

OGRES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

DETĀLPLĀNOJUMS

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

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Izstrādātājs: SIA „Laiviņš un Upīte”

2025. gads

SATURS

IEVADS.....	3
1.1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN DARBA UZDEVUMI.....	4
1.2. PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI.....	5
2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA	10
2.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS.....	10
2.2. ZEMES VIENĪBAS.....	11
2.3. ESOŠĀ SITUĀCIJA	12
2.4. TRANSPORTS UN PIEKĻŪŠANA.....	14
2.5. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI	15
2.6. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	17
3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI.....	22
3.1. ATTĪSTĪBAS IECERE.....	22
3.2. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....	24
3.3. LABIEKĀRTOTĀ ĀRTELPA UN VIDES PIEEJAMĪBA	26
3.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA.....	28
3.5. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI	32
3.5.1. ELEKTROAPGĀDE	32
3.5.2. ELEKTRONISKO SAKARU LĪNIJAS.....	35
3.5.3. ŪDENSAPGĀDE.....	37
3.5.4. SADZĪVES KANALIZĀCIJA	38
3.5.5. GĀZESAPGĀDE.....	41
3.5.6. SILTUMAPGĀDE	43
3.5.7. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA	45
3.6. UGUNSDROŠĪBA	47
3.7. APBŪVES AIZSARDZĪBA	49
3.8. VERTIKĀLAIS PLĀNOJUMS.....	50
3.9. AINAVU IZVĒRTĒJUMS	51
4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	54

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemes vienībai RĪGAS IELĀ 10B, Ogrē (kadastra apzīmējums 7401 001 0463) (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) ir uzsākta, pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājumu, atbilstoši Ogres novada pašvaldības domes 2023. gada 28. septembra lēmumam Nr. 16 (protokols Nr.19; 8.): “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā Rīgas ielā 10b, Ogrē, Ogres novadā, kadastra Nr. 7401 001 0463”.

Detālplānojums izstrādāts, pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28. panta pirmo, trešo un ceturto daļu; Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr. 628) 38., 39.4.1. punktu, 98., 102. un 103. punktu. Tā risinājumi sagatavoti saskaņā ar Ogres novada teritorijas plānojumu 2012. - 2024. gadam (turpmāk tekstā – teritorijas plānojums) un tā sastāvā esošajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk tekstā TIAN) (Teritorijas plānojums apstiprināts ar Ogres novada pašvaldības 2012. gada 21. jūnija sēdes lēmumu Nr. 16/2012 (protokols Nr. 6; 1.§), kā arī ir saskaņā ar Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2022. – 2034. gadam (turpmāk tekstā – attīstības stratēģija).

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN DARBA UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir paaugstināt atļauto apbūves augstumu par 1 stāvu un precizēt apbūves tehniskos rādītājus zemes vienībai Rīgas ielā 10 B, Ogrē, Ogres novadā, kadastra apzīmējums 74010010463, daudzdzīvokļu nama apbūves vajadzībām.

DARBA GALVENIE UZDEVUMI:

- Detalizēt Ogres novada pašvaldības 2012.gada 27.janvāra saistošajos noteikumos Nr.16/2012 “Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – SN16/2012) noteiktos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus un aprobežojumus.
- Veikt ainavas analīzi, kā arī izvērtēt detālplānojumā paredzēto risinājumu, plānotās apbūves ietekmi uz ainavu, tās vizuāli estētisko kvalitāti.
- Noteikt būvlaidi, norādīt galveno ēku rekomendējamo izvietojumu projektētajā zemes vienībā.
- Nodrošināt piekļūšanu zemesgabalam no Rīgas ielas ar paralēlo ceļu, nodibinot ielas sarkanās līnijas un dodot to pagriezienu punktu koordinātas. Izstrādāt projektēto ielu šķērsprofilus, paredzot inženierkomunikāciju izvietojumu (t.sk. perspektīvo). Ielu paredzēt kā atsevišķu zemes vienību.
- Izstrādāt transporta, gājēju un velo infrastruktūras risinājumus, nodrošinot ērtu sasaisti ar esošo transporta infrastruktūru, izstrādāt perspektīvo transporta organizācijas shēmu, gājēju un veloceliņu shēmas.

- Grafiskajā daļā attēlot apgrūtinājumus un zemes vienību izmantošanas ierobežojumus – esošās un projektētās inženierkomunikācijas un to aizsargjoslas, ielu aizsargjoslas un būvlaides.
- Izstrādāt vertikālo plānojumu.
- Paredzēt auto novietnes un velo novietnes atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- Detālplānojumā ietvert prasības:
 - kompleksam risinājumam vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas novēršanai;
 - detālplānojumā plānoto objektu izbūvei vienā vai vairākās kārtās, norādot izbūvēto objektu apsaimniekošanas risinājumu.
- Detalizēt prasības apstādījumu veidošanai zemes vienībā, kā arī prasības ielas teritorijas apstādījumiem.
- Nepieciešamības gadījumā izstrādāt Vides pārskatu.
- Grafiskā daļa jāizstrādā mērogā 1:500.
- Detālplānojums sagatavojams atsevišķos sējumos izdrukas formā 3 eksemplāros un elektroniskā veidā (pdf vai word formātā, grafisko daļu – pdf un shp, dwg, vai dgn formātā).

1.2. PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI

Detālplānojuma sastāvs sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34., 35., 36. un 37. punktam un atbilstoši darba uzdevumā noteiktajam:

- I daļa. PASKAIDROJUMA RAKSTS ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu un teritorijas izmantošanas priekšnosacījumus, teritorijas attīstības mērķi un uzdevumus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un pamatojumu, ietverot detālplānojuma

teritorijas un tā apkārtnes konteksta analīzes u.c. darba uzdevumā iekļauto izpēšu secinājumus; detālplānojuma īstenošanas izklāstu.

- II daļa. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI nosaka teritorijas izmantošanas prasības, aprobežojumus; nosaka teritorijas apbūves parametrus; nosaka prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam; ja nepieciešams, nosaka citas prasības, aprobežojumus un nosacījumus, ņemot vērā teritorijas īpatnības, specifiku (piemēram, pielietojamie ēkas fasādes apdares materiāli, žogu tipi, autostāvvietu skaitu u.c.).
- III daļa. GRAFISKĀ DAĻA nosaka funkcionālo zonējumu (plānoto (atļauto) izmantošanu), atspoguļojot būvlaides un apbūves zonas, apbūves rādītājus, pieņemtos apzīmējumus; precīzē transporta infrastruktūras, t.sk. piekļūšanas zemes gabalam, risinājumus; nosaka galvenos inženiertīklu apgādes risinājumus; precīzē apgrūtinātās teritorijas un objektus, to aizsargjoslas, ietverot arī apgrūtinājumu eksplikāciju; nepieciešamības gadījumā citus risinājumus, kas detalizē un precīzē detālplānojuma teritorijas izmantošanu.

Grafiskā daļa sastāv no kartēm:

1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA
2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

Grafiskā daļa izstrādāta uz LKS-92 TM koordinātu sistēmā izstrādātas augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas kartes pamatnes, Latvijas augstumu sistēmā LAS-2000,5 mērogā M 1 : 500.

