

OGRES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

# LOKĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI RĪGAS IELĀ 3, IKŠĶILĒ, OGRES NOVADĀ,  
AR MĒRĶI GROZĪT TERITORIJAS PLĀNOJUMU

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Izstrādātājs: SIA „Laiviņš un Upīte”

2024. gads

## SATURS

1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI .....	3
2.	PRASĪBAS LOKĀLPLĀNOJUMA 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 MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAI (DzM) .....	8
3.2.	PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAI (TR) .....	10
4.	LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA .....	11

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības lokālplānojuma teritorijai (zemes vienībai RĪGAS IELĀ 3, Ikšķilē, Ogres novadā – kadastra apzīmējums 7405 001 0379) (turpmāk – lokālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas kartēm: “TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA” un “TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”. Tie ir Ikšķiles novada teritorijas plānojuma precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Lokālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl šie nosacījumi nenosaka citādi.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Lokālplānojuma teritorijas robežās.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

## 2. PRASĪBAS LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI

### 2.1. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

5. Piekļūšana zemes vienībai tiek nodrošināta no vietējas nozīmes ielas – Parka ielas.
6. Piebrauktuves ieklāj ar cieto segumu, izmantojot ūdenscaurlaidīgus segumus (bruģi vai tml.).
7. Gājēju ceļņus 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. Piebrauktuves 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 12 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 būvniecības dokumentācijā, atbilstoši šajos nosacījumos ietvertajām prasībām.

12. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.

13. Piebrauktuvju, gājēju celiņu un apbūves teritoriju labiekārtojumu būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu, iekļūšanu ēkās un izkļūšanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā.

14. Ēku pārbūvi būvniecības ieceres dokumentācijā organizē tā, lai tās iekļautos ainavā un tiku maksimāli saglabāti lokālpilnojuma teritorijā esošie koki (īpaši saglabājami vērtīgākie – ainaviski izteiksmīgākie 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 būvniecības ieceres dokumentācijā.

### 2.3. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI

18. Dzīvojamo ēku nodrošina ar inženiertehniskās apgādes tīkliem – centralizētu elektroapgādi, elektroniskajiem sakariem, ūdensapgādi un gāzesapgādi.

19. Dzīvojamo ēku nodrošina ar lokāliem siltumapgādes risinājumiem, konkrētus risinājumus paredzot būvniecības ieceres dokumentācijā.

20. Inženierbūvju projektēšanu un būvniecību veic atbilstoši lokālplānojuma un būvniecības dokumentācijas risinājumiem. Plānotais inženiertīklu izvietojums noteikts Grafiskās daļas kartē "TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

21. Lokālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis. Saules paneļi uz dzīvojamās ēkas un / vai palīgēkas jumtiem izvietojami vienā plaknē ar jumtu tā, lai tie aktīvi neeksponētos no publiskās ārtelpas un neveidotu vizuālo piesārņojumu.

22. Lokālplānojuma 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

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

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

25. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.

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

27. 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 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika".

28. Gadījumos, kad pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības. Visu veidu rīcība šajās vietās jā saskaņo ar ieinteresētajām institūcijām.

### 3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

#### 3.1. PRASĪBAS MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAI (DzM)

29. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

29.1. savrupmāju apbūve (11001);

29.2. rindu māju apbūve (11005);

29.3. daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

30. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

30.1. biroju ēku apbūve (12001);

30.2. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002), ne vairāk kā 50 % no maksimālās telpu kopējās platības – veikals, aptieka, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmums, sadzīves un citu pakalpojumu objekts, izņemot azartspēļu organizēšanas vietas, degvielas uzpildes stacijas, gāzes uzpildes stacijas, transporta apkalpes uzņēmumus vai citus objektus, kas veic piesārņojošas darbības;

30.3. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīca, dienesta viesnīca, pansija vai viesu māja ar ietilpību līdz 10 numuriem, izņemot kempingus, laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiekabēm’

30.4. sporta būvju apbūve (12005): izņemot autosporta vai motosporta trases;

30.5. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas aprūpes vai izglītības iestāde, profesionālās izglītības vai interešu izglītības iestāde;

30.6. veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakse, veselības centrs vai citi ambulatorai ārstniecībai un citiem veselības aprūpes pakalpojumiem paredzēti objekti;

30.7. sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot patversmi vai citu iestādi ar izmitināšanu;

30.8. dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārmedicīniskās prakses iestāde dzīvnieku aprūpei;



30.9. labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots skvērs, dārzs, publiski pieejams pagalms, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai;

30.10. ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

31. Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>.

32. Maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi.

33. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 35 %.

### 3.2. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAI (TR)

34. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

34.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes un pazemes inženierbūves, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens, naftas produktu un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi). Pirms radioiekārtu un antenu, mobilo sakaru bāzes staciju un apraides raidītāju ierīkošanas veic būvniecības ieceres publisko apspriešanu.;

34.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002);

34.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

35. Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība – nenosaka.

36. Maksimālais stāvu skaits – nenosaka.

37. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 10 %.

#### 4. LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

38. Lokālpilānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Ogres novada pašvaldības domi un lokālpilānojuma izstrādes īsteno tāju pēc lokālpilānojuma apstiprināšanas un stāšanās spēkā, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju/as un veicot projektēšanu un ēku pārbūvi.

39. Lokālpilānojuma teritorijas ēku, inženiertehnisko komunikāciju un labiekārtojuma būvniecības ieceres dokumentācija var tikt veikta vienā kārtā, vai arī secīgi, pa daļām.

40. Lokālpilānojuma realizācijas kārtība ir saistoša Lokālpilānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.

41. Lokālpilānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Lokālpilānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

42. Lokālpilānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par lokālpilānojuma realizācijas kārtību.