



Ogres novada pašvaldība

Brīvības iela 33, Ogre,

Ogres novads, LV-5001

Tālr. 65071160, ogredome@ogresnovads.lv

www.ogresnovads.lv

METRUM

SIA „METRUM”

Ģertrūdes iela 47 – 3, Rīga, LV-1011

Tālr. 80008100, metrum@metrum.lv

www.metrum.lv

LOKĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI IKŠKILES IELĀ 2, OGRĒ, OGRES NOVADĀ, KĀ TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI

Izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Ierosinātājs:	SIA „Ikšķiles ielas nams”, reģ. Nr. 40203125372, Muitas iela 1, Rīga, LV-1010
Lokālplānojuma izstrādes vadītājs:	Ogres novada pašvaldības centrālās administrācijas „Ogres novada pašvaldība” Infrastruktūras veicināšanas nodaļas telpiskais plānotājs – galvenais speciālists lauku infrastruktūras jautājumos Jevgēnijs Duboks
Izstrādātājs:	SIA „METRUM”, reģ. Nr. 40003388748, Ģertrūdes iela 47 – 3, Rīga, LV-1011
Projekta vadītājs:	Vita Zuicāne
Līgums Nr.:	90-19-00010

PROJEKTA NOSAUKUMS:

Lokālpārplānojums zemes vienībai Ikšķiles ielā 2, Ogrē, Ogres novadā, kā teritorijas plānojuma grozījumi

Ierosinātājs/Pasūtītājs: SIA „Ikšķiles ielas nams”

amats z.v. paraksts paraksta atšifrējums

Lokālpārplānojuma izstrādātājs: SIA „METRUM”

amats z.v. paraksts paraksta atšifrējums

Projekta vadītājs:

paraksts V. Zuicāne paraksta atšifrējums

LOKĀLPĀRVALDĪBAS SASTĀVS:

PASKAIDROJUMA RAKSTS

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

GRAFISKĀ DAĻA

Saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 7. punktu, lokālpārvaldības Grafisko daļu, kas sastāv no kartes „Funkcionālais zonējums”, sagatavo uz aktuālākās topogrāfiskās pamatnes atbilstoši nepieciešamajam mērogam.

Pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības apstiprinātā darba uzdevuma 1.2.10. punktu, šī lokālpārvaldības Grafiskās daļas karte „Funkcionālais zonējums”, kā arī Paskaidrojuma rakstā iekļautā karte „Pašreizējā izmantošana” izstrādāta, izmantojot 2019. gadā sagatavoto topogrāfisko plānu M 1:500 (izstrādātājs: SIA „METRUM”, sertificēts ģeodēzists Jānis Anmanis; uzmērījums reģistrēts SIA „Mērniecības Datu Centrs” 26.04.2019. ar Nr. 7401 TP 186452).

Lokālpārvaldības izstrādē izmantota arī Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofoto karte ar 0,25 m izšķirtspēju, kas sagatavota no 2016. gada aerofotografēšanas materiāliem un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (© Valsts zemes dienests, 2019).

Paskaidrojuma rakstā iekļauto shēmu autors ir SIA „METRUM” (ja nav norādīts cits autors/avots).

Lokālpārvaldības Paskaidrojuma rakstā iekļautas SIA „METRUM” 2019. gada jūlijā veiktās fotofiksācijas (ja nav norādīts cits autors/avots).

PROJEKTĀ IESAISTĪTIE SPECIĀLISTI:

Projekta vadītāja, teritorijas plānotāja Vita Zuicāne – izstrādes procesa vadīšana un organizēšana no Izstrādātāja puses, Paskaidrojuma raksta un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izstrāde, Grafiskās daļas risinājumu izstrāde

Kartogrāfs Jānis Skudra – Grafiskās daļas kartes „Funkcionālais zonējums” un Paskaidrojuma rakstā iekļauto shēmu (t.sk. kartes „Pašreizējā izmantošana”) izstrāde

Projekta vadītājas asistente Dārta Arāja – publiskās apspriešanas organizēšana

SATURA RĀDĪTĀJS

IEVADS	5
1. LOKĀLPĀRVALDĪBAS IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶIS UN UZDEVUMI	6
2. SPĒKĀ ESOŠAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANA	8
3. TERITORIJAS PĀRREĪKŠANAS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	10
3.1. NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA	10
3.2. DABAS VĒRTĪBAS UN MELIORĀCIJA	15
3.3. SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA	17
3.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	17
3.5. INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA	20
3.6. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI	23
3.7. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS UN IZMANTOŠANAS RISKI	23
4. LOKĀLPĀRVALDĪBAS RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS	28
4.1. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANA	28
4.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	29
4.3. INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA	31
4.4. LABIEKĀRTOJUMS	33
4.5. PASĀKUMI DZĪVOJAMĀS APBŪVES AIZSARDZĪBAI	33
5. LOKĀLPĀRVALDĪBAS RISINĀJUMU ATBILSTĪBA OGRES NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI	34

IEVADS

Lokālpārvaldības izstrāde veikta, pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības domes 23.05.2019. pieņemto lēmumu „Par lokālpārvaldības „Lokālpārvaldības zemes vienībai Ikšķiles ielā 2, Ogrē, Ogres nov., kā teritorijas plānojuma grozījumi” izstrādes uzsākšanu” (protokols Nr. 6, 18.§).

Ogres novada dome 15.08.2019. pieņēma lēmumu „Par grozījumiem Ogres novada pašvaldības domes 2019. gada 23. maija lēmumā „Par lokālpārvaldības „Lokālpārvaldības zemes vienībai Ikšķiles ielā 2, Ogrē, Ogres nov., kā teritorijas plānojuma grozījumi” izstrādes uzsākšanu” (protokols Nr. 10, 6.§). Ar šo lēmumu tika grozīts apstiprinātā darba uzdevuma 1.1. un 1.2.2. punkts, aizstājot vārdus „Daudzstāvu namu apbūves teritorija (DzD)” un „Satiksmes infrastruktūras teritorija (S)” ar vārdiem „Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)” un „Transporta infrastruktūras teritorija (TR)”.

Lokālpārvaldības izstrādes ierosinātais ir SIA „Ikšķiles ielas nams”. Lokālpārvaldības teritorijas kopplatība – ~1,73 ha.

Lokālpārvaldības izstrādāts saskaņā ar likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums” (2011), Ministru kabineta (turpmāk tekstā – MK) 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā – MK 14.10.2014. noteikumi Nr. 628), MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – tekstā – MK 30.04.2013. noteikumi Nr. 240) u.c. spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, Ogres novada domes apstiprināto darba uzdevumu, kā arī Ogres novada teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem – Ogres novada ilgtermiņa attīstības stratēģiju 2013.–2037. gadam (turpmāk tekstā – Ogres novada IAS) un spēkā esošo Ogres novada teritorijas plānojumu 2012.–2024. gadam (turpmāk tekstā – Ogres novada TP), ciktāl ar lokālpārvaldības netiek grozīts teritorijas plānojums.

Lokālpārvaldības izstrādei ir saņemti institūciju nosacījumi un atzinumi, kā arī ir nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot lokālpārvaldības redakcijas publisko apspriešanu.

Saskaņā ar likumu „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” (1998), plānošanas dokumentiem, kuru īstenošana var būtiski ietekmēt cilvēku veselību un vidi, t.sk. lokālpārvaldības, veic stratēģisko ietekmes uz vidi novērtējumu. Vides pārraudzības valsts birojs, izvērtējot iesniegto iesniegumu atbilstoši MK 23.03.2004. noteikumu Nr. 157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” prasībām, 20.08.2019. pieņēma lēmumu Nr. 4-02/45 „Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu” šim lokālpārvaldības.

1. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Ogres novads, atbilstoši Ogres novada IAS, sevi pozicionē kā pašvaldība, kur ir harmoniska, sociāli stabila un videi draudzīga dzīves vide cilvēkam – gan laukos, gan pilsētā. Lai ilgtermiņā sasniegtu vēlamu situāciju, ilgtermiņa plānošanas dokumentā izvirzīts stratēģiskais mērķis – *nodrošināt vidi saudzējošu, augstu dzīves kvalitāti*. Šī mērķa ilgtermiņa prioritātes *veselīga un sociāli atbalstīta sabiedrība* pamatu veido novada iedzīvotāji, kuri ir novada pastāvēšanas un attīstības pamats.

Stratēģijā definēta pamatnostādne, ka Ogres novads rūpēsies par demogrāfiskās situācijas uzlabošanu novadā, īpaši gādājot par ģimenēm ar bērniem un veciem cilvēkiem, nodrošinot tiem labvēlīgas dzīves un darba apstākļus.

Ņemot vērā tuvumu Rīgai un pievilcīgos vides apstākļus, Ogres pilsēta un tās apkārtnē ir izveidojusies par pievilcīgu dzīves vietu, kas nodrošina iedzīvotājiem nepieciešamos pakalpojumus. Pievilcīga dzīves vieta ir noteikta par Ogres pilsētas un piepilsētas zonas specializāciju. Saskaņā ar spēkā esošajā Ogres novada TP iekļauto informāciju¹, Ogres pilsētā lielākā iedzīvotāju daļa, t.i., aptuveni 79 %, šobrīd koncentrēta 3-9 stāvu daudzdzīvokļu namu apbūvē, atlikušie 21 % pilsētas iedzīvotāju dzīvo savrupmājās un rindu mājās.

Ogres novads iekļaujas Rīgas aglomerācijā, kurā joprojām turpinās uz galvaspilsētu orientēta monocentriska apdzīvojuma un satiksmes infrastruktūras attīstība. Ogres novada lielākā novada iedzīvotāju skaita koncentrācija ir Ogres pilsētā. Ogres novada TP atzīmēts, ka Latvijā vērojama tendence pieaugt to iedzīvotāju skaitam, kuri par savu dzīvesvietu izvēlas pilsētas, jo tajās koncentrējas sociālā un ekonomiskā aktivitāte, un to iemītniekiem ir lielākas iespējas nodrošināt labklājību, nekā lauku teritorijās. Pašreizējie pētījumu dati liecina, ka, piemēram, gados jauni cilvēki (pārsvarā tie, kuriem ir jaunas ģimenes) izvēlas pārcelties uz dzīvi arī ārpus lielām pilsētām uz mazākām Pierīgas pilsētām vai lauku teritorijām. Kā viens no galvenajiem pārcelšanās iemesliem veiktajās aptaujās tiek norādīts mājoklis – vai nu tā iegāde vai jauna un lētākā mājokļa meklēšana. Papildu motīvi ir vēlme dzīvot zaļā un sakārtotā vidē, vietā, kur ir attīstīta infrastruktūra. Tas kopumā norāda uz to, ka daļa sabiedrības vēlas dzīvot mazāka izmēra apdzīvotā vietā, tajā pat laikā ar attīstītu sociālo un komercpakalpojumu infrastruktūru un labu transporta (satiksmi, t.sk. sabiedriskā transporta) nodrošinājumu, kas nodrošina saikni ar galvaspilsētu.

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem², 2960 iedzīvotāji 2011. gadā dzīvoja Ogrē, bet 2018. gadā – citur Latvijā, savukārt 2247 iedzīvotāji dzīvoja citur Latvijā, bet 2018. gadā – Ogrē. 2017. gadā, attiecīgi – 710 un 616 (iekšējās migrācijas saldo pašlaik ir ar negatīvu rādījumu).

Mājoklis ir viens no visbūtiskākajiem priekšnoteikumiem novada iedzīvotāju skaita uzturēšanai un palielināšanai, tādēļ pašvaldībai ar efektīvu un racionālu teritorijas attīstības plānošanas palīdzību jānodrošina iespēja apmierināt pieprasījumu pēc mājokļiem un iespēja paaugstināt to standartu.

Ogres novada IAS norādīts, ka Ogres pilsētā nepieciešams atbalstīt gan esošā dzīvojamā fonda (īpaši daudzdzīvokļu māju) pārbūvi, gan jaunas dzīvojamās apbūves veidošanu. Tāpat stratēģijā akcentēts, ka kopējā iedzīvotāju skaita samazināšanās tendence valstī un novadā un dzīves ilguma pagarināšanās novedīs pie mazāku māsaimniecību (1-2 cilvēki) īpatsvara palielināšanās, tādēļ būs nepieciešams attīstīt mazākus un energoekonomiskākus dzīvokļus/mājas.

Lai arī spēkā esošajā Ogres novada TP secināts, ka, pie prognozētā iedzīvotāju skaita, nodrošinājums ar esošām un potenciāli dzīvojamajai apbūvei izmantojamām teritorijām ir pietiekams un pēckrīzes apstākļos (kopš Ogres novada TP stāšanās spēkā pagājuši septiņi gadi) nav plānojams straujš pieprasījums pēc jauniem mājokļiem, tomēr publiskajā vidē pieejamie mājokļu tirgus pārskati par pēdējiem gadiem liecina, ka Ogrē ir nepietiekams esošo dzīvokļu piedāvājums³. Ņemot vērā Ogres pilsētas nelielo attālumu līdz Rīgai, apbūves un mājokļa jautājums pilsētā ir bijis aktuāls vienmēr, jo liela daļa darbaspējīgo iedzīvotāju strādā vai mācās Rīgā. Teritorijas plānojumā teikts: *dzīvojamās apbūves teritoriju attīstība būs atkarīga no*

¹ Informācija atbilstoši Ogres novada TP izstrādes brīdim (apstiprināts 2012. gadā)

² Ar datiem var iepazīties tīmekļa vietnē migracija.csb.gov.lv

³ MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģioni, 2017. GADA IV CETURKSNIS, SIA „Latio” (latio.lv/lv/pakalpojumi/tirgus-analize/majoklu-tirgus/150/latio-majoklu-tirgus-parskats-2017-4-ceturksnis.pdf)

tirgus pieprasījuma un zemes īpašnieku spējas to tirgum piedāvāt. Joprojām būs pieprasīta apbūves zeme ainaviski pievilcīgās vietās, ūdeņu un Ogres pilsētas tuvumā.

Papildus jānorāda, ka SIA „Latvio” sagatavotajā mājokļu tirgus pārskatā, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta datiem, secināts, ka cilvēki 2018. gadā galvenokārt iegādājās 1-2 istabu dzīvokļus, bet Pierīgā vairāk 2-3 istabu dzīvokļus. Jaunajos projektos samazinās vidējās dzīvokļu platības, arvien vairāk tiek būvēti ergonomiski dzīvokļi.

Lokālpārvaldības teritorijā ir esoša apbūve, kas vēsturiski ir bijusi piederīga Ogres trikotāžas kombinātam (bijusī administrācijas ēka, kultūras nams, ēdnīca un katlu māja). 2006. gadā administrācijas ēka tika pārveidota par viesnīcu, bet pēc vairāku gadu darbības tika slēgta. Līdz 2019. gadam tā bija uzskatāma par saimnieciski neizmantotu un pamestu teritoriju.

Lokālpārvaldības izstrādes ierosinātāja teritorijas attīstības iecere ir saistīta ar zemesgabālā Ikšķiles ielā 2 ieceri bijušo viesnīcas ēku atjaunot kā daudzdzīvokļu māju, ierīkojot tajā galvenokārt mazgabarīta dzīvokļus. Lai realizētu plānoto attīstības priekšlikumu un nodrošinātu plānoto teritorijas attīstību, ir nepieciešams grozīt spēkā esošo Ogres novada TP.

Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta pirmajā un otrajā daļā noteikts, ka ar lokālpārvaldības var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālpārvaldības nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju.

