

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) darbojas kā Olaines novada domes 2022.gada 27.aprīļa saistošo noteikumu Nr. SN5/2022 “Olaines novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” (4.2 redakcija SN 10/2022) (turpmāk tekstā – Olaines novada TP) detalizācija detālplānojuma teritorijā ietvertajā nekustamajā īpašumā „Nāburdziņi - Bullīši” (kadastra Nr. 8080 013 0006, platība 9,1804 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 novada TP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk tekstā – 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. meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, izstrādājot meliorācijas sistēmas pārbūves projektu;
 - 5.3. esošā Mežceriņu ielas posma un tā pieslēguma pārbūve pie valsts vietējā autoceļa V8 Jaunolaine – Plakanciems (plānota C kategorijas iela);
 - 5.4. plānoto ielu vai to posmu izbūve, sākotnēji ar grants segumu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 5.5. maģistrālo inženiertīklu izbūve plānotās ielas/ielu vai to posmu robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 5.6. 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 iespējamās 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”. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, precizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.
8. Detālplānojuma teritorijā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu Olaines novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.
9. Visas ēkas un būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, pieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, pēc tā izbūves. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, jāparedz dalītā sistēma – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla.

10. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi un ielas apgaismojumu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus. Detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt elektronisko sakaru un gāzapgādes tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai.
11. Inženiertīklu būves/iekārtas (sadalnes, u.tml.) ierīko ielu teritorijā, ja nepieciešams tās izvietot ārpus ielas (aiz sarkanās līnijas), tad žogā veido kabatas, nodrošinot tām publisku piekļuvi.
12. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina sākotnēji no plānotās ugunsdzēsības ūdensapgādes vietas detālplānojuma teritorijā un no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, pēc tās izbūves.
13. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
14. Prasības lietūs ūdens apsaimniekošanai:
 - 14.1. jāparedz lietūs ūdeņu savākšana no ielas un detālplānojuma plānotajām apbūves teritorijām, ar novadīšanas vietu valējā meliorācijas grāvī;
 - 14.2. lietūs notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāti speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietūs ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību;
 - 14.3. apbūves teritorijas planē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu teknēm un lietūsūdeņu uztveršanas akām;
 - 14.4. 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.
15. Prasības meliorācijas sistēmai:
 - 15.1. saglabā esošo koplietošanas ūdensnoteku un kolektoru;
 - 15.2. ēkas nedrīkst izvietot tuvāk par 10 metriem no ūdensnotekas kroles (augšmalas);
 - 15.3. ēkas nedrīkst izvietot tuvāk par 8 metriem no liela diametra kolektora;
 - 15.4. ēkas un virszemes inženierbūves, izņemot žogus, izvieto tuvāk par 3 m no koplietošanas vai viena īpašuma ūdensnotekas kroles (augšmalas);
 - 15.5. saglabā esošo susinātājgrāvi, kas nodrošina ūdens novadīšanu no blakus zemes vienībām;
 - 15.6. ierīkojot pamatu drenāžas ap būvēm, tās paredzēt kā apvienotās lietūsūdeņu un meliorācijas drenāžas sistēmas;
 - 15.7. izbūvē jaunu kolektora posmu koplietošanas ūdensnotekas trasē, lai nodrošinātu piekļuvi pie plānotajām zemes vienībām Nr.40 un Nr.41;
 - 15.8. pirms visu virsūdeņu un lietūs kanalizācijas sistēmas ūdeņu novadīšanas esošajos grāvjos sistēmas aprīko ar smilšu ķērājiem, naftas produktu atdalīšanas ietaisēm (no ielām un autostāvlaukumiem) vai citām iekārtām atbilstoši plānotajai teritorijas izmantošanai, kā arī veic citus pasākumus, atbilstoši normatīvajiem aktiem un noteikumiem, kas regulē lietūsūdeņu novadīšanu meliorācijas sistēmās.

