

1.Paskaidrojuma raksts.

Ievads.

Detālplānojums zemes vienībai „Mazkārkliņi”Ogresgalā, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, kadastra Nr. 7480 004 0891 izstrādāts pamatojoties uz SIA „AR ASIS” un Natālijas Zavadskas 2013. gada 12. martā noslēgto līgumu par detālplānojuma izstrādi.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Ogres novada domes 2013. gada 21. marta sēdes lēmumu (protokols Nr. 4.12.§) un Ogres novada domes 2014. gada 20. februāra sēdes lēmuma (protokols Nr.4;3§) grozījumiem.

Detālplānojuma izstrādē ievēroti:

Ministru kabineta noteikumi Nr.240 Rīgā 2013.gada 30.aprīlī (prot. Nr.26 21.§)

Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi,

Ministru kabineta noteikumi Nr.628 Rīgā 2014.gada 14.oktobrī (prot. Nr.55 26.§),

Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem,

Ministru kabineta noteikumi Nr.61, Rīgā 2014.gada 4.februārī (prot. Nr.7 15.§)

Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru,

Ogres novada saistošie noteikumi Nr. 16/2012 (protokols Nr.6;1§)

Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

Grafiskā daļa izstrādāta mērogā 1:500 uz inženiertopogrāfiskā plāna.

1.Detālplānojuma teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi.

Detālplānojuma mērķis ir sadalīt esošo lauksaimniecīnas zemes vienību (L) „Mazkārkliņi” 2 blīvas savrupmāju apbūves zemes vienībās (DZ S1).

2. Detālpārplānojuma pašreizējā izmantošana un attīstības nosacījumi.

2.1 Detālpārplānojuma izstrādē tika ievēroti:

Ogres novada saistošie noteikumi Nr. 16/2012, protokols Nr.6;1§ *Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.*

2.2. Detālpārplānojuma teritorijas raksturojums.



Detālpārplānojuma teritorijas atrašanās vieta

Detālpārplānojuma teritorija - lauksaimniecības zemes vienība (L) atrodas Ogresgala ciema austrumu daļā un robežojas ar pagasta ceļu bez nosaukuma, blīvas savrupmāju apbūves zemes teritoriju (DZ S1) - zemes vienību „Saulītes” un ražošanas objektu apbūves teritoriju (R), - zemes vienību „Gaigalas”.

2.2. Detālpārplānojuma teritorijas platība, robežas un apgrūtinājumi.

Detālplānojuma teritorijas platība ir 0,3411 ha. To veido zemes vienība „Mazkārkliņi”, Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres novads, kadastra Nr. 74800040891. Detālplānojums teritorija robežojas ar:

- pagasta ceļu - kadastra apzīmējums 74800040975,
- nekustamo īpašumu „Gaigalas”, kadastra Nr. 74800040859,
- nekustamo īpašumu „Saulītes”, kadastra Nr. 74800040794.

Saskaņā ar zemes vienības apgrūtinājumu plānu noteikti sekojoši apgrūtinājumi:

- 1. 12050601 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Saskaņā ar 2014. gada februāra topogrāfijas datiem (MDC reģistra Nr. 7480 TP 031729 2014. gada 14. februārī) līnija ir demontēta un dabā neeksistē,
- 2. 120502 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0019 ha.

2.3. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana.

Zemes vienības esošā izmantošana ir lauksaimniecības zeme. Zemes vienība neatrodas īpaši aizsargātu teritoriju robežās vai to tuvumā. Aiz zemes vienības robežas, gar pagasta ceļa malu atrodas esošie koki un grāvis.

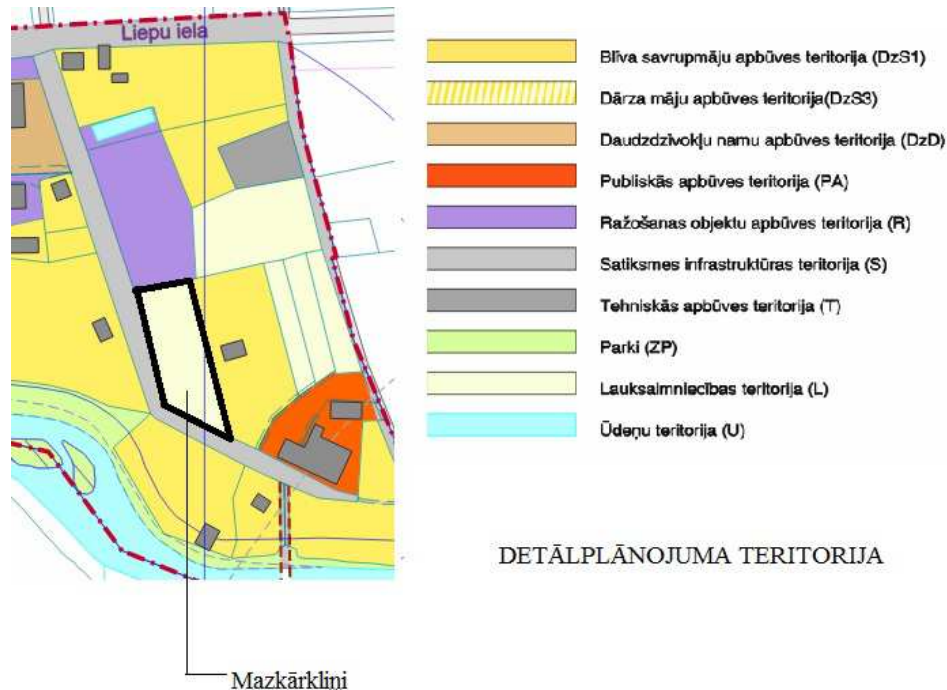
Reljels līdzens. Zemes vienības platība ir 0,3411 ha, no tiem aramzeme 0,3356ha, pārējās zemes 0,0055ha.

