

DETĀLPLĀNOJUMS

zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu
54660011399

(“Pūpoliņi”, Ozolnieki, Ozolnieku
pagasts)

III

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma ierosinātājs: zemes vienības ar kadastra apzīmējumu
54660011399 īpašniece fiziska persona

Detālplānojuma izstrādātājs Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
“ARHITEKTŪRA UN VIDE”, reģ. Nr.
43603016278

Saturs

1. Vispārējie nosacījumi	3
2. Prasības visā detālplānojuma teritorijā.....	3
2.1. Piekļūšana un kustības organizēšana	3
7.4. Prasības teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai	4
7.5. Prasības inženiertīklu nodrošinājumam	4
7.6. Prasības apbūves izvietojumam	5
7.7. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi	5
7.8. Prasības esošo koku saglabāšanai	6
7.9. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi	6
7.10. Aizsargjoslas un citi lietošanas tiesību apgrūtinājumi un aprobežojumi.....	7
3. Prasības teritorijas izmantošanai un funkcionālās zonas apbūves parametri	7
3.1. Jauktas centra apbūves teritorija JC.....	7
3.2. Transporta infrastruktūras teritorija TR	7
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība	8

1. Vispārējie nosacījumi

1. Detālplānojuma zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 54660011399 (“Pūpoliņi”, Ozolnieki, Ozolnieku pagasts) (turpmāk tekstā – Detālplānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar grafiskās daļas plāniem Nr. 1. “Esošās situācijas plāns”, Nr. 2. “Teritorijas sadalījums, izmantošanas un apbūves nosacījumi”, Nr. 3. “Inženiertīklu plāns”, Nr. 4. “Sarkano līniju plāns un adresācijas priekšlikums”.
2. Detālplānojuma risinājumi precizē un detalizē Ozolnieku novada teritorijas plānojums 2020 Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 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”.
4. Detālplānojuma teritorijas izmantošana un apbūve ir veicama saskaņā ar pašvaldības saistošo noteikumu prasībām un atbilstoši valsts normatīvo aktu prasībām.

2. Prasības visā detālplānojuma teritorijā

2.1. Piekļūšana un kustības organizēšana

5. Piekļūšana jaunveidojamām zemes vienībām ir organizējama no jaunveidojamās E kategorijas (vietējas nozīmes) Pūpoliņu ielas ar pieslēgumu pašvaldības ielai Pūpolu ielai atbilstoši grafisko materiālu lapai Nr.3 “Inženiertīklu plāns”.
6. Detālplānojuma grafiskajos materiālos ir norādītas orientējošas iebrauktuves jaunveidojamajās zemes vienībās. Iebrauktuves izvietojums zemes vienībās ir precizējams, izstrādājot būvniecības dokumentāciju.
7. Jaunveidojamā Pūpoliņu iela ir izbūvējama divās kārtās:
 - 7.1. Pirmajā kārtā:
 - 7.1.1. izbūvējama jaunveidojamā Pūpoliņu iela vismaz ar šķembu segumu un ievalku, gājēju ceļš ar vismaz grants segumu,
 - 7.1.2. izveidojams jaunveidojamās ielas pieslēgums pašvaldības ielai,
 - 7.1.3. izbūvējami elektroapgādes tīkli, centralizētie ūdens un kanalizācijas tīkli un pieslēgumi centralizētajiem pašvaldības tīkliem,
 - 7.1.4. izbūvējams ielas apgaismojums un apgaismojuma elementi Pūpoliņu ielai un gājēju ceļam,
 - 7.1.5. pēc iepriekš minēto inženiertīklu un ielas izbūves tos jānodod ekspluatācijā.
 - 7.2. Pēc pirmās kārtas izbūves ir uzsākama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana, saņemot pašvaldības lēmumu par adresu piešķiršanu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu detālplānojumā projektētajām zemes vienībām,
 - 7.3. Otrajā kārtā, kad vismaz 50% plānotajām dzīvojamām ēkām būs uzbūvētas galvenās konstrukcijas, jāizbūvē ielas cietais segums

