievērojot redzamības trīsstūri, funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē - pēc nepieciešamības.
21. 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.
22. Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:
 - 22.1. līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
 - 22.2. līdz 1,40 m - 30%;
 - 22.3. līdz 1,60 m - 50%.
23. Žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1.60m.
24. Nav atļauta dzeloņstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.
25. Autostāvvietas izvieto priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25% no priekšpagalma platības.

3.5. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

Nenosaka

4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

Ja pie teritorijas galvenajiem un papildizmantošanas veidiem nav noteikts izmantošanas veida apraksts, tas tiek piemērots atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu [Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"](#) 3.pielikumam "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators"

4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM2)

4.2.1.1. Pamatinformācija

26. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi, kas nepārsniedz trīs stāvus. To nosaka mājokļa funkcijas nodrošināšanai, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

27. Savrupmāju apbūve (11001).
28. Rindu māju apbūve (11005).
29. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

30. Biroju ēku apbūve (12001).
31. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
32. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
33. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
34. Sporta būvju apbūve (12005).
35. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
36. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
37. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

4.2.1.4. 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 (%)
38.		1200 m ² ¹	30 ²	līdz 80 ³	līdz 12	līdz 3 ⁴	60 ³

1. rindu mājas sekcijai - 300 kv.m.

2. rindu māju apbūvei - 35%
3. Savrupmāju apbūvei – nenosaka
4. neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai

4.2.1.5. Citi noteikumi

39. Rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu būvniecībai jāizstrādā detālplānojums.
40. Teritorijas papildizmantošanas veidu būvniecība atļauta tikai izstrādājot detālplānojumu.
41. Priekšpagalma dziļums – būvlaide - 6m. Iedibinātas būvlandes gadījumā, ievēro attiecīgajai teritorijai raksturīgo priekšpagalma minimālo dziļumu
42. Pēc lokālplānojuma spēkā stāšanās ar zemes ierīcības projektu iespējams sadalīt un pārkārtot zemes vienību robežas ievērojot noteikto minimālās jaunveidojamās zemes vienības platību. Ņemot vērā zemes lietderības izmantošanas iespējas, apkārtējo zemesgabalu un apbūves struktūru un dabisko robežu elementus, pieļaujama atsevišķu zemesgabalu platības samazināšana, bet ne vairāk par 5% no minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.
43. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā: viena savrupmāja vai viena dvīņu māja, katra rindu mājas sekcija tiek būvēta atsevišķā zemes vienībā, katrs daudzdzīvokļu nams tiek būvēts atsevišķā zemes vienībā. Pieļaujams būvēt saimniecības ēkas un palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus
44. Galvenajai ēkai jāveido arhitektoniski izteismīgas ēku fasādes.
45. Priekšpagalmu - zemesgabala daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nedrīkst apbūvēt.
46. Sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums (apbūves līnija) – 4 m. Ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma un aizmugures pagalma minimālo platumu var samazināt.
47. Saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m.

4.3. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

Nenosaka

4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

Nenosaka

4.10. MEŽU TERITORIJA

Nenosaka

4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

4.12. ŪDEŅU TERITORIJA

Nenosaka

5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Nenosaka

5.2. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS LOKĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.3. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA

Nenosaka

5.5. AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA

Nenosaka

5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA

Nenosaka

6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

48. Lokālpilnojumā teritorijā nav nepieciešams izstrādāt atsevišķu teritorijas detālpilnojumā, ja tas tiek realizēts atbilstoši lokālpilnojumā risinājumiem - savrupmāju un/vai dvīņu māju apbūvei.
Rindu māju, mazstāvu daudzdzīvokļu namu un teritorijas papildizmantošanas veidu būvniecībai jāizstrādā detālpilnojums.
49. Lokālpilnojums ir izstrādāts atbilstošā detalizācijas pakāpē, kurā pietiekami detalizētā pakāpē noteikti teritorijas izmantošanas veidi, to aprobežojumi, kā arī sniegti transporta infrastruktūras risinājumi.
50. Lokālpilnojumā ietvertajā teritorijā jaunu zemes vienību izveidei izstrādājams zemes ierīcības projekts, atbilstoši lokālpilnojumā apbūves noteikumos noteiktajiem apbūves tehniskajiem rādītājiem.
51. Lokālpilnojumā teritorijā esošo zemes vienību apbūvi veic, izstrādājot būvprojektus, atbilstoši šī lokālpilnojumā prasībām un risinājumiem. Ēku un būvju būvniecību īsteno būvprojektā noteiktā secībā.
52. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas lokālpilnojumā teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Lokālpilnojumā teritorijā plānoto inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas stadijā saskaņā ar katru konkrētā inženierkomunikāciju turētāja tehniskajiem noteikumiem.
53. Izstrādāto lokālpilnojumā turpmāk izmanto par pamatu turpmākai būvprojektēšanai, saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta (1) daļu.
54. Lokālpilnojumā teritorijā izstrādā lokālpilnojumā grozījumus, ja iesniegtā būvniecības iecere neatbilst lokālpilnojumā risinājumiem un ir piemērojams Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta (3) daļā noteiktais gadījums.

7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS

Nenosaka