

Paskaidrojuma raksts

Ogres novada Ogres pilsētas zemes gabala Amatnieku ielā 40 detālplānojuma izstrāde uzsākta pēc tā īpašnieka SIA "Mītnes" pasūtījuma, saskaņā ar Ogres novada pašvaldības izdoto darba uzdevumu, dienestu izsniegtajiem nosacījumiem, ekspertu slēdzienu par biotopu stāvokli, topogrāfisko plānu.

Šī zemes gabala detālplānojums tika izstrādāts jau 2013.gadā pēc SIA "Papuass" pasūtījuma, saņemti pozitīvi dienestu un Ogres novada pašvaldības atzinumu. Bet, sakarā ar to, ka Zemes gabala īpašnieks nepanāca vienošanos ar pašvaldību par detālplānojuma realizāciju, tas netika apstiprināts, šobrīd tajā veiktas izmaiņas atbilstoši no jauna saņemtajiem dienestu nosacījumiem.

Zemes gabala platība 1,7537 ha, tas atrodas pilsētas austrumu daļā pie maģistrālās ielas Brīvības ielas. Atbilstoši Ogres novada Ogres pilsētas teritorijas perspektīvās izmantošanas plānam tā viena daļa ir izvietota blīvas savrupmāju apbūves zonā, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju apbūve, bet teritorija gar Brīvības ielu paredzēta daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvei.

Patlaban teritorija gar Brīvības ielu ir neizmantota pļava, bet gar Amatnieku ielu- meža teritorija. Piebraukšana nekustamajam īpašumam šobrīd notiek no Amatnieku ielas puses.

Detālplānojuma izstrādes mērķis- sadalīt zemes gabalu daļās, kuru platība, konfigurācija u.c. izmantošanas kritēriji atbilst Ogres pilsētas apbūves noteikumu prasībām attiecībā pret zemes gabaliem, kuri paredzēti savrupmāju apbūvei un izdalīt zemes gabalu daudzstāvu dzīvojamo ēku apbūvei. Detālplānojumā ietverta teritoriju, atbilstoši pasūtījumam, paredzēts sadalīt divpadsmit zemes vienībās, no kurām deviņas paredzētas savrupmāju būvniecībai ar platību no 1200 līdz 1253 kv.m. (plānotais lietošanas mērķis- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601), viena- daudzstāvu dzīvojamo ēku apbūvei ar platību 5408 kv.m., kurā ietverta darba uzdevumā paredzētā publiski pieejamā apstādījumu teritorija, kura izmantojama iedzīvotāju atpūtai, tai skaitā bērnu rotaļu laukumam- 300 kv.m. Viens zemes gabals paredzēts projektējamai ielai- Amatnieku ielas posmam (lietošanas mērķa kods 1101), viens- jaunas el. transformatora apakšstacijas novietnei (lietošanas mērķa kods 1201).

Sakarā ar to, ka projektējamie savrupmāju zemes gabali atrodas patreizējā meža teritorijā, tie plānoti vismaz 1200 kv.m. lieli, lai samazinātu nepieciešamību transformēt meža teritoriju. Transformējamās zemes lielums katrā zemes gabalā šobrīd uzrādīts 400-500 kv.m., platība precizējama ēkas būvprojektā. Zemes gabalam, kas paredzēts daudzstāvu dzīvojamai apbūvei nav uzrādīti apbūves principi, jo, atbilstoši pasūtījumam, zemes gabala īpašnieks šobrīd nav gatavs precizēt apbūves tipu. Tas precizējams zemes gabala apbūves projektā, respektējot šī projekta sastāvā izstrādāto Apbūves noteikumu prasības.

Piebraukšana projektējamajām savrupmāju zemes vienībām paredzēta no Amatnieku ielas, tai skaitā no projektējamā ielas posma, kura platums ir 10,0 m sarkanajās līnijās (skat. ielu šķērsprofilu rasējumus). Piebraukšana daudzstāvu dzīvojamās apbūves zemes gabalam plānota no Sermuļu un Amatnieku ielām.

Apgrūtinājumi zemes gabaliem- teritorija ielas sarkanajās līnijās, teritorija starp ielu sarkanajām līnijām un būvlaidi- 6,0 m plata josla bez apbūves tiesībām, aizsargjoslas gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju, pašteses kanalizācijas vadu.

Inženierkomunikācijas

Dzīvojamo rajonu plānots pieslēgt pašvaldības ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem.

Projektā paredzēta lietus ūdens kanalizācijas tīkla izbūve ar pieslēgumu lietus kanalizācijas akai, kura Brīvības ielas posmā no Rūpnieku ielas līdz Ogres pilsētas robežai pārbūves ietvaros izbūvēta Amatnieku ielā.

Projekts paredz, ka perspektīvā iespējama rajona gazifikācija. Ielu šķērsprofilos tiek paredzēta vieta vidējā spiediena gāzes vada novietnei. Gāzes apgāde paredzama katram patērētājam atsevišķi, atzaru vietas norādāmas gāzes vadu tehniskajā projektā.

Detālplānojums paredz zemes gabala elektroapgādes shēmu, kā arī atsevišķi nodalītu projektējamu zemes gabalu jaunas transformatora apakšstacijas izbūvei. Nepieciešamības gadījumā

veicama Amatnieku ielā esošās transformatora apakšstacijas rekonstrukcija. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība veicama saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvaldes un sadales būvju būvnoteikumi”. Detālplānojumā paredzēta esošās sadalnes UKS-2135-338 pārvešana uz zemes vienību Nr. 10, kas veicama pēc atsevišķa projekta, atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu. Energoapgādes komersanta un nekustamā īpašuma īpašnieka savstarpējās tiesības un pienākumi noteikti saskaņā ar Enerģētikas likuma 19., 19.1., 23. un 24. pantu.

Detālplānojuma ietvaros Amatnieku ielai paredzēts apgaismes tīkls ar pieslēgumu esošajam apgaismes tīklam Brīvības ielā.

Sakarā ar to, ka plānojamā rajona tuvumā nav siltumtrases, tuvākā iespējamā pievienojuma vieta ir pie ēkas Brīvības ielā 117, Ogrē, aptuveni 470 m. Plānotajiem objektiem iespējams veidot vietējās apkures sistēmas ar gāzi vai cieto kurināmo, zemes vai gaisa siltumsūkņiem.

Ielu šķērsprofilos paredzēta vieta arī sakaru kabelim.

Atbilstoši ekspertu slēdzienam par biotopu stāvokli (pielikumā) konstatēts, ka biotopus var transformēt, ievērojot būvniecībā pieļaujamās normas un celtniecības noteikumus. Teritorijā nav īpaši aizsargājama augu sugu vai īpaši aizsargājama biotopu.

Plānojamai teritorijai nepastāv applūšanas risks.

Apbūves ugunsdzēsībai izmantojami esošie ūdens hidranti, kas izvietoti Brīvības ielā. Ugunsdzēsības transporta kustības nodrošināšanai Amatnieku ielas strupceļa posma galā paredzēts izbūvēt apgrīšanās laukumu.

Apbūve projektējamās zemes gabalos veicama atbilstoši Ogres novada pašvaldības 2012.gada 21.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.16/2012 “Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kā arī šajā projektā ietvertajiem apbūves noteikumiem.

Sastādīja

Ingrīda Priedīte