

Ogres novada pašvaldība
Reģistrācijas Nr. 90000024455
Brīvības iela 33, Ogrē, Ogres novads, LV-5001
ogredome@ogresnovads.lv <http://www.ogresnovads.lv>

Lokālpilnvarotais zemes vienībai Rīgas ielā 45, Ogrē, Ogres nov., lai grozītu Ogres novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.g.

Redakcija 1.0.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Saturs

1. Noteikumu lietošana un definīcijas.....	4
1.1. Noteikumu lietošana.....	4
1.2. Definīcijas.....	4
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	5
2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana.....	5
2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana.....	5
2.3. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.....	5
3. Vispārīgas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.....	6
3.1. Prasības transporta infrastruktūrai.....	6
3.2. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	6
3.3. Prasības apbūvei.....	6
3.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	6
3.5. Prasības vides risku samazināšanai.....	7
4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	8
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	8
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	8
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	8
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	8
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	8
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	8
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	9
4.10. Mežu teritorija.....	9
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	9
4.12. Ūdeņu teritorija.....	9
5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	10
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	10
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālpilnoījums.....	10
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālpilnoījums.....	10
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	10
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	10
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	10
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	10
5.8. Degradēta teritorija.....	10

6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....	11
6.1. Lokālplānojuma īstenošanas kārtība.....	11
7. Citi nosacījumi/prasības.....	12
7.1. Aizsargjoslas.....	12

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā – Noteikumi) nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei grafiskās daļas kartē „Funkcionālais zonējums” norādītajai teritorijai – zemes vienībai Rīgas ielā 45, Ogrē, Ogres novadā (turpmāk tekstā – lokālpilānojuma teritorija).
2. Lokālpilānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Ogres novada pašvaldības 21.06.2012. saistošo noteikumu Nr. 16/2012 „Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk tekstā – ONP saistošie noteikumi Nr. 16/2012) prasības, ciktāl Noteikumi nenosaka citādi.

1.2. DEFINĪCIJAS

3. **Minimālā būvlaide** – minimālais attālums no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei.

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. VISĀ TERITORIJĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.2. VISĀ TERITORIJĀ AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.3. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

4. Lokālpilnvarotāja teritorijā jāveic inženiertehniskos teritorijas sagatavošanas darbus. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa īstenošanas iespējas, un tā ietver šādus pasākumus:
 - 4.1. esošo inženiertīklu nojaukšana, pārbūve vai pārvietošana;
 - 4.2. ēkas ekspluatācijai nepieciešamo inženiertīklu izbūve;
 - 4.3. satiksmes infrastruktūras (laukumi, transportlīdzekļu novietnes) ierīkošana.
5. Ja tiek plānota esošas pazemes būves daļas pārbūve, plānota/-as pazemes būve/-es, pirms to projektēšanas jāveic hidroloģiskā izpēte, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un apkārtējā teritorijā.

3. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

6. Piekļuvi lokālpārplānojuma teritorijai organizē no Rīgas ielas.
7. Iekšējos lokālpārplānojuma teritorijas transporta satiksmes organizācijas risinājumus precizē būvniecības ieceres dokumentācijā. Ceļu tehniskie parametri jāpieņem atbilstoši paredzamā autotransporta gabarītiem un intensitātei.
8. Nepieciešamais transportlīdzekļu novietņu skaits jānodrošina lokālpārplānojuma teritorijā. Kopējo nepieciešamo autonomvietņu un velosipēdu novietņu skaitu nosaka, aprēķinot atbilstoši plānotajam objektam nepieciešamo normatīvo skaitu. To skaitu precizē atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumam, ievērojot ONP saistošo noteikumu Nr. 16/2012 un citu normatīvo aktu prasības.
9. Transportlīdzekļu novietnes atļauts paredzēt (novietnē, kurai ir publiskas izmantošanas statuss) ārpus lokālpārplānojuma teritorijas, ja tā atrodas ne tālāk kā 500 m rādiusā no ēkas, kuras izmantošanai tās nepieciešamas.

3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

10. Ēkas un citas būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, jāpieslēdz pie pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.
11. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, lokālpārplānojuma teritorijā jāparedz dalītā sistēma – sadzīves un ražošanas notekūdeņu tīkls atdalīts no lietusūdens tīkla.
12. Lokālpārplānojuma teritorijā atļauts plānot individuālus siltumapgādes risinājumus, ievērojot vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības.

