



Olaines novada dome
Zemgales iela 33,
Olaine, Olaines novads,
LV-2114



SIA "Intergeo Baltic"
Katrīnas dambis 14,
Ziemeļu rajons, Rīga,
LV-1045

DETĀLPLĀNOJUMS

Olaines novads, Olaines pagasts, Pārolaine
nekustamajam īpašumam

"DĀLIJAS"

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA NR. 8080 007 0057

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Ierosinātājs: Jānis Klievēns, Dālijas 4, Pārolaine, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Detālplānojuma izstrādes vadītāja:

Olaines novada pašvaldības būvvaldes vadītāja un galvenā arhitekte Santa Rasa-Daukše

Izstrādātājs: SIA „Intergeo Baltic”

Teritorijas plānotāja Agnese Jeņina

Teritorijas plānotājs Arnolds Timofejevs

Kartogrāfe Tatjana Romanova

RĪGA 2019

Saturs

1. Vispārīgie jautājumi.....	3
2. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana.....	3
3. Zemes vienību veidošanas kārtība.....	3
4. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS).....	3
5. Autotransporta līnijbūvju teritorijas (TL).....	5
6. Vides pieejamības nosacījumi.....	6
7. Labiekārtojuma nosacījumi	6
8. Prettrokšņa pasākumi	6
9. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process.....	7

1. Vispārīgie jautājumi

1. Olaines novada Olaines pagastā, Pārolainē nekustamā īpašuma "Dālijas", kadastra Nr. 8080 007 0057 detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā: TIAN) ir Olaines pagasta teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības Detālplānojuma teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Nosacījumus, kas nav noteikti TIAN, nosaka Olaines pagasta Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās, visu teritorijas attīstības un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu - ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 5.2. plānoto ielu un piebrauktuvju izbūvi (grants segumā) nepieciešamajā apjomā, nodrošinot piekļuvi īpašumiem;
 - 5.3. nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju un piebrauktuvju robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai.

3. Zemes vienību veidošanas kārtība

6. Zemes vienību sadali un jaunu zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem (skat. karti „Zemes ierīcības plāns”) un citiem detālplānojuma nosacījumiem.
7. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām.
8. Zemes gabalu sadali atļauts uzsākt pēc detālplānojuma stāšanās spēkā.
9. Detālplānojuma teritorijā atļauta plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
10. Jaunveidojamo zemes vienību vēlamā adresācija norādīta (skat. karti „Zemes ierīcības plāns”).

4. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)

11. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas nozīmē teritorijas izmantošanu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju un dvīņu māju apbūve.
12. Šie nosacījumi ir attiecināmi uz detālpārplānojuma zemes vienībām Nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.
13. Atļautā izmantošana:
 - 13.1. Savrupmāju un dvīņu māju apbūve;
14. Papildizmantošana: atbilstoši Olaines novada Teritorijas plānojumam.
15. Apbūves parametri:
 - 15.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte - 70%;
 - 15.2. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā - 30%;
 - 15.3. stāvu skaits - 2 stāvi (9 m, ar dominanti 12m)
16. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība:
 - 16.1. Savrupmāju un dvīņu māju apbūve: 1500 kv.m. (vispārīgā gadījumā), 1200 kv.m. (ja nodrošināts pieslēgums centralizētajām komunikācijām);
17. Būvlaide noteikta 6 m attālumā no pašvaldības ielas, esošās Dālijas ielas un jaunveidojamās Asteres ielas.
18. Minimālā apbūves līnija:
 - 18.1. Ēkām ar ugunsdrošības pakāpi U2 - 4 m no zemes vienības robežas;
 - 18.2. Ēkām ar ugunsdrošības pakāpi U3 - 5 m no zemes vienības robežas;
 - 18.3. vienojoties ar kaimiņu īpašuma īpašnieku un, ievērojot ugunsdrošības normas, atļauts būvi izvietot tuvāk par noteikto attālumu vai izvietot uz robežas.
19. Attālumus starp ēkām paredz atbilstoši normatīvajiem aktiem, ievērojot ugunsdrošības, insolācijas, prettrokšņu un inženierkomunikāciju aizsardzības noteikumu prasības.
20. Zemes vienības atļauts iežogot:
 - 20.1. vispārējā gadījumā – pa zemes vienības robežu;
 - 20.2. gar ielu – pa sarkano līniju;
21. Ēkas nodrošina ar inženierkomunikācijām – ūdensapgādi (lokālu katrā zemes gabalā), notekūdeņu savākšanu un attīrīšanu (lokālu katrā zemes gabalā) un pēc nepieciešamības citām inženierkomunikācijām, saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem un būvprojektiem.
22. Veidojot lokālus ūdens un kanalizācijas risinājumus, paredzēt iespēju naktē pieslēgties pie centralizētajiem ūdens un kanalizācijas tīkliem teritorijas tuvumā.
23. Ūdens ņemšanas vietas un notekūdeņu attīrīšanas iekārtu aizsargjoslu nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
24. Būvju un inženierkomunikāciju būvniecību veic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