Izbūvējot iebrauktuves pievienojumu pie pagasta ceļa, nav paredzēta lielo koku nociršana.

Detālplānojuma teritorijā ir esošā drenāžas sistēma, kas būvniecības gaitā saglabājama.

3. Detālplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums.

3.1. Ogres novada Ogres pilsētas un Ogresgala pagasta teritorijas plānojumā noteiktā (atļautā) teritorijas izmantošana.



Ogres novada saistošie noteikumi Nr. 16/2012 protokols Nr.6;1§ „Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” detālplānojuma plānotā (atļautā izmantošana) noteikta kā lauksaimniecības teritorija (L).

3.2. Detālplānojums risinājumi:

Detālplānojuma risinājumi papildinās ciema robežās esošo teritoriju ar 2 jaunām blīvas savrupmāju apbūves zemes teritoriju (DZ S1) - zemes vienībām. Speciālas prasības jaunizveidoto zemes vienību izmantošanai nav paredzētas, tiek izmantoti Ogres novada saistošie noteikumi Nr. 16/2012 protokols Nr.6;1§ „*Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi*”.

3.2.1. Apbūves struktūra.

Zemes gabals tiek sadalīts divos blīvas savrupmāju apbūves zemes gabalos. Lai plānotajā teritorijā veidotos vienota un harmoniska apbūve, detālplānojuma

II daļas „Grafiskā daļa” lapā „Zemes vienības sadalījums, būvlaide apgrūtinājumi un perspektīvā apbūve ar komunikācijām” attēlots galveno būvobjektu izvietojums.

1. zemes vienībā „Mazkārlīņi” vienlaicīgi ar detālplānojumu izstrādāts ēku skiču projekts (projekts minimālā sastāvā). Precīza jaunbūvējamo ēku novietne, būvlaide un būvobjekts 2. zemes vienībā tiks noteiktas būvprojektā, ievērojot teritorijā plānotās iebrauktuves.

3.2.2. Teritorijas bilance

„Mazkārlīņi”

1. zemes vienība („Mazkārlīņi”)	1773 m ²
2. zemes vienība	1638 m ²

3.3. Inženierkomunikāciju nodrošinājums.

Plānoto teritoriju paredzēts nodrošināt ar sekojošiem inženietrīkliem.

- elektrības apgāde- pa pazemes kabeļiem,
- ūdensapgāde- katrā zemes vienībā plānota urbta aka
- katrā zemes vienībā plānota vietējās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas
- telekomunikācijas plānotas pa pazemes kabeļiem.

Inženiertehnisko komunikāciju sistēmas projektējamas un izbūvējamas pēc būvprojektu izstrādes, normatīvajos aktos noteikā kārtībā.

3.3.1. Ūdens apgāde, kanalizācija, lietus ūdens novadīšana.

Teritorijas ūdens apgādes risinājumi plānoti pamatojoties uz Veselības inspekcijas izsniegtajiem nosacījumiem izdotiem 2014. gada 13. martā Nr. 10 – 4/6135/180.

Ūdens apgāde, līdz centralizēto ūdensvada tīklu izbūvei, kā pagaidu risinājums, paredzēta katrā zemes vienībā ierīkota urbta aka.

Sadzīves notekūdeņu novadīšana, kā pagaidu risinājums līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei paredzēts, katrā zemes vienībā paredzēts izbūvēt vietējās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas, nodrošinot vides normatīvu prasību izpildi.

Lietusūdeņus no jumtiem un laukumiem paredzēts novadīt zālienā.

3.3.2. Elektroapgāde.

Dzīvojamā māju elektroapgādei paredzēta vieta 0,4 kV elektroapgādes līnijas izbūvei un vienas sadalnes izbūvei uz abām zemes vienībām. Plānotā 0,4 kV

elektroapgādes līnija šķērso esošo pagasta ceļu. Elektrības pievadi paredzēti pa pazemes kabeļiem. Elektroapgādes risinājumi izstrādājami ievērojot nosacījumus detālā plānojuma izstrādei 28.03.2014, Nr. 30KI20-03.02/656.