3.3. PRASĪBAS APBŪVEI

13. Gar B kategorijas ielu – Rīgas ielu, lokālpārplānojuma teritorijā jāievēro minimālā būvlaide 6 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas.
14. Veicot esošās ēkas pārbūvi/atjaunošanu vai jaunas būves (ēkas vai inženierbūves) būvniecības gadījumā, projektēšanas gaitā tās izvietojums un arhitektoniskie risinājumi jāparedz, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā kontekstā ar blakus lokālpārplānojuma teritorijai esošo upes daļu, reljefu un krasta nostiprinājumu.
15. Plānojot degvielas uzpildes stacijas izvietojumu, jāņem vērā lokālpārplānojuma teritorijas esošie apgrūtinājumi un normatīvajos aktos noteiktie saimnieciskās darbības ierobežojumi, kā arī citas normatīvajos aktos noteiktās prasības to izvietojumam, minimālajiem attālumiem no citām būvēm un drošībai.

3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

16. Plānojot labiekārtojumu un apstādījumus, jānodrošina lokālpārplānojuma teritorijas laba pārredzamība no Rīgas ielas.

17. Daugavas upes krastmalu lokālpilnojumā teritorijā veido un labiekārto kā publiski pieejamu, nepārtrauktu ārtelpas joslu bez nožogojuma.
18. Plānojot publiskas izmantošanas objektu lokālpilnojumā teritorijā, labiekārtojuma elementu izvietojums, arhitektoniskais veidols, krāsu tonalitāte un mākslinieciskais noformējums jāizstrādā būvniecības ieceres dokumentācijā saskaņā ar normatīvajiem aktiem inženierbūvju būvniecībai vai jānosaka būvniecības iecerē, saskaņojot ar tuvā apkārtnē esošo labiekārtojuma elementu dizainu un ainavu telpu. Ierīkojot apstādījumus, jāizvēlas bioloģisko daudzveidību uzturoši un ainavu veidojoši koku un krūmu stādījumi.
19. Jāsaglabā skatu perspektīva uz Daugavas upes ainavu, to neaizsedzot ar jaunām būvēm vai labiekārtojuma elementiem, kuru augstums no zemes pārsniedz 1,3 metrus. Prasība neattiecas uz esošās ēkas būvprojoma daļu vai būvprojomu ēkas pārbūves gadījumā.

3.5. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

Nenosaka

4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

Ja pie teritorijas galvenajiem un papildizmantošanas veidiem nav noteikts izmantošanas veida apraksts, tas tiek piemērots atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu [Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"](#) 3.pielikumam "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators"

4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.3. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

Nenosaka

4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.8.1. Tehniskās apbūves teritorija (TA1)

4.8.1.1. Pamatinformācija

20. Tehniskās apbūves teritorija (TA1) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru.

4.8.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

21. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

22. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): būves sauszemes un ūdens satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas.

23. Lidostu un ostu apbūve (14005): jahtu un laivu piestātnes.

4.8.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

24. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido konferenču centri (semināru telpas, izstādes, konferences, kongresi u.c.), pašvaldības iestādes.
25. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirdzniecības kioski, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumi objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacija.

4.8.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
26.	Inženiertehniskā infrastruktūra			1	1		2
27.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra			2	2		2
28.	Lidostu un ostu apbūve			1	1		1
29.	Biroju ēku apbūve			līdz 100	līdz 14		15
30.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve			līdz 100	līdz 14		15

1. atbilstoši funkcionālai nepieciešamībai

2. nenosaka

4.8.1.5. Citi noteikumi

31. Atļauts veikt esošās ēkas pārbūvi, saglabājot pārkari virs ūdens teritorijas.
32. Degvielas uzpildes stacija atļauta tikai motorizēto pasažieru ūdens transportlīdzekļu apkalpošanai.

4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

Nenosaka

4.10. MEŽU TERITORIJA

Nenosaka

4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

4.12. ŪDEŅU TERITORIJA

Nenosaka

5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Nenosaka

5.2. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS LOKĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.3. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA

Nenosaka

5.5. AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA

Nenosaka

5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA

Nenosaka

6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

6.1. LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

33. Lokālpilānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju un veicot būvniecību atbilstoši šo Noteikumu prasībām. Būvniecību īsteno būvniecības ieceres dokumentācijā noteiktā secībā.
34. Lokālpilānojuma teritorijā plānoto inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas stadijā saskaņā ar katra konkrētā inženiertīklu turētāja tehniskajiem noteikumiem.

7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS

7.1. AIZSARGJOSLAS

35. Aizsargjoslas lokālpānojumā teritorijā attēlotas grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums", saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un atbilstoši kartes mēroga noteiktībai, un tās ir šādas:
- 35.1. vides un dabas resursu aizsargjoslas:
 - 35.1.1. virszemes ūdensobjekta aizsargjosla Daugavai – 20 m plata josla gar krasta līniju;
 - 35.1.2. ķīmiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietām – visa lokālpānojumā teritorija.
 - 35.2. ekspluatācijas aizsargjoslas:
 - 35.2.1. ap aizsargdambi – 5 m attālumā no aizsargdambja nogāzes pakājes;
 - 35.2.2. inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.