



OLAINES NOVADA PAŠVALDĪBAS BŪVVALDE

Reģistrācijas Nr. 90000024332, Zemgales iela 33, Olaine, Olaines novads, LV-2114
tālrunis: 67964333, fakss: 67963777, e-pasts: buvvalde@olaine.lv, <http://www.olaine.lv/>

Olainē

BŪVVALDES SĒDES PROTOKOLS

2018.gada 08.martā

Nr. 3

Sēdi atklāj plkst. 11.00

DARBA KĀRTĪBA

1. Par būvatļaujas izdošanu vai atteikumu izdot būvatļauju esošās ēkas pārbūvei par daudzdzīvokļu ēku (1.kārta) un daudzdzīvokļu ēkas jaunbūvei (2.kārta) Strazdu ielā 2, Olainē, Olaines nov.

Sēdē piedalās: S.Rasa-Daukše, E.Gamajūnovs, A.Zandere, M.Butlere, I.Priedīte

Sēdi vada: būvvaldes vadītāja un galvenā arhitekta S.Rasa-Daukše

Sēdi protokolē: būvvaldes vadītājas palīdzē un lietvede I.Priedīte

1.p.

PAR BŪVATĻAUJAS IZDOŠANU VAI ATTEIKUMU IZDOT BŪVATĻAUJU ESOŠĀS ĒKAS PĀRBŪVEI PAR DAUDZDZĪVOKĻU ĒKU (1.KĀRTA) UN DAUDZDZĪVOKĻU ĒKAS JAUNBŪVEI (2.KĀRTA) STRAZDU IELĀ 2, OLAINĒ, OLAINES NOV.

Tiek dots vārds: S.Rasa-Daukše, E.Gamajūnovs, A.Zandere, M.Butlere, I.Priedīte

Olaines novada pašvaldībā 24.11.2017. iesniegts SIA "JPINVESTING" (reģ.Nr.40103748726, adrese: Mazā Imantu iela 4, Olaine, Olaines novads, LV-2127) būvprojekts minimālajā sastāvā "Esošās ēkas pārbūve par daudzdzīvokļu ēku (1.kārta) un daudzdzīvokļu ēkas jaunbūve (2.kārta) Strazdu ielā 2, Olainē, Olaines nov."

Pamatojoties uz Olaines novada pašvaldības būvvaldes (turpmāk - Būvvalde) sēdes 2017.gada 28.decembra lēmumu "Par publiskās apspriešanas nepieciešamību būvniecības iecerei "Esošās ēkas pārbūve par daudzdzīvokļu ēku (1.kārta) un daudzdzīvokļu ēkas jaunbūve (2.kārta) Strazdu ielā 2, Olainē, Olaines nov." (15.prot., 1.p.);

Olaines novada pašvaldības būvvaldē 29.01.2018. saņemtiem Arhitekta Jāņa Bartaševica individuālā uzņēmuma "J-Projekts" (reģ.Nr. 40002023099, juridiskā adrese: Kalēju iela 52, Rīga, LV-1050) publiskās ieceres materiāliem;

Būvvalde ar 2018.gada 01.februāra lēmumu (prot. Nr.1., 1.p.) nodeva publiskajai apspriešanai būvniecības ieceri par "Esošās ēkas pārbūvi par daudzdzīvokļu ēku (1. kārta) un daudzdzīvokļu ēkas jaunbūvi (2. kārta) būvniecību, Strazdu ielā 2, Olainē, Olaines novadā", nosakot publiskās apspriešanas termiņu no 2018.gada 5.februāra līdz 2018.gada 5.martam.

Publiskās apspriešanas laikā ar informatīviem materiāliem par būvniecības ieceri varēja iepazīties Olaines novada pašvaldībā, Zemgales ielā 33, 2.stāvā pie Būvvaldes informācijas stenda.

Paziņojums par publiskās apspriešanas norisi tika izziņots:

- Olaines novada pašvaldības mājas lapā <http://www.olaine.lv/publikaapspriesana> un <http://www.olaine.lv/sabiedriska-apspriesana>;

- uz publiskās apspriešanas laiku apbūvējamā zemes gabalā tika izvietota būvniecības ieceres būvtafele,

- Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) www.bis.gov.lv.