2.3. PIEKĻŪŠANAS UN UGUNSDROŠĪBAS NOTEIKUMI

16. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no valsts vietējā autoceļa V8 Jaunolaine – Plakanciems (plānota C kategorijas iela) pa esošu/pārbūvējamu nobrauktuvi uz Mežceriņu ielu un no Mežceriņu ielas (plānotās E kategorijas iela), kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Funkcionālais zonējums”, nodrošinot piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā.
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 izbūve, kas paredzētas 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. Plānotās zemes vienības Nr.42 un Nr.16 aizliegts iežogot, saglabājot tām publisko pieejamību.
24. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
25. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.
26. Detālplānojuma teritorijas daļā, kas noteikta kā “Jauktas centra apbūves teritorija”, plānotajā zemes vienībā ar Nr.1, ierīkojama kopīga dalīto atkritumu savākšanas vieta, kas jāprecizē būvniecības dokumentācijas izstrādes posmā, paredzot vietu vismaz četriem 1,1 m³ atkritumu konteineriem ar cieto segumu un iespēju piekļūt ar kravas atkritumu vedēju.
27. Piebraucamiem ceļiem jābūt ar cieto segumu, kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielu, piebrauktuvi un inženierkomunikāciju koridoru robežās.
28. Pie publiskas būves, kā arī pie daudzdzīvokļu mājas veido autostāvvietas operatīvā transporta, apkalpes dienestu un personu ar īpašām vajadzībām autotransporta novietošanai, tās izvietojot būves ieejas tiešā tuvumā.
29. Projektējot atklātas virszemes transportlīdzekļu novietnes publiskiem objektiem jāparedz, ka: vismaz 7% no transportlīdzekļu novietnes kopējās teritorijas ir apstādījumi ar kokiem; apstādījumus transportlīdzekļu novietnē iespēju robežās organizē sadalošās joslās un norobežojošos stādījumos.
30. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes.
31. Grāvmalas saglabā bez apstādījumiem, nodrošinot to regulāru kopšanu un pļaušanu, vai ierīkojot apstādījumus pēc vienota labiekārtojuma projekta.
32. Dzīvžogi ierīkojami teritorijas iekšpusē. Dzīvžogi stādāmi ne tuvāk kā 1,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, to augstums nedrīkst pārsniegt 2 m. Gar plānoto zemes vienību ar Nr.2, Nr.3 un Nr.4 ārējām robežām (gar ziemeļu puses robežām un plānotās zemes vienības Nr.4 austrumu robežu), ierīko norobežojošus mūžzaļo augu apstādījumus, piemēram dzīvžogu. Apstādījumu joslas augstums jānodrošina vismaz 2 m augstumā brīdī, kad ekspluatācijā tiek nodota plānotās apbūves pirmā ēka.
33. Veicot teritorijas labiekārtošanu aizliegts bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi meža zemes teritorijā. Ja nepieciešama augsnes virskārtas atjaunošana, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā.
34. Saudzējamās koku saglabāšanai jāizvēlas pietiekamā (vismaz vainaga projekcijas), vai ne tuvāk kā 2 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
35. Plānojot ēku būvniecību vai inženiertīklu ierīkošanu meža zemē (plānotās zemes vienības Nr.13 un Nr.14), pirms būvniecības uzsākšanas, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama meža zemes atmežošana. Atmežojamās platības nosaka būvprojektā, ņemot vērā detālplānojuma nosacījumus.

2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI

36. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot teritorijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
37. Gājēju celiņiem un ietvēm visā Detālplānojuma teritorijā jāizvēlas kvalitatīvu, līdzenu, neslīdošu un vietai atbilstošu cieto segumu, vizuāli un telpiski nesadrumstalojot ielas telpu. Gājēju ceļu aprīkojums jāizvieto rūpīgi un konsekventi, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.
38. Ietves, apgaismes stabi pie ietvēm, ceļa zīmes un citi labiekārtojuma elementi, nobrauktuves ielu krustojumos un citi elementi jāizbūvē tā, lai netraucētu gājēju pārvietošanos un būtu piemērots cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

2.6. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

39. Konkrēts ēku un būvju izvietojums jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā un uzlabojot vietas vizuālo tēlu.
40. Aizliegts izmantot pazemes telpu un ierīkot pagrabus, lai maksimāli saglabātu esošos hidroloģiskos apstākļus esošajiem kokiem gan detālplānojuma teritorijā, gan blakus esošajā meža teritorijā.
41. 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. Lielām stiklotām virsmām jānodrošina aizsardzība no saules stariem un pārkaršanas vasaras periodā.
42. Sporta, atpūtas un cilvēku pulcēšanās vietu novietojumu paredzēt tālāk par 30 metriem no 110kV elektrolīnijām. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