3.3.3. Sakaru komunikācijas.

Detālplānojuma teritoriju iespējams nodrošināt ar elektroniskajiem sakaru tīkliem. Detālā plānojama grafiskajās lapās paredzēta vieta telekomunikāciju kabeļiem uz katru zemes vienību, ievērojot SIA Lattelecom nosacījumus 10.03.2014 vēstule nr. 3849. Komunikāciju izbūvei nepieciešams būvprojekts. Projektēšanas un būvniecības darbi veicami atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

3.3.4. Ugunsdrošības nodrošinājums.

Detālplānojuma teritorijas dalījums plānots tā, lai ugunsdzēsēju transports varētu piekļūt katrai zemes vienībai. Lai nodrošinātu savstarpējos attālumus starp būvēm zemes vienībā NR. 1 noteikta apbūvei paredzētā teritorija līdz blakus zemes gabalam ievērojot LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasības.

Ievērojot Ministru kabineta noteikumi Nr.326 Rīgā 2015.gada 30.jūnijā (prot. Nr.30 44.§) *Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"* p.19.2 ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde paredzēta no ciema ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes vietas Ogresgala centra daļā.

Izstrādājot ēku būvprojektus ēkas ievērot Ministru kabineta noteikumus Nr.333 Rīgā 2015.gada 30.jūnijā (prot. Nr.30 53.§) *Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība"*

3.4. Transporta organizācija.

Plānojot piekļuvi pie jaunveidotajām zemes vienībām no esošā pagasta ceļa ievēroti VAS „Latvijas velsts ceļi” tehniskie noteikumi 13.03.2014. Nr. 4.3.4-69.

Katrai zemes vienībai plānota sava iebrauktuve 4 m plata. Projektējot iebrauktuvi saglabājami esošie lieli koki.

Detālplānojuma vadītāja

Rita Dālberga

II. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

Speciālas prasības jaunizveidoto zemes vienību izmantošanai nav paredzētas, tiek izmantoti Ogres novada saistošie noteikumi Nr. 16/2012 (protokols Nr.6;1§)

Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

Projektēto 2 zemes vienību kadastrālā uzmērīšana, zemes lietošanas veidu aktualizācija, adrešu piešķiršana, reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšana Zemesgrāmatā veicama normatīvajos aktos normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas viena gada laikā tiks uzsākta un pabeigta :

1. Pievienojuma pie pašvaldības ceļa projektēšana un būvniecība zemes vienībā Nr. 1("Mazkārkliņi") līdz – 2016. septembrim.
2. Elektroapgādes tīkla ciema ielas daļā un pieslēguma sadalnes projektēšanas izbūve abām zemes vienībām - 2016. septembris .

Dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas būvatļaujas projektēšanas nosacījumu izpilde.:

1. 2. gadu laikā pēc būvatļaujas saņemšanas
2. Dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas, un pagalma inženiertīklu būvniecība zemes vienībā un nodošana eksplācijā zemes vienībā Nr. 1("Mazkārkliņi") līdz – 2022.gada septembrim.

Zemes vienības Nr. 2 paliek Natālijas Zavadskas īpašums.

Detālplānojuma īstenošanai ir jāatjauno detālplānojuma īstenošanas laikā bojātās esošo pašvaldības ceļa brauktuves grāvis un zaļā zona sākotnējā stāvoklī.

Detālplānojumu „Mazkārkliņi” īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu starp Ogres novada pašvaldību un detālplānojuma īstenošanu Natāliju Zavadsku.

Detālplānojuma vadītāja

Rita Dālberga

III. Dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas projekts minimālā sastāvā (skiču projekts).

Jaunizveidotajā zemes vienībā Nr 1 (paliek vēsturiskais nosaukums „Mazkārkliņi” projektēta dzīvojamā māja un saimniecības ēka.

Zemes gabala plānojums.

Pievienojums pagasta ceļam plānots teritorijas ziemeļu daļā.

Dzīvojamā māja novietota pie ielas, saimniecības ēka zemes vienības ziemeļu daļā apbūvei paredzētā teritorijā. Iebraucamais ceļš un laukumi plānoti ar cieto segumu.

Zemes gabals norobežojams ar stieplu pinuma paneļu tipa žogu pa zemes vienības robežām. Pārējo teritoriju aizņem dekoratīvie stādījumi, zāliens un augļu- sakņu dārzs.

Ūdensapgāde – urbta vai grodu aka, kanalizācija - bioloģiskās attīrīšanas iekārtas, elektrības apgāde- pieslēgums pie projektējamās sadalnes, telekomunikācijas – pieslēgums pie telekomunikāciju tīkliem saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem.

Arhitektoniskais risinājums.

Zemes gabalā plānota neliela apjoma 1. stāvu dzīvojamā māja ar jumta stāva izbūvi un 1. stāvu saimniecības ēka. Abām ēkām plānoti divslīpu jumti un vienots fasāžu toņu risinājums.

Ēku risinājumus un konstruktīvo aprakstu skatīt projekta minimālā sastāva grafiskajās lapās.

Detālplānojuma vadītāja

R. Dālberga