

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IKŠĶILĒ, OGRES NOVADĀ, "MEŽOTNES",  
AR KADASTRA NUMURU 7494 012 1074 SASTĀVĀ REĢISTRĒTĀS  
ZEMES VIENĪBAS **BULSTRUMU IELĀ 14** AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 7494  
012 1074  
UN  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IKŠĶILĒ, OGRES NOVADĀ  
AR KADASTRA NUMURU 7494 012 0423 SASTĀVĀ REĢISTRĒTĀS  
ZEMES VIENĪBAS **BULSTRUMU IELĀ 16** AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 7494  
012 0423

# DETĀLPLĀNOJUMS

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Izstrādes vadītājs:

Ogres novada pašvaldības  
Centrālās administrācijas  
Attīstības un plānošanas nodaļas  
telpiskais plānotājs

Detālplānojuma izstrādātājs:

SIA "Detālplānojumi SB"  
Reģ.Nr. LV40203081595  
Jelgavas iela 4A - 15, Līvberze,  
Līvberzes pag., Jelgavas nov., LV-3014

2023

## 1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA

1. Detālplānojuma nekustamā īpašuma "Mežotnes", Ikšķilē, Ogres nov., kadastra Nr. 7494 012 1074, sastāvā esošajai zemes vienībai ar adresi Bulstrumu ielā 14, kadastra apzīmējums 7494 012 1074 un nekustamā īpašuma Bulstrumu ielā 16, Ikšķilē, Ogres nov., kadastra Nr. 7494 012 0423 sastāvā esošajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7494 012 0423, (turpmāk – Detālplānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi detalizē Ikšķīles novada pašvaldības 2021.gada 27.janvāra saistošo noteikumu Nr.2/2021 „Ikšķīles novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” Teritorija izmantošanas un apbūves noteikumus.

## 2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS)

### Zemes vienības Nr.1-6

#### 2. Definīcija:

**Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve vai vasarnīcu apbūve.

#### 3. Atļautā izmantošana:

- 3.1. Savrupmāju apbūve (11001).

#### 4. Palīgizmantošana:

- 4.1. Palīgēkas.

#### 5. Apbūves nosacījumi:

- 5.1. Minimālā platība: 1200 m<sup>2</sup>;
- 5.2. Minimālā fronte: 15 m;
- 5.3. Maksimālais atļautais apbūves blīvums: 30%;
- 5.4. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs: 50%;
- 5.5. Būvlaide: 6 m;
- 5.6. Maksimālais apbūves stāvu skaits:
  - 5.6.1. savrupmājai – 2 stāvi un jumta stāvs vai mansarda stāvs;
  - 5.6.2. palīgēkai – viens stāvs un mansarda stāvs;
- 5.7. Maksimālais apbūves augstums:
  - 5.7.1. savrupmājai – 12 m;
  - 5.7.2. palīgēkai – 7 m;

#### 6. Citi nosacījumi:

- 6.1. Ēku fasāžu krāsojumā jāizmanto pamatkrāsas: balts, brūns, pelēks. Ēku krāsu nianses un tonis ir jāprecizē to būvniecības dokumentācijā. Akcentos var izmantot arī citas krāsas, tās jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā un jāsaskaņo Ogres novada Būvvaldē.

- 6.2. Gar ielu būvējamiem žogiem krāsojumā jāizmanto pamatkrāsas: balts, brūns, pelēks. Žoga krāsojumu izvēlas tādu, lai tas saskan ar pārējo zemes vienību žogu krāsojumu Detālpārplānojuma teritorijā, un to viedo saskaņīgu ar būvju arhitektūru.
- 6.3. Gar ielu būvējamiem žogiem jābūt ne augstākiem par 1,75 m un tā caurredzamībai vismaz 30%, pasētai – ne augstākai par 0,5 m. Žoga augstumu izvēlas tādu, lai tas saskan ar blakus esošo zemes vienību žogu augstumu.
- 6.4. Gar ielu būvējamiem žogiem jābūt pamatā no koka vai PVC (atgādinot koka struktūru) un veidotiem vertikālā virzienā. Žoga materiālu un konstruktīvo risinājumu izvēlas tādu, lai tas saskan ar pārējo zemes vienību žogu izskatu Detālpārplānojuma teritorijā, un to viedo saskaņīgu ar būvju arhitektūru.
- 6.5. Gar ielu būvējamo žogu krāsu nianses un toņus, materiālu un konstruktīvo risinājumu precīzē būvniecības ieceres dokumentācijā un saskaņo to Ogres novada Būvvaldē.
- 6.6. Starp zemes vienībām žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Ja kaimiņu zemes vienību īpašnieki vienojušies, robežžogus atļauts būvēt ne augstākus par 1,80 m. Dzīvžogus var veidot ne augstāk par 2 m.
- 6.7. Būvatļauju izdošana ēku būvniecībai un to nodošana ekspluatācijā pieļaujama pie nosacījuma, ja tā atrodas uz atsevišķas zemes vienības, kas ir reģistrēta Zemesgrāmatā.

