

APSTIPRINĀTS
ar Ogres novada domes
15.10.2015. lēmumu Nr.17, 33.§

Ogres novada domes priekšsēdētājs:

A.Mangulis

Lokālpilnoņuma ierosinātāji: Sandis Boiko, Sanita Boiko, Ieva Rasima, Valda Vija Rasima

LOKĀLPLĀNOJUMS

OGRES NOVADA OGRES PILSĒTAS TERITORIJAI STARP KALNA PROSPEKTU, RĪGAS IELU, ZIEDU IELU UN OGRES UPI

(kadastra apzīmējumi Nr. 7401 001 0328,
Nr. 7401 001 0492, Nr. 7401 001 0673, Nr. 7401 001 0031)

2015

Lokālpilnoņums izstrādāts SIA „Arhitekta Edgara Bērziņa birojs”
no 2014.gada septembra – 2015.gada augustam

Izstrādes vadītājs: Ogres būvvaldes teritorijas plānotājs Uldis Apinis

Projekta vadītājs un
izstrādātājs: arhitekts Edgars Bērziņš (sert. arhitekta praksei Nr.1-00064)

Biroja vadītājs, projekta vadītājs:

E.Bērziņš

SATURA RĀDĪTĀJS

TITULLAPA	1
SATURA RĀDĪTĀJS	2
I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS	3
IEVADS	3
1. TERITORIJAS VISPĀRĒJAIS RAKSTUROJUMS	3
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI	4
3. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	5
3.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN TĀS APGRŪTINĀJUMI	6
3.2. TRANSPORTA RISINĀJUMI	7
3.3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI	7
4. ADRESĀCIJA UN PLĀNOJAMĀS TERITORIJAS BILANCE	7
5. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI	8

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

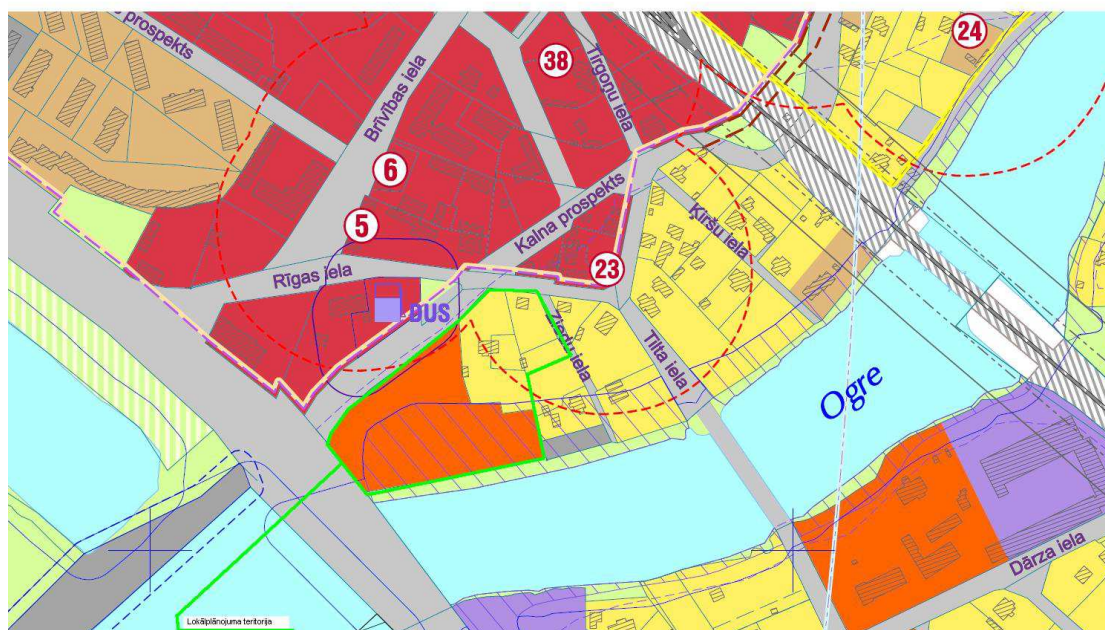
IEVADS

Lokālpilnvarojums izstrādāts saskaņā ar Ogres novada domes 2014.gada 25.septembra lēmumu (protokols Nr.19 4.§) „Par lokālpilnvarojuma izstrādes uzsākšanu Ogres novadā Ogres pilsētas teritorijā starp Kalna prospektu, Rīgas ielu, Ziedu ielu un Ogres upi”, 2014.gada 24.septembra Ogres novada pašvaldības un zemes īpašnieku „Līgumu par lokālpilnvarojuma izstrādi”, SIA “Arhitekta Edgara Bērziņa birojs” vienošanos ar īpašnieku Sandi Boiko, atbilstoši 2012.gada 16.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”(satura jomā), 2014.gada 14.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (izstrādes kārtības jomā), kā arī saskaņā ar Ogres novada domes 2012.gada 21.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.16/2012 (protokols Nr.6; 1.§) „Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, pamatojoties uz Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2013.-2037.gadam.

