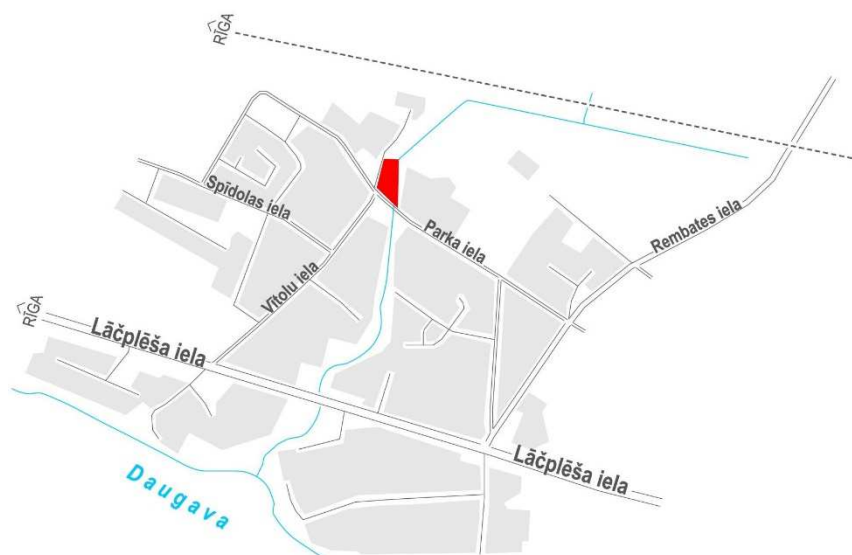




LOKĀLPLĀNOJUMS, AR KURU TIEK GROZĪTS LIELVĀRDES NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMS 2016.-2027.GADAM NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ PARKA IELĀ 8B, LIELVĀRDĒ



PASKAIDROJUMA RAKSTS

REDAKCIJA 1.0

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

SIA „Gaļas nams-Ādaži”

Jūrkalnes iela 15/25-8, Rīga, LV-1046
pasutijumi@galasnams.lv
www.galasnams.lv

IZSTRĀDĀTĀJS:

**PLĀNOŠANAS
EKSPERTI**

Maija 16-3, Rīga, LV-1006
birojs@planosana.lv
www.planosana.lv

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Benita Šteina
Lielvārdes novada domes
būvvaldes teritorijas plānotāja



