

LOKĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM “SILALĪDUMNIEKI”, TĪNŪŽU PAGASTĀ



PASKAIDROJUMA RAKSTS

Redakcija 1.0

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

FIZISKA PERSONA

IZSTRĀDĀTĀJS:



IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

K. Tirzītis

Ogres novada pašvaldības
centrālās administrācijas Attīstības
un plānošanas nodaļas projektu
vadītājs



Saturs

IEVADS	3
IZSTRĀDES PAMATOJUMS.....	4
LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA.....	5
Īpašuma tiesības un teritorijas sasniedzamība.....	5
Lokālplānojuma teritorija un tās apkārtnē.....	5
Inženiertīklu pieejamība un meliorācija	7
Apgrūtinājumi.....	9
TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS IECERE UN LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	10



IEVADS

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta 9.punktu, lokālpilnojumis 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. Lokālpilnojumis groza lksķiles teritorijas plānojumu (turpmāk- Teritorijas plānojums).

Lokālpilnojumis sastāv no Paskaidrojuma raksta, Grafiskās daļas un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Lokālpilnojumis izstrādāts pamatojoties uz Teritorijas plānojumu, Ogres novada ilgspējīgas attīstības stratēģiju 2022.-2034.gadam (turpmāk- Stratēģija), kā arī normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktām prasībām.

Lokālpilnojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) tiek noteikti atbilstoši grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" norādītajai lokālpilnojuma teritorijai. Lokālpilnojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl lokālpilnojuma Apbūves noteikumi nenosaka citādi.

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, 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 14.08.2023. lēmumu Nr. 4-02/56/2023 lokālpilnojumam netika piemērota stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūra.



IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Ogres novada pašvaldībā 2022.gada 21.novembrī tika saņemts nekustamā īpašuma "Silalīdumnieki", Tīnūžu pagastā (turpmāk- Īpašums) īpašnieka iesniegums, kurā lūgts atļaut uzsākt lokāplānojuma izstrādi minētajā īpašumā, lai grozītu Teritorijas plānojumu mainot funkcionālo zonējumu no *Meža teritorija* (M) uz *Lauksaimniecības teritorija* (L). Saskaņā ar īpašnieka sniegto informāciju, īpašumā plānots uzbūvēt vienu viensētu.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu, Īpašumam ir noteikta funkcionālā zona *Meža teritorija* (M). Atbilstoši Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk- TIAN) teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir: mežsaimnieciska izmantošana; mežs īpaši aizsargājamās dabas teritorijās; labiekārtota ārtelpa; ārtelpa bez labiekārtojuma. Teritorijas papildizmantošanas veidi ir: tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve; tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve; sporta būvju apbūve; derīgo izrakteņu ieguve. Neviens no Teritorijas plānojumā noteiktajiem izmantošanas veidiem nedod tiesības Īpašumā uzbūvēt viensētu, tāpēc ir nepieciešams grozīt Teritorijas plānojumu, izstrādājot lokāplānojumu.

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta otro daļu, pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās lokāplānojumā var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokāplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Saskaņā ar Stratēģiju, Īpašums atrodas Integrētas attīstības teritorijā. Atbilstoši vadlīnijām integrētas attīstības teritoriju plānošanai, tās pieļauj veidot lauku saimniecību un nodarboties ar saimniecisku darbību lauku ekonomikas dažādošanai. Līdz ar to iecere par viensētas veidošanu Īpašumā nav pretrunā Stratēģijai.

Šai sakarā Ogres novada dome 2022.gada 22.decembrī pieņēma lēmumu Nr.29 "Par lokāplānojuma "Silalīdumnieki", Tīnūžu pag, Ogres nov., lai grozītu Ikšķiles novada teritorijas plānojumu, izstrādes uzsākšanu". Atbilstoši minētā lēmuma 1.pielikumam "*Darba uzdevums lokāplānojuma "Silalīdumnieki", Tīnūžu pag, Ogres nov., lai grozītu Ikšķiles novada teritorijas plānojumu izstrādei*" (turpmāk- *Darba uzdevums*), lokāplānojuma izstrādes mērķis ir pamatot nepieciešamās izmaiņas Teritorijas plānojuma Grafiskajā daļā noteiktajā teritorijas funkcionālajā zonējumā un radīt priekšnoteikumus Īpašumā attīstīt lauksaimniecisko izmantošanu. Darba uzdevumā tika definēti sekojoši uzdevumi:

