

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMI NEKUSTAMOS ĪPAŠUMOS SĪLĪŠI UN MAČMEIRI

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI 1.1 REDAKCIJA

Pasūtītājs: SIA "Cirmsas LV"

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"

Jaunolaine, 2026

Saturs

1.	Vispārīgie jautājumi.....	3
2.	Prasības visas teritorijas izmantošanai	4
2.1	Prasības transporta infrastruktūrai	4
2.2	Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	4
2.3	Prasības inženiertehniskajai apgādei	4
2.4	Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi.....	5
2.5	Prasības apbūves izvietojumam	6
2.6	Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi	6
2.7	Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi	6
3.	Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā	7
3.1	Lauksaimniecības teritorija (L1).....	7
3.2	Meža teritorija (M1)	8
3.3	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	8
4.	Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process.....	10

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma grozījumi nekustamos īpašumos "Sīlīši" un "Mačmeiri", Jaunolainē, Olaines novadā teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas lapām "Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi", "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi", "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums", "Inženiertīkli", "Šķērsprofili" un "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums".
2. Nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Olaines novada teritorijas plānojuma grozījumiem, kas apstiprināti ar Olaines novada domes 2025.gada 28. maija saistošajiem noteikumiem Nr.SN7/2025 "Grozījumi Olaines novada domes 2022.gada 27. aprīļa saistošajos noteikumos Nr. SN5/2022 "Olaines novada teritorijas plānojuma 2018.-2030. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa"", teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības tiktāl, ciktāl šie nosacījumi nenosaka citādi.

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1 Prasības transporta infrastruktūrai

4. Pieklūšanai jaunizveidojamām zemes vienībām nekustamā īpašumā "Sīliši" izbūvē E kategorijas ielu (vietējas nozīmes) ar pieslēgumu pašvaldības autoceļam PC23 Blijas – Veismaņu ceļš.
5. Zemes vienībām nodrošina pieklūšanu no plānotās un esošajām ielām atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas lapai "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".
6. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.
7. Ielu platumi starp sarkanajām līnijām un raksturīgie šķērsprofili noteikti saskaņā ar grafiskās daļas lapām "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" un "Šķērsprofili".
8. Ēkām un citām būvēm nodrošina piekļuves risinājumus ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, parametrus paredzot atbilstoši normatīvajiem aktiem.
9. Dzīvojamās apbūves teritorijā autostāvvietas izvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), sānu vai aizmugures pagalmā.

2.2 Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

10. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvprojekta risinājumiem.
11. Detālplānojuma teritorijā plānotajām ielām izstrādā būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas lapām "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums", "Inženiertīkli" un "Šķērsprofili".
12. Plānotos inženiertīklus detālplānojuma teritorijā izbūvē jaunveidojamo ielu teritorijās starp sarkanajām līnijām, ārpus detālplānojuma teritorijas ielu sarkano līniju teritorijā vai nosakot īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu.
13. Lietusūdeni no jaunveidotās ielas novada tā, lai lietusūdens no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām.

2.3 Prasības inženiertehniskajai apgādei

14. Inženiertīklus izvieto saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas lapām "Inženiertīkli" un "Šķērsprofili". Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.
15. Detālplānojumā teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, risinājumu paredzot būvprojektā.
16. Nekustamā īpašuma īpašnieks elektrotīkla ievada sadalnes skapi ievieto žoga kabatā vai savā pagalmā, nodrošinot sistēmas operatora darbinieku vai tā pilnvarotu personu netraucētu pieeju tiem.

