

DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamā īpašuma “Dīķmales”
zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu
54440070166**

Ānē, Cenu pagastā, Ozolnieku novadā

III

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamā īpašuma īpašnieces pilnvarotā persona

Vaira Polmane

Detālplānojuma izstrādātājs **SIA “Arhitektūra un vide”** Reģ. Nr. 43603016278

Saturs

1. Vispārējie nosacījumi.....	3
2. Prasības visā detālplānojuma teritorijā	3
2.1. Piekļūšana un kustības organizēšana	3
2.2. Prasības teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai	3
2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam.....	4
2.4. Prasības apbūves izvietojumam.....	5
2.5. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi.....	5
2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi	6
2.7. Aizsargjoslas un citi lietošanas tiesību apgrūtinājumi un aprobežojumi..	6
3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana	7
3.1. Jauktas centru apbūves teritorijas, kur izvietojamas savrupmājas JC (DzS1).....	7
3.2. Transporta infrastruktūras teritorija TR.....	7
3.3. Nosacījumi katrai zemes vienībai.....	8
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība.....	9

1. Vispārējie nosacījumi

1. Detālplānojuma zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 54440070166, "Dīķmales", Ānē, Cenu pagastā, Ozolnieku novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija), teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar grafiskās daļas plāniem Nr. 1. "Esošā situācija", Nr. 2. "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums", Nr. 3. "Inženierkomunikāciju plāns", Nr. 4. "Sarkano līniju plāns un adresācijas priekšlikums".
2. Detālplānojuma risinājumi precizē un detalizē 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".
4. Detālplānojuma teritorijas izmantošana un apbūve ir veicama saskaņā ar Ozolnieku novada 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) ielas - Dīķmales ielas- ar pieslēgumu Jaunatnes ielai.
6. Jaunveidojamās ielas pieslēgums Jaunatnes ielai ir veidojams esošās iebrauktuves vietā.
7. Detālplānojuma grafiskajos materiālos ir norādītas orientējošas iebrauktuves jaunveidojamās zemes vienībās. Iebrauktuveju izvietojums zemes vienībās ir precizējams, izstrādājot būvprojektus.
8. Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona.

2.2. Prasības teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai

9. Detālplānojuma realizācija uzsākama pēc teritorijas sakārtošanas pasākumu veikšanas, novēršot patvaļīgās būvniecības radītās sekas atbilstoši Ozolnieku novada būvvaldes atzinumam Nr. BIS-BV-19.9-2020-1370.
10. Detālplānojuma teritorijā plānotajai ielai izstrādā būvprojektu saskaņā ar grafiskās daļas plāniem Nr.2. "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums" un Nr.3. "Inženierkomunikāciju plāns".

11. Inženiertīklus izbūvē ielu teritorijā starp sarkanajām līnijām, saskaņā ar grafiskās daļas plānu Nr. 3. "Inženierkomunikāciju plāns".
12. Virszemes ūdeņus no ielas novada tā, lai virszemes ūdeņi no ielas neplūstu uz apbūves zemes vienībām. Šim nolūkam ielas sarkanajās līnijās ir veidojama ievalka un zemes vienībās starp jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkano līniju un būvlaidi ir veidojams grāvis. Virszemes ūdeņu savākšanas risinājumi precizējami būvprojektā.
13. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās piebraucamās ielas ar vismaz šķembu iesegumu un pēc pieejamo inženierkomunikāciju izbūves.
14. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

15. Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā ir risināma, pieslēdzoties centralizētajam Ø110 ūdensvadam Jaunatnes ielā.
16. Ūdensvada atzari no jaunveidojamajā ielā izvietotā ūdensvada uz katru apbūves gabalu ir izbūvējami no PE materiāla caurules, ar spiediena stiprību PN 16.
17. Uz katru jaunveidojamo zemes vienību jāizbūvē siltinātu, rūpnieciski ražotu komercuzskaites aparāta merītāju.
18. Pēc ūdensvada pieslēguma izbūves zemes vienības īpašnieka vai lietotāja pienākums ir noslēgt līgumu par dzeramā ūdens lietošanu - SIA "Ozolnieku KSDU",
19. Tā kā detālplānojuma teritorijas tuvumā nav izbūvēta centralizētā sadzīves kanalizācijas sistēma, pagaidu variantā katrā zemes vienībā ir izvietojami lokāli kanalizācijas notekūdeņu risinājumi, izgatavoti, uzstādīti un tiek ekspluatēti saskaņā ar normatīvo aktu regulējumu. Notekūdeņu attīrīšanas iekārtas ir reģistrējamas pašvaldībā un ekspluatējamas atbilstoši pašvaldības sasītošajiem noteikumiem.
20. Jaunveidojamās zemes vienībās lokālā kanalizācijas sistēma ir novietojama tā, lai perspektīvē būtu iespējams pieslēgties centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem.
21. Attīrītos sadzīves kanalizācijas notekūdeņus jānovada detālplānojuma teritorijā esošajā grāvju sistēmā.
22. Krājakām, kas projektētas no betona grodiem, jāparedz kvalitatīva dubultā hidroizolācija.
23. Aizliegts krājakām izbūvēt pārplūdes vadus, ja vien tie neparedz divu vai vairāku krājaku savienošanu.
24. Sadzīves kanalizācijas notekūdeņus no krājakām aizliegts iesūcināt gruntī vai bez attīrīšanas ievadīt novadgrāvjos vai lietus ūdeņu kanalizācijas sistēmā.
25. Ja plānota sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana krājakās, pirms ēku nodošanas ekspluatācijā, SIA "Ozolnieku KSDU" jāiesniedz līguma ar sadzīves notekūdeņu apsaimniekotāju/asenizatoru par notekūdeņu izvešanu kopija.

26. Ja paredzēts izbūvēt bioloģisko notekūdeņu attīrīšanas ietaisi, pēc nepieciešamības pieprasīt tehniskos noteikumus Valsts vides dienestam.
27. Detālplānojuma teritorijas nodrošinājumam ar elektroapgādi ir veicams pieslēgums esošajam transformatoram TP6450 un izbūvējama 0,4 kV elektropārvades kabeļu līnija Jaunatnes ielas posma un piebraucamās ielas sarkano līniju zonā.
28. Sadalnes ir izvietojamas uz jaunveidojamo zemes vienību robežām drošās un apkalpojošam personālam brīvi pieejamās vietās.
29. Jaunu energoapgādes komersantu objektu ierīkošana un energoapgādes objektu lietošana ir veicama saskaņā ar Enerģētikas likuma prasībām.
30. Detālplānojuma teritorijā iespējams izbūvēt sadales gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās.
31. Katram patērētājam jaunveidojamā zemes vienībā atsevišķi iespējams izbūvēt gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa. Katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietnes ir izvietojamas uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkanajām līnijām.
32. Detālplānojuma teritorijā visi grāvji ir saglabājami un kopjami saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

2.4. Prasības apbūves izvietojumam

33. Detālplānojuma risinājumos ir norādīts orientējošs ēku izvietojums. Ēku izvietojums ir precizējams, izstrādājot būvprojektus.
34. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku.
35. Būves atļauts izvietot grafiskās daļas plānā Nr.2. "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums" noteiktajās apbūves izvietojuma teritorijās, kuru robežas nosaka būvlandes un apbūves līnijas.
36. Būvlande noteikta 6 m attālumā no Jaunatnes ielas sarkanās līnijas, 4 m no jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanās līnijas, 50 m no autoceļa A8 nobrauktuves ass līnijas.

2.5. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

37. Jaunveidojamā piebraucamā iela ir veidojama ar cieto segumu-asfalta vai bruģa ieklājumu, kas atbilst vides pieejamības prasībām. Seguma veidu precizē būvprojektā.
38. Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,5 m, žogu izvietojot pa Jaunatnes ielas un piebraucamās ielas sarkano līniju. Žoga novietojumu un vizuālo izskatu saskaņo pašvaldības būvvaldē.
39. Detālplānojuma teritorijā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem.
40. 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.