- IV daļa. PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI ietver Ogres novada pašvaldības domes lēmumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei; zemes robežu plānu, īpašuma tiesības apliecinošu dokumentu kopijas; privātpersonu priekšlikumi, kas saņemti, uzsākot detālplānojuma izstrādi, un publiskās apspriešanas materiāli; ziņojums par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam; institūciju izsniegtā informācija, nosacījumi detālplānojuma izstrādei un atzini par to ievērošanu; paziņojumi un publikācijas presē, publiskās apspriešanas pasākumu saraksts; publiskās apspriešanas sanāksmes protokoli; publikācijas pašvaldības mājaslapā un Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS); pasta apliecinājumi par paziņojumu nosūtīšanu to nekustamo īpašumu īpašniekiem (tiesiskajiem valdītājiem), kuru īpašumā (valdījumā) esošie nekustamie īpašumi robežojas ar detālplānojuma teritoriju; cita informācija, kas izmantota detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojuma izstrādes laikā saņemti nosacījumi detālplānojuma un būvprojekta izstrādei un atzinumi par izstrādāto detālplānojuma redakciju no institūcijām:

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
- Veselības inspekcija;
- AS „Sadales tīkls”;
- VSIA „Latvijas Valsts ceļi”;
- AS „GASO”;
- SIA „Tet”;
- Ogres novada pašvaldības aģentūra "Ogres komunikācijas";
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Ogres daļa.

Detālplānojuma izstrādes laikā ievērotas normatīvo aktu prasības un ņemti vērā dokumenti:

- Teritorijas attīstības plānošanas likums;
- Aizsargjoslu likums;
- Būvniecības likums;
- Latvijas būvnormatīvi;
- Latvijas Valsts standarti;
- Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumi Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – Noteikumi Nr. 628);
- Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumi Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumi Nr. 500 „Vispārīgie būvnoteikumi” (turpmāk – VBN);
- Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumi Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””;
- Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumi Nr. 574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”” (turpmāk – Noteikumi Nr. 574);
- Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumi Nr. 333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība””;

- Ministru kabineta 08.07.2014. noteikumi Nr. 392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
- Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumi Nr. 501 „Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas, būvniecības un uzraudzības kārtība”;
- Ministru kabineta noteikumi Nr. 972 „Ceļu drošības audita noteikumi”;
- Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2022. – 2034. gadam;
- Ogres novada teritorijas plānojums 2012. - 2024. gadam.

Detālpļānojuma izstrādes procesā tiek nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot publisko apspriešanu un ievietojot informāciju Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS), valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolatvija.lv un pašvaldības tīmekļa vietnē www.ogresnovads.lv, kā arī publicējot informatīvajā izdevumā “Savietis”.

Detālpļānojuma redakcija nododama publiskajai apspriešanai uz termiņu ne īsāku par četrām nedēļām, nodrošinot detālpļānojuma materiālu pieejamību Pašvaldības centrālās administrācijas ēkā, Ogrē, Brīvības ielā 33, Ogres novadā.

Detālpļānojuma publiskās apspriešanas laikā detālpļānojuma izstrādātājs organizē detālpļānojuma projekta publiskās apspriešanas sanāksmi.

2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

2.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālpilānojuma teritorija atrodas Ogres pilsētas dienvidu daļā, Rīgas ielas ziemeļu malā, 750 m attālumā no Daugavas, 500 m attālumā no Ogres centra (Ogres dzelzceļa stacijas un autoostas) (1. att.). To veido zemes vienība RĪGAS IELĀ 10 B (kadastra apzīmējums 7401 001 0463), kas atrodas kvartālā starp Rīgas, Pirts un Brīvības ielu un Grīvas prospektu, un daļa zemes vienības Rīgas ielā.



1. att. Detālpilānojuma teritorijas novietojums

Detālpilānojuma teritorija atrodas pilsētas daļā, uz ziemeļiem no Rīgas ielas, kurā dominē daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve, taču Rīgas ielas pretējā pusē atrodas dabas teritorijas – Ogres sala, Ogres upes grīva un Daugava.

2.2. ZEMES VIENĪBAS

Detālplānojuma teritoriju veido zemes vienības:

- Rīgas iela 10 B, kadastra apzīmējums 7401 001 0463, ar platību 0. 1862 ha (juridiskas personas nekustamais īpašums);
- Daļa no zemes vienības Rīgas iela, kadastra apzīmējums 7401 001 0391, 0.1920 ha platībā (pašvaldības īpašums).

Detālplānojuma teritorija robežojas ar (2. att.):

- Rīgas iela 6, kadastra apzīmējums 7401 001 0463 (jaukta statusa kopīpašums);
- Rīgas iela 10 A, kadastra apzīmējums 7401 001 0050 (juridiskas personas īpašums);
- Rīgas iela 14, kadastra apzīmējums 7401 001 0490 (juridiskas personas īpašums);
- Rīgas iela 10, kadastra apzīmējums 7401 001 0462 (fiziskas personas īpašums);
- Grīvas prospekts 11 A, kadastra apzīmējums 7401 001 0361 (fiziskas personas īpašums);
- Grīvas prospekts 11, kadastra apzīmējums 7401 001 0352 (jaukta statusa kopīpašums).



2. att. Detālplānojuma teritorija un robežojošās zemes vienības

2.3. ESOŠĀ SITUĀCIJA

Detālplānojuma teritorija ir neapbūvēta (3. att.), teritorijas centrālajā daļā – neliels paugurs ar apaugumu, kuru veido galvenokārt priedes. Detālplānojuma teritorijā aug arī egles un liepas, gar Rīgas ielu – nelieli krūmāji (4. att.).



3. att. Esošā situācija

Ap detālplānojuma teritoriju atrodas esoša daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve. Teritorijas ziemeļu daļā atrodas iekškvartāla iela ar asfalta segumu, atkritumu novietne, kā arī sabrukusi saimniecības ēka, kas nav reģistrēta kadastra sistēmā (5. att.).



4. att. Skats uz detālpļānojuma teritoriju no ziemeļaustrumiem © Google



5. att. Skats uz detālpļānojuma teritoriju no ziemeļiem © Google

2.4. TRANSPORTS UN PIEKĻŪŠANA

Esošā piekļūšana detālpļānojuma teritorijai ir nodrošināta ar savienojumu caur iekškvartāla ielām no Grīvas prospekta, taču detālpļānojuma teritorija atrodas pie Rīgas ielas, un realizējot detālpļānojuma attīstības ieceri paredzēta piekļuves izveide no Rīgas ielas. Rīgas ielas sarkanās līnijas novietotas pa zemes vienības Rīgas ielā 10 B dienvidu robežu, tādējādi ielu sarkano līniju koridors robežojas ar apbūvei paredzēto zemes vienību (6. att.).