17. Līdz centralizētas kanalizācijas tīkla izbūvei, sadzīves kanalizāciju nodrošina decentralizēti katrā zemes vienībā. Sadzīves notekūdeņus kanalizācijas novadīšanai apbūves zemes vienībās ierīko bioloģiskās attīrīšanas sistēmas saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
18. Līdz centralizētas ūdensapgādes tīkla izbūvei, ūdensapgādi nodrošina decentralizēti katrā zemes vienībā. Ūdensapgādei paredz individuālus risinājumus ūdens ieguvei no pazemes spiedienūdeņiem, ierīkojot dziļurbumus vai spīci katram lietotājam atsevišķi vai arī savstarpēji vienojoties par kopēju dziļurbumu vairākiem lietotājiem.
19. Būvprojektā paredz tehniskos risinājumus, kas perspektīvā nodrošina pieslēguma iespēju pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas tīkliem.
20. Kad tiek izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai, ne vēlāk kā divu gadu laikā veido pieslēgumus centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.
21. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā. Siltumapgādes nodrošināšanai var izmantot atjaunīgos enerģijas resursus. Risinājumu precizē būvprojektā.
22. Detālplānojuma teritorijā var veidot lokālu gāzes apgādes sistēmu, izveidojot gāzes vadu un sašķidrinātās gāzes uzglabāšanas rezervuāru/-us. Risinājumu precizē būvprojektā.
23. Lietus ūdeņi no plānotās ielas jānovada lietus ūdens novadīšanas sistēmā (grāvī, ievalkā vai ievalkā ar drenāžas cauruli) saskaņā ar grafiskās daļas lapu "Šķērsprofili".
24. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli. Virszemes ūdens atvadi teritorijā plānot tā, lai netiktu pasliktināts hidroloģiskais režīms uz autoceļa V8 ceļa.
25. Projektā paredzēta operatīvā transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

2.4 Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

26. Plānotajai ielai paredz nesaistīta minerālmateriāla (grants) vai saistīta minerālmateriāla (asfaltbetons vai betona bruģakmens) seguma klājumu. Segumu veidu precizē būvprojektā. Nodrošina vides pieejamību.
27. Apgriešanās laukumus izbūvē ar grants segumu vai bruģa klājumu vai citu kvalitatīvu segumu, kas atbilst vides prasībām. Segumu veidu precizē būvprojektā.
28. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
29. Izcērtamos kokus un atmežojamās platības precizē, izstrādājot ēku un ielas būvprojektus, iespēju robežās saglabājot ainaviski vērtīgākos kokus, koku grupas, mežaudzes daļas.

30. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot būvniecības darbus, attālumu no būvju pamatiem izvēlēties tādu, lai tas netraumētu koku saknes. Attālumu no pamatiem izvēlas vismaz vainaga projekcijas attālumā.
31. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemsedzi.

2.5 Prasības apbūves izvietojumam

32. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves izvietojanas teritorijās, kuru robežas nosaka minimālā būvlaide.
33. Minimālā būvlaide gar plānotajām ielām ir 6 m.
34. Dzīvojamās ēkas nedrīkst izvietot tuvāk par 30 m no valsts vietējā autoceļa V8 Jaunolaine – Plakanciems ass.
35. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. Būvju izvietojumu precizē būvprojektā.
36. Apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.
37. Šajos noteikumos noteiktos attālumus var samazināt, ja to pieļauj citu normatīvo aktu prasības, bet gadījumos, kad ēkas starp kurām paredzēts samazināt attālumu, atrodas dažādās zemes vienībās, arī saņemot attiecīgā blakus esošās zemes vienības īpašnieka piekrišanu būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
38. Attālumi starp ēkām un citām būvēm jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām.

2.6 Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

39. Detālplānojuma teritorijā jaunizveidoto zemes vienību apvienošana un pārkārtošana nav uzskatāma par šī Detālplānojuma izmaiņām. Detālplānojuma teritorijā jaunizveidoto zemes vienību robežu pārkārtošanu un zemes vienību apvienošanu pieļaujams realizēt atbilstoši zemes ierīcību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, ievērojot Teritorijas plānojumā un šajā Detālplānojumā jaunizveidoto zemes vienību minimālo platību rādītājus.
40. Ēkām piešķir adresi saskaņā ar grafiskās daļas lapu "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".

