


DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AR KADASTRA NUMURU
54660011343 SASTĀVĀ REGISTRĒTAI ZEMES VIENĪBAI AR KADASTRA
APZĪMĒJUMU 54660011316, "DĪŽOZOLIŅI", OZOLNIEKOS, OZOLNIEKU
PAGASTĀ, OZOLNIEKU NOVADĀ

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Pasūtītājs: **SIA "MARTTRANS"**
Reģ. Nr. LV50203111181
Meliorācijas iela 23-12, Ozolnieki, Ozolnieku pagasts, Ozolnieku novads, LV-3018, Latvija
Tālr. +371 26 918 002, e-pasts arvils.roze@inbox.lv

Izstrādātājs:  **SIA "Grupa93"**
Reģ. Nr. LV50103129191
K. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050, Latvija
T +371 27 373 939 E info@g93.lv W www.g93.lv

Satura rādītājs

1. Vispārīgie jautājumi	3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	3
2.1. Pieklūšana un kustības organizācija	3
2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	3
2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei	4
2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi	4
2.5. Prasības apbūves izvietojumam	4
2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi	5
2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi	5
3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā	5
3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).....	5
3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR).....	5
3.3. Lauksaimniecības teritorija (L)	6
3.4. Ūdeņu teritorija (Ū).....	6

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālpārplānojuma zemes vienībai "Dižozoliņi", Ozolniekos, Ozolnieku pagastā, Ozolnieku novadā, kadastra apzīmējums 54660011316 (turpmāk tekstā – detālpārplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālpārplānojuma teritorijā saskaņā ar detālpārplānojuma grafiskās daļas kartēm "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi", "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums", "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili" un "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums".
2. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detālpārplānojuma teritorijā detalizē un precizē 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. Detālpārplānojuma 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".

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1. Pieklūšana un kustības organizācija

4. Detālpārplānojuma teritorijā izbūvē E kategorijas ielu (vietējas nozīmes) ar pieslēgumu no ielas ar kadastra apzīmējumu 54660010773.
5. Zemes vienībām nodrošina pieklūšanu no plānotās ielas, izņemot zemes vienību Nr. 9, kam pieklūšana tiek nodrošināta no ielas ar kadastra apzīmējumu 54660010773, un zemes vienību Nr.11, kam pieklūšana tiek nodrošināta no servitūta ceļa, atbilstoši detālpārplānojuma grafiskās daļas kartei "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".
6. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

7. Detālpārplānojuma teritorijā plānotajai ielai izstrādā būvprojektu saskaņā ar detālpārplānojuma grafiskās daļas kartēm "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums" un "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".
8. Inženiertīklus izbūvē ielu teritorijā starp sarkanajām līnijām, izņemot situācijas, kurās tas nav iespējams, saskaņā ar detālpārplānojuma grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".
9. Lietusūdeni no ielas novada lietusūdens novadīšanas sistēmā (grāvjos) tā, lai lietusūdens no ielas neplūstu uz apbūves zemes vienībām, saskaņā ar lietusūdens savākšanas risinājumu detālpārplānojuma grafiskās daļas kartē "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".
10. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei

11. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, un gāzes apgādi.
12. Ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju nodrošināšana lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā, līdz iespējams pieslēgums pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem. Attīrīto sadzīves kanalizācijas notekūdeni no mājokļu decentralizētajām kanalizācijas sistēmām atļauts organizēt, novadot to grāvjos, kas paredzēti plānotās ielas abās pusēs, kas ar citu grāvi savienoti ar blakus esošo mākslīgo ūdensobjektu (dīķi).
13. Siltumapgādi nodrošina izmantojot pieslēgumu gāzapgādes sistēmai vai lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā. Risinājumu precizē būvprojektā.
14. Detālplānojuma teritorijā nodrošina piekļuvi bezvadu elektronisko sakaru tīkliem vai, kad iespējams, veidojot pieslēgumu elektronisko sakaru kabeļu tīkliem.
15. Lietusūdens novadīšanu no plānotās ielas organizē, novadot lietusūdeni atklātajā lietusūdens novadīšanas sistēmā (grāvjos) plānotās ielas abās pusēs.
16. Līdz ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošināšanai no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (hidrantiem), ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no esošās ūdenstilpes, nodrošinot tai nepieciešamo piekļušanu, saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili".
17. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei ietverts un ielu šķērsprofili parādīti detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Inženiertīkli. Ielu šķērsprofili". Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.