Saturs

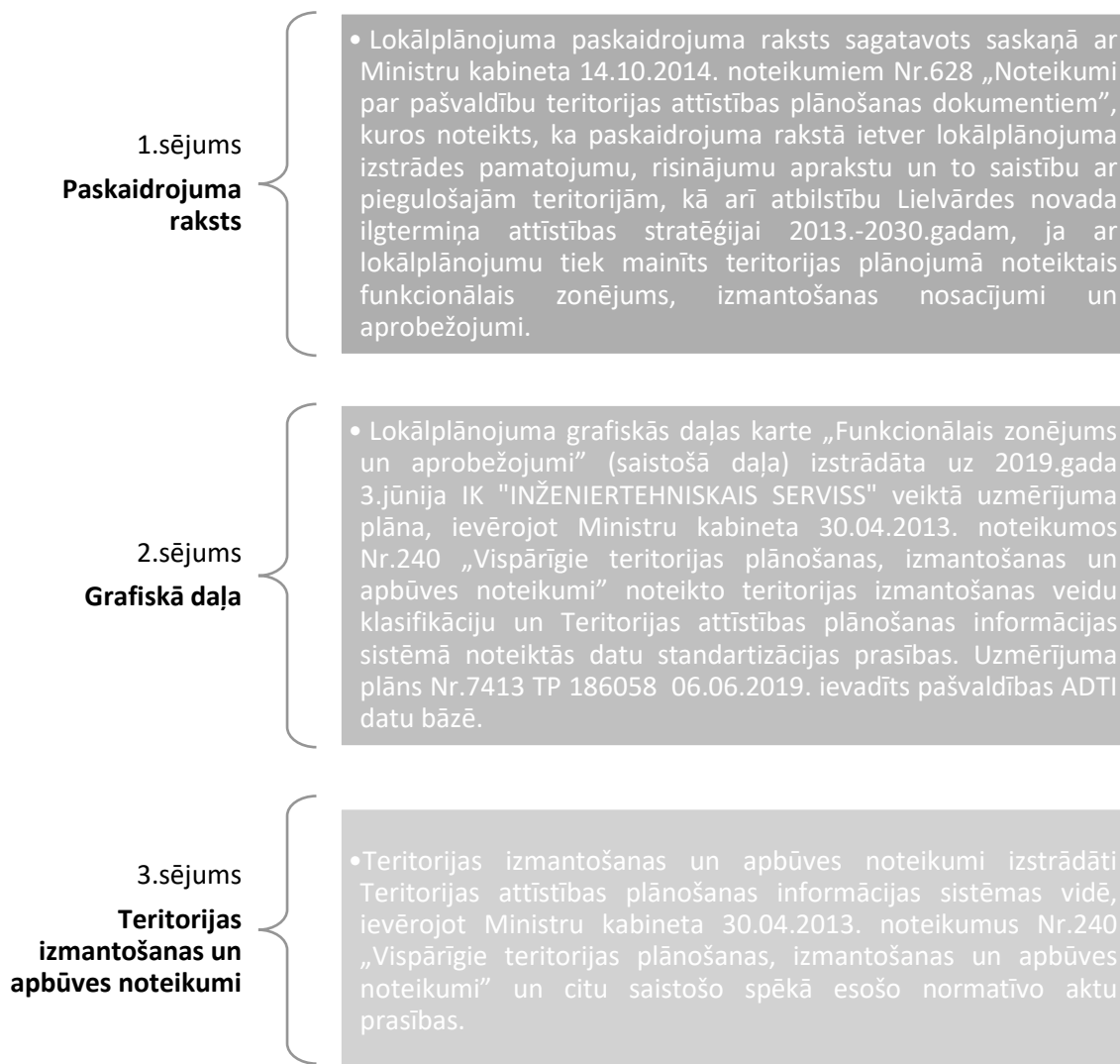
Ievads	3
IZSTRĀDES PAMATOJUMS	4
LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA	5
Teritorijas raksturojums	5
Apkārtējās teritorijas	6
Teritorijas sasniedzamība	6
Inženiertīkli	6
LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ PLĀNOTĀ IECERE.....	8
LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	9



Ievads

Lokālpplānojums sastāv no trīs savstarpēji saistītām daļām: paskaidrojuma raksta, grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta 9.punktu, lokālpplānojums ir vietējās pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kuru vietējā pašvaldība izstrādā savas administratīvās teritorijas daļai (piemēram, pilsētas, ciema vai lauku teritorijas daļai) kāda plānošanas uzdevuma risināšanai vai teritorijas plānojuma detalizēšanai vai grozīšanai. Lokālpplānojums groza Lielvārdes novada teritorijas plānojumu 2016.-2027.gadam.



Saskaņā ar 2004.gada 23.februāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” III daļu, notika konsultācijas ar Valsts vides dienesta Reģionālo vides pārvaldi, Dabas aizsardzības pārvaldi un Veselības inspekciju. Kā rezultātā Vides pārraudzības valsts birojam tika lūgts izvērtēt nepieciešamību pēc ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma procedūras. Saskaņā ar Vides pārraudzības valsts biroja 16.12.2019. lēmumu Nr. 4-02/61, lokālpplānojumam netika piemērota stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūra.



IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Lokālpilnojumā izstrāde tika uzsākta saskaņā ar 25.09.2019. Lielvārdes novada domes lēmumu Nr. 293 „Par lokālpilnojumā ar kuru tiek grozīts Lielvārdes novada teritorijas plānojums 2016.-2027.gadam, izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam Parka ielā 8B, Lielvārdē, Lielvārdes novadā”.