- Pamatot un izstrādāt grozījumus Ikšķiles novada teritorijas plānojumā (turpmāk – Teritorijas plānojums) lokāplānojuma teritorijā atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 „*Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi*” prasībām, mainot nekustamā īpašuma "Silalīdumnieki", Tīnūžu pag, Ogres nov., zemes vienības kadastra apzīmējums 7494 009 0085, funkcionālo zonu no *Meža teritorija* (M) uz *Lauksaimniecības teritorija* (L);
- Izvērtēt lokāplānojuma attīstības ieceres atbilstību Stratēģijai;
- Detalizēti noteikt teritorijas izmantošanas veidus un apbūvi raksturojošos parametrus, respektējot vietas kontekstu;
- Sniegt lokāplānojuma teritorijas apbūves priekšlikumus.

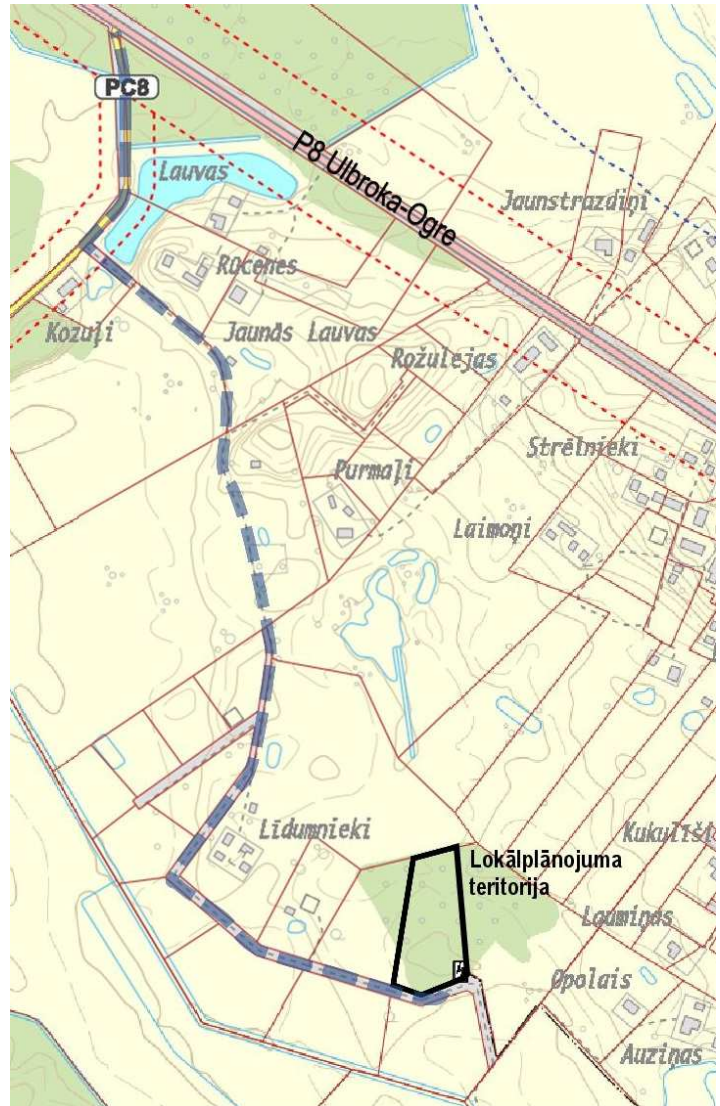
Darba uzdevums paredz saņemt nosacījumus un saskaņot lokāplānojuma projektu ar Valsts vides dienestu, Veselības inspekciju, Dabas aizsardzības pārvaldi, VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi", AS "Sadales tīkls", SIA "Tet" un Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestu. Institūciju nosacījumi un to ņemšana vērā vai noraidīšana apkopota 1.pielikumā.

LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

Īpašuma tiesības un teritorijas sasniedzamība

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informācijas datiem, lokālpilānojuma teritoriju veido nekustamā īpašuma "Silālidumnieki", Tīnūžu pagastā, Ogres novadā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 74940090085 (0,9988 ha), īpašuma tiesības ir fiziskai personai.

