

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Iecavas novada domes 16.05.2017. saistošo noteikumu Nr. 5 “Par Iecavas novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Pašvaldības teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai, kurā ietilpst nekustamā īpašuma “Iecavas Evanģēliski – luteriskā draudze”, kadastra Nr. 4064 010 0280 zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0284, Iecavā, Bauskas novadā (turpmāk – detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumus, kas nav noteikti šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosaka detālplānojuma realizācijas brīdī spēkā esošie Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
3. Šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos minētie zemes vienību numuri atbilst Grafiskās daļas kartē “Plānotā izmantošana” norādītajai zemes vienību numerācijai.
4. Ar terminu “detālplānojuma īstenošana” šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos tiek saprastas visas nepieciešamās darbības ar detālplānojumu noteikto zemes vienību izdalīšanai un ar šo detālplānojumu noteikto objektu būvniecības īstenošanu zemes vienībās Nr.1 un Nr.2.
5. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai.

II PRASĪBAS VISAI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI

6. Detālplānojuma īstenošana, tai skaitā ēku, būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu, kā arī, ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību un zemes ierīcību.
7. Plānoto zemes vienību izdalīšanas darbus, atbilstoši detālplānojuma risinājumiem veic pēc Pašvaldības domes lēmuma pieņemšanas par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa un, ja izdalāmā zemes vienība atbilst adresācijas objekta statusam, arī par adreses piešķiršanas.
8. Detālplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likumam, kas atkārtoti izvērtējamas būvprojektēšanas stadijā.
9. Ja detālplānojuma teritorijā, veicot jebkādas saimnieciska rakstura darbus, tiek atsegtas jaunas kultūrvēsturiskas vērtības, darbi jāpārtrauc un par atradumiem nekavējoties jāziņo Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldei.
10. Uzsākot detālplānojuma īstenošanu, jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi teritorijā, kas nodrošina plānotās būvniecības ieceres realizāciju. Tos atļauts realizēt kārtās, kas norādāmas būvniecības ieceres dokumentācijā, tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta vai būvju grupas būvniecības procesa realizācijas iespējas un tā ietver šādus pasākumus:
 - 10.1. meliorācijas sistēmu pārbūvi un maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi tik tālu, cik tas nepieciešams konkrētās apbūves nodrošināšanai;

- 10.2. ielas izbūvi sarkano līniju teritorijā, nodrošinot piekļuvi apbūvei pirms būvju nodošanas ekspluatācijā.
11. Saglabā detālplānojuma teritorijā esošo elektronisko sakaru kabeļu tīklu, nodrošinot to nepārtrauktu darbību un aizsardzību.
 12. Meliorācijas sistēmu, visu veidu nepieciešamo inženierkomunikāciju, kā arī ielas izbūvi zemes vienībā Nr.2 ir atļauts uzsākt pirms vai veikt paralēli būvju būvniecības darbiem zemes vienībā Nr.1.
 13. Īstenojot detālplānojumu nav pieļaujama teritorijas melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās kā detālplānojuma teritorijā, tā ar detālplānojuma teritoriju saistītajos īpašumos – pieguļošajās teritorijās un teritorijās, kas saistītas ar meliorācijas sistēmām.
 14. Veicot meliorācijas sistēmas vai tās daļas pārbūvi, likvidāciju vai jaunu elementu būvniecību, pēc būvdarbu pabeigšanas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā veicama meliorācijas sistēmas lietu izstrāde un reģistrēšana meliorācijas kadastra informācijas sistēmā.
 15. Zemes vienības jāplanē, veidojot slīpumu virzienā uz lietusūdeņu uztveršanas ierīcēm.
 16. Projektējot publiskās ārtelpas teritoriju, kā arī publiski pieejamas būves, paredz speciālus pasākumus un aprīkojumu, saskaņā ar universālā dizaina principiem, vides pieejamības nodrošināšanai ikvienam cilvēkam, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, gājējiem ar bērnu ratiņiem u.tml.
 17. Attālumi starp ēkām jāpieņem saskaņā ar insolācijas un ugunsdrošības prasībām.
 18. Visām teritorijas funkcijām nepieciešamās autostāvvietas nodrošināmas zemes vienības teritorijā. Autostāvvietu skaits katram izmantošanas veidam nosakām atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu un Latvijas valsts standarta LVS 190 – 7:2002 “Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi” prasībām.
 19. Pie publiski pieejamām ēkām ierīko velonovietnes.
 20. Prasības apstādījumu veidošanai:
 - 20.1. Plānojot teritorijas apstādījumus izvērtējama augu sugu piemērotība vietējiem augšanas apstākļiem un auga sugas un konkrētās šķirnes raksturojums, izslēdzot invazīvu augu, kas var radīt kaitējumu dabas teritorijām, izmantošanu apstādījumos.
 - 20.2. Publiski izmantojam teritoriju apstādījumos nav izmantojami indīgi augi, kā arī augi ar indīgām daļām – ogām, lapām ziediem, kā arī augi ar izteiktiem ērkšķiem.
 - 20.3. Apstādījumi izvietojami neaizsedzot pārredzamību ielu/ ceļu redzamības brīvlaukos, ielu krustojumos un pieslēgumu vietās. Šajās zonās koku un krūmu stādījumu augstums nedrīkst pārsniegt 0.5 metrus.
 21. Prasības žogiem:
 - 21.1. Zemes vienības atļauts iežogot pa zemes vienību robežām, ielu pusē – pa sarkano līniju.
 - 21.2. Ar žogu aizliegts ierobežot kustību ielu teritorijā.
 - 21.3. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un apkalpošanu. Ja žoga novietojuma vietā atrodas apakšzemes komunikācijas, kas virzās paralēli ielas sarkanai līnijai, žogs izvietojams zemes vienības teritorijā, ievērojot normatīvajos aktos un inženierkomunikāciju turētāja noteiktās prasības attālumam no inženierkomunikāciju tīkla līdz žoga pamatiem. Vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves, žogos jāveido “kabatas”.

