



**Izstrādātājs:**

SIA "Livland Group"

Reģ. Nr. 40103754794

Būvkomersanta reģ. Nr. 11617

Baznīcas iela 31-8, Rīga, LV-1010

**Pasūtītājs:**

/ SIA "Meža īpašumi" /

# **Detālplānojums nekustamā īpašumā "Mazmeži"**

---

Jaunolainē, Olaines pagastā, Olaines novadā, kadastra apzīmējums 8080 013 0003

## **Paskaidrojuma raksts**

Detālplānojuma vadītājs: Veldze Liepa

## SATURS

<b>IEVADS .....</b>	<b>3</b>
<b>1. DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS.....</b>	<b>4</b>
<b>2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶI UN UZDEVUMI .....</b>	<b>4</b>
<b>3. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Novietojums, pašreizējā izmantošana .....	6
3.2. Esošā dabas pamatne, ainavas raksturojums.....	8
3.3. Inženiertehniskā apgāde.....	11
3.4. Aizsargjoslas .....	12
<b>4. ESOŠAIS TERITORIJAS PLĀNOJUMS.....</b>	<b>12</b>
<b>5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS UN PAMATOJUMS.....</b>	<b>15</b>
5.1. Apbūves koncepcija un funkcionālais zonējums .....	15
5.2. Transporta infrastruktūras attīstība .....	16
5.3. Publiskā ārtelpa.....	18
5.4. Meliorācija .....	18
5.5. Inženiertehniskā infrastruktūra .....	19
<b>7. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĒŠANA .....</b>	<b>22</b>
<b>8. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶI (NĪLM) UN ADRESĀCIJA</b>	

## IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamā īpašumā Mazmeži, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8080 013 0003, kopējā platība 4,4 ha, uzsākta saskaņā Olaines novada pašvaldības domes, 2024.gada 29.maija lēmumu Nr.5 20.p. “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā Mazmeži (Jaunolainē)” (turpmāk – Detālplānojums), ar kuru apstiprināts darba uzdevums Detālplānojuma izstrādei nekustamā īpašuma Mazmeži Olaines novadā, Jaunolainē (kadastra Nr.8080 013 0136), zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8080 013 0003 un Detālplānojuma izstrādes vadītājs.

Saskaņā ar noslēgto līgumu, detālplānojuma izstrādi veica SIA „Livland Group”. Projekta vadītāja – Veldze Liepa, Grafiskās daļas izstrāde, paskaidrojuma raksta, ziņojuma par detālplānojuma izstrādi, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izstrāde– Kitija Graudiņa.

Detālplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar 14.10.2014. Ministru kabineta noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 628) un citu attiecināmu normatīvo aktu prasībām.

Detālplānojuma izstrādei saņemti institūciju nosacījumi:

1. Vides ministrijas Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
2. Veselības inspekcijas Sabiedrības veselības kontroles nodaļa;
3. Valsts meža dienests;
4. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”;
5. Olaines novada pašvaldība, attīstības nodaļas ceļu inženieris, Andis Šarkovskis;
6. A/S “Sadales tīkli”;
7. SIA “Tet”;
8. SIA “Elekoms”;
9. AS “Olaines ūdens un siltums”.

Nosacījumus skatīt Ziņojumā par detālplānojuma izstrādi.

## 1. DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

**PASKAIDROJUMA RAKSTS**, kurā ietverts detālplānojuma izstrādes pamatojums, risinājuma apraksts un tā saistība ar blakus esošajām teritorijām un risinājuma atbilstība pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai.

**GRAFISKĀ DAĻA**, kurā atspoguļots zemes vienību dalījums, teritorija ar īpašiem noteikumiem, atļautie teritorijas izmantošanas veidi, transporta infrastruktūras risinājums, apgrūtinātās teritorijas un objekti, kuriem aizsargjoslas nosaka saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām detālplānojuma izstrādes specifikā, ielu šķērsprofili utt.

**TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI**, kur noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametri, kā arī citas prasības, aprobežojumi un nosacījumi.

**PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI**, kur apkopoti dokumenti par detālplānojuma izstrādes procesu – pašvaldības lēmumi, darba uzdevums, institūciju nosacījumi un atzinumi par detālplānojuma redakciju, publiskās apspriešanas dokumenti – paziņojumi, publikācijas, sabiedriskās apspriešanas sanāksmju protokoli un citi detālplānojuma izstrādes materiāli.

## 2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶI UN UZDEVUMI

### **Detālplānojuma izstrādes pamatojums:**

Olaines novada pašvaldībā, 2024.gada 02.aprīlī reģistrēts SIA “Meža īpašumi” (reģ.Nr.4010399921, juridiskā adrese “Mežrozes”, Siguldas pag., Siguldas nov., LV-2150) iesniegums (reģ.ONP/1.8./24/2322-SD) ar lūgumu pieņemt lēmumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašumā Mazmeži (kadastra Nr.8080 013 0136) zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 8080 013 0003, paredzot kompleksas apbūves attīstību atbilstoši Olaines novada teritorijas plānojumā noteiktajai atļautajai izmantošanai.

Detālplānojuma izstrāde veikta atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 5.3. sadaļā noteiktajai kārtībai, saskaņā ar Līguma par detālplānojuma izstrādi un finansēšanu nosacījumiem un ievērojot teritoriju plānošanu un apbūvi regulējošus normatīvus.

**Detālplānojuma izstrādes mērķis:**

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir radīt priekšnoteikumus dzīvojamo māju apbūvei, nodrošinot tai nepieciešamo infrastruktūras plānošanu, detalizējot zemes vienību izmantošanu un apbūves parametrus atbilstoši Olaines novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, zemes vienības sadalīšana, tai skaitā sarkano līniju publiskās infrastruktūras un ceļu atdalīšana.