Publiskā apspriešanas laikā no 05.02.2018.līdz 05.03.2018. aptaujas anketas netika saņemtas. Publiskās apspriešanas sanāksme notika 19.02.2018. Olaines novada pašvaldības 2.stāva zālē, Zemgales ielā 33, Olaine, Olaines novads, uz kuru neieradās neviens interesents. Par būvniecības publisko apspriešanu tika sagatavots pārskats, atbilstoši Ministru kabineta 28.10.2014. noteikumu Nr.671 "Būvniecības ieceres publiskās apspriešanas kārtība" 16.punktam (pielikums Nr.1).

Olaines pilsētas 28.09.2005. saistošo noteikumu Nr.6 „Olaines pilsētas teritorijas plānojums 2004.-2016. gadiem grafiskā daļā, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kas pārņemti ar Olaines novada domes

29.07.2009. sēdes lēmumu "Par Olaines novada teritoriālām vienībām", nosaka plānoto (aļūauto) teritorijas izmantošanu nekustamajam īpašumam Strazdu ielā 2, Olainē, Olaines novadā - Jaukta darījumu un rūpniecisko objektu apbūves teritorijas.

I.daļā "PASKAIDROJUMA RAKSTS" noteikts:

1.2. "TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN VIRZIENI" - Olaines pilsētas attīstības stratēģijā ir izvirzīti mērķi un uzdevumi, kuru īstenošana dotu iespēju efektīvi pildīt pašvaldības savas funkcijas. Dome atbalsta centienus:

- veidot pilsētu, kas būtu labvēlīga Olaines iedzīvotāju veselīgai un līdzsvarotai demogrāfiskai attīstībai, ar sakārtotu likumdošanu un sakārtotām īpašumu attiecībām un demokrātisku pārvaldi;

- veidot veselīgu pilsētvidi un dot pilsētas turpmākajai attīstībai īpašu prioritāti dabas vērtību saglabāšanai, degradētās vides atjaunošanai un pilnveidošanai;

- rast pilsētai jaunas attīstības iespējas un veicināt daudzpusīgu ekonomisko attīstību, kas veicinātu izmantot Olaines pilsētas ģeogrāfiskā stāvokļa priekšrocības, lai nostiprinātu tās saimniecisko patstāvību un celtu iedzīvotāju labklājību;

- rūpēties pašiem un stimulēt privāto investīciju piesaisti mājokļu izveidošanā Olaines iedzīvotāju visu veidu sociālo slāņu grupām.

1.3.4. "TELPISKAIS PLĀNOJUMS UN APBŪVE" - Pilsētas ZR R daļā atrodas rūpnieciskā zona, pārējā teritorija – dzīvojamais un sabiedriskais sektors, pamatā tipveida piecstāvu dzīvojamās mājas.

1.5.7. "PIESĀRŅOTĀS UN DEGRADĒTĀS TERITORIJAS" - Kā degradētas un piesārņotas teritorijas uzskatāmas teritorijas, kur nenotiek saimnieciskā darbība, uzņēmumos, kas pārtraukuši savu darbību vai tiek pārsniegti kādi normatīvi rādītāji grunts sastāvā vai netiek uzturēta atbilstoši normatīviem. Dzīvojamā zonā atrodas viena 2 stāvu ēka, kuru saimnieki neuztur atbilstošā būvnieciskā un estētiskā kvalitātē.

1.7.3. "RŪPNIECĪBAS OBJEKTU APBŪVES TERITORIJA" - Rūpniecības objektu apbūve aizņem lielu daļu pilsētas teritorijas. Tā ar "zaļo zonu" ir strikti nodalīta no dzīvojamās teritorijas. Rūpniecības zona vēsturiski izveidojusies un attīstījusies saskaņā ar ģenerālo plānu.

Saskaņā ar daļā noteikto tehniskā infrastruktūra, ielu, ceļu tīkls pilsētā attīstīts.

2.1.2. "DAUDZSTĀVU DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA" - Jaunas daudzstāvu dzīvojamo ēku teritorijas apbūves izveidošanai perspektīvā nav paredzēts, bet jāizmanto iesākto dzīvojamo māju apbūves teritorijas un kā papildus izmantošana „Jauktās publisko un dzīvojamās apbūves teritorijās”.

2.3. "RŪPNIECĪBAS OBJEKTU APBŪVES TERITORIJA" - Pamatā paredzēts ražošanas objektus koncentrēt jau esošajā rūpniecības zonā, kur ir izdevīgi transporta pievadceļi un inženierkomunikācijas. Bet perspektīvā paredzētas arī jaunas rūpniecības apbūves teritorijas izveidošana pilsētas ziemeļu daļā blakus jau esošajai ražošanai.

