

Ogres novads

Ogres pilsēta

Zemesgabals J. Čakstes prospektā 10
Kadastra nr. 7401 005 0189

DETĀLPLĀNOJUMS

Gala redakcija

3.daļa

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

(Papildinājumi Ogres novada apbūves noteikumiem)

Pasūtītājs: SIA „Ērtas mājas”

Izstrādes vadītājs: Uldis APINIS
Ogres pilsētas teritorijas plānotājs

Izstrādāja: SIA „KK arhitekts”
arhitekts Kaspars KAUPE
sert.nr. 10-1074

Rīga, 2011

PRIEKŠVārds

Šie „Zemesgabala J. Čakstes prospektā 10 teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” ir Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu papildinājums.

Noteikumu struktūra pieņemta tieši saskaņā ar Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

LIETOŠANAS PAMĀCĪBA

Pirms šo „Zemesgabala J. Čakstes prospektā 10 teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu” lietošanas būtu vēlams iepazīties ar Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, jo šie noteikumi ir Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu papildinājums.

Šie noteikumi (prasības) attiecas uz jebkuru zemesgabalu, kas atrodas detālplānojuma robežās.

Šajos „Zemesgabala J. Čakstes prospektā 10 teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos” minētas tikai tās nodaļas un specifiskās prasības, kas attiecas tikai uz konkrēto teritorijas daļu, papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Ja, noskaidrojot apbūves noteikumus (prasības), ir radušās kādas neskaidrības vai jautājumi, nepieciešams konsultēties Ogres novada Būvvaldē Brīvības ielā 48, LV 5001, tālr. 5071175.

I DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI - BŪVTIESĪBAS

1.nodaļa ATĻAUTO IZMANTOŠANU DEFINĪCIJAS UN JĒDZIENU SKAIDROJUMS

Papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos definētajiem jēdzieniem tiek sniegti sekojošu jēdzienu skaidrojumi:

1.21.1. Apbūves līnija – detālplānojumā noteikta līnija, kas nosaka pieļaujamo apbūves zonu, nolūkā ierobežot apbūvi attiecībā uz pārējo teritorijas daļu.

2.nodaļa. PAMATNOSTĀDNES UN SKAIDROJUMI.

2.1. VIRSRAKSTS

Šo Ogres novada pašvaldības saistošo noteikumu virsraksts ir „Zemesgabala J. Čakstes prospektā 10 teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”. Turpmāk tekstā lietots saīsinājums “apbūves noteikumi”.

2.2. DARBĪBAS LAUKS

Apbūves noteikumi attiecas uz visām zemēm, kas atrodas līdz šā detālplānojuma apstiprināšanai atrodas zemesgabalā Jāņa Čakstes prospektā 10 un tam pieguļošajām ielām – atrodas detālplānojuma robežās.

2.3. NOLŪKS

Apbūves noteikumi ir līdzeklis zemes īpašnieku un Ogres novada pašvaldības mērķu sasniegšanai saskaņā ar spēkā esošo novada teritorijas plānojumu, lai nosakot zemes īpašnieku, lietotāju un nomnieku būvtiesības un pienākumus, veicinātu novada iedzīvotāju veselību, drošību, ērtības un vispārīgu labklājību un vērtību saglabāšanu.

2.4. GALVENAIS PAMATPRINCIPS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2.5. ATBILDĪBA PAR APBŪVES NOTEIKUMU UN BŪVNORMATĪVU NEIEVĒROŠANU.

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2.6. APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ

(1) Apbūves noteikumi stājas spēkā, saskaņā ar Ogres novada domes lēmumu par Zemesgabala J. Čakstes prospektā 10 detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu, ar dienu, kad minētais lēmums publicēts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".

(2) Ja tiesa kādu saistošo apbūves noteikumu nodaļu, punktu vai noteikumu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo saistošo apbūves noteikumu daļa saglabā spēku.

2.7. ZEMESGABALA NEATBILSTOŠA IZMANTOJUMA STATUSS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2.10. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI UN VIDES PIEEJAMĪBA

Papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tiek noteikts, ka piekļūšana ēkām zemesgabalos nr.1 un 4, kā arī J. Čakstes prospektā 8 un Smilšu ielā 11, organizējama izmantojot plānoto piebrauktuvi pēc tās izveides un esošās piebrauktuves likvidēšanas.

