

DETĀLPLĀNOJUMA ZEMES VIENĪBAI KLUSAJĀ IELĀ 28, OGRĒ, OGRES NOV., TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Zemes vienības Klusajā iela 28, Ogrē, Ogres nov., kadastra apzīmējums 7401 003 0062, detālplānojuma (turpmāk – Detālplānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) detalizē Ogres novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) 2012. gada 21. jūnija saistošo noteikumu Nr.16/2012 „Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” un Ogres novada pašvaldības 2018. gada 18. oktobra saistošo noteikumu Nr.21/2018 “Lokālplānojums kā Ogres novada teritorijas plānojuma grozījumi aizsargājamās apbūves teritorijās Ogres pilsētas centrā un tām pieguļošajām teritorijām. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Apbūves līnija – projektēta līnija, kas nosaka minimālo attālumu no zemes vienības robežas līdz tuvākajai virszemes būvei.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS1)

ZEMES VIENĪBAS NR. 1-5

4. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam retinātā savrupmāju apbūvē, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
5. Atļautā izmantošana - Savrupmāju apbūve (11001).
6. Apbūves rādītāji:
 - 5.1. apbūves blīvums – 20%;
 - 5.2. minimālā brīvā zaļā teritorija – 45%;
 - 5.3. apbūves augstums dzīvojamai mājai – 2 stāvi, būves augstums - 10 metri.
 - 5.4. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1 stāvs, būves augstums nedrīkst pārsniegt 6 m augstumu.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 6.1. dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1;
 - 6.2. būvlaide – Klusai ielai - 6 m no ielu sarkanās līnijas, plānotajam Klusās ielas atzaram – 4 m no ielas sarkanās līnijas;
 - 6.3. aizmugures pagalma apbūves līnija zemes vienībām Nr. 3 - 5, pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7401 003 0283, ir 6 m no zemes vienības robežas;
 - 6.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, maksimāli saglabājot kokus un koku grupas.

7. Žogu izbūvē:
 - 7.1. vispārējā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 7.2. ielas pusē – pa ielu sarkano līniju;
 - 7.3. gar ielām žoga maksimāli pieļaujams augstums ir 1,6 m. Žogiem ielas frontē jābūt stilistiski saskaņotiem un vienā augstumā;
 - 7.4. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus veido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
 - 7.5. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei;
 - 7.6. uzstādot žogus ar betona pamatiem, aizliegts betonēt stabus un pasētas tuvāk par 1 m no koka stumbra.
 - 7.7. gar atklātiem grāvjiem - 1 m attālumā no grāvja augšmalas. Stieplu pinuma žogu drīkst izvietot pa grāvja malu.
8. Prasības koku saglabāšanai:
 - 8.1. būvniecības laikā jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;
 - 8.2. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
 - 8.3. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
 - 8.4. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt kokkopim;
 - 8.5. grafiskās daļas kartes materiālā “Teritorijas plānotā izmantošana” uzrādīti saglabājamie koki;
 - 8.6. detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā pieļaujama koku un saglabājamo koku nociršana, ja tas nepieciešams, lai nodrošinātu Pašvaldības īpašumā esošās virszemes ūdens novadīšanas sistēmas funkcionēšanu un apsaimniekošanu.
9. Citi noteikumi:
 - 9.1. iebrauktuve zemesgabalā risināma, precizējama turpmākajā būvniecības procesā;
 - 9.2. ēkas un būves nedrīkst būvēt vai to rekonstruējamās daļas nedrīkst izvietot ne tuvāk kā pieauguša koka vainaga attālumā no zemesgabalā vai tam blakus augošu koku stumbriem, izņemot gadījumus, ja tiek veikti aizsardzības pasākumi koka sakņu sistēmas saglabāšanai. Attālums no inženiertehniskajām komunikācijām līdz kokiem jāpieņem: kokiem, kuru diametrs 1,3 metru augstumā no sakņu kakla ir mazāks par līdz 15 cm diametrā - ne mazāk par 2 m, bet resnākiem kokiem - ne mazāk par 3 m. Izņēmumi saskaņojumi ar Pašvaldību;
 - 9.3. priekšpagalmu, starp sarkano līniju un būvlaidi, paredzēt apzaļumotu un ar apstādījumiem, veidojot reprezentatīvu ielas ārtelpu, pielietojot lokālas izcelsmes augu sortimentu. Minimālā stādījumu platība ir 5% no platības, ko aizņem teritorijas daļa starp sarkanajām līnijām un būvlaidi, katrā zemes vienībā. Šī prasība nav attiecināma uz plānoto zemes vienību Nr.3;
 - 9.4. būvprojektā paredz ilgspējīgus / zaļos lietus ūdens savākšanas, izmantošanas un novadīšanas risinājumus, iekļauj tādus teritorijas labiekārtojuma elementus, kas nodrošina

virszemes lietus ūdeņu savākšanu un/vai novadīšanu no teritorijas. Ieteicams apvienot slēgtos un atklātos lietus ūdens novadīšanas un uzkrāšanas elementus.