7.4.Prasības teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai

8. Detālplānojuma teritorijas sagatavošana ietver sekojošus pasākumus:
 - 8.1. Jaunveidojamās ielas izbūve vismaz ar šķembu segumu ar pieslēgumu pašvaldības ielai, gājēju ceļa izbūve vismaz ar grants segumu.
 - 8.2. Koplietošanas ūdensnotekas 3841:K:1 posma detālplānojuma teritorijā pārtīrīšana.
9. Detālplānojuma teritorijā plānotajai ielai izstrādā būvniecības dokumentāciju saskaņā ar grafiskās daļas plāniem Nr.2. "Teritorijas sadalījums, izmantošanas un apbūves nosacījumi" un Nr.3. "Inženiertīklu plāns".
10. Elektroapgādes tīklus, centralizētos ūdensapgādes un kanalizācijas tīklus, ielas apgaismojumu izbūvē jaunveidojamās ielas teritorijā saskaņā ar grafiskās daļas plānu Nr. 3. "Inženiertīklu plāns".
11. Virszemes ūdeņus no ielas novada tā, lai virszemes ūdeņi no ielas neplūstu uz apbūves zemes vienībām. Šim nolūkam ielas sarkanajās līnijās ir veidojama ievalka, kas ar caurtekām ir savienojama ar esošo grāvju sistēmu.
12. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.
13. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās ielas un pēc elektroapgādes, ielas apgaismojuma, ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves.
14. Zemes virsmas atzīmes paaugstināšana vai pazemināšana vairāk par 0,3m ir jāaskaņo ar blakus zemes gabala īpašniekiem un pašvaldību, izstrādājot vertikālā plānojuma sadaļu būvniecības dokumentācijā.

7.5.Prasības inženiertīklu nodrošinājumam

15. Detālplānojuma teritorija obligāti ir nodrošināma ar elektroapgādi, ūdensapgādi un kanalizāciju.
16. Prasības ūdensapgādei un notekūdeņu savākšanai:
 - 16.1. Pieslēguma vieta centralizētajam ūdensvadam Alejas ielā, kur izvietots D63 PL ūdensvads, ūdensvada atzari uz īpašumiem ir veidojami PN16 D32/63, nodrošinot iespēju pievienoties ūdensvada maģistrālei īpašumā.
 - 16.2. Pieslēguma vieta centralizētajiem kanalizācijas tīkliem Pūpolu ielā blakus īpašumam Pūpolu iela 6, kur izvietota D160pl aka ar teknes atzīmi t 2.04. Detālplānojuma teritorijā sadzīves notekūdeņu novadīšanai ir izbūvējama K1 kanalizācijas sistēma.
 - 16.3. Kanalizācijas tīklā ir pieļaujama tikai sadzīves notekūdeņu novadīšana, ievērojot, ka atļauts novadīt notekūdeņus, kuri nenodara kaitējumu kanalizācijas tīklam un būvēm un kurus var attīrīt kopā ar sadzīves notekūdeņiem bioloģiskās attīrīšanas iekārtās atļaujas B kategorijas piesārņojošai darbībai prasībām.
17. Prasības elektrotīklu izbūvei:
 - 17.1. Jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir veidojama 0,4kV elektropārvades pazemes kabeļu līnija un uzskaites sadalnes pie zemes gabalu robežām, kur jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam.
 - 17.2. Eksploatējot elektrotīklus, jāievēro prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK 5.12.2006 noteikumi Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika", kā arī Aizsargjoslu likuma noteiktās prasības par vispārējiem aprobežojumiem aizsargjoslās un aprobežojumiem aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem.

- 17.3. Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK 21.01.2014 noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi".
18. Siltumapgādi katrā zemes vienībā risina atsevišķi, precizējot būvniecības dokumentācijas izstrādes stadijā. Vēlams pielietot alternatīvus enerģijas avotus (siltumsūkņi, saules enerģijas risinājumi).
19. Lietusūdens novadīšanu no plānotās ielas organizē, savācot ievalkās un novadot esošajā grāvju sistēmā.
20. Gāzes apgādei katrs patērētājs atsevišķi pēc vajadzības var pieprasīt un izbūvēt gāzes pieslēgumu, izmantojot tuvumā izbūvēto esošos sadales gāzesvadus ar spiedienu līdz 0,4 MPa, Pūpolu un Alejas ielās.
21. Elektronisko sakaru nodrošinājumam katrs patērētājs atsevišķi pēc vajadzības var pieprasīt un izbūvēt elektronisko sakaru pieslēgumu.
22. Inženiertīklu izvietojums uzrādīts ielas šķērsprofilos un Grafiskās daļas kartē "Inženiertīklu plāns". Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvniecības dokumentācijas izstrādes stadijā.
23. Konkrētu inženiertīklu izbūvei ir jāpieprasa tehniskie noteikumi inženiertīklu izbūvei.
24. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no hidrantiem H-24 pie Ozolnieku vidusskolas Jelgavas ielā 35, Ozolniekos un H-1 Jelgavas ielā 31, Ozolniekos.