2.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

43. 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”.
44. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem. Nepaaugstināt zemes virsmu 110 kV elektrolīniju aizsargjoslā.
45. Detālplānojuma teritorijā jāievēro būvlaide 6 metru attālumā no plānoto E kategorijas ielu sarkanajām līnijām, 30 metru attālumā no Meža ielas (C kategorijas iela) sarkanās līnijas un 30 m attālumā no valsts vietējā autoceļa V8 Jaunolaine – Plakanciems autoceļa ass (plānota C kategorijas iela).
46. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā ap valsts aizsardzības objektu:
 - 46.1. aizliegts izvietot par 4 m augstākus objektus, kuru konstrukcijās ietilpst metāla virsmas;
 - 46.2. aizliegta saules paneļu uzstādīšana;
 - 46.3. saimnieciskā darbība, jebkāda veida būvniecība (tai skaitā pagaidu būvju uzstādīšana), kā arī citas darbības, kas ietvertas Ministru kabineta 10.11.2009. noteikumos Nr. 1312 “Noteikumi par darbību ierobežojumiem aizsargjoslās ap valsts aizsardzības objektiem” realizējamās tikai pēc saskaņošanas ar Aizsardzības ministriju;
 - 46.4. nekustamā īpašuma atsavināšana iespējama tikai pēc Aizsardzības ministrijas piekrišanas saņemšanas.

2.8. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

47. 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.
48. Detālplānojuma teritorijā atļauta divu blakus esošu plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
49. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespēju.
50. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānoto ielu nosaukumus.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

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

3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

52. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
53. Teritorijas galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (11001).
54. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
 - 54.1. Biroju ēku apbūve (12001): komerciāli vai nekomerciāli uzņēmumi, organizācijas un iestādes;
 - 54.2. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestāde, profesionālās ievirzes vai interešu izglītības iestāde;
 - 54.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansija vai viesu māja ar ietilpību līdz 10 numuriem, izņemot kempingus, laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiekabēm;
 - 54.4. Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002): izņemot siltumnīcu kompleksus.
 - 54.5. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots skvērs, dārzs, pagalms, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas, inženierbūves, dīķus un citus objektus atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

55. Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
55.1.	Savrupmāju apbūve	1200 m ² 4	30	Nenosaka	līdz 9 ¹	līdz 2 ²	30
55.2.	Biroju ēku apbūve	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	līdz 3 ³	20
55.3.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	līdz 3 ³	20
55.4.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	līdz 3 ³	20
55.5.	Labiekārtota ārtelpa	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	līdz 1	30

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
55.6.	Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	līdz 1	30

¹ palīgēkai – līdz 7 m

² divi stāvi un jumta stāvs vai mansarda stāvs, palīgēkai – viens stāvs un mansarda stāvs

³ palīgēkai - viens stāvs un mansarda stāvs

⁴ katrai no divām bloķētām individuālajām dzīvojamajām mājām - 600 m²

56. Autonovietni, velonovietni vai palīgēku atļauts paredzēt arī kā vienīgo izmantošanas veidu atsevišķā zemes vienībā kā funkcionālajā zonā noteikto galveno vai papildizmantošanas veidu apkalpojošo infrastruktūru.

57. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā ap valsts aizsardzības objektu nav atļauti teritorijas papildizmantošanas veidi, izņemot - Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002) un Labiekārtota ārtelpa (24001).

58. Plānotajās zemes vienībās Nr.16 un Nr. 45 atļauts ierīkot Labiekārtotu ārtelpu (24001) ar apstādījumiem un inženiertīklus, bet aizliegts būvēt jaunas ēkas.

3.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

59. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs un ko izmanto par pilsētas centru, kā arī apbūves teritorija, ko plānots attīstīt par šādu centru.

60. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

60.1. Savrupmāju apbūve (11001);

60.2. Rindu māju apbūve (11005);

60.3. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006);

60.4. Biroju ēku apbūve (12001): komerciāli vai nekomerciāli uzņēmumi, organizācijas un iestādes;

60.5. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, kioski, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un minimāla transporta apkopes servisa objekti.

60.6. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, dienesta viesnīcas un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

60.7. Sporta būvju apbūve (12005): telpas sporta nodarbībām.

60.8. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestādes, bērnu uzraudzības iestādes.

60.9. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses;

60.10. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

60.11. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots parks, skvērs, dārzs, mežaparks vai publiski pieejams pagals, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

61. Teritorijas papildizmantošanas veidi: Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, daudzstāvu autostāvvietas.

62. Apbūves parametri.

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
62.1.	Savrupmāju apbūve	1200 m ²	45	Nenosaka	līdz 9 ⁵	līdz 2	30
62.2.	Rindu māju apbūve	300 m ² ⁶	45	Nenosaka	Nenosaka	līdz 2	20
62.3.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	Nenosaka	45	Nenosaka	Nenosaka	līdz 3	20
62.4.	Biroju ēku apbūve	Nenosaka	45	Nenosaka	Nenosaka	līdz 3	10
62.5.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	Nenosaka	45	Nenosaka	Nenosaka	līdz 2	10
62.6.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	Nenosaka	45	Nenosaka	Nenosaka	līdz 3	10
62.7.	Sporta būvju apbūve	Nenosaka	45	Nenosaka	Nenosaka	Nenosaka	10
62.8.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	Nenosaka	45	Nenosaka	Nenosaka	līdz 3	20
62.9.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	Nenosaka	45	Nenosaka	Nenosaka	līdz 3	10
62.10.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	Nenosaka	45	Nenosaka	Nenosaka	līdz 3	10
62.11.	Labiekārtota ārtelpa	Nenosaka	45	Nenosaka	Nenosaka	līdz 1	30

⁵ palīgēkai – līdz 7 m

⁶ katrai no lineāri bloķētajām individuālajām dzīvojamajām mājām (rindu mājas sekcijām)

63. Plānotajā zemes vienībā Nr.42 atļauts ierīkot Labiekārtotu ārtelpu (24001) - gājēju takas, bērnu rotaļu laukumu un izvietot nepieciešamos teritorijas labiekārtojuma infrastruktūras elementus) un Transporta apkalpojošo infrastruktūru (14003) - atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, bet aizliegts būvēt jaunas ēkas.

64. Plānotajā zemes vienībā Nr.1 atļautie izmantošanas veidi ir: Biroju ēku apbūve (12001), Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002) un Labiekārtota ārtelpa (24001). Teritorijā aizliegts būvēt vai ierīkot trokšņa jūtīgus objektus.

65. Vienā zemes vienības atļauts izvietot vairākas savrupmājas, ja, rēķinot uz katru māju, zemes vienības platība nav mazāka par noteikto minimālo zemes vienības platību katrai mājai, apbūve atbilst apbūves parametriem un iespējams sadalīt zemes vienību reālās daļās.

66. Pārējām atļautajām izmantošanām maksimālais ēku skaits zemes vienībā nav ierobežots.

3.3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

67. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.
68. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 68.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes, pazemes un zemūdens inženierkomunikācijas un inženiertīkli, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeli).
 - 68.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): ielas un citas kompleksas transporta inženierbūves, kas veido lineāru transporta infrastruktūru.
 - 68.3. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas.
69. Jaunveidojamās ielas kategorija:
- 69.1. plānotā A iela – E kategorijas iela;
 - 69.2. plānotā Mežceriņu iela – E kategorijas iela.
70. Ceļa zīmes un citi labiekārtojuma elementi izvietojami joslās (apstādījumu josla, elementu josla), neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem. Autoceļa V8 sarkano līniju zonā aizliegts veikt koku un krūmu stādījumus. Lai samazinātu putekļu izkliedi, gar ceļu iestāda zāli, kas palīdz uzturēt mitrumu un aizturēt putekļu pacelšanos no autoceļa.
71. 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.
72. Ielas, gājēju ietves, piebrauktuves, kā arī autotransporta apgriešanās laukuma brauktuvei un autostāvvietām jābūt ierīkotām ar grants, šķembu vai cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves ielas vai laukuma robežās.
73. 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.
74. Jaunveidojamo ielu izbūves prasības:
- 74.1. Plānotās A ielas galvenās trases posma ielas platums starp ielas sarkanajām līnijām – 15 m, t.sk. ietves platums – 1,5 m un 2,5 m, brauktuves platums – 5,5 m, papildus paredzot iespēju izbūvēt autostāvvietas paralēli brauktuvei 2 m platumā;
 - 74.2. Plānotās A ielas galvenās trases posma ielas, ietverot daļu no koplietošanas grāvja, platums starp ielas sarkanajām līnijām – 18 m, t.sk. ietves platums – 2,5 m un brauktuves platums – 5,5 m, papildus paredzot iespēju izbūvēt autostāvvietas paralēli brauktuvei 2 m platumā;
 - 74.3. Plānotās A ielas strupceļu posmu platums starp sarkanajām līnijām – 9 m, t.sk. koplietošanas brauktuves platums – 5 m, nodrošinot gan transporta, gan gājēju kustību (dalītās telpas iela);
 - 74.4. Plānotās Mežceriņu ielas posma platums starp sarkanajām līnijām – 9 m, t.sk. ietves platums – 1,5 m, brauktuves platums – 5,5 m;
 - 74.5. Strupceļu ielu galos jāizbūvē autotransporta apgriešanās laukumi ar diametru ne mazāk kā 16 m.