1. TERITORIJAS VISPĀRĒJAIS RAKSTUROJUMS

Lokālpilnvarojuma teritorija atrodas Ogres pilsētas centrālajā daļā Ogres upes labā krasta teritorijā starp Kalna prospektu, kas ir galvenā iebrauktuve pilsētas centrā no valsts autoceļa A6, Rīgas ielu, Ziedu ielu un Ogres upi. Kopējā lokālpilnvarojuma teritorijas platība ir aptuveni 1,71 ha un tā ir četru fizisku personu īpašums.

Piekļuvi lokālpilnvarojuma teritorijai nodrošina minētās pašvaldības ielas ar noteiktām ielu sarkanajām līnijām.



1.attēls. Fragments no Ogres novada teritorijas plānojuma.

Novada spēkā esošajā teritorijas plānojumā lokālpilnojumā teritorijas lielākā daļa noteikta kā publiskās apbūves teritorija, bet pārējā kā blīva savrupmāju apbūves teritorija. Teritorijas daļa gar upi norādīta kā applūstoša (10%). Teritorija ziemeļrietumos robežojas ar Kalna prospektu, ziemeļos ar Rīgas ielu, ziemeļaustrumos ar Ziedu ielu, nekustamajiem īpašumiem Ziedu ielā 4 un 2, pašvaldības īpašumiem dienvidos un A-6 autoceļu dienvidrietumos. Nekustamajam īpašumam Kalna prospektā 2A, t.i. zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7401 001 0671, ir izstrādāts detālpilnojumā, kas pieņemot lokālpilnojumā zaudēs spēku.

Teritorijā nav konstatētas vietas ar augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas. Tāpat nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamas augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi.

Teritorijas tuvumā atrodas Ogres upe, kurai noteikta 20 m aizsargjosla un 10 m tauvas josla. Pēdējā neskar lokālpilnojumā teritoriju.

Lokālpilnojumā teritorijas lielākajā daļā nav apbūves, bet daļā, kas šobrīd noteikta savrupmāju apbūvei, atrodas savrupmājas ar palīgbūvēm (atsevišķas nojaukšanas stadijā).

Lokālpilnojumā teritoriju tās vidusdaļā šķērso lietus kanalizācijas kolektors. Teritorijā atrodas arī citi ar savrupmāju apbūvi saistīti inženiertehniskās apgādes tīkli.

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI

Lokālpilnojumā mērķis ir pārskatīt teritorijas izmantošanu atbilstoši tās attīstības nodomiem, aizstājot savrupmāju apbūvi ar publiskās apbūves teritoriju, t.i. nosakot visai lokālpilnojumā teritorijai publiskās apbūves funkcionālo zonu (izņemot ielas teritoriju) saskaņā ar 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” un Ogres novada domes „Darba uzdevumu lokālpilnojumā izstrādei”.

Lokālpilnojumā ir risināti šādi uzdevumi:

1. Izstrādātas nepieciešamās izmaiņas Ogres pilsētas teritorijas plānojumā, nosakot visai teritorijai Publiskās apbūves (P) funkcionālo zonu (izņemot ielu) un veicot pirmā posma nodomātajai attīstībai nepieciešamo parcelāciju.
2. Precizēta teritorijas izmantošana atbilstoši teritorijas novietnei un nodomātajam attīstības pirmajam posmam.
3. Precizēta 10% applūšanas teritorija.
4. Izstrādāti teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi katrai plānotajai zemes vienībai.
5. Izstrādāti nepieciešamie priekšnoteikumi transporta risinājumiem, vienlaicīgi veicot to ietekmes izpēti uz pilsētas esošo transporta situāciju un tās iespējamiem uzlabojumiem.
6. Izstrādāti priekšnoteikumi inženiertehniskās apgādes risinājumiem nodomātajai teritorijas attīstībai.