2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi

41. Zemes vienību sadalīšana veicama saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas plānam Nr.2. "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums" normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
42. Zemes vienību nodalīšana atļauta pēc piekļuves nodrošinājuma.
43. 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"
44. Jaunveidojamai ielai ir piešķirams nosaukums saskaņā ar detālplānojuma ietvaros izstrādāto adresācijas priekšlikumu - Dīķmales iela, un atbilstoši grafiskās daļas plānam Nr.4. "Sarkano līniju plāns un adresācijas priekšlikums"

2.7. Aizsargjoslas un citi lietošanas tiesību apgrūtinājumi un aprobežojumi

45. Veicot ēku un būvju būvniecību, jāievēro Aizsargjoslu likuma prasības ekspluatācijas aizsargjoslām.
46. Esošās aizsargjoslas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas plānā Nr.1. "Esošā situācija".
47. Plānotās sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas plānā Nr.4. "Sarkano līniju plāns un adresācijas priekšlikums".
48. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
49. Īpaši nosacījumi darbībai elektrolīniju aizsargjoslās:
 - 48.1. Detālplānojuma risinājumos nav paredzēta ēku un būvju izvietošana 110 kV elektrolīnijas aizsargjoslā. Nepieciešamības gadījumā būvprojektu izstrādāšanai teritorijās, kas atrodas 110 kV elektrolīnijas aizsargjoslā, saņemt tehniskos noteikumus AS "Augstsprieguma tīkls".
 - 48.2. Nav atļauts veidot dīķus tuvāk par 15 metriem no 110 kV elektrolīnijas malējā vada.
 - 48.3. Darbiem ar celšanas un citiem mehānismiem tuvāk par 30 metriem no 110kV elektrolīnijas malējiem vadiem izstrādāt un saskaņot ar AS "Augstsprieguma tīkls" darbu izpildes projektu.
 - 48.4. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektu aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.
50. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573

“Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi”.

51. Zemes vienībā Nr. 1 dzīvojamo apbūvi drīkst izvietot ne tuvāk kā 50 m no autoceļa A8 nobrauktuves Nr.1 ass līnijas, paredzot trokšņa samazināšanas pasākumus (pretrokšņa sienas, daudzpakāpju koku un krūmu stādījumi), kas nodrošinās trokšņa robežlielumu nepārsniegšanu ne ēkās, ne vidē saskaņā ar 2014. gada 7. janvāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.16 “Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”.

3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana

3.1. Jauktas centru apbūves teritorijas, kur izvietojamas savrupmājas JC (DzS1)

52. Detālplānojuma ietvaros Jauktas centra apbūves teritorijā galvenokārt ir paredzēta savrupmāju apbūve.
53. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001).
54. Atļautā izmantošana-
- 53.1. Dzīvojamā māja - savrupmājas,
 - 53.2. Palīgizmantošana - saimniecības ēkas.
55. Detālplānojuma teritorijas apbūvei piemērojami DzS1 funkcionālā zonējuma parametri:

Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
1000 m ²	50	10	Līdz 2	50

56. Būvlaide:
- 55.1. Gar Jaunatnes ielu 6 m,
 - 55.2. Gar jaunveidojamo piebraucamo Dīķmales ielu 4 m,
 - 55.3. 50 m no autoceļa A8 nobrauktuves ass līnijas.
57. Citi noteikumi:
- 56.1. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku,
 - 56.2. Paredzot dvīņu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt pa kopmūra asi pēc šo ēku uzbūvēšanas.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija TR

58. Transporta infrastruktūras teritorijas TR funkcionālais zonējums tiek noteikts jaunveidojamai piebraucamai ielai.
59. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - transporta lineārā infrastruktūra (14002).
60. Piebraucamās ielas parametri:
- 59.1. Piebraucamās ielas šķērsprofils ne mazāks kā 8 m,

- 59.2. Zemes vienībā ir izvietojama brauktuve ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums) un inženierkomunikācijas,
- 59.3. Piebraucamā iela ir noslēdzama ar apgriešanās laukumu ne mazāku kā 12 m x 12 m,
- 59.4. Tā kā detālplānojuma teritorija ir nosakāma kā dzīvojamā zona, piebraucamajai ielai ir nosakāmi ātruma ierobežojumi un pielietojami saskaņā ar Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi, kas nepieciešami dzīvojamās zonas apzīmēšanai.