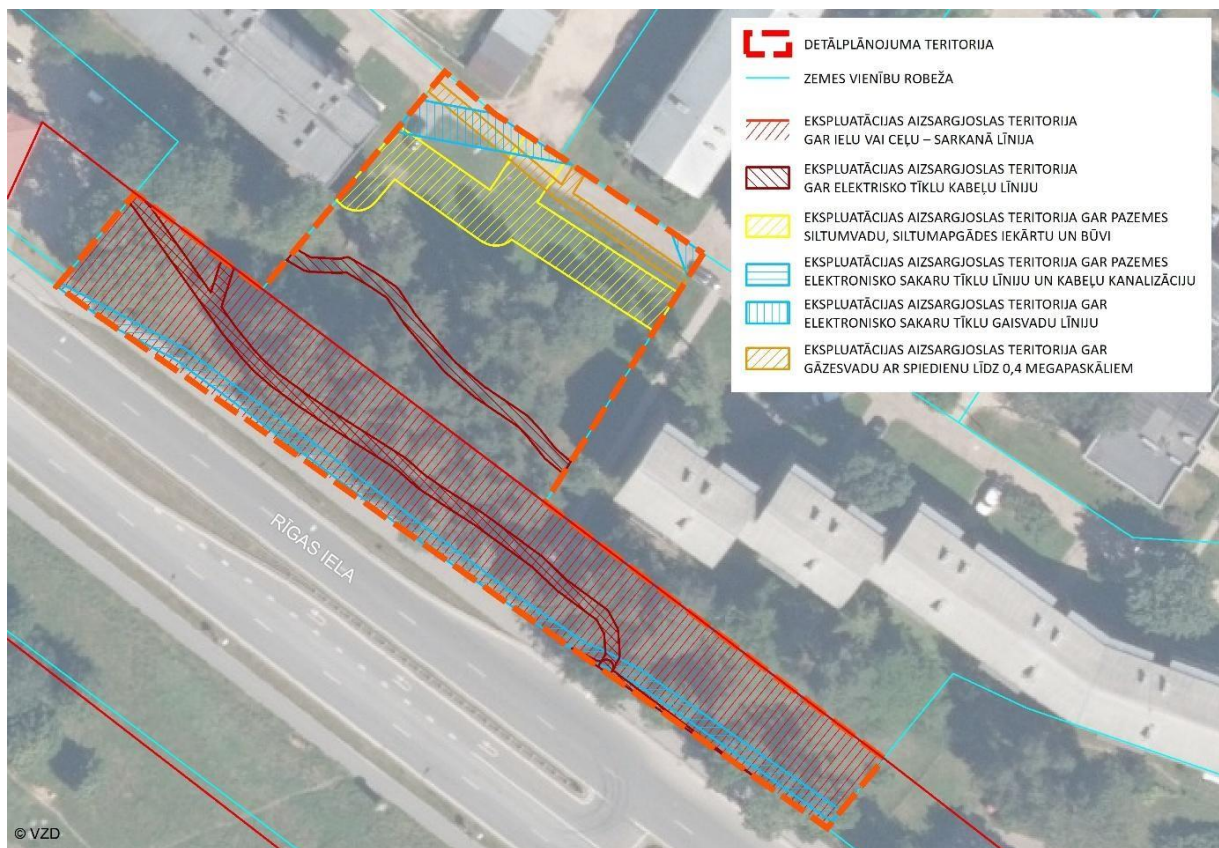


6. att. Ielu sarkanās līnijas detālpļānojuma teritorijas apkārtnē

Rīgas iela ir A kategorijas iela, kas ir daļa no valsts galvenā autoceļa A6 – Rīga—Daugavpils—Krāslava—Baltkrievijas robeža (Pāternieki), Ogres pilsētā; tajā ir divu joslu brauktuves platums katrā braukšanas virzienā, kā arī gājēju ietves un velo infrastruktūra. Rīgas ielai attālums starp sarkanajām līnijām pie detālpļānojuma teritorijas ir 60 m.

2.5. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā atrodas Rīgas ielas sarkanās līnijas (7. att.) un to ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (apgr. kods 7312030100) 0,1920 ha platībā. Detālplānojuma centrālajā un dienvidu daļā atrodas elektrisko tīklu kabeļu līnijas ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (apgr. kods 7312050201) 0,0320 ha platībā.



7. att. Esošie apgrūtinājumi un aizsargjoslas

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā atrodas pazemes siltumvads ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi (apgr. kods 7312060100) 0,0380 ha platībā.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā atrodas elektronisko sakaru tīklu kabeļu līnija ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (apgr. kods 7312040100) 0,0249 ha platībā, savukārt detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā atrodas elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijas ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju (apgr. kods 7312040200) 0,0100 ha platībā.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā atrodas pazemes zemspiediena gāzesvads ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (apgr. kods 7312080101) 0,0095 ha platībā (2. tabula).

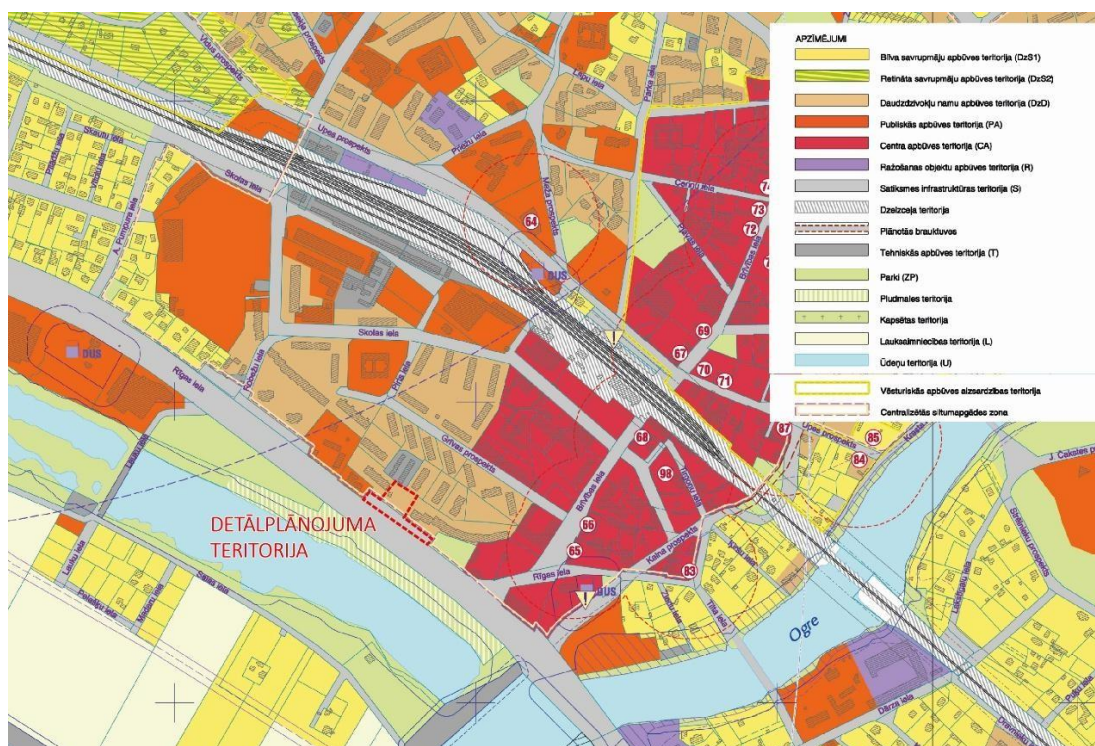
2. tabula. Esošie apgrūtinājumi un to platības

APGRŪTINĀJUMI		
Klasifikācijas kods	Nosaukums	Platība, ha
7312030100	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.1920
7312050201	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0320
7312060100	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0380
7312040100	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0249
7312040200	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0100
7312080101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0095

Detālplānojuma teritorijā esošās aizsargjoslas un aprobežojumi attēlotas Grafiskās daļas kartē “TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA” un “TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

2.6. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Atbilstoši Ogres novada teritorijas plānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai, detālplānojuma teritorija atrodas funkcionālajā zonā – Daudzdzīvokļu namu apbūves teritorija (DzD) un Satiksmes infrastruktūras teritorija (SI) (8. att.).



8. att. Detālplānojuma teritorija Ogres novada teritorijas plānojuma kontekstā

Atbilstoši Ogres novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 220.1. daļai detālplānojuma teritorija atrodas Daudzdzīvokļu namu teritorijā (DzD) un atbilstoši 220.1. daļai detālplānojuma teritorija atrodas Satiksmes infrastruktūras teritorijā (SI).

Daudzdzīvokļu namu teritorijā (DzD)

Atļautā izmantošana (220.1.¹):

- Daudzdzīvokļu namu (3 un vairāk dzīvokļi) apbūve;
- Daudzdzīvokļu nama pirmajos stāvos pirmsskolas izglītības iestāde vai privāts mājas bērnudārzs, pārvaldes iestāde, atpūtas iestāde, ārstniecības iestāde, vietējas nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, sporta būve;

Palīgizmantošana (220.2.):

- Vietējas nozīmes sporta būve;
- Pansija;
- Darbnīca.

Minimālā zemes vienības platība (220.3.):

- Pēc funkcionālās nepieciešamības, nodrošinot intensitātes un brīvās zaļās teritorijas rādītāju ievērošanu.