2.11. ZEMESGABALU DALĪŠANA, APVIEŅOŠANA UN ROBEŽU PĀRKĀRTOŠANA

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2.12. APBŪVES NOTEIKUMU GROZĪŠANA

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2.13. IZŅĒMUM

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.9. REDZAMĪBAS TRĪSSTŪRI

Ielu krustojumu redzamības zonās nav atļauts veikt stādījumus vai novietot priekšmetus, kas ir augstāki par 0,5m.

4.9.2. UZ STŪRA ZEMESGABALA

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.10. AUGSTUMA IEROBEŽOJUMI

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.11. ATTĀLUMI STARP ĒKĀM

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.11.1. INSOLĀCIJAS (IZSAUĻOJUMA) PRASĪBAS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.11.2. APGAISMOJUMA PRASĪBAS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.11.3. UGUNSDROŠĪBAS PRASĪBAS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.13. ATTĀLUMI STARP INŽENIERKOMUNIKĀCIJĀM UN BŪVĒM

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.14. ATTĀLUMI STARP INŽENIERKOMUNIKĀCIJĀM

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.15. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.16. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

Papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tiek ieviesti sekojoši noteikumi:

(1) visā detālplānojuma teritorijā saskaņoti ar pašvaldības vides speciālistu un Valsts meža dienestu ir jāveic kokaudzes retināšana un ainavas veidošana nolūkā uzlabot izsauļojumu un ainavu.

(2) Pirms piebrauktuves izbūves un zemesgabalu nr.1, 2 un 4 apbūves uzsākšanas jāveic zemesgabalus šķērsojošā sakaru kabeļa pārcelšana uz ielas teritoriju sarkanajās līnijās, kā arī jāpārceļ sakaru gaisa vadu stabs plānotās piebrauktuves pieslēguma vietā.

(3) Pirms zemesgabalu nr.1 un 4 apbūves ir jāizbūvē piebrauktuve tajā skaitā inženierkomunikācijas zem brauktuves līdz apgrūtinājumu (ceļu servitūta) robežai.

(4) Pirms žoga izbūves pa zemesgabala nr.2 robežu gar Smilšu ielu, ir jāveic ielas brauktuves malas korekcija, risinājumu izstrādājot tehniskajā projektā.

4.18. AIZSARDZĪBA PRET TROKŠNIEM

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.19. ŽOGI UN PRETTROKŠŅA SIENAS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.20. FASĀDES, JUMTI, ŪDENS NOTEKCAURULES

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.21. SKATLOGI, REKLĀMAS, MARKĪZES

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un citiem saistošajiem noteikumiem.

4.21.2. IZKĀRTNES, REKLĀMAS, SLUDINĀJUMI UN CITI INFORMATĪVI MATERIĀLI

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.21.3. MARKĪZES

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.22. APGAISMES ĶERMEŅI, KIOSKI, PAVILJONI UN CITI PUBLISKĀS ĀRTELPAS ELEMENTI

4.22.1. APGAISMES ĶERMEŅI

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.22.2. KIOSKI, NOJUMES, PAVILJONI UN CITI PUBLISKĀS ĀRTELPAS ELEMENTI

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.24. SAIMNIECĪBAS ĒKAS

Papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tiek noteikts, ka saimniecības ēkas nedrīkst izbūvēt tuvāk par 4m no blakus z/g robežām bez blakus z/g īpašnieku rakstiskas piekrišanas.

4.25. BŪVES MĀJLOPIEM

Papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tiek noteikts, ka būves mājlopiem nedrīkst izbūvēt tuvāk par 4m no blakus z/g robežām bez blakus z/g īpašnieku rakstiskas piekrišanas.

4.27. STIHIJU POSTĪJUMU ATJAUNOŠNA

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.29. AIZSARGJOSLAS

Atbilstoši šiem apbūves noteikumiem, Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un LR Aizsargjoslu likumam.

4.31. AUGSNES VIRSKĀRTAS UN KOKU SAGLABĀŠANA

Papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tiek noteikts, ka ir atļauts izmainīt zemes virsmas līmeni un veikt esošo apstādījumu ciršanu, lai izveidotu piebrauktuvi, apbūvi plānotajos zemesgabalos un apbūves teritorijas ainavu, ar pašvaldības vides speciālista un

Valsts mežu dienesta atļauju un ievērojot detālplānojumā noteiktās apbūves līnijas un Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktos principus un procedūras.