Lokālpilānojuma teritorija visērtāk ir sasniedzama ar automašīnu, jo tiešā tuvumā nav sabiedriskā transporta pieturvietu. Lokālpilānojuma teritorija atrodas ~1,4 km attālumā no valsts reģionālā autoceļa P8 "Ulbroka-Ogre", 1.attēlā ar zilu raustītu līniju attēlots piebraucamā ceļa maršruts. Sākotnēji no autoceļa P8 ~0,25 km ir jāpārvietojas pa pašvaldības autoceļu, pēc tam ~1.15 km garumā ir jāšķērso trīs fiziskām personām piederoši īpašumi un viens juridiskai personai piederošs īpašums. Viss 1.attēlā redzamais piebraucamais ceļš ir ar grunts segumu, un tas beidzas attēlā redzamajā vietā. Saskaņā ar aktuālajiem Valsts zemes dienesta kadastra informācijas datiem, lielākajā daļā teritorijas ceļš ir izdalīts atsevišķās zemes vienībās.



1.attēls. Teritorijas sasniedzamība¹

Lokālpilānojuma teritorija un tās apkārtnē

Saskaņā ar 2012.gadā veikto Meža inventarizāciju, lielāko daļu lokālpilānojuma teritorijas aizņem mežs (0,9489 ha), savukārt nelielu daļu aizņem ganības (0,0499). Atbilstoši aktuālajam augstas detalizācijas topogrāfiskajam plānam un teritorijas apsekošanai 2023.gada 28.martā Īpašumā ~0,57 ha ir lapu koku mežs, līdz ar to ir nepieciešams izstrādāt jaunu meža inventarizāciju, lai aktualizētu situāciju (skatīt 3.attēlu). Teritorija ir līdzena bez izteikta reljefa.

Atbilstoši Dabas aizsardzības pārvaldes uzturētajai dabas datu pārvaldības sistēmai „Ozols”, lokālpilānojuma teritorijā nav un tā nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām, kā arī nav reģistrēti dabas pieminekļi, īpaši aizsargājami biotopi un īpaši aizsargājamās sugas vai tādas sugas, kurām veidojami mikroliegumi, dzīvotnes.

¹ Attēla pamatā izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karte "Ikšķiles novada funkcionālā zonējuma karte".



2.attēls. Piebraucamais ceļš lokāplānojuma teritorijai.



3.attēls. Skats uz lokāplānojuma teritoriju no piebraucamā ceļa.

Augstāk redzamajā 1.attēlā ir vērojams, ka lokāplānojuma teritorijai apkārtesošajām zemes vienībām dominē funkcionālā zona *Lauksaimniecības teritorija* (L), kas, atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN, sniedz iespējas ļoti plašai teritorijas izmantošanai (skatīt 1.tabulu).



1.tabula. Funkcionālās zonas *Lauksaimniecības teritorija (L)* izmantošanas veidi

TERITORIJAS GALVENIE IZMANTOŠANAS VEIDI	TERITORIJAS PAPILDIZMANTOŠANAS VEIDI
<ul style="list-style-type: none">▪ Viensētu apbūve;▪ lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;▪ lauksaimnieciskā izmantošana;▪ labiekārtota ārtelpa, ārtelpa bez labiekārtojuma;▪ ūdens telpas publiskā izmantošana.	<ul style="list-style-type: none">▪ Vasarnīcu apbūve;▪ dārza māju apbūve;▪ tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve;▪ tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;▪ kultūras iestāžu apbūve;▪ sporta būvju apbūve;▪ veselības aizsardzības iestāžu apbūve;▪ vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve;▪ derīgo izrakteņu ieguve;▪ inženiertehniskā infrastruktūra;▪ transporta lineārā infrastruktūra;▪ transporta apkalpojošā infrastruktūra;▪ noliktavu apbūve;▪ energoapgādes uzņēmumu apbūve;▪ mežsaimnieciskā izmantošana.

Lokālpilnojumā teritorijas apsekošanas laikā varēja pārliecināties, ka apkārtesošās teritorijas ir daļēji apbūvētas ar dzīvojamo apbūvi, un aktīvi norit jauna būvniecība, kas atbilst Teritorijas plānojuma TIAN izmantošanas veidam "Viensētu apbūve".