Apbūves intensitāte (220.5.):

- Daudzdzīvokļu namu apbūves zemes vienībām pilsētā 100%. Ar detālplānojumu pamatojot lielāku stāvu skaitu, apbūves intensitāti pieļaujams palielināt līdz 120%.

Brīvās teritorijas rādītājs (220.6.):

- Daudzdzīvokļu namu apbūves zemes vienībām 40%.

Maksimālais stāvu skaits un augstums (220.8.):

- Daudzdzīvokļu namu apbūvē Ogres pilsētā 5 stāvi, bet uz robežas ar savrupmāju apbūvi 4 stāvi;
- Izstrādājot detālplānojumu daudzdzīvokļu namu apbūvei Ogres pilsētā, iespējams pamatot lielāku stāvu skaitu, bet ne vairāk par 10 stāviem, izņemot gadījumus, ja zemes vienība robežojas ar savrupmāju apbūvi.

¹ Numerācija atbilstoši Ogres novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem

Citi noteikumi daudzdzīvokļu namu apbūvei (220.13.):

- Piekļūšana katram tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektam jānodrošina atsevišķi no citām izmantošanām;
- Projektējot apbūvi, jāparedz teritorijas labiekārtojums atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai – atpūtas vietas, bērnu rotaļlaukumi, vietas sporta nodarbībām un veļas žāvētavas, kā arī auto un velonovietnes un atkritumu novietnes;
- Attālums no daudzdzīvokļu nama logiem līdz bērnu rotaļlaukumam, iekārtotai teritorijai fiziskām nodarbībām un sporta laukumam, kā arī pieaugušo atpūtas vietai, nedrīkst būt mazāks par 12 m.
- Aizliegts nožogot zemes vienības vai to daļas daudzdzīvokļu namu kvartālos, izņemot bērnu rotaļlaukumu, atkritumu novietni vai auto novietni teritorijas;
- Jauna apbūve daudzdzīvokļu namu (mikrorajonu) apbūves iekšpagalmos izvērtējama, ievērojot intensitātes, brīvās (zaļās) teritorijas rādītāja, kā arī insolācijas (izsauļojuma) un izgaismojuma prasības un veicot publiskās apspriešanas procedūru;
- Rekonstrukcijas gadījumā, lai nodrošinātu vides pieejamības prasību ievērošanu, drīkst samazināt būvlaidi.

Satiksmes infrastruktūras teritorija (Sl)

Atļautā izmantošana (225.1.):

- 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.);

Palīgizmantošana (225.2.):

- Dzīvoklis (arī dzīvokļi atsevišķā ēkā);
- Tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
- Ražošanas un noliktavu ēkas (tikai dzelzceļa teritorijā).

Maksimālais stāvu skaits un augstums (225.3.):

- Ēkām 2 stāvi. Augstuma ierobežojumi neattiecas uz mastiem, torņiem un citām inženiertehniskām konstrukcijām, kas nav ēkas, izņemot ierobežojumus Ogres pilsētas vēsturiskās apbūves aizsardzības teritorijās.

Ielu un ceļu šķērsprofili (225.4.):

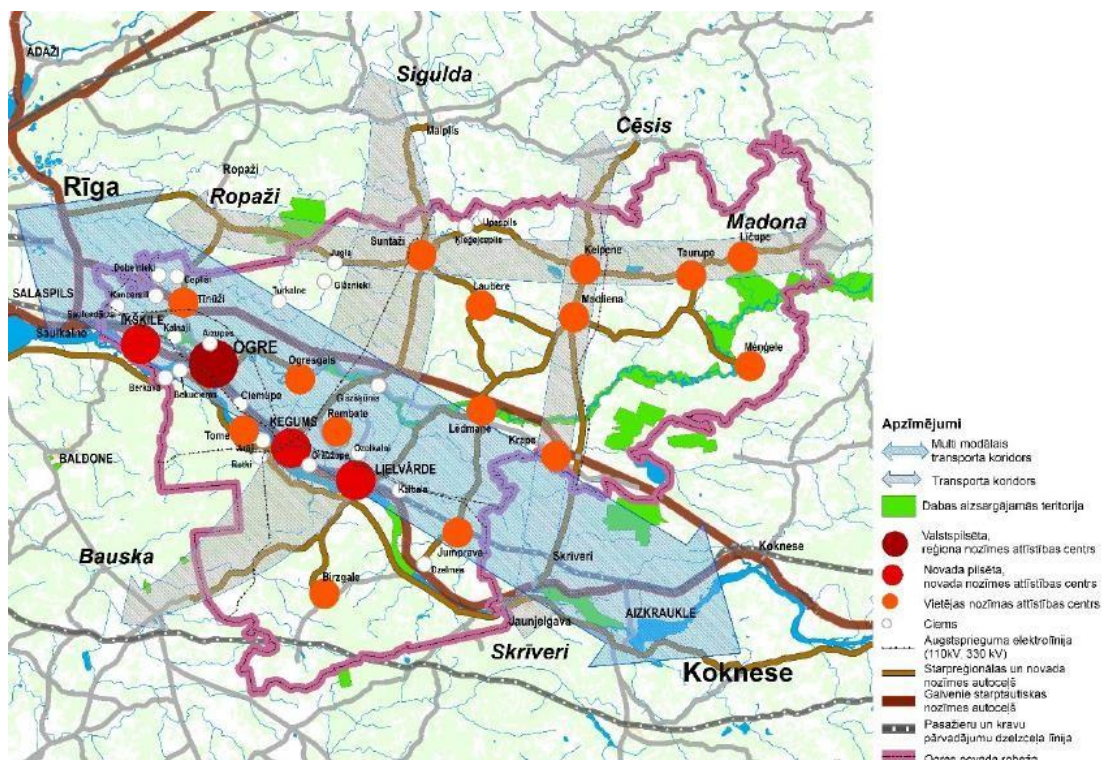
- Ielas šķērsprofils jānosaka detālplānojumā, saskaņā ar šiem apbūves noteikumiem un piemērojot inženierkomunikāciju attīstības shēmas;
- Ceļa šķērsprofilu nosaka projektēšanā, piemērojot atbilstoši tā nozīmei un prognozētajai satiksmes intensitātei attiecīgo normālprofilu.

ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJA

Atbilstoši Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai 2022. – 2034. gadam Telpiskās attīstības struktūrai (12. att.), detālplānojuma teritorija atrodas Valsts pilsētā, reģiona nozīmes attīstības centrā – Ogrē, kas ir: *Novada līmeņa administratīvais un pakalpojumu centrs, Novada līmeņa darba tirgus centrs, Galvenais novada mobilitātes centrs, Ražošanas centrs, Dzīvesvieta, Darba vieta, Svārstmigrācijas gala punkts.*

Detālplānojuma attīstības iecere atbilst Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2022. – 2034. gadam izvirzītajiem stratēģiskajiem mērķiem:

- SM1 – *Ogres novadā ir izveidots līdzsvars starp dabas un vides kvalitāti un cilvēku vajadzībām.*
- SM2 – *Ogres novada demogrāfija iegūst ilgtspējīgu raksturu.*
- SM3 – *Mājsaimniecībām ir ērti pieejami tām nepieciešamie pakalpojumi.*



9. att. Detālplānojuma teritorija novada telpiskās struktūras kontekstā

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

3.1. ATTĪSTĪBAS IECERE

Detālpilnojuma attīstības iecere ir daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas jauna būvniecība (Ēkas galvenais lietošanas veids atbilstoši būvju klasifikācijai 1122- triju vai vairāku dzīvokļu māja).

Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas jaunbūvei projektēti seši virszemes un viens pazemes (cokola) stāvs, kuros izvietoti 28 dzīvokļi un to palīgtelpas. Ar nolūku saglabāt zemes vienībā esošo dabīgo reljefu, ēkas apjoms cokola stāva līmenī daļēji "iesēdināts" esošajā reljefā. Galvenā ieeja ēkā projektēta cokola stāvā no Grīvas prospekta puses. Cokola stāvā iedzīvotāju ērtībai paredzētas vairākas koplietošanas telpas – plašs foajē, kopīga palīgtelpa velosipēdu, bērnu ratiņu u.c. novietošanai, katram dzīvokļa īpašumam papildus atsevišķa palīgtelpa. Cokola stāvā izvietotas arī ēkas apsaimniekošanai paredzētās tehniskās telpas.

Jaunbūvei paredzēts pieslēgt nepieciešamās centralizētās inženiertehniskās komunikācijas, veidot autostāvvietas, labiekārtotu ārtelpu un piekļūšanai izveidot pieslēgumu Rīgas ielai.



10. att. Detālpilānojuma attīstības iecere



11. att. Detālpilānojuma attīstības iecere

3.2. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Atbilstoši Ogres novada teritorijas plānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai, detālplānojuma teritorija atrodas funkcionālajā zonā – Daudzdzīvokļu namu apbūves teritorija (DzD) un Satiksmes infrastruktūras teritorija (SI) (8. att.). Lai realizētu detālplānojuma attīstības iecerei zemes vienībai Rīgas ielā 10 B, Ogrē (kadastra apzīmējums 7401 001 0463) nepieciešams detalizēt Ogres novada pašvaldības 2012. gada 27. janvāra saistošajos noteikumos Nr.16/2012 “Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus un aprobežojumus.

Apbūves noteikumi detalizēti atbilstoši to 220.5. un 220.8. punktam.

Daudzdzīvokļu namu teritorijā (DzD)

Atļautā izmantošana:

- Daudzdzīvokļu namu (3 un vairāk dzīvokļi) apbūve.

Palīgizmantošana:

- Apstādījumi.

Minimālā zemes vienības platība:

- Pēc funkcionālās nepieciešamības, nodrošinot intensitātes un brīvās zaļās teritorijas rādītāju ievērošanu.

Apbūves intensitāte:

- 120 %.

Brīvās teritorijas rādītājs:

- 40 %.

Maksimālais stāvu skaits un augstums:

- 6 stāvi un cokola stāvs.

Citi noteikumi daudzdzīvokļu namu apbūvei:

- Projektējot apbūvi, jāparedz teritorijas labiekārtojums atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai – atpūtas vietas, bērnu rotaļlaukumi, vietas sporta nodarbībām un veļas žāvētavas, kā arī auto un velonovietnes un atkritumu novietnes;
- Attālums no daudzdzīvokļu nama logiem līdz bērnu rotaļlaukumam, iekārtotai teritorijai fiziskām nodarbībām un sporta laukumam, kā arī pieaugušo atpūtas vietai, nedrīkst būt mazāks par 12 m.
- Aizliegts nožogot zemes vienības vai to daļas daudzdzīvokļu namu kvartālos, izņemot bērnu rotaļlaukumu, atkritumu novietņu vai auto novietņu teritorijas.

Satiksmes infrastruktūras teritorija (SI)

Atļautā izmantošana:

- 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.);

Palīgizmantošana:

- Apstādījumi.

Ielu un ceļu šķērsprofili:

- Ceļa šķērsprofilu nosaka projektēšanā, piemērojot atbilstoši tā nozīmei un prognozētajai satiksmes intensitātei attiecīgo normālprofilu.

3.3. LABIEKĀRTOTĀ ĀRTELPA UN VIDES PIEEJAMĪBA

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai autotransportam organizēta no dienvidiem – no jaunveidojamā pieslēguma Rīgas ielai. Piekļūšana detālplānojuma teritorijai velotransportam un gājējiem organizēta no dienvidiem – no Rīgas ielas gājēju ietves un veloceļa, kā arī no ziemeļu daļas savienojuma ar iekškvartāla ielām un Grīvas prospektu.

Pārvietošanās detālplānojuma teritorijā autotransportam, gājējiem un velotransportam tiek organizēta pa dzīvojamās zonas ielu ar 6 m brīvo platumu. Paredzēta bērnu rotaļu laukuma (bērnu rotaļu laukuma projekts ir saskaņots izstrādātajā būvprojektā) un šķiroto atkritumu punkta konteineru laukums (atkritumiem paredzēts metāla vai plastmasa konteineri zem nojumes).

Kopējais individuālo stāvvietu skaits stāvlaukumos ir 23 autostāvvietas, kā arī 4 iekšējās autostāvvietas ēkas cokola stāvā. Paredzētas autostāvvietas personām ar īpašām vajadzībām un autostāvvietas ar elektroauto uzlādes pieslēgumu (12. att.).

Zāliens un apstādījumi veido 477 m² no apbūves zemes vienības un 2300 m² no detālplānojuma teritorijas platības. Labiekārtota publiskā ārtelpa – zāliens, apstādījumi, gājēju celiņi un labiekārtojuma elementi veido attiecīgi 741 m² no apbūves zemes vienības un 2564 m² no detālplānojuma teritorijas platības, tādējādi brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 68 % no kopējās detālplānojuma teritorijas.

Lai aizsargātu detālplānojuma teritorijā saglabājamās koku, veicot jebkādas būvniecības vai labiekārtojuma darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Būvdarbu laikā būvniecības teritorijā esošo koku stumbrus vismaz 2,5 m augstumā iežogo ar vairogiem. Ja būvdarbu laikā atraktas koku saknes, atsegtās koka saknes apklājamās, lai pasargātu tās no izzūšanas, kā arī veicami pasākumi, lai pasargātu koku saknes un augsni no sablīvēšanās, ko var izraisīt smagās tehnikas pārvietošanās būvlaukumā. Kokaugiem, kas atrodas slēgtā vai daļēji slēgtā segumā, nodrošina apdobi ar rādiusu vismaz 1,5 m no koka stumbra, bet no krūma vai krūmu grupas malējā krūma ass – līdz 1 m.

Veidojot apstādījumus, jāveic Lejasdaugavas senlejai atbilstošu koku un krūmu sugu izvēle. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un pašvaldības noteikumiem.



12. att. Apbūve un labiekārtota ārtelpa

Koplietošanas telpas un dzīvokļa ieejas plānotas ar vienlīmeņa piekļuvi. Ēkā izbūvējams lifts ar atbilstošu platumu vides pieejamībai. Kāpnes komplektējamas ar kontrastējošiem pirmajiem un pēdējiem pakāpieniem. Margās iestrādājams braila rakstā stāva numurs.

Projektējot daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas telpu sastāvu tiek ievēroti spēkā esošie būvnormatīvi un projektēšanas nosacījumi dabiskajam un mākslīgajam apgaismojumam. Insolācijas un apgaismojuma prasības jānodrošina saskaņā ar spēkā esošajiem dabiskā apgaismojuma normatīviem, ievērojot Civillikumā noteiktās gaismas tiesības.

3.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai autotransportam organizēta no dienvidiem – jaunveidojamā pieslēguma Rīgas ielai. Piekļūšana detālplānojuma teritorijai velotransportam un gājējiem organizēta no dienvidiem – Rīgas ielas gājēju ietves un veloceļa, kā arī ziemeļu daļas savienojuma ar iekškvartāla ielām un Grīvas prospektu.

