

*Detālpilnojumā grozījumi nekustamā īpašumā "Rudzlauki"
zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7480 008 0830,
Ciemupē, Ogresgala pagastā, Ogres novadā*

II DAĻA

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk- TIAN) darbojas kā Ogres novada pašvaldības (turpmāk - Pašvaldība) 22.06.2012. saistošo noteikumu Nr. 16/2012 "Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk - Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamā īpašuma "Rudzlauki" sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7480 005 0830, Ciemupē, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, detālplānojuma grozījumu teritorijā (turpmāk - Detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumus, kas nav noteikti šajos TIAN, nosaka Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
3. TIAN prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai.

II NOSACĪJUMI VISĀM TERITORIJĀM

4. Detālplānojuma grozījumu teritorijā, lai nodrošinātu plānoto objektu funkcijas, atļauta šāda izmantošana:
 - 4.1. apstādījumu izveide un teritorijas labiekārtojums;
 - 4.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūve;
 - 4.3. transporta infrastruktūras būvju būvniecība un pārbūve, tai skaitā autostāvvietu un piebraucamo ceļu izbūve.
5. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšanai vairāk par 30 cm ir izstrādājams teritorijas vertikālais plānojums, kas saskaņojams ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Pašvaldību.
6. Teritorijas uzbēršanai ir aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atkritumus un sadzīves atkritumus, kā arī piesārņotu grunti un izdedžus.
7. Visā detālplānojuma grozījumu teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
8. Detālplānojuma grozījumu teritorijā saglabājami koki:
 - 8.1. Plānotās zemes vienības Nr. 3 teritorijā saglabājami esošie lieli koki, kas attēloti Detālplānojuma grozījumu grafiskās daļas kartē "Plānotā situācija. Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma". Plānotā apbūve zemes vienībā izvietojama ne tuvāk par koka vainaga projekciju uz zemes, izņemot, ja būvprojektā paredzētie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu un turpmāku augšanu.
 - 8.2. plānotās zemes vienības Nr. 6 teritorijā saglabājams esošais koks, kas iekļaujas vienotā valsts galvenā autoceļa A6 Rīga – Daugavpils – Krāslava - Baltkrievijas robeža koku stādījumu joslā.

9. Nolūkā mazināt rūpniecisko objektu potenciāli negatīvo ietekmi uz ainavu un vidi (smaka, trokšņu piesārņojums) plānotās ielas teritorijā, paralēli autoceļam A6 Rīga – Daugavpils – Krāslava - Baltkrievijas robeža, veidojami koku un krūmu stādījumi. Stādījumu veids un izvietojums saskaņojams ar Ogres novada Būvvaldi un nosakāms ielas būvprojektā, iekļaujot arī izbūvēto ielas posmu. Stādījumi ierīkojami pirms ielas brauktuves nodošanas ekspluatācijā.

III PRASĪBAS ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAI

10. Zemes vienību dalīšanu veic saskaņā ar detālplānojuma grozījumu grafisko daļu.
11. Plānoto zemes vienību Nr.1, 2, 3, 4, 5 atdalīšana, adrešu piešķiršana un ierakstīšana Zemesgrāmatā pieļaujama tikai pie nosacījuma, ka līdz konkrētai zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana – ir izbūvēta un nodota ekspluatācijā brauktuve ar grants, asfalta vai bruģa segumu.
12. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus, pamatojoties uz zemes ierīcības regulējošo normatīvo aktu prasībām, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

IV ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO ZONU IZMANTOŠANA

RAŽOŠANAS OBJEKTU TERITORIJA (R)

13. **Ražošanas objektu teritorija (R)** (attiecināms uz grafiskajā daļā izdalītajām parcelēm no Nr.1 līdz Nr. 5) nozīmē zemes vienību, kur zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir ražošanas objektu, kas nerada būtisku piesārņojumu, kā arī cita, šajos noteikumos noteiktā atļautā izmantošana.
14. Teritorijas atļautā izmantošana:
- 14.1. vispārīgs ražošanas uzņēmums;
 - 14.2. vieglās ražošanas uzņēmums;
 - 14.3. noliktava;
 - 14.4. vairumtirdzniecības iestāde;
 - 14.5. tehniskās apkopes serviss;
 - 14.6. garāža;
 - 14.7. atkritumu savākšanas laukums;
 - 14.8. darījumu iestāde, tai skaitā degvielas uzpildes stacija;
 - 14.9. inženiertehnisko komunikāciju objekts;
 - 14.10. pirmsapstrādes uzņēmums un sadzīves atkritumu šķirošanas stacija.
15. Teritorijas palīgizmantošana:
- 15.1. dzīvoklis;