Ņemot vērā augstāk minēto, var secināt, ka paredzētā attīstības iecere veicinās teritorijas izmantošanas atjaunošanu atbilstoši jaunai funkcionālai izmantošanai, kā arī nodrošinās Ogres novada IAS izvirzītā mērķa un prioritātes sasniegšanu, un tādējādi ir **pamatojums** veikt izmaiņas Ogres novada TP.

Lokālpārvaldības izstrādes **mērķis** ir grozīt Ogres novada TP noteikto funkcionālo zonējumu, kas izriet no nekustamā īpašuma īpašnieka ieceres attīstīt zemes vienību daudzdzīvokļu namu apbūvei. Proti, atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, grozīt tās funkcionālo zonējumu no „Publiskās apbūves teritorija” uz „Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija”.

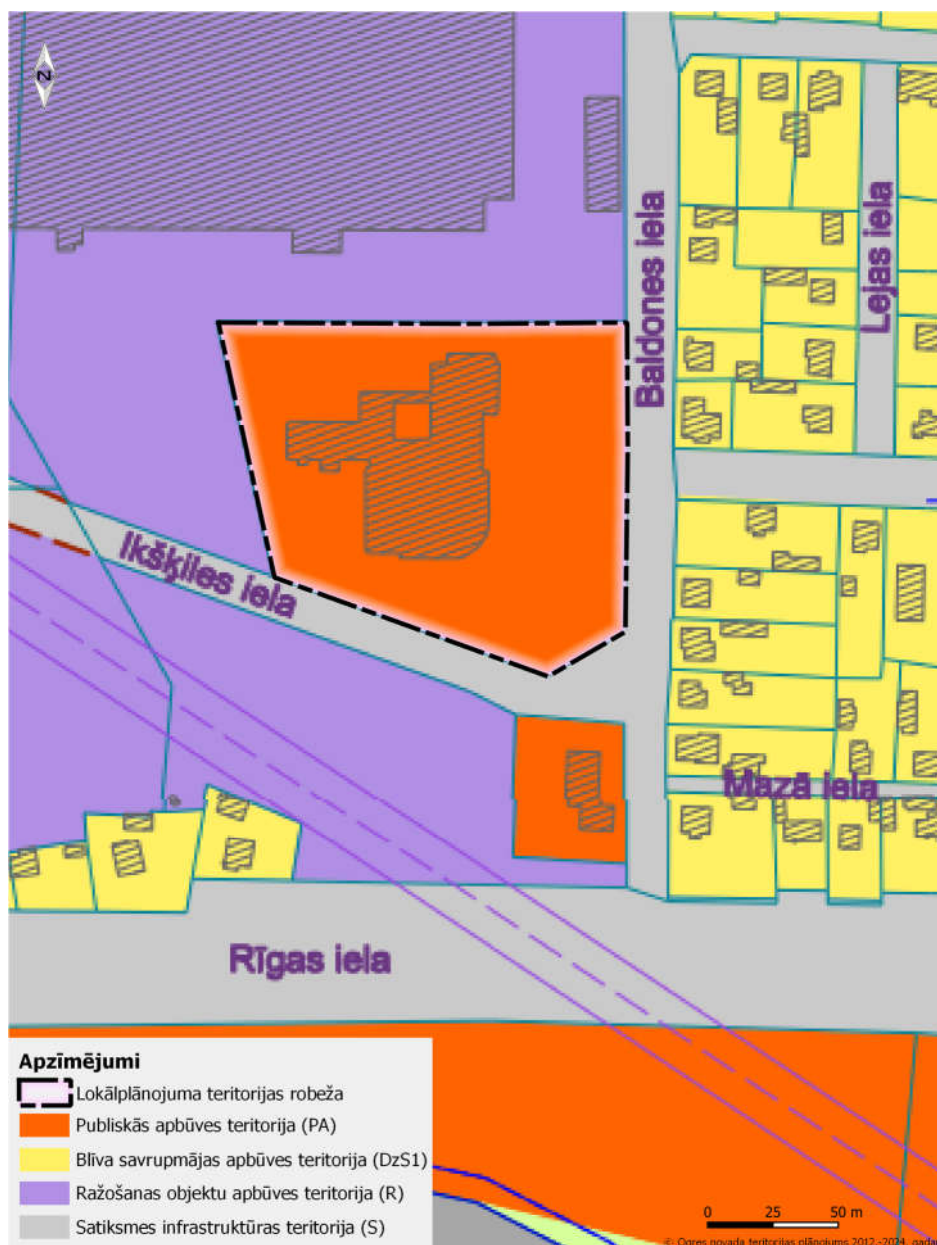
Saskaņā ar Ogres novada domes apstiprinātā darba uzdevuma 1.2. punktu, lokālpārvaldības izstrādei noteikti šādi izstrādes **darba uzdevumi**:

- 1) Izstrādāt nepieciešamos grozījumus Ogres novada TP lokālpārvaldības teritorijā atbilstoši MK 30.03.2013. noteikumu Nr. 240 prasībām. Grafisko materiālu izstrādāt atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas informatīvās sistēmas prasībām;
- 2) Precizēt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (turpmāk tekstā – TIAN) lokālpārvaldības teritorijai;
- 3) TIAN ietvert prasības labiekārtojuma izveidei – bērnu rotaļu laukumi, atpūtas vietas, autostāvvietas, velosipēdu novietnes, atkritumu konteineru novietnes laukumi u.c. dzīvojamai mājai nepieciešamo labiekārtojumu;
- 4) TIAN precizēt apbūves blīvumu un intensitāti, brīvās zaļās teritorijas rādītāju, papildizmantošanas veidus;
- 5) TIAN paredzēt risinājumus ražošanas apbūves un autotransporta satiksmes Rīgas ielā negatīvās ietekmes (troksnis, vizuālais piesārņojums) mazināšanai uz lokālpārvaldības teritoriju;
- 6) TIAN izvirzīt prasības inženiertīklu projektēšanai;
- 7) TIAN ietvert prasību, ka apbūve un labiekārtojums plānojams, saglabājot lielos kokus un to grupas;
- 8) Nepieciešamības gadījumā lokālpārvaldības teritorijā precizēt apgrūtinātās teritorijas;
- 9) Lokālpārvaldības izstrādei izmantot aktuālu topogrāfisko informāciju mērogā 1:500.

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu un MK 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628, apstiprinot lokālpārvaldības risinājumus, t.i., izdodot pašvaldības saistošos noteikumus, lokālpārvaldības teritorijā spēku zaudēs Ogres novada TP noteiktais un šobrīd spēkā esošais funkcionālais zonējums, bet teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi darbosies kā izņēmumi un papildinājumi pie Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk tekstā – Ogres novada TIAN).

2. SPĒKĀ ESOŠAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Ogres novada pašvaldības 21.06.2012. saistošajiem noteikumiem Nr. 16/2012 „Par Ogres novada teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu Nr. 16/2012 „Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” izdošanu”, to Grafiskās daļas karti „Ogres pilsētas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” (skatīt 1. attēlu), lokālpārvaldības teritorijai noteikts funkcionālais zonējums „Publiskās apbūves teritorija” (PA). Spēkā esošais Ogres novada TP nav izstrādāts atbilstoši šobrīd spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kas regulē vispārīgās prasības teritorijas plānošanai un izmantošanai, un, attiecīgi, arī Teritorijas attīstības plānošanas un informācijas sistēmā.



1. attēls. Esošais funkcionālais zonējums lokālpārvaldības teritorijā

Avots: SIA „METRUM”, pamatne – Ogres novada TP Grafiskā daļa

Saskaņā ar Ogres novada TIAN, Publiskās apbūves teritorija nozīmē zemes vienības, kur zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas ir publiska iestāde, kā arī cita, šajos noteikumos noteiktā, atļautā izmantošana.

Šajā funkcionālajā zonējumā atļauta dažādu publiska rakstura iestāžu apbūve, bet kā papildizmantošana atļauti arī dzīvokļi. Apbūves intensitāte – 150 %, brīvās teritorijas rādītājs – 20 % (pārbūves gadījumā

atļauts samazināt līdz 10 %). Maksimālais stāvu skaits lokālpārvaldības teritorijā kā izņēmums no pārējās Ogres pilsētas ir 10 stāvi.

Ogres novada pašvaldība 16.11.2017. pieņēma lēmumu uzsākt Ogres novada TP grozījumu izstrādi Ogres pilsētas un Ogresgala pagasta teritorijām. Tā izstrādes mērķis ir īpaša režīma zonas noteikšana transportlīdzekļu iebraukšanai Ogres pilsētā un nosacījumu noteikšana nekustamā īpašuma apsaimniekošanai. Grozījumu izstrāde saistīta ar nepieciešamību ierobežot tranzīta satiksmes plūsmu caur Ogres pilsētas teritoriju, tādējādi ierobežojot izplūdes gāzu radīto negatīvo ietekmi uz gaisa kvalitāti un nodrošinot sabiedrības veselības aizsardzību. Lai noteiktu nodevu par iebraukšanu Ogres pilsētā, likums „Par nodokļiem un nodevām” un MK 28.06.2005. noteikumi Nr. 480 „Noteikumi par kārtību, kādā pašvaldība var uzlikt pašvaldības nodevas” nosaka, ka teritorijas plānojumā ir nepieciešams noteikt īpaša režīma zonu transportlīdzekļu iebraukšanai Ogres pilsētā.

Otrs grozījumu izstrādes mērķis ir saistīts ar novada teritorijā ilgstoši neapsaimniekotajām teritorijām. To izstrādes ieviešanai plānots izstrādāt izmaiņas nekustamo īpašumu apsaimniekošanas nosacījumiem, veicinot ilgstoši neapsaimniekotu teritoriju aktivizācijas vai pagaidu izmantošanas iespējas.

Saskaņā ar Valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā geolatvija.lv pieejamo informāciju, uz šo brīdi, t.i., 2019. gada augustu, Ogres novada pašvaldība nav pieņēmusi lēmumu par teritorijas plānojuma grozījumu redakcijas nodošanu publiskajai apspriešanai.

Lokālpārvaldības teritorijas piegulošajās teritorijās nav izstrādāts neviens lokālpārvaldības vai detālpārvaldības plānojums.

3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

3.1. NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA

■ Lokālpārplānojuma teritorija

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Ogres novadā, Ogres pilsētas DR daļā (Jaunogrē), pie novada robežas ar Ikšķiles novadu (skatīt 2. attēlu). To veido viens nekustamais īpašums – zemesgabals Ikšķiles ielā 2 (kadastra Nr. 7401 001 0564), ar kopējo platību 1,7335 ha.

Lokālpārplānojuma teritoriju veido esoša apbūve, apstādījumi un zāliens, kā arī teritorijas iekšējie transporta infrastruktūras objekti – iebrauktuves, ceļi, autostāvvietā un atsevišķas autonomvietnes (skatīt 3. un 7. attēlu).

Saskaņā ar kadastra informācijas sistēmas datiem, uz zemesgabala atrodas četras ēkas: viesnīca (kadastra apzīmējums 7401 001

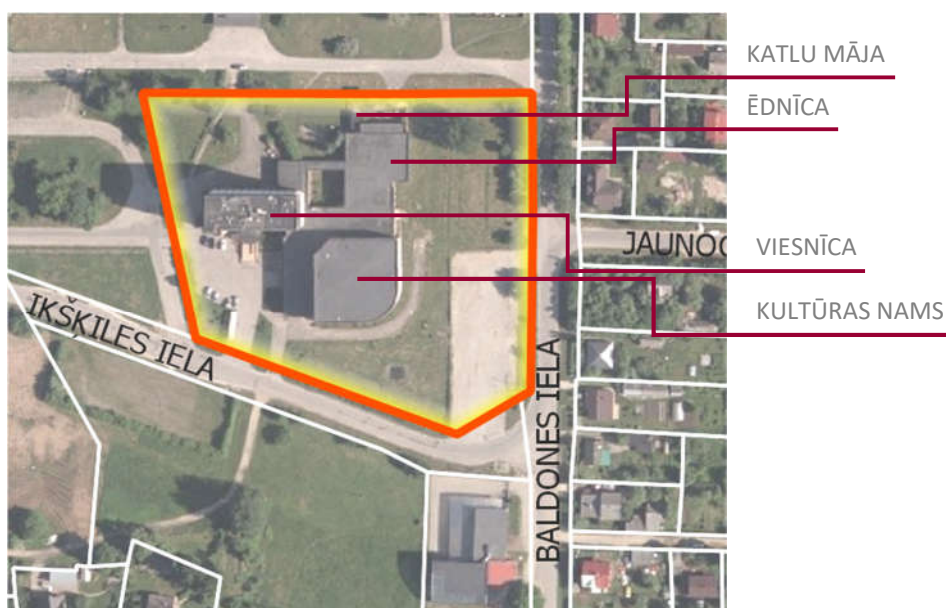


2. attēls. Lokālpārplānojuma teritorijas novietojums Ogres pilsētā



3. attēls. Lokālpārplānojuma teritorija un tai piegulošās teritorijas ortofoto kartē

0432 004) ar kopējo platību 5331,4 m², kultūras nams (kadastra apzīmējums 7401 001 0432 020) ar kopējo platību 2863,5 m², ēdnīca (kadastra apzīmējums 7401 001 0432 019) ar kopējo platību 811,1 m² un katlu māja (kadastra apzīmējums 7401 001 0432 001) ar kopējo platību 13,7 m² (skatīt 4. attēlu). Saskaņā ar būvju tehniskās inventarizācijas lietām, viesnīcas ēkai ir deviņi stāvi, kultūras namam – četri stāvi, bet ēdnīcai – viens stāvs.



4. attēls. Lokālpārplānojuma teritorijā esošo ēku novietojums

Zemesgabala pašreizējais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir Komerccdarbības objektu apbūve (0,8841 ha) un Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0,8494 ha).

Teritorija atrodas valsts galvenā autoceļa A6 Rīga – Daugavpils – Krāslava – Baltkrievijas robeža (Pāternieki), turpmāk tekstā – autoceļš A6, tuvumā jeb Ogres pilsētas daļā tā ir Rīgas iela, un tai ir nodrošināta piekļūšana no pašvaldības ielām.

Lokālpārplānojuma teritorija pieder juridiskai personai – lokālpārplānojuma izstrādes ierosinātājam. Piegulošo ielu teritorijas pieder Ogres novada pašvaldībai, bet blakus nekustamie īpašumi – gan citām juridiskām personām, gan fiziskām personām (skatīt 8. attēlu).