Lokālpilnojumā ierosinātāji ir trīs fiziskas personas, kas ir nekustamā īpašuma Parka ielā 8B, Lielvārdē īpašnieki, un kas 04.09.2019. iesniedza Lielvārdes novada domei iesniegumu, kurā lūdz minētajam nekustamajam īpašumam mainīt funkcionālo zonējumu no Savrupmāju apbūves teritorijas uz Rūpnieciskās apbūves teritoriju, lai palielinātu esošā pārtikas rūpniecības uzņēmuma teritoriju, kas robežojas ar lokālpilnojumā teritoriju tās austrumu pusē. Iecere paredz uzbūvēt uzņēmuma noliktavas ēku.

Saskaņā ar Lielvārdes novada teritorijas plānojums 2016.-2027.gadam lokālpilnojumā teritorijā funkcionālais zonējums ir *Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)*. No tā izriet, ka teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir – savrupmāju un vasarnīcu apbūve. Savukārt teritorijas papildizmantošanas veidi ir - dārza māju apbūve, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, sociālās aprūpes iestāžu apbūve, labiekārtota publiskā ārtelpa, publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma un dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve. Neviens no minētajiem izmantošanas veidiem neatbilst ierosinātāju iecerei, līdz ar to ir nepieciešams izstrādāt lokālpilnojumā, lai grozītu teritorijas plānojumu, nosakot Rūpnieciskās apbūves teritoriju (R).

Lokālpilnojumā teritorijā nosakot funkcionālo zonu *Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)*, kas pēc tam ļaus esošajam pārtikas ražošanas uzņēmumam paplašināties, pilnībā atbilst Lielvārdes novada ilgtermiņa attīstības stratēģijai 2013.-2030.gadam (turpmāk - stratēģija), jo stratēģijas vīzijā ir minēts, ka novadā ir attīstītas uzņēmējiem pievilcīgas rūpnieciskās zonas. Tāpat ilgtermiņa attīstības prioritāte ir definēta kā uzņēmējdarbības vides sakārtošana un uzņēmējdarbības attīstība. Visu iepriekšminēto papildina arī stratēģijas telpiskā attīstības perspektīva, kur vienā no virzieniem noteikts pievilcīgas uzņēmējdarbības telpas nodrošinājums.

LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

Teritorijas raksturojums

Lokālpilnojumā teritorija atrodas Lielvārdes pilsētas rietumu daļā Parka ielā 8B, iepretim Vītoli un Parka ielas krustojumam. Lokālpilnojumā teritorija ir nekustamais īpašums, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 74130020400, tā platība ir 0.12 ha. Zemes vienība nav apbūvēta un šobrīd ir aizaugusi, pašvaldība tai piešķirusi nekustamā īpašuma lietošanas mērķi atbilstoši teritorijas plānojumam - *Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)*. Iebraukt teritorijā var no Parka ielas. Uz lokālpilnojumā teritorijas austrumu robežas atrodas meliorācijas grāvis, kura nogāzes vietām ir aizaugušas ar krūmiem un kokiem, skatīt 2.attēlu. Saskaņā ar Zemkopības ministrijas nekustamo īpašumu sniegto informāciju, meliorācijas grāvis nav reģistrēts meliorācijas sistēmā, taču tas robežojas ar grāvi ar ŪSIK kodu 41519:44, kas atrodas ārpus lokālpilnojumā teritorijas.



1.attēls. Skats no Parka ielas uz lokālpilnojumā teritoriju
(foto P. Grants 29.10.2019.)



2.attēls. Skats no Parka ielas uz lokālpilnojumā austrumu robežu
(foto P. Grants 29.10.2019.)