### **3. Teritorija ar īpašiem noteikumiem – TERITORIJA ŪDENS ŅEMŠANAS VIETAS IZVEIDEI UGUNSDZĒSĪBAS VAJADZĪBĀM (TIN) Noteikts plānotās zemes vienības Nr.2 daļai**

#### **7. Definīcija:**

**Teritorija ūdens ņemšanas vietas izveidei ugunsdzēsības vajadzībām (TIN)** ir teritorija ar īpašiem noteikumiem, kas paredzēta ūdens ņemšanas vietas izveidei ugunsdzēsības vajadzībām.

#### **8. Atļautā izmantošana:**

- 8.1. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei un ugunsdzēsības hidrantu ierīkošanai plānotajā zeme vienībā Nr.2 ugunsdzēsības vajadzībām ierīko ugunsdzēsības dīķi vai ūdens rezervuāru, nodrošinot piekļuvi no projektējamā Bulstrumu ielas atzara. Piekļuvei pie ūdens ņemšanas vietas izmantojamo teritoriju nedrīkst iežogot, jāizbūvē apgriešanās laukums Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta (turpmāk – VUGD) transportam (12x12 m) ar grants, šķembu, asfalta vai bruģa segumu.
- 8.2. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei un ugunsdzēsības hidrantu ierīkošanai Teritorijā ar īpašiem noteikumiem "Teritorija ūdens ņemšanas vietas izveidei ugunsdzēsības vajadzībām" (TIN) nav atļauta dzīvojamo ēku izvietošana. Atļauts ierīkot stādījumus, labiekārtojumu, piebraucamo ceļu, palīgēkas.

- 8.3. Ugunsdzēsības dīķa vai rezervuāra ūdens lietderīgo tilpumu un parametrus precīzē būvprojektēšanas stadijā. Ugunsdzēsības dīķa vai rezervuāra funkcionēšanai nepieciešamo platību izdala kā atsevišķu zemes vienību.
- 8.4. Pēc centralizēta ūdensvada izbūves un hidrantu uzstādīšanas plānotajā zemes vienībā Nr.2 ūdens ņemšanas vietu un pagaidu apgriešanās laukumu pieļaujams likvidēt, ūdens ņemšanas vietai funkcionēšanai nepieciešamo platību apvienot ar pieguļošo zemes vienību Nr.1, 2 vai 3.

## **4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

### **Zemes vienība Nr.7**

#### **9. Definīcija:**

**Transporta infrastruktūras teritorija (TR)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

#### **10. Atļautā izmantošana:**

- 10.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes un pazemes inženierbūves, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens pārvadei, un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi).
- 10.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002).

#### **11. Apbūves nosacījumi:**

- 11.1. Projektējamās Bulstrumu ielas atzara (vietējas nozīmes iela, kas nodrošinās uzturēšanās funkciju, pakārtoti veicot arī piekļūšanas funkciju – E kategorija) parametri:
- 11.1.1. sarkanās līnijas – 12 m;
  - 11.1.2. divvirzienu brauktuve ar cieto segumu – 5,5 m;
  - 11.1.3. apgriešanās laukums 14x14m;
  - 11.1.4. iebrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m;
  - 11.1.5. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens ievalkām (atvērta tipa) - precizējams tehniskajā projektā.

#### **12. Citi nosacījumi:**

- 12.1. Ielas teritorijā nosaka dzīvojamās zonas statusu, ierīkojot atbilstošās ceļa zīmes.
- 12.2. Ielas būvprojektā jāparedz satiksmes mierināšanas risinājumi, veidojot mākslīgus ielu sašaurinājumus, "saliņas" pamīšus brauktuves abās malās, kurās paredzot ielas apstādījumus – kokus, krūmus.
- 12.3. Jānodrošina apgaismojums.
- 12.4. Ja ielas izbūvi plānots veikt pa posmiem un strupceļa garums pārsniedz 50 metrus, jāizbūvē pagaidu apgriešanās laukums. Turpinot ielas izbūvi, pagaidu apgriešanās laukumu likvidē.

## 5. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

13. Sarkano līniju koridorā jāierīko josla stādījumu rinda gar brauktuves malu vismaz 70 cm platumā.
14. Projektējamās ielas detalizēti labiekārtojumu un apzaļumošanas risinājumi jāparedz ielas būvprojektā vai būvniecības ieceres dokumentācijā, pamatojot joslas platumu un stādījumu veidošanas principus, ņemot vērā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumu.
15. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veido, integrējot apkārtējā vidē un saskaņojot ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
16. Detālplānojuma teritorijā esošie atsevišķi augošie koki ir saglabājami atbilstoši Detālplānojuma Grafiskajai daļai.

