

*Nekustamā īpašuma "Volāni" un nekustamā īpašuma "Gremzdes"  
Pēterniekos, Olaines novadā  
DETĀLPLĀNOJUMS*

**TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

**II DAĻA**

## I VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas darbojas detālplānojuma teritorijā, ko ietver nekustamā īpašuma "Volāni", kadastra Nr. 8080 011 0182 zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8080 011 0182, kā arī nekustamā īpašuma "Gremzdes", kadastra Nr. 8080 011 0151 zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8080 011 0151, ir Olaines pagasta teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu, tik tālu, cik tie nav pretrunā augstāka spēka normatīvajiem aktiem, precizējumi un nosaka detalizētas prasības Detālplānojuma teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Noteikumus, kas nav noteikti šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, nosaka pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā īpašuma izmantošanas un būvniecības laikā, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai.

## II NOSACĪJUMI VISĀM TERITORIJĀM

4. Detālplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam, kas atkārtoti izvērtējamas būvprojektēšanas stadijā.
5. Plānoto zemes vienību teritorijā, kas grafiskās daļas plānā "Plānotā situācija. Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma." atzīmētas ar Nr. 3 un 4 konstatēto īpaši aizsargājamās sugas Baltijas dzegužpirkstīte (*Dactylorhiza baltica*) atradņu iznīcināšana, īstenojot teritorijas apbūvi, pieļaujama ievērojot Sugu un biotopu aizsardzības likuma prasības, saņemot Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegto atļauju.
6. Ēku, būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma realizāciju.
7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus, pamatojoties uz zemes ierīcības regulējošo normatīvo aktu prasībām, izstrādājot zemes ierīcības projektu.
8. Veicot būvniecības un labiekārtojuma darbus detālplānojuma teritorijā, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidotajai zemes vienībai. Vides pieejamības risinājumi atbilstoši nepieciešamībai jānodrošina saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.
9. Ja veicot jebkāda saimnieciska rakstura darbus detālplānojuma teritorijā tiek atsegta jaunas kultūrvēsturiskas vērtības, darbi jāpārtrauc un par atradumiem nekavējoties jāziņo Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldei.

10. Plānotās zemes vienības teritorijā, kas grafiskās daļas plānā "Plānotā situācija. Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma." atzīmēta ar Nr. 7, saglabājami esošie lieli koki. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot jebkādu būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība. Saudzējamie koku saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcija attālumā, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.

### III TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

11. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

12. Meliorācijas pārkārtošanas projekts izstrādājams visai detālplānojuma teritorijai. Ja projekta ietvaros noteikti kopīgi meliorācijas sistēmas posmi, tie izbūvējami vienlaicīgi. Individuālo drenāžas sistēmu izbūve, kuru risinājumi ir atkarīgi no ēku un laukumu izvietojuma zemesgabalos, realizējami katrā zemes vienībā atsevišķi.

13. Detālplānojuma teritorijā ūdensapgāde nodrošināma no centralizētas ūdensapgādes sistēmas.

14. Sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei, katrā apbūvei paredzētā zemes vienība risināma atsevišķi. Veidojot lokālus kanalizācijas risinājumus, jāparedz iespēja pieslēgties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, kad tādi tiks izbūvēti ielas sarkano līniju robežās.

14.1. Tehniskie decentralizēto kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, izvērtējot teritorijas ģeoloģiskos apstākļus, apbūves raksturu un lielumu, kā arī citus aspektus, kas var būt noteicoši izvēlētajās decentralizētās kanalizācijas sistēmas kvalitatīvas darbības nodrošināšanai. Izbūvējot attīrīšanas iekārtas, ievērojamas Aizsargoslu likuma 28. un 55. panta prasības.

14.2. Izbūvēto decentralizēto kanalizācijas sistēmu, atbilstoši Pašvaldības saistošajiem noteikumiem par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību, reģistrē noteikumos norādītajā institūcijā.

14.3. Decentralizētas kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību.

14.4. Pēc centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves detālplānojuma teritorijā decentralizētās kanalizācijas sistēmas likvidējamās pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.

15. Ēkas atļauts nodot ekspluatācijā pēc, vai kopā ar ārējo inženierkomunikāciju-meliorācijas tīklu, elektroapgādes tīklu un ūdensapgādes tīklu nodošanas ekspluatācijā, kā arī plānotās ielas vismaz ar saistvielām nesaistītā ceļa segas konstruktīvajā kārtā nodošanas ekspluatācijā.

16. 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:

- 16.1. plānotās ielas izbūve vismaz ar saistvielām nesaistītā konstruktīvā kārtā;
- 16.2. inženiertīklu būvniecība, ciktāl tās nepieciešamas konkrētās būves būvniecības nodrošināšanai.

## IV ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO ZONU IZMANTOŠANA

### SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS)

17. Šie nosacījumi attiecas uz zemes vienībām Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

18. Pamatizmantošana:

- 18.1. Vienas ģimenes dzīvojamā ēka;
- 18.2. Divdzīvokļu ēkas;
- 18.3. Dvīņu mājas;
- 18.4. Rindu ēkas.

19. Papildizmantošana:

- 19.1. tirdzniecība un/vai pakalpojumu objektu apbūve, izņemot degvielas uzpildes stacijas un transporta apkopes servisa objektus.
- 19.3. sociālā aprūpes iestāžu apbūve- pansionāti.