**Darba uzdevumi:**

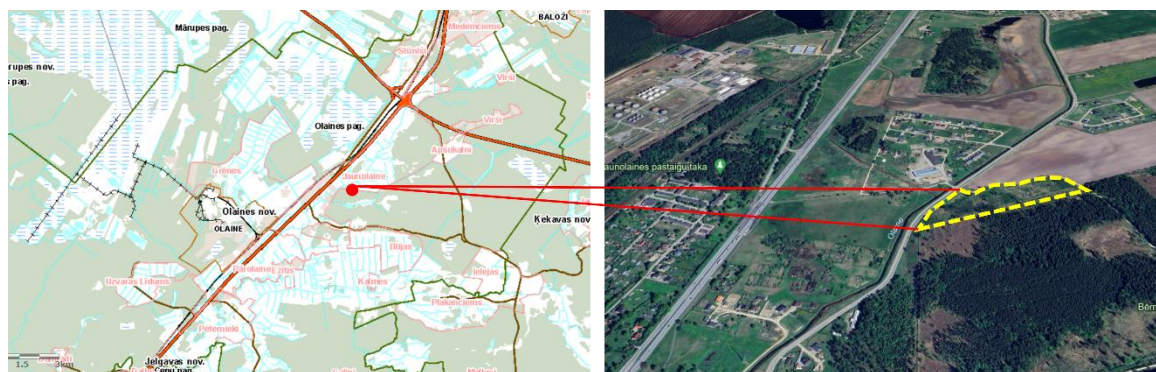
1. izveidot iekšējo ceļu tīklu, risinot piekļūšanas iespējas visām plānotajām zemes vienībām;
2. sarkano līniju teritoriju izdalīt atsevišķā zemes vienībā;
3. sarkanajās līnijās risināt ietvju un apgaismojuma izveidi;
4. inženiertīklu risinājumu plānot sarkano līniju teritorijā;
5. plānot elektroapgādes (tai skaitā ielu apgaismojuma) izveidi, ārējās ugunsdzēsības un lietus ūdens novadīšanas iekārtu izveidi;
6. kanalizācijas un ūdensvadu risinājumu plānot atbilstoši AS "Olaines ūdens un siltums" nosacījumiem un Plānojumā noteiktajai TIN15 teritorijai;
7. katrai no plānotajām zemes vienībām piemērot vienu izmantošanas veidu;
8. risināt meliorācijas grāvju novietojumu, to iespējamu pārbūvi atbilstoši SIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" sniegtajiem nosacījumiem;
9. veikt Detālplānojuma teritorijas biotopu izpēti (ja tās nepieciešamība noteikta Valsts vides dienesta Reģionālās vides pārvaldes izsniegtajos nosacījumos) un iegūtos secinājumus ņemt vērā Detālplānojuma izstrādē;
10. norādīt atmežošanas procesa risinājumus;
11. iesniegt detālplānojuma projekta galīgās redakcijas grafisko materiālu digitālā veidā (\*dgn. vai \*dwg. formātā) reģistrēšanai SIA „Mērniecības Datu Centrs” (reģ.Nr.40003831048) (infodati@mdc.lv);
12. Detālplānojuma projektam pievienot administratīvā līguma projektu par Detālplānojuma īstenošanu atbilstoši Darba uzdevuma 4.2.8.punktam.

### 3. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

#### 3.1. Novietojums, pašreizējā izmantošana

Detālpārplānojuma teritorija atrodas Olaines novada, Jaunolaines ciema rietumu malā. Detālpārplānojuma teritorijas D mala robežojas ar Jaunolaines ciema robežu. Tā ietver nekustamā īpašuma Mazmeži, Olaines novada, Jaunolainē, kadastra Nr. 8080 013 0136) zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8080 013 0003 (skatīt 1. att.). Zemes vienības kopējā platība aptuveni 4,4 ha. Īpašumtiesības ierakstītas Rīgas rajona tiesas, Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000579606 uz SIA “Meža īpašumi” vārda.

Detālpārplānojuma īstenošana nodrošinās īpašuma attīstību, kas balstīta uz ekonomiskiem aprēķiniem un vides kvalitātes uzlabošanu, privātpersonas interešu nodrošinājumam.

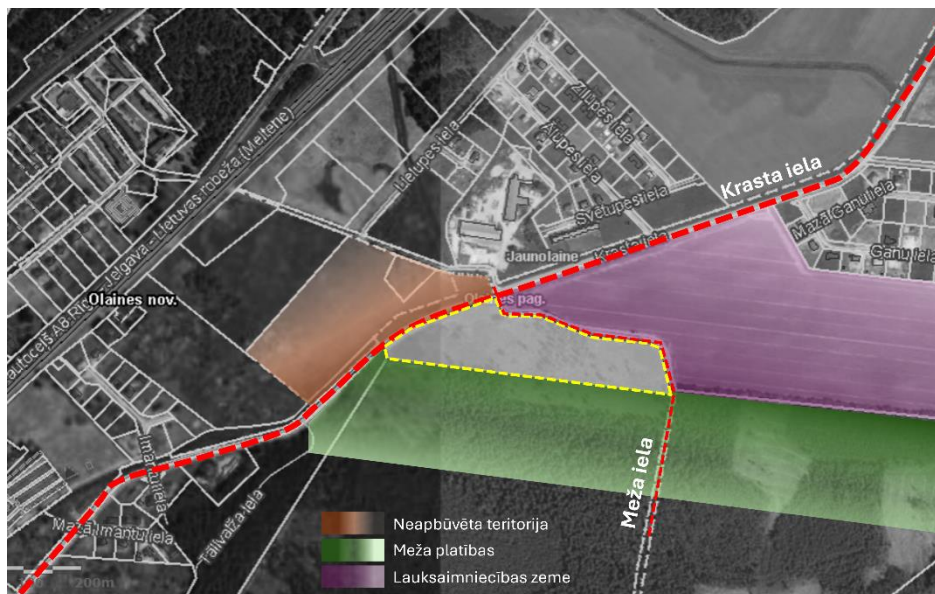


1. attēls. *Detālpārplānojuma teritorijas novietojums.* Avots: kadastrs.lv; Google maps

Detālpārplānojuma teritorija šobrīd ir neapbūvēta, tā robežojas ar neapbūvētām zemes vienībām (mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijām) un lauksaimniecības zemēm, teritorijas dienvidu pusē piegulst meža platības un koku apaugumu grupas (skatīt 2. att.).

