

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Nekustamo īpašumu Brīvības ielā 55, kadastra apzīmējums 74010030524 un Suntažu iela 9, kadastra apzīmējums 74010030544, Ogrē, Ogres novadā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) ir Ogres novada Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Ogres novada pašvaldības 2012.gada 21.jūnija saistošiem noteikumiem Nr.16/2012 „Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2. RETINĀTAS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS2) – plānotās zemes vienības

no Nr.1 LĪDZ Nr.9

4. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - retināta savrupmāju apbūve (vienas ģimenes dzīvojamā māja, divu ģimeņu dzīvojamā māja).
5. Apbūves rādītāji:
 - 5.1. apbūves blīvums – 20%;
 - 5.2. apbūves intensitāte – 55%;
 - 5.3. minimālā brīvā zaļā teritorija:
 - 5.3.1. zemes vienībām Nr.1, Nr.3, Nr. 6 – 65%, ja ainaviski un ekoloģisko koku saglabāšanas nepieciešamības dēļ minēto vērtību nav iespējams ievērot, to pieļaujams samazināt līdz 60 %;
 - 5.3.2. zemes vienībām Nr.2; Nr.4; Nr. 5 Nr. 7; Nr.8: Nr.9 – 60%, ekoloģisko koku saglabāšanas nepieciešamības dēļ minēto vērtību nav iespējams ievērot, to pieļaujams samazināt līdz 55%.
 - 5.4. maksimālais dzīvojamās ēkas augstums – 12 metri;
 - 5.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi un jumta izbūve;
 - 5.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1 stāvs un jumta izbūve. Būves augstums nedrīkst pārsniegt dzīvojamās ēkas augstumu.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 6.1. dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1;
 - 6.2. būvlaide 6m no ielu sarkanajām līnijām;

- 6.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, maksimāli saglabājot bioloģiski un ainaviski vērtīgos kokus un koku grupas.
7. Žogu izbūvē:
- 7.1. vispārējā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 7.2. ielas pusē – pa ielu sarkano līniju;
 - 7.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus veido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
 - 7.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
8. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 8.1. piebraucamā ceļa/iebrauktuvju izbūve;
 - 8.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 8.3. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
9. Citi noteikumi:
- 9.1. “zaļie” lietus ūdens novadīšanas risinājumi iekļaujami brīvās zaļās teritorijas rādītājos;
 - 9.2. atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus;
 - 9.3. iebraktuves zemesgabalā risināmas turpmākajā projektēšanas gaitā;
 - 9.4. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām;
 - 9.5. ja detālplānojuma teritorijā tiek konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts trokšņa līmenis, tad būvniecības ierosinātais būvniecības procesā projektē un īsteno prettrokšņa pasākumus atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 9.6. meža zemes atmežojamās platības nosakāmas turpmākajā projektēšanas gaitā. Atmežošana veicama atbilstoši spēkā esošajai likumdošanai;
 - 9.7. ēkas izvietojamas, respektējot reljefu un esošos lielos kokus. Būvprojektēšanas stadijā jāveic koku fiziskā stāvokļa, ainaviskās vērtības un atbilstības aizsargājamā koka statusam izvērtējums, piesaistot sertificēto speciālistu;
 - 9.8. ēkas un būves nedrīkst būvēt vai to rekonstruējamas daļas nedrīkst izvietot ne tuvāk kā pieaugoša koka vainaga attālumā no zemes vienībā vai tai blakus augušo koku stumbriem, izņemot gadījumus, ja tiek veikti aizsardzības pasākumi koka sakņu sistēmas vitalitātes saglabāšanai, kas saskaņoti ar sertificētiem speciālistiem. Kokiem diametrā virs 40 cm attālums līdz ēkām un būvēm nosakāms individuāli.
 - 9.9. attālums no inženiertehniskajām komunikācijām līdz koku stumbriem jāpieņem: kokiem līdz 15 cm diametrā – ne mazāks par 2 m, 16-40 cm diametrā – ne mazāks par 3 m, diametrā virs 40 cm – vērtējams individuāli.
 - 9.10. Uzstādot žogus ar betona pamatiem, aizliegts betonēt stabus un pasētas tuvāk par 1 m no koka stumbra.
 - 9.11. Aizliegts paaugstināt zemes līmeni ne vairāk kā 10 cm koka sakņu tuvumā.

3. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA plānotā zemes vienība Nr.10

Nenosaka

4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

10. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.