

LOKĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBAI PLŪMJU IELĀ 9, OGRESGALĀ, OGRESGALA PAG., OGRES NOV., AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 7480 004 0082, LAI GROZĪTU OGRES NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMU 2012.-2024.GADAM



Paskaidrojuma raksts

REDAKCIJA 1.1

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

Fiziska persona

IZSTRĀDĀTĀJS:

**PLĀNOŠANAS
EKSPERTI**

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

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Jevgēnijs Duboks

Infrastruktūras veicināšanas nodaļas telpiskais
plānotājs – galvenais speciālists lauku
infrastruktūras jautājumos



Saturs

Ievads.....	3
IZSTRĀDES PAMATOJUMS	4
LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA.....	5
Teritorijas atrašanās vieta un sasniedzamība	5
Apkārtējās teritorijas un to izmantošana	6
Inženiertīklu pieejamība	7
Apgrūtinājumi	7
TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS IECERE.....	8
LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	8



Ievads

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta 9.punktu, lokālpplānojums ir vietējās pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kuru vietējā pašvaldība izstrādā savas administratīvās teritorijas daļai (piemēram, pilsētas, ciema vai lauku teritorijas daļai) kāda plānošanas uzdevuma risināšanai vai teritorijas plānojuma detalizēšanai vai grozīšanai. Lokālpplānojums groza Ogres novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.gadam.

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

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

Lokālpplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) tiek noteikti atbilstoši grafiskās daļas kartē “Funkcionālais zonējums” norādītajai lokālpplānojuma teritorijai. Lokālpplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Ogres novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam prasības tiktāl, ciktāl lokālpplānojuma Apbūves noteikumi nenosaka citādi.

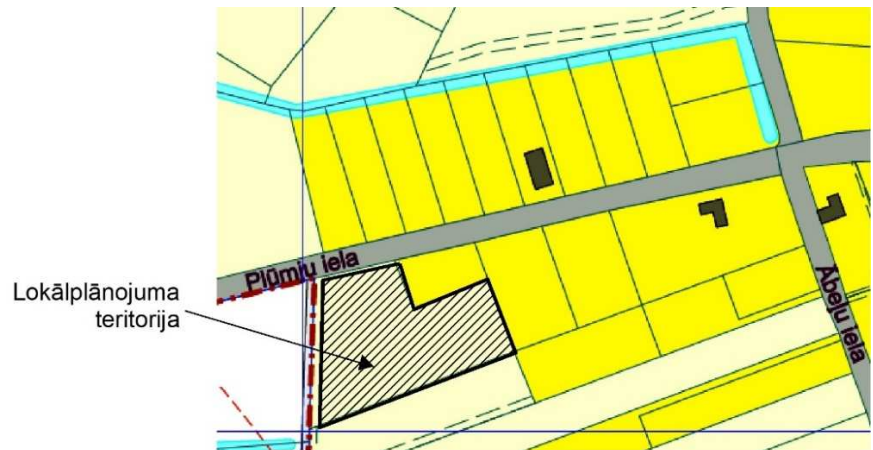
Saskaņā ar 2004.gada 23.februāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” III daļu, notika konsultācijas ar Valsts vides dienesta Reģionālo vides pārvaldi, Dabas aizsardzības pārvaldi un Veselības inspekciju. Kā rezultātā Vides pārraudzības valsts birojam tika lūgts izvērtēt nepieciešamību pēc ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma procedūras. Saskaņā ar Vides pārraudzības valsts biroja 22.09.2020. lēmumu Nr. 4-02/56, lokālpplānojumam netika piemērota stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūra.

IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Lokālpilnojumā izstrāde tika uzsākta ar Ogres novada pašvaldības domes 2020.gada 18.jūnija lēmumu Nr.15 "Par lokālpilnojumā zemes vienībai Plūmju ielā 9, Ogresgalā, Ogresgala pag., Ogres nov., lai grozītu Ogres novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.g., izstrādes uzsākšanu. Lēmums tika pieņemts pamatojoties uz nekustamā īpašuma Plūmju ielā 9, Ogresgalā, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, īpašnieka iesniegumu, kurā lūgts atļaut uzsākt lokālpilnojumā izstrādi, lai nekustamajam īpašumam mainītu funkcionālo zonējumu, kas būtu piemērots savrupmāju apbūves attīstīšanai. Saskaņā ar iesniegumā minēto, nekustamo īpašumu plānots sadalīt četrās daļās dzīvojamās funkcijas nodrošināšanai.

Saskaņā ar spēkā esošo Ogres novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.gadam (turpmāk – Teritorijas plānojums), nekustamajam īpašumam ar platību 0.74ha noteikta funkcionālā zona – *Lauksaimniecības teritorija (L)*, kas 1. attēla iezīmēta gaiši brūnā krāsā. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, funkcionālā zona - *Lauksaimniecības teritorija (L)* nozīmē teritoriju, kur zemes, ēkas un būves vai tās daļas izmantošanas veids ir saistīts ar lauksaimnieciskās produkcijas audzēšanu, apstrādi un uzglabāšanu un ietver arī lauku apdzīvojumu, kā arī mazdārziņu teritorijas un citu šajos noteikumos noteikto atļauto izmantošanu. Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība ir noteikta 1ha. Minētās funkcionālās zonas izmantošana liedz nekustamajā īpašumā attīstīt ieceri par četriem apbūves gabaliem dzīvojamajai apbūvei, līdz ar to ir nepieciešams izstrādāt lokālpilnojumā.

Lokālpilnojumā teritorija atrodas Ogresgala ciemā, un tā robežojas ar funkcionālo zonu *Blīva savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)*, kas 1.attēlā iezīmēta dzeltenā krāsā. Ciema robeža minētajā attēlā iezīmēta ar tumši sarkanu pārtrauktu līniju. Attīstot ieceri par jaunas dzīvojamās apbūves veidošanos blakus jau esošai, tas veicinātu jauna dzīvojamā fonda attīstīšanos ciema daļā, kur tā jau ir.

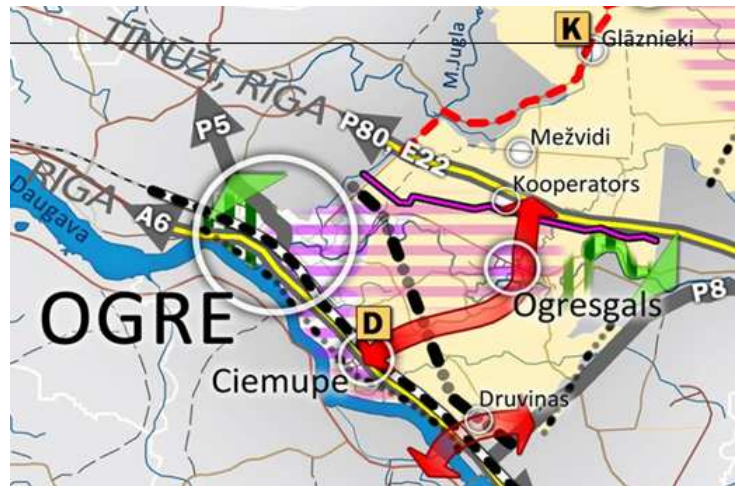


1.attēls. Izkopējums no teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes "Ogres novada teritorijas Ogresgala plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana"