17.4.Prasības apbūves izvietojumam

25. Detālplānojuma risinājumos ir norādīts orientējošs ēku izvietojums, tās atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. Ēku izvietojums ir precizējams, izstrādājot būvniecības dokumentāciju.
26. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku un saimniecības ēkas.
27. Būves atļauts izvietot grafiskās daļas plānā Nr.2. "Teritorijas sadalījums, izmantošanas un apbūves nosacījumi" noteiktajās apbūves izvietotāšanas teritorijās, kuru robežas nosaka būvlaides un apbūves līnijas.
28. Ēkas izvietojamas ievērojot būvlaides:
 - 28.1. 4m no jaunveidojamās ielas sarkanajām līnijām,
 - 28.2. 4m no Alejas ielas sarkanajām līnijām,
 - 28.3. 4m no Pūpolu ielas sarkanajām līnijām.
29. Ēkas izvietojamas ievērojot apbūves līnijas:
 - 29.1. Ne tuvāk kā 4m no zemes vienības robežas. Attālumu var samazināt, ievērojot normatīvo aktu par būvju ugunsdrošību nosacījumus un kaimiņiem savstarpēji vienojoties,
 - 29.2. Ne tuvāk atklātajam grāvim kā tā aizsargjosla- 3m no grāvja malas.

29.3.Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

30. Jaunveidojamā iela detālplānojuma īstenošanas procesa noslēgumā ir veidojama ar cieto segumu - asfalta vai bruģa ieklājumu, kas atbilst vides pieejamības prasībām. Seguma veidu precizē būvniecības dokumentācijas izstrādes stadijā..
31. Detālplānojuma teritorijā žogiem gar ielu ir jābūt 1,5m augstumā, stilistiski vienotiem, izvietotiem pa jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkano līniju.
32. Zemes vienībās, kurās atrodas esoši grāvji, žogi ir izvietojami pa aizsargjoslu gar atklātiem grāvjiem (3m no grāvja malas).
33. Katrā apbūves zemes vienībā veido vienu priekšpagalmu, izvērtē plānotās

apbūves insolāciju, izvietojumu, tās izkārtojumu pret publisko ārtelpu un iederību esošas apbūves izvietojumā un ēku arhitektūrā ielas posmā (kvartāla garumā). Pagalmu organizāciju zemes vienībā veido atbilstoši tai, nodrošinot pret ielu sarkanajām līnijām skatu, kas atbilst publiskās ārtelpas estētiskajām prasībām.

34. Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai un katram jaunveidojamam objektam. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar valsts normatīvo aktu prasībām un tie ir risināmi būvprojekta izstrādes stadijā.
35. Atkritumu savākšanas pasākumi:
 - 35.1. Dalīto atkritumu savākšanu ir jānodrošina katrā apbūves zemes vienībā.
 - 35.2. Atkritumu urnas drīkst izvietot zemes vienībā, kur tās rada pēc iespējas mazāku vides kvalitātes traucējumu blakus zemes vienībām.
 - 35.3. Atbilstoši pašvaldības saistošo noteikumu prasībām ir jānoslēdz atkritumu apsaimniekošanas līgums ar apsaimniekotāju par sadzīves atkritumu savākšanu.

