

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) darbojas kā Ozolnieku novada teritorijas plānojuma, apstiprināts ar Ozolnieku novada domes 2020. gada 12. marta sēdes lēmumu Nr.3 (protokols Nr.5) “Par Ozolnieku novada teritorijas plānojumu” (turpmāk – Ozolnieku novada teritorijas plānojums), Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija, nekustamā īpašuma Celtnieku iela 11B, Āne, Cenu pagasts, Jelgavas novads, kadastra apzīmējums 5444 007 0202, detālplānojuma teritorijā.
2. Pārējie apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši Ozolnieku novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to vai tā daļu atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas darbi.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1. nepieciešamo inženierizpēti darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte;
 - 5.2. inženierkomunikāciju izbūve plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai saskaņā ar detālplānojuma projekta Grafiskās daļas karti “Inženierkomunikāciju izvietojumu shēma”;
 - 5.3. pirms ielas būvniecības, detālplānojuma teritorijā plānotajai ielai izstrādājams būvprojekts atbilstoši ar detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartēm “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas aprobežojumi” un “Inženierkomunikāciju izvietojumu shēma”.

2.2. PIEKĻŪŠANA

6. Piekļūšanai pie jaunveidojamiem īpašumiem izbūvē E kategorijas ielu (vietējās nozīmes iela) ar pieslēgumu no Celtnieku ielas (C kategorijas iela, ciema nozīmes iela).
7. Apbūvei paredzētajām zemes vienībām piekļūšana organizējama no zemes vienības Nr. 6 , atbilstoši grafiskās daļas kartei “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas aprobežojumi”.

8. Iebrauktuves vieta zemes vienībā precizējama būvprojektā.
9. Jaunveidojamās ielas platums starp sarkanajām līnijām noteikts saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas aprobežojumi".

2.3. ŽOGI

10. Žogiem detālplānojuma teritorijā jābūt stilistiski vienotiem un vienā augstumā, kā arī to novietojumu un izskatu saskaņo ar būvvaldi.
11. Žogu izbūve:
 - 11.1. vispārējā gadījumā – pa zemesgabala robežu;
 - 11.2. ielas (ceļa) pusē – pa sarkano līniju;
 - 11.3. žogu maksimālais augstums 1,5 metri;
 - 11.4. dzīvžogu kā, robežstādījumus atļauts, veidot ne tuvāk par 1 metru no blakus esošā nekustamā īpašuma robežas (koka stumbra ass) un tā maksimālais augstums ir 2 metri. Dzīvžoga izvietošana pa zemes vienības robežu pieļaujama ar blakus esošā īpašuma īpašnieka piekrišanu.

2.4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

12. Pēc būvdarbu veikšanas atjaunojama zemsedze.
13. Lai mazinātu trokšņu un gaisa piesārņojuma iespējamo ietekmi, zemes vienībā Nr. 1 paralēli Celtnieku ielai jāparedz mūžzaļu koku un/vai krūmu apstādījumi.

2.5. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

14. Esošās aizsargjoslas un plānotās ielas sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" un "Zemes ierīcības projekts".
15. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

2.6. PRASĪBAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU NODROŠINĀJUMAM

16. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaitu katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām prasībām.
17. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu un centralizēto ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu kanalizāciju, risinājumu paredzot būvprojektā.
18. Ūdensapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānotā apbūve pieslēdzama centralizētiem ūdensapgādes tīkliem.
19. Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Detālplānojuma teritorijā plānotā apbūve pieslēdzama centralizētajai sadzīves notekūdeņu kanalizācijai. Īstenojot apbūves būvniecību plānotajā zemes vienībā Nr. 1 pieļaujama esošās sadzīves notekūdeņu kanalizācijas pārvietošana plānotās ielas sarkanajās līnijās.
20. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkano līniju teritorijā, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams un izbūvējams elektroapgādes tīkls,

nodrošinot pieslēguma iespēju katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās dzīvojamās mājas un ielu ārējo apgaismojumu. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto mājsaimniecību skaitu.