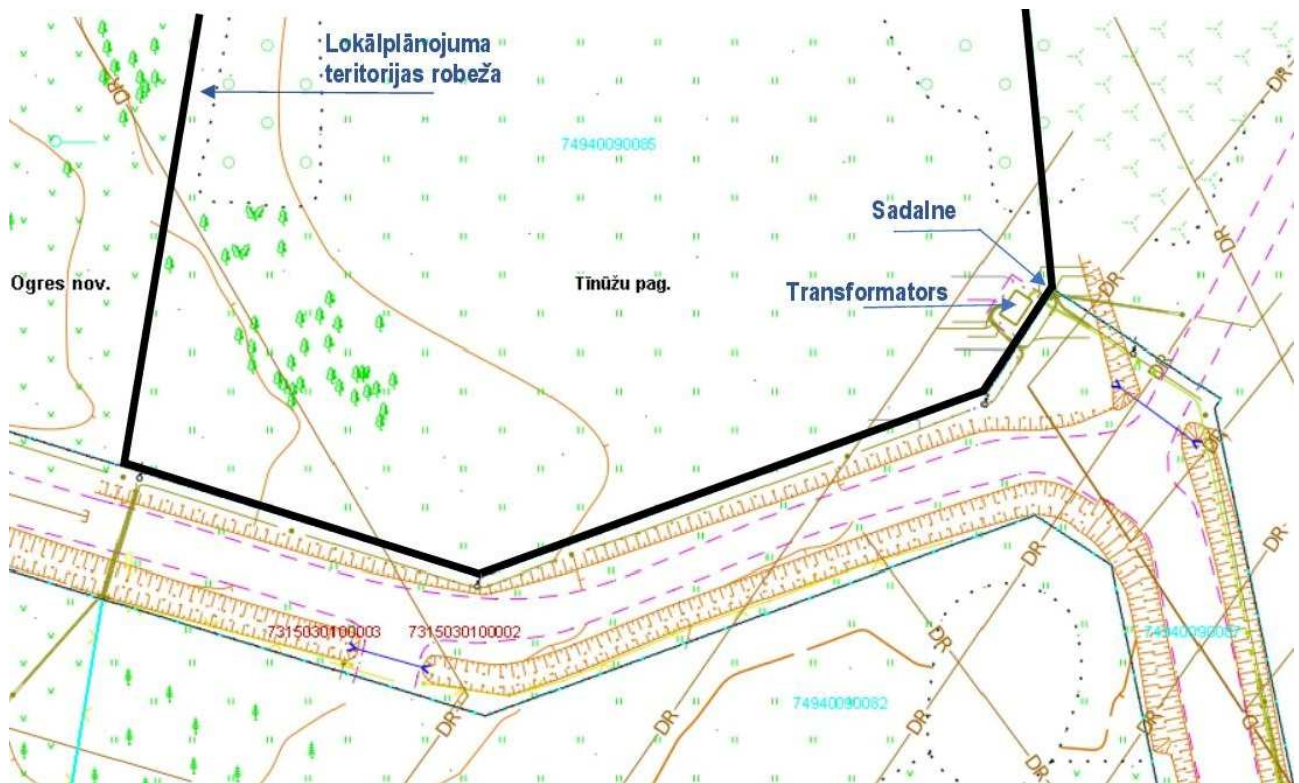
Inženiertīklu pieejamība un meliorācija

Ūdensapgāde un kanalizācija. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju tuvākie centralizētie kanalizācijas un ūdensapgādes tīkli atrodas Tīnūžu ciemā, kas gaisa līnijā ir vairāk kā 1 km attālumā.

Elektroapgāde. Atbilstoši augstas detalizācijas topogrāfiskai informācijai (skatīt 4.attēlu) lokālpilnojumā dienvidu daļā pie piebraucamā ceļa AS "Sadales tīkls" ir izbūvējis transformatora apakšstaciju (T21384) un elektrības uzskaites sadalni. Pirms elektrotīklu projektēšanas saņemami tehniskie noteikumi no AS "Sadales tīkls". Elektroapgādes projektēšanā un būvniecībā ir jāņem vērā Aizsargjoslu likuma 35. un 45. panta prasības, Enerģētikas likuma 19., 23. un 24. panta prasības, MK noteikumus Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi” un MK noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punktus.

Sakaru tīkli. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju, lokālpilnojumā teritorijā un tiešā tuvumā nav SIA "TET" sakaru kabeli.

Gāzes apgādes tīkli. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju, lokālpilnojumā teritorijā un tiešā tuvumā nav gāzes apgādes tīklu.