2.7 Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

41. Esošās saglabājamās aizsargjoslas un plānoto ielu sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas lapā "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
42. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1 Lauksaimniecības teritorija (L1)

3.1.1 Pamatinformācija

43. Lauksaimniecības teritorija (L1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem, bet perspektīvā iespējama teritorijas kā apbūves zemes izmantošana, kuru galvenā izmantošana ir viensētu apbūve.

3.1.2 Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

44. Viensētu apbūve (11004).
45. Lauksaimnieciska izmantošana (22001): izņemot specializētos lopkopības kompleksus, intensīvas lauksaimniecības dzīvnieku audzēšanas kompleksus un kažokzvēru audzēšanu.
46. Labiekārtota ārtelpa (24001).
47. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

3.1.3 Teritorijas papildizmantošanas veidi

48. Dārza māju apbūve (11003)
49. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
50. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
51. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

3.1.4 Apbūves parametri

	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
52.	Viensētu apbūve	2500	30		līdz 9 *	līdz 3	
53.	Lauksaimnieciska izmantošana	5000	30				
54.	Dārza māju apbūve	2500	30			līdz 1	
55.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	5000	30		līdz 9*	līdz 2*	

*palīgēkai-7m, bet ne augstākā par dzīvojamo ēku

3.1.5 Citi noteikumi

56. Nenosaka

3.2 Meža teritorija (M1)

3.2.1 Pamatinformācija

57. Mežu teritorija (M1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu apstākļus mežu ilgtspējīgai attīstībai ciemu teritorijā un ar mežu saistīto galveno – saimniecisko, ekoloģisko un sociālo – funkciju īstenošanai. Teritorijā atļauta dzīvojamā apbūve un ar rekreāciju saistīti izmantošanas veidi un labiekārtojums ar mērķi saudzēt dabas vērtības

3.2.2 Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

58. Mežsaimnieciska izmantošana (21001).

59. Labiekārtota ārtelpa (24001): teritorijas labiekārtojums, kas sekmē teritorijas izmantošanu rekreācijai, dabas izziņai, vienlaikus veicinot vides kvalitātes uzlabošanu un dabas vērtību saglabāšanu.

3.2.3 Teritorijas papildizmanošanas veidi.

60. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

3.2.4 Apbūves parametri

	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
61.	5000	30		Līdz 9*	Līdz 3**	

* dzīvojamai apbūvei un publiskai apbūvei- 9 m; palīgēkai- 7 m, bet ne augstāka par dzīvojamo ēku

** dzīvojamai apbūvei un publiskai apbūvei- trīs stāvi, palīgēkai- viens stāvs

3.2.5 Citi noteikumi

62. Nenosaka

3.3 Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

3.3.1 Pamatinformācija

63. Transporta infrastruktūras teritorijas zona (TR) noteikta, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

3.3.2 Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

64. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

65. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

3.3.3 Teritorijas papildizmanošanas veidi

66. Nenosaka

3.3.4 *Apbūves parametri*

	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
67.	*	*				

* pēc funkcionālas nepieciešamības

3.3.5 *Citi noteikumi*

68. Nenosaka

4. Detālpārplānojuma īstenošana un būvniecības process

69. Detālpārplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Olaines novada pašvaldības un detālpārplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālpārplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.
70. Detālpārplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojekta izstrādes laikā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
71. Detālpārplānojumu var īstenot pa kārtām.
72. Būvdarbus jaunveidotajās zemes vienībās uzsāk pēc plānoto ielu izbūves un nodošanas ekspluatācijā un pēc ēkas ekspluatācijai nepieciešamo inženiertīklu (elektroapgādes) izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
73. Būvniecība, tai skaitā būvprojekta izstrāde ēku būvniecībai, zemes vienībā "Mačmeiri" atļauta tikai pēc tiesiskas piekļuves nodrošināšanas. Tiesiska piekļuve ir apbūves noteikumiem atbilstošs un juridiski saistošs pievienojuma risinājums.