21. Gāzes apgāde. Gāzes apgādes tīkla izbūve nav obligāta. Tās īstenošanas gadījumā, ielu sarkano līniju robežās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams un izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4 MPa ar ievadiem katrā jaunizveidotā apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas iekārtas novietne pie īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību ielu sarkano līniju robežās.
22. Sakaru kanalizācija. Sakaru kanalizācijas izbūve nav obligāta. Tās īstenošanas gadījumā, ielu sarkano līniju teritorijā, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējama un izbūvējama sakaru kanalizācija ar ievadiem līdz katrai dzīvojamās apbūves zemes vienībai, paredzot vietas sadales skapjiem.
23. Lietus notekūdeņu novadīšana no ielas paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades (ievalkas) teknēm zālienā brauktuves malās - detālplānojuma Grafiskajā daļā tās ir attēlotas kartes materiālā "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma". Projektējamā ielā teknes (ievalkas) - precīzē tehniskajā projektā.
24. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.

3. FUNKCIONĀLĀ ZONA "JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA" (JC)

PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 1 LĪDZ NR. 5

25. Atļautā izmantošana:
 - 25.1. zemes vienībā Nr. 1 - rindu māju apbūve (11005). Dzīvojamā apbūve, ko veido trīs un vairāk lineāri bloķētas individuālās dzīvojamās mājas ar nepieciešamajām piebūvēm un labiekārtojumu.
 - 25.2. zemes vienībās Nr. 2 līdz Nr. 5 – savrupmāju apbūve (11001). Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamā mājas), ietverot nepieciešamās palīgūves un labiekārtojumu.
26. Apbūves rādītāji:
 - 26.1. maksimālais apbūves blīvums – 70 %;
 - 26.2. minimālā zaļā teritorija – 30 %;
 - 26.3. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 26.4. maksimālais apbūves augstums palīgēkai – 6 metri;
 - 26.5. maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi.
27. Zemes vienības sadalīšana, kas paredzēta rindu mājas sekcijai, atļauta pa kopmūra asi, ja nodots ekspluatācijā rindu mājas objekts, kas plānots attiecīgajā zemes vienībā. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība uz vienu rindu mājas sekciju tiek noteikta pēc nepieciešamības.
28. Ēku skaits zemes vienības Nr. 2 līdz Nr. 5 – viena savrupmāja. Palīgēkas – nepārsniedzot noteikto apbūves blīvumu.

29. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 29.1. būvlaide – 4 metri;
- 29.2. apbūves līnija – 4 metri, noteikto attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojumus un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā;
- 29.3. zemes vienības daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nav atļauts apbūvēt, nekādas ēkas daļas tajā nedrīkst atrasties, izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams transporta infrastruktūras objektu būvniecībai, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumam. Tajā aizliegts veidot arī krautnes būvmateriālu, kurināmā, citu materiālu un priekšmetu atklātai uzglabāšanai;
- 29.4. ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.

30. Būvprojekta sastāvā iekļaujami teritorijas labiekārtojuma risinājumi.

31. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībām atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājumu no jaunveidojamās ielas un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves (ūdensapgāde, sadzīves notekūdeņu kanalizācija un elektroapgāde).

32. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

4. FUNKCIONĀLĀ ZONA “TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA” (TR)

PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 6

33. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:

- 33.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
- 33.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002).

34. Plānotās ielas parametri:

- 34.1. ielas sarkanajās līnijās izvietojama brauktuve min.5.5 m platumā, kas izmantojama visa veida transportlīdzekļiem un gājējiem;
- 34.2. brauktuve veidojama ar cieto segumu;
- 34.3. strupceļš noslēdzams ar apgrīšanās laukumu ne mazāku kā 12 m x 12 m.

35. Plānotās ielas būvniecību var sadalīt būvniecības kārtās, kur būvniecības pirmajā kārtā brauktuvi iespējams veidot ar šķembu segumu, bet otrajā kārtā brauktuve izbūvējama ar cieto segumu.

36. Plānotajai ielai nosakāms dzīvojamās zonas statuss.

37. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - Zemes dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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

39. Detālpārplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. nodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.