III.daļā "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" noteikts:

5.1.1. Olaines pilsētas teritorijas plānojuma kartes "Pašreizējā teritorijas izmantošana" un "Plānotā (aļūauto) teritorijas izmantošana" attēlo krāsās pašreizējo un spēkā esošā pilsētas teritorijas plānojuma noteikto plānoto (aļūauto) teritoriju iedalījumu (zonējumu) - apbūves un izmantošanas teritorijās, atbilstoši esošam vai perspektīvam attiecīgajam zemes izmantošanas un apbūves veidam.

9. nodaļā "ATSEVIŠĶU TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI" noteikts, ka apbūves teritorijas ir pašvaldības daļa, kas paredzētas virszemes un pazemes dzīvojamo, publisko, ražošanas un tehnisko būvju būvniecībai, kuras ir: 1.1. DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS. 1.2. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS. 1.3. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJAS. 1.4. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS.

1.2.2. DARĪJUMU OBJEKTU APBŪVES TERITORIJĀS ietilpst (NĪLM kods) 0801 - Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūve.

1.3.1. RŪPNIECISKĀS RAŽOŠANAS UN KOMUNĀLO OBJEKTU APBŪVES TERITORIJĀS ietilpst (NĪLM kods) 1001 - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve un 0801 - Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūve.

1.2. PUBLISKO OBJEKTU APBŪVES TERITORIJĀS ietilpst: 1.2.1. Sabiedrisko objektu apbūves teritorijas; 1.2.2. Darījumu objektu apbūves teritorijas; 1.2.3. Darījumu objektu apbūves teritorijas ar nelabvēlīgu ietekmi uz vidi; 1.2.4. Jauktas dzīvojamās un publisko objektu apbūves teritorijas.

1.3. RŪPNIECISKO OBJEKTU APBŪVES TERITORIJAS ietilpst: 1.3.1. Ražošanas un komunālo objektu apbūves teritorijas; 1.3.2. Noliktavu apbūves teritorijas.

6.2.1. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot "noteikumus", aļūauts izmantot ēku un citu būvju izvietojumam saskaņā ar attiecīgajā teritorijā aļūautajām izmantošanām, kā arī: 6.2.1.4. palīgizmantošanai, kas nav pretrunā ar "noteikumiem", ir:

(a) pakārtota galvenajai teritorijas, ēku un būvju izmantošanai un papildina tās;

(b) izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā teritorijas, ēkas vai būves izmantošana;

(c) palīgizmantošanas īpatsvars parasti ir ne vairāk kā 45%, ja "noteikumos" tālāk nav noteikts savādāk, no zemes gabala un ēkas apjoma rādītājiem: kopējais apbūves laukums un kubatūra, nekustamā īpašuma lietošanas mērķu platībām.

6.7. "PALĪGIZMANTOŠANAS TERITORIJA" - Apbūves teritorijās paredzētā palīgizmantošana nosakāma ar detālplānojumu. Uz palīgizmantošanu attiecas visas tās pašas prasības kā uz teritorijas plānoto (aļūauto) pamatizmantošanu, kas noteikta ar „noteikumiem”, ja vien detālplānojums neparedz citas prasības, kas pieļaujamas.

9.11. JAUKTAS RAŽOŠANAS UN DARĪJUMU OBJEKTU APBŪVES TERITORIJAS - Nav parādīta atļautās izmantošanas kartē, bet detalizējama izstrādājot detālplānus.

9.9.1. Darījumu objektu apbūves teritorijas – pašvaldības administratīvās teritorijas daļa, kurās galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir darījumu un komerciāla rakstura objekti: bankas, apdrošināšanas sabiedrības un viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, tūrisma, izklaides un atpūtas iestādes, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti. kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana un neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana. Dzīvojamā apbūve paredzama kā blakus izmantošana.

9.9.2. "ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA" - Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta darījumu un komerciāla rakstura apbūvei ir:

(b) sekundārais: dzīvojamā māja, ja to paredz detālplānojums.

