



LOKĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBAI BLAUMAŅA IELA 14A, OGRĒ, OGRES NOV., LAI GROZĪTU OGRES NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMU



Paskaidrojuma raksts

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

SIA "Duets 96"

Rožu iela 34A, Ogře,
Ogres nov., LV-5001

IZSTRĀDĀTĀJS:



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

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSE:

Jevgēnijs Duboks

Infrastrukturās veicināšanas nodaļas telpiskais
plānotājs – galvenais speciālists lauku
infrastrukturās jautājumos



Saturs

Ievads.....	3
Izstrādes pamatojums.....	4
Lokālpilnojumā teritorijas raksturojums.....	5
Lokālpilnojumā risinājumi.....	7



Ievads

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta 9.punktu, lokālpilnojums 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. Lokālpilnojums groza Ogres novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.gadam.

Lokālpilnojums sastāv no paskaidrojuma raksta, grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Lokālpilnojums izstrādāts pamatojoties uz Ogres novada teritorijas plānojumu 2012.-2024. gadam, Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2013.-2037. gadam un ņemot vērā normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktās prasības.

Lokālpilnojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) nosaka teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus grafiskās daļas kartē “Funkcionālais zonējums” norādītajā lokālpilnojuma teritorijā. Lokālpilnojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Ogres novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam 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 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 11.06.2019. lēmumu Nr. 4-02/30, lokālpilnojumam netika piemērota stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūra.

Izstrādes pamatojums

Lokālpilnojumā izstrāde tika uzsākta ar Ogres novada pašvaldības 2019.gada 21.marta lēmumu "Par lokālpilnojumā zemes vienībai Blaumaņa iela 14A, Ogrē, Ogres nov., lai grozītu Ogres novada teritorijas plānojumā 2012.-2024.g., izstrādes uzsākšanu" (protokols Nr.4; 21.§). Lēmums tika pieņemts pamatojoties uz nekustamā īpašuma Blaumaņa ielā 14A, Ogrē, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7401 004 0347 un tur atrodošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7401 004 0347 001 īpašnieku – fiziskas personas un sabiedrības ar ierobežoto atbildību "Duets 96" 20.02.2019. iesniegumu. Īpašuma tiesības uz zemes vienību ir fiziskai personai, savukārt īpašuma tiesības uz ēku ir SIA "Duets 96". Iesniegumā tika lūgts uzsākt lokālpilnojumā izstrādi nekustamajā īpašumā Blaumaņa ielā 14A, Ogrē, lai grozītu Ogres novada teritorijas plānojumā 2012.-2024.gadam, mainot funkcionālo zonu no *Publiskās apbūves teritorijas (PA)* uz *Savrupmāju apbūves teritoriju (DzS)*. Nekustamā īpašuma īpašnieks uz zemes vienības esošo ēku iecerējis izmantot dzīvojamai funkcijai.

Saskaņā ar spēkā esošo Ogres novada teritorijas plānojumā 2012.-2024.gadam, nekustamajam īpašumam noteikta funkcionālā zona - *Publiskās apbūves teritorija (PA)*, kas nosaka, ka to primāri atļauts izmantot darījumu, sabiedriskās, izglītības, zinātnes un tehniskai funkcijai, tādējādi tas liedz nekustamo īpašumu izmantot dzīvojamai funkcijai. 1. attēlā "Izkopējums no Ogres novada teritorijas plānojumā 2012.-2024.g. grafiskās daļas" redzamā oranžā krāsā ir funkcionālā zona *Publiskās apbūves teritorija (PA)*. Lokālpilnojumā teritorijai uz ziemeļiem teritorijas plānojumā noteikta *Retināta savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)*, kas attēlā attēlota ar dzeltenu krāsu un zaļām horizontālām līnijām, savukārt lokālpilnojumā teritorijai uz dienvidiem atrodas funkcionālā zona *Blīvas savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)*. Mainot lokālpilnojumā teritorijas funkcionālo zonējumu uz savrupmāju apbūves teritoriju, kur apkārt jau atrodas tādas teritorijas, nekādi nevar pasliktināt vai ietekmēt apkārtnes vides kvalitāti. Ņemot vērā, ka lokālpilnojumā teritorijas platībā ir ļoti maza - 638 m², tās ieceri ir grūti sasaistīt ar Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2013. - 2037. gadam (turpmāk – Stratēģija) telpisko perspektīvu, bet tās iecere viennozīmīgi nav pretrunā Stratēģijas vīzijai, stratēģiskiem mērķiem un ilgtermiņa prioritātēm, jo jebkuras jaunas māsaimniecības izveidošana veicinās pienesumu novadam un pilsētai.