- 15.2. ārpustelpu uzglabāšana;
16. Apbūves parametri:
- 16.1. minimālā zemes vienības platība tiek noteikta pēc funkcionālās nepieciešamības, nodrošinot intensitātes un brīvās (zaļās) teritorijas rādītāju ievērošanu.
 - 16.2. minimālā brīvā zaļā teritorija- 10%
 - 16.3. apbūves intensitāte- 150%.
 - 16.4. maksimālais stāvu skaits- 2 stāvi un jumta izbūve.
17. Citi noteikumi apbūvei:
- 17.1. dzīvoklim, kā palīgizmantošanai jānodrošina atsevišķa ieeja no citām izmantošanām;
 - 17.2. ražošanas uzņēmuma teritorijā (zemes vienībā), izvērtējot plānoto darbību, būvprojektēšanas stadijā jāparedz aizsardzības pasākums pret trokšņiem un cita veida piesārņojumu, lai tās neizplatītos ārpus ražošanas objekta teritorijas.
18. Citas prasības:
- 18.1. konkrēts ēku un būvju izvietojums jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.
 - 18.2. plānojot zemes vienības apbūvi, būvniecības ieceres dokumentācijā ietverami risinājumi ainaviski nepievilcīgu skatu aizsegšanai skatam no ielas teritorijas.
19. Papildus prasības vides aizsardzībai:
- 19.1. ja teritorijā plānota darbība, kuras rezultātā tiks pārsniegts normatīvajos aktos pieļaujama vides trokšņa robežlielums, trokšņa izplatības samazināšanai atkarībā no vides trokšņa pārsnieguma lieluma var tikt pielietoti prettrokšņa ekrāni vai buferstādījumi (vismaz divu koku rindas ar blīvu krūmāju joslu).
 - 19.2. teritorijas apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu dzīvojamās apbūves teritorijās dzīvojošos cilvēkus un neradītu apžilbšanas riskus uz valsts galvenā autoceļa A6 Rīga- Daugavpils- Krāslava- Baltkrievijas robeža.
 - 19.3. izvietojot gaismas reklāmas standus, izvērtējams gan to izvietojums attiecībā pret tuvāko dzīvojamo māju logiem, kā arī gaismas reklāmas spožums.
20. Ēkas zemes vienībā atļauts izvietot:
- 20.1. 6 metrus no ielu sarkanās līnijas;
 - 20.2. Zemes vienībā, kas grafiskās daļas kartē "Plānotā situācija. Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" atzīmēta ar Nr. 1, esošās būves neatbilstība projektētai būvlaidei ir likumīga. Esošās būves pārbūves gadījumā ārpus būvlaides teritorijas nav atļauta būvobjekta palielināšana. Jaunu būvju projektēšanai zemes vienībā ievērojama ar detālplānojuma grozījumiem noteiktā būvlaide.
21. Prasības žogiem:
- 21.1. Zemes vienības atļauts iežogot pa zemes vienību robežām, ielu pusē- pa sarkano līniju;
 - 21.2. Žogi nedrīkst būt augstāki par 2.2 metriem no zemes planējuma atzīmes.
 - 21.3. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā. Žoga vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju, velosipēdistu un autotransporta kustību.

21.4. Zemes vienībās, kurās plānota darbība, kas var radīt pieļaujamā vides trokšņa robežlieluma pārsniegumus, žogi var tikt veidoti kā prettrokšņu ekrāni, necaurredzami ar palielinātu augstumu, atbilstoši trokšņu aprēķiniem. Šādi žogi, pret ielas teritoriju, veidojami saskanīgā pārejā ar kaimiņu zemes vienības žogiem. Pret valsts galveno autoceļu A6 Rīga- Daugavpils- Krāslava- Baltkrievijas robeža (Patarnieki) izvietotie prettrokšņu ekrāni jāapzaļumo, piemēram, ar vītenaugiem.

SATIKSMEŠ INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (SI)

22. **Satiksmes infrastruktūras teritorija (SI)** (attiecināms uz grafiskajā daļā izdalītajām parcelēm Nr. 6 un Nr.7) nozīmē zemes vienību, arī teritoriju, publiskas izmantošanas ielai, kā arī inženierbūvēm un satiksmes organizēšanas līdzekļiem autotransporta, kā arī velosipēdistu un gājēju satiksmes nodrošināšanai
23. Teritorijas atļautā izmantošana:
 - 23.1. ielas
24. Ielu kategorijas:
 - 24.1. plānotā Rūpniecības iela- ciema nozīmes iela (D);
 - 24.2. plānotais Rūpniecības ielas atzars- vietējas nozīmes iela (E).
25. Ielas izbūvējamas ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā (ar asfalta vai bruģa segumu) atbilstoši detālplānojuma grozījumu šķēršprofiliem.
26. Ielas ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā (ar asfalta vai bruģa segumu) ekspluatācijā nododamas ne vēlāk kā gada laikā pēc zemēs vienībās Nr. 1, 2, 3, 4, 5 plānoto būvju nodošanas ekspluatācijā.
27. Ceļu un ielu krustojumu zonās jānodrošina redzamības brīvlaukumi, atbilstoši ceļu projektēšanu noteicošo Latvijas Valsts standartu un normatīvo aktu prasībām, ievērojot ceļu projektēšanu un būvniecību uzraugošo institūciju sniegtos tehniskos noteikumus.
28. Ielu redzamības brīvlaukos, ielu krustojumos un pieslēgumu vietās, nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.
29. Ielu krustojumos brauktuvju noapaļojuma rādiuss jāpieņem ne mazāks par 5 metriem.
30. Gājēju pārejām paredz drošības un vides pieejamības prasībām atbilstošus risinājumus.
31. Līdz brīdim, kamēr plānotai Rūpniecības ielai tiek izbūvēts un nodots ekspluatācijā tās pagarinājums ārpus detālplānojuma teritorijas (zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 748 005 0085), ir izbūvējams apgriešanās laukums ar minimālajiem parametriem 12*12 metri.

TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA (T)

32. **Tehniskās apbūves teritorija (T)** (attiecināms uz grafiskajā daļā izdalīto parceli Nr. 8) nozīmē zemes vienību, kur zeme, būves vai tās daļas izmantošanas veids ir inženiertehnisko komunikāciju objektu un to darbības nodrošināšanai nepieciešamo būvju izvietojumam.
33. Teritorijas atļautā izmantošana:
33.1. inženiertehnisko komunikāciju objekts;
33.2. hidrotehniska būve.
34. Apbūves parametri:
34.1. minimālā zemes vienības platība tiek noteikta pēc funkcionālās nepieciešamības;
34.2. apbūves intensitāte - 150%;
34.3. brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 10%.
35. Prasības žogiem:
35.1. Zemes vienībā atļauts izvietot žogus atbilstoši funkcionālai nepieciešamībai, neskarot inženiertehniskās komunikācijas un nodrošinot to netraucētu darbību un apkalpošanu, tai skaitā nodrošinot brīvu piekļuvi ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietām.
35.2. Žogi nedrīkst būt augstāki par 2.2 metriem no zemes planējuma atzīmes.
35.3. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā. Žoga vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju, velosipēdistu un autotransporta kustību.

V PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

36. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
37. **Ūdensapgāde.** Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei, katrā apbūvē paredzētā zemes vienībā risināma lokāli. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves detālplānojuma grozījumu teritorijā viena gada laikā lokālās ūdensapgādes sistēmas likvidējamās, pieslēdzoties centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem.
38. **Ugunsdzēsības ūdensapgāde.** Ja Detālplānojuma grozījumu teritorijā nav pieejams centralizētas ūdensapgādes tīkls, Detālplānojuma grozījumu grafiskās daļas kartē "Plānotā situācija. Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" izdalītās parces Nr. 8 teritorijā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, izbūvējams ugunsdzēsības ūdens rezervuārs vai ūdenstilpne ar ūdens ņemšanas vietām. Ugunsdzēsības ūdens rezervuārs vai ūdenstilpne ar ūdens ņemšanas vietām plānotajā zemes vienībā Nr. 8, kā arī piekļuvei nepieciešamais brauktuves posms jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā pirms būvniecības atļaujas izsniegšanas būvju būvniecībai jebkurā no Detālplānojuma grozījumos plānotajām zemes vienībām Nr. 2, 3, 4, 5.

39. **Sadzīves notekūdeņu kanalizācija.** Sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves, katrā apbūvei paredzētā zemes vienība risināma atsevišķi.
Pēc centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves detālplānojuma teritorijā viena gada laikā decentralizētās kanalizācijas sistēmas likvidējamās pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.
40. **Lietus ūdens novadīšana.** Lietus ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot lietus ūdens novadīšanas iespējas. Ielu sarkano līniju robežās izbūvējams lietus kanalizācijas tīkls vai grāvis ielas brauktuves būvniecības ietvaros. Izvērtējot teritorijā plānoto darbību lietus ūdens kanalizācijas sistēmā iekļaujamas nepieciešamās attīrīšanas iekārtas un eļļas naftas produktu atdalītāji. Teritorijā nav pieļaujama neattīrītu virsūdeņu novadīšana vidē, tai skaitā iesūcināšana gruntī vai novadīšana ugunsdzēsības ūdens tilpnē vai ūdens rezervuārā. Pirms lietus kanalizācijas novadīšanas pilsētas lietus kanalizācijas tīklā, ugunsdzēsības ūdens tilpnē vai ūdens rezervuārā paredzēt attīrīšanas iekārtas ar smilts un eļļas naftas produktu atdalītājiem.