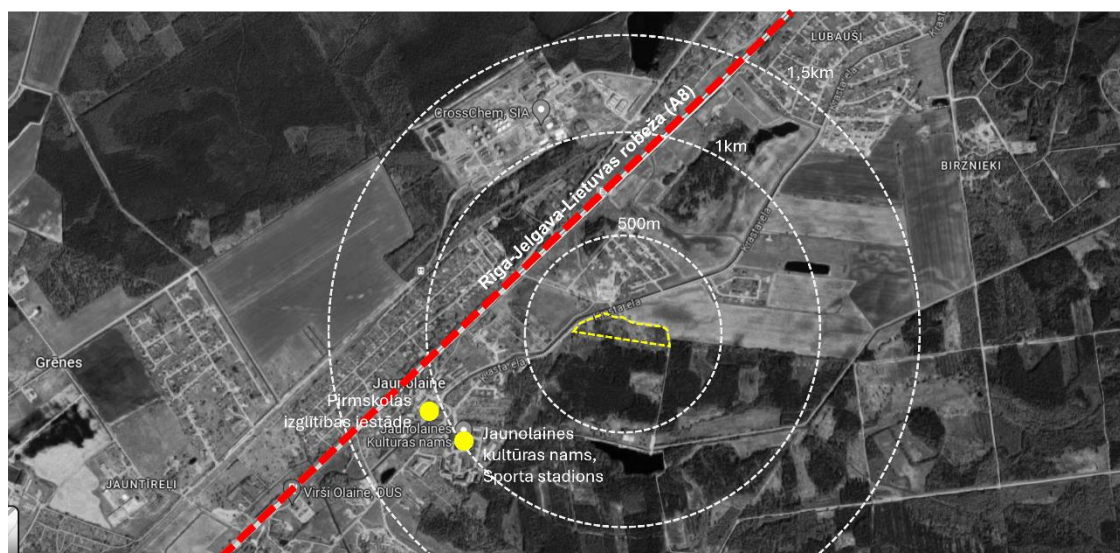
Detālpārplānojuma teritorija veidos jaunu savrupmāju apbūves grupu, kas apvienos, paplašinās un attīstīs blakus esošās apbūves zemes un turpinās ciema kopējo attīstību.

Ziemeļrietumu pusē Detālpārplānojums teritorija robežojas ar C kategorijas ielu – Krasta iela (PC29, Kalte – Lubaušu ferma), ziemeļu, ziemeļaustrumu pusē ar D kategorijas ielu – Meža iela (PC17, Ālupu ferma – A8) (skatīt 2.att.).



2. attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošās teritorijas. Avots: kadastrs.lv

Detālplānojuma teritorija izvietojas pie Jaunolaines ciema robežas, apmēram 1 km attālumā no Jaunolaines ciema centra, starp Lubaušiem un Jauntīreļiem, tas ir pozitīvs aspekts, kas dzīvojamo platību kvalitatīvai attīstīšanai rada nepieciešamo dabas tuvumu, līdztekus nodrošinot iespēju ērti piekļūt nepieciešamajai infrastruktūrai (skatīt 3. att.).



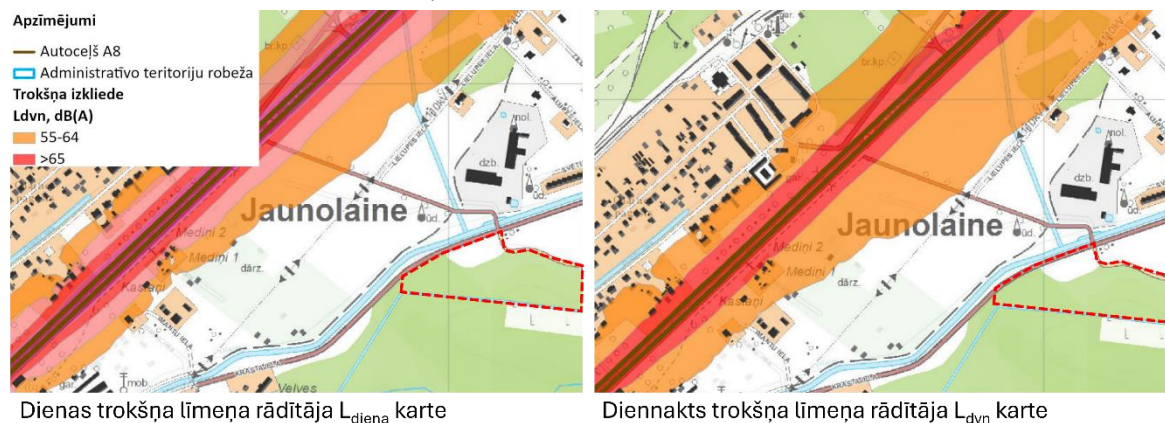
3.attēls. Esošā infrastruktūra. Avots: Google maps

Detālplānojuma teritorija atrodas savrupmāju apbūvei piemērotā vietā. Apkārt teritorijai, sasniedzamos attālumos, atrodas nepieciešamā infrastruktūra kvalitatīvai dzīves vides nodrošināšanai (veikali, izglītības iestādes, kultūras centri u.c.). Apmēram 600 m attālumā atrodas valsts galvenais autoceļš, A8 (Rīga-Jelgava-Lietuvas robeža).