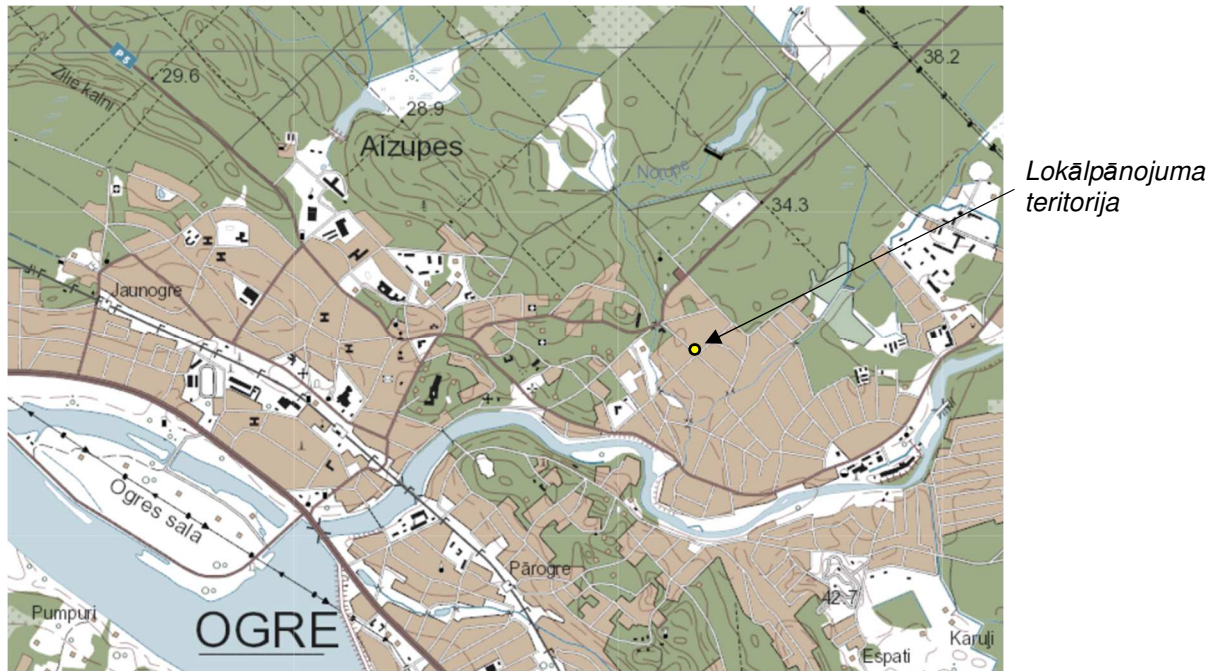


1. attēls. Izkopējums no Ogres novada teritorijas plānojumā 2012.-2024.gadam kartes "Ogres pilsētas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".¹