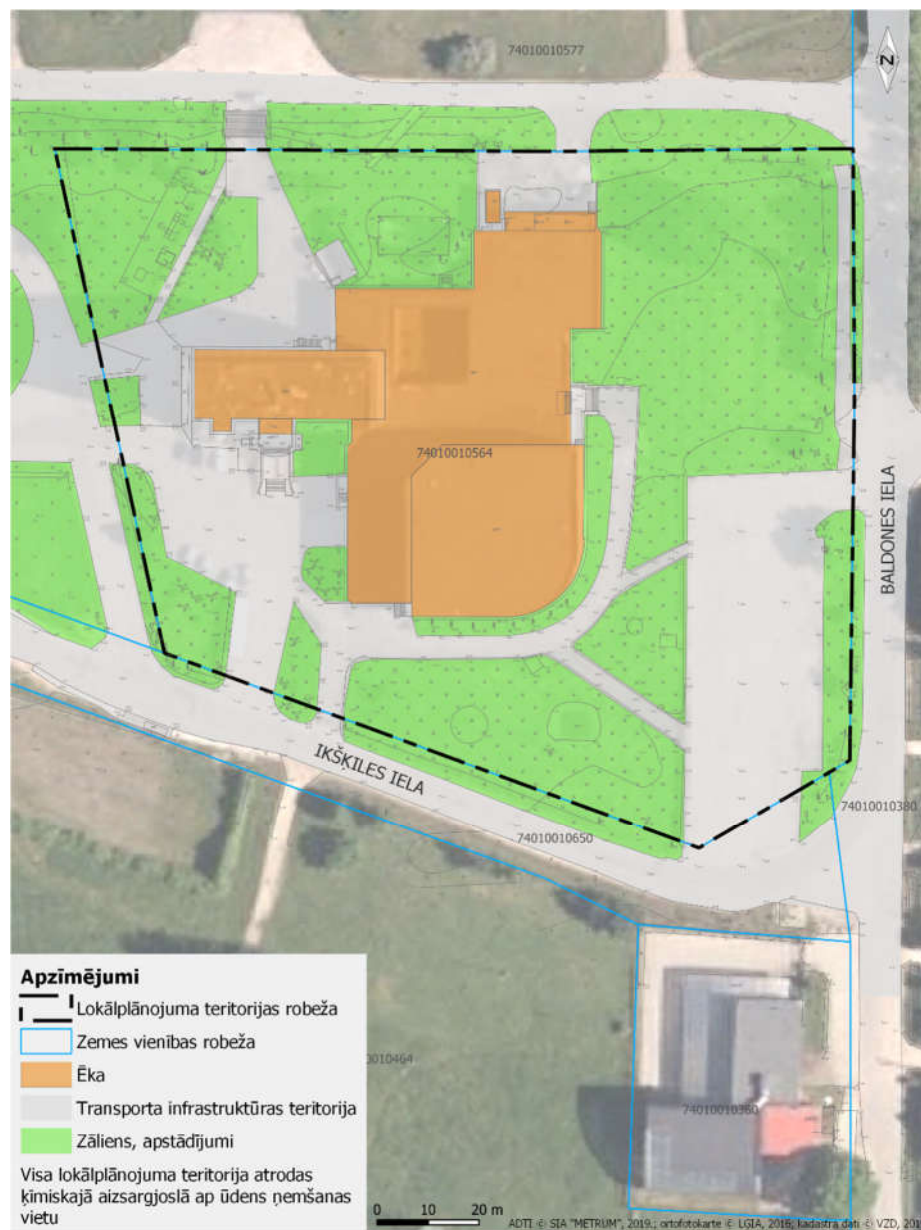
Esošā viesnīcas ēka ir bijusī Ogres trikotāžas kombināta administrācijas ēka, kas tika atjaunota 2006. gadā. Pirms vairākiem gadiem viesnīca tika slēgta pārbūvei un tās darbību bija plānots atjaunot 2016. gadā, taču tas nenotika. Tā tika slēgta, nodota izsolei un pārdota. Ēkas šos gadus bija pamestas un stipri cietušas no vandālisma. 2018. gadā uzsākti viesnīcas ēkas sakārtošanas darbi. Saskaņā ar Būvniecības informācijas sistēmā publiski pieejamo informāciju, lokālpārplānojuma teritorijā 2018. gadā ir akceptētas divas būvniecības ieceres – ūdensapgādes urbuma ierīkošanai un viesnīcas ēkas fasādes atjaunošanai.



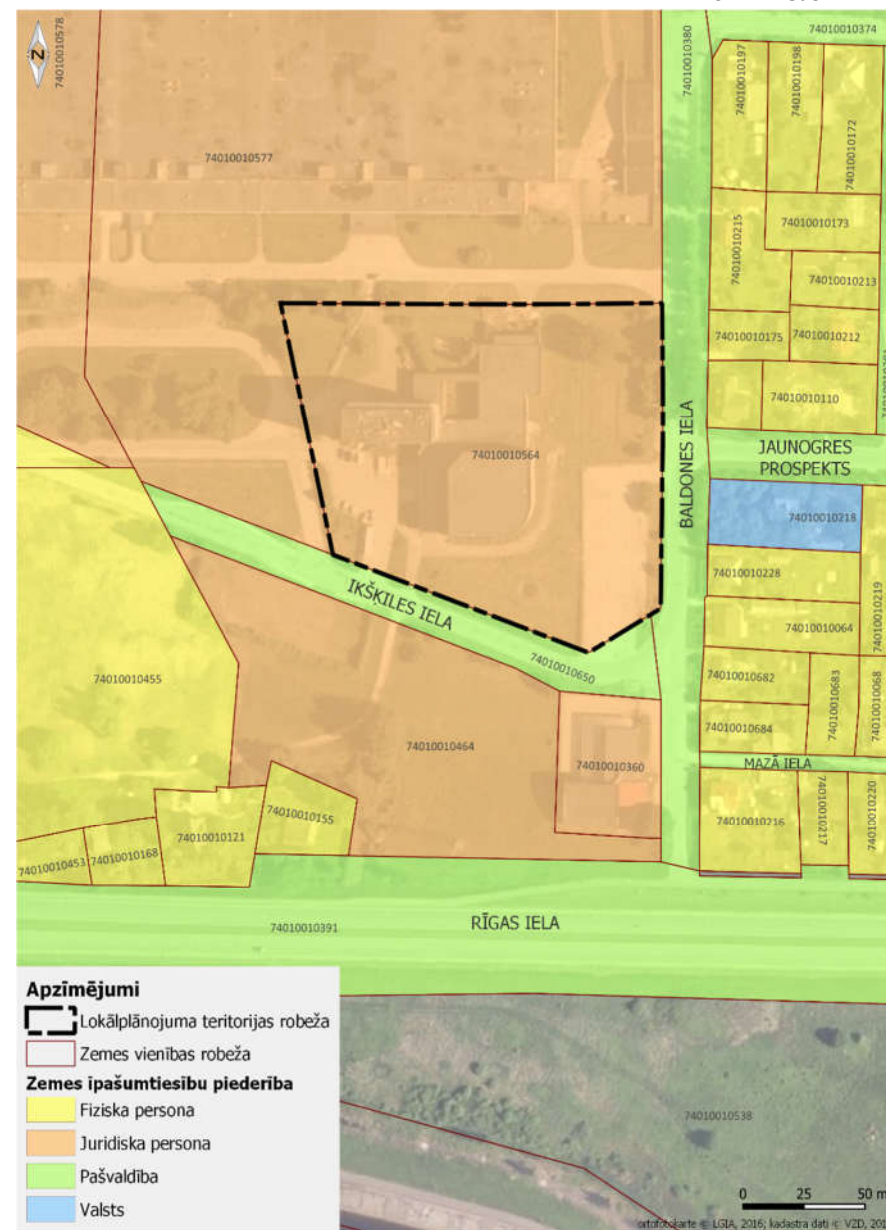
5. attēls. Bijusī Ogres trikotāžas kombināta administrācijas/viesnīcas ēka (skats no Ikšķiles ielas)



6. attēls. Bijusī kultūras nama ēkas daļa (skats no Baldones ielas)



7. attēls. Lokālplānojuma teritorijas pašreizējā izmantošana



8. attēls. Zemesgabalu īpašumtiesību piederība

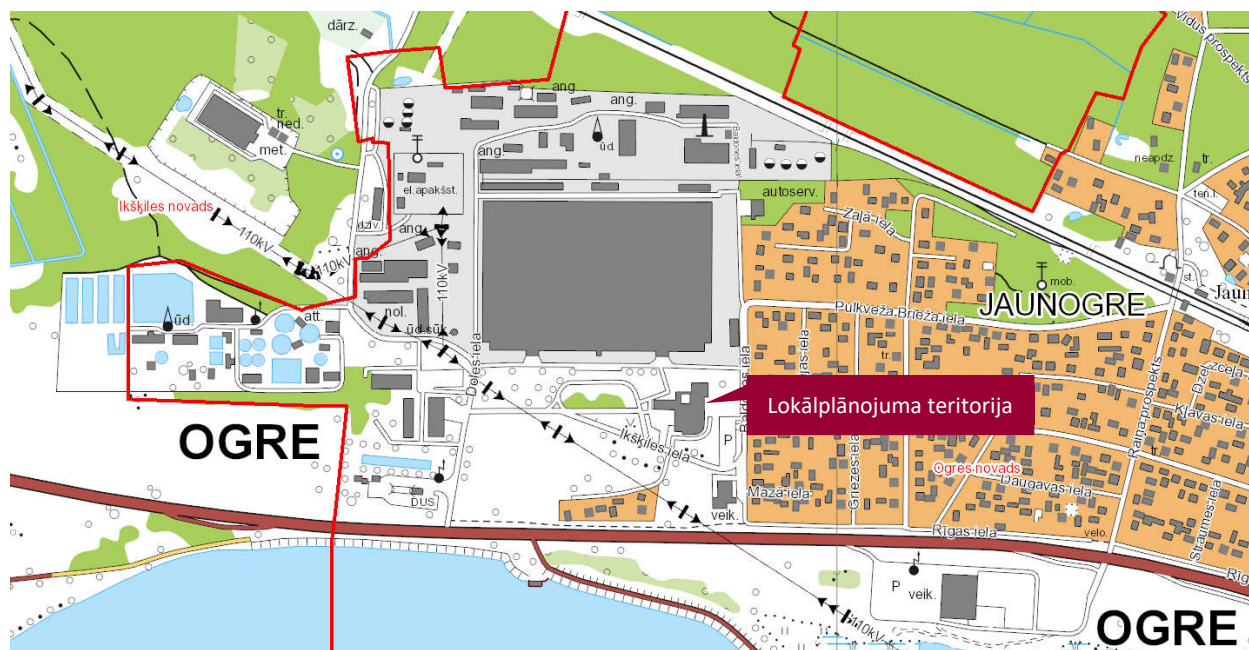


10. attēls. Skats uz lokālpārveidojuma teritorijā esošo apbūvi no Doles ielas puses



tu no Rīgas ielas puses

Lokālplānojuma teritorija atrodas starp Ogres pilsētas divām atšķirīgām apbūves teritorijām – rūpniecisko un dzīvojamo (savrupmāju) apbūvi (skatīt 12. attēlu).



Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras karšu pārlika

Vēsturiskā rūpnieciskās apbūves teritorija ir Ogres trikotāžas kombināta ēkas. Šī rūpnieciskā kompleksa būvniecība pilnībā izmainīja Ogres pilsētas dzīvi (celtniecība tika uzsākta 1965. gadā, tātad tam ir 54 gadu sena vēsture). Kombināta korpusi atrodas uz ziemeļiem no lokālpārplānojuma teritorijas un aizņem astoņu hektāru platību, bet kopējā šīs rūpnieciskās teritorijas kopplatība ir ~33 ha. Tai attiecīgi ir vislielākā šobrīd vizuālā ietekme uz lokālpārplānojuma teritoriju, kura disharmonē ar turpmāko zemesgabala Ikšķiles ielā 2 teritorijas izmantošanas raksturu.



13. attēls. Vēsturiskā Ogres trikotāžas kombināta apbūve



14. attēls. Auto-moto veikals

Otrpus Baldones ielai atrodas Jaunogres savrupmāju apbūve (skatīt 15.-16. attēlu), bet pie Rīgas un Ogres krustojuma – auto-moto veikals (14. attēlu).



15.-16. attēls. Savrupmāju apbūve otrpus Baldones ielai

Pretī lokālpārplānojuma teritorijai pie Rīgas ielas uzbūvētas vairākas privātmājas (skatīt 18. attēlu), bet pārējo teritorijas daļu līdz Doles ielai veido apstādījumi (zālājs ar atsevišķi augošiem kokiem vai koku grupām). Pie Doles un Rīgas ielas krustojuma atrodas degvielas uzpildes stacija (skatīt 17. attēlu), bet Ikšķiles ielas



17. attēls. Degvielas uzpildes stacija aiz Doles ielas



18. attēls. Savrupmāju apbūve pie Rīgas ielas

galā aiz Doles ielas atrodas vairāku uzņēmumu teritorijas un ēkas, bet aiz tām – pašvaldības notekūdeņu attīrīšanas iekārtas. Lokālpārvaldības teritorija atrodas pastaigas attālumā no dabas parka „Ogres Zilie kalni”.

Saskaņā ar spēkā esošo Ogres novada TP, teritorija starp Ikšķiles un Rīgas ielu (izņemot esošās savrupmāju apbūves zemesgabalus) perspektīvā plānota kā rūpnieciskās apbūves teritorija.



19. attēls. Skats uz lokālpārvaldības un tai piegulošo teritoriju no Daugavas puses, un to plānotā perspektīvā izmantošana

Avots: Prezentācija „Degradētu, pamestu un daļēji izmantotu ražošanas teritoriju problēma. Ogres piemērs, 2015; rpr.gov.lv/wp-content/uploads/2018/01/USEAct_Ogres_piemers_08_04_2015.pdf



3.2. DABAS VĒRTĪBAS UN MELIORĀCIJA

Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā „OZOLS” pieejamo informāciju, lokālpārvaldības teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamo sugu dzīvotnes un īpaši aizsargājami biotopi vai sugas, kurām veidojami mikroliegumi.

Lokālpārvaldības teritorija ir labiekārtota – tās brīvo teritoriju veido plašas zāliena teritorijas, aug samērā daudz koku (galvenokārt egles), pie bijušās kultūras nama ēkas izveidots neliels dīķis. Lielākā daļa koku stādījumu veikti bijušās kombināta administrācijas ēkas atjaunošanas ietvaros, kad tā pielāgota viesnīcas vajadzībām (skatīt 20.-21. attēlu). Minētie koki neatbilst valsts aizsargājamā koka (dižkoka) statusam



20-21. attēls. Esošie apstādījumi lokālpārvaldības teritorijā

atbilstoši MK 16.03.2010. noteikumiem Nr. 264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi”.

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Daugavas upju baseina apgabalā, ~250 m attālumā no Daugavas, kuras ūdens līmenī Ogres pilsētas teritorijā regulē Rīgas HES darbība. Daļa teritorijas iekļaujas poldera Ogre-2 teritorijā, kur pastāv varbūtība applūšanas riskam dambju vai sūkņu avārijas gadījumos. Šajā posmā gar upes krastu ir izbūvēts poldera aizsargdambis (skatīt 22. attēlu).

VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” meliorācijas digitālajā kadastrā iekļautie dati liecina, ka lokālpārplānojuma teritorijā neatrodas meliorācijas sistēmas, tā nav arī susināta ar drenu sistēmām.

No lokālpārplānojuma teritorijas paveras plašs skats uz Daugavu, tādēļ upe un tās krasta līnija padara šo vietu īpaši nozīmīgu – vērtīgu (skatīt 23.-24. attēlu).



22. attēls. Meliorācijas sistēmas objekti lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā

Avots: Izkopējums no VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” meliorācijas digitālā kadastrā



23. attēls. Skats no esošās daudzstāvu ēkas uz Daugavu

Avots: SIA „Latio”

Akcentējama ir arī Rīgas ielas ainavas telpa ārpus lokālpārplānojuma teritorijas. Šī ainavu telpa ir uzskatāma par auto tranzītplūsmas telpu ar augstu vizuālo kvalitāti un tālu skata perspektīvi.

Citāda situācija ir pretējā skatā – šajā gadījumā to veido industriālo teritoriju ainava, līdz ar to no esošās daudzstāvu ēkas paveras skats uz tajā platības ziņā lielās kombināta ēkas jumtu. Šajā Ogres pilsētas daļā īpašs ainaviskais enkurobjekts ir Ogres trikotāžas kombināta skurstenis. Diemžēl bijušā kombināta teritorijas sakārtošanu ierobežo īpašumtiesības, ēku īpašnieku ieceres, galvenās ēkas platība, tāpat atzīmējama arī uzņēmēju nevēlēšanās atkal izmantot esošās ražošanas teritorijas un ēkas, jo nereti izdevīgāk ir uzbūvēt jaunas.