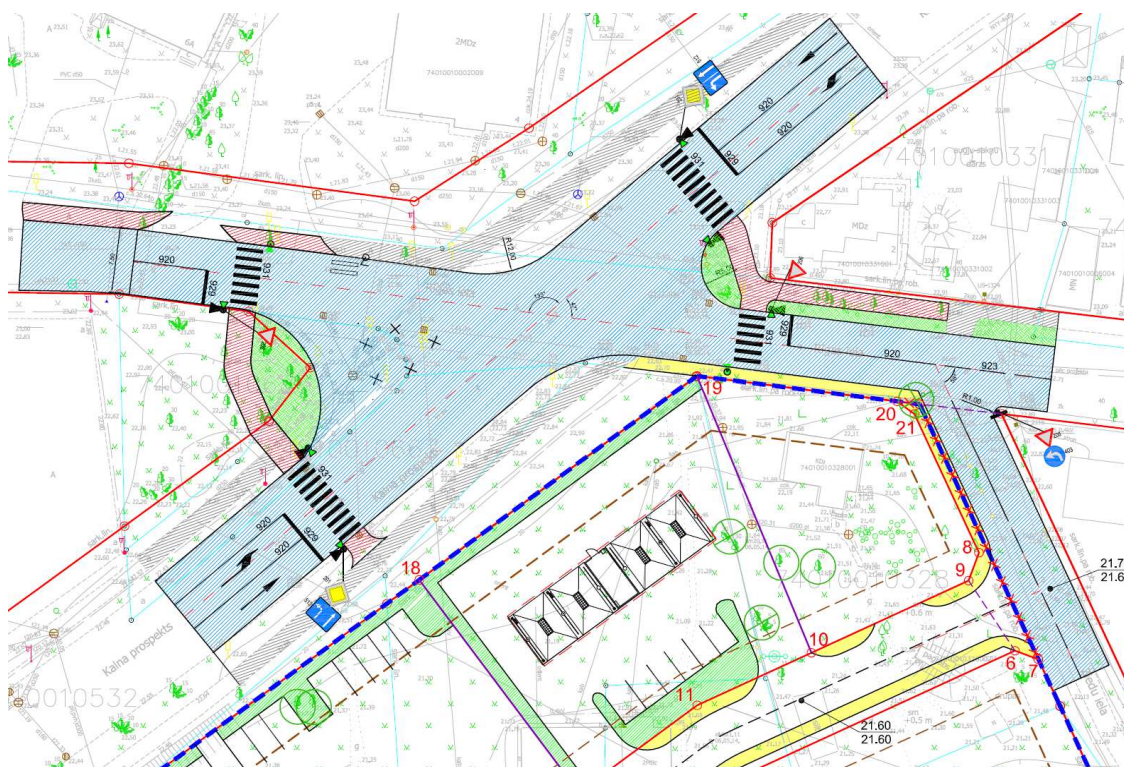
3. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Ar mērķi pamatot teritorijas plānojuma risinājumu detalizāciju (galvenokārt parcelāciju), līdzsvarojot attīstītāja un pilsētas intereses, lokālpilānojums tika izstrādāts divos variantos, kuros vispārīgie risinājumi bija identiski.

1.variantā pārsvarā tika respektētas teritorijas attīstītāju (īpašnieku) intereses attiecībā uz nodomāto attīstību, bet 2.variantā vairāk tika saglabāti esošie koki, panākot attīstītāja un pilsētas interešu līdzsvarotāku risinājumu.

Ievērojot publiskās apspriešanas rezultātus, paralēli lokālpilānojuma galīgajai redakcijai tika izstrādāti vairāki Kalna prospekta un Rīgas ielas krustojuma risinājumi. Rezultātā ir pieņemts ar luksoforiem regulējama krustojuma risinājums, paredzot pie tā pārbūves palielināt esošās brauktuves labā pagriezienu no Rīgas ielas uz Kalna prospektu radiusu un likvidēt tur esošo salīņu (skat. 2.attēlu).

Savukārt lokālpilānojuma galīgajā redakcijā ir uzlabots Ziedu ielas pieslēgums pie Rīgas ielas, nedaudz paplašinot Ziedu ielas platumu, kā arī diferencēti, atkarībā no paredzētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem, paplašināti projektētās ielas profili un uzlabots tās pieslēgums Kalna prospektam.



2.attēls. Kalna prospekta un Rīgas ielas ar luksoforiem regulējama krustojuma attīstības priekšlikums.