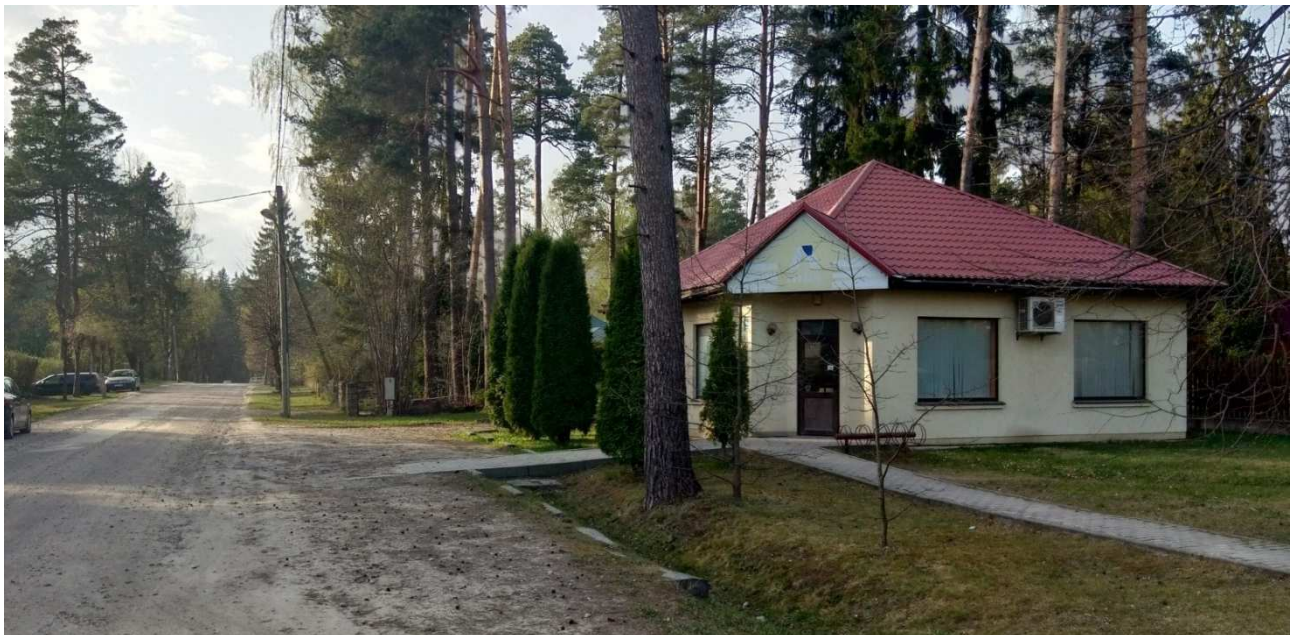
¹ Ogres novada teritorijas plānojumā 2012.-2024.gadam

Lokālpilnojumā teritorijas raksturojums

Lokālpilnojumā teritorija atrodas Ogres pilsētas ziemeļaustrumu daļā Blaumaņa un Poruka ielas krustojumā, to veido viena zemes vienība 638m² platībā, uz kuras atrodas ēka, kas līdz šim tika izmantota kā darījuma objekts, jo tur atradās pārtikas veikals. Pēc iedzīvotāju pieprasījuma krituma pārtikas veikals tika slēgts. Nekustamā īpašuma īpašnieks perspektīvā neparedz šo zemes vienību izmantot darījumu un pakalpojumu funkcijai, bet gan dzīvojamai funkcijai, kas ir saprotami, jo apkārt esošā apbūve arī ir dzīvojamā un pilsētas centrs ar visiem nepieciešamajiem pakalpojumiem atrodas nepilnu divu kilometru attālumā, jeb 5 minūšu attālumā ar automašīnu vai aptuveni 25 minūšu gājienā ar kājām.



2. attēls. Lokālpilnojumā teritorijas atrašanās Ogres pilsētā.²



3. attēls. Skats no Poruka un Blaumaņa ielas krustojuma uz lokālpilnojumā teritoriju. (foto P. Grants 25.04.19.)