24. attēls. Skats no esošās daudzstāvu ēkas uz Daugavu

Avots: SIA „Kivi Real Estate”; www.kivi.lv/piedavajumi/ogres-apartamenti-ikskiles-iela-2-p.11948



25. attēls. Skats no esošās daudzstāvu ēkas uz blakus esošo savrupmāju apbūves teritoriju; attēlā pa labi – aiz Rīgas ielas atrodas tirdzniecības objekts (veikals „Rimi”)

Avots: SIA „Kivi Real Estate”; www.kivi.lv/piedavajumi/ogres-apartamenti-ikskiles-iela-2-p.11948

3.3. SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA

Sociālā infrastruktūra ir izglītības, zinātnes, ārstniecības, veselības aprūpes, rehabilitācijas, sociālās aprūpes (t.sk. sociālās mājas) un pārvaldes iestādes, kā arī publiskie rekreācijas, kultūras un sporta objekti un to izkārtojums kādā teritorijā.

Lokālplānojuma teritorija atrodas samērā nelielā attālumā no Ogres pilsētas centra, kur pieejami iepriekš uzskaitīti sociālie pakalpojumi, kā arī dažāda veida privātie pakalpojumu objekti, t.sk. tirdzniecības vietas.

Tā kā lokālplānojuma teritorijā plānots attīstīt dzīvojamo apbūvi, līdz ar to novadam tiks piesaistīti jauni iedzīvotāji situācijā, ja minēto dzīvojamo ēku par savām mājām izvēlēties cilvēki, kuri līdz šim nav dzīvojuši Ogres pilsētā. Tomēr, ņemot vērā plānoto dzīvokļu skaitu, var uzskatīt, ka jaunais piesaistīto iedzīvotāju skaits neradīs būtisku papildus slodzi uz esošo sociālo infrastruktūru pašvaldībā.

3.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

■ Ielas

Lokālplānojuma teritorija atrodas pie nozīmīgas transporta maģistrāles – Rīgas ielas (autoceļa A6 posms Ogres pilsētā), kas nodrošina saikni ar galvaspilsētu Rīgu un kaimiņu pašvaldību – Ķeguma novadu un pārējām pašvaldībām Daugavpils virzienā.

Tā robežojas ar pašvaldības ielām – Ikšķiles un Baldones ielu, no kurām ir arī izbūvētas iebrauktuves teritorijā, t.i., no Baldones ielas puses iebrauktuve ir izveidota iebraukšanai autostāvvietā, bet pie ēkām –

no Ikšķiles ielas puses. Piebraukšana pie lokālpārplānojuma teritorijā esošajām ēkām šobrīd iespējama arī no citām pusēm – no piebraucamā ceļa, kas atrodas blakus esošā zemesgabala Ikšķiles ielā 4 teritorijā, kā arī no piebraucamā ceļa lokālpārplānojuma teritorijas rietumu pusē. Ielu seguma tehniskais stāvoklis šobrīd vērtējams kā neapmierinošs.



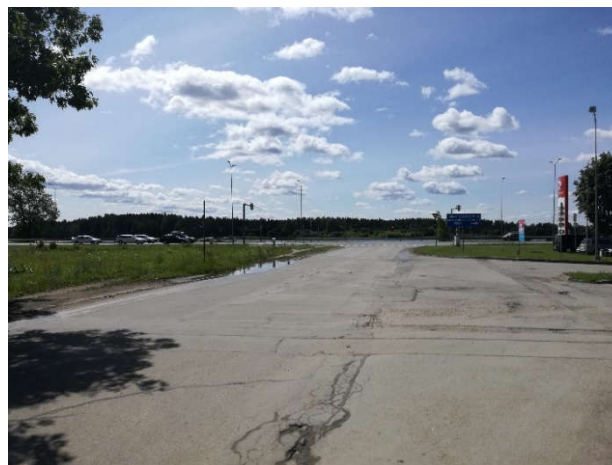
26. attēls. Baldones iela



27. attēls. Ikšķiles iela



28. attēls. Piebraucamais ceļš rūpnieciskās apbūves teritorijā Ikšķiles ielā 4



29. attēls. Doles iela pie savienojuma ar Rīgas ielu

Spēkā esošais Ogres novada TP apstiprināts līdz MK 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 izdošanai, līdz ar to Ogres novada TIAN noteiktais ielu kategoriju iedalījums neatbilst šobrīd spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 2. pielikumam „Ielu un ceļu kategorijas”, A kategorijas ielas aptver lauku teritoriju, bet B, C, D un E – pilsētu un ciemu teritorijas.

Atbilstoši Ogres novada TIAN 4.1. pielikumam „Ielu kategorijas Ogres pilsētā”, Rīgas iela posmā no pilsētas robežas līdz Daugavpils ielai ir A kategorijas iela, kas noteikta kā valsts galvenais autoceļš. Lokālpārplānojuma teritorijai piegulošā Baldones iela posmā no Jaunogres prospekta līdz Rietumu ielai (jāatzīmē, ka iespējams šī posma noteikšanā ir kļūda) ir definēta kā C kategorijas iela. Pārējais ielas posms, tāpat kā Ikšķiles iela, atbilst D kategorijas ielām.

Ogres novada TIAN nosaka, ka:

- C kategorijas iela paredzēta gan apdzīvoto vietu un to daļu savienošanai, gan piekļūšanai atsevišķiem objektiem (valsts vietējas nozīmes ceļš, pašvaldības lauku ceļš, pilsētas rajona nozīmes maģistrālā iela, ciema galvenā iela);
- D kategorijas iela – iela, kas savieno un nodrošina piekļūšanu zemesgabaliem vai objektiem (vietējas nozīmes ceļi/ielas);
- E kategorijas iela – iela, kas nodrošina piekļūšanu atsevišķiem zemesgabaliem vai objektiem (vietējas nozīmes ceļi/ielas ar nelielu satiksmes intensitāti, gājēju ielas un velosipēdistu celiņi).

■ Gājēju un velo infrastruktūra

Pašreizējā situācijā lokālpārplānojuma teritorijai piegulošajai Baldones (šaurš, asfaltēts gājēju celiņš ir posmā no Jaunogres prospekta līdz Pulkveža Briēža ielai, t.sk. lokālpārplānojuma teritorijas daļā no iebrauktuves autostāvvietā līdz piebraucamajam ceļam zemesgabalā Ikšķiles ielā 4, skatīt 30. attēlu) un Ikšķiles ielai nav izbūvētas ne gājēju ietves, ne veloceļš. Velosipēdistu celiņš ir izbūvēts paralēli Rīgas ielai, aiz Baldones ielas tam turpinoties vienā līmenī ar Rīgas ielu (skatīt 31. attēlu).



30. attēls. Gājēju celiņš Baldones ielā (attēlā pa kreisi)



31. attēls. Gājēju un veloceļš gar Rīgas ielu

■ Sabiedriskais transports

Lokālpārplānojuma teritorijas tiešā tuvumā kursē sabiedriskais transports, kas nodrošina nokļūšanu gan uz Rīgu, gan Ogres pilsētas centru:

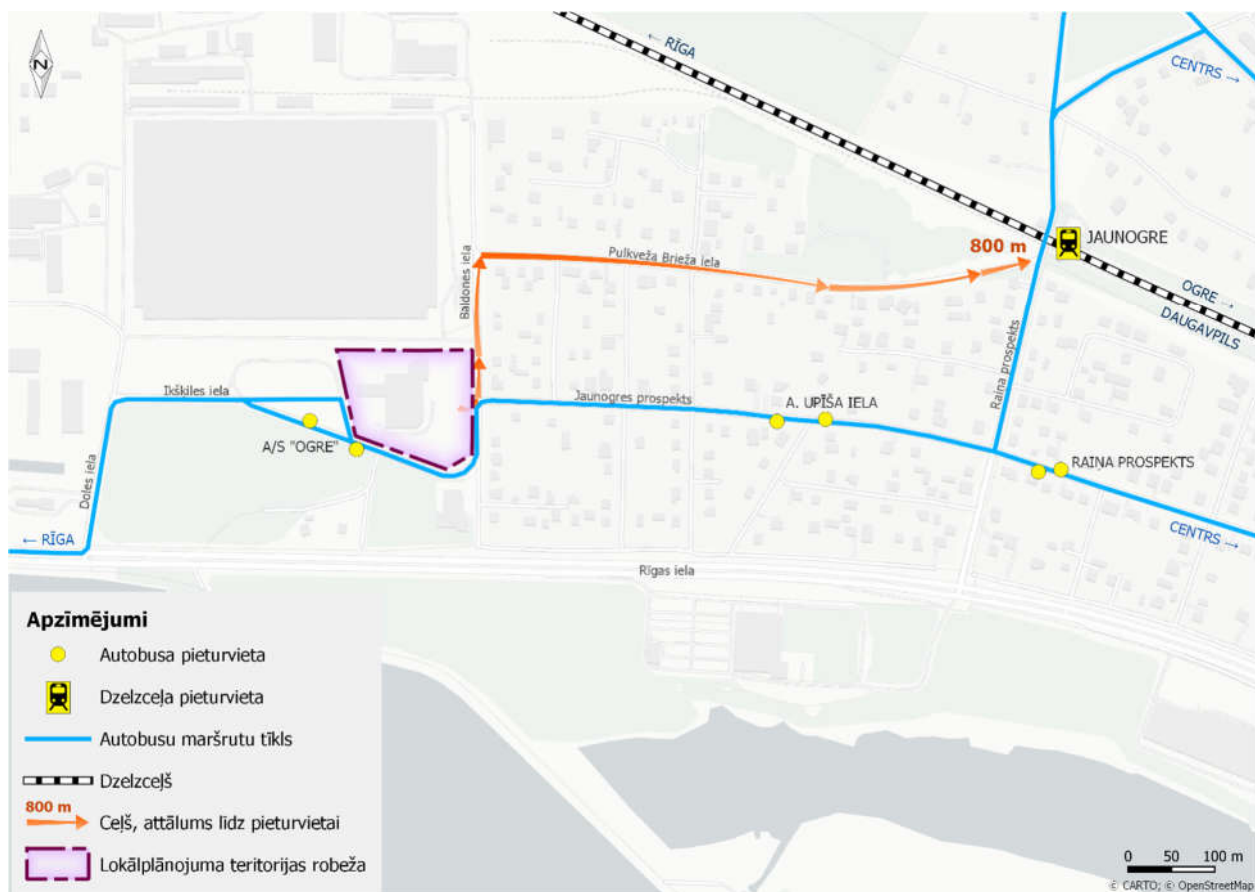
- Nr. 3002 SIA Ogres autobuss-Stadions-A/S Ogrē (11 reisi dienā);
- Nr. 6090 Jaunogre-Mūzikas skola-D/S Ogrē (4 reisi dienā);
- Nr. 6091 Jaunogre-Ogres stacija-D/S Ogrē (2 reisi dienā);
- Nr. 7229 Rīga-Pāvilāni (1 reiss dienā).

Minētie reisi gan tiek nodrošināti tikai darba dienās. Ikšķiles ielā pie lokālpārplānojuma teritorijas atrodas pieturvietā AS „Ogrē” (skatīt 32. un 33. attēlu).



32. attēls. Autobusa pieturvietā pie lokālpārplānojuma teritorijas

Ogres pilsētas iedzīvotājiem ir iespēja izmantot pasažieru vilciena pakalpojumus. Dzelzceļa līnija atrodas uz ZA no lokālpārplānojuma teritorijas. Salīdzinoši nelielā attālumā (~800 m) atrodas vilciena pieturvietā „Jaunogre”. Lai arī lokālpārplānojuma teritorija neatrodas tās 300 m sasniedzamības zonā, taču kopumā var uzskatīt, ka tā atrodas pietiekami tuvu un ir ērti izmantojama tuvējās apkārtnes iedzīvotājiem.



33. attēls. Sabiedriskā transporta nodrošinājums

3.5. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

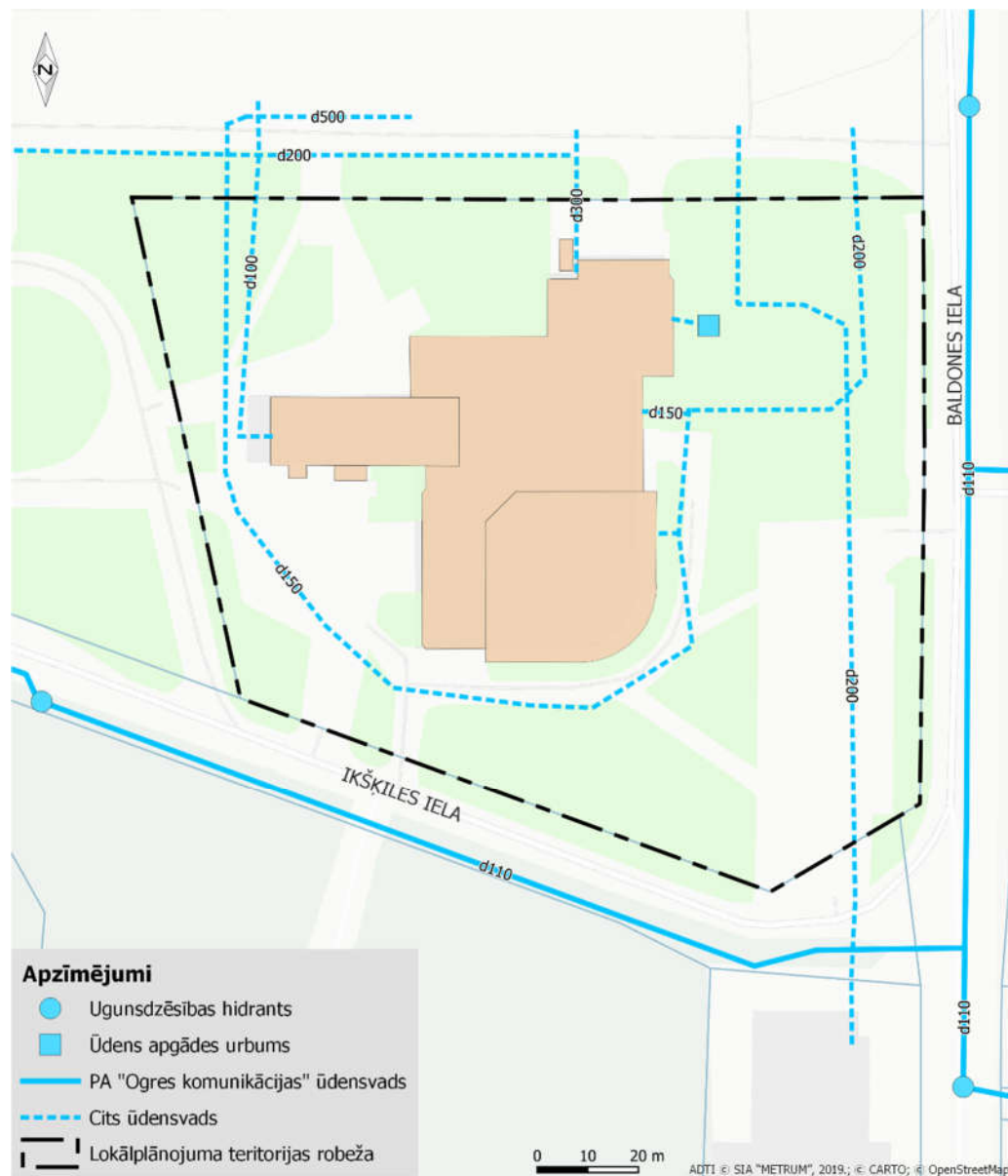
Lokālplānojuma teritorijai ir esošs inženiertehniskais nodrošinājums. 34.-37. attēlos norādīti lokālplānojuma teritorijā un tai piegulošajās ielās izbūvētie inženiertīkli.