## 6. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

17. Detālplānojuma teritorijā pirms ielas plānotajā zemes vienībā Nr.7 būvprojekta izstrādes jāveic inženiertehniskā sagatavošana: esošo pamatu un ēkas likvidēšana, būvbedres un dīķa aizbēršana. Detālplānojuma apbūves zemes vienības jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu.
18. Inženierkomunikācijas jāizbūvē ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamas tehniskajos projektos.
19. Detālplānojuma teritorijā esošās meliorācijas sistēmas izbūves vai pārbūves nepieciešamība jāizvērtē un jāsniedz risinājumi plānotajā zemes vienībā Nr.7 paredzētās ielas būvprojektēšanas stadijā, un tas jāveic pirms plānoto zemes vienību Nr.1–6 izveides. Projektēšanā jāpiesaista meliorācijas sistēmu projektēšanas jomā sertificēts būvspeciālists.
20. Gadījumā, ja uz ielas izbūves plānotajā zemes vienībā Nr.7 būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas ir izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais kanalizācijas tīkls, plānotajā zemes vienībā Nr.7 ir jābūt izbūvētam un nodotam ekspluatācijā centralizētajam kanalizācijas tīklam, un plānotās zemes vienības Nr.1–6 jāpieslēdz centralizētajam kanalizācijas tīklam.
21. Gadījumā, ja uz ielas izbūves plānotajā zemes vienībā Nr.7 būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas ir izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais ūdensapgādes tīkls, plānotajā zemes vienībā Nr.7 ir jābūt izbūvētam un nodotam ekspluatācijā centralizētajam ūdensapgādes tīklam un ugunsdzēsības hidrantiem, un plānotās zemes vienības Nr.1–6 jāpieslēdz centralizētajam ūdensapgādes tīklam;

22. Gadījumā, ja uz ielas izbūves plānotajā zemes vienībā Nr.7 būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas nav izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais kanalizācijas tīkls, plānotājās zemes vienībās Nr.1–6 jāierīko hermētiskās notekūdeņu krājvertnes vai bioloģiskās attīrīšanas ietaises. Bioloģisko attīrīšanas ietaišu ierīkošanas gadījumā jāveic prognozētā ūdens apjoma aprēķini (tai skaitā no segtajām platībām), nepieciešamības gadījumā bioloģiskajās attīrīšanas iekārtās attīrītajam ūdenim izveidojot savākšanas un infiltrācijas risinājumus.
23. Gadījumā, ja uz ielas izbūves plānotajā zemes vienībā Nr.7 būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas nav izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais ūdensapgādes tīkls, plānotājās zemes vienībās Nr.1–6 jāierīko individuālās ūdensapgādes ietaises.
24. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves un pieņemšanas ekspluatācijā plānotajā zemes vienībā Nr.7, pie tiem ir jāpieslēdz plānotās zemes vienības Nr.1–6, individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi vairs nav pieļaujami.
25. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei un ugunsdzēsības hidrantu ierīkošanai kā pagaidu risinājums teritorijā ar īpašiem noteikumiem – *Teritorijā ūdens ņemšanas vietas izveidei ugunsdzēsības vajadzībām (TIN)* – jāierīko ugunsdzēsības dīķis vai ūdens rezervuārs.

## 7. PRAŠĪBAS ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAI

26. Detālplānojuma teritorijas dalīšanu veic saskaņā ar Detālplānojuma Grafisko daļu.
27. Detālplānojumā paredzēto atsevišķu zemes vienību atdalīšana, adrešu piešķiršana un ierakstīšana Zemesgrāmatā (izņemot plānoto zemes vienību Nr.1 un 7) pieļaujama pie šādiem nosacījumiem:
  - 27.1. līdz konkrētas zemes vienības un zemes vienības visā garumā esošais ielas posms ir izbūvēts un nodots ekspluatācijā ar grants, šķembu, asfalta vai bruģa segumu un apgaismojumu, un zemes vienībai izbūvēts un nodots ekspluatācijai elektroapgādes pieslēgums atdalīšanai paredzētajai zemes vienībai;
  - 27.2. plānotajā zemes vienībā Nr.2 ir izbūvēts un nodots ekspluatācijā ugunsdzēsības rezervuārs vai ūdenstilpe ar ūdens ņemšanas vietu.
28. Plānotās zemes vienības Nr.1 atdalīšana, adreses piešķiršana un ierakstīšana Zemesgrāmatā pieļaujama pie šādiem nosacījumiem:
  - 28.1. plānotajā zemes vienībā Nr.2 ir izbūvēts un nodots ekspluatācijā ugunsdzēsības rezervuārs vai ūdenstilpe ar ūdens ņemšanas vietu;
  - 28.2. plānotajai zemes vienībai Nr.1 ir izbūvēts un nodots ekspluatācijā elektroapgādes pieslēgums.
29. Gadījumā, ja uz 27.1.punktā minētās ielas būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada būvvaldē Bulstrumu ielas posmā gar Detālplānojumu teritoriju ir izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais ūdensapgādes tīkls, ielas izbūves

ietvaros jābūt izbūvētam un nodotam ekspluatācijā arī ūdensapgādes tīklam un ugunsdzēsības hidrantiem.