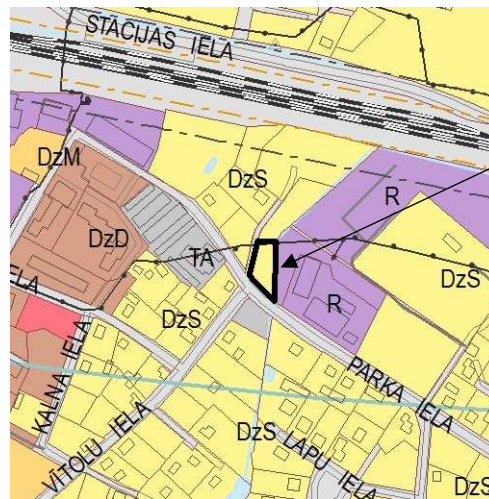
3.attēls. Lokālpilnojumā teritorijai piegulošās teritorijas.¹

¹ Grafiskā materiāla sagatavošanā izmantots attēls no www.kadastrs.lv

Apkārtējās teritorijas

Lokālpilnojumuma teritorija robežojas ar trīs zemes vienībām, skatīt 3.attēlu. Austrumos tā robežojas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 74130020596, kas pieder tām pašām fiziskām personām, kam lokālpilnojumuma teritorija. Ziemeļos lokālpilnojumuma teritorija robežojas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 74130020746, kam piešķirta adrese Parka iela 8c, savukārt teritorijas dienvidu un rietumu daļa robežojas ar pašvaldībai piederošo zemes vienību, kur atrodas Parka iela.

Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, lokālpilnojumuma teritorijas austrumu pusē atrodas zemes vienības ar funkcionālo zonējumu *Rūpnieciskās apbūves teritorijas* (4.attēlā attēlotas ar violetu krāsu), kur atrodas SIA „Gaļas nams - Ādaži” ražotne, kuras galvenais darbības veids ir liellopu un mājputnu gaļas izstrādājumu ražošana, vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība. Ražotne nodarbina ap 100 darbinieku, īpašuma tiesības uz zemes vienību, kur atrodas ražotne, pieder tām pašām fiziskām personām, kam pieder arī lokālpilnojumuma teritorija. Tā pat funkcionālā zona *Rūpnieciskās apbūves teritorijas* turpinās arī gar dzelzceļu līdz pat Rembates ielai veidojot tādu kā vienu kvartālu.



4.attēls. Izkopējums no teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes "Funkcionālais zonējums"

Lokālpilnojumuma teritorija ziemeļu daļā robežojas ar *Savrupmāju apbūves teritorijām* (4.attēlā attēlotas ar dzeltenīgu krāsu), kur atrodas dzīvojamā apbūve. Otrpus Parka ielai arī atrodas savrupmāju apbūves teritorijas ar esošo apbūvi, izņemot Vītolu un Parka ielas stūri un Parka ielu 19, kur atrodas *Tehniskās apbūves teritorijas* (4.attēlā attēlotas ar tumši pelēku krāsu). Īpašuma tiesības uz zemes vienību Vītolu un Parka ielas stūrī ir Lielvārdes pašvaldībai, savukārt rietumos esošajam īpašumam Parka ielā 19, kur atrodas garāžas, ir jaukta statusa īpašuma tiesības.

Teritorijas sasniedzamība

Piebraukt lokālpilnojumuma teritorijai no Lāčplēša ielas ar vieglo vai smago transporta līdzekli var pa Rembates un Parka ielu, savukārt tikai ar vieglo transporta līdzekli var piebraukt pa Vītolu ielu (skatīt 5.attēlu). Attālums līdz dzelzceļa stacijai ir nepilns kilometrs, sabiedriskā transporta pietura, kas atrodas uz Lāčplēša ielas - aptuveni 0,5 kilometru attālumā, Lielvārdes pilsētas centrs - aptuveni 1,5 kilometru attālumā.