4.32. ATKLĀTA ĀRA (ĀRPUSTELPU) UZGLABĀŠANA

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.33. DERĪGIE IZRAKTEŅI

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.34. ĒKU UN CITU BŪVJU NOJAUKŠANA

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4.35. BŪVJU (ĒKU) PIESAISTE DABĀ

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

5. nodaļa PRASĪBAS VELOSIPĒDU UN AUTOMAŠĪNU NOVIETOŠANAI

5.1. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS VELOSIPĒDU, AUTOMAŠĪNU NOVIETOŠANAI

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

5.2. NOTEIKUMI AUTO UN VELOSIPĒDU NOVIETNĒM

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

6. nodaļa ATSEVIŠĶU TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

6.1. SAVRUPMĀJU TERITORIJA MEŽAPARKĀ (DzS-1)

6.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos **savrupmāju teritorija mežaparkā (DzS-1)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas) apbūve mežaparkā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

6.1.2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta savrupmāju dzīvojamai apbūvei mežaparkā, (**DzS-1**) ir:

primārais: - **savrupmāja:**
 - **vienas ģimenes dzīvojamā māja;**
 - **divu ģimeņu dzīvojamā māja;**

sekundārais: - privāts mājas bērnudārzs;
 - telpas individuālā darba vajadzībām;
 - sporta būve, kā palīgizmantošana;

Atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums – vietējas nozīmes:

- pirmsskolas bērnu iestāde;
- pārvaldes iestāde;
- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
- atpūtas iestāde;
- ārstniecības iestāde.

6.1.3. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ PLATĪBA 2000 m², neieskaitot ūdeņu platības.

6.1.4. ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS

Savrupmāju apbūvē mežaparkā nedrīkst pārsniegt 20% no zemesgabala platības.

6.1.5. ZEMESGABALA MAKSIMĀLĀ APBŪVES INTENSITĀTE

- (a) Savrupmāju apbūvei nenosaka.
- (b) Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektam, kā arī pārvaldes iestādei, maksimālā apbūves intensitāte 60%.
- (c) Pirmskolas bērnu iestādēm maksimālā apbūves intensitāte 50%.

6.1.6. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ FRONTE

25 m, vai saskaņā ar Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu p. 2.11.(3) prasībām.

6.1.7. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ (ZAĻĀ) TERITORIJA

Papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tiek noteikts, ka ne mazāk kā tā zemesgabala daļas platība, kas atrodas šajā detālplānojumā noteiktās kokaudzes robežās.

6.1.8. MAKSIMĀLAIS ĒKU STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

- (a) Dzīvojamām mājām 2 stāvi un bēniņu izbūve, bet ne augstāk par 12m korē.
- (b) Citas izmantošanas ēkām maksimālais augstums 12 m.
- (c) Saimniecības ēkas augstums un būvapjoms nedrīkst pārsniegt dzīvojamās ēkas augstumu un apjomu.

6.1.9. PRIEKŠPAGALMA DZIĻUMS

- (1) ēkām zemesgabalā nr. 1, 2 un 3 jāatrodas ne mazāk kā 6 m attālumā no ielu sarkanajām līnijām.
- (2) ēkās zemesgabalā nr.1 un 4 atļauts izvietot gar piebrauktuvi ārpus plānoto inženierkomunikāciju un citām aizsargjoslām.
- (3) visos zemesgabalos jāievēro apbūves līnijas.

6.1.10. CITI NOTEIKUMI APBŪVEI

- (a) Ēku izvietojumā respektējams esošo koku izvietojums, nepieļaujot masveida koku izciršanu un kokaudzes sadrumstalošanu.
- (b) Maksimālais dzīvojamo ēku skaits uz viena zemes gabala - 1 ēka.
- (c) Pieļaujama vasaras dzīvojamo telpu izbūve saimniecības ēkā.
- (d) Papildus iepriekšējiem šīs apakšnodāļas noteikumiem, sporta būvi kā palīgizmantošanu nedrīkst ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi.

6.1.11. IELU UN CEĻU PIEBRAUKTUVJU ŠĶĒRSPROFILS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
Papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tiek noteikts, ka satiksmes organizācija pa plānoto piebrauktuvi paredzēta saskaņā ar ceļu satiksmes noteikumiem dzīvojamajās zonās.

6.1.12. IETVES

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

6.1.13. KLĀTNE (SEGUMS)

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

6.1.14. CITI NOTEIKUMI

Papildus Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tiek noteikts, ka piebrauktuvi z/g nr.1 un 4 aizliegts izmantot automašīnu novietošanai.