21.4. Žogu atļauts ierīkot zemes vienības iekšienē, ja tas nepieciešams konkrētas teritorijas funkcijas nodrošināšanai, piemēram, ūdensapgādes ūdens ņemšanas vietas iežogojšanai, atsevišķu atpūtas vietu norobežošanai.

21.5. Ja zemes vienība atrodas vietā, kur tiek pārsniegti pieļaujamā vides trokšņa robežlielumi, žogus ir atļauts veidot kā prettrokšņa ekrānus, necaurredzami ar palielinātu augstumu, ja tas pamatots ar trokšņu aprēķiniem.

21.6. Vides trokšņa robežlielumu pārsnieguma mazināšanai pret Rīgas ielu (valsts galveno autoceļu A7 Rīga – Bauska – Lietuvas robeža (Grenctāle) atļauts veidot zemes vaļņus, kuru pret valsts ceļu vērsta pakāje izvietojama ne tuvāk par noteikto ielas sarkano līniju – valnis nedrīkst šķērsot ielas sarkano līniju valsts autoceļa virzienā.

III ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO ZONU IZMANTOŠANA

1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC3¹)

(attiecas uz zemes vienības Nr.1 daļu)

22. Jauktas centra apbūves teritorija (JC3¹) ir funkcionālā zona, kas noteikta degvielas uzpildes stacijas īstenošanai.
23. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – Tirdzniecības un/ vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, kafejnīcas, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas, minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātuves, elektromobiļu uzlādes stacijas).
24. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1200 m².
25. Maksimālais apbūves augstums – 12m.
26. Maksimālā apbūves intensitāte – 150%.
27. Brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 20%.
28. Ēku izvietojšanai noteikta būvlaide - ne tuvāk kā 6 metri pret ielu (ceļu) sarkanajām līnijām.
29. Būvlaides prasība nav attiecināma uz degvielas uzpildes infrastruktūras virszemes un pazemes inženierbūvē un objektiem, kas nodrošina stacijas darbību un organizēšanu. Šos objektus atļauts izvietot būvlaides teritorijā, ievērojot, ka tas nav pretrunā VSIA “Latvijas Valsts ceļi” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, un to projekcija visā augstumā nešķērso ielas sarkano līniju. Šī prasība attiecas uz degvielas uzpildes infrastruktūras objektiem, tai skaitā, bet ne tikai: pazemes degvielas tvertnēm, ugunsdzēsības ūdens tilpni, nojumi virs degvielas uzpildes sūkņiem, degvielas sūkņiem, reklāmas baneru konstrukcijām un piloniem, un tamlīdzīgām iekārtām.
30. Minimālais apbūves līnijas attālums no zemes vienības robežas – saskaņā ar ugunsdrošības normatīvu prasībām.
31. Būvprojektēšanas laikā izvērtējama nepieciešamība ēku būvniecībā pielietot skaņu izolējošu un skaņu slāpējošu būvmateriālus un būvizstrādājumus.
32. Zemes vienībai piekļūšanu atļauts izbūvēt no Rīgas ielas (valsts galvenā autoceļa A7 Rīga – Bauska – Lietuvas robeža (Grenctāle) Iecavas pilsētas teritorijā), iebraukšanu un izbraukšanu organizējot ar labajiem pagriezieniem, kā arī no plānotās ielas teritorijas (zemes vienības Nr.2).