3.4. Teritorija, kurā būvniecību saskaņo ar VSIA “Latvijas Valsts ceļi” (TIN16)

75. Būvniecību saskaņo ar valsts sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Latvijas Valsts ceļi”.
76. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) daļā, kas robežojas ar valsts vietējo autoceļu V8 Jaunolaine – Plakanciems, paredz trokšņa samazināšanas līdzekļu izvietojumu (prettrokšņu pasākumi), atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.

77. Teritoriju labiekārto kā teritoriju ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, gan saglabājot esošos kokus un koku grupas, gan stādot jaunus kokus un krūmus. Teritorijā atļauts ierīkot zemes vaļņus ar apstādījumiem un žogus, nodrošinot aizsardzību pret troksni un putekļiem, ko var radīt gan transporta kustība pa autoceļu, gan teritorijas tuvumā esošā un plānotā Rūpnieciskās apbūves teritorija.
78. Lai aizsargātu nekustamo īpašumu no putekļiem, kas rodas no autoceļa ar grants segumu, ierīko krūmu un koku buferjoslu. Šādi augi ne tikai darbojas kā putekļu barjera, bet arī uzlabo vidi estētiski un palīdz ar trokšņa samazināšanu. Krūmu un koku buferjoslas ierīko, ņemot vērā sekojošus nosacījumus:
- 78.1. blīvums: krūmi un koki jāstāda pietiekami cieši, lai tie veidotu blīvu barjeru, kas efektīvi notvertu putekļus. Ieteicams izmantot dažādas augstuma un blīvuma sugas, lai izveidotu daudzslāņu barjeru;
- 78.2. augstums: lai putekļi efektīvi tiktu notverti, krūmiem un kokiem jābūt vismaz 1,5 līdz 3 metru augstumā, atkarībā no ceļa intensitātes un nekustamā īpašuma attāluma no ceļa;
- 78.3. joslas platums: ieteicams, lai aizsargjosla būtu vismaz 5 līdz 10 metru plata, tomēr platākas joslas (10–30 metri) nodrošina lielāku aizsardzību, īpaši pret smalkiem putekļiem. Jo platāka un blīvāka josla, jo labāk tā spēs notvert putekļus;
- 78.4. sugu izvēle: izturīgi, ātraudzīgi koki un krūmi, piemēram, priedes, egles, bērzs, kārkli vai lazdas; zemu krūmu un zemsedzes augu izmantošana, piemēram, grimoņi, spirejas vai ligustri, kas labi iztur sausumu un vēju.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

79. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Olaines novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
80. 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.
81. 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. Ja ielas izbūve tiek realizēta pa posmiem, ierīko pagaidu apgriešanās laukumu strupceļa galā
82. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
83. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
84. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieta segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
85. Pirms dzīvojamās apbūves būvniecības detālplānojuma teritorijā plānotajās zemes vienībās Nr. 23-28, 31-36, 39-41 ir jābūt ierīkotai pretputekļu aizsardzības nodrošināšanai plānotā krūmu un koku buferjosla vismaz 5 m platumā, un kuras minimālais augstums sasniegs vismaz 1,5 m augstumu brīdī, kad ekspluatācijā tiks nodota dzīvojamā ēka.
86. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīta. Detālplānojuma īstenošanas atsevišķā kārtā tiek īstenots plānotais labiekārtojums publiskās ārtelpas teritorijā (plānotā zemes vienība Nr.42).
87. Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna jāveic atkārtota meža inventarizācija, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

88. 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 atmežo ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības, pārējā teritorijā saglabājot meža zemi.
89. 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.
90. Būvprojektu izstrādāšanai teritorijās, kas atrodas 110kV elektrolīniju aizsargjoslās, saņemt AS "Augstsprieguma tīkls" tehniskos noteikumus būvniecības informācijas sistēmā.
91. Sagatavojot ielu, ceļu projektus, novērtēt nepieciešamību veikt 110kV elektrolīniju pārbūvi ar mērķi ievērot nepieciešamos savstarpējos horizontālos un vertikālos attālumus saskaņā ar Latvijas būvnormatīva "Inženiertīklu izvietojums". Pārbūves nepieciešamības gadījumā noslēgt vienošanos ar AS "Augstsprieguma tīkls". Visus izdevumus, kas saistīti ar elektrolīniju iespējamo pārbūvi (trases noteikšana, saskaņošana, projektēšana, iekārtu iegāde, nojaukšana, būvdarbi u.c.) apmaksā pārbūves ierosinātājs.
92. Darbiem ar celšanas un citiem mehānismiem tuvāk par 30 metriem no 110kV elektrolīniju malējiem vadiem izstrādāt un saskaņot ar AS "Augstsprieguma tīkls" darbu izpildes projektu.
93. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
94. 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.
95. 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.