## Trokšņu līmenis

Ņemot vērā valsts galvenā autoceļa A8 (Rīga-Jelgava-Lietuvas robeža) tuvumu, pievērsta uzmanību transporta radīto trokšņu ietekmei uz attīstāmo detālpārplānojuma teritoriju.

Pēc Latvijas Valsts ceļu trokšņu kartēm redzams, ka autoceļa A8 tuvums neietekmē Detālpārplānojuma teritoriju – trokšņu līmenis netiek pārsniegts (skatīt 4.att.).



4. attēls. *Trokšņa līmeņa rādītāja karte, autoceļam A8. Avots: lvceli.lv*

## Apbūve

Šobrīd teritorija netiek izmantota apbūves funkcijai. Teritorijas tuvākajā apkārtnē nav vērojamas blīvas apbūves zonas, taču veidojas jaunas apbūvētās platības. Tuvākās blīvi apbūvētās teritorijas atrodas ap Jaunolaines ciema centru, kā arī otrpus autoceļam A8.

### 3.2. Esošā dabas pamatne, ainavas raksturojums

Pēc Dabas aizsardzības pārvaldes datu pārvaldības sistēmas Ozols (<http://ozols.daba.gov.lv>) pieejamās informācijas, detālpārplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas dabas teritorijas, mikroliegumi vai biotopi. Savukārt 0,5-1 km rādiusā atrodas dažādu īpaši aizsargājamo biotopu un sugu atradnes (skatīt 5. att.).





5. attēls. *Esošās dabas vērtības.* Avots: *ozols.daba.gov.lv*

Īpašuma robežai piegulst plašas meža teritorijas (skatīt 6. att.) kurās atrodamas īpaši aizsargājamo sugu atradne – Vidējais dzenis. Meža platības veido galveno telpiskuma struktūru, kas nodrošina ainaviskās vērtības un nepieciešamo dabas tuvumu jaunveidojamām savrupmāju apbūves zonām.



6. attēls. *Pieguļošās meža platības.* Avots: *autora foto, 2024*

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir samērā viendabīgs - lielākoties līdzens. Teritorijas struktūru veido atvērtas lauces un dažādas, blīvi augošas krūmu grupas, kas veido galveno apaugumu teritorijā, kā arī vairākas koku grupas un solitāri augoši koki (skatīt 7.att.).



Skats no Krasta ielas, DR virzienā

Skats no Krasta ielas, ZA virzienā

Skats no Meža ielas, R virzienā

7. attēls. *Skati uz Detālplānojuma teritoriju.* Avots: autora foto, 2024

Izstrādājot teritorijas attīstības risinājumus, jāizvērtē koku potenciāls un pēc iespējas tos jā saglabā. Ēkas un citas inženierbūves izvietojamas, ievērtējot galvenās koku grupas un solitāros kokus, ja nepieciešams, iespējams piesaistīt koku ekspertu, kas novērtē koku stāvokli un saglabāšanu. Nākotnē veicot būvdarbus kokiem jānodrošina aizsardzības pasākumus.

Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna veicama atkārtota meža inventarizācija, kā to nosaka 21.06.2016. MK noteikumu Nr.384 “Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” 34.1 punkts.

Plānojot būvniecību un/vai komunikāciju izbūvi meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar 18.12.2012. MK noteikumu Nr.889 “Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību” prasībām.

### 3.3. Inženiertehniskā apgāde

#### Elektronisko sakaru tīkli

Atbilstoši pēc aktuālā, augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna, detālplānojuma teritorijā nav esošu sakaru tīkli.

#### Ūdensapgāde un kanalizācija

Atbilstoši pēc aktuālā, augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna, detālplānojuma teritorijā nav ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas.

Teritorijas tuvumā ~ 500m attālumā atrodas ezers – Mežezers.

#### Elektroapgāde

Atbilstoši A/S “Sadales tīkls” izdotajiem nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-59313 izstrādājamā detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietais).

#### Meliorācija

Pēc meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma izstrādes teritorija atrodas meliorācijas objekta Lubaušu ferma, 1964. gads, arhīva šifrs 1536, teritorijā.

Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas meliorācijas sistēmas un būves (skatīt 8. att.):

1. koplietošanas ūdensnoteka, meliorācijas kadastra kods 384243:K:4;
2. susinātājgrāvji, meliorācijas kadastra kods 384243:170, 384243:26.



8. attēls. Meliorācijas būves detālplānojuma teritorijā. Avots: melioracija.lv

### 3.4. Aizsargjoslas

Detālpārplānojuma teritorijā, pamatojoties uz zemes robežu plānā un topogrāfiskajā plānā ietverto informāciju ir apzinātas aizsargjoslas un citi esošie apgrūtinājumi (teritorijas vai objekti). Tie attēloti grafiskās daļas kartē "Teritorijas pašreizējā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi".

Detālpārplānojuma teritorijā konstatēts šādas aizsargjoslas:

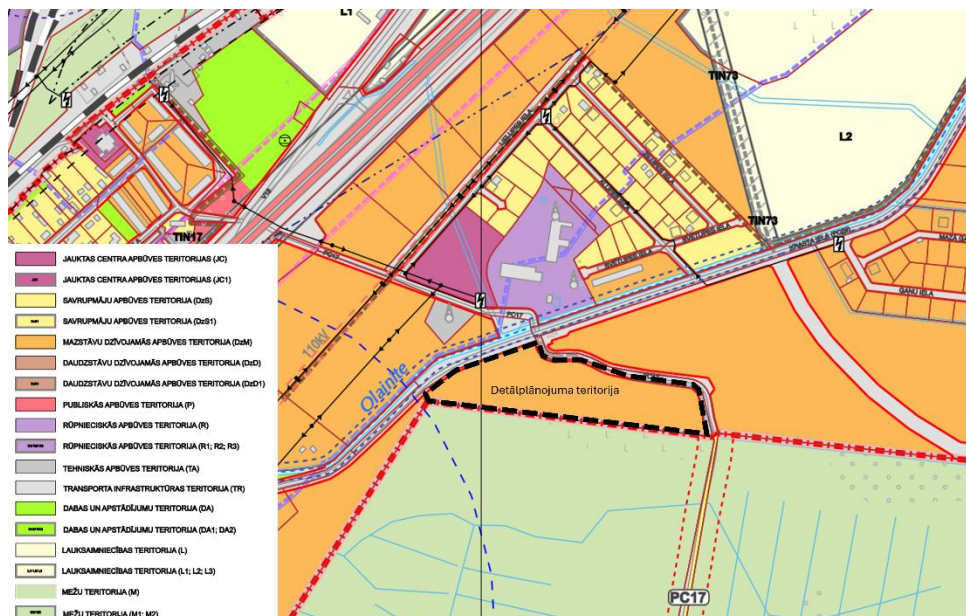
1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (apgrūtinājuma klasifikācijas kods: 7312010400)
2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (apgrūtinājuma klasifikācijas kods: 7312050201)
3. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (apgrūtinājuma klasifikācijas kods: 7312030100)
4. Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona (apgrūtinājuma klasifikācijas kods: 7312070202)

Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi detālpārplānojuma teritorijā ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas grafiskās daļas kartēs.

Plānoto inženiertīklu eksploatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas un inženiertīklu izbūves gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

## 4. ESOŠAIS TERITORIJAS PLĀNOJUMS

Saskaņā ar spēkā esošo Olaines novada teritorijas funkcionālā zonējumu, zemes vienība atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) (skatīt 9. att.).



9. attēls. Esošais teritorijas funkcionālais plānojums. Avots: Olaines novada funkcionālā zonējums 2018 - 2030

### Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

#### Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

1. Savrupmāju apbūve (11001);
2. Rindu māju apbūve (11005): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai, un centralizētai kanalizācijas sistēmai;
3. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai, un centralizētai kanalizācijas sistēmai.

#### Teritorijas papildizmantošanas veidi:

1. Biroju ēku apbūve (12001): komerciāli vai nekomerciāli uzņēmumi, organizācijas un iestādes;
2. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002);
3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);
4. Kultūras iestāžu apbūve (12004);
5. Sporta būvju apbūve (12005);

6. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007);
7. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008)
8. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009);
9. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010);
10. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011);
11. Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002);
12. Labiekārtota ārtelpa (24001);
13. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

## 5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detālplānojuma risinājumos ir detalizētas un precizētas Olaines novada teritorijas plānojuma noteiktās prasības un radīti priekšnoteikumi tālāk paredzētajai teritorijā plānotajai būvniecībai.

### 5.1. Apbūves koncepcija un funkcionālais zonējums

Olaines novada plānojumā atļautā izmantošanas iespējas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās ir plašas un pieļauj dažāda veidu apbūves attīstību. Atļauto dzīvojamās apbūves tipu vērtējums un salīdzinājums apkārtējās situācijas un ainavas kontekstā liek secināt, ka piemērotākais attīstības virziens ir savrupmāju apbūves veidošana visā detālplānojuma teritorijā. Atbilstoši attīstības iecerei detālplānojuma teritorijā tiek paredzēts izvietot savrupmāju apbūvi ar publisko ārtelpu – ielu.

Vienā uztveramā ielas posmā ieteicams grupēt viena stila ēkas. Ēkas stilu raksturo ēkas jumta forma, logu dalījums, forma, izmantotie ēkas būvmateriāli un to krāsa.

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) paredzēto apbūvi plānots nodrošināt ar nepieciešamajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem – elektroapgādes tīklus, elektrosakaru tīklus un ja nepieciešams gāzes apgādi. Ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas ierīko individuāli līdz centralizēto tīklu pieejamībai, ielu šķērsprofilos ir paredzēta vieta visām inženiertehniskās apgādes tīkliem, tai skaitā ūdens un kanalizācijas vadiem.

Zemes vienības drīkst iežogot pa zemes vienību robežām, sarkanām līnijām un pa aizsargjoslu robežām.

Detālplānojumā piedāvātais transporta infrastruktūras plānojums nodrošina plānoto un esošo zemes vienību nodrošinājumu ar piekļuvi. Zemes vienību dalījums nodrošina racionālu zemes izmantošanu un inženiertīklu izvietojumu.

#### **Zemes vienību sadales princips**

Detālplānojuma risinājumos ir ietverti zemes ierīcības darbi, zemes vienības „Mazmeži” sadalei, zemes vienību izveidi var uzsākt pēc infrastruktūras nodrošināšanas, saskaņā ar administratīvo līgumu.

Detālplānojuma teritoriju plānots sadalīt 30 jaunās zemes vienībās, no kurām trīs zemes vienība paredzētas plānotajiem ceļiem (Transporta infrastruktūras teritorija (TR)),

savukārt 27 zemes vienībās ir paredzēts izvietot ēkas. Zemes vienību konfigurācija ir veidota tā, lai pēc iespējas efektīvāk iespējams izmantot zemes vienības un paredzēt tajās ēkas (skatīt 10. att.).



10. attēls. Detālplānojuma plānotā situācija

Primāri paredzēts izdalīt ceļu tīklu (TR teritoriju), ievērojot detālplānojumā noteiktās piebraucamo ceļu – inženierkomunikāciju koridoru robežas, nodrošinot iespēju primāri veikt nepieciešamo ceļu un inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju būvniecību. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, projektu grafisko daļu izstrādājis sertificēts zemes ierīkotājs.