3.1. Teritorijas izmantošana un tās apgrūtinājumi.

Noteiktās teritorijas izmantošanas grozījumi ir lokālpilnojumā galvenais uzdevums. Izvērtējot spēkā esošo zonējumu, var konstatēt, ka vēsturiski izveidojusies individuālo dzīvojamo ēku apbūve pēc Kalna prospekta izveides par galveno iebraukšanas vietu vēsturiskajā centrā no A-6 autoceļa īsti neiederas centrālās ielas apbūvē, gan ar savu apbūves blīvumu, gan arī ar telpisko izkārtojumu. Savukārt, publiskās apbūves funkcionālā zona, salīdzinot ar savrupmāju apbūves zonu, dod lielākas daudzveidības iespējas izmantošanā, kas iespējams ir bijis iemesls tam, ka līdz šim lokālpilnojumā teritorija nav ieguvusi attīstību, kaut arī faktiski ir pietuvināta centram. Tādēļ visa lokālpilnojumā teritorija ir noteikta kā publiskās apbūves teritorija (P). Šādas izmaiņas sekmēs pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2013.-2037.gadam izvirzīto prioritāro mērķu īstenošanu.

Plānojuma struktūras risinājums lokālpilnojumā teritorijai tika meklēts vadoties, galvenokārt, no teritorijas pirmā posma attīstības nodomiem, izdalot divas zemes vienības, attiecīgi ātrās ēdināšanas uzņēmumam un automazgātavai, kā arī piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamās ielas.

Pašlaik lokālpilnojumā teritorijas galvenais apgrūtinājums ir noteiktā teritorijas applūšanas līnija no Ogres upes. Taču saskaņā ar jaunākajiem datiem (Valsts Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra 2014.gada 23.oktobra vēstule Nr. 4-6/2048) Ogres upes maksimālais ūdens līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību pie lokālpilnojumā teritorijas ir 18,85 m Baltijas jūras sistēmā, kas nozīmē, ka minētais ūdens līmenis neskar lokālpilnojumā teritoriju. Ogres upes kā virszemes ūdensobjekta 20 m aizsargjosla attēlota Grafiskās daļas Lapā – 2.

Lokālpilnojumā noteiktas un Grafiskās daļas lapā – 2 attēlotas visas apgrūtinātās teritorijas un objekti, kuriem normatīvajos aktos paredzētas aizsargjoslas, arī vietējo arhitektūras pieminekļu aizsargjoslas.

Lokālpilnojumā teritorijā neatrodas neviens - ne valsts, ne vietējā, ģeodēziskā tīkla punkts.

Lokālpilnojumā paredz esošos īpašumus apvienot un sadalīt 4 jaunās apbūves parcelēs nodomātai izmantošanai, kā arī 2 parcelēs nosakot transporta infrastruktūrai (TR), t.i. jaunai ielai un pievienošanai Ziedu ielai.

Zemes vienībai Nr.1 (Rīgas ielā 5) lokālpilnojumā noteikta platība 595m², kas ir mazāka par Ogres novada spēkā esošajos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto minimālo zemes vienības platību, bet saskaņā ar 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 10.punktu ir atļauta.

3.2. Transporta risinājumi

Transporta piekļuvei lokālpilnplānojuma teritorijai noteikta jauna EV kategorijas iela (piekļūšanas un uzturēšanās iela – EV). Transporta kustība plānota tā, lai izvairītos no kreisajiem pagriezieniem autotransportam pieslēgumā pie Kalna prospekta, kā arī lai teritorijas turpmākajā izmantošanā būtu iespējama lielāka elastība, izskatot attīstības nākamā posma impulsus un priekšlikumus.

Plānojumā paplašinātas Ziedu ielas sarkanās līnijas posmā pirms krustojuma ar Rīgas ielu, vienlaicīgi izveidojot kreisā pagrieziena no Ziedu ielas uz Rīgas ielu redzamības brīvlauku.

Plānotai ielai un Ziedu ielas paplašinājumam noteiktas sarkanās līnijas un tie izdalīti kā atsevišķas zemes vienības, nosakot tās kā transporta infrastruktūras teritorijas (1010700 – TR-1 un TR-2) ar transporta lineārās infrastruktūras izmantošanas veidu (kods 14002).

3.3. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi projektētajām zemes vienībām noteikti lokālpilnplānojuma III daļā, ievērojot nepieciešamās izmaiņas saskaņā ar 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” prasībām.