II DAĻA. BŪVTIESĪBU ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

1. nodaļa. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2. nodaļa. BŪVNICĪBAS IESNIEGUMS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

3. nodaļa. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDE, IZSKATĪŠANA UN STĀŠANĀS SPĒKĀ

Atbilstoši LR likumam „Par teritoriju plānošanu”, ar to saistītajiem Ministru kabineta noteikumiem un Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

4. nodaļa. BŪVPROJEKTA IZSTRĀDĀŠANA

Atbilstoši LR Būvniecības likumam, ar to saistītajiem Ministru kabineta noteikumiem un Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

5. nodaļa. BŪVPROJEKTA SASKAŅOŠANA UN AKCEPTĒŠANA

Atbilstoši LR Būvniecības likumam, ar to saistītajiem Ministru kabineta noteikumiem un Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

6. nodaļa. BŪVATĻAUJAS IZSNEGŠANA

Atbilstoši LR Būvniecības likumam, ar to saistītajiem Ministru kabineta noteikumiem un Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

7. nodaļa. BŪVDARBU VEIKŠANA UN UZRAUDZĪBA

Atbilstoši LR Būvniecības likumam, ar to saistītajiem Ministru kabineta noteikumiem un Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

8. nodaļa. DROŠĪBA BŪVDARBOS

Atbilstoši LR Būvniecības likumam, ar to saistītajiem Ministru kabineta noteikumiem un Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

9. nodaļa. BŪVJU PIENĒMŠANA EKSPLUATĀCIJĀ

Atbilstoši LR Būvniecības likumam, ar to saistītajiem Ministru kabineta noteikumiem un Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

10. nodaļa. BŪVJU NOJAUKŠANA

Atbilstoši LR Būvniecības likumam, ar to saistītajiem Ministru kabineta noteikumiem un Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

11. nodaļa. REALIZĀCIJAS PLĀNS

1. Pēc detālpārplānojuma apstiprināšanas, pirms būvatļauju saņemšanas individuālajai apbūvei plānotajos zemesgabalos, jāveic sekojoši pasākumi –
 - 1.1. Zemesgabaliem jāpagatavo un jāreģistrē VZD zemesgabalu robežu plāni, un jaunie z/g jāreģistrē zemesgrāmatā;
 - 1.2. Jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (sk. šo noteikumu 4.16.p.) –
 - 1.2.1. visā detālpārplānojuma teritorijā saskaņoti ar pašvaldības vides speciālistu un Valsts meža dienestu ir jāveic kokaudzes retināšana un ainavas veidošana nolūkā uzlabot izsaulojumu un ainavu,
 - 1.2.2. vienojoties ar tīklu īpašniekiem jāpārbūvē vai jāizbūvē no jauna (līdz zemes gabalu vai servitūtu robežai) un jānodod ekspluatācijā sadalošie inženiertīkli un iekārtas, kuras paredzētas apbūvējamam z/g elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas nodrošināšanai, esošo komunikāciju pārcelšana uz ielu sarkanajām līnijām (jāveic zemesgabalus nr.1 un 2 šķērsojošā sakaru kabeļa pārcelšana, sakaru gaisa vadu stabs plānotās piebrauktuves pieslēguma vietā). Ieteicams izbūvēt arī sakaru un gāzes vadu pazemes tīklus;

- 1.2.3. no jauna jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā piebraucamie ceļi (z/g nr.1 un 4 jāizbūvē piebrauktuve) ar grants vai šķembu segumu.
2. Zemes gabala īpašnieks nodrošina detālplānojumā plānoto ārējo inženierkomunikāciju tīklu izbūvi iepriekš izstrādājot un saskaņojot tehniskos projektus, ņemot vērā noslēgtos līgumus ar maģistrālo tīklu īpašniekiem. Būvju projektēšana jāuzsāk pēc detālplānojuma apstiprināšanas, saņemot plānošanas un arhitektūras uzdevumu pašvaldības būvvaldē un tehniskos noteikumus atbilstošajās institūcijās.
3. Plānotās piebrauktuves un pieslēguma ielai izbūvi par saviem līdzekļiem veic z/g 1 un 4 īpašnieks tehniskais projekts jāaskaņo ar piegulošo nekustamo īpašumu īpašniekiem.
4. Ēku un būvju projektēšana un izbūve, kā arī teritorijas labiekārtošana un uzturēšana jānodrošina zemesgabalu īpašniekiem saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un šiem apbūves noteikumiem.
5. Brauktuvi cietā seguma ieklāšanu vēlams veikt 2. būvniecības kārtā tikai pēc inženierkomunikāciju izbūves, kā arī pēc visu galveno būvdarbu pabeigšanas