30. Gadījumā, ja uz 27.1.punktā minētās ielas būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Bulstrumu ielas posmā gar Detālplānojumu teritoriju ir izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais kanalizācijas tīkls, ielas izbūves ietvaros jābūt izbūvētam un nodotam ekspluatācijā arī kanalizācijas tīklam.

## 8. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

31. Detālplānojuma īstenošanas 1. kārtā ir jāveic šādas darbības:
- 31.1. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskā sagatavošana: esošo pamatu un ēkas likvidēšana, būvbedres un dīķa aizbēršana, un plānoto zemes vienību Nr.1–6 planēšana, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz plānoto ielu;
  - 31.2. ielas izbūve un nodošanu ekspluatācijā plānotajā zemes vienībā Nr.7 ar grants, šķembu, asfalta vai bruģa segumu un apgaismojumu, nodrošinot virszemes noteces savākšanu no ielas;
  - 31.3. elektroapgādes tīkla izbūve, nodrošinot pieslēgumus plānotajām zemes vienībām Nr.1–6;
  - 31.4. ugunsdzēsības rezervuāra vai ūdenstilpes ar ūdens ņemšanas vietas un apgriešanas laukuma VUGD transportam izbūve un nodošana ekspluatācijā plānotajā zemes vienībā Nr.2;
  - 31.5. ugunsdzēsības rezervuāra vai ūdenstilpes funkcionēšanai nepieciešamās platības atdalīšana un reģistrēšana Zemesgrāmatā.
32. Detālplānojuma īstenošanas 2. kārtā plānotās zemes vienības Nr.1–6 atdala un reģistrē Zemesgrāmatā.
33. Detālplānojuma īstenošanas 3. kārtā jāveic šādas darbības:
- 33.1. izbūvē centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu plānotajā zemes vienībā Nr.7;
  - 33.2. pieslēdz plānotās zemes vienības Nr.1–6 centralizētajam ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam;
  - 33.3. gadījumā, ja uz ielas izbūves plānotajā zemes vienībā Nr.7 būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas ir izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais ūdensapgādes tīkls, plānotajā zemes vienībā Nr.7 ir jābūt izbūvētam un nodotam ekspluatācijā centralizētajam ūdensapgādes tīklam un hidrantiem Detālplānojuma īstenošanas 1. kārtā;
  - 33.4. gadījumā, ja uz ielas izbūves plānotajā zemes vienībā Nr.7 būvniecības dokumentācijas iesniegšanas brīdī Ogres novada Būvvaldē Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas ir izbūvēts un pieņemts ekspluatācijā centralizētais kanalizācijas tīkls, plānotajā zemes vienībā Nr.7 ir jābūt izbūvētam un nodotam ekspluatācijā centralizētajam kanalizācijas tīklam Detālplānojuma īstenošanas 1. kārtā;

- 33.5. gadījumā, ja pēc Detālplānojuma īstenošanas 2. kārtas īstenošanas Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas nav pieņemts ekspluatācijā centralizētais ūdensapgādes tīkls, plānotajās zemes vienībās Nr.1–6 nodrošina individuālos ūdensapgādes risinājumus, 33.1. un 33.2. punktā paredzētās darbības veic pēc centralizētā ūdensapgādes tīkla nodošanas ekspluatācijā Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas;
- 33.6. gadījumā, ja pēc Detālplānojuma īstenošanas 2. kārtas īstenošanas Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas nav pieņemts ekspluatācijā centralizētais kanalizācijas tīkls, plānotajās zemes vienībās Nr.1–6 nodrošina individuālos kanalizācijas risinājumus, 33.1. un 33.2. punktā paredzētās darbības veic pēc centralizētā kanalizācijas tīkla nodošanas ekspluatācijā Bulstrumu ielas posmā pie Detālplānojuma teritorijas.
34. Detālplānojuma īstenošanas 4. kārtā veic plānoto zemes vienību Nr.1–6 apbūvi.
35. Detālplānojuma īstenošanas 5. kārtā plānotajā zemes vienībā Nr.7 izbūvē un nodod ekspluatācijā cieto segumu (asfalts vai bruģis).