Attēlotais apbūves izvietojums plānotajās zemes vienībās (lapa – 3) nav saistošs, jo tikai ilustrē vienu iespējamo situāciju.

4. ADRESĀCIJA UN PLĀNOJAMĀS TERITORIJAS BILANCE

Publiskās apbūves funkcionālā zona (1010400).

Plānotās zemes vienības:

1. Rīgas iela 5 ,	Ogre, Ogres novads, LV- 5001	595 m ²
2. Kalna prospekts 6,	Ogre, Ogres novads, LV- 5001	1096 m ²
3. Kalna prospekts 4,	Ogre, Ogres novads, LV- 5001	1841 m ²
4. Kalna prospekts 2,	Ogre, Ogres novads, LV- 5001	11783 m ²
Publiskās apbūves teritorija kopā:		15 315 m²

Transporta infrastruktūras teritorija (1010700).

Plānotās zemes vienības (iela sarkanajās līnijās):

TR-1 Plānotā iela,	Ogre, Ogres novads, LV- 5001	1466 m ²
TR-2 Rīgas iela,	Ogre, Ogres novads, LV- 5001	52 m ²
Transporta lineārā infrastruktūra kopā:		1518 m²

Plānojamās teritorijas kopējā platība 16 833 m² vai ~1,68 ha.

5. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Plānotā teritorija ir nodrošināma ar visiem nepieciešamajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem, jo tā piekļaujas pilsētas ielām, kurās ir vai kurās ir iespējams izvietot nepieciešamos tīklus, vienlaicīgi sakārtojot to trasējumu.

Lokālpilānojuma galīgajā redakcijā, novēršot institūciju iebildes atzinumos, palielināts plānotās ielas platums sarkanajās līnijās šķērsprofilā A-A līdz 9,5 m, bet šķērsprofilā B-B līdz 10,5 m.

Konkrētie inženiertehniskās apgādes tīklu risinājumi nosakāmi ar būvprojektu, ievērojot tīklus ekspluatējošo institūciju pieslēgšanās noteikumus.

Ūdensapgāde.

Izbūvējami pievadi no pilsētas centralizētās ūdensapgādes sistēmas, būvprojektā nosakot nepieciešamos ūdensvada diametrus un hidrāntus ugunsdzēsības vajadzībām saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" un PA „Mālkalne” tehniskajiem noteikumiem.

Plānotās ielas profīlos ūdensvada novietojums ir paredzēts.

Sadzīves notekūdeņu kanalizācija.

Izbūvējami pieslēgumi pašvaldības sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmai saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves" un PA „Mālkalne” tehniskajiem noteikumiem.

Plānotās ielas profīla B-B daļā, teritorijas izteiktā reljefa dēļ, ir paredzēts kanalizācijas spiedvada novietojums.

Elektroapgāde.

Izbūvējami pievadi un pieslēgumi no 20/0,42 kV transformatoru apakšstacijas, pieprasot un saņemot tehniskos pieslēguma noteikumus. Noteikt perspektīvo elektroenerģijas patērētāju slodzi un izstrādāt elektroapgādes nodrošinājuma shēmu lokālpilānojuma stadijā nav iespējams, jo nav noskaidrojami perspektīvie patērētāji.

Perspektīvās ielas sarkanajās līnijās ir paredzēta zona elektroapgādes un elektronisko sakaru kabeļiem, kā arī ielas apgaismojumam.

Gāzes apgāde.

Lokālpilānojuma teritorijā saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” nosacījumiem perspektīvā paredzēta gāzes apgādes iespēja no esošā pilsētas gāzesvada tīkla, izstrādājot saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem būvprojektu 0,4 MPa gāzesvadam ielu sarkanajās līnijās un to izbūvējot.

Perspektīvās ielas sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta gāzesvadam.

Elektronisko sakaru nodrošinājums.

Lokālpilānojuma teritorijā perspektīvās ielas sarkanajās līnijās kabeļu zonā ir paredzēta vieta elektronisko sakaru kabeļiem. Pievienojums perspektīvā iespējams no esošajām SIA Lattelecom komunikācijām.

Lietusūdeņu un sniega ūdeņu novadīšana un savākšana no ielām un zemes vienību teritorijām plānota uz esošo lietus kanalizācijas kolektoru, kas šķērso lokālplānojuma teritoriju, kā arī ar iesūcināšanu gruntī, veicot pasākumus saskaņā ar 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (165.punkts).