

OGRES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI RĪGAS IELĀ 10B, OGRĒ, OGRES NOVADĀ
(kadastra apzīmējums 7401 001 0463)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Izstrādātājs: SIA „Laiviņš un Upīte”

2025. gads

SATURS

1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	3
2.	PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI	4
2.1.	PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM	4
2.2.	PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM	5
2.3.	INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI	6
2.4.	AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	7
3.	ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	8
3.1.	PRASĪBAS DAUDZDZĪVOKĻU NAMU TERITORIJĀ (DzD)	8
3.2.	PRASĪBAS SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ (SI)	10
4.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	11

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai RĪGAS IELĀ 10 B, Ogres pilsētā, Ogres novadā – kadastra apzīmējums 7401 001 0463 un daļai no zemes vienības RĪGAS IELE Ogres pilsētā, Ogres novadā – kadastra apzīmējums 7401 001 0391) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas kartēm: “TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA” un “TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”. Tie ir Ogres novada teritorijas plānojuma precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl šie nosacījumi nenosaka citādi.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā detālplānojuma teritorijas robežās.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI

2.1. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

5. Piekļūšana zemes vienībai tiek nodrošināta no jaunveidojamā pieslēguma Rīgas ielai.
6. Piebrauktuves ieklāj ar cieto segumu, izmantojot ūdenscaurlaidīgus segumus (bruģi vai tml.).
7. Gājēju celiņus ieklāj, izmantojot ūdenscaurlaidīgus segumus (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).
8. Atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienību iekšienē ieteicams ieklāt ar ūdenscaurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).
9. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Piebrauktuvi parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
10. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai zemes vienībā ierīko 23 (un 4 iekšējās autostāvvietas) vieglajām automašīnām paredzētas atklātās autostāvvietas, tajā skaitā 2 autostāvvietas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, nepārsniedzot apbūves parametrus.

2.2. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

11. Vides pieejamības nosacījumus un apbūves teritoriju labiekārtojumu paredz būvprojektā, atbilstoši šajos nosacījumos ietvertajām prasībām.
12. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēkas projektēšanas laikā.
13. Piebrauktuvju, gājēju celiņu un apbūves teritoriju labiekārtojumu būvprojekta izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu, iekļūšanu ēkā un izkļūšanu no tās, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā.
14. Ēkas izbūvi būvprojektā organizē tā, lai tā iekļautos ainavā un tiku maksimāli saglabāti detālplānojuma teritorijā esošie koki (īpaši saglabājami vērtīgākie – ainaviski izteismīgākie un vitālākie koki), kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un energoefektivitātes standartus.
15. Lai saglabātu un aizsargātu saglabājamos kokus, veicot jebkārus būvdarbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
16. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un pašvaldības noteikumiem.
17. Teritorijas apgaismojuma un ēku fasāžu apgaismojuma risinājumus nosaka būvprojektā.

2.3. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI

18. Dzīvojamo ēku nodrošina ar inženiertehniskās apgādes tīkliem – centralizētu elektroapgādi, elektroniskajiem sakariem, gāzesapgādi, siltumapgādi, ūdensapgādi, sadzīves kanalizācijas un lietus kanalizācijas novadi.

19. Inženierbūvju projektēšanu un būvniecību veic atbilstoši detālplānojuma un būvprojekta risinājumiem. Plānotais inženiertīklu izvietojums noteikts Grafiskās daļas kartē “TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

20. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.

21. Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorācijas stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no ēkām tehniskais risinājums.

2.4. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

22. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas un apgrūtinājumi saskaņā ar Grafiskās daļas karti "TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

23. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka inženierbūvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

24. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvprojektu.

25. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.

26. Aizsargjoslas nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam, Ministru kabineta 2006. gada 10. oktobra noteikumiem Nr. 833 "Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem" un Ministru kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumiem Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika".

27. Gadījumos, kad pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ar ieinteresētajām institūcijām.

28. Būvlaide – 6 m.

29. Apbūves līnijas attālums no zemes vienības robežas – 4 m.

30. Apbūves līnijas un būvlaides detālplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Grafiskās daļas karti "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. PRASĪBAS DAUDZDZĪVOKĻU NAMU TERITORIJĀ (DzD)

31. Teritorijas atļautā izmantošana:

31.1. Daudzdzīvokļu namu (3 un vairāk dzīvokļi) apbūve.

32. Teritorijas palīgizmantošana:

32.1. Apstādījumi.

33. Minimālā zemes vienības platība – pēc funkcionālās nepieciešamības, nodrošinot intensitātes un brīvās zaļās teritorijas rādītāju ievērošanu.

34. Apbūves intensitāte – 120 %.

35. Brīvās teritorijas rādītājs – 40 %.

36. Maksimālais stāvu skaits un augstums – 6 stāvi un cokola stāvs.

3.2. PRASĪBAS SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ (SI)

37. Teritorijas atļautā izmantošana:

37.1. A, B, C, D, E, kategorijas ceļi un ielas, kā arī piebrauktuves un ar tām saistītā infrastruktūra, (tilti, pārvadi, grāvji, tuneļi, stāvvietas, laukumi, u.c.).

38. Teritorijas palīgizmantošana:

38.1. Apstādījumi.

39. Minimālā zemes vienības platība – nenosaka.

40. Apbūves intensitāte – nenosaka.

41. Brīvās teritorijas rādītājs – nenosaka.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

42. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Ogres novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un stāšanās spēkā.

43. Detālplānojuma teritorijas ēku, pieslēguma Rīgas ielai, inženiertehnisko komunikāciju un labiekārtojuma būvprojekta izstrāde var tikt veiktas vienā kārtā, vai arī secīgi, pa daļām.

44. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša detālplānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.

45. Detālplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par detālplānojuma realizācijas kārtību.