

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgi nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Olaines pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. (turpmāk tekstā – Olaines pagasta teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojumā ietvertajā teritorijā nekustamos īpašumos: „Ziemeļi” (kadastra Nr.8080-003-0041, platība 4,6066 ha), „Nomaļi” (kadastra Nr.8080-003-0042, platība 5,1447 ha), „Modri” (kadastra Nr.8080-003-0043, platība 8,93 ha), Grēnes ciemā, Olaines pagastā, Olaines novadā (turpmāk tekstā – detālplānojums).
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
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 un, ja nepieciešams - hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 5.2. esošās meliorācijas sistēmas pārbūves un izbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas pārkārtošanas un izbūves projektam. Esošās meliorācijas pārbūve detālplānojuma teritorijā realizējama pa kārtām, ievērojot atsevišķi izbūvēto un pārbūvējamo drenāžas sistēmu robežas;
 - 5.3. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvi un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 5.4. attiecīgai apbūves kārtai nepieciešamās piekļūšanas nodrošināšanai plānotās ielas, piebraucamā ceļa izbūvi, sākotnēji ar grants segumu.
6. Uzsākot būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

2.2. Piekļūšanas noteikumi

7. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 “ Būvju ugunsdrošība”” prasībām.

8. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.

2.3. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

9. Autonovietņu skaitu publiskām un ražošanas ēkām nosaka būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošā Olaines pagasta teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, kā arī atbilstoši citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

10. Pie publiskām ēkām un būvēm jānodrošina normatīvos aktos noteikts skaits autostāvvietu personām ar īpašām vajadzībām un operatīvajam transportam.

11. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes.

2.4. Prasības ārējās vides un dizaina projektēšanai

12. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas būvprojektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.

13. Zemesgabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemes vienības robežām:

13.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 2 m;

13.2. pieļaujams izvietot necaurredzamus žogus, ja tas nepieciešams slēgtas ražošanas zonas nodrošināšana;

13.3. atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas.

14. Žogiem jābūt vienā augstumā un stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru detālplānojuma teritorijas robežās, ievērojot Olaines pagasta teritorijas plānojuma prasības.

15. Prettrokšņa sienas nepieciešamību un tehniskos parametrus pamato būvprojektā, prognozējot vai konstatējot paaugstinātu trokšņu līmeni no plānotās darbības Grēnes ciema un apkārtējās dzīvojamās apbūves teritorijās. Īpašos gadījumos par prettrokšņa sienu drīkst izmantot žogu. Prettrokšņa sienas ierīko ražošanas un tehnisko objektu apbūves teritorijām.

2.5. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

16. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Olaines pagasta teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes būvprojektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

17. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

18. Izvietojot jaunu apbūvi ievērot noteikto būvlaidi un apbūves līnijas saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”:

18.1. apbūves līnijas detālplānojuma teritorijā – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu;

18.2. būvlaide - 6 metri no Plānotās ielas sarkanajām līnijām.

19. Aprobežojumi aizsargjoslās:

19.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;

19.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;

19.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

2.6. Citi noteikumi

20. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 “Būvju ugunsdrošība”” prasības.

21. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” 2.2.sadaļas prasībām un citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

3. Zemes vienību veidošanas kārtība

22. Zemes vienību sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem (skat. karti „Zemes gabalu sadale”), ievērojot plānotās ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (aļļautā) izmantošana” un citiem detālplānojuma nosacījumiem, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

23. Detālplānojuma teritorijā aļļauta plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.

24. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā aļļauts realizēt pa kārtām.

25. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā esošo ielu un detālplānojuma teritorijā plānotās ielas nosaukumu.

4. Atsevišķu teritoriju plānotais funkcionālais zonējums

4.1. Vispārīgas prasības Rūpnieciskās apbūves teritorijai (RR)

26. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi ir detālplānojuma sastāvdaļa un skatāmi kopā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (aļļautā) izmantošana”.

27. Teritorijas plānoto funkcionālo zonu robežas ir redzamas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (aļļautā) izmantošana”.

28. Rūpnieciskās apbūves teritorija (RR) nozīmē teritorijas izmantošanu, kurā primārais zemes izmantošanas veids ir rūpnieciskās un lauksaimnieciskās ražošanas objekti, komunālās apkalpes– katlu mājas, artēziskās akas un urbumi, notekūdeņu attīrīšanas ietaišu objekti, HES teritorijas, garāžas, 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, smakas vai cita veida traucējumus, kas kaitīgi videi un cilvēkiem.

29. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Rūpnieciskās apbūves teritorijā (RR), ir šādi:

- 29.1. vispārīgās ražošanas uzņēmums (izņemot A kategorijas piesārņojošas darbības uzņēmumus);
- 29.2. vieglās ražošanas uzņēmums;
- 29.3. noliktava;
- 29.4. vairumtirdzniecības iestāde;
- 29.5. lauksaimniecības ražošanas uzņēmums;
- 29.6. kokzāģētavas un galdniecības;
- 29.7. pārtikas uzņēmums;
- 29.8. veterinārā iestāde;
- 29.9. degvielas uzpildes stacija ar aizsargjoslu;
- 29.10. tehniskās apkopes stacija;
- 29.11. specializēta lauksaimniecības (ražošanas) uzņēmēj sabiedrība;
- 29.12. inženiertehnisko komunikāciju objekts;
- 29.13. siltumapgādes objekti;
- 29.14. kanalizācijas sistēmas objekti;
- 29.15. ūdens attīrīšanas iekārtas;
- 29.16. gāzes apgādes objekti;
- 29.17. sakaru un komunikāciju objekti; mobilie torņi, antenu masti;
- 29.18. elektroapgādes objekti;
- 29.19. garāža;
- 29.20. saimniecības ēka;
- 29.21. atklāta uzglabāšana.

30. Palīgizmantošana:

- 30.1. mazumtirdzniecības iestāde (atbilstoši TIAN III.d. 2.sēj. 5.1. un 5.3. nod. nosacījumiem);
- 30.2. pakalpojumu iestāde (atbilstoši TIAN III.d. 2.sēj. 5.1. un 5.3. nod. nosacījumiem).

31. Papildizmantošana:

- 31.1. pārvaldes iestāde, birojs (tikai pamatfunkcijas nodrošināšanai);
- 31.2. dzīvoklis; dzīvojamā māja, viensēta kā palīgizmantošana (atbilstoši TIAN III.d. 2.sēj. 4. nod. nosacījumiem);
- 31.3. autostāvieta (atbilstoši TIAN III.d.1. sēj. 7. nod. nosacījumiem);
- 31.4. dīķis (brīvā zaļā teritorija, aizsargjosla 10m);

- 31.5. apstādījumi (brīvā zaļā teritorija).
32. Apbūves parametri:
- 32.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā - 60%;
- 32.2. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 150% no zemesgabala platības.
- 32.3. minimālā brīvā (zaļumu) teritorija – 20%.
33. Maksimālais ēkas un citas būves augstums – 16 m (neattiecas uz tehnoloģiskiem procesiem nepieciešamām instalācijām, kas nav ēkas un inženiertehniskām komunikācijām (mastiem, antenām, dūmeņiem u.tml.).
34. Jaunveidojamas zemes vienības minimālā platība -1500 m².
35. Mazumtirdzniecības veikals, kā palīgizmantošana, jānovieto galvenajā ēkā.

4.2. Autotransporta līnijbūvju teritorijas (TL)

36. 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) izvieto arī maģistrālās inženiertehniskās komunikācijas un inženiertehnisko komunikāciju objekti
37. Autotransporta apbūves teritorijās (TL) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
- 37.1. valsts autoceļi;
- 37.2. pagasta nozīmes autoceļi un ielas;
- 37.3. vietējas nozīmes iela;
- 37.4. laukums;
- 37.5. autobusa pietura, pieturvieta;
- 37.6. grāvis;
- 37.7. atklāta autostāvvietā;
- 37.8. velosipēdistu celiņi;
- 37.9. gājēju celiņi, ietves;
- 37.10. inženiertehnisko komunikāciju koridors vai objekts;
- 37.11. kiosks vai ielas tirdzniecības vieta.
38. Plānotās ielas šķēršprofils jāprecizē attiecīgā objekta būvprojekta stadijā, ņemot vērā inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu, saskaņā ar atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.
39. Plānotās ielas brauktuvei jābūt ar cietu segumu, kas jāizbūvē pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas robežās.
40. Plānotās ielas platums starp sarkanajām līnijām noteikts – 15 metri, brauktuves platums ne mazāk kā 6 metri.
41. Detālplānojuma teritorijā plānotajā ielā ir atļauta īslaicīgas novietošanas autostāvvietu kabatu izvietošana, kas paredzētas apkalpojošajiem dienestiem un teritorijas viesiem, ja tas netraucē transporta

plūsmas organizēšanu. Projektējot autostāvvietu kabatas, jāņem vērā plānotie stādījumi un piebraucamo ceļu izvietojums.

5. Detālpārplānojuma īstenošana un būvniecības process

42. Detālpārplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpārplānojuma izstrādes īstenošanu. Detālpārplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.

43. Pēc detālpārplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt esošo zemes vienību sadali un robežu pārkārtošanu saskaņā ar detālpārplānojuma risinājumiem.

44. Detālpārplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvju projektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

45. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc attiecīgajā kārtā paredzētās ielas, piebraucamo ceļu un inženierkomunikāciju izbūves.

46. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.

III GRAFISKĀ DAĻA