

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES  
NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) darbojas kā Olaines novada Olaines pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadiem Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Olaines pagasta TIAN) detalizācija detālplānojuma teritorijā ietvertajā nekustamajā īpašumā „Jaunaudzes” (kadastra Nr. 8080 013 0084, platība 6,93 ha), Jaunolainē, Olaines novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija).
2. Nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Prasības, kas nav ietvertas šajos Nosacījumos, ir noteiktas Olaines pagasta TIAN.

## 2. PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI

### 2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

4. Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts īstenot pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves teritorijas vai objekta būvniecības procesa īstenošanas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
  - 5.2. plānotās iebrauktuves no Olaines novada pašvaldības ceļa ar kadastra Nr. 8080 013 0077 CB008 Kalte-Lubaušu ferma puses izbūve, nodrošinot piekļuvi teritorijai, sākotnēji ar grants segumu;
  - 5.3. plānotās iekškvartāla ielas/ielu vai to posmu izbūve, sākotnēji ar grants segumu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 5.4. objektam nepieciešamo maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi plānotās ielas šķērsprofilā;
  - 5.5. drenāžas vai lietus kanalizācijas ierīkošana plānotās ielas šķērsprofilā un plānotās apbūves vietā ielas tiešā tuvumā, nepieciešamības gadījumā paredzot gredzenveida drenāžu ap ēkām.
6. 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 iespējamos teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas būvniecības dokumentāciju.

### 2.2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

7. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē „Savietotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums” un „Plānotie ielu šķērsprofili”.
8. Visas ēkas un būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, jāpieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, pēc tā izbūves. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, jāparedz dalītā sistēma – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla.
9. Līdz pieslēgumam sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja centralizētajai kanalizācijas sistēmai, decentralizēto kanalizācijas sistēmu darbību nodrošina, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
10. Detālplānojuma teritorijā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu Olaines novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un pēc plānoto tīklu izvietojuma saskaņošanas ar šķērsojamo zemes vienību īpašniekiem.
11. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina sākotnēji no plānotās ugunsdzēsības ūdensapgādes vietas detālplānojuma teritorijā un no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, pēc tās izbūves.

12. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
13. Prasības lietūs ūdens apsaimniekošanai:
  - 13.1. jāparedz lietūs ūdeņu savākšana no ielas un detālplānojuma plānotajām apbūves teritorijām, ar novadīšanas vietu vajējā meliorācijas grāvī;
  - 13.2. lietūs notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāti speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietūs ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību;
  - 13.3. lietūs notekūdeņus no ielas brauktuves daļas pēc to attīrīšanas drīkst novadīt vidē izmantojot ilgtspējīgas lietūs ūdens apsaimniekošanas principus, ja tiek nodrošināta attīrīta lietūs ūdens atbilstība citu normatīvo aktu prasībām.
14. Prasības meliorācijas sistēmai:
  - 14.1. jā saglabā esošā koplietošanas ūdensnoteka;
  - 14.2. ēkas un būves nedrīkst izvietot tuvāk par 10 metriem no ūdensnotekas kroles (augšmalas);
  - 14.3. jā saglabā esošie susinātājgrāvji, kas robežojas ar detālplānojuma teritorijas rietumu, dienvidu un ziemeļu robežām.
15. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, jāprecizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

### 2.3. PIEKĻŪŠANAS UN UGUNSDROŠĪBAS NOTEIKUMI

16. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no no Olaines novada pašvaldības ceļa ar kadastra Nr. 8080 013 0077 CB008 Kalte-Lubaušu ferma puses pa esošu piebraucamo ceļu / plānotu ielu (ārpus detālplānojuma teritorijas), pēc attiecīga ceļa servitūta nodibināšanas, ja plānotā iela nav pašvaldības īpašumā.
17. Jaunveidojamās ielas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Funkcionālais zonējums”, nodrošina piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām un ēkām detālplānojuma teritorijā.
18. Ielu šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Plānotie ielu šķērsprofili”. Tie jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
19. 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.
20. Piebrauktuvi un iebrauktuvi platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m.
21. Plānotās A ielas sarkano līniju koridora robežās atļauta īslaicīgas novietošanas autostāvvietu kabatu izvietošana, kas paredzēta apkalpojošajiem dienestiem un teritorijas viesiem, ja tas netraucē transporta plūsmas organizēšanu. Projektējot autostāvvietu kabatas, jāņem vērā plānoto piebrauktuvi izvietojums.