35.4.Prasības esošo koku saglabāšanai

36. Saskaņā ar esošo koku izvērtējumu un Detālplānojuma I Paskaidrojuma raksta 2.2.sadaļas “Detālplānojuma teritorijas apaugums” zemes vienībās, kur atrodas vērtīgi koki, izstrādājot būvniecības dokumentāciju ir jāizvērtē koku stāvoklis un iespēju robežās koki ir saglabājami un iekļaujami jaunveidojamā dzīvojamās apbūves ainavā, zemes vienībās, kur atrodas ļoti vērtīgi un izcili koki tie ir jāsaglabā.
37. Saglabājamo koku stumbri būvniecības procesā ir jāiežogo ar vairogiem, kas pasargā koku no fiziskiem bojājumiem, būvdarbu laikā nav pieļaujama augsnes līmeņa paaugstināšana pie koka stumbra.
38. Veicot būvdarbus, saglabājamo koku lapotnes projekcijas zonā aizliegts pārvietoties ar kravas transportu un uzglabāt būvmateriālus. Jāveic saudzīga augsnes norakšana ar rokām, izmantojot parasto lāpstu vai gaisa lāpstu. Rakšanas darbi veicami saudzīgi, ar rokām mehāniski nebojājot saknes, kas lielākas par 3 cm diametrā. Saknes, kas mazākas par 3 cm diametrā piezāgējamas ar sakņu zāģi vai piegriežamas ar dārza šķērēm. Saknes aizliegts raut, plēst vai citādi mehāniski bojāt.

35.5.Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

39. Zemes vienību sadalīšana veicama saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas plānam Nr.2. “Teritorijas sadalījums, izmantošanas un apbūves nosacījumi” normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
40. Zemes vienību nodalīšana un reģistrēšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā atļauta pēc 7.1. apakšpunktā pirmās kārtas izpildes.
41. Jaunveidojamām zemes vienībām pēc to izveidošanas piešķiramas adreses saskaņā ar detālplānojuma ietvaros izstrādātajiem adresācijas priekšlikumiem un atbilstoši grafiskās daļas plānam Nr.4. “Sarkano līniju plāns un adresācijas priekšlikums”
42. Jaunveidojamai ielai ir piešķirams nosaukums saskaņā ar detālplānojuma ietvaros izstrādāto adresācijas priekšlikumu - Pūpoliņu iela, un atbilstoši grafiskās daļas plānam Nr.4. “Sarkano līniju plāns un adresācijas priekšlikums”

35.6. Aizsargjoslas un citi lietošanas tiesību apgrūtinājumi un aprobežojumi

43. Veicot ēku un būvju būvniecību, jāievēro Aizsargjoslu likuma prasības ekspluatācijas aizsargjoslām.
44. Esošās aizsargjoslas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas plānā Nr.1. "Esošās situācijas plāns".
45. Plānotās sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas plānā Nr.4. "Sarkano līniju plāns un adresācijas priekšlikums".
46. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
47. Veicot jebkādu darbu/darbības aizsargjoslās, tos drīkst veikt tikai pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un funkcionālās zonas apbūves parametri

3.1. Jauktas centra apbūves teritorija JC

48. Detālplānojuma ietvaros zemes vienībās Nr.1., Nr.2, Nr.3, Nr.4., Nr.5., Nr. 6., Nr.7., Nr.8., Nr.9., Nr.10., Nr.11., Nr.12. ir veicama savrupmāju apbūve.
49. Apbūves parametri:

Minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Savrupmājai - 800 m ² Dvīņu mājas pusei- 400 m ²	70 Attiecas tikai uz ēkām	līdz 12	līdz 3	30

50. Apbūves līnija:
 - 50.1. Ne tuvāk kā 4m no zemes vienības robežas. Attālumu var samazināt, ievērojot normatīvo aktu par būvju ugunsdrošību nosacījumus un kaimiņiem savstarpēji vienojoties,
 - 50.2. Ne tuvāk atklātajam grāvim kā tā aizsargjosla- 3m no grāvja malas.
51. Citi noteikumi:
 - 51.1. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku un palīgēkas,
 - 51.2. Paredzot dvīņu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt pa kopmūra asi pēc šo ēku uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.

51.3. Transporta infrastruktūras teritorija TR

52. Transporta infrastruktūras teritorijas TR tiek noteikts zemes vienībai Nr.13..
53. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi - transporta lineārā infrastruktūra (14002).
54. Piebraucamās ielas parametri:
 - 54.1. Ielas šķērsprofils ne mazāks kā 10 m,
 - 54.2. Zemes vienībā detālplānojuma realizācijas noslēgumā ir izvietojama brauktuve ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums), inženiertīkli, un lietus ūdens akumulējoša ievalka.
55. Plānotās ielas tehniskos risinājumus precizē būvprojektā.

4. Detālpilnojumā īstenošanas kārtība

56. Detālpilnojums pēc tā stāšanās spēkā ir īstenojams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas tiks noslēgts starp Pašvaldību un detālpilnojuma izstrādes ierosinātājiem/īpašniekiem.