

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Ozolnieku novada saistošo noteikumu Nr.5/2020 "Ozolnieku novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" detalizācija nekustamajam īpašumam „Mežāres”, Iecēnos, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos noteikumos, ir noteiktas Ozolnieku novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.
4. Detālplānojumā lietotie termini:
 - 4.1. **dalīta ielas telpa** ir iekškvartāla iela, kurā jāierobežo transporta kustības ātrums, nosakot prioritāti gājējiem un velobraucējiem;
 - 4.2. **apzaļumota teritorija gar ielu** ir labiekārtota, apzaļumota ielas teritorija starp sarkanajām līnijām ietves/veloceliņa un ielas un laukuma brauktuves neaizņemtajā teritorijā.

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. Inženiertehniskā sagatavošana

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās būvniecības procesa uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 6.2. meliorācijas grāvja pārtīrīšana, atjaunošanas/pārbūves un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbus;
 - 6.3. plānotās ielas izbūvi, sākotnēji ar grants segumu, nodrošinot piekļuvi plānotajām zemes vienībām;
 - 6.4. inženierkomunikāciju izbūvi plānotās ielas robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai.
7. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamais teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas būvniecības dokumentāciju. Grunti, kas netiek izmantoti konkrētā zemes gabala apbūves laukuma sagatavošanai un/vai teritorijas labiekārtošanai, jāaizved. Aizliegts to izlīdzināt zemes gabalā.

2.2. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē „Plānotie inženiertīkli” un „Ielas šķērsprofils”:
 - 7.1. visas ēkas un būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, jāpieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, pēc to izbūves līdz detālplānojuma

- teritorijai. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, jāparedz dalītā sistēma – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla;
- 7.2. līdz pieslēgumam centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, jānodrošina lokālo ūdens ņemšanas vietu ierīkošanu – spice vai dziļurbums (ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, jāsaņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām) un vietējo kanalizācijas sistēmas ierīkošanu (izsmeljamais hermētiskais krājrezervuārs) katrā apbūves zemesgabalā, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 7.3. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas pēc tās izbūves. Līdz centralizētās ūdensapgādes sistēmas ierīkošanai ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde paredzēta no dīķa zemes vienībā Nr.9.
 - 7.4. detālplānojuma teritoriju jānodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
 - 7.5. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai;
 - 7.6. inženiertīklu būves/iekārtas (sadalnes, u.tml.) izbūvē ielas teritorijā, nodrošinot tām publisku piekļuvi.
8. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
 9. Prasības lietus ūdens apsaimniekošanai:
 - 9.1. jāparedz lietus ūdeņu savākšana no ielas un detālplānojuma plānotajām apbūves teritorijām, veicot meliorācijas grāvja atjaunošanu/pārbūvi, ar novadīšanas vietu tajā;
 - 9.2. lietus notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāt speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietus ūdeņu ietekmi uz meliorācijas grāvja darbību.
 - 9.3. apbūves teritorijas jāplanē, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.
 10. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, jāprecizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

2.3. Prasības piekļūšanai zemes vienībām

11. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no esošā pašvaldības ceļa Rubeņi-Zīles. Jaunveidojamā iela, kas noteikta detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, nodrošina piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā.
12. Ielas šķēršprofils ir noteikts detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Ielas šķēršprofils”. Tas jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
13. Attālumi starp ēkām un citām būvēm jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
14. Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m.
15. Ēkas un būves jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta darbinieki brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

2.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam

18. Labiekārtojuma elementu izvietojums jānosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
19. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
20. Zemes vienības detālplānojuma teritorijā:
 - 20.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,5m un vismaz 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
 - 20.2. gar ielas malu ir atļauts ēkas arhitektūrai atbilstošs koka latu vai metāla kalumu žogs ar koka vai metāla stabiem vai koka un metāla kombinēts žogs, vai dzīvžogs;
 - 20.3. stiepļu pinuma žogi gar ielas malu ir atļauti tikai tad, ja tie ir kombinēti ar dzīvžogu. Stiepļu pinuma žogi nedrīkst pārsniegt dzīvžoga augstumu;
 - 20.4. aizliegts ar žogiem sadalīt jaunizveidotā zemes gabala teritoriju. Zemes gabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.
21. Nepieciešamās transportlīdzekļu novietnes izvieto objekta zemes vienībā. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības.
22. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

2.5. Prasības apbūvei

23. Konkrēts ēku un būvju izvietojums jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.
24. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
25. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
26. Ēku apdarē dominējošais, ieteicamais materiāls – koks, betons un dažādu konstrukciju sienas ar apmetumu. Stikls, metāls, akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās galvenā būvobjekta daļās vai tā piebūvēs.
27. Zemes vienībā galvenajai ēkai, atbilstoši funkcionālajai zonai, mērogam un vizuālajam izskatam ir jābūt dominējošai, bet palīgēkām – pakārtotām galvenajai ēkai.
28. Nav atļauts spilgtu, spīdīgu (sintētisku) krāsu toņu lietojums ēku fasādēs vai jumtiem, žogu krāsojumā vai teritorijas labiekārtojuma elementos. Ieteicams pielietot ciema teritorijā tradicionālos apbūves krāsu risinājumus.

2.6. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

29. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t.sk. plānoto ielu sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
30. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

31. Izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, jāievēro minimālā būvlaide – 6 m attālumā no esošās pašvaldības ielas un 3 m attālumā no plānotās ielas sarkanajām līnijām.

2.7. Zemes vienību veidošana

32. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšana jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Zemes ierīcības projekts”, kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
33. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānotās ielas nosaukumu.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

34. Galvenais izmantošanas veids: savrupmāju apbūve (11001).
35. Apbūves parametri:
- 35.1. minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1000 m²;
 - 35.2. maksimālais apbūves blīvums – 50 %;
 - 35.3. apbūves intensitāte – nenosaka;
 - 35.4. apbūves augstums – 2 stāvi;
 - 35.5. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 50 %.
36. Citi noteikumi:
- 36.1. būvlaide gar plānoto ielu – 3 m no ielas sarkanās līnijas.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

37. Galvenie izmantošanas veidi:
- 37.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
 - 38. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
39. Jauveidojamā iela paredzēta zemes vienībā Nr. 8.
40. Jaunveidojamās ielas izbūves prasības:
- 40.1. atbilstoši ielas šķērsprofilam, kas noteikts detālplānojuma grafiskajā daļā "Ielas šķērsprofils" un detālplānojuma īstenošanas kārtībai.
 - 40.2. ielas, iebrauktuvju, kā arī apgrīšanās laukuma brauktuvēm jābūt ar atbilstošu (grants) segumu;

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

41. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu.
42. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

43. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un apstiprinātiem būvprojektiem, detālplānojuma teritorijas īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
44. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
45. Esošās zemes vienības sadali atļauts uzsākt tikai pēc ielas izbūves ar grants vai šķembu segumu un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
46. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides.
47. Pirms ēkas/būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
48. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
49. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.