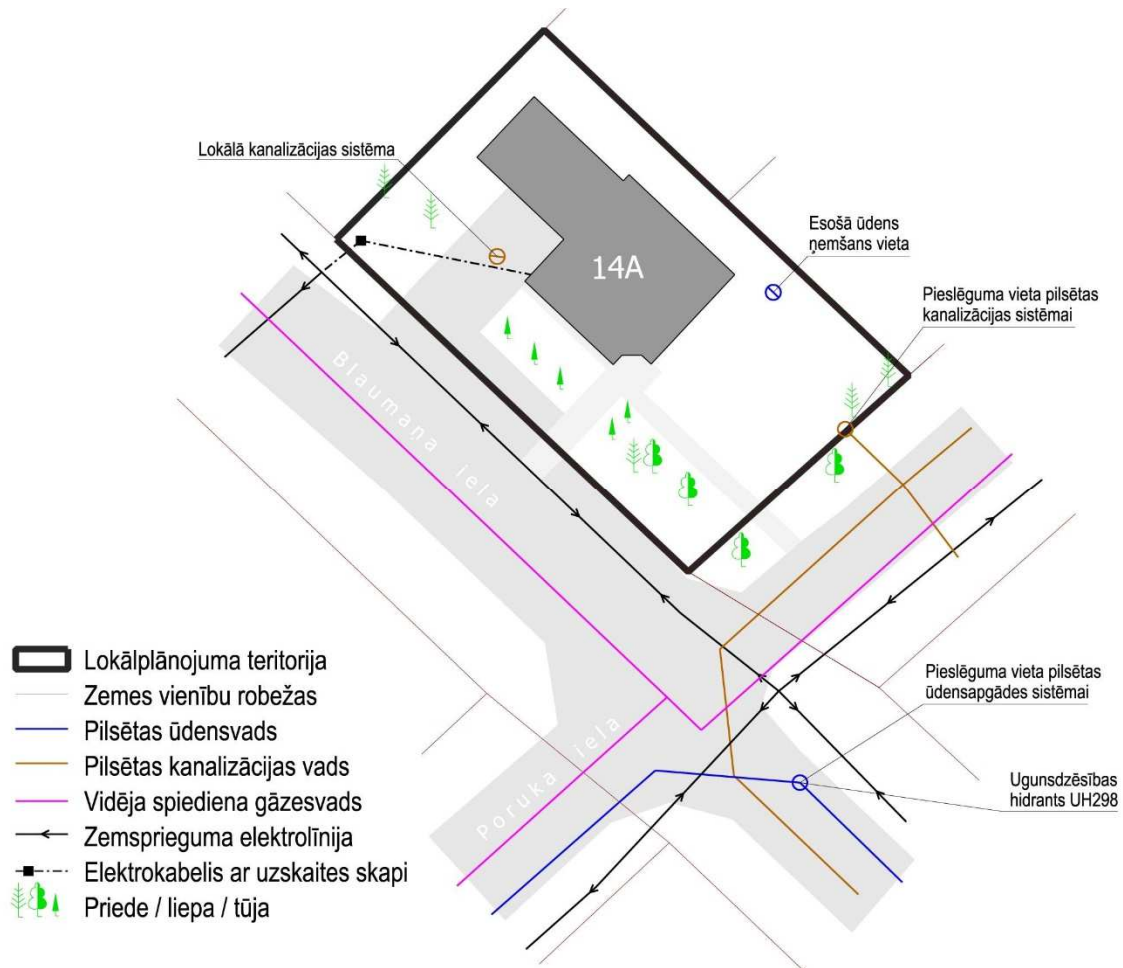
² Attēlā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras karte

4. attēls. Piekļūšana lokālplānojuma teritorijai.³

Lokālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā Blaumaņa un Poruka ielu sarkano līniju koridorā atrodas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas. Pašlaik lokālplānojuma teritorijā esošā ēka ir pieslēgta lokālai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai. Pilsētas centralizētais ūdensvads atrodas Poruka un Blaumaņa ielas krustojumā, un perspektīvē pie tā varētu pieslēgties, savukārt, pieslēgties pie pilsētas centralizētās kanalizācijas sistēmas ir iespējams lokālplānojuma teritorijai robežojoties ar Poruka ielu (skatīt 5. attēlu "Inženierkomunikācijas"). Elektroapgādes uzskaites skapis un kabelis atrodas teritorijas ziemeļu daļā pie Blaumaņa ielas. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi". Pašlaik lokālplānojuma teritorija nav pieslēgta gāzes apgādei, vidēja spiediena gāzesvadi atrodas uz Poruka un Blaumaņa ielas, un lai noskaidrotu perspektīvo pieslēguma vietu, ir jāpieprasa tehniskie noteikumi no AS "Gaso". Lokālplānojuma teritorija nav meliorēta, lietus ūdeņi no ēkas jumta tiek novadīti zālienā, kur tie infiltrējas. Poruka un Blaumaņa ielas stūrī atrodas neliels grāvītis, kurā lietus ūdeņi nonāk no ielu brauktuvēm. Saskaņā ar 2019.gada maija lokālplānojuma teritorijā sagatavoto augstas detalizācijas topogrāfisko plānu, teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu. Lokālplānojuma teritoriju ziemeļrietumu daļā apgrūtinā esošā elektrības zemsprieguma kabeļa un sadales iekārtas aizsargjoslas teritorija, kas ir 1 metrs no kabeļa ass un sadales iekārtas kā arī pašteses kanalizācijas vads, kas savieno ēku ar izsmejamo bedri, kura aizsargjoslas platums ir 3 metri no kanalizācijas vada ass. Teritoriju gar austrumu robežu apgrūtinā ūdensvada aizsargjoslas teritorija 3 metru platumā no ūdensvada uz katru pusi un sakaru kabeļa aizsargjoslas teritorija 1 metru

³ Attēlā izmantota Jāņa sētas karte

platumā no kabeļa ass. Savukārt lokālpilānojuma teritoriju pie Poruka ielas aprūrtina aizsargjoslas teritorija gar pilsētas pašteces kanalizācijas vadu 3 metru platumā no kanalizācijas vada. Saskaņā ar Ogres novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 80.punktu, grāvim, kas atrodas Poruka un Blaumaņa ielas stūrī aizsargjoslas platums ir 1 metrs. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko plānu un apsekošanu dabā, teritorijā atrodas piecas priedes, divas liepas un piecas tūjas, kas būtu saglabājamās, ņemot vērā apkārt esošo apbūves gabalu apauguma raksturu.



5. attēls. Inženierkomunikācijas.

Lokālpilānojuma risinājumi

Lokālpilānojums paredz visā tā teritorijā noteikt funkcionālo zonu *Savrupmāju apbūves teritorija* ar apzīmējumu DzS3. Tā paredz, ka teritorijas galvenā izmantošana ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve. Lokālpilānojuma teritorijā kā papildizmantošana ir atļauta darījumu, tūrisma, izglītības un ar veselību saistītas apbūves un pakalpojumu izveidošanu. Maksimālais apbūves blīvums noteikts 25%, maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi, minimālā jaunizveidojamā zemes vienības platība - 1200m². Ņemot vērā, ka lokālpilānojuma zemes vienības platības ir tikai 638m², zemes vienību sīkāk nav atļauts dalīt. Uz zemes vienības esošā ēka aizņem aptuveni 22% no visas zemes vienības platības. Ņemot vērā, ka lokālpilānojuma teritorijas platība ir maza, grafiskā daļa tika izstrādāta uz augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Tas ļāva labāk identificēt pie teritorijas un teritorijā esošās inženierkomunikācijas, tāpēc grafiskās daļas kartē attēlotas aizsargjoslas gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, tās sadales iekārtu, pazemes elektrisko sakaru tīklu kabeļu līniju, pašteces kanalizācijas vadu, ūdensvadu un grāvi gar Blaumaņa ielu.