2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

18. Plānoto ielu izbūvē ar grants segumu vai citu kvalitatīvu segumu, kas atbilst vides pieejamības prasībām. Segumu veidu precizē būvprojektā.
19. Būves izkārtojumu precizē būvprojektā, ieteicams maksimāli saglabāt kokus. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemsedzi.
20. Žogu gar plānoto ielu atļauts ierīkot zemes vienības pusē gar plānoto grāvi.
21. Vienā pārskatāmības (ielas) posmā atļauts uzstādīt tikai viena veida (dizaina) vai savstarpēji stilistiski saskaņotus funkcionāli nepieciešamos ārtelpas elementus (atkritumu tvertnes, velonovietnes, soliņus u.tml.).

2.5. Prasības apbūves izvietojumam

22. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves izvietojuma teritorijās, kuru robežas nosaka būvlaide (4 m) un apbūves līnija (4 m, izņemot zemes vienību Nr.2, Nr.4, Nr.6, Nr.7, Nr.8 un Nr.10. teritorijā, kur apbūves līnija noteikta līdz ekspluatācijas aizsargjoslai gar grāvi).
23. Šajos noteikumos noteiktos attālumus var samazināt, ja to pieļauj citu normatīvo aktu prasības, bet gadījumos, kad ēkas, starp kurām paredzēts samazināt attālumu, atrodas dažādās zemes vienībās, arī saņemot attiecīgā blakus esošās zemes vienības īpašnieka piekrišanu būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
24. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. To novietojumu precizē būvprojektā.
25. Zemes vienību Nr.9 un Nr.11 teritorijā ēkas vai to daļas atļauts būvēt vienīgi nodrošinot tām nepieciešamo inženiertehnisko apgādi un, ja to pieļauj citu normatīvo aktu prasības, un, ja zemes vienības Nr.9 un Nr.11 nodala saskaņā ar grafiskās daļas kartē "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums" ietvertu sadales risinājumu, un tās tiek pievienotas blakus esošajām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 54660011317 un 54660010981.

2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

26. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums", normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
27. Jaunizveidotajai ielai piešķir nosaukumu.
28. Ēkām adresi piešķir uzsākot jaunu numerāciju, par pamatu izmantojot detālplānojuma grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".

2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

29. Esošās aizsargjoslas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
30. Plānotās ielas sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
31. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

32. Teritorijas izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve (11001).
33. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %
Savrupmājai – 1000.	50	līdz 10	līdz 2	50
Paredzot diviņu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt pa kopmūra asi pēc šo ēku uzbūvēšanas.				

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

34. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir noteikta ielas ar kadastra apzīmējumu 54660010773 daļai, kas atrodas detālplānojuma teritorijā un plānotajai ielai, kuras robežas nosaka sarkanās līnijas.
35. Teritorijas izmantošanas veidi ir inženiertehniskā infrastruktūra (14001) un transporta lineārā infrastruktūra (14002).
36. Plānotās ielas tehniskos risinājumus precizē būvprojektā.

3.3. Lauksaimniecības teritorija (L)

37. Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

38. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %
5000	20	Atbilstoši funkcijas prasībām, līdz 12 m dzīvojamā un publiskām ēkām.	Atbilstoši funkcijas prasībām, 2,5 stāvi dzīvojamām un publiskām ēkām.	50

39. Teritorijā atļauta tāda izmantošana un būvniecība, kas saskaņā ar normatīvo aktu prasībām nav pretrunā ar aprobežojumiem applūstošajā teritorijā un virszemes ūdensobjektu aizsargjoslās.

3.4. Ūdeņu teritorija (Ū)

40. Ūdeņu teritorija (Ū) ir noteikta mākslīgā ūdensobjekta teritorijas daļai, kurš daļēji atrodas detālplānojuma teritorijā.

41. Teritorijas izmantošanas veidi ir ūdenssaimnieciska izmantošana (23001) un ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).