### 2.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN PUBLISKAJAI ĀRTELPAI

22. 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.
23. Veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts pārveidot reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi meža zemes teritorijā. Ja nepieciešama augsnes virskārtas atjaunošana, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā.
24. Saudzējamās kokus saglabāšanai jāizvēlas pietiekamā (vismaz vainaga projekcijas), vai ne tuvāk kā 2 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
25. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas MDz-01 drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabalu robežām vai funkcionālo zonu robežām, bet gar ielu – pa ielas sarkano līniju:

- 25.1. žogiem gar ielām ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
- 25.2. žoga augstumam jābūt vienā augstumā ar blakus esošo zemesgabalu žogu augstumu;
- 25.3. galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks, metāls vai dabīgais akmens.
26. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas MDz-02 aizliegts iežogot, saglabājot tām publisko pieejamību.
27. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
28. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

#### **2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI**

29. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot teritorijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

#### **2.6. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI**

30. Konkrēts ēku un būvju izvietojums jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā un uzlabojot vietas vizuālo tēlu.
31. Detālplānojuma teritorijā jāievēro minimālā būvlaide 6 metru attālumā no plānotajām E kategorijas ielām.
32. Aizliegts izmantot pazemes telpu un ierīkot pagrabus, lai maksimāli saglabātu esošos hidroloģiskos apstākļus esošajiem kokiem gan detālplānojuma teritorijā, gan blakus esošajā meža teritorijā.
33. 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.
34. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

#### **2.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI**

35. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t.sk. jaunveidojamās ielas sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Funkcionālais zonējums”.
36. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.
37. Izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, jāievēro minimālā būvlaide 6 m attālumā no ielas sarkanās līnijas.

#### **2.8. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA**

38. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšana jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartēs „Funkcionālais zonējums” un „Zemes ierīcības projekts”, kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
39. Detālplānojuma teritorijā atļauta divu blakus esošu plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.

40. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespēju.
41. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānoto ielu nosaukumus.

### **3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA**

42. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana jānosaka saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

#### **3.1. PRASĪBAS MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAI (MDz-01)**

43. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas MDz-01 primārā izmantošana:
  - 43.1. savrupmājas;
  - 43.2. diviņu mājas.
44. Palīgizmantošana:
  - 44.1. dārzs (augļu un sakņu dārzs);
  - 44.2. atklāts sporta spēļu un rotaļu laukums;
  - 44.3. dīķis,
  - 44.4. grāvis,
  - 44.5. labiekārtojuma elementi;
  - 44.6. mājdzīvnieku turēšanas mītnes;
  - 44.7. mežs,
  - 44.8. parks, apstādījumi;
  - 44.9. autostāvvietas.
45. Apbūves parametri:
  - 45.1. minimālā platība – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 45.2. maksimālais apbūves blīvums – 30 %;
  - 45.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
46. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
  - 46.1. dzīvojamai apbūvei – 2 stāvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 m;
  - 46.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 m.
47. Dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1.

#### **3.2. PRASĪBAS MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAI (MDz-02)**

48. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas MDz-02 papildizmantošana, kas tiek piemērota kā primārā izmantošana:
  - 48.1. sporta vai atpūtas objekts.
49. Palīgizmantošana:
  - 49.1. atklāts sporta spēļu un rotaļu laukums;
  - 49.2. dīķis,
  - 49.3. grāvis,
  - 49.4. labiekārtojuma elementi;
  - 49.5. mežs,
  - 49.6. parks, apstādījumi.

50. Apbūves parametri:
  - 50.1. minimālā platība – nedalāms;
  - 50.2. maksimālais apbūves blīvums – 5 %;
  - 50.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 80 %;
51. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
  - 51.1. Sporta vai atpūtas būvei – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 m.
52. Plānotajā zemesgabalā Nr.36 atļauts ierīkot gājēju takas, bērnu rotaļu laukumu un izvietot nepieciešamos teritorijas labiekārtojuma infrastruktūras elementus, nodrošinot meža zemsedes un esošo koku aizsardzību. Teritorijā aizliegts ierīkot autostāvvietas.
53. Plānotajā zemesgabalā Nr.22 atļauts ierīkot sporta laukumu un izvietot nepieciešamos teritorijas labiekārtojuma infrastruktūras elementus, nodrošinot publisku piekļuvi ūdens teritorijai, kā arī izbūvējot ārējās ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu.