Saskaņā ar Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2013. - 2037. gadam (turpmāk – Stratēģija) telpisko perspektīvu, lokālpilnojumā teritorija atrodas vislabāk attīstītā novada daļā, Ogre - Ciemupe – Orgresgals. Telpiskajā perspektīvā noteikts, ka šajā teritorijas daļā koncentrēts gan lielākais iedzīvotāju skaits novadā, gan galvenie ražošanas un loģistikas uzņēmumi un pakalpojumu sniedzēji. Attīstības turpināšanai nepieciešama jaunu industriālo un pakalpojumu sniegšanas teritoriju izveide, nodrošinot tām nepieciešamo infrastruktūru, kā arī atbalstu inovatīvu ražotņu veidošanai. Lai uzlabotu satiksmi un radītu papildu stimulu lauku teritoriju attīstībai, plānojams autoceļš E22 savienojums ar autoceļu A6. Tas paaugstinātu kopējo transporta kustības ātrumu un nodrošinātu labāku teritoriju sasniedzamību, būtiski uzlabotu vides kvalitāti Ogres pilsētā un samazinātu ar transportu saistītos vides riskus.



2. attēlā Ogresgals apvilks ar baltu apli, kas nozīmē ciemu. To šķērso sarkans līnija, kas nedefinēta kā jaunā transporta ass. Ogresgals un teritorija ap to atrodas integrētās attīstības telpā, kas minētajā attēlā iezīmēta ar violetām horizontālām līnijām. Šī telpa Stratēģijā ir paredzēta intensīvas un daudzveidīgas saimnieciskās darbības attīstībai, izmantojot apdzīvojuma un dabas resursu izvietojuma priekšrocības un satiksmes infrastruktūras iespējas nepieciešamo preču un darbaspēka kustības nodrošināšanai novadā un Pierīgas reģionā.



2.attēls. Izkopējums no Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2013.-2037. gadam attēla "Ogres novada telpiskās attīstības perspektīva"

Lokālplānojuma iecere attīstīt jaunu dzīvojamo apbūvi novada teritorijas daļā, kas nākotnē būs labi sasniedzama, ar attīstītu infrastruktūru un jaunajām darba vietām nav pretrunā ar Stratēģiju.

LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

Teritorijas atrašanās vieta un sasniedzamība

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem lokālplānojuma teritoriju veido nekustamajā īpašumā Ogresgalā, Ogresgala pagastā, Ogres novadā ar kadastra numuru 7480 004 0082 ietilpstošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7480 004 0082. Zemes vienība nav apbūvēta, tai pieklūt var no Plūmju ielas un no ceļa gar lokālplānojuma teritorijas rietumu robežu. Plūmju ielai gar lokālplānojuma teritoriju vidējais sarkano līniju platums jeb ielas zemes vienības platums ir 12 metri, īpašuma tiesības ir pašvaldībai.



3.attēls. Lokālplānojuma teritorija ar apkārtējām teritorijām.¹

Ceļam, kas atrodas gar lokālplānojuma teritorijas rietumu robežu nav piešķirts ielas statuss, tam nav izdalīta atsevišķa zemes vienība, līdz ar to daļa ceļa atrodas lokālplānojuma teritorijā, un otra daļa ir kaimiņu zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 7480 004 1174.

¹ Attēls no www.kadastrs.lv



4.attēls. Skats uz lokāplānojuma teritoriju no rietumu robežas. (foto P.Grants 12.08.2020.)



5.attēls. Skats uz Plūmju ielu virzienā uz Ogresgala centru. (foto P.Grants 12.08.2020.)

Apkārtējās teritorijas un to izmantošana



6.attēls. Lokāplānojuma teritorija un Ogresgala centrs.²

² Attēlā izmantota Google Maps karte



Ap lokāplānojuma teritoriju esošās zemes vienības pieder fiziskām personām, no tām daļa ir apbūvētas dzīvojamai funkcijai un daļa nav. 3.attēlā var redzēt, ka apbūvētās teritorijas atrodas uz austrumiem no lokāplānojuma teritorijas, savukārt neapbūvētas zemes vienības atrodas ziemeļu, dienvidu un rietumu daļā. Lokāplānojuma teritorija ir ērti sasniedzama, attālums līdz Ogresgala centram, kur atrodas gandrīz visi nepieciešamie pakalpojumi – veikals, pasta nodaļa, pamatskola, tautas nams, pagasta pārvalde u.c. – ir aptuveni 0,5km. Attālums līdz novada centram – Ogrei ir 9km.

