

Paskaidrojuma raksts

1.Ievads

Detālplānojums zemes vienībai „Jaundīķīši”, Ogresgalā, Ogresgala pagastā, Ogres novadā ar kadastra apz. 7480 004 0073 (turpmāk – Detālplānojums), izstrādāts pamatojoties uz SIA „AR ASIS” un zemes gabala īpašnieka 2016. gada 16.martā noslēgto līgumu par detālplānojuma izstrādi.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Ogres novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) 2016. gada 21. aprīļa domes sēdes lēmumu (protokols Nr 6. 10.§). Saskaņā ar Pašvaldības 2018. gada 24. maijā sēdes lēmumu (protokols Nr.7; 15§), 2019. gada 18. aprīļa lēmumu (protokols Nr.5;12§) un 2019.gada 19.septembrī (protokols Nr.12; 14§), tika pagarināts Detālplānojuma izstrādes darba uzdevuma termiņš.

Detālplānojuma izstrādē ievērots Detālplānojuma darba uzdevums, dienestu izdotie nosacījumi Detālplānojuma izstrādei, ekspertu slēdziens par biotopu stāvokli.

Detālplānojums izstrādāts uz „Galilejs”SIA 2018. gada 21. maijā uzmērīto un MDC 2018. gada 26. maijā reģistrēto topogrāfisko plānu.

Grafiskā daļa izstrādāta mērogā 1:500 uz inženiertopogrāfiskā plāna.

Visas pārējās prasības, kas nav norādītas šajos noteikumos ir izpildāmas saskaņā ar Ogres novada pašvaldības 2012.gada 21.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr. 16/2012 “*Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.*”

2. Esošās situācijas raksturojums, robežas un apgrūtinājumi.

Zemes gabals „Jaundīķīši”, Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres nov. ar kadastra apzīmējumu 74800040073 atrodas Ogresgala ciema ziemeļrietumu daļā pie ciema robežas un robežojas ar zemes gabalu „Medagas” Ogresgals, Ogresgala pagasts kadastra apzīmējums 74800040526, kur noteikts apgrūtinājums – ceļa servitūts.

Zemes gabals robežojas ar īpašumiem Ogresgala ciema robežās:

„Airenes” Ogresgals, Ogresgala pagasts kadastra apzīmējums 74800041062,

„Āriņas”, Ogresgals, Ogresgala pagasts, kadastra apz. 74800040833,

Zemes gabals robežojas ar īpašumu ārpus Ogresgala ciema teritorijas

„Dzirkaļu mežs” ar kadastra apzīmējumu 74800041269.

Saskaņā ar Ogres novada pašvaldības 2012.gada 21.jūnija saistošo noteikumu Nr.16/2012 “Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un

apbūves noteikumi” (turpmāk – Pašvaldības 2012.gada 21.jūnija saistošie noteikumi Nr.16/2012) zemes gabala „Jaundīķīši”, Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres novads plānotā (atļautā) izmantošana ir lauksaimniecības teritorija (L) un ūdeņu teritorija(Ū).

Zemes gabala „Jaundīķīši” platība ir 0,60 ha. No tiem 0,51 ha ir ganības, tai skaitā 0,51 ha ir meliorēta lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji 0,04 ha, zem ceļiem 0,02 ha, zem ūdeņiem 0,03 ha. Zemes gabals līdzens. Teritorijas ziemeļrietumu daļā ir grāvis, daļēji aizaudzis. Ziemeļaustrumu zemes gabala daļā ir lapu koku jaunaudze.

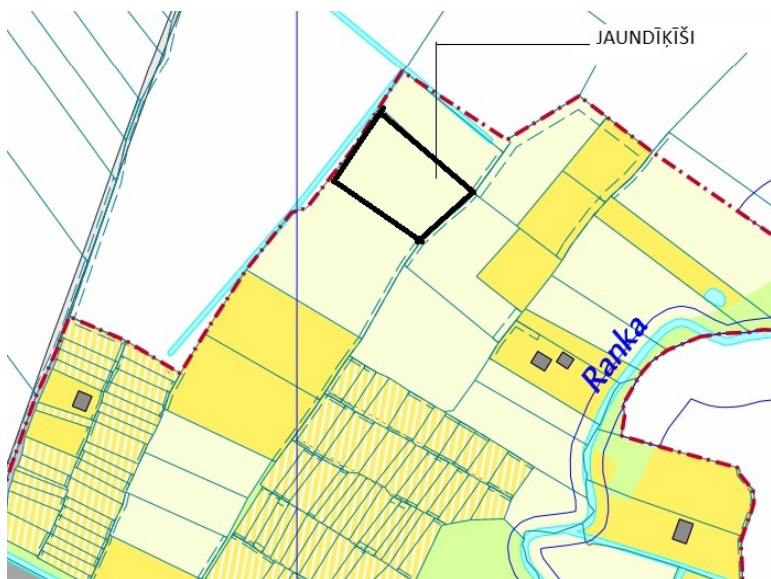
Detālpārplānojuma teritorijā ir esošā drenāžas sistēma, kas būvniecības gaitā saglabājama.








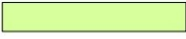



Zemes gabalam ir noteikts īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājums – servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. 7480 004 0526 „Medagas” Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres novads. Servitūta teritorijā ir būvniecības stadijā esošs piebraucamais ceļš, projekta dokumentācija akceptēta 2007.gada 29. maijā. Plānotās ielas sarkanās līnijas ir izvēlētas ar vēsturiski noteikto platumu 14,5 metri, kas ir norādīts iepriekš būvēto ēku arhitektūras - plānošanas uzdevumos.

Lai lauksaimniecības teritorijā ciema teritorijas robežās pamatotu savrupmāju apbūvi, saskaņā ar Pašvaldības 2012. gada 21. jūnija saistošo noteikumu Nr.16/2012 Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 227.9A apakšpunktu nepieciešams izstrādāt detālpārplānojumu.

Biotopu eksperta M.Laiviņa gala atzinumā par sugām un biotopiem zemes gabalā „Jaundīķīši” ir slēdziens par to, ka biotopu transformācija un teritorijas apbūvēšana ir pieļaujama. Informāciju par biotopiem skatīt eksperta atzinumā par sugām un biotopiem.

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANĀ SASKAŅĀ AR OGRES
 NOVADA PAŠVALDĪBAS 2012.GADA 21.JŪNIJA SAISTOŠO NOTEIKUMU NR.16/2012
 "OGRES NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMA GRAFISKĀ DAĻA UN TERITORIJAS
 IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI" GRAFISKO DAĻU



	Bīva savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
	Dārza māju apbūves teritorija(DzS3)
	Daudzdzīvokļu namu apbūves teritorija (DzD)
	Publiskās apbūves teritorija (PA)
	Ražošanas objektu apbūves teritorija (R)
	Satiksmes infrastruktūras teritorija (S)
	Tehniskās apbūves teritorija (T)
	Parki (ZP)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Ūdeņu teritorija (U)
	Detālpilānojuma teritorija
	Ciema robeža

3. Detālplānojuma teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi.

Detālplānojuma mērķis ir sadalīt esošo lauksaimniecības zemes vienību (L) „Jaundīķīši ” un izveidot vienu lauksaimniecības zemes vienību (L) ar tiesībām apbūvēt un transporta infrastruktūras zemes vienību (TR) – teritoriju ciema ielai.

Detālplānojuma risinājumi papildinās ciema robežās esošo teritoriju ar lauksaimniecības zemes zemes vienību ar iespēju veikt savrupmājas ar palīgēkām būvniecību un vietu ciema ielai.

Ceļa servitūta vietā plānota transporta infrastruktūras teritorija (TR) ciema E kategorijas iela.

Detālplānojumā paredzēts sniegt adresācijas priekšlikumus zemes vienībai, kas paredzēta apbūvei.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts norādīt apgrūtinājumus un zemes vienību izmantošanas ierobežojumus.

Detālplānojumā ir izstrādātas prasības jaunizveidotām lauksaimniecības zemes vienībai (L) un transporta infrastruktūras teritorijai (TR), kas nav pretrunā ar Pašvaldības 2012.gada 21.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.16/2012.

3.1. Detālplānojuma risinājumi.

Plānota viena lauksaimniecības zemes vienība (L) un transporta infrastruktūras teritorija (TR).

Plānotajā lauksaimniecības zemes vienība (L) teritorijā saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem noteiktie apgrūtinājumi:

1. aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem,
2. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju,
3. aizsargjoslas teritorijas ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam,
4. aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu – urbtu aku,
5. aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu,
6. aizsargjosla ap bioloģisko attīrīšanas iekārtu.

II daļas „Grafiskā daļa” lapā „Zemes vienības sadalījums, būvlaide apgrūtinājumi un perspektīvā apbūve ar komunikācijām” attēlota būvniecībai paredzētā teritorija.

Transporta infrastruktūras teritorijā (TR) saskaņā ar institūciju sniegtajiem nosacījumiem noteiktie apgrūtinājumi ir elektroapgādes komersanta objektiem šajā teritorijā.

1. aizsargjoslas ap 0,4 kV elektropārvades kabeļlīniju.
2. aizsargjoslas ap elektrisko tīklu kabeļu komutācijas / uzskaites sadalni.

Transporta infrastruktūras teritorijā paredzēta vieta pazemes un virszemes komunikācijām.

Teritorijā ir būvniecības stadijā esošs piebraucamais ceļš.

Ielas šķēršprofilā norādīts pilns plānotās ielas platums – 14,5 metri. Detālpārplānojuma teritorija ir līdz servitūta ceļa ass līnijai vai īpašuma „Jaundīķīši” robežai.

3.2. Inženierkomunikāciju nodrošinājums.

Detālpārplānojumā plānoto laiksaimniecības teritoriju (L) paredzēts nodrošināt ar sekojošiem inženiertīkliem.

- elektrības apgāde - pa pazemes kabeļiem no esošās sadalnes,
- ūdensapgāde - zemes vienībā plānota urbta aka,
- kanalizācija - zemes vienībā plānota vietējās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas,
- telekomunikācijas teritorijā nav paredzētas.

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

Transporta infrastruktūras teritorijā (TR) paredzēta vieta perspektīvē izbūvējamiem pazemes ūdensvada, kanalizācijas, lietusūdeņu kanalizācijas, meliorācijas, elektroapgādes un apgaismojuma tīkliem. Ielas inženiertehnisko komunikāciju sistēmas projektējamas un izbūvējamas pēc būvprojektu izstrādes, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

3.3.1. Ūdens apgāde, kanalizācija, lietus ūdens novadīšana.

Detālpārplānojumā plānotā laiksaimniecības teritorijā(L) dzīvojamai ēkai un palīgēkām ūdens apgādes risinājumi plānoti pamatojoties uz Veselības inspekcijas izsniegtajiem nosacījumiem Nr.5.3-4/2966/67, izdotiem 2017. gada 31. janvārī.

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

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

Lietusūdeņus no jumtiem un laukumiem paredzēts novadīt zālienā.

P/A „Ogres namsaimnieks” tehniskajos noteikumos Nr. 4682, izdotos 01.02. 2017 nav prasību tīklu izbūvei plānotajā transporta infrastruktūras teritorijā. Plānotās ielas šķēršprofilos paredzēta vieta kanalizācijas, lietus ūdeņu kanalizācijas un ūdensvada tīkliem.

3.3.2. Elektroapgāde.

Detālplānojumā plānotajā lauksaimniecības teritorijā (L) dzīvojamai mājai un palīgēkām paredzēta elektroapgāde no esošās sadalnes, paredzēts izbūvēt 0,4 kV pazemes kabeļlīniju.

Transporta infrastruktūras teritorijā (TR) ir esošās pazemes kabeļlīnijas un esošā sadalne. Plānotajā teritorijā paredzēta vieta perspektīvajiem virszemes un pazemes elektriskajiem tīkliem.

3.3.3. Meliorācijas sistēmas

Zemes gabalā „Jaundīķīši” ir esošā meliorācijas sistēma. Zemes vienībā jānodrošina šīs sistēmas saglabāšana un uzturēšana. Ūdensnotekai noteikta 10 metru aizsargjosla. Viegli noņemamas konstrukcijas žogu izvietot ne tuvāk kā 3 metri no grāvja augšējās krants. Ūdensnoteku uzturēt atbilstoši Atbilstoši MK noteikumiem Nr. 714, Rīgā 2010.gada 3.augustā (prot. Nr.40 22.§) „*Meliorācijas sistēmas ekspluatācijas un uzturēšanas noteikumi*” Jebkāda veida būvniecībai jāizņem tehniskie noteikumi Valsts SIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”.

3.3.4. Sakaru komunikācijas

Detālplānojuma teritoriju nav iespējams nodrošināt ar elektroniskajiem sakaru tīkliem.

3.3.5. Ugunsdrošības nodrošinājums

Detālplānojuma risinājumi paredz ugunsdzēsēju transporta piekļuves iespējas 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 – 5 metri.

Ievērojot Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnijā noteikumu Nr.326 “*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.

3.3.5 Transporta organizācija.

Plānota 4 m plata iebrauktuve jaunveidotā teritorijā - īpašumā „Jaundīķīši” no būvniecības stadijā esošā piebraucamā ceļa..

Projektējot transporta infrastruktūras teritoriju (TR) ievērot detālplānojumā plānoto ceļa šķērsprofilu A-A un tehnisko noteikumu prasības.

Detālplānojuma izstrādātājs

Anita Pumpure

Detālplānojuma vadītāja

Rita Dālberga