

DETĀLPLĀNOJUMS
ĪPAŠUMAM "JĀNĪŠI", ĀNĒ, CENU PAGASTĀ, JELGAVAS
NOVADĀ, KADASTRA NR. 54440070303

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN
APBŪVES NOSACĪJUMI

Pasūtītājs: Privātpersona

Izstrādātājs:



SIA "Grupa93"

Reģ. Nr. LV50103129191

Torņa iela 4, IIC-202 (Jēkaba Kazarmas), Rīga, LV-1050

T +371 27 373 939 E info@g93.lv W www.g93.lv

2022. gads

Satura rādītājs

1. Vispārīgie jautājumi	3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	3
2.1. Piekļūšana un kustības organizācija	3
2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	3
2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei	3
2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi	4
2.5. Prasības apbūves izvietojumam	4
2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi	5
2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi	5
3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā	5
3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).....	5
3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR).....	5
4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process	5

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma zemes vienībai "Jānīši", Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra apzīmējums 54440070303 (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi", "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums", "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili" un "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums".
2. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Ozolnieku novada domes 2020. gada 12. marta saistošo noteikumu Nr. 5/2020 "Ozolnieku novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" prasības.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Ozolnieku novada domes 2020. gada 12. marta saistošajos noteikumos Nr. 5/2020 "Ozolnieku novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi".

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1. Piekļūšana un kustības organizācija

4. Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek organizēta pa nodibināto ceļa servitūtu uz īpašumiem ar kadastra numuriem 54440070027 un 54440070302.
5. Piekļūšanai pie jaunveidojamiem īpašumiem izbūvē E kategorijas ielu (vietējas nozīmes) ar pieslēgumu no Jaunatnes ielas (D kategorijas iela).
6. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no plānotās ielas atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".
7. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.
8. Jaunveidojamās ielas platums starp sarkanajām līnijām un raksturīgais šķērsprofils noteikts saskaņā ar grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

9. Detālplānojuma teritorijā plānotajai ielai un apgriešanās laukumam izstrādā būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums" un "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".
10. Plānotos inženiertīklus detālplānojuma teritorijā izbūvē plānotās ielas teritorijā starp sarkanajām līnijām saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".
11. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei

12. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu un centralizēto ūdensapgādi, risinājumu paredzot būvprojektā.

13. Virszemes ūdens savākšanai projektē un izbūvē grāvi (ievalkas) gar vienu jaunveidojamās ielas pusi un turpina pāri zemes vienībai Nr. 3 līdz pievienojuma vietai esošam grāvim saskaņā grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".
14. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (hidrantiem) no Jaunatnes ielas un izbūvējama hidranta detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili", risinājumu precizē būvprojektā.
15. Līdz iespējams pieslēgums pašvaldības centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, sadzīves kanalizāciju nodrošina decentralizēti katrā apbūvējamā zemes vienībā, notekūdeņu savākšanai vai attīrīšanai izbūvējot rūpnieciski izgatavotas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas vai arī notekūdeņu krājvertni.
16. Būvprojektā paredz tehniskos risinājumus, kas nodrošina pieslēguma iespēju pie pašvaldības centralizētajiem kanalizācijas sistēmas tīkliem.
17. Kad tiek izbūvēti centralizēti sadzīves kanalizācijas tīkli pa Jaunatnes ielu, ne vēlāk kā divu gada laikā veido pieslēgumus centralizēto sadzīves kanalizācijas tīkliem.
18. Līdz iespējams pieslēgums pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem, ūdensapgādi nodrošina decentralizēti katrā apbūvējamā zemes vienībā. Vietējai ūdensapgādei ierīko spici vai dziļurbumu katram lietotājam atsevišķi, paredzot individuālus risinājumus. Risinājumus precizē būvprojektā, paredzot arī tehniskos risinājumus, kas nodrošina pieslēguma iespēju pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes sistēmas tīkliem.
19. Detālplānojuma teritorijā elektroniskos sakarus nodrošina no bezvadu tīkliem vai, kad tas iespējams, veidojot pieslēgumu elektronisko sakaru kabeļu tīkliem. To izbūves nepieciešamību izvērtē turpmākās projektēšanas procesā.
20. Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu izvērtē turpmākās projektēšanas procesā (būvprojekta izstrādes ietvaros).
21. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā vai, kad iespējams, izmantojot pieslēgumu gāzapgādes sistēmai. Risinājumu precizē būvprojektā.
22. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei ietverts un ielu šķērsprofili parādīti detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".
23. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.

2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

24. Plānoto ielu un apgriešanās laukumu veido ar nesaistītu minerālmateriāla segumu. Segumu veidu precizē būvprojektā.
25. Būvju izkārtojumu precizē būvprojektā, ieteicams maksimāli saglabāt kokus.
26. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemsedzi.

2.5. Prasības apbūves izvietojumam

27. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves izvietojuma teritorijās, kuru robežas nosaka būvlaide.
28. Minimālā būvlaide - 3 m.
29. Apbūves līnija - 4 m.
30. Šajos nosacījumos noteiktos attālumus var samazināt, ja to pieļauj citu normatīvo aktu prasības, bet gadījumos, kad ēkas, starp kurām paredzēts samazināt attālumu, atrodas dažādās zemes vienībās, arī saņemot attiecīgā blakus esošās zemes vienības īpašnieka piekrišanu būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
31. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. To novietojumu precizē būvprojektā.

2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

32. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
33. Jaunizveidotajai ielai piešķir nosaukumu.
34. Ēkām adresi piešķir uzsākot jaunu numerāciju, par pamatu izmantojot detālplānojuma grafiskās daļas karti “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

35. Esošās saglabājamās aizsargjoslas un plānotās ielas sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.
36. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

37. Teritorijas izmantošanas veids ir:
- 37.1. savrupmāju apbūve (11001).
- 37.2. vasarnīcu apbūve (11002).
38. Teritorijas papildizmantošanas veids
- 38.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
39. Apbūves parametri:

Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %	Maksimālā apbūves intensitāte
Savrupmājai – 1000.	50	līdz 10	līdz 2	50	Netiek noteikta
Paredzot dvīņu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt pa kopmūra asi pēc šo ēku uzbūvēšanas.					

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

40. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir noteikta teritorijai starp sarkanajām līnijām.
41. Teritorijas izmantošanas veidi ir inženiertehniskā infrastruktūra (14001) un transporta lineārā infrastruktūra (14002).
42. Plānotās vai perspektīvās ielas tehniskos risinājumus precizē būvprojektā.

4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process

43. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Jelgavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma

apstiprināšanas un spēkā stāšanās.

44. Detālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojekta izstrādes laikā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.