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

ZEMES VIENĪBAS NR. 6 un Nr. 7

10. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženiertehnisko apgādi.
11. Atļautā izmantošana:
 - 11.1. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
 - 11.2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
12. Apbūves nosacījumi projektējamās Klusās ielas atzara (vietējas nozīmes iela, kas nodrošinās uzturēšanās funkciju, pakārtoti veicot arī piekļūšanas funkciju – E kategorija) parametri:
 - 12.1. sarkanās līnijas – 9 m;
 - 12.2. divvirzienu brauktuve – 5,5 m;
 - 12.3. apgrīšanās laukums 12x12m;
 - 12.4. iebrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m;
 - 12.5. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens ievalkām (atvērta tipa) - precizējams tehniskajā projektā.
13. Citi nosacījumi:
 - 13.1. transporta un gājēju kustības organizācijai ielas teritorijā nosaka dzīvojamās zonas statusu, ierīkojot atbilstošas ceļa zīmes;
 - 13.2. ielas būvprojektā jāparedz satiksmes mierināšanas risinājumi, veidojot mākslīgus ielu sašaurinājumus, lai saglabātu kokus vai kokaugu grupas ir pieļaujams ielas brauktuves sašaurinājums līdz 3,5 m platumam;
 - 13.3. ielas teritorijā ierīko ielas apstādījumus, *piem.* krūmi, dekoratīvi augu stādījumi *u.tml.*;
 - 13.4. ielu redzamības brīvlaukos un detālplānojuma risinājumos noteiktajā "redzamības trijstūra zona", nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu, vai citi stādījumi, kas augstāki par 0,5 metriem;
 - 13.5. izbūvējams apgaismojums, pielietojot savstarpēji saskanīgus apgaismes elementus visā ielas garumā;
 - 13.6. ielas būvprojektēšanas ietvaros noteikt notekūdeņu (nokrišņu novadīšanai no segtajām platībām u.c.) savākšanas un akumulācijas būvju tehniskos parametrus, veicot prognozētā ūdeņu apjoma aprēķinu (tai skaitā infiltrācijas kapacitātes aprēķins), nepieciešamības gadījumā izveidojama kopējā lietusūdeņu savākšanas, uzkrāšanas un lēnas infiltrācijas sistēma;
 - 13.7. ielas būvniecības dokumentācijā izvērtējamās grafiskās daļas kartes materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" attēlotā potenciāli saglabājamā koka saglabāšanas iespējas. Ja, izstrādājot būvniecības dokumentāciju, tiek konstatēts, ka ielas izbūve saglabājot koku nav iespējama, tad to ir atļauts nocirst.

4. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

14. Inženierkomunikācijas jāizbūvē ielu sarkano līniju robežās. Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju shēma" inženierkomunikāciju novietnes norādītas aptuveni un precizējamas tehniskajos projektos.
15. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
16. Virszemes un gruntsūdens apsaimniekošanas sistēmas:
 - 16.1. ja nepieciešams, pieļaujams virszemes noteces sistēmas pārbūve un pārkārtošana, saglabājot dabīgo noteci un vienotu noteces sistēmu detālplānojuma teritorijā un pieguļošajās teritorijās. Virszemes noteces sistēmas pārbūve vai pārkārtošana veicama atbilstoši izstrādātai būvniecības dokumentācijai;
 - 16.2. jā saglabā esošais grāvis zemes vienībās no Nr. 3 līdz Nr. 5;
 - 16.3. projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama hidroloģiskā režīma pasliktināšanās Detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.
17. Dzīvojamo ēku būvniecības dokumentācijas izstrādes ietvaros noteikt visu notekūdeņu (nokrišņu novadīšanai no segtajām platībām, attīrīto notekūdeņu u.c.) savākšanas un akumulācijas būvju tehniskos parametrus, veicot prognozētā ūdeņu apjoma aprēķinu (tai skaitā infiltrācijas kapacitātes aprēķins); nepieciešamības gadījumā izveidojama lietusūdeņu savākšanas, uzkrāšanas un lēnas infiltrācijas sistēma.
18. Prasības ūdensapgādei:
 - 18.1. gadījumā, ja zemes vienībā Nr. 6 plānotās ielas būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Klusās ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas ir izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais ūdensapgādes tīkls, tad plānotajā zemes vienībā Nr. 6 ir jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ūdensapgādes tīkls, un plānotās zemes vienības Nr. 1 - Nr. 5 jāpieslēdz centralizētajam ūdensapgādes tīklam;
 - 18.2. gadījumā, ja zemes vienībā Nr. 6 plānotās ielas būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Klusās ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas nav izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais ūdensapgādes tīkls, tad plānotajās zemes vienības Nr. 1 - Nr. 5 ir pieļaujams ierīkot individuālās ūdensapgādes ietaises;
 - 18.3. viena gada laikā pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūves Klusās ielas teritorijā pretī Detālplānojuma teritorijai Detālplānojuma teritorijā īstenojama centralizētā ūdensapgādes tīkla izbūve, pieslēdzoties centralizētajām ūdensapgādes sistēmām un likvidējot decentralizētās ūdensapgādes sistēmas;
19. Prasības sadzīves notekūdeņu kanalizācijai:
 - 19.1. gadījumā, ja zemes vienībā Nr. 6 plānotās ielas būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Klusās ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas ir izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais sadzīves kanalizācijas tīkls, tad plānotajā zemes vienībā Nr. 6 ir jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā sadzīves kanalizācijas tīkls, un plānotās zemes vienības Nr. 1-Nr. 5 jāpieslēdz centralizētajam sadzīves kanalizācijas tīklam;
 - 19.2. gadījumā, ja vienībā Nr. 6 plānotās ielas zemes būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī, Ogres novada Būvvaldē Klusās ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas nav izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais sadzīves kanalizācijas tīkls, tad plānotajās zemes vienības Nr. 1 - Nr. 5 ir pieļaujams ierīkot individuālos kanalizācijas risinājumus –

- notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises vai hermētiskas, iztukšojamas notekūdeņu krājvertnes;
- 19.2.1. notekūdeņu bioloģisko attīrīšanas ietaišu ierīkošanas gadījumā jāveic prognozētā ūdens apjoma aprēķini (tai skaitā no segtajām platībām), nepieciešamības gadījumā bioloģiskajās attīrīšanas iekārtās attīrītajam ūdenim, izveidojot savākšanas un infiltrācijas risinājumus;
- 19.2.2. gadījumā, ka tiek ierīkotas notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises vai hermētiskas, iztukšojamas notekūdeņu krājvertnes, jānodrošina tehniskie risinājumi, kas ļaus tās ar minimāliem finansiāliem ieguldījumiem pieslēgt centralizētajam kanalizācijas tīklam
- 19.3. viena gada laikā pēc centralizētas sadzīves kanalizācijas izbūves Klusās ielas teritorijā pretī Detālplānojuma teritorijai, detālplānojuma teritorijā īstenojama centralizētā sadzīves kanalizācijas tīkla izbūve, pieslēdzoties centralizētajam sadzīves kanalizācijas tīklam un likvidējot decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas.
20. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkano līniju teritorijā projektējams un izbūvējams maģistrālais elektroapgādes tīkls, nodrošinot pieslēguma iespēju katrai jaunizveidotai zemes vienībai pieslēguma iespējas bez papildu elektrolīnijas vai transformatora apakšstacijas izbūves, nodrošinot ar elektroapgādi plānoto dzīvojamo apbūvi.
21. Gāzes apgāde. Gāzes apgādes tīkla izbūve nav obligāta. Tās īstenošanas gadījumā, ielas sarkano līniju robežās projektējams un izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0,4 MPa ar ievadiem katrā jaunveidotām apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas iekārtas novietne pie īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību ielu sarkano līniju robežās.
22. Sakaru kanalizācija. Sakaru kanalizācijas izbūve nav obligāta. Tās īstenošanas gadījumā, ielu sarkano līniju teritorijā, ārpus brauktuves daļas projektējama un izbūvējama sakaru kanalizācija ar ievadiem līdz katrai dzīvojamās apbūves zemes vienībai, paredzot vietas sadales skapjiem.
23. Virszemes ūdens novadīšanai no ielu teritorijas, ielu sarkano līniju robežās izbūvējama ievalka vai slēgts lietus ūdens novadīšanas vads (drena vai lietus kanalizācijas vads), to savienojot ar Pašvaldības īpašumā esošo grāvi Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā. Virsūdens novadīšanas tehniskie risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot arī virszemes un gruntsūdens apsaimniekošanas iespējas apbūvei paredzētās zemes vienībās. Prioritāri pielietojami ilgtspējīgi lietus ūdens apsaimniekošanas pasākumi. Nepieciešamības gadījumā būvprojektā jāparedz arī lietusūdens attīrīšana.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

24. Detālplānojuma īstenošana tiek sadalīta 4 kārtās:
- 24.1. 1. kārtā izbūvē un nodod ekspluatācijā plānoto ielu zemes vienībā Nr. 6 ar grants vai šķembu segumu, nodrošinot piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem. Ierīko apgriešanās laukumu ielas strupceļa galā. Izbūvē virszemes ūdens novadīšanas sistēmu, to savienojot ar Pašvaldības īpašumā esošo grāvi, kas atrodas Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā un izbūvē elektroapgādes tīklus;

- 24.2. 2. kārtā veic zemes vienību sadalīšanas darbus atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem pēc Pašvaldības lēmuma par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu jaunveidotajām zemes vienībām;
- 24.3. 3. kārtā tiek veikta ēku būvniecība projektētajās zemes vienībās no Nr. 1 līdz Nr. 5.
- 24.4. 4. kārtā plānotā iela zemes vienībā Nr. 6 izbūvējam un nododama ekspluatācijā ar cieto segumu, ielas apgaismojumu un labiekārtojumu.
25. Ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju nodrošina lokāli līdz centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvei pie Detālplānojuma teritorijas Klusajā ielā.