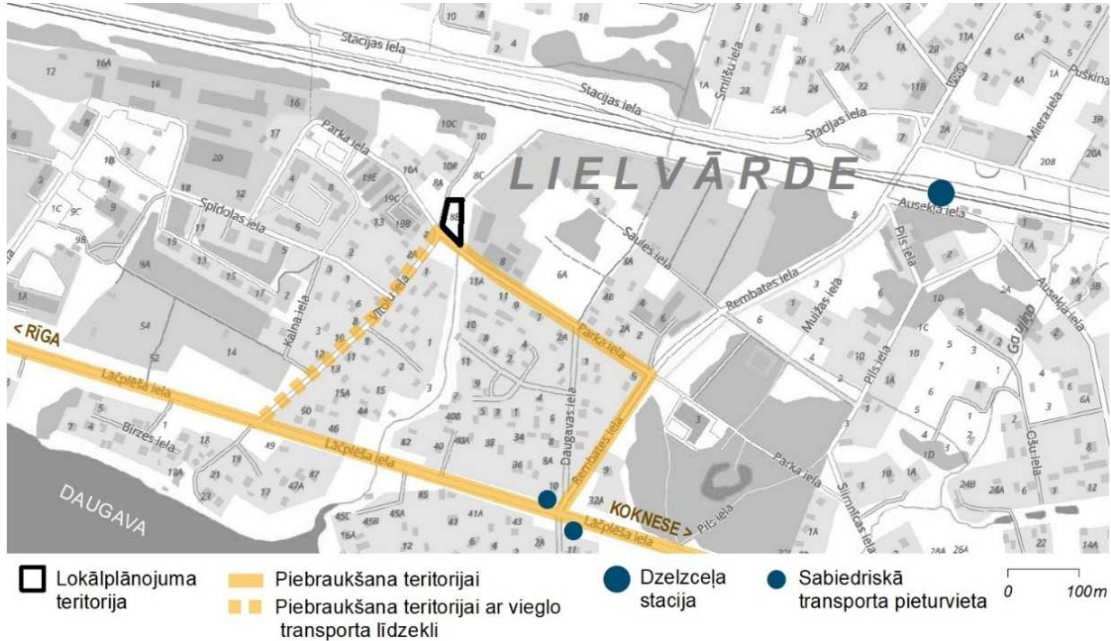
Inženiertīkli

Uz lokālpilnojumuma teritorijai piegulošās Parka ielas atrodas visi inženiertīkli - ūdensvads, pašteces kanalizācijas vads, lietusūdens kanalizācija, zemspiediena gāzesvads, zemsprieguma elektrokabelis un sakaru kabelis. Ugunsdzēsības hidrants atrodas aptuveni 12 metru attālumā no lokālpilnojumuma rietumu robežas, skatīt 6.attēlu. Lietus ūdeņi no lokālpilnojumuma teritorijas tiek novadīti blakusesošajā meliorācijas grāvī. Teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu.

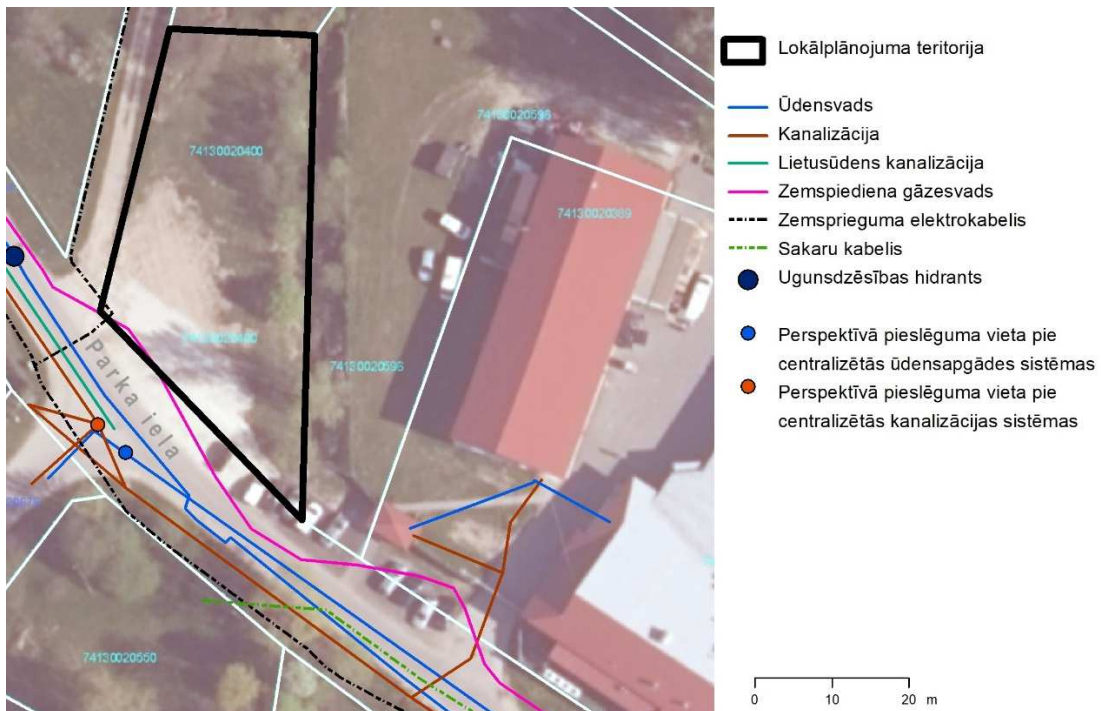
Perspektīvās pieslēguma vietas pie centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas uzrādītas 6.attēlā, būvprojekta izstrādes procesā ir jāpieprasa tehniskie noteikumi no pašvaldības SIA "Lielvārdes Remte".

Lokālplānojuma teritorijas dienvidrietumu stūrī šķērso AS „Sadales tīkls” zemsprieguma kabeļu līnija. Ņemot vērā, ka lokālplānojuma iecere paredz noliktavu izbūvēt uz lokālplānojuma teritorijas un blakusesošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 74130020596, tehniskie noteikumi būtu pieprasāmi būvprojekta izstrādes procesā. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".

Tas pats attiecas arī uz gāzes pievada izbūvi, ja attīstītājs plāno apbūvei izbūvēt gāzes pievadu. Tehniskie noteikumi par gāzes pievada izbūvēšanu ir pieprasāmi būvprojekta izstrādes procesā.



5.attēls. Lokālplānojuma teritorijas sasniedzamība.²



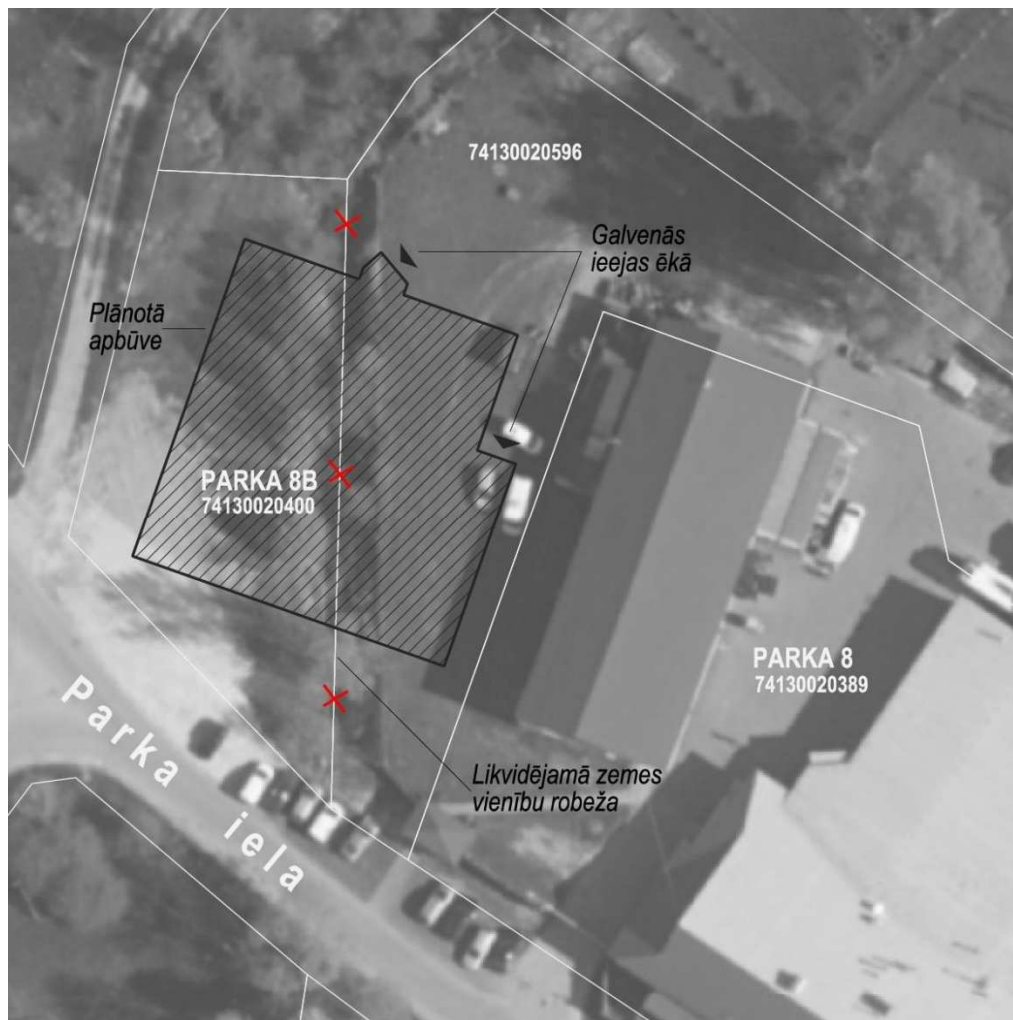
6.attēls. Inženiertīkli.³

² Attēlā izmantota SIA "Jāņa sēta" karte.

³ Attēla sagatavošanā izmantoti Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras orto- foto- karte un Valsts zemes dienesta kadastra dati.

LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ PLĀNOTĀ IECERE

Lokāplānojuma ierosinātāji, kam īpašuma tiesības ir uz lokāplānojuma teritoriju, kā arī blakusesošajām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 74130020596 un 74130020389 (Parka iela 8), ir iecerējuši paplašināt esošo ražošanas uzņēmumu - izbūvēt noliktavas ēku, kas atrastos lokāplānojuma teritorijā un blakusesošajā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 74130020596. Ņemot vērā, ka normatīvais regulējums nepieļauj ēku izbūvēt uz divām zemes vienībām, pēc lokāplānojuma stāšanās