Saskaņā ar PA „Ogres komunikācijas” sniegto informāciju lokālplānojuma izstrādei, bijusī Ogres trikotāžas kombināta administratīvā ēka (šobrīd – viesnīcas) vēsturiski ir pieslēgta Ogres trikotāžas kombināta ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām. Maģistrālie ūdensapgādes tīkli izbūvēti Baldones un Ikšķiles ielā. Šajās ielās atrodas arī pašteses kanalizācijas spiedvadi. Ogres pilsētas centralizētās kanalizācijas sistēmas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas atrodas netālu no lokālplānojuma teritorijas – zemesgabalā Doles ielā 1 (aiz Doles ielas Rīgas virzienā).

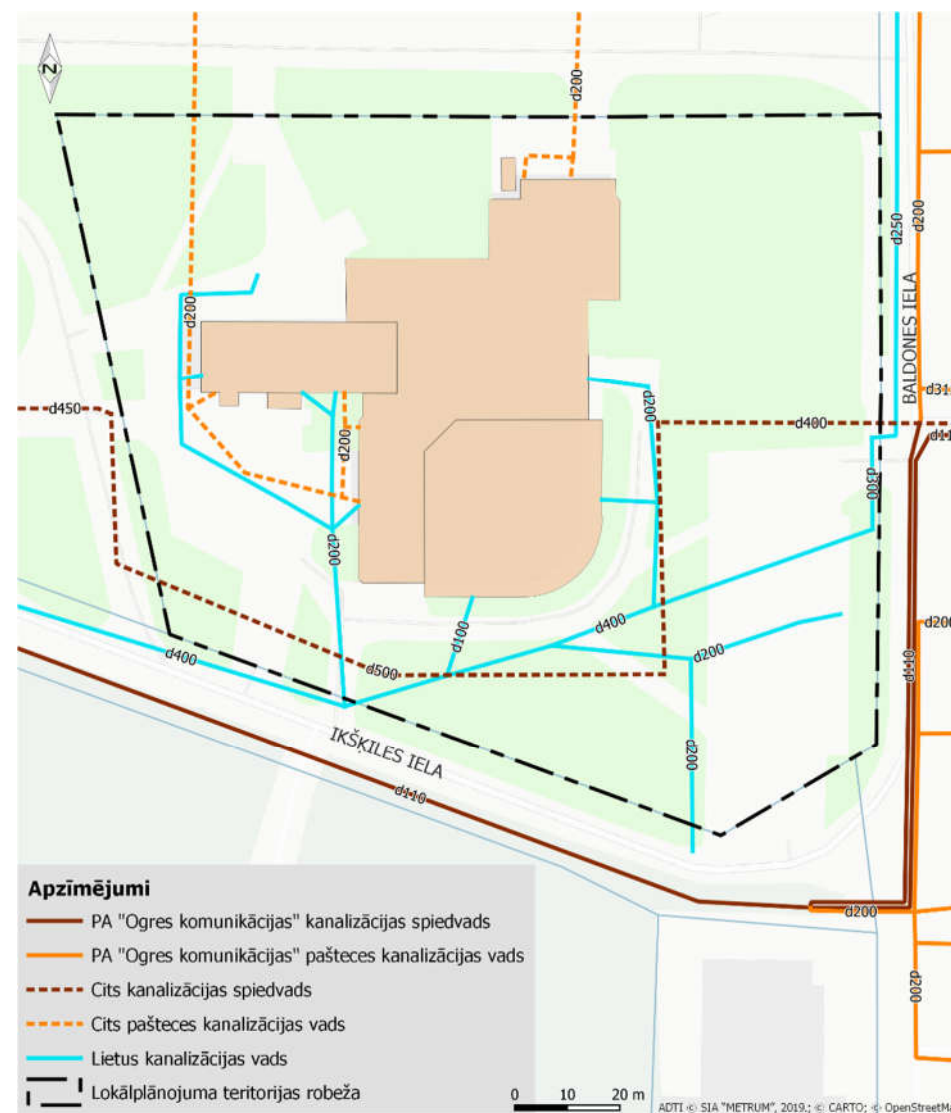
Zemesgabala austrumu daļu šķērso pazemes siltumtrase, taču tā netiek izmantota pilsētas centralizētajai siltumapgādei, tādēļ visticamāk tas ir bijis lokāls Ogres trikotāža kombināta tīkls. Ogres novada pašvaldības un lokālplānojuma izstrādātāju rīcībā nav informācijas, vai siltumtrase tiek ekspluatēta.

Gāzes apgādi lokālplānojuma teritorijā iespējams nodrošināt no Baldones ielā izbūvētā vidējā spiediena gāzes vada.

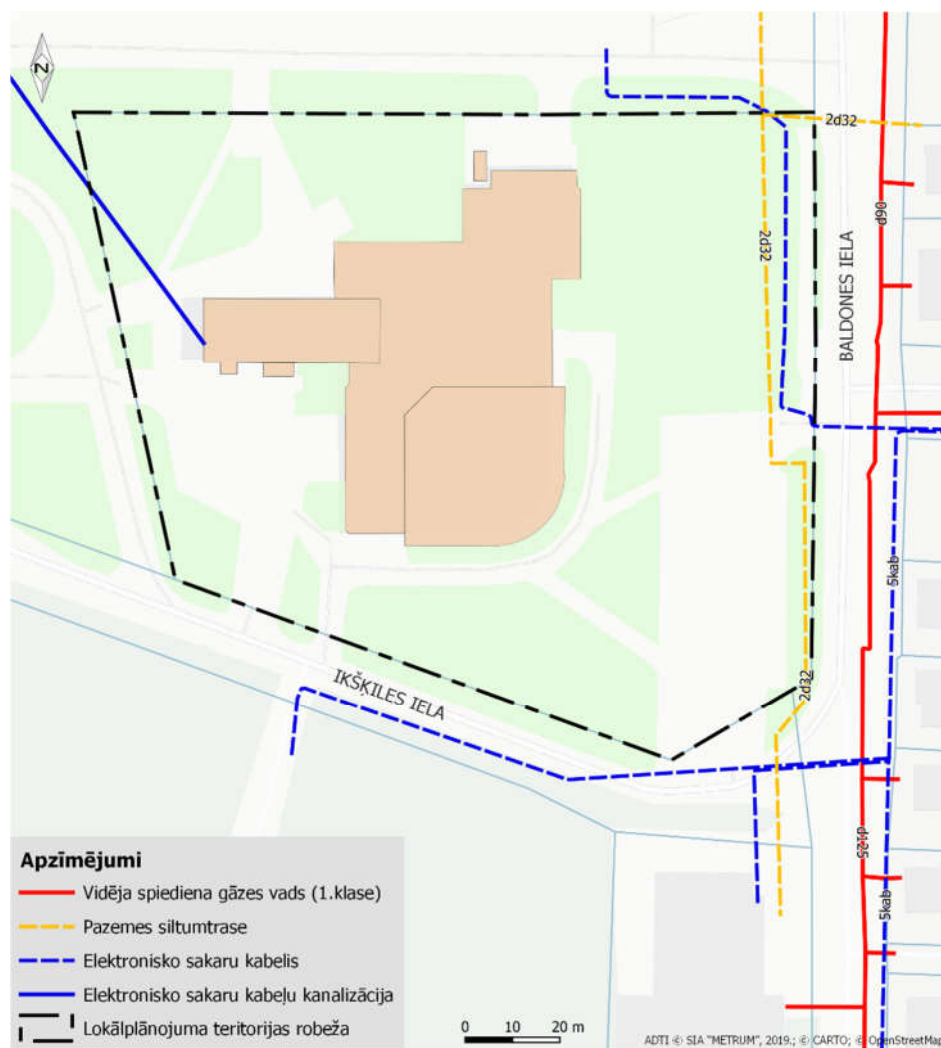
Saskaņā ar institūciju sniegto informāciju un topogrāfiskajā plānā attēloto, lokālplānojuma teritorijā esošajām ēkām ir nodrošināti pieslēgumi pie elektronisko sakaru kabeļiem (SIA „Tet”), savukārt elektroapgāde – no atbilstošiem vidēja sprieguma/zemsprieguma kabeļiem.



34. attēls. Ūdensapgādes tīkli un objekti



35. attēls. Sadržīves un lietus kanalizācijas tīkli



36. attēls. Gāzes vada, siltumapgādes un elektronisko sakaru tīkli



37. attēls. Elektroapgādes tīkli un objekti

3.6. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Visa lokālplānojuma atrodas ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu (vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjosla).

Zemesgabalā atrodas dažādi inženiertīkli, taču Grafiskās daļas kartē „Funkcionālais zonējums” attēlotas tikai tās aizsargjoslas, kuru platums ir vienāds ar 10 m vai pārsniedz 10 m.

Ar lokālplānojuma risinājumu tiek noteiktas un Grafiskās daļas kartē „Funkcionālais zonējums” attēlotas ielu sarkanās līnijas Ikšķiles un Baldones ielai, līdz ar to, atbilstoši normatīviem, inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas to robežās netiek attēlotas.

Uz lokālplānojuma teritoriju attiecas ekspluatācijas aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām (zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas), kā to nosaka Aizsargjoslu likuma 16. panta 3) punkts.

Inženiertīklu aizsargjoslas lokālplānojuma teritorijā precizē, veicot jebkuras darbības ar attiecīgo nekustamo īpašumu uz atbilstoša mēroga topogrāfiskā plāna pamatnes, t.sk. izstrādājot jaunu apgrūtinājumu plānu.

■ Ģeodēziskie punkti

Saskaņā ar Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzi (uzturētājs: Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra), lokālplānojuma teritorijā uz 2019. gada jūniju nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu. Lokālplānojuma teritorijā nav arī neviena vietējā ģeodēziskā tīkla punkta. Tuvākais atrodas blakus nekustamajam īpašumam Ikšķiles ielā 4 pie Baldones ielas.

3.7. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS UN IZMANTOŠANAS RISKI

■ Degradētās teritorijas, piesārņotas un potenciāli piesārņotas vietas

Dažādu saimniecisko darbību un dabas apstākļu ietekmē ir novērojami zemes un augsnes degradācijas procesi, kā rezultātā izveidojas degradētās teritorijas. Zemes (teritorijas) degradācija kā problēma ir aktuāla visā pasaulē, t.sk. Latvijā.

Latvijā līdz šim nav bijusi noteikta vienota pieeja degradēto teritoriju⁴ noteikšanā. Degradētas teritorijas definīcija iekļauta Zemes pārvaldes likumā, kas stājās spēkā 2015. gadā – *teritorija ar izpostītu vai bojātu zemes virskārtu vai pamesta apbūves, derīgo izrakteņu ieguves, saimnieciskās vai militārās darbības teritorija*. Tās nosaka un atzīmē vietējā pašvaldība savos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos, kā arī paredz nepieciešamos zemes izmantošanas nosacījumus. Informāciju par degradētajām teritorijām iekļauj un uztur Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā.

Likuma 3. pants nosaka, ka vietējā pašvaldība teritorijas attīstības plānošanas dokumentos apbūvei prioritāri paredz degradētās teritorijās⁵, bet 13. panta pirmās daļas 6) apakšpunkts nosaka *Ministru kabinets izdod noteikumus par degradēto teritoriju un augsnes degradācijas kritērijiem un to klasifikāciju, kā arī par kārtību, kādā konstatē un novērtē degradētās teritorijas un augsnes degradāciju, nosaka augsnes degradācijas novēršanas pasākumus un uzrauga to īstenošanu*. Šāds, uz likuma pamata izdots normatīvais akts uz šo brīdi nav apstiprināts (sagatavots MK noteikumu projekts⁶), līdz ar to lokālplānojuma teritorijas atbilstība nav pilnībā izvērtējama. Pārejas noteikumos noteikts, ka minētais normatīvais akts jāizdod līdz 2019. gada 31. decembrim.

⁴ MK 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 238. punkts nosaka, ka degradētās teritorijas kā teritorijas ar īpašiem noteikumiem var noteikt teritorijas plānojumā

⁵ MK 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 221. punkts nosaka, ka *plānojot jaunu saimniecisko darbību, pašvaldība vispirms izvērtē iespēju izmantot degradētās, pamestās un neapsaimniekotās teritorijas ar esošo infrastruktūru*, bet to 238. punkts nosaka, ka *teritorijas plānojumā kā teritorijas ar īpašiem noteikumiem var noteikt arī piesārņotās, potenciāli piesārņotās un degradētās teritorijas*

⁶ Ar noteikumu projektu iespējams iepazīties Ministru kabineta tīmekļa vietnē tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40463288

Saskaņā ar minēto MK noteikumu projektu, kā pirmais no zemes degradācijas veidiem ir noteikts – degradēta apbūves teritorija⁷. Tā ir pamesta vai neapdzīvota dzīvojamā vai publiska rakstura būve, kurā vairs nenotiek saimnieciskā darbība vai arī nav apdzīvota, kas fiziskā nolietojuma dēļ apdraud cilvēka veselību vai dzīvību, ietekmē ainavas vizuālo kvalitāti vai arī nodara kaitējumu videi.

Lokālpārvaldības teritorijā esošās ēkas līdz šim brīdim daļēji atbilda šim pazīmēm, t.i., tās laika posmā no 2016. gada netika saimnieciski izmantotas, bet tā kā to tehniskais stāvoklis nav atzīstams par bīstamu, kā arī pašlaik notiek ēku atjaunošana un teritorijas sakārtošanas darbi, lokālpārvaldības teritorija netiek noteikta kā degradēta teritorija, kur jānosaka īpašas prasības teritorijas izmantošanai. Veicot teritorijas attīstības ieceres īstenošanu, nekustamā īpašuma īpašniekam jānodrošina gan esošo ēku labs tehniskais stāvoklis, gan teritorijas kopējā sakārtošana.

Saskaņā ar VSIA „Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistru, lokālpārvaldības teritorija vai tajā esošās ēkas/būves nav iekļautas minētajā reģistrā. Tuvākās piesārņotās vietas ir divi objekti bijušā Ogres trikotāžas kombināta teritorijā – AS „Ogre” naftas produktu glabātuve (veca atkritumu izgāztuve) un SIA „Elama B” naftas bāze (DUS (GUS)). Degvielas uzpildes stacija pie Doles un Rīgas ielas krustojuma atbilst potenciāli piesārņotas vietas statusam.

■ Vides troksnis

Galvenais teritorijas attīstības un izmantošanas risks, kas saistāms ar lokālpārvaldības teritoriju un tajā plānoto teritorijas attīstības ieceri, ir vides troksnis. Troksnis ir viens no fizikāli nelabvēlīgākajiem faktoriem, kas cilvēkiem izraisa nepatīkamas izjūtas, veselības traucējumus un slimības. Īpaši transporta radītais troksnis būtiski palielina trokšņu līmeni transporta maģistrāļu un mezglu tuvumā.

Aizsardzību pret vides trokšņa iedarbību reglamentē Eiropas Parlamenta un Padomes 25.06.2002. Direktīva 2002/49/EK par vides trokšņa novērtēšanu un pārvaldību. Direktīvā noteikta kārtība, kādā Eiropas Savienības dalībvalstis novērtē vides (āra) troksni, izstrādā vides trokšņa stratēģiskās kartes un uz to pamata izstrādā trokšņa samazināšanas rīcības plānus aglomerācijās.