9.12.1. Rūpnieciskās ražošanas un komunālo objektu apbūves teritorijas "Apbūves noteikumos" pašvaldības administratīvās teritorijas daļa, kurās galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir rūpnieciskās ražošanas objekta, komunālās apkopes– katlu māju, artēzisko aku un urbumu, notekūdeņu attīrīšanas ietaišu objektu teritorijas. arī tādas, kam ir noteiktas sanitārās vai citas aizsargjoslas vai īpašas prasības transportam. Īpaši ir nodalāmas teritorijas tādu ražošanas objektu izvietojumam, kas rada paaugstinātu piesārņojumu vidē, troksni vai cita veida traucējumus, kas kaitīgi videi un cilvēkiem

9.12.2. "ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA" Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta ražošanas, komunālās un noliktavu saimniecības teritorijas apbūvei ir:

(b) sekundārais: kā palīgizmantošana, savrupmāja vai dzīvoklis kā palīgizmantošana.

Nekustamo īpašumu valsts kadastra informācijas sistēmā (NĪNO) nekustamajam īpašumam Strazdu ielā 2 (kadastra Nr. 8009 002 0614) nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (turpmāk – NĪLM) ir noteikts/reģistrēts

(0601) Individuālo dzīvojamo māju apbūve – 656 kv.m.;

(1001) Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve – 3715 kv.m.

Būvniecības likums nosaka:

12.pants. Būvvalde

trešā daļa - Būvvalde atbilstoši savai kompetencei: 3) informē par notiekošās būvniecības tiesisko pamatojumu un sniedz ziņas par būvi; 4) izskata iesniegumus un pieņem lēmumus par būvniecības ieceri, kā arī pārbauda lēmumos ietvertos nosacījumus izpildi un iesniegto dokumentu saturu normatīvajos aktos noteiktajā apjomā;

14.pants. Būvniecības iecere.

trešā daļa - Izskatot būvniecības ieceres iesniegumu, būvvalde atkarībā no būvniecības ieceres veida lemj par:

1) būvatļaujas izdošanu, atteikumu izdot būvatļauju vai būvniecības ieceres publisku apspriešanu;

piektā daļa - Ja blakus dzīvojamai vai publiskai apbūvei ir ierosināta tāda objekta būvniecība, kurš var radīt būtisku ietekmi (smaku, troksni, vibrāciju vai cita veida piesārņojumu), bet kuram nav piemērots ietekmes uz vidi novērtējums, būvvalde nodrošina būvniecības ieceres publisku apspriešanu un tikai pēc tam pieņem lēmumu par ierosinātā objekta būvniecības ieceri. Pašvaldība saistošajos noteikumos var paredzēt arī citus gadījumus, kad rīkojama būvniecības ieceres publiska apspriešana. Publisku apspriešanu nerīko, ja teritorijai, kurā paredzēta būve, ir spēkā esošs detālplānojums. Ja saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanu regulējošiem normatīvajiem aktiem, konstatējot šajā daļā minēto specifisko ietekmi, var tikt pieņemts lēmums par detālplānojuma izstrādi, priekšroka dodama detālplānojuma izstrādei. Publiskas apspriešanas rezultātus var izmantot, lai ietvertu būvatļaujā papildu nosacījumus, kas attiecas uz iepriekš minēto būves ietekmi uz vidi. Ja būvatļauja izdota, pārkāpjot šīs daļas noteikumus, augstāka iestāde vai tiesa, izlemjot jautājumu par apstrīdētās vai pārsūdzētās būvatļaujas tiesiskumu, izvērtē, vai pārkāpums ir tik būtisks, ka būvatļauja atceļama, un it īpaši pārbauda to, vai nav pārkāptas sabiedrības līdzdalības tiesības lēmumu pieņemšanā.

sestās daļa 2 prim. - Par šā panta trešās daļas 1.punktā minēto lēmumu, kas pieņemts saistībā ar būves publisku apspriešanu, sabiedrībai paziņo Ministru kabineta noteiktajā kārtībā.

15.pants. Būvatļauja

pirmā daļa - Būvatļauju izdod, ja:

1.punkts - būvniecības iecere atbilst vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam, lokālplānojumam (ja tāds ir izstrādāts) un detālplānojumam (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem), izņemot gadījumus, kad būvniecības iecere attiecas uz nacionālo interešu objektu;

trešā daļa - Būvatļauju neizdod, ja:

1.punkts – būvniecības iecere neatbilst kādam no šā panta pirmās daļas nosacījumiem vai citām normatīvo aktu prasībām;

4.pants. Būvniecības principi. Būvniecība ietver projektēšanu un būvdarbus, kuru rezultātā tiek uzlabotas vai nojauktas esošās vai radītas jaunas būves ar noteiktu funkciju. Būvniecībā ievēro šādus principus:

3.punkts - atklātības principu, saskaņā ar kuru būvniecības process ir atklāts, sabiedrība tiek informēta par paredzamo būvniecību un saistībā ar to pieņemtajiem lēmumiem;

4.punkts - sabiedrības līdzdalības principu, saskaņā ar kuru šajā likumā noteiktajos gadījumos tiek nodrošināta būvniecības ieceres publiska apspriešana.