5. Autotransporta līnijbūvju teritorijas (TL)

25. Autotransporta līnijbūvju teritorijas (TL) nozīmē teritoriju, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pagasta kopējas izmantošanas inženierbūves, kas izmantojamas autotransporta līdzekļu un gājēju satiksmei, kā arī satiksmes apkalpes būves. Ielu un ceļu teritorijā (galvenokārt starp brauktuvi un sarkano līniju) izvietojama maģistrālās inženiertehniskās komunikācijas un inženiertehnisko komunikāciju objekti.
26. Šie nosacījumi ir attiecināmi uz detālplānojuma zemes vienību Nr.:14, 15.
27. Atļautā izmantošana:
 - 27.1. pagasta nozīmes autoceļi un ielas;
 - 27.2. vietējas nozīmes iela;
 - 27.3. laukums;
 - 27.4. grāvis;
 - 27.5. atklāta autostāvvietā;
 - 27.6. velosipēdistu celiņi;
 - 27.7. gājēju celiņi, ietves;
 - 27.8. inženiertehnisko komunikāciju koridors vai objekts;
 - 27.9. kiosks vai ielas tirdzniecības vieta.
28. Plānoto ielu sarkano līniju platums:
 - 28.1. Jaunveidojamā Asteres iela – 12 m;
 - 28.2. Stacijas ielas turpinājums - 15 m.
29. Brauktuves platums - 4.5 metri.
30. Piebraucamais ceļš ar saistīto segumu un elektrības pieslēgums konkrētajai zemes vienībai jāizbūvē līdz būvatļaujas saņemšanai būvniecībai konkrētajā zemes vienībā.
31. Brauktuvi neizvietot tuvāk par 3 m no grāvja augšējās krants.
32. Ja izbūvējot ielu veidojas strupceļš, tiek nodrošināts autotransporta apgrīšanās laukums. Ieteicamie apgrīšanās laukuma izmēri 12 x 12m.
33. Plānotās ielas šķērsprofils jāprecizē attiecīgā objekta būvprojekta stadijā, ņemot vērā inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu.
34. Iela sarkano līniju robežās nodrošina piekļuvi blakus esošajām zemes vienībām. Neatkarīgi no ielas zemes vienības piederības nevar tikt liegta piekļuve blakus esošajām zemes vienībām.

6. Vides pieejamības nosacījumi

35. Veicot būvniecības un labiekārtojuma darbus detālplānojuma teritorijā, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai.
36. Vides pieejamības risinājumi atbilstosi nepieciešamībai jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

7. Labiekārtojuma nosacījumi

37. Labiekārtošanas elementu izvietojumu un risinājumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to iekļaujot apkārtējā vidē un noformējumā.
38. Zemesgabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa sarkano līniju vai zemes gabala robežu.
39. Vēsturiski izvietotu žogu novietojums netiek mainīts.
40. Veicot teritorijas apbūvi maksimāli saglabāt esošos lielos kokus.

8. Prettrokšņa pasākumi

41. Lai nodrošinātu nomatīvajam regulējumam atbilstošu trokšņa līmeni iekštelpās un ārtelpās, pēc nepieciešamības veikt:
 - 41.1. Zonā gar dzelzceļu paredzēt prettrokšņu pasākumu veikšanu, kas var ietvert divpakāpju strādījumu izveidi, zemes valni, prettrokšņu sienu.
 - 41.2. Ēku būvniecībā pielietot troksni slāpējošus materiālus, logus, ventilācijas sistēmas, u.c.

9. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process

42. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
43. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām, kārtu secību un apjomu atļauts mainīt.
44. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt esošo zemes vienību sadali un robežu pārkārtošanu saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.
45. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2. nodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvju projektēšanas laikā.
46. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas.
47. Piebraucamais ceļš ar saistīto segumu un elektrības pieslēgums konkrētajai zemes vienībai jāizbūvē līdz būvatļaujas saņemšanai būvniecībai konkrētajā zemes vienībā.
48. Līdz brīdim, kad izbūvētā iela tiek nodota pašvaldībai to apsaimnieko ielas īpašnieks. Ielas īpašnieks apsaimniekošanas tiesības var nodot trešajām personām, par tām slēdzot līgumu.