3.3.Nosacījumi katrai zemes vienībai

Nr.	Platība ha	Apbūves Nosacījumi	Atļautā izmantošana	Apgrūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas Priekšlikums
1.	0,7909	JC (DzS1)	Jauktas centra apbūves teritorija Galvenā atļautā izmantošana - Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV (7312050601) 0,0368 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 110 kV (7312050602) 0,1183 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0099 ha Dzīvojamās ēkas drīkst izvietot ne tuvāk par 50 m no autoceļa A8 nobrauktuves Nr.1 ass līnijas, ja tiek veikti trokšņa samazināšanas pasākumi Ceļu/ielu, stāvlaukumu un inženiertīklu izbūvei – ne tuvāk par 30 m no autoceļa A8 nobrauktuves Nr.1 ass līnijas	Dīķmales iela Nr. 2
2.	0,3500	JC (DzS1)	Jauktas centra apbūves teritorija Galvenā atļautā izmantošana - Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 110 kV (7312050602) 0,08976 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV (7312050601) 0,0370 ha	Dīķmales iela Nr. 4
3.	0,1588	JC (DzS1)	Jauktas centra apbūves teritorija Galvenā atļautā izmantošana - Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 110 kV (7312050602) 0,0446 ha	Dīķmales iela Nr. 6
4.	0,2443	JC (DzS1)	Jauktas centra apbūves teritorija Galvenā atļautā izmantošana - Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 110 kV (7312050602) 0,0663 ha	Dīķmales iela Nr. 8

5.	0,2657	JC (DzS1)	Jauktas centra apbūves teritorija Galvenā atļautā izmantošana - Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV (7312050601) 0,0138 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju (7312050500) 0,0002 ha	Dīķmales iela Nr. 1
6.	0,1421	TR	Transporta infrastruktūras teritorija Piebraucamā iela Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV (7312050601) 0,0040 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0002 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (7312050300) 0,0001 ha	Dīķmales iela
	1,9518				

Jaunveidojamo zemes vienību izmantošana attēlota Grafisko materiālu plānā Nr. 2. "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums". Adresācijas priekšlikumi attēloti Grafisko materiālu plānā Nr.4. "Sarkano līniju plāns un adresācijas priekšlikums"

4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

55. Detālplānojums nekustamā īpašuma "Dīķmales", Āne, Cenu pagasts, Ozolnieku novads, zemes vienībai (kadastra apzīmējums 54440070166) pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas tiks noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenošanu, sekojošā kārtībā:
 - 55.1. Ir sakārtojama detālplānojuma teritorija, novēršot patvaļīgas būvniecības radītās sekas saskaņā ar Ozolnieku novada Būvvaldes atzinumu Nr. BIS-BV-19.9-2020-1370.
 - 55.2. Ir izbūvējama jaunveidojamā Dīķmales iela ar pieslēgumu pašvaldības ielai - Jaunatnes ielai, izbūvējamas pieejamās inženierkomunikācijas un to pieslēgumi centralizētajām inženierkomunikācijām.
 - 55.3. Pēc Dīķmales ielas ar vismaz šķembu segumu un pieejamo komunikāciju izbūves ir uzsākama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.
 - 55.4. Piebraucamā iela pēc izbūves ir nododama pašvaldībai bez atlīdzības.
 - 55.5. Detālplānojuma teritorijas īpašniece ir atbildīga par pieejamo inženierkomunikāciju izbūvi un ielas izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuves izbūvi no piebraucamās ielas līdz apbūvei ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību īpašnieki.

- 55.6. Katras jaunveidojamās zemes vienības īpašnieks ir atbildīgs par atkritumu apsaimniekošanu savā zemes vienībā.
- 55.7. Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.