spēkā ir plānots apvienot abas zemes vienības vienā nekustamajā īpašumā. Paralēli lokāplānojuma izstrādei notiek noliktavas projektēšana. Projekta risinājumi paredz, ka piebraukšana pie ēkas ir plānota no pagalma, un ēka tiek uzbūvēta uz meliorācijas grāvja, kas atrodas uz likvidējamās zemes vienības robežas (skatīt 7.attēlu). Projekta risinājumi paredz, ka meliorācijas grāvim zem ēkas izbūvējams liela diametra kolektors. Šajā sakarā tika pieprasīti tehniskie noteikumi no Zemkopības ministrijas nekustamajiem īpašumiem. Būvprojekts minimālā sastāvā Lielvādes būvvaldē tiks iesniegts pēc lokāplānojuma stāšanās spēkā un abu ieprieminēto zemes vienību apvienošanas.



7.attēls. Plānotā apbūve.⁴

⁴ Attēla sagatavošanā izmantoti Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras orto- foto- karte un Valsts zemes dienesta kadastra dati.

LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Risinājumi paredz lielākajā daļā lokālplānojuma teritorijas noteikt funkcionālo zonu *Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)*, kas ir turpinājums blakus esošajām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 74130020596 un 74130020389 (Parka iela 8), tādējādi visas zemes vienības, uz kurām īpašuma tiesības ir SIA „Gaļas nams - Ādaži” ražotnes īpašniekiem, iegūs *Rūpnieciskās apbūves teritorijas* funkcionālo zonējumu. Funkcionālā zona *Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)* izmantošana tika izveidota atbilstoši plānotajai iecerei.