Saskaņā ar Olaines novada teritorijas plānojuma 2018.-2030. gadam, TIAN 144. punkta nosacījumiem, no jauna veidojamas zemes vienības minimālais lielums mazstāvu dzīvojamās apbūvēs teritorijā Jaunolaines ciemā ir 1200 m<sup>2</sup>.

Izvērtējot Detālplānojumam pieguļošo teritoriju esošās vērtības un Detālplānojuma plānotos risinājumus, secināms, ka izstrādātais Detālplānojums neradīs negatīvu ietekmi uz apkārt pieguļošām teritorijām.

## 5.2. Transporta infrastruktūras attīstība

Jaunizveidotā ielu struktūra plānota ar mērķi racionāli izmantot detālplānojuma teritoriju, nodrošinot piekļuvi visām plānotajām apbūves zemes vienībām. Teritorijā plānotas viena jaunizveidojama iela – Projektētā iela “A”, piekļuve pārējām zemes vienībām plānota no Krasta un Meža ielas, paredzot vienu apvienotu iebrauktuvi divām zemes vienībām (skatīt 11. att.).

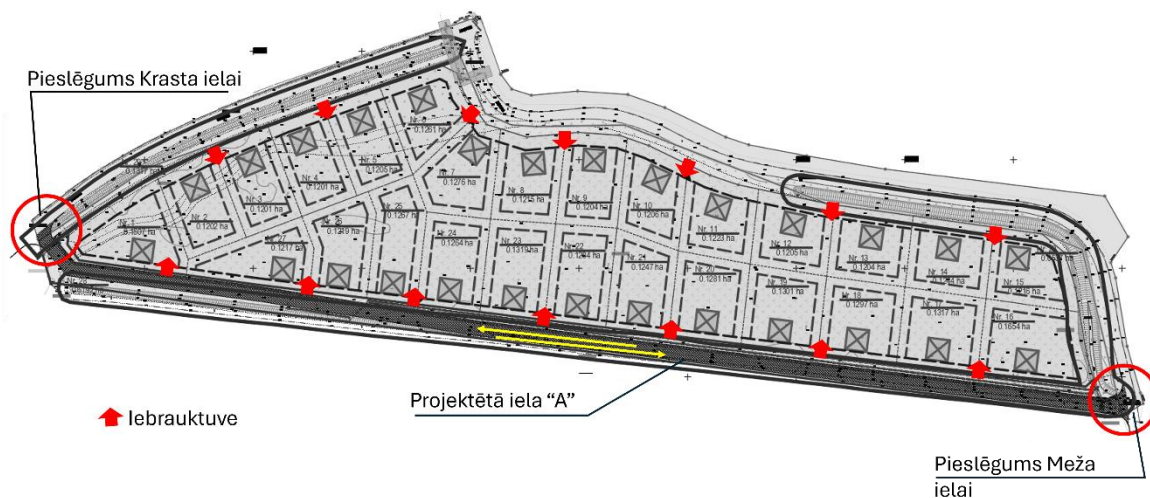
Detālplānojuma teritorijā iela paredzēta kā iekškvartālu iela – E kategorijas (ar dzīvojamo funkciju). Ielas ar dzīvojamo funkciju ir tādas ielas, kas galvenokārt paredzētas



dzīvošanai. Šādas ielas ir klusākas, ar mazāku satiksmes intensitāti, un tās ir pielāgotas, lai nodrošinātu drošu un patīkamu vidi iedzīvotājiem. Sarkanās līnijas platums Projektētā iela “A” un “B” noteikts 12 m platumā (ielu šķērsprofilus skatīt grafiskā daļā).

Projektētā iela “A” izvietota gar detālpārplānojuma dienvidu malas robežu, savienojot Krasta ielu un Meža ielu (pieslēgumi ielām veidoti ar noapaļojuma rādiusu – 8 m).

Visā ielā paredzēta divvirzienu kustība, attiecīgi ielas minimālais platums noteikts – 5,5 m. Apbūves teritorijai noteikta būvlaide – 4 m no sarkanās līnijas. Detālpārplānojumā paredzētais ielu tīkls tiek veidots tā, lai iespējami lietderīgāk izmantotu zemes platību.



11. attēls. *Transporta organizācijas shēma detālpārplānojuma teritorijā*

Ņemot vērā ielu struktūras plānojumu un plānoto apbūvi, saskaņā ar Ministru kabineta 02.06.2015. noteikumiem Nr. 279 “Ceļa satiksmes noteikumi”, visa detālpārplānojuma teritorija nosakāma kā “Dzīvojamā zona”, kurā ierobežojams satiksmes ātrums un iebraukšana tiek apzīmēta ar 533. ceļa zīmi, bet izbraukšana – ar 534. ceļa zīmi.

Izvērtējot gājēju plūsmu intensitāti, gājēju ietve paredzēta brauktuves vienā pusē, tās platums 1,2 m (ielu šķērsprofilu skatīt grafiskā daļā).

Projektējot satiksmes infrastruktūras objektus, jāņem vērā apstādījumu veidošanas principi:

1. ielu sarkano līniju robežās jāparedz iespējami daudz apstādījumi un labiekārtojuma elementi, mazās arhitektūras formas, izvērtējot inženierkomunikāciju izvietojumu;
2. gar piebraucamo ceļu un būvlaides ietvaros veidojami apstādījumi, ņemot vērā inženierkomunikāciju izvietojumu;

Detalizēti ielu risinājumi izstrādājami tehniskā projekta un citu būvju projektēšanas ietvaros.