Pašlaik jautājumus, kas saistīti ar trokšņa novērtēšanu un rīcībām trokšņa samazināšanai, regulē MK 07.01.2014. noteikumi Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” (turpmāk tekstā – MK 07.01.2014. noteikumi Nr. 16). Minētie noteikumi nosaka, ka trokšņu kartes un rīcības plānu trokšņu samazināšanai jāizstrādā aglomerācijai – administratīvajai teritorijai ar iedzīvotāju skaitu vairāk nekā 100 000 un, kur iedzīvotāju blīvums pārsniedz 500 iedzīvotāju uz km². Ogres novads, t.sk. Ogres pilsēta, neatbilst iedzīvotāju skaita kritērijam⁸.

Lokālpārvaldības teritorija atrodas Rīgas ielas tuvumā, kur ir intensīva autotransporta satiksme⁹ un paaugstināts trokšņu līmenis, kā arī blakus rūpnieciskās apbūves teritorijai, līdz ar to lokālpārvaldības teritorijas ietvaros ir izskatīts jautājums par iespējamo paaugstināto vides troksni.

Iepriekš minētā Eiropas Parlamenta un Padomes direktīva paredz, ka Eiropas Savienības dalībvalstīm ik pēc pieciem gadiem ir jāizstrādā (vai jāpārskata) un jāpāstiprina trokšņu stratēģiskās kartes valsts galveno un reģionālo autoceļu posmiem, uz kuriem satiksmes intensitāte ir vairāk nekā trīs miljoni transportlīdzekļu gadā. Likums „Par piesārņojumu” (2001) nosaka, ka transporta infrastruktūras objekta pārvaldītājs (VAS „Latvijas Valsts ceļi”) ir atbildīgs par trokšņa rīcības plānu izstrādi un ieviešanu.

Autoceļa A6 posms Ogrē ir Rīgas iela, kas ir Ogres novada pašvaldības īpašumā un pārvaldībā, tādējādi pilsētas robežās trokšņu stratēģiskā karte nav izstrādāta un attiecīgi uz to neattiecas arī 2017. gadā

⁷ Lokālpārvaldības teritorija vai tajā esošie objekti nav iekļauti VSIA „Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistrā, tādējādi uz to nav attiecināms zemes degradācijas veids – zemes piesārņojums

⁸ Saskaņā ar Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes datiem, Ogres novadā 2019. gada sākumā reģistrēti 35 251 iedzīvotājs, t.sk. Ogres pilsētā – 24 765 iedzīvotāji

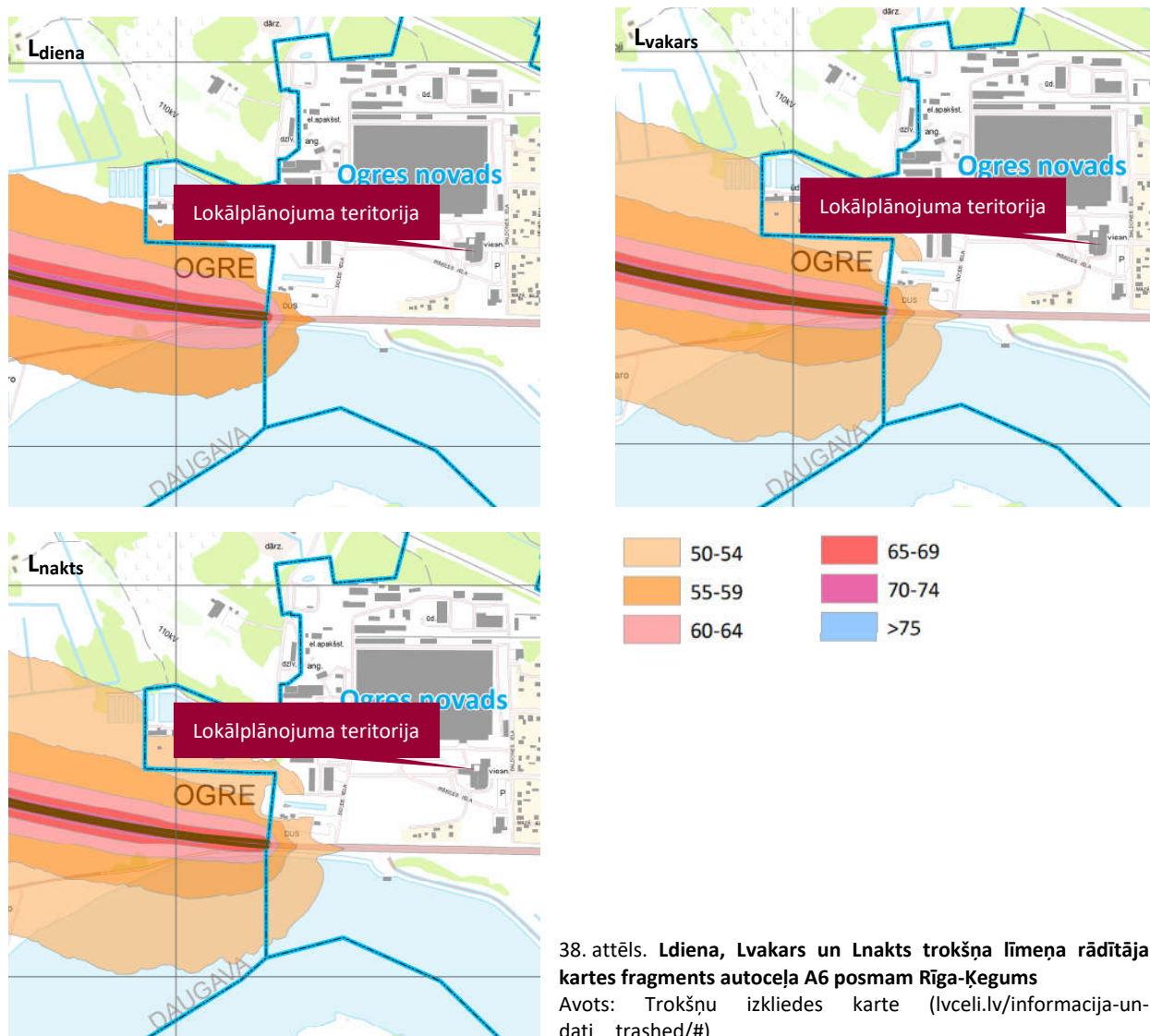
⁹ Autoceļa A6 posmā no Rīgas robežas līdz Ogrē gada vidējā satiksmes intensitāte sasniedz 6 811 721 transportlīdzekļu gadā, bet posmā Ogre – Ķegums – 3 007 235. Dati no „Trokšņa stratēģisko karšu izstrāde valsts galvenā autoceļa A6 Rīga – Daugavpils – Krāslava – Baltkrievijas robeža (Pāternieki) posma no Rīgas robežas līdz Ķegumam”, SIA „Estonian, Latvian & Lithuanian Environment”, 2017

izstrādātais „Rīcības plāns vides trokšņa samazināšanai valsts autoceļu posmiem 2019.–2023. gadam” (turpmāk tekstā – Rīcības plāns).

Lai arī uz Rīgas ielu neattiecas minētais Rīcības plāns, tomēr tajā iekļautos secinājumus, priekšlikumus un rīcības iespējams attiecināt arī uz pašvaldības ielām un to piegulošajām teritorijām. Augstāk minētajā Rīcības plānā norādīts, ka, lai samazinātu autotransporta radīto trokšņa piesārņojuma un ietekmes līmeni, ir iespējams veikt gan tehniskus, gan administratīvus (netiešus) pasākumus, kas vērsti uz trokšņa emisijas samazināšanu, trokšņa izkliedes ierobežošanu, kā arī apbūves teritoriju plānošanu un aizsardzību.

Dokumentā atzīmēts, ka, pirmkārt, nozīmīga loma trokšņa pārvaldības procesā ir sabiedrības informēšanai par jautājumiem, kas saistīti ar vides trokšņa piesārņojumu un ietekmi, otrkārt, veicot izvērtējumu konkrētiem autoceļu posmiem, tika secināts, ka kopumā efektīvākie risinājumi trokšņa ietekmes samazināšanai ir saistīti ar pasākumiem, kas vērsti uz trokšņa emisijas samazināšanu. Šie pasākumi ietekmē ievērojami plašākas teritorijas un lielāku iedzīvotāju skaitu, nekā trokšņa barjeru vai grunts vaļņu izbūve autoceļu tuvumā.

Rīcības plānā iekļautas rekomendācijas ietekmētajām pašvaldībām, kuras ieteicams ņemt vērā, veicot teritorijas plānošanu un būvniecības procesa uzraudzību, veicinot trokšņa ietekmes līmeņa samazināšanu noteiktā administratīvā teritorijā. Tajā tiek rekomendēts pašvaldībām, veicot teritorijas plānošanu, ņemt vērā MK noteikumu Nr. 240 147. punkta prasības un neplānot autoceļu trokšņa ietekmes zonā tādas apbūves teritorijas, kurās tiek pārsniegti MK noteikumu Nr. 16 2. pielikumā noteiktie vides trokšņa robežlielumi. Tādu teritoriju, kurām piemērojami vides trokšņa robežlielumi, plānošana autoceļu trokšņa

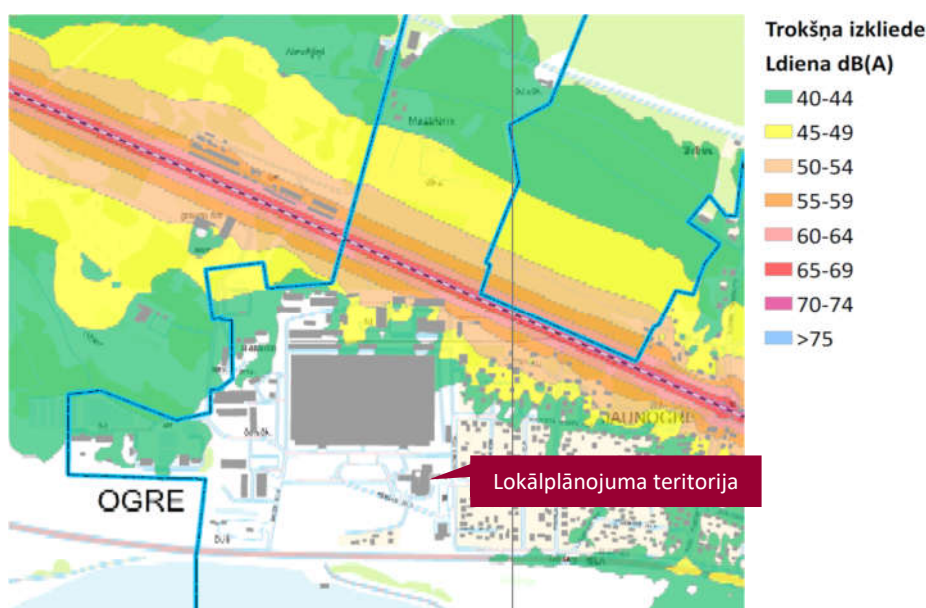


ietekmes zonā būtu pieļaujama tikai tādos gadījumos, ja pirms šo teritoriju atļautās izmantošanas uzsākšanas tiek realizēti pasākumi trokšņa piesārņojuma samazināšanai vidē.

(1) Esošie trokšņa robežlielumi

Trokšņu mērījumi Ogres pilsētā nav veikti, tādējādi nav datu arī par autotransporta radīto trokšņa līmeni Rīgas ielā, nav informācijas arī par tuvumā esošo rūpniecisko objektu iespējamo troksni. 38. attēlā iekļauti fragmenti no trokšņu stratēģiskajām kartēm, kas izstrādātas Ikšķiles novada teritorijas daļā autoceļam A6. No tās daļēji var secināt, ka lokālpārvaldības teritorija atrodas zonā, kur trokšņa izkliede ir robežās no 50-59 dB(A).

Lokālpārvaldības teritorija atrodas salīdzinoši nelielā attālumā no dzelzceļa līnijas. Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2002/49/EK „Par vides trokšņa novērtēšanu un pārvaldību” paredz, ka Eiropas Savienības dalībvalstīm līdz 2012. gada 30. jūnijam un pēc tam – ik pēc pieciem gadiem – ir jāizstrādā (vai jāpārskata) un jāapstiprina trokšņu stratēģiskās kartes galvenajām dzelzceļa līnijām, uz kurām satiksmes intensitāte ir vairāk nekā 30 000 vilcienu sastāvi gadā. Pirmās trokšņu kartes tika sagatavotas 2012.-2013. gadā, bet jaunas – 2016. gadā.



39. attēls. Dzelzceļa radītais trokšņu piesārņojums, 2016. gads

Avots: www.ldz.lv/troksnis

39. attēlā redzamais trokšņa līmenis raksturo kopējo trokšņa radīto diskomfortu diennaktī. Trokšņa līmenis pie dzelzceļa ir augstāks par 60 dB (A), tālāk no dzelzceļa trokšņa līmenis attiecīgi ir 50-59 dB (A) un 40-49 dB (A). Dzelzceļa radītais troksnis nesasniedz lokālpārvaldības teritoriju, jo trokšņa līmeni samazina (jeb slāpē troksni) rūpnieciskajā teritorijā esošā apbūve.

(2) Normatīvo aktu prasības

Kā jau iepriekš tika norādīts, pašreiz prasības, kas saistītas ar trokšņa novērtēšanu un rīcībām trokšņa samazināšanai, regulē MK 07.01.2014. noteikumi Nr. 16. Tajos noteiktās trokšņu rādītāju robežlielumu vērtības ir noteiktas atbilstoši teritorijas lietošanas funkcijai – daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā tie ir 60 dB(A) – L_{diena} , 55 dB(A) – L_{vakars} un 50 dB(A) – L_{nakts} .

MK 07.01.2014. noteikumos Nr. 16, kuru 14. punkts nosaka, ka teritorijā, kurā trokšņa rādītāja vērtība saskaņā ar iepriekšējā apakšnodaļā minēto trokšņa stratēģisko karti, kas izstrādāta atbilstoši šo noteikumu prasībām, vai vides trokšņa novērtēšanu pārsniedz šo noteikumu 2. pielikumā minēto trokšņa robežlielumu, ir pieļaujama ēku būvniecība, kas atbilst vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam, ja būvniecības ierosinātais projektē un īsteno prettrokšņa pasākumus atbilstoši Latvijas būvnormatīva LBN 016-11 „Būvakustika” prasībām (MK 16.06.2015. noteikumi Nr. 312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 „Būvakustika”, turpmāk tekstā – MK 16.06.2015. noteikumi Nr. 312)).

Tā kā lokālpārvaldības teritorijā kā galvenā teritorijas izmantošanas funkcija plānota daudzstāvu dzīvojamā apbūve, tās L_{diena} maksimāli pieļaujamais robežlielums ir 60 dB(A). Pamatojoties uz iepriekš minēto attiecībā uz trokšņu rādītājiem Rīgas ielā, var pieņemt, ka lokālpārvaldības teritorija neatrodas vai robežojas ar pieļaujamo robežlielumu, ko rada autotransports minētajā ielas (autoceļa) posmā. Ņemot to vērā, var secināt, ka nav nepieciešami arī īpaši pasākumi kā trokšņu barjeru vai grunts vaļņu ierīkošana, ar mērķi samazināt šo konkrēto plānoto dzīvojamo apbūvi.

MK 16.06.2015. noteikumos Nr. 313 ir noteikti prettrokšņa pasākumu veidi, kas īstenojami teritorijas un būvju aizsardzībai pret troksni. Būvnormatīva prasības attiecināmas uz publiskām un dzīvojamām ēkām un apbūves teritorijām visā to funkcionēšanas ciklā, veicot izpēti un būvniecību. Būvnormatīvs nosaka būvakustisko pasākumu kopumu ar mērķi radīt cilvēkam labvēlīgu akustisko vidi ēkā un apbūvē kopumā. Tie ietver gan prettrokšņa pasākumus, gan akustiskās kvalitātes paaugstināšanas pasākumus. Ņemot to vērā, īstenojot teritorijas attīstības ieceri, ieteicams ņemt vērā iespējamās trokšņa līmeņa pārsniegumus un nodrošināt pasākumus, kas var mazināt trokšņa izplatību dzīvojamā ēkā.

Paaugstināts trokšņa līmenis ir būtisks vides aspekts, kas jāņem vērā, tomēr, pat plānojot un realizējot konkrētus prettrokšņa pasākumus tā mazināšanai, pastāv varbūtība, ka nav iespējams nodrošināt vides trokšņa līmeņa atbilstību noteiktajiem robežlielumiem plānojamā teritorijā, taču ir iespējams samazināt tā ietekmi uz iedzīvotājiem – ēkas iekšējās nodrošinot trokšņa līmeņa atbilstību iekšējās telpās piemērojamiem trokšņa robežlielumiem.

■ Paaugstinātas bīstamības objekti

MK 30.04.2013. noteikumi Nr. 240 nosaka, ka, izstrādājot teritorijas attīstības plānošanas dokumentus, ir jāņem vērā paaugstinātas bīstamības objekti. Paaugstinātas bīstamības objektu apdraudētās teritorijas nosaka balstoties uz riska novērtējuma rezultātiem un tās attēlo grafiski. Saskaņā MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pašvaldības avāriju riska zonā var noteikt ierobežojumus esošās apbūves blīvuma palielināšanai un jaunu objektu izvietojumam, kas var izraisīt rūpniecisko avāriju iespējamību. Diemžēl šie MK noteikumi nenosaka paaugstināta riska kritērijas, līdz ar to Latvijā nav vienotas pieejas paaugstināta riska zonu noteikšanai, to kartogrāfiskajai attēlošanai un teritorijas ierobežojumu noteikšanai.

Pašlaik paaugstinātas bīstamības objektu apzināšanu un klasifikāciju regulē 19.09.2017. MK noteikumi Nr. 563 „Paaugstinātas bīstamības objektu apzināšanas un noteikšanas, kā arī civilās aizsardzības un katastrofas pārvaldības plānošanas un īstenošanas kārtība”, turpmāk tekstā – MK 19.09.2017. noteikumi Nr. 563. Saskaņā ar minētajiem noteikumiem, paaugstinātas bīstamības objektus iedala trīs kategorijās: A, B un C kategorijā¹⁰.

MK 11.09.2018. noteikumos Nr. 568 „Paaugstinātas bīstamības objektu saraksts” ir iekļauti 432 objekti, kuru vidū pārsvarā ir degvielas uzpildes stacijas, naftas produktu bāzes, minerālmēslu ražotnes, kā arī dzelzceļa termināļi. Jauno noteikumu anotācijā norādīts, ka paaugstinātas bīstamības objektu sarakstā iekļaujamā informācija jāaktualizē katru gadu. Lokālpārvaldības teritorijā šādu objektu nav. Tuvākais paaugstinātas bīstamības objekts ir AS „Viada Baltija” degvielas/gāzes uzpildes stacija „Ogre” pie Doles/Rīgas ielas.

„Valsts civilās aizsardzības plānā” (2011, ar pēdējiem grozījumiem 2014. gadā) valsts un reģionālās nozīmes paaugstinātas bīstamības objektu sarakstā iekļauts arī nacionālās nozīmes paaugstinātas bīstamības transporta riska teritorija – valsts galvenais autoceļš A6 un stratēģiskās (valsts) nozīmes dzelzceļa līnija Indra – Daugavpils – Krustpils – Rīga. Atbilstoši MK 19.09.2017. noteikumu Nr. 563 iedalījumam kategorijās, dzelzceļa līnija ir A kategorijas objekts. Ņemot vērā lokālpārvaldības teritorijas novietojumu attiecībā pret šiem iepriekš minētajiem objektiem, secināms, ka apdraudējums no šiem objektiem ir minimāls, tomēr zināmu apdraudējumu var radīt, ja uz ziemeļiem esošajā rūpnieciskās apbūves teritorijā tiek attīstīti tādi objekti, kuru darbība rada rūpniecisko risku.

¹⁰ Iepriekš spēkā esošie MK 18.09.2007. noteikumi Nr. 626 „Noteikumi par paaugstinātas bīstamības objektu noteikšanas kritērijiem un šo objektu īpašnieku (valdītāju, apsaimniekotāju) pienākumiem riska samazināšanas pasākumu nodrošināšanai” noteica citādu iedalījumu – valsts nozīmes un reģionālās nozīmes paaugstināta riska objekti

4. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS

Lokālplānojuma izstrādes ierosinātais un zemesgabala Ikšķiles iela 2 īpašnieks SIA „Ikšķiles ielas nams”, ņemot vērā gan lokālplānojuma teritorijas izdevīgo atrašanās vietu, tuvumu B kategorijas ielai, gan ainavisko vērtību (skatus uz Daugavu), lokālplānojuma teritorijā vēlas attīstīt dzīvojamo apbūvi kā daļu no Ogres pilsētas dzīvojamās apbūves teritorijas, t.i., bijušo viesnīcas ēku pārveidot par dzīvojamo ēku, savukārt kultūras nama un ēdnīcas ēku pielāgot komerciāla rakstura objektu vajadzībām. Jaunas apbūves veidošana nav plānota.

Ar lokālplānojuma risinājumiem tiek piedāvāts grozīt Ogres novada TP funkcionālo zonējumu. Tā grozīšana nodrošinās gan ilglaicīgu teritorijas izmantošanu, gan pilnvērtīgas īpašuma izmantošanas iespējas.

Kā galvenie paredzamie ieguvumi no plānotās darbības īstenošanas lokālplānojuma teritorijā ir (1) jauns mājokļu piedāvājums un potenciāls iedzīvotāju skaita pieaugums Ogres pilsētā un (2) sakārtota jau esošā apbūve un labiekārtota teritorija.

4.1. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANA

■ Funkcionālais zonējums un tā grozīšanas pamatojums

Lokālplānojuma teritorijai tiek noteikta funkcionālās zonas „Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” apakšzona ar indeksu DzD1¹¹. Tā ir funkcionālā apakšzona ar apbūvi no četriem un vairāk stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru. Ņemot vērā, ka lokālplānojuma teritorijā ir jau esoša apbūve un nav plānota arī apbūves intensitātes palielināšana, var uzskatīt, ka funkcionālā zonējuma grozīšana neradīs nozīmīgas izmaiņas vides stāvoklī, ainavā, kā arī neietekmēs blakus esošo teritoriju izmantošanu.

Lokālplānojuma teritorijas daļai, kas ietilpst Baldones ielas sarkanajās līnijās, tiek noteikta funkcionālās zonas „Transporta infrastruktūras teritorija” apakšzona ar indeksu TR3. Tā ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī inženiertehnisko apgādi.

Funkcionālā zonējuma grozīšanu pamato šādi priekšnoteikumi:

- 1) Lokālplānojuma rezultātā ir radīti priekšnoteikumi uzņēmējdarbības sekmēšanai teritorijā atbilstoši nekustamā īpašuma īpašnieka attīstības iecerēm;
- 2) Lokālplānojuma risinājumos iekļauti pasākumi dzīvojamās apbūves aizsardzībai pret visa veida piesārņojumu;
- 3) Lokālplānojuma izstrāde un attīstības ieceres īstenošana potenciāli uzlabos blakus esošo teritoriju vides kvalitāti – teritorijas plānojuma grozījumi veicinās teritorijas sakārtošanu;
- 4) Lokālplānojuma izstrāde un attīstības ieceres īstenošana nepasliktinās un neietekmēs kultūrvēsturisko objektu un kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu – lokālplānojuma teritorija neatrodas kultūrvēsturiski vērtīgā teritorijā, tajā neatrodas arī īpaši aizsargājamās dabas teritorijas vai objekti;
- 5) Lokālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas vai biotopi, tādējādi funkcionālā zonējuma grozīšana un teritorijas attīstība neradīs ietekmi uz dabas vidi bioloģiskās daudzveidības ziņā;
- 6) Lokālplānojuma īstenošana būtiski neietekmēs teritorijai blakus esošo teritoriju esošo vai plānoto izmantošanu. Lokālplānojuma teritorijai ir tieša piekļuve no pašvaldības ielām, tādējādi nav nepieciešami būtiski esošās transporta infrastruktūras pārkārtošanas vai izbūves darbi ārpus lokālplānojuma teritorijas;
- 7) Lokālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar visu nepieciešamo inženierapgādi;
- 8) Lokālplānojuma teritorijas attīstības iecere atbilst Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiskajām pamatnostādnēm (detalizētāk par to 5. nodaļā).

¹¹ Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas piešķirtais apakšzonas indekss

■ Teritorijas izmantošanas veidi un apbūves tehniskie rādītāji

Funkcionālajai apakšzonai „Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD1) ir precizēti lokālpārvaldības teritorijas izmantošanas veidi un apbūves rādītāji (skatīt lokālpārvaldības daļu „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”).

Teritorijas galvenā izmantošana ir daudzdzīvokļu māju apbūve. Ņemot vērā esošo apbūvi, kas nav piemērota dzīvojamai funkcijai (bijusī kultūras nama un ēdnīcas ēka), kā papildizmantošana ir atļauta arī ar publisko un pakalpojumiem saistīta izmantošana.

Lokālpārvaldības teritorijā apbūves tehniskie rādītāji faktiski tiek noteikti atbilstoši Ogres novada TIAN noteiktajiem rādītājiem daudzstāvu dzīvojamā apbūvē: apbūves intensitāte – 100 %, brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 25 %, apbūves stāvu skaits – 4 stāvi. Šis atļautais apbūves augstums neattiecas uz esošo daudzstāvu ēku.

4.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

■ Ielas un transporta organizācijas risinājumi

Veicot plānotās teritorijas attīstības ieceres īstenošanu lokālpārvaldības teritorijā, nav nepieciešams veikt nozīmīgu transporta infrastruktūras izbūvi vai pārkārtošanu. Lokālpārvaldības teritorijai piekļūšana ir nodrošināta no esošajām pašvaldības ielām, ar galveno piebraukšanu no Ikšķiles un Baldones ielas. Ņemot vērā esošo transporta un satiksmes infrastruktūru lokālpārvaldības teritorijas tuvumā, tai ir ērta sasaiste gan ar sabiedriskā transporta (autobusa, dzelzceļa) pieturvietām, gan tuvumā esošo veloceļu.

Ikšķiles ielai un Baldones (izņemot atsevišķus posmus) ielai nav ietvju, kuru trūkums apdraud gājēju drošību. Tā kā ielas atrodas pašvaldības īpašumā, to izbūve plānojama un īstenojama ielu pārbūves projektu ietvaros (lokālpārvaldības ietvaros nav risināti piegulošo ielu šķērsprofili).

Līdz ar teritorijas attīstības ieceres īstenošanu zināmā mērā paaugstināsies vieglo transportlīdzekļu plūsma uz/no lokālpārvaldības teritorijas un kopsakarībā ar gājēju ietvju trūkumu (jāpiemin arī tas, ka Ikšķiles ielas vienā un otrā pusē atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas), Ikšķiles un Baldones ielā būtu nepieciešams paredzēt satiksmes drošības pasākumus.

Lokālpārvaldījumā ir noteiktas būvlaides atbilstoši ielu kategorijām un Ogres novada TIAN noteiktajiem minimālajiem attālumiem, t.i., gar Ikšķiles un Baldones ielu lokālpārvaldības teritorijā jāievēro minimālā būvlaide 6 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas.

Ogres novada TP noteiktās ielu kategorijas atšķiras no normatīvajā aktā noteiktajām kategorijām. Ņemot vērā, ka lokālpārvaldības izstrāde ir jāveic saskaņā ar MK noteikumu Nr. 240 prasībām un lokālpārvaldības tiek izstrādāts kā grozījumi Ogres novada TP, Baldones ielas posmam no Ikšķiles ielas līdz Jaunogres prospektam tiek noteikta C kategorija¹² (skatīt 40. attēlu), kas atbilst Ogres novada TIAN definētajai C kategorijas ielai, bet pārējais ielas posms ir D kategorijas iela. Abiem ielas posmiem platums starp ielas sarkanajām līnijām – 23 m. Lokālpārvaldības teritorija pieguļ un tās galvenā piekļuve pie tajā esošajām ēkām ir no Ikšķiles ielas, kurai, tāpat kā Baldones ielai, Ogres novada TP grafiski nav attēlotas ielu sarkanās līnijas. Izvērtējot apkārtējās teritorijas ielu struktūru, var secināt, ka tā, kopā ar Jaunogres prospektu, Baldones ielas posmu un Doles ielu, pilda iekšējos centrus savienojošas ielas funkciju, līdz ar to arī Ikšķiles iela atbilst C kategorijai (skatīt 40. attēlu). Ņemot vērā esošo ielas platumu, inženiertīklus un ielu apstādījumus, Ikšķiles ielas platums starp ielas sarkanajām līnijām varētu būt 17 m, un lokālpārvaldības teritorijas pusē tā sakrīt ar zemesgabala robežu (ši lokālpārvaldības TIAN netiek noteikts, jo neiekļaujas lokālpārvaldības teritorijas robežās).

¹² MK 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 2. pielikumā C kategorijas ielas tiek iedalītas divās apakškategorijās pēc ielas nozīmes un funkcijas – CIII ir iekšējos vidējos centrus savienojošā iela, bet CIV – iekšējos mazos centrus savienojošā iela



40. attēls. Vispārīgs transporta infrastruktūras plāns

■ Transportlīdzekļu novietnes

Lokālpārplānojuma teritorijā autostāvvietu skaits tiek paredzēts atbilstoši LR Valsts standarta LVS 190-7:2002 prasībām un Ogres novada TIAN noteiktajiem rādītājiem.

Ogres novada TIAN nosaka, ka vispārējā gadījumā nepieciešamo automašīnu novietņu skaitu nosaka rēķinot vienu autonovietni (autostāvvietu vai vietu garāžā) uz objekta katrām 100 m² stāvu platības, un minimālais autonovietņu skaits daudzdzīvokļu namiem ir viena autonovietne uz dzīvokli. Pašvaldības būvvalde var samazināt vai palielināt autonovietņu skaitu (ne vairāk par 25 % no noteiktā minimālā skaita), ņemot vērā autonovietņu skaitu ietekmējošos faktorus un būvniecības ierosinātāja papildus prognozējamo transporta plūsmu aprēķinus (Ogres novada TIAN 196. punkts).

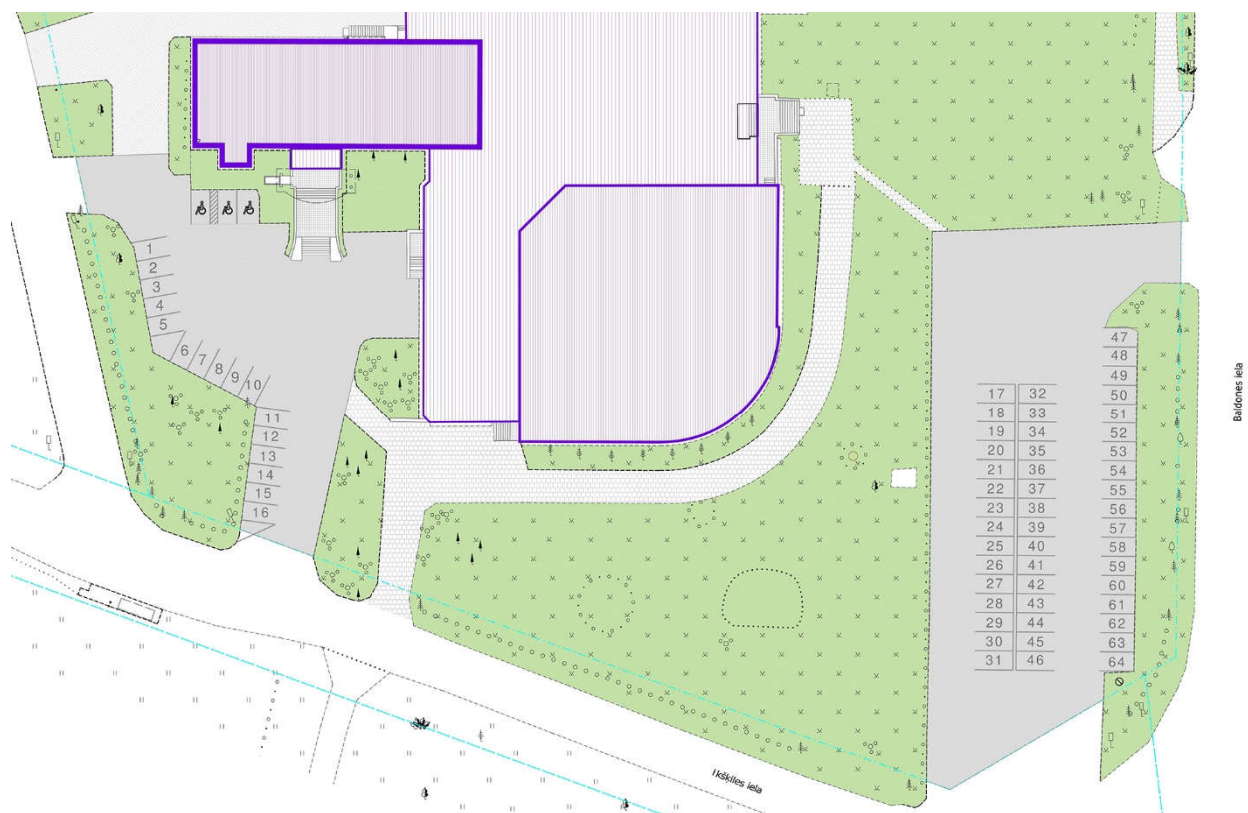


41. attēls. Esošā autostāvvietā

Saskaņā ar plānoto teritorijas attīstības ieceri, automašīnu novietošana plānota jau esošajā autostāvvietā (skatīt 41. attēlā), kas atrodas pie Baldones ielas, bet daļu plānots izvietot plānotās dzīvojamās ēkas priekšpagalmā (skatīt 42. attēlā). Lokālpārplānojuma teritorijai 2018. gadā ir izstrādāts un saskaņots labiekārtojuma plāns, kurā norādīts arī autonovietņu izvietojums. ņemot vērā plānoto dzīvokļu skaitu, minimāli nepieciešamais autonovietņu skaits ir 64. Izpildot Ogres novada TIAN 189. punkta prasības, pie dzīvojamās ēkas paredzētas trīs speciāli pielāgotas autonovietnes cilvēkiem ar kustību, redzes vai dzirdes traucējumiem.

Esošā autostāvvietā jau ir veidota ar vizuāli norobežojošiem elementiem (koku stādījumiem), kas jau daļēji aizsedz tās skatu no ielām. Izvērtējot nepieciešamību, veidojami papildus koku un krūmu stādījumi.

Pie ēkām paredzētas arī īslaicīgās velo novietnes, kurās būs iespējams novietot velosipēdu ar jebkuru riteņu izmēru un riepu platumu un kurās velosipēda statīvs balstās vismaz uz diviem statīva punktiem. Atbilstoši Ogres novada TIAN, minimālais velonovietņu skaits ir viena velonovietne uz 10 dzīvokļiem.



42. attēls. Lokālpārvaldības teritorijas iekšējā transporta infrastruktūra, t.sk. plānotais autonovietņu izvietojums

Avots: www.ogresapartamenti.lv

4.3. INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA

Ņemot vērā, ka lokālpārvaldības teritorijā ir esoša apbūve, kura ir nodrošināta ar visu nepieciešamo inženierapgādi, jaunu maģistrālo inženiertīklu un to objektu ierīkošana nav plānota, līdz ar to nav izstrādātas arī atsevišķas kartoshēmas ar plānotajiem pieslēgumiem pie esošajiem inženiertīkliem. Lokālpārvaldības risinājumi neparedz būtisku jaudu palielinājumu.

Nepieciešamības gadījumā, turpmākajā plānošanas gaitā var tik veikta lokālpārvaldības teritorijā esošo inženiertīklu pārbūve, bet papildus pieslēgumus iespējams nodrošināt no blakus ielās izbūvētajiem maģistrālajiem dažāda veida inženiertīkliem (ūdensapgāde, sadzīves un lietus kanalizācija, elektroapgāde un elektroniskie sakaru tīkli).

Lokālpārvaldījumā noteiktas vispārīgas prasības teritorijas inženiertehniskajam nodrošinājumam, ņemot vērā konkrēto situāciju. Ja tas būs nepieciešams, inženiertīklu un objektu pārbūves nepieciešamība, izvietojums un pieslēgumi jāprecizē turpmākās plānošanas procesā (būvprojektēšanas ietvaros), paredzot tehniski un ekonomiski izdevīgākos risinājumus, t.sk. pieprasot atbildīgo institūciju aktuālos tehniskos noteikumus un risinājumus saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot ēku projektēšanu un būvniecību, kā arī izbūvējot jaunus inženiertīklus, jāievēro MK noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, kā arī citi spēkā esošie Latvijas būvnormatīvi un standarti.

Saglabājamo un, ja nepieciešams, pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas un inženiertīklu izbūves gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju un izpilduzmērījumiem. Pēc inženierbūvju būvniecības

aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.

■ Ūdensapgāde, sadzīves un lietus kanalizācija

Ūdensapgāde esošajām ēkām pašlaik jau ir nodrošināta no esošiem Ogres pilsētas centralizētajiem ūdensvadiem, kuri atrodas lokālplānojuma teritorijai piegulošajās ielās. PA „Ogres komunikācijas” 2018. gadā izsniedza tehniskos noteikumus Nr. 4436 esošās viesnīcas (plānotās dzīvojamās) ēkas pieslēgšanai pie pilsētas centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem, pamatojoties uz nekustamā īpašuma īpašnieka pieprasījumu un izstrādāto būvniecības ieceres dokumentāciju – apliecinājuma karti inženierbūvei „Ūdensapgādes un kanalizācijas ārējie tīkli Ikšķiles ielā 2, Ogrē”.

Attiecīgi, PA „Ogres komunikācijas” izsniegtajos nosacījumos norādīja, ka pieslēgties iespējams ūdensvadam DN150/PE OD160 Jaunogres prospektā (cilpveida), ūdensvadam DN100/PE OD110 Baldones ielā (cilpveida) un ūdensvadam DN100/PE OD110 Ikšķiles ielā (izzaru). Pieslēgumu centralizētajai kanalizācijas sistēmai nodrošina kanalizācijas tīkls DN200 Baldones ielā un kanalizācijas tīkls DN300 Jaunogres prospektā.

Lokālplānojuma teritorijai piegulošajās ielās atrodas vairāki ārējās ugunsdzēsības hidranti, tādējādi to skaits un pārklājums ir pietiekošs un jauni ugunsdzēsības hidranti netiek plānoti.

Lokālplānojuma risinājumi paredz atdalīt sadzīves un ražošanas notekūdeņu tīklu no lietus notekūdens novadišanas tīkla. Lietus ūdeņu novadišana no ielām, laukumiem un apbūves gabaliem jānodrošina atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

■ Elektroapgāde un elektronisko sakaru tīkli

Ņemot vērā, ka lokālplānojuma teritorijai ir esošs pieslēgums un ēkas ir nodrošinātas ar nepieciešamo elektrojaudu, lokālplānojuma risinājumi neparedz jaunu pieslēgumu izbūvi un/vai elektrojaudas palielinājumu. Lokālplānojuma risinājumi paredz saglabāt un nepieciešamības gadījumā pārbūvēt esošās elektronisko sakaru komunikācijas, kā arī izbūvēt jaunu nepieciešamo elektronisko sakaru tīklu lokālplānojuma teritorijā, izbūvējot vai pārbūvējot nepieciešamos pieslēgumus pie esošajām komunikācijām.

Turpmākajās rindkopās atspoguļota informācija atbilstoši AS „Sadales tīkls” prasībām izsniegtajos nosacījumos lokālplānojuma izstrādei.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK 30.09.2014. noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad jāparedz to pārvešanu atbilstoši Enerģētikas likuma 23. panta 2. daļai, esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.

Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu – iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus

aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

■ Siltumapgāde

Daudzstāvu dzīvojamās mājas siltumapgādei tiks izmantota autonomā gāzes apkure.

4.4. LABIEKĀRTOJUMS

Lokālplānojuma teritorija tika labiekārtota jau 2006. gadā, kad bijusī Ogres trikotāžas kombināta administratīvā ēka pielāgota viesnīcas vajadzībām. Pašlaik papildus izveidots bērnu rotaļu laukums (skatīt 43. attēlu), kā arī veikti pasākumi vides pieejamības nodrošināšanai (skatīt 44. attēlu).

Jauni labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāplāno atbilstoši vides tradīcijām un grunts apstākļiem, ievērojot Ogres novada TIAN prasības. Gājēju celiņu un ietvju labiekārtošanā dodama priekšroka betona bruģakmeņu iesegumam. Pieļaujams arī asfaltbetona seguma pielietojums.

Lokālplānojuma teritoriju nav plānots iežogot. Caurredzamus nožogojumus pieļaujams veidot tikai, lai norobežotu atpūtas vietas, bērnu rotaļu laukumu, atkritumu konteineru novietni u.tml.



43. attēls. Izbūvētais bērnu rotaļu laukums



44. attēls. Pacēlāja ierīkošanas darbi pie plānotās dzīvojamās mājas

4.5. PASĀKUMI DZĪVOJAMĀS APBŪVES AIZSARDZĪBAI

Viens no lokālplānojuma izstrādes darba uzdevumiem *ir paredzēt risinājumus ražošanas apbūves un autotransporta satiksmes Rīgas ielā negatīvās ietekmes (troksnis, vizuālais piesārņojums) mazināšanai uz lokālplānojuma teritoriju.*

Lokālplānojuma teritorijā plānots attīstīt dzīvojamo apbūvi, kur jau ir esoša apbūve, līdz ar to, lai mazinātu autotransporta vai iespējamo rūpniecisko objektu radīto troksni (par esošajiem trokšņa avotiem un robežlielumiem skatīt Paskaidrojuma raksta 3.7. nodaļā), iespējams paredzēt pasākumus skaņas izolācijai tikai kontekstā ar ēku iekštelpām. Ēkai ir izvēlēti logi, kas maksimāli nodrošina nepieciešamo skaņas izolācijas līmeni, savukārt, ja ēkā nepieciešams papildus skaņas samazinājums, pret trokšņa avotu vērstās telpas vēlams aprīkot ar iekšējās ventilācijas sistēmām, tādējādi samazinot nepieciešamību atvērt logus telpu vēdināšanas nolūkos.

Lai pēc iespējas samazinātu autotransporta radīto troksni no Rīgas ielas, pašvaldībai ielas brauktuvju segums jāuztur labā tehniskā stāvoklī, savukārt nekustamā īpašuma īpašniekam jāsauglabā teritorijā augošie koki, jo īpaši gar Ikšķiles ielu. Tas attiecas arī uz stādījumiem gar piebraucamo ceļu otrpus lokālplānojuma teritorijai, lai to vizuāli norobežotu no rūpnieciskās apbūves teritorijas. Vizuālo skatu no lokālplānojuma teritorijā esošās daudzstāvu ēkas uz minēto teritoriju var mazināt tikai plānojot konkrētus pasākumus šajā rūpnieciskajā teritorijā. Lokālplānojuma teritorijā vēlams veidot arī jaunus stādījumus, kas kalpotu kā skaņas aizsargbarjera. Apstādījumiem var izvēlēties kā lapu tā skuju kokus, vai piemēram, veidot blīvus krūmājus.

5. LOKĀLPĀRVALDĪBAS RISINĀJUMU ATBILSTĪBA OGRES NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI

Ogres novada IAS ir ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kas nosaka Ogres novada ilgtermiņa attīstības redzējumu, mērķus, prioritātes un telpiskās attīstības perspektīvu. Šī stratēģija ir hierarhiski augstākais pašvaldības attīstības plānošanas dokuments, līdz ar to lokālpārvaldības risinājumiem kā Ogres novada TP grozījumiem ir jāatbilst Ogres novada IAS stratēģijā izvirzītajai vīzijai, mērķiem un prioritātēm.

Lai sasniegtu stratēģijā izvirzītos stratēģiskos mērķus un nodrošinātu kompleksu Ogres novada teritorijas attīstību, pašvaldība ir noteikusi trīs ilgtermiņa prioritātes, t.sk. mērķi – *nodrošināt vidi saudzējošu, augstu dzīves kvalitāti*, kuras definētā ilgtermiņa prioritāte – *veselīga un sociāli atbalstīta sabiedrība*, ir tiešā veidā attiecināma uz lokālpārvaldības teritorijā plānoto teritorijas izmantošanu.

Attiecīgi, pamatnostādne izvirzīts uzstādījums, ka *Ogres novada rūpēsies par demogrāfiskās situācijas uzlabošanu novadā, īpaši gādājot par ģimenēm ar bērniem un veciem cilvēkiem, nodrošinot tiem labvēlīgas dzīves un darba apstākļus*. Lokālpārvaldības risinājums grozīt Ogres novada TP noteikto funkcionālo zonējumu uz dzīvojamo apbūvi gan potenciāli piesaistīs jaunus iedzīvotājus Ogres novadam, gan sakārtos šo pēdējos gados “pamesto” teritoriju. Īstenojot teritorijas attīstības ieceri, lokālpārvaldības teritorijā tiks nodrošināta dažādu labiekārtojuma elementu izbūve, tādējādi radot pieejamu un patīkamu dzīves telpu. Netiešā veidā iespējams attiecināt arī citas Ogres novada IAS izvirzītās pamatnostādnes.

Ogres novadu raksturo dalījums divās atšķirīgās ekonomikas telpās ar atšķirīgu specializāciju: (1) Ogres pilsētas un piepilsētas zonā un (2) Ogres novada lauku teritorijā, un viens no esošajiem Ogres pilsētas specializācijas virzieniem ir pievilcīga dzīves vide, ko nodrošina atrašanās Rīgas tuvumā, dzelzceļš, autoceļi un plašais pieejamais pakalpojumu klāsts. Lokālpārvaldības teritorijas novietojums un tajā plānotā izmantošana ir uzskatāma par minētās specializācijas veicinošu.

Ņemot vērā lokālpārvaldības risinājumus, par kuriem apraksts sniegts šī Paskaidrojuma raksta iepriekšējās nodaļās, jāsecina, ka plānotā teritorijas attīstības iecere un teritorijas funkcionālā zonējuma grozījumi Ogres novada TP atbilst Ogres novada IAS.