Pieslēgumam Rīgas ielai ar detālplānojuma teritoriju tiek izbūvēta pagarināta ieskriešanās josla (13. att.). Iebraukšana uz un izbraukšana no detālplānojuma teritorijas paredzēta pa jaunveidojamo piebraucamo ceļu ar 6m brīvo platumu, no Rīgas ielas puses. Projektā paredzēts izbūvēt vieglajam autotransportam paredzētās stāvvietas, kuras izvietotas apkārt daudzdzīvokļu mājai Rīgas ielā 10 B pa zemes vienības perimetru, auto paredzēti novietot perpendikulāri autostāvlaukuma garākajai malai, visās autostāvvietās nodrošināti gabarīti 4.3 m garumā un 2.5 m un 2.6 m platumā ar horizontālajiem ceļa apzīmējumiem, ar 0.7 m pārkari zālāja virzienā, kas nozīmē ka vieglie auto jānovieto, ar priekšējiem riteņiem atduroties pret ceļa apmali, kuras augstums pret bruģa segumu ir 10 cm. Kopējais individuālo stāvvietu skaits stāvlaukumos ir 23 autostāvvietas, kā arī 4 iekšējās autostāvvietas ēkas cokola stāvā. Paredzētas autostāvvietas personām ar īpašām vajadzībām un autostāvvietas ar elektroauto uzlādes pieslēgumu.

Sagaidāmā satiksmes intensitātes plūsma pēc dzīvojamās ēkas izbūves ir autostāvlaukuma ietilpības lielumā (27 vienības). Vides pieejamības prasības nodrošinātas, veidojot gājēju pāriešanas vietas vienā līmenī ar brauktuvi, ar pazeminātajām ceļa apmalēm. Iepretim autostāvvietām ietves ir vienā līmenī ar brauktuvi. Robežas starp brauktuvē, autostāvvietām un ietvē var tikt nodrošinātas, izbruģējot bruģakmens segumus ar dažādas krāsas un salikuma bruģakmens rakstiem.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu daļā paredzēts atkritumu konteineru laukums, pie kura piebraukšanai atkritumu savācējautomobilis izmanto esošo pagalma ieliņu, no Grīvas prospekta puses, zemesgabala ziemeļu malā.

Detālplānojuma teritorijā esošajai attīstības iecerei ir izstrādāts Ceļu drošības audita atzinums Nr.06 AD/ 24-69 “Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Rīgas ielā 10B, Ogrē” (I PIELIKUMS).



13. att. Ielu sarkanās līnijas un piekļūšanas risinājumi

Ja attīstības ieceres realizācijas laikā nav iespējams nodrošināt minimālo autonovietņu skaitu pie daudzdzīvokļu mājas, būvvalde var atļaut samazināt autonovietņu un velonovietņu skaitu ne vairāk par 25% no noteiktā minimālā skaita, ņemot vērā autonovietņu skaitu ietekmējošos faktorus (arī nodrošinājumu ar sabiedrisko transportu, atrašanos centra teritorijā, satiksmes sastrēgumus, kā arī lielu objektu izvietojuma gadījumos) un būvniecības ierosinātāja papildus veiktos prognozējamo transporta plūsmu aprēķinus (TIAN 196. punkts).

Atbilstoši VSIA "Latvijas Valsts ceļi" nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvprojekta izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Ievērtējot Aizsargjoslu likumu, Teritorijas attīstības plānošanas likumu, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumus Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumus Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, spēkā esošo ceļu projektēšanas noteikumu, Ogres novada pašvaldības domes 2023.gada 28.septembra lēmumu (protokols Nr.16; 8.) un Darba uzdevumu, kā arī citu spēkā esošu normatīvo dokumentu prasības un noteikumus;
- Ēkām nodrošināt pieļaujamā akustiskā trokšņa robežlielumu nepārsniegšanu atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumu Nr. 16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" prasībām. Paredzēt prettrokšņa pasākumus atbilstoši Latvijas būvnormatīva LBN 016-15 "Būvakustika" prasībām, nodrošinot trokšņa robežlielumu nepārsniegšanu ne ēkās, ne teritorijā;
- Apbūves attālumus un sarkano līniju platumus paredzēt atbilstoši apstiprinātajiem pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un apstiprinātajam teritorijas plānojumam;
- Nodrošināt piekļūšanu plānotām un esošām zemes vienībām no pašvaldības ielu/ceļu tīkla, neparedzot jaunus pieslēgumus Rīgas ielai;
- Piekļūšanu nodrošināt, ievērojot pakāpeniskuma principu;
- Noteikt jaunveidojamo ielu kategorijas saskaņā ar pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, nosakot galvenos izmantošanas mērķus un satiksmes dalībnieku savstarpējās priekšrocības;
- Detālplānojumā norādīt plānoto satiksmes, tai skaitā gājēju un velosipēdu, intensitāti un veikt plānotās un esošās ceļu infrastruktūras atbilstības izvērtējumu plānotajai apbūvei;
- Detālplānojumā uzrādīt satiksmes organizācijas shēmu īpašuma teritorijā;

- Teritorijas iekškvartāla ielu platumus un segas konstrukcijas izvēlēties atbilstoši aprēķina transportlīdzeklim un kustības intensitātei, ievērojot LVS 190 grupas standartu prasības. Gājēju un velosipēdistu celiņa izbūves gadījumā to paredzēt atbilstoši standarta LVS 190-9 "Ceļu projektēšanas noteikumi. Velosatiksmē" prasībām;
- Krustojumu zonās nodrošināt nepieciešamos redzamības brīvlaukus (ceļa došanas, uzbraukšanas, tuvošanās, vienādas nozīmes ceļa mezgla, gājēju un riteņbraucēju redzamība). Ceļus aprīkot saskaņā ar LVS 77 un 85 grupas standartu prasībām. Zemes vienību pievienojumu attālumus no krustojumiem paredzēt vismaz 25 m;
- Plānojot dzīvojamās zonas izveidi detālplānojuma teritorijā, paredzēt to aprīkot ar ātrumu mierinošiem satiksmes organizācijas līdzekļiem – sašaurinājumiem, salīnām, šķēršļiem u.c., ne tikai ar ātrumvaļņu palīdzību;
- Autostāvvietas detālplānojuma teritorijā projektēt saskaņā ar LVS 190-7 "Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi";
- Gājēju un velosipēdu ceļu risinājumus paredzēt atbilstoši LVS 190-9 "Velosatiksmē" prasībām. Ievērot vides pieejamības prasības;
- Ja iela veido strupceļu, tad brauktuves galā jāveido autotransporta apgrīšanās laukums atbilstoši apstiprinātajiem pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un apstiprinātajam teritorijas plānojumam;
- Nodrošināt virszemes ūdens novadi un neapgrūtināt virsmas ūdens novadi no esošajām brauktuvē;
- Detālplānojuma ceļu daļu izstrādāt autoceļu un ielu projektēšanu regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā reģistrētai juridiskai personai vai sertificētai privātpersonai.

3.5. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar centralizētu elektroapgādi, elektroniskajiem sakariem, gāzesapgādi, siltumapgādi, ūdensapgādi, sadzīves kanalizācijas un lietus kanalizācijas novadi.

Inženiertīklu projektēšana un būvniecība tiks veikta atbilstoši detālplānojuma un būvprojekta risinājumiem. Plānotais inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojums attēlots Grafiskās daļas kartē "TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

Paredzēta esošo inženiertehnisko komunikāciju saglabāšana vai pārkārtošana detālplānojuma teritorijā, atbilstoši inženiertehnisko komunikāciju būvprojekta risinājumiem.

3.5.1. ELEKTROAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz AS "Sadales tīkls" 05.10.2023. nosacījumiem sistēmā TAPIS un būvniecības lietu BIS sistēmā BIS-BL-781726-14168.

Detālplānojuma teritorijas nodrošināšanai ar elektroapgādi paredzēta pieslēguma izveide transformatoru punktam T 2167 Rīgas ielā 14 A. Detālplānojuma teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 – 20 kV) elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietaisies, paredzēta esošās kabeļu līnijas pārcelšana (14. att.).

Atbilstoši AS "Sadales tīkls" nosacījumiem, normatīviem un noteikumiem, detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvprojekta izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi";

- Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai;
- Noteiktās aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, ko nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16. pantam;
- Ievērot prasības par aprobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (īpaši ar 35. un 45. panta prasībām);
- Elektrotīklu ekspluatācijai un drošībai, kā arī vides un cilvēku aizsardzībai, ievērot prasības, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3., 8. – 11. punkts;
- Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Energētikas likuma 23. pantu;
- Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”;
- Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumi elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”;
- Jāievēro Energētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panti;
- Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.



14. att. Elektroapgāde

3.5.2. ELEKTRONISKO SAKARU LĪNIJAS

Detālplānojuma teritorijas elektronisko sakaru risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz SIA "Tet" nosacījumiem sistēmā TAPIS un būvniecības lietu BIS sistēmā BIS-BL-781726-14168.

Detālplānojuma teritorijas nodrošināšana ar elektroniskajiem sakariem paredzēta, pieslēdzoties esošajam elektrisko sakaru kabeļu līnijām detālplānojuma teritorijā vai arī veidojot individuālu elektronisko sakaru nodrošinājumu (15. att.).

Atbilstoši SIA "Tet" nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvprojekta izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt zaļajā zonā vai zem gājēju ietves;
- Paredzēt komunikāciju ievadus uz visām projektējamajām ēkām no projektējamajām komunikāciju trasēm;
- Izstrādājot inženierkomunikāciju attīstības projektus, ievērot MK noteikumus Nr. 574 par „Inženiertīklu Izvietojumu”;
- Paredzēt vietu(as) sakaru sadales punktu ierīkošanai pie projektējamajām sakaru trasēm ekspluatācijai piemērotā vietā;
- Paredzēt zemes gabala un pieguļošajā teritorijā esošo SIA „Tet” elektronisko sakaru tīkla un ar to saistīto elementu saglabāšanu;
- Lūgums savlaicīgi informēt SIA „Tet” par paredzamajām izmaiņām teritorijas apbūvē.



15. att. Elektronisko sakaru līnijas

3.5.3. ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijas ūdensapgādes risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres komunikācijas" 29.02.2024. nosacījumiem Nr. 1-9/70, būvniecības lietu BIS sistēmā BIS-BL-716438-12459 un Veselības inspekcijas 06.10.2023. nosacījumiem sistēmā TAPIS.

Detālplānojuma teritorijas nodrošināšana ar ūdensapgādi paredzēta pieslēdzoties centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem Rīgas ielā 10 (16. att.).

Atbilstoši Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres komunikācijas" un Veselības inspekcijas nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvprojekta izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Precizēt apbūves tehniskos rādītājus, izvērtēt vajadzību projektējamajā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā paredzēt vietējas ūdens spiediena paaugstināšanas iekārtas saskaņā ar būvnormatīvu par ēku iekšējo ūdensvadu un kanalizāciju un/vai veikt esošā ūdensapgādes tīkla pārbūvi (sacilpošanu);
- Inženierkomunikāciju izvietojumu veikt, ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 30. septembra noteikumus Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu projektēšanu, atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 8.1. apakšdaļas “Ūdensapgāde un kanalizācija” prasībām, paredzot pievienošanu Ogres pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīkliem;
- Ievērot spēkā esošo Latvijas būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasības.



16. att. Ūdensapgāde

3.5.4. SADZĪVES KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijas sadzīves kanalizācijas novadīšanas risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres komunikācijas" 29.02.2024. nosacījumiem Nr. 1-9/70, būvniecības lietu BIS sistēmā BIS-BL-716438-12459 un Veselības inspekcijas 06.10.2023. nosacījumiem sistēmā TAPIS.

Detālplānojuma teritorijas nodrošināšana ar sadzīves kanalizācijas novadīšanas risinājumiem paredzēta, pieslēdzoties centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem Rīgas ielā 10 (17. att.).

Atbilstoši Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres komunikācijas" un Veselības inspekcijas nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvprojekta izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Precizēt apbūves tehniskos rādītājus, izvērtēt vajadzību projektējamajā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā paredzēt vietējas ūdens spiediena paaugstināšanas iekārtas saskaņā ar būvnormatīvu par ēku iekšējo ūdensvadu un kanalizāciju un/vai veikt esošā ūdensapgādes tīkla pārbūvi (sacilpošanu);
- Inženierkomunikāciju izvietojumu veikt, ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 30. septembra noteikumus Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu projektēšanu, atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 8.1. apakšdaļas “Ūdensapgāde un kanalizācija” prasībām, paredzot pievienošanu Ogres pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīkliem;
- Ievērot spēkā esošo Latvijas būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasības.



17. att. Sadzīves kanalizācijas novadīšanas risinājumi

3.5.5. GĀZESAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijas gāzesapgādes risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz AS "Gaso" 18.10.2023. nosacījumiem sistēmā TAPIS.

Detālplānojuma teritorijā atrodas gāzesvads ar spiedienu līdz 0,005 MPa, teritorijas nodrošināšana ar gāzessapgādi iespējama ar pieslēgumu esošajam gāzes vadam detālplānojuma teritorijā (18. att.).

Atbilstoši AS "Gaso" nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvprojekta izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Paredzēt perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa novietni projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženiertīklu koridoros atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām;
- Paredzēt iespējas gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi.;
- Paredzēt katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas;
- Tehniskos noteikumus konkrētu objektu gāzes apgādei patērētājam pieprasīt AS "Gaso" Jauno pieslēgumu daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.



18. att. Gāzesapgāde

3.5.6. SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijas siltumapgādes risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres komunikācijas" 29.02.2024. nosacījumiem Nr. 1-9/70 un būvniecības lietu BIS sistēmā BIS-BL-716438-12459 un Veselības inspekcijas 06.10.2023. nosacījumiem sistēmā TAPIS.

Detālplānojuma teritorijas nodrošināšana ar siltumapgādi paredzēta, pieslēdzoties centralizētajiem siltumapgādes tīkliem detālplānojuma teritorijā (19. att.).

Atbilstoši Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres komunikācijas" un Veselības inspekcijas nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvprojekta izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Inženierkomunikāciju izvietojumu veikt, ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 30. septembra noteikumus Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu projektēšanu veikt atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 8.1. apakšdaļas “Ūdensapgāde un kanalizācija” prasībām, paredzot pievienošanu Ogres pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīkliem;
- Ievērot spēkā esošo Latvijas būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasības.



19. att. Siltumapgāde

3.5.7. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA

Detālplānojuma teritorijas lietus kanalizācijas novadīšanas risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres komunikācijas" 29.02.2024. nosacījumiem Nr. 1-9/70, būvniecības lietu BIS sistēmā BIS-BL-716438-12459 un Veselības inspekcijas 06.10.2023. nosacījumiem sistēmā TAPIS.

Detālplānojuma teritorijas nodrošināšana ar lietus kanalizācijas novadīšanas risinājumiem paredzēta, pieslēdzoties centralizētajiem lietus kanalizācijas tīkliem Rīgas ielā 10 (20. att.).

Atbilstoši Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres komunikācijas" un Veselības inspekcijas nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvprojekta izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Inženierkomunikāciju izvietojumu veikt, ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 30. septembra noteikumus Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu projektēšanu veikt atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 8.1. apakšdaļas “Ūdensapgāde un kanalizācija” prasībām, paredzot pievienošanu Ogres pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīkliem;
- Ievērot spēkā esošo Latvijas būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasības.



20. att. Lietus kanalizācijas novadīšanas risinājumi

3.6. UGUNSDROŠĪBA

Teritorijas ugunsdrošības risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz VUGD 25.10.2023. nosacījumiem sistēmā TAPIS.

Detālpļānojuma teritorija ir nodrošināta ar centralizētu ugunsdzēsības ūdensapgādi – tuvākais ugunsdzēsības hidrants detālpļānojuma teritorijai atrodas Rīgas ielā 10 (35 m attālumā no detālpļānojuma teritorijas) (21. att.).



21. att. Ugunsdzēsības hidranti detālpļānojuma teritorijas apkārtnē

Detālpļānojuma teritorijā esošajai attīstības iecerei ir izstrādāts Ugunsdrošības pasākumu pārskats (II PIELIKUMS).

Atbilstoši VUGD nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvprojekta izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Būvju lietošanas veidus, izvietojumu, ugunsdrošības attālumus un piebrauktuves plānot saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” (apstiprināts ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.333). Piebrauktuvi, iebrauktuvi un caurbrauktuvi platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 metriem, augstums – ne mazāks par 4,25 metriem. Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai apzīmē ar drošības/ugunsdrošības zīmēm saskaņā ar obligāti piemērojamo Latvijas standartu LVS 446 „Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums”, kā arī ceļu zīmēm (aizlieguma) saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 2. jūnija noteikumiem Nr.279 „Ceļu satiksmes noteikumi”;
- Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jāparedz saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves” (apstiprināts ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnijā noteikumiem Nr.326) un to izpildei piemērojamiem standartiem. Jāparedz centralizēta ūdensapgādes sistēma ar cilpveida tīkliem. Uz ūdensvada maģistrālēm paredz aizvarus vai aizbīdņus atsevišķo posmu atvienošanai, gaisa vārstus ūdensvadu atgaisošanai un izlaides ūdensvadu iztukšošanai. Ugunsdzēsības hidrantus izbūvējot jāparedz aizsardzību pret sasalšanu ziemā. Ugunsdzēsības hidrantus ūdensvada tīklā izvieto tā, lai nodrošinātu katras ēkas vai būves ārējo ugunsdzēsību no vismaz diviem hidrantiem un vismaz trīs stundu laikā (izņemot Latvijas būvnormatīvā LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves” minētos gadījumus);
- Jāņem vērā nepieciešamie ūdens patēriņi ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai, kā arī saimnieciskām un sadzīves vajadzībām;
- Ugunsdzēsības hidrantus izbūvē saskaņā ar standartiem LVS 187:2020 “Ugunsdzēsības hidrantu nacionālās prasības”, LVS EN 14384:2007 L “Virszemes ugunsdzēsības hidranti” un LVS EN 14339:2007 L “Apakšzemes ugunsdzēsības hidranti”. Ūdens ņemšanas atrašanās vietas, kā arī piebraukšanas ceļus pie tām apzīmē ar norādījuma zīmēm saskaņā ar standartu LVS 446 “Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums”. Apakšzemes ugunsdzēsības hidrantu aku vākus un virszemes ugunsdzēsības hidrantus krāso sarkanā (piemēram, RAL-3001) krāsā.

3.7. APBŪVES AIZSARDZĪBA

Detālplānojuma teritorijas plānotā apbūve atrodas tiešā Rīgas ielas Ogres pilsētā (A kategorijas iela), kas ir daļa no valsts galvenā autoceļa A6—Rīga—Daugavpils—Krāslava—Baltkrievijas robeža (Pāternieki), tuvumā (trokšņa un gaisa piesārņojuma avots), tāpēc nepieciešama apbūves aizsardzība no trokšņa un gaisa piesārņojuma.

Aizsardzībai no trokšņa piesārņojuma būvprojekta izstrādes laikā nepieciešams veikt kompleksus risinājumus vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas novēršanai / prettrokšņu pasākumus, lai nodrošinātu trokšņa līmeņa atbilstību.

Teritorijā ēkās jānodrošina normatīvajos aktos noteiktais pieļaujamais trokšņa līmenis. Būvprojektā izvērtē iespējamus risinājumus trokšņa ietekmes mazināšanai. Nepieciešamos prettrokšņa risinājumus, to apjomu un veidu iekļauj būvprojektā.

Risinājumi izvērtējami būvprojektā ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorijā ēkām jānodrošina pieļaujamā akustiskā trokšņa robežlielumu nepārsniegšanu atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumu Nr. 16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" prasībām. Jāparedz prettrokšņa pasākumus atbilstoši Latvijas būvnormatīva LBN 016-15 "Būvakustika" prasībām, nodrošinot trokšņa robežlielumu nepārsniegšanu ne ēkās, ne teritorijā.

Vajadzības gadījumā būvprojekta izstrādes laikā veicama trokšņa modelēšana, lai ievērotu prasības vides trokšņa robežlielumu nepārsniegšanai saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumiem Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” un netiktu paredzēta dzīvojamā apbūve trokšņu pārsnieguma zonā.

3.8. VERTIKĀLAIS PLĀNOJUMS

Detālplānojuma teritorijā attīstības ieceres realizēšanai, nepieciešams veikt reljefa izmaiņas. Dzīvojamās ēkas pamatu un cokola stāva izbūvei nepieciešama zemes virskārtas norakšana līdz 0.00 (21.00 m (LAS-2000,5)) atzīmei. Savukārt teritorijas labiekārtojuma un piekļūšanas risinājumu izbūvei, nepieciešams veikt nelielas reljefa izmaiņas (0.00 līdz 3.00 m) (22. att.).



22. att. Vertikālais plānojums

3.9. AINAVU IZVĒRTĒJUMS

Detālplānojuma teritorijā attīstības iecere veido daļu no Rīgas ielas apbūves frontes ainavas un Grīvas prospekta, Robežu, Rīgas un Brīvības ielu iekškvartāla daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves ainavas.

Detālplānojuma teritorijā paredzētās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas apjoms lieliski iekļaujas apkārt esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves tipveida raksturā (10., 11. att.).

Detālplānojuma attīstības iecere – apbūves augstuma palielināšana uz 6 virszemes stāviem, būtiski neietekmē ne Rīgas ielas apbūves frontes, ne iekškvartāla ainavu, jo jaunbūves absolūtais augstums tikai nedaudz pārsniedz apkārt esošās apbūves augstumu – veidojot niansētu vertikālo akcentu (26., 27. att.).

Rīgas ielas apbūves frontes ainavā, esošā apbūve raksturīga ar dažāda augstuma un mēroga ēkām, kas veido dinamisku un vizuāli daudzveidīgu pilsētvides ainavu. Jaunbūves arhitektoniskais risinājums ir veidots, ņemot vērā apkārtējai apbūvei raksturīgās proporcijas, materiālus un ritmu, tādējādi nodrošinot harmonisku integrāciju pilsētvidē (23. att.). Tā ne tikai papildina esošo siluetu, bet arī veicina pilsētībūvniecisko saskaņotību, radot vizuāli vienotu un estētiski pievilcīgu ielas tēlu. Veido vertikālo akcentu ar deviņstāvu apbūvi Rīgas ielā 16 A (24., 25. att.).



23. att. Rīgas ielas apbūves frontes ainava ar plānoto apbūvi



24. att. Rīgas ielas apbūves frontes ainava ar plānoto apbūvi (skats virzienā uz Ogres upi)



25. att. Rīgas ielas apbūves frontes ainava ar plānoto apbūvi (skats virzienā uz Rīgu)



26. att. Iekškvartāla ainava ar plānoto apbūvi (skats no Grīvas prospekta 25)



27. att. Iekškvartāla ainava ar plānoto apbūvi (skats no Grīvas prospekta 7)

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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

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

Detālpplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša detālpplānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.

Detālpplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par detālpplānojuma realizācijas kārtību.

Pēc dzīvojamās ēkas un pieguļošās teritorijas nodošanas ekspluatācijā, konkursa kārtībā tiks izvēlēta kompānija, kas apsaimniekos publisko ārtelpu un koplietošanas telpas dzīvojamajā ēkā.