**Lietotāju intensitāte:**

Vērtējot plānoto satiksmes, tai skaitā gājēju un velosipēdu, intensitāti, aprēķināts provizoriski lielākais transportlīdzekļu un velosipēdu skaits teritorijā. Pieņemts, ka vidēji uz vienu zemes vienību tiks izmantotas 1,5 automašīnas, kas kopā sastāda 40,5 automašīnas ( $1,5 * 27$  zemes vienības). Savukārt, velosipēdu skaits uz vienu ēku pieņemts – 0,75 gab., kas kopā sastāda 20,25 velosipēdus ( $0,75 * 27$  zemes vienības). Gājēju intensitāte aprēķina balstoties uz vidējo paredzamo cilvēku skaitu vienā zemes vienībā – 108 cilvēki ( $4$  cilvēki \*  $27$  zemes vienības).

### 5.3. Publiskā ārtelpa

Saskaņā ar MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, publiskā ārtelpa ir sabiedrībai pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ielas, bulvāri, laukumi, parki, dārzi, skvēri, pagalmi, krastmalas, pasāžas, promenādes un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai neatkarīgi no to īpašuma piederības. Teritorijās, kas noteiktas ar indeksu TR ir atļauts ierīkot apstādījumus, izbūvēt nepieciešamās inženiertehniskās apgādes tīklus un būves, hidrobūves, piebrauktuves un gājēju ietves.

Detālplānojuma teritorijā kā publiskā ārtelpa iekļauta iela ar pieguļošajām zaļajām zonām. Ņemot vērā, ka teritoriju izmantos savrupmāju apbūvei, bērnu rotaļu laukumos vienlaicīgi neuzturēsies liels skaits bērnu, tādēļ zūd nepieciešamība veidot plašas rotaļu zonas.

### 5.4. Meliorācija

Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektā, objektam pieguļošajās platībās, kā arī koplietošanas meliorācijas sistēmā.

Detālplānojuma risinājums paredz pārkārtot esošo susinātājgrāvji gar teritorijas D robežu, pārceļot to plānotās ielas otrā pusē. Virsūdens notece paredzama uz grāvjiem, kas robežojas ar pieguļošajiem īpašumiem.

Detālplānojuma apbūvētā teritorija jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu, ceļu teknēm un lietusūdeņu uztveršanas akām. Tehniskie risinājumi un precizējumi izstrādājami būvprojektā.

## 5.5. Inženiertehniskā infrastruktūra

Jaunas maģistrālās inženierkomunikācijas detālplānojuma teritorijā izbūvējamas plānoto ielu sarkano līniju robežās, tiklīdz ir iespējams tām pieslēgties. Inženierkomunikāciju būvniecību realizē ielas nekustamā īpašuma īpašnieks, atbilstoši būvniecības normatīvo aktu prasībām. Īpašos gadījumos, ja tas ir tehniski un ekonomiski pamatots, un ja nav citas pieņemamas alternatīvas, saņemot attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka piekrišanu, pieļaujama tīklu izvietošana ārpus sarkano līniju robežām.

Būvējot jaunas inženierkomunikācijas jāievēro Latvijas būvnormatīvs LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un Aizsargjoslu likumu.

### **Ūdensapgādes, sadzīves, lietus kanalizācijas tīkli un ugunsdzēsība**

Atbilstoši Olaines novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, detālplānojuma teritorijā ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi veidojami saskaņā ar TIN15 teritoriju - paredzama centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija. Kanalizācijas un ūdensapgādes tīkli izvietojami sarkano līniju robežās.

Atbilstoši Ministru kabineta 30.06.2016. noteikumu Nr. 326 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves”” 19. punktam ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt divos gadījumos - ārpus pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijas atsevišķām daudzdzīvokļu ēku un viensētu grupām, ja tur nav publisku vai ražošanas telpu, kā arī publiskām būvēm, kuru būvapjoms nepārsniedz 1000 m<sup>3</sup>, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta, vai, pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijā atsevišķi esošām mazstāvu dzīvojamām ēkām un savrupmājām, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta.

Apkārt esošajās teritorijās un tuvākajā apkārtnē nav izveidoti ugunsdzēsības vajadzībām paredzēti ūdens ņemšanas dīķi, taču ~500m attālumā, no detālplānojuma teritorijas atrodas ezers – Mežezers.

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

## Elektroapgāde

Teritorijas elektroapgādes risinājumi veidoti, ņemot vērā AS "Sadales tīkli" nosacījumus Nr. 30AT00-05/TN-59313. Nosacījumos sniegta informācija, ka detālpārplānojuma teritorijā atrodas AS "Sadales tīkla" piederoši elektroapgādes objekti. Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju (t.sk. aizsargjoslu) izvietojums paredzēts starp projektējamo brauktuvi un ielu sarkano līniju. Konkrētus objektu elektroapgādes risinājumus un nepieciešamo jaudu aprēķins jāveic elektroapgādes ārējo tīklu būvprojekta ievaros, būvprojekta izstrādes stadijā. Elektroapgādes komunikācijas izvietotas ielu sarkano līniju teritorijā, lai nodrošinātu ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u. c. to tehnikai.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Līdz patērētājiem ielu sarkanajās līnijās tiks izbūvētas 0,4kV kabeļlīnijas.

Ministru kabineta 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 3. punkts nosaka, ka elektrisko tīklu īpašnieks vai valdītājs vietās, kur elektrolīnija šķērso meža teritoriju, izveido un atbrīvo no kokiem un krūmiem elektrolīnijas trases. Elektrolīnijas trases platums kabeļlīnijām – 3m platā joslā. 8. punkts nosaka, ka ja, veicot zemes darbus, juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeli, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, tās pārtrauc zemes darbus un nodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai. 11. punkts nosaka, ka neatkarīgi no noteiktā aizsargjoslu platuma darbus ar celšanas mehānismiem 30 metru joslā no gaisvadu elektrolīnijas malējā vada pirms darba sākšanas saskaņo ar attiecīgo elektrisko tīklu īpašnieku vai valdītāju.

Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu.