20. Palīgizmantošana- pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktā palīgizmantošana.

21. Apbūves parametri:

| Izmantošanas veids                       | Zemesgabala minimālā platība    | Maksimālais apbūves blīvums | Augstums (m)         | Maksimālais stāvu skaits | Brīvā zaļā teritorija (%) |
|--|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Vienas ģimenes dzīvojamā ēka             | 1500 m <sup>2</sup>             | 30%                         | Līdz 9, palīgēkai- 7 | 2 <sup>2</sup>           | 30%                       |
| Divu dzīvokļu ēka                        |                                 |                             |                      |                          |                           |
| Dvīņu māja                               |                                 |                             |                      |                          |                           |
| Rindu māja                               | 750 m <sup>2</sup> <sup>1</sup> |                             |                      |                          |                           |
| Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts | 1500 m <sup>2</sup>             |                             |                      | 2                        |                           |
| Sociālās aprūpes iestāde                 | 1500 m <sup>2</sup>             |                             |                      | 2 <sup>2</sup>           |                           |

<sup>1</sup> platība attiecināma uz vienu rindu mājas sekciju.

<sup>2</sup> divi stāvi un jumta stāvs vai mansarda stāvs.

## 22. Citi noteikumi:

22.1. Būvēm pieļaujami vertikāli akcenti līdz 12 metru augstumam, kas mērāms no zemes līmeņa līdz augstāk izvirzītajam akcenta punktam. Akcenta platība nedrīkst pārsniegt 15% no ēkas kopējā apbūves laukuma.

22.2. Vienā zemes vienībā var tikt izvietota viena dzīvojamā māja. Divu dzīvokļu vai diviņu mājas gadījumā- viena mājas daļa.

22.3. Ja detālplānojuma īstenošanas laikā stājas spēkā normatīvais akts, kas detālplānojuma teritorijā noteiktajā funkcionālajā zonā pieļauj labvēlīgākus apbūves nosacījumus konkrētas būves būvniecībai, piemēram, vienā zemes vienībā atļauts būvēt abas diviņu vai divu dzīvokļu mājas puses, ir piemērojami labvēlīgākie nosacījumi, ja tiek ievēroti noteiktie apbūves parametri.

22.4. Lai izvairītos no pieaugošā trokšņa līmeņa, apkārtesošo autoceļu attīstības rezultātā, būvēm, dzīvojamo ēku un pansionātu būvniecībā pielietojami troksni slāpējoši materiāli.

22.5. Zemes vienībā, kurā tiek īstenota tirdzniecības un/ vai pakalpojumu objekta būvniecība, atļauts izvietot reklāmas pilonus un karogu mastus, kas nepārsniedz 12 metru augstumu.

## 23. Būvlaide:

23.1. No plānotās ielas un pašvaldības ceļa Codes ceļš- Strēlnieki sarkanās līnijas- 6 metri;

23.2. Zemes vienībām, kas robežojas ar valsts vietējo autoceļu V28 Blukas- Emburga, būvlaides attālums noteikts ne tuvāk kā 30 metri no ceļa brauktuves ass līnijas. Būvlaides attālums precizējams pirms būvju projektēšanas saņemot VSIA "Latvijas Valsts ceļi" tehniskos noteikumus.

24. Attālumus starp ēkām paredz atbilstoši normatīvajiem aktiem, ievērojot ugunsdrošības, insolācijas, prettrokšņu un inženierkomunikāciju aizsardzības noteikumu prasības.

## 25. Zemes vienības atļauts iežogot:

25.1. pa zemes vienības robežu;

25.2. gar ielu vai autoceļu- pa sarkano līniju.

25.3. žogiem, kas vērsti uz ielu un ceļu teritoriju jābūt stilistiski saskaņotiem ar būvi un kaimiņu zemes vienību žogu arhitektūru.

26. Zemes vienībām, kas robežojas ar valsts vietējo autoceļu V28 Blukas- Emburga un pašvaldības ceļu Codes ceļš – Strēlnieki, atļauts izbūvēt prettrokšņa sienas.

## **AUTOTRANSPORTA LĪNIJBŪVJU TERITORIJAS (TL)**

27. Šie nosacījumi attiecas uz zemes vienību Nr. 12,13

## 28. Teritorijas pamatizmantošanas veidi:

28.1. Ceļš vai iela;

28.2. Inženiertehnisko komunikāciju koridors vai objekts.

29. Ceļu un ielu krustojumu zonās jānodrošina redzamības brīvlaukumi, atbilstoši ceļu projektēšanu noteicošo Latvijas Valsts standartu un normatīvo aktu prasībām, ievērojot, ceļu projektēšanu un būvniecību uzraugošo institūciju sniegtos tehniskos noteikumus.

30. Plānotā iela nosakāma kā D kategorijas iela, kas nodrošina piekļūšanu atsevišķiem zemesgabaliem.

30.1. Plānotās ielas sarkano līniju platums noteikts 12 metri.

30.2. Plānotās ielas normālprofils projektējams ne mazāks kā NP 5.5m

30.3. Gājēju ietves platums- 1.5. metri. Paredzot ielai dzīvojamās zonas statusu, gājēju ietves izbūve nav obligāta.

31. Plānotās ielas sarkano līniju robežās, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības atļauta inženierkomunikāciju izbūve.

32. Nepieciešamo autostāvvietu skaitu nodrošina zemes vienības robežās. Minimālo autostāvvietu skaitu, novietojumu un tehniskos risinājumus nosaka atbilstoši Latvijas Valsts standartu un normatīvo aktu prasībām.

33. Detālplānojuma grafiskā daļā attēlotais plānotās ielas šķērsprofils precizējams būvprojektēšanas stadijā.