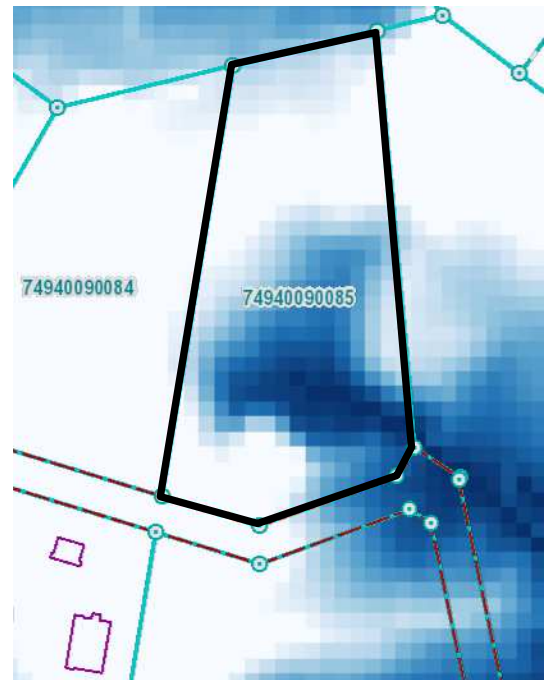


4.attēls. Lokāplānojuma teritorijas dienvidu daļa²

Meliorācija. Saskaņā ar Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem lokāplānojuma teritorijas dienvidu daļā atrodas drenas, kas caur dienvidos esošo īpašumu "Kalnlīdumnieki" savienojas ar koplietošanas ūdensnoteku (4123454513:K:13). Citu meliorācijas būvju sistēmu un būvju teritorijā nav (skatīt 4.attēlu).

Teritorijas apsekošanas laikā tika konstatēts paaugstināts gruntsūdens līmenis vidus un dienvidrietumu daļā, to apliecina arī AS "Latvijas Valsts meži" LVM GEO platformā pieejamā informācija (skatīt 5.attēlu). 5.attēlā ar tumši zilu krāsu apzīmēti paaugstinātie gruntsūdeņi.

Atbilstoši VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas nosacījumiem Nr. Z-1-9.3/515 tika pieaicināts meliorācijas sistēmu sertificēts būvspeciālists Filimonija Brigmane (sert.5-02684).



5.attēls. Gruntsūdeņi³

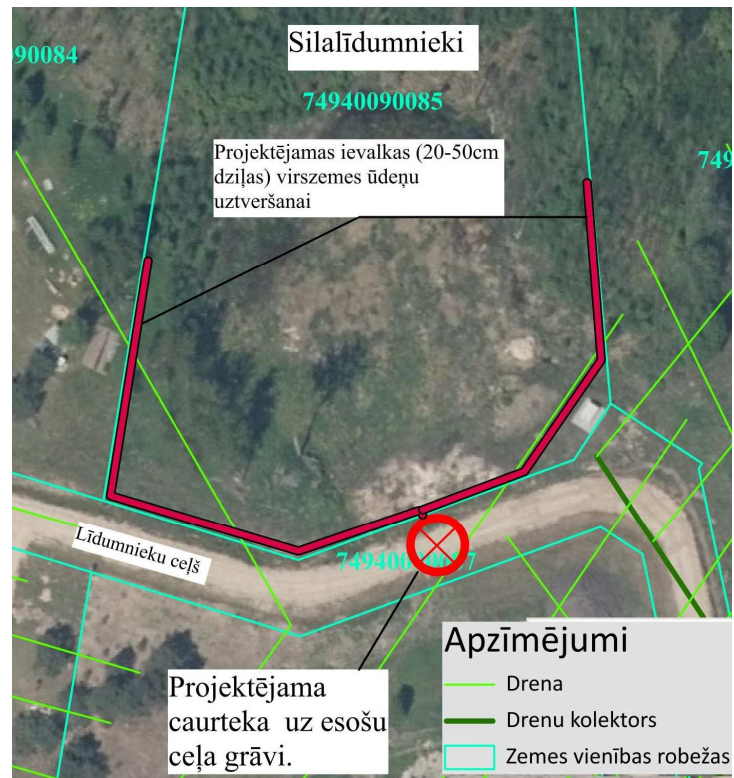
Speciālistam izvērtējot īpašumā esošo melioratīvo stāvokli tika secināts, ka virsūdeņu novadīšana viena īpašuma teritorijā nav iespējama, jo īpašuma tuvumā nav izbūvēti un meliorācijas kadastrā reģistrēti novadgrāvji. Lai uzlabotu īpašuma melioratīvo stāvokli, būtu rekomendējami divi varianti.