33. Nobrauktuves platumu un stūru noapaļojuma rādītājus izvēlēties atbilstoši iebraucošā transporta sastāvam un kustības intensitātei.
34. Būves nodrošina ar nepieciešamajiem inženiertīkliem, vismaz elektroapgādi, ūdensapgādi, ugunsdzēsības ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un attīrīšanu.
35. Degvielas uzpildes stacijas teritorijā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām veicami pasākumi vides aizsardzības nodrošināšanai, tai skaitā lietus ūdens attīrīšanai no naftas produktiem.
36. Paredzot automazgātuvu izbūvi, notekūdeņu attīrīšanai piemērojamas prasības, kas atbilst ražošanas notekūdeņu attīrīšanai.
37. Ūdensapgāde līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei risināma lokāli, ievērojot normatīvo aktu prasības, tai skaitā vides aizsardzībā.
38. Sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei risināma decentralizēti, ievērojot normatīvo aktu prasības, tai skaitā vides aizsardzībā.

2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

(attiecas uz zemes vienību Nr. 2 un zemes vienību Nr. 1 un Nr. 3 daļām)

39. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu auto transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.
40. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 40.1. Transporta lineārā infrastruktūra (14002);
 - 40.2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
41. Zemes vienībā Nr. 2 plānotās ielas sarkano līniju platums noteikts 13 metri un atbilst zemes vienības robežām.
42. Zemes vienībā Nr. 2 plānotās ielas kategorija: vietējas nozīmes iela – E kategorija.
43. Zemes vienībā Nr. 2 plānotās ielas brauktuves platums 7 metri.
44. Ielas un nobrauktuves konstruktīvais risinājums, kā arī nobrauktuves platums un stūru noapaļojuma rādītājus nosakāms atbilstoši iebraucošā transporta sastāvam un kustības intensitātei.
45. Minimālais ietves platums – 1.2 metri.
46. Ietves būvniecība pie zemes vienībā Nr. 2 plānotās ielas, īstenojama ne vēlāk kā tiek īstenota apbūve zemes vienībā Nr.3.

3. Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)

(attiecas uz zemes vienības Nr. 3 daļu)

47. Jauktas centra apbūves teritorija (JC3) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai, ko plānots attīstīt par šādu teritoriju.
48. Ja zemes vienības teritorijas izmantošanas un apbūves plānošanas brīdī spēkā esošā Pašvaldības teritorijas plānojumā zemes vienībai noteikts cits funkcionālais zonējums vai zonējuma indekss, ievērojamas Pašvaldības teritorijas plānojums.

49. Teritorijas izmantošanas veidi tiek pieņemti saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves plānošanas brīdī spēkā esošā Pašvaldības teritorijas plānojumu.
50. Apbūves parametri nosakāmi saskaņā ar apbūves plānošanas brīdī spēkā esošā Pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām.
51. Piekļūšana organizējama no iekšējās ielas (zemes vienības Nr. 2 teritorijas).
52. Ēku izvietojumam noteikta būvlaide - ne tuvāk kā 6 metri pret ielu (ceļu) sarkanajām līnijām.
53. Minimālais apbūves līnijas attālums no zemes vienības robežas – saskaņā ar ugunsdrošības normatīvu prasībām.
54. Būvprojektēšanas laikā izvērtējama nepieciešamība ēku būvniecībā pielietot skaņu izolējošu un skaņu slāpējošu būvmateriālus un būvizstrādājumus.
55. Būves nodrošina ar nepieciešamajiem inženiertīkliem, kas precizējami būvprojektēšanas laikā.