

III. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

3.1. Vispārīgie noteikumi

- Apbūves noteikumi darbojas Ogres novada teritorijā, zemesgabalā Vārpas ielā 10 (kadastra nr. 7401-003-028).
- Apbūves noteikumi detalizē Ogres novada teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus;
- Apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar detālplānojuma zemes gabalam Ogres novada Ogres pilsētā, Vārpas ielā 10, kadastra numurs 7401-003-0286 teritoriju apstiprināšanu un publikāciju laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

3.2. Teritorijas atļautā un plānotā izmantošana

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir detālplānojuma sastāvdaļa un skatāmi kopā ar grafisko materiālu.

N.p.k.	Teritorijas nosaukums
1.	Savrupmāju teritorija mežaparkā (DzS-1)
2.	Maģistrāļu un ielu teritorija (C)
3.	Apstādījumu (parku, skvēru, zaļo joslu) teritorijas (A)

Detālplānojuma teritorijas apbūve ir jāprojektē saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanā noteiktajām normām. Zemesgabalu platības pēc to precīzas uzmērīšanas tiek precizētas. Zemesgabalu apgrūtinājumi (aizsargjoslu platības) tiek uzrādītas un noteiktas precīzajā uzmērīšanā. Visā detālplānojuma teritorijā projektējot ēkas un būves, jāievēro vēsturiskās mežaparka apbūves tradīcijas.

Nav atļauts tradicionālās guļbūves fasāžu risinājums.

Detālplānojuma realizācija tiek plānota atbilstoši pašvaldības saistošo noteikumu noteiktajā kārtībā.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas tiek uzsākti inženierkomunikāciju un ielas projektēšanas darbi.

Pēc projektēšanas darbu pabeigšanas secīgi tiek uzsākti sekojoši būvdarbi detālplānojuma teritorijā:

- transformatoru apakšstacijas un 0,4 kV līnijas, ielu apgaismojuma izbūve;
- gāzes vada izbūve;
- pieslēgšanās centralizētai ūdens apgādei;
- pieslēgšanās centralizētai kanalizācijai;
- telefona kabeļu kanalizācijas tīkla izbūve un pieslēgumu izveidošana;
- ielu tīkls ar cieto segumu un lietusu ūdeņu kanalizācijas izbūve.

Pēc inženierkomunikāciju un ielu izbūves var uzsākt ēku un būvju celtniecību.

3.3. Savrupmāju teritorija mežaparkā (DzS-1).

Plānotā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves un zemes, kas paredzēta **savrupmāju teritorijai mežaparkā** ir:

- Savrupmāja:
 - o vienas ģimenes dzīvojamā māja;
 - o divu ģimeņu dzīvojamā māja.
- Saimniecības ēka.

Būvlaide

Zemesgabala būvlaide 6 m no sarkanās līnijas, saskaņā ar grafisko materiālu (grafiskā materiāla lapā DP – 1) .

Projektēto ielu sarkanās līnijas sakrīt ar projektēto zemesgabalu ārējo robežu.

Maksimālais zemesgabala apbūves blīvums

- 20 %, tai skaitā piebraucamie ceļi;
- apbūves intensitāte – 50 %.

Minimālā brīvā (zaļā) teritorija

- 200%, bet ne mazāk kā puse no zemesgabala platības.

Apbūves maksimālais augstums

Dzīvojamām ēkām augstums nedrīkst pārsniegt 2 stāvus un bēniņu izbūvi, bet ne augstāk kā 12 m jumta korē.

Saimniecības ēkas augstums un būvapjoms nedrīkst pārsniegt dzīvojamās ēkas augstumu un apjomu.

Maksimālais dzīvojamo ēku skaits uz viena zemes gabala - 1 ēka.

Arhitektoniski telpiskais risinājums

Ēkas jāveido arhitektoniski augstvērtīgas. Ēkas apdares vēlamie materiāli – koks, stikls, metāls un krāsots apmetums.

Pieklūšana

Piekluvi plānotajam zemesgabalam nodrošinās esošā Vārpu un Brūkļu iela, plānotās Smilgu iela. Pievadceļu pieslēguma stūriem noapaļojuma rādiuss tiek plānots $R_{min} > 8m$. Iela paredzēta transporta kustībai abos virzienos, nodrošinot vismaz NP 5,5.

Gājējiem jānodrošina ērta pieklūšana pie paredzētā objekta nodrošinot arī pārvietošanās iespējas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

Inženierkomunikācijas

Jaunizveidojamie objekti ir jāpieslēdz kopējiem inženiertīkliem. Visas jaunās maģistrālās inženierkomunikācijas veidojamas tikai pa inženierkomunikāciju koridoriem ar katra zemes gabala pieslēgumu pie plānotā inženierkomunikāciju maģistrālā vada.

Ūdensapgādes pieslēgums – pie Turkalnes ielas 15 ēkas, pirms tam izstrādājams tehniskais projekts.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzami jaunveidojami 7 hidranti ielu sarkanajās līnijās.

Kanalizācija plānojamā teritorijā nodrošināma, veidojot pieslēgumu pie kanalizācijas akas pirms Turkalnes ielas 15 ēkas, pirms tam izstrādājams tehniskais projekts.

Siltumapgādi iespējams nodrošināt ar lokālo siltumapgādi.

Elektroapgāde

Apbūvējamās teritorijas ārtelpas un ēkas elektroapgādes risināšanai jāizstrādā elektroapgādes tehniskais projekts, paredzēta vieta 20/0,42 kV transformatoru apakšstacijas slodžu centram, 20 kV un 0,4 kV elektropārvades līniju izbūvei. Elektrolīnijas transformatora atrašanās vieta - ielu sarkanajās līnijās. Visas

izmaksas, kas saistītas ar teritorijas elektroapgādes risinājumiem, jāsedz ierosinātajam. Tuvākā transformatora vieta ir Turkalnes ielā T-2806, saskaņā ar nosacījumiem.

Sakari

Plānotās apbūvējamās teritorijas sakaru nodrošināšanai paredzama sakaru kabeļu ieguldīšanas trase no tuvākā sadales punkta Turkalnes ielā, kas projektēts ielu sarkanajās līnijās.

Visu plānoto inženierkomunikāciju izvietojums un aizsargjoslas precizējamās pēc apbūves tehniskā projekta izstrādes.

Gāzes apgādei ir paredzēta vidēja spiediena SGRP (gāzes regulēšanas punkta) novietne Vārpu ielas sarkanajās līnijās.

Labiekārtojums

Vienlaicīgi ar būvniecības projektu ir izstrādājams arī teritorijas labiekārtošanas un apstādījumu projekts, kas saskaņojams novada domē.

Jaunu nožogojuma uzstādīšana – saskaņā ar pašvaldības saistošiem noteikumiem, pēc saskaņošanas būvvaldē. Žogu augstums noteikts, ne augstāks par 1,50 m, tam jābūt caurredzamam (50 %), drīkst veidot dzīvžogus. Žogus drīkst uzstādīt ielas pusē pa sarkanajām līnijām, iekšpagalmā pa zemesgabala robežām.

Teritorijās, kur ir **apstādījumu (parku, skvēru, zaļo joslu) teritorijas (A)**, kas ietver atklātās publiskās izmantošanas teritorijas, žogu izbūve iespējama tikai pa apbūves līnijām, lai netraucētu cilvēku brīvu pārvietošanos. Nav iezogojami gājēju servitūta celiņi uz Norupīti.

Zemes transformācija

Zeme transformējama pirms būvniecības, saskaņojot transformāciju LR likumdošanas noteiktajā kārtībā.

3.4. Maģistrāļu un ielu teritorijas (C) daļa, kas saistīta ar detālplānojuma teritoriju.

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un būvi uz zemes, kas paredzēta maģistrāļu un ielu teritorijai (C) ir:

- vietējās nozīmes iela vai ceļš,
- gājēju un/vai velosipēdistu celiņš,
- piebrauktuve,
- inženiertehnisko komunikāciju koridors,
- inženiertehnisko komunikāciju objekts;

Prasības ielu un ietvju ierīkošanai un uzturēšanai

1. Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs izbūvē un ierīko ielas un laukumus to sarkanajās līnijās, kā arī lietuss ūdens novadīšanas sistēmu.
2. Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves un ietvju pārbrauktuves gar zemesgabala ielas robežu, atbilstoši izdotiem noteikumiem.
3. Ietvju augstumam pie ielas braucamās daļas jābūt 15 cm.
4. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.

5. Ierīkojot vai rekonstruējot inženiertīklus un komunikācijas, ietvju segumu atjaunot ar betona bruģakmeņu segumu, krāsojumu un formu saskaņot ar pašvaldību.

Ielu aprēķina parametrus, strupceļus, velociņus, brauktuvju noapaļojumu rādiusus, inženierkomunikācijas zem ielu brauktuvēm nosaka pēc LR likumdošanā esošajām prasībām.

Ielas projektējamās divvirzienu kustībai ar NP 5,5, pieslēguma vietā pie autoceļa stūru noapaļojums $R > 8$ m.

Nobrauktuvēm uz zemesgabaliem noapaļojuma $R > 5$ m, min NP 3,0 - 3,5.

Klātne (segums)

Vietējās nozīmes ielu, atklātu auto novietņu un ietvju klātnēm jābūt ar cietu segumu.

Labiekārtojums

Vienlaicīgi ar būvniecības tehnisko projektu ir izstrādājams arī teritorijas labiekārtošanas un apstādījumu projekts, kurš saskaņojams novada domē un VAS „Latvijas valsts ceļi”.

Zemes transformācija

Zeme transformējama pirms būvniecības, saskaņojot transformāciju LR likumdošanas noteiktajā kārtībā.

3.5. Zemesgabalu plānotā izmantošana un apgrūtinājumi

Saskaņā ar grafiskā materiāla lapu DP – 3.

N.p. k.	Zemesgabala adrese	Platība (m²)	Apbūvēja mā platība (m²)	Iespējamais zemes lietošanas mērķu kods	Aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - ID 060801 , (m²)	Ceļa servitūta teritorija _ ID 050301 (m²)	Būvniecības ierobežojumu teritorija - ID - 030901 - aizsargājams biotops, (m²)	Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - ID 02050601 - 2,5m, (m²)	Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - ID 02050601 - 2,5m, (m²)	Ūdensteces aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - ID 01020105,Nor upītes aizsargjosla 10m, m2	Tauvas joslas teritorija gar upi - ID 010502 - 4m, (m²)	Pārējie apgrūtinājumi
1.	Sērķiškalna iela 1	2145	2145	0601	730							
2.	Sērķiškalna iela 2	5501	2019	0601	5501	69	2025			3482	1145	
			3482	0501								
3.	Sērķiškalna iela 3	2150	2150	0601	498							Aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu - ID 020103 - 3m, 114 (m²)*;uz zemesgabala robežas esošas būves
4.	Sērķiškalna iela 4	8037	2015	0601	8037	72	3794			5428	2439	
			6022	0501								

9.	Sērķiškalna iela 9	2012	2012	0601								
10.	Sērķiškalna iela 10	4563	2028	0601	3950	88	1152			2210	550	
			2535	0501								
11.	Sērķiškalna iela 11	2013	2013	0601								
12.	Sērķiškalna iela 12	4331	2068	0601	3622	93	1843			2030	792	
			2263	0501								
13.	Sērķiškalna iela 13	2056	2056	0601								
14.	Sērķiškalna iela 14	4230	2053	0601	3428	94	1528			1263	596	
			2177	0501								
15.	Sērķiškalna iela 15	2086	2086	0601								
16.	Sērķiškalna iela 16	3878	2023	0601	2858		1100			836	436	
			1855	0501								
17.	Sērķiškalna iela 18	4140	2044	0601	2764	72	1623			1747	1104	
			2096	0501								
18.	Sērķiškalna iela 20	5619	2091	0601	1665	72	4112			3004	1206	
			3528	0501								
19.	Sērķiškalna iela	6520	6520	1101								
20.	Vārpas iela 27	2179	2179	0601								
21.	Vārpas iela 29	2228	2228	0601								
22.	Vārpas iela 31	2003	2003	0601								

23.	Vārpas iela 33	2064	2064	0601								
24.	Vārpas iela 35	2136	2136	0601								
25.	Vārpas iela 37	2477	2477	0601								
26.	Vārpas iela	2726	2726	1101								
27.	Brūkleņu iela 1A	2309	2309	0601								
28.	Brūkleņu iela 3A	2279	2279	0601				315				Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - ID 020401 - 2,5m -80 (m²)
29.	Brūkleņu iela 5	2006	2006	0601								Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - ID 020401 - 2,5m, 42(m²); uz zemesgabala robežas esošās būves
30.	Brūkleņu iela 7	13682	2452	0601	11010		6593			10362	3071	
			11230	0501								
31.	Brūkleņu iela	2351	2351	1101								

* - EPL aizsargjoslas, ūdensvadu aizsargjoslas pārveidojamas līdz ar EPL un ūdensvadu rekonstrukciju
0601, 1101 – zemesgabalu galvenais NĪLM

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi¹:

0601 -	Vienģimenes, divģimeņu dzģvojamo mģju apbģve
0501 -	Parki, skvģri, zoolģģskie un botģģniskie dģrzi u.tml. Pilsģtģs un ciemu teritorijģs - dabas pamatnes teritorijas: meģa parki, regulģri applģstoģas plģvas, palienes un citas neapbģvģjamas teritorijas, ja to izmantoģana nav klasificģjamas kģ lauksaimniecģba vai meģsaimniecģba
1101 -	Zeme zem koplietoģanas ceļiem - ielģm, ősoģģģm, tunelģm, tiltiem, estakģdģm u.c.

¹ MK Noteikumi nr. 496 „Nekustamģ īpaģuma lietoģanas mģrķu klasifikģcija un nekustamģ īpaģuma lietoģanas mģrķu noteikģšanas un maiģas kģrtģba” 20.06.2006.