Ministru kabineta 2014.gada 28.oktobra noteikumi Nr.671 "Būvniecības ieceres publiskas apspriešanas kārtība" nosaka:

2.punkts - Publiskas apspriešanas mērķis ir saskaņot sabiedrības un būvniecības ierosinātāja intereses, nodrošinot būvvaldes lēmuma atklātumu saistībā ar attiecīgās teritorijas attīstību.

6.punkts - Pēc būvniecības ieceres iesnieguma saņemšanas būvvalde Būvniecības likuma 14. panta piektajā daļā noteiktajos gadījumos pieņem lēmumu par publiskas apspriešanas nepieciešamību. Publisku apspriešanu uzsāk divu mēnešu laikā pēc minētā lēmuma pieņemšanas. Ja minētajā termiņā publiska apspriešana netiek uzsākta, būvvalde pieņem lēmumu par atteikumu izsniegt būvprojektu.

17.punkts - Pamatojoties uz šo noteikumu 16. punktā minēto pārskatu, kā arī iesaistīto pašvaldību pieņemtajiem lēmumiem par konkrēto būvniecības ieceri, ja būvniecības iecere skar vai ietekmē attiecīgo pašvaldību administratīvo teritoriju, būvvalde pieņem lēmumu par būvprojekta izdošanu vai atteikumu izdot būvprojektu.

18.punkts - Būvvaldei ir pienākums Būvniecības likuma 14. pantā noteiktajā kārtībā paziņot sabiedrībai pieņemto lēmumu par būvprojekta izdošanu vai atteikumu izdot būvprojektu. Šo noteikumu 16. punktā minētais pārskats tiek publicēts pašvaldības mājaslapā internetā un būvniecības informācijas sistēmā.

Ievērojot iepriekš minēto un pamatojoties uz Būvniecības likuma 4.panta 3., 4.punktu, 12.panta pirmo daļu, trešās daļas 3., 4.punktu, 14.panta trešās daļas 1.punktu, piekto daļu, sestās daļas 2 prim., 15.panta pirmās daļas 1.punktu, trešās daļas 1.punktu, Ministru kabineta 2014.gada 28.oktobra noteikumu Nr.671 „Būvniecības ieceres publiskās apspriešanas kārtība” 2., 6., 16., 17.punktu, Olaines pilsētas 28.09.2005. saistošiem noteikumiem Nr.6 „Olaines pilsētas teritorijas plānojums 2004.-2016. gadiem grafiskā daļā, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, atklāti balsojot ar 5 balsīm par, pret nav, atturas nav, **būvvalde nolēm:**

1. Apstiprināt "Pārskats par esošās ēkas pārbūvi par daudzdzīvokļu ēku (1. kārtā) un daudzdzīvokļu ēkas jaunbūvi (2. kārtā), Strazdu ielā 2, Olainē, Olaines novadā būvniecības ieceres publiskās apspriešanas rezultātiem".

2. Izdot SIA "JPINVESTING" (reģ.Nr.40103748726, adrese: Mazā Imantu iela 4, Olaine, Olaines novads, LV-2127) būvprojektu "Esošās ēkas pārbūve par daudzdzīvokļu ēku (1.kārtā) un daudzdzīvokļu ēkas jaunbūve (2.kārtā) Strazdu ielā 2, Olainē, Olaines nov.".

3. Publicēt 1.punktā apstiprināto pārskatu un šo lēmumu pašvaldības mājas lapā, un būvniecības informācijas sistēmā.

4. Būvvaldes lēmumu var apstrīdēt viena mēneša laikā Olaines novada domē (Zemgales ielā 33, Olainē, Olaines nov., LV-2114) no Būvniecības likuma 14.panta sestās daļas 3.punktā minētās informācijas publicēšanas dienas, Administratīvā procesa likuma noteiktajā kārtībā.

Sēdi slēdz plkst.12.00

Būvvaldes vadītāja un galvenā arhitekta

S.Rasa - Daukše

Būvvaldes locekļi

E.Gamajūnovs

A.Zandere

M. Butlere

I.Priedīte