Ministru kabineta 21.04.2014. noteikumi Nr. 50 “Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi” nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākums elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Atbilstoši minēto noteikumu 3. punktam,

lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšanai notiek sākšanās ar regulatora apturpinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.

Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersantu objektu – iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viena no pantā minētajiem nosacījumiem t. sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālpārplānojumā. Enerģētikas likuma 191. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojums nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Esoši elektrokabeļi, kuriem tehniskā projektā paredzama pārvietošana vai aizsardzība jāpieprasa atsevišķi tehniskie noteikumi.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".

### **Gāzes apgāde**

Ielu sarkano līniju robežās ir atvēlēta vieta perspektīvam gāzes vadam. Ja nākotnē tiek projektēts gāzes vads, tad gāzes uzskaitē katram pieslēgumam plānots izvietot pie ielas sarkanās līnijas (pie žoga ielas pusē), lai nodrošinātu apkalpojošo organizāciju brīvu piekļuvi jebkurā laikā. Detālpārplānojuma teritorijā gāzes apgādes tehnisko projektu, sadales

gāzes vada novietni paredzēt atbilstoši A/S Latvijas gāze izdotiem tehniskajiem noteikumiem un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

### **Sakaru tīkli**

Atbilstoši pēc aktuālā, augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna, detālplānojuma teritorijā nav esoši sakaru tīkli. Komunikāciju trases paredzēts izvietot ielu sarkano līniju robežās, paredzot komunikāciju ievadus uz visām projektējamajām ēkām.

Izstrādājot inženierkomunikāciju attīstības projektus ievērot MK noteikumus Nr. 574 par „Inženiertīklu Izvietojumu”.

Projektēt un būvēt elektronisko sakaru tīklus atļauts tikai sertificētajām specialistiem elektronisko sakaru jomā, kas saņēmuši sertifikātu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

## **7. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĒŠANA**

Detālplānojuma īstenošana veic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Olaines novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas. Teritorijas attīstība iecerēta pa etapiem, jeb apbūves kārtām, kuras ir nosakāmas ielu un inženierkomunikāciju tehniskajos projektos.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu. Saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, 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.

Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana Detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:

1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
2. ceļu un inženierkomunikāciju tīklu un objektu projektēšana un izbūve, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas vai apakškārtas nodrošināšanai.

Detālplānojuma īsteno, ievērojot realizācijas secību:

1. Veikt meliorācijas sistēmas pārbūves un ielas būvprojekta izstrādi. Atbilstoši akceptētajai būvniecības dokumentācijai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, pēc atzīmes veikšanas būvatļaujā par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi,

- veicama meliorācijas sistēmas pārbūve. Izbūvē un nodod ekspluatācijā ielu ar vismaz saistvielām nesaistītu ceļa segumu un elektroapgādes tīklus un objektus;
2. pēc iepriekš punktā minēto, noteikto darbību izpildes veic zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu, zemes lietošanas veidu aktualizāciju, reģistrēšanu nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un kā patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu ierakstīšanu zemesgrāmatā;
  3. pēc 2. punktā noteikto darbību izpildes var tikt uzsākta ēku būvniecība, saņemot būvatļaujas, atbilstoši projektētajai būvju grupai, ēkām, pievadiem un inženiertīkliem, pēc kuru izbūves būves nodod ekspluatācijā.

Detālpārplānojuma pasākumu īstenošanas uzsākšanas datums ir ne vēlāk kā 2030. gada 31. decembris.

Atbilstoši Zemes pārvaldības likuma 7.panta 2.daļai:

4. Detālpārplānojuma īstenotājs atbilstoši Detālpārplānojuma risinājumiem par saviem finanšu līdzekļiem veic inženiertīklu būvniecību un nodošanu ekspluatācijā atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
5. Detālpārplānojuma īstenotājs atbilstoši Detālpārplānojuma risinājumiem par saviem finanšu līdzekļiem veic ielas izbūvi un nodošanu ekspluatācijā;
6. pēc 2. punktā minēto darbību īstenošanas, plānotās ielas zemes vienības atsavina Pašvaldībai, par atsavināšanas nosacījumiem vienojoties atsevišķi.

## 8. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶI (NĪLM) UN ADRESĀCIJA

Jaunveidojamo zemes vienību nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nosakāmi līdz ar adresu piešķiršanu, atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajiem. Zemes vienību adresāciju nosaka un apstiprina pašvaldība ar atsevišķu lēmumu pēc zemes vienību īpašnieka iesnieguma.

Zemāk minētajā tabulā norādīti iespējamie ielu nosaukumi, tie kā arī numerācija precizējama, pieņemot adreses apstiprināšanas lēmumu. Apbūves zemēm, līdz būvatļaujas izdošanai, piešķirams neapgūtās zemes lietošanas mērķi.

<b>Zemes gabala Nr.</b>	<b>Adresācijas priekšlikums</b>	<b>NĪLM kods pēc 20.06.2006. MK Nr.496</b>
1	Krasta iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
2	Krasta iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
3	Krasta iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
4	Krasta iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
5	Krasta iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
6	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
7	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
8	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
9	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
10	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
11	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
12	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
13	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
14	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
15	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
16	Meža iela x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
17	Projektētā iela "A" 1, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
18	Projektētā iela "A" 2, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
19	Projektētā iela "A" 3, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
20	Projektētā iela "A" 4, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
21	Projektētā iela "A" 5, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
22	Projektētā iela "A" 6, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
23	Projektētā iela "A" 7, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
24	Projektētā iela "A" 8, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601



25	Projektētā iela "A" 9, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
26	Projektētā iela "A" 10, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
27	Projektētā iela "A" 11, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0601
28	Projektētā iela "A", Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0101
29	Projektētā iela "A" x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0101
30	Projektētā iela "A" x, Jaunolaine, Olaines pag., Olaines nov.	0101