### 3.3. PRASĪBAS AUTOTRANSPORTA LĪNIJBŪVJU TERITORIJAI (TL)

54. Teritorijā atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 54.1. vietējas nozīmes iela;
  - 54.2. laukums;
  - 54.3. atklāta autostāvvietas;
  - 54.4. velosipēdistu ceļš;
  - 54.5. gājēju ceļš, ietve;
  - 54.6. inženierkomunikāciju koridors.
55. Ceļa zīmes un citi labiekārtojuma elementi izvietojami joslās (apstādījumu josla, elementu josla), neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.
56. Jaunveidojamās ielas kategorija:
  - 56.1. Plānotā A iela – E kategorijas iela;
  - 56.2. Plānotā B iela – E kategorijas iela.
57. Pieslēgumu veidošana pie E kategorijas ielas brauktuves pieļaujama ne tuvāk par 20 metriem no krustojuma (no ielas ass līnijas). Katrai savrupmājai paredzēt ne vairāk kā vienu pieslēgumu pie ielas.
58. Ielas, gājēju ietves, piebrauktuves, kā arī autotransporta apgrīšanās laukuma brauktuvei un autostāvvietām jābūt ierīkotām ar grants, šķembu vai cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves ielas vai laukuma robežās.
59. Dvīņu māju apbūves gadījumā atļauts ierīkot divus nekustamā īpašuma pieslēgumus pie ielas, ievērojot noteiktos minimālos attālumus no ielu krustojumiem un ne mazāk kā 20 metru attālumu starp diviem viena īpašuma pieslēgumiem, kā arī nodrošinot ne mazāk kā 20 metru attālumu līdz kaimiņu īpašuma pieslēgumam.
60. Jaunveidojamo ielu izbūves prasības:
  - 60.1. Plānotās A ielas taisnā posma ielas platums starp ielas sarkanajām līnijām – 12 m, t.sk. ietves platums – 1,5 m, brauktuves platums – 5,5 m.
  - 60.2. Plānotās A ielas liektā posma un Plānotās B ielas platums starp sarkanajām līnijām – 9 m, t.sk. koplietošanas brauktuves platums – 5 m, nodrošinot gan transporta, gan gājēju kustību (dalītās telpas iela);
  - 60.3. Strupceļu ielu galos jāizbūvē autotransporta apgrīšanās laukumi ar diametru ne mazāk kā 16 m.

#### 4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

61. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Olaines novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
62. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas atļauts izbūvēt pa kārtām un apakškārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai. Piebraucamais ceļš ar saistīto segumu konkrētajai zemes vienībai jāizbūvē līdz būvatļaujas saņemšanai būvniecībai konkrētajā zemes vienībā. Prasība par saistīto segumu nav obligāta ceļa posmam no pašvaldības ceļa līdz esošā īpašuma “Jaunaudzes” robežai. Ja ielas izbūve tiek realizēta pa posmiem, ierīko pagaidu apgriešanās laukumu strupceļa galā
63. Pirms atsevišķas apbūves kārtas būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana plānotās apbūves kārtas teritorijā, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
64. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
65. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīt. Detālplānojuma īstenošanas atsevišķā kārtā tiek īstenots plānotais labiekārtojums publiskās ārtelpas teritorijā (MDz-02), nodrošinot rekreācijas iespējas teritorijā.
66. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
67. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
68. 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.
69. Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna jāveic atkārtota meža inventarizācija, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
70. Pirms darbu uzsākšanas meža zemes lietošanas veida maiņai, nepieciešams valstij samaksāt ar atmežošanu izraisīto negatīvo seku kompensāciju, pieprasījumu tā aprēķinam iesniedzot Valsts meža dienestā. Plānotās apbūves un tās infrastruktūras attīstībai nepieciešamo meža teritoriju atmežojot ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības, pārējā teritorijā saglabājot meža zemi.
71. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
72. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
73. 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.
74. 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.