² Attēlā pamatā izmantots SIA "Kibilda zemes ierīcības birojs" topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktība 1:500

³ AS "Latvijas Valsts meži" ģeoportāls LVM GEO

Vienā no variantiem īpašuma dienvidu daļā gar robežām būtu izbūvējamas 20cm – 50cm dziļas ievalkas virsūdeņu savākšanai un novadīšanai. Pa ievalkām savāktie ūdeņi novadāmi piebraucamā ceļa pretējā pusē esošā grāvī. Ievalkas un grāvja savienošana būtu izbūvējama caurteka ar orientējošo diametru 300mm.

Otrajā variantā īpašuma daļā, kur novēroti augstākie gruntsūdens līmeņi, būtu izrokams dīķis virsūdeņu savākšanai. Nepieciešamības gadījumā iespējams realizēt abus variantus. Visi minētie risinājumi precizējami būvprojektā, kas saskaņojami ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļu.



6.attēls. Priekšlikums lietus ūdeņu novadīšanai.⁴

Ugunsdrošības nodrošinājums. Lokālpilnojumā teritorija atrodas ārpus pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijas, atbilstoši 30.06.2015. Ministru kabineta noteikumi Nr.326 Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" 19.punktam ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām nevar būt tālāk par 1000m. Nepieciešamības gadījumā ūdeņi ugunsdzēsības vajadzībām varētu ņemt no kaimiņu īpašumā "Mežlīdumnieki" esošā dīķa, kas atrodas 30m attālumā no lokālpilnojumā teritorijā (skatīt 7.attēlu). Būvprojekta izstrādes procesā būtu saņemams saskaņojums par dīķa izmantošanu ugunsdzēsības vajadzībām.

Lokālpilnojumā teritorijā nav valsts un vietējā ģeodēziskā tīkla punktu.

Apgrūtinājumi

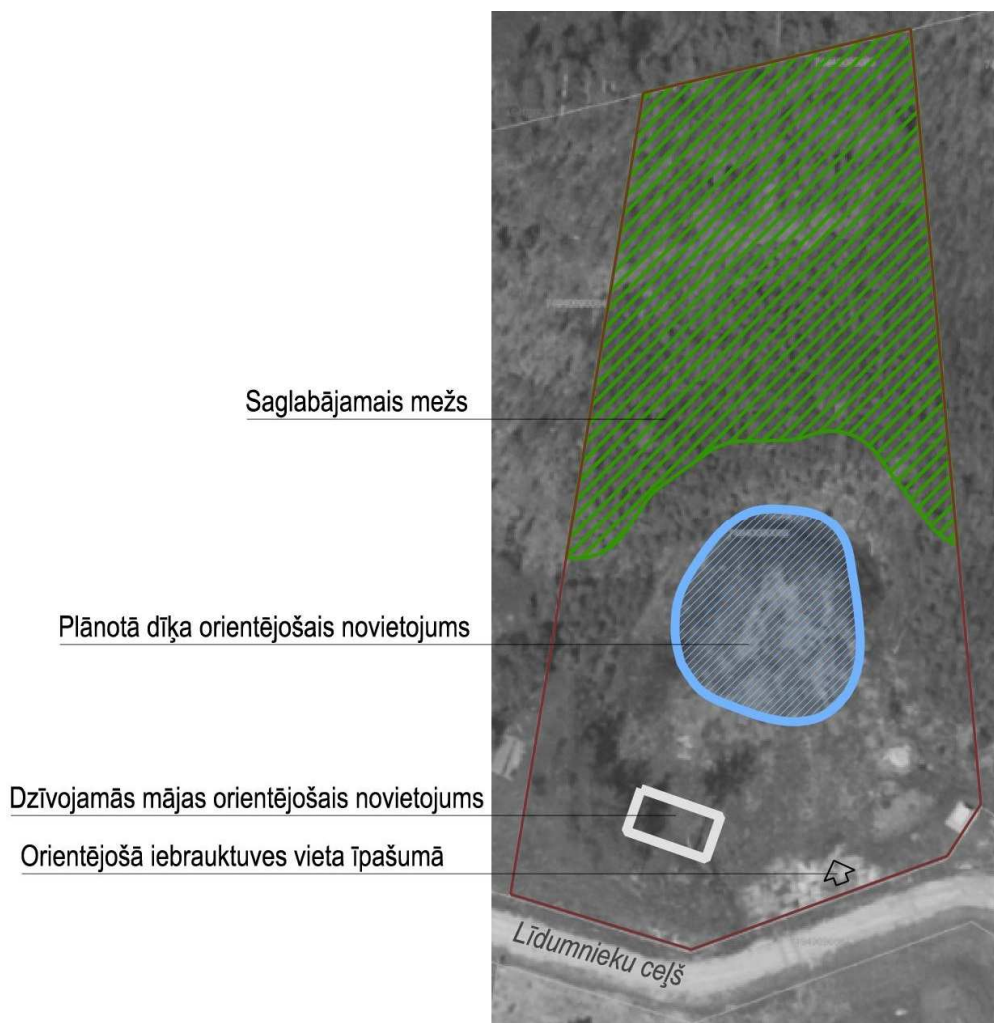
1.tabula. Lokālpilnojumā teritorijas apgrūtinājumi

APGRŪTINĀJUMA NOSAUKUMS	KODS	PLATUMS
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	1 m attālumā no kabeļu līnijas ass
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	7312050500	1 m attālumā no transformatoru apakšstaciju
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	7312050300	1 m attālumā no sadales iekārtas

⁴ Attēla autors – F. Brīgmane, attēla sagatavošanā izmantoti Valsts zemes dienesta dati un Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofotokarte

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS IECERE UN LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Īpašnieka iecere ir teritorijas dienvidu daļā izveidot viensētu. 7.attēlā redzams, ka dzīvojamo māju plānots uzbūvēt netālu no piebraucamā ceļa. Tās vieta izvēlēta tāpēc, ka šeit ir zemāki gruntsūdeņi, kā tas ir teritorijas vidus un dienvidrietumu daļā. Dīķi plānots izrakt teritorijas vidusdaļā, kur, kā iepriekš minēts, ir augsts gruntsūdens līmenis. Dīķis pildīs ne tikai viensētas ainavas elementa funkciju, bet arī samazinās apkārtesošo gruntsūdeņu līmeni. Ieceres realizēšanai plānots samazināt esošā meža teritoriju ziemeļu virzienā.



7.attēls. Teritorijas attīstības iecere⁵

Lai realizētu attīstības ieceri, lokālplānojuma risinājumi paredz Īpašumam noteikt funkcionālo zonu *Lauksaimniecības teritorija (L2)*. Tās galvenie izmantošanas veidi ir viensēta un lauksaimnieciska izmantošana. Teritorijas papildizmantošanas veidi paredz iespēju nodarboties ar mežsaimniecību un ūdenssaimniecību. Tas noteikts ar mērķis, lai saglabātu daļu no esošā meža un būtu iespējams izrakt dīķi.

Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši Teritorijas plānojumā noteiktajai funkcionālajai zonai *Lauksaimniecības teritorija (L)*:

⁵ Attēla pamatā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras aktuālā ortofotokarte



- minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība - 2 ha;
- maksimālais apbūves augstums - 9 m,
- maksimums stāvu skaits - 2,
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 50%.

Teritorijas plānojumā nav noteikts apbūves blīvums, ņemot vērā attīstības ieceri, lokālplānojuma risinājumi paredz noteikt apbūves blīvumu 5%. Apbūvi atļauts novietot 6 m attālumā no Līdumnieku ceļa zemes vienības robežas. Šis attālums izvēlēts pēc ciemu principa, kuros tiek noteikta būvlaide, jo apkārtesošā būvniecība veicina ciema raksturu un nav izslēdzams, ka pašvaldība šo teritoriju perspektīvā varētu iekļaut ciemā.

Ņemot vērā Īpašuma gruntsūdeņus, risinājumi paredz teritoriju planēt, veidojot 3% līdz 6% slīpumu virzienā uz lietus ūdens savākšanas vietām (dīķis, grāvis, lietus akumulācijas būves).

Teritorijā ir atļauti decentralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi līdz brīdim, kad tiek izbūvēti centralizētie kanalizācijas un ūdensapgādes tīkli pa Līdumnieku ceļu. Decentralizētā kanalizācijas sistēma izbūvējama vietā, kur to neietekmē gruntsūdeņi.