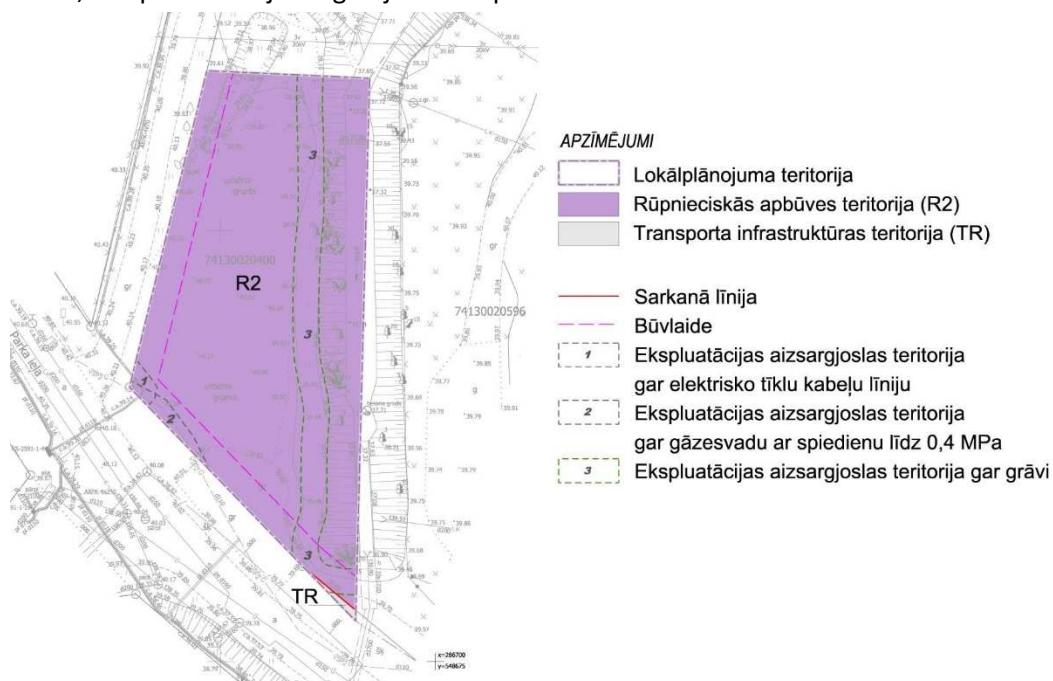
Nelielai daļai (~4m²) teritorijas ir noteikta funkcionālā zona *Transporta infrastruktūras teritorija (TR)*, kas jau noteikta Lielvārdes novada teritorijas plānojumā. Līdz ar to šī lokālplānojumā noteiktā funkcionālā zona tiek piesaistīta pie esošas teritorijas plānojumā noteiktās funkcionālās zonas, kas paredzēta transporta infrastruktūrai.

Ņemot vērā, ka lokālplānojuma grafiskā daļa tika izstrādāta uz augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna, grafiskās daļas kartē “Funkcionālais zonējums” tika attēloti un atzīmēti šādi aprūtinājumi:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa;
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar grāvi;
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai.

Attēlota tika arī būvlaide, kas ir 3 metru attālumā no Parka ielas sarkanās līnijas, kā to nosaka 30.04.2013. Ministru kabineta noteikumu Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 130.2 apakšpunkts. Lokālplānojuma risinājumi neparedz precizēt Parka ielas sarkano līniju, līdz ar to tās platums dienvidos pie lokālplānojuma teritorijas ir 15 metri, tāpēc daļa sarkanās līnijas sakrīt ar lokālplānojuma teritorijas dienvidu robežu. Savukārt visa lokālplānojuma rietumu robeža sakrīt ar sarkano līniju.

Aizsargjosla grāvim tika noteikta saskaņā ar teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 532.punktu, kas paredz, ka vietās, kur novadgrāvjiem aizsargjoslas platumu nenosaka Aizsargjoslu likums, jāievēro, ka apbūves līnija no grāvja krants pilsētā ir 3 metri.



8.attēls. Funkcionālais zonējums.