Inženiertīklu pieejamība

Saskaņā ar PA "Ogres komunikācijas" sniegto informāciju pieslēgties pie Ogresgala ciema centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem ir iespējams Steigu un Bumbieri ielu krustojumā, kas ir aptuveni 500m attālumā no lokāplānojuma teritorijas, skatīt 6.attēlu.

Lokāplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu stūrī ir izbūvēts AS "Sadales tīkls" elektrības sadales skapis, kas ir ielānots, lai ar elektrību apgādātu t.sk. iespējamo apbūvi lokāplānojumā teritorijā.

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas sniegto informāciju, kā arī lokāplānojuma teritorijai sagatavoto augstas detalizācijas topogrāfisko plānu, lokāplānojuma teritorijā atrodas drenāžas sistēmas, kas izbūvētas pagājušā gadsimta sešdesmitajos gados. Lietus ūdeņi tiek novadīti arī gar teritorijas rietumu un ziemeļu robežām esošajos grāvjos.

Saskaņā ar PA "Ogres komunikācijas" sniegto informāciju, tuvākā ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām atrodas pie skolas un bērnudārza, Nākotnes ielā 4, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 7480 004 0855.

Lokāplānojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu.

Apgrūtinājumi

Lokāplānojuma teritoriju skar četri apgrūtinājumi, kas apskatāmi 1.tabulā.

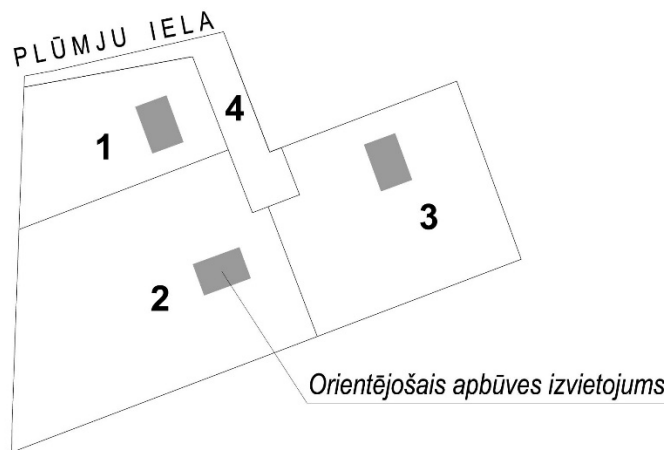
1.tabula "Lokāplānojuma teritorijas apgrūtinājumi"

N.P.K.	APGRŪTINĀJUMA NOSAUKUMS	KODS	PLATUMS
1.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	1m attālumā no kabeļu līnijas ass
2.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	7312050300	1m attālumā no sadales iekārtas
3.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100	1m attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass
4.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	7312010400	1 m no grāvja malas ³

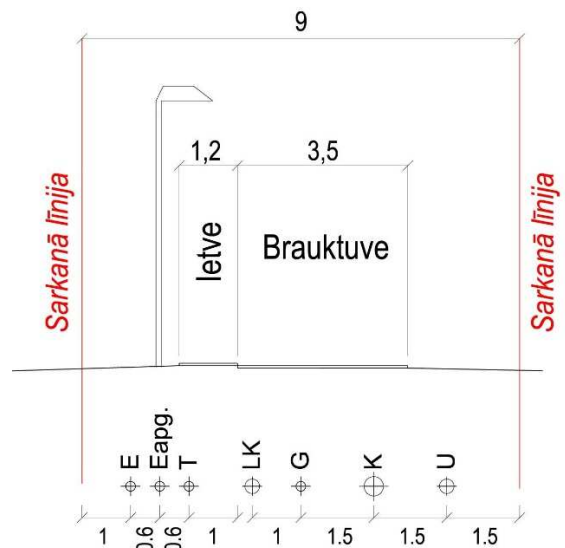
³ Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 80.punkts

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS IECERE

Pēc lokālpilānojuma apstiprināšanas, atbilstoši lokālpilānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ir izbūvējama iekšējā iela un nododama ekspluatācijā. Pēc tam seko teritorijas sadalīšana četrās zemes vienībās no kurām zemes vienība Nr.4 perspektīvā pievienojama Plūmju ielai. Plānotā iekšējā iela perspektīvā varētu būt Plūmju ielas daļa (garums 40m), lai piekļūtu 4 mājāsaimniecībām (E kategorijas iela⁴). Uz jaunveidojamām zemes vienībām Nr. 1.(0.13ha), 2.(0,32ha) un 3.(0.23ha) ir plānots uzbūvēt trīs savrupmājas. Iekšējā iela nodrošinās piekļūšanu arī blakus esošajam īpašumam Plūmju ielā 7. Lai nodrošinātu iekšējās ielas perpendikulāru pievienojumu Plūmju ielai, esošā nobrauktuve no Plūmju ielas tiks pārbūvēta, pārnesot to nedaudz uz rietumiem, skatīt 9.attēlu. Pie ceļa pievienojuma pārbūves tiks pārvietots esošais elektrības uzskaites skapis un elektrības kabelis.



7. attēls. Rekomendējamais zemes vienību sadalījums ar orientējošo apbūves izvietojumu.



8. attēls. Priekšlikums ielas profilam.

LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Lokālpilānojuma risinājumi paredz teritorijai noteikt divas funkcionālās zonas – *Savrupmāju apbūves teritorija* ar apzīmējumu DzS4 un *Transporta infrastruktūras teritorija* ar apzīmējumu TR4. Funkcionālās zonas *Savrupmāju apbūves teritorija*, kas aizņem lielāko daļu lokālpilānojuma teritorijas, galvenie izmantošanas veidi ir savrupmāju apbūve un vasarnīcu apbūve. Apbūves augstums noteikts līdz 2 stāviem (līdz 10m), apbūves blīvums 30%, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

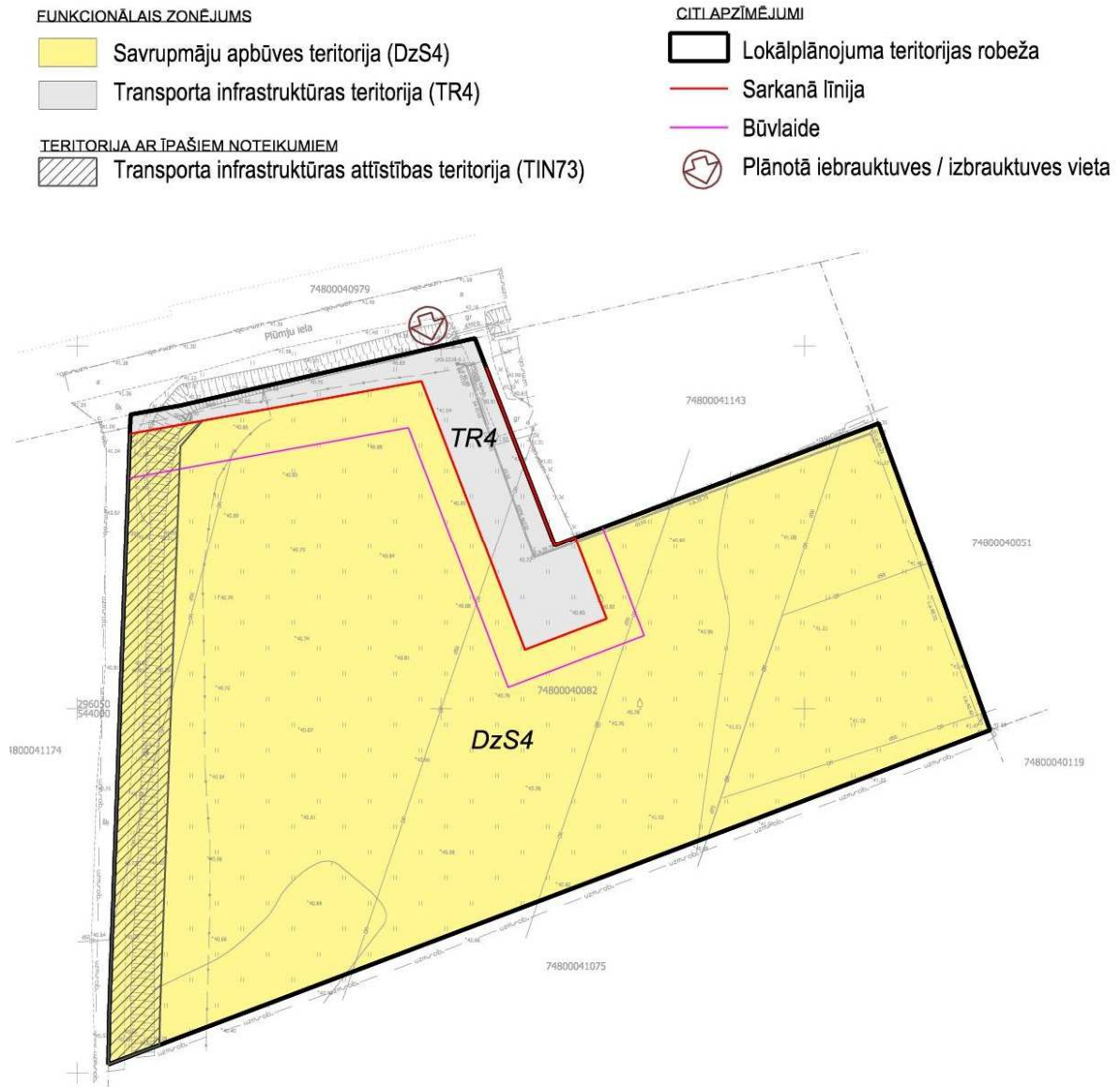
Funkcionālās zonas *Transporta infrastruktūras teritorija* galvenā izmantošana ir paredzēta transporta infrastruktūrai un pazemes un virszemes inženiertīkliem un to objektiem. Tā noteikta gar Plūmju ielu, kur atrodas meliorācijas grāvis un sakaru kabelis, kā arī gar lokālpilānojuma robežu, kas robežojas ar kaimiņu īpašumu Plūmju ielā 7 un kas kalpos kā iela (E kategorijas iela⁴) plānotajai apbūvei. Plānotās ielas sarkano līniju platums noteikts 9m – tas ir noteikts atbilstoši Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 181.2.5. punktam, 8. attēlā redzams iespējamais ielas profils, kur rezervēta vieta visām nepieciešamajām komunikācijām, kas pēc tam precizējamas būvprojektā. Piebraucamā ceļa galā atvēlēta

⁴ 30.04.2013. MK noteikumi Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 86.4. punkts



teritorija apgriešanās laukumam, paredzot sarkano līniju platumu 12m. Būvlaide gar Plūmju ielu noteikta 6m, savukārt gar iebraucamā ceļa sarkano līniju - 4m.

Tā kā lokālpplānojuma rietumu robeža sakrīt ar ceļa vidus asi, kas ved uz dienvidiem no esošajām zemes vienībām, lokālpplānojuma risinājumi paredz no minētās robežas uz austrumiem 7m platumā noteikt *Transporta infrastruktūras attīstības teritoriju (TIN73)*, kas kalpos kā perspektīvā ielas/ceļa tīkla attīstībai rezervētā teritorija. Tajā ietilpt esošā ceļa daļa un blakus esošais grāvis. Pilna apbūves noteikumu versija atrodama lokālpplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu sējumā.



8.attēls. Funkcionālais zonējums

Ņemot vērā, ka lokālpplānojuma teritorija nav pakļauta applūšanas riskam, neatrodas ūdensobjektu aizsargjoslā, kā arī lokālpplānojuma īstenošanas rezultātā var tik izveidotas ne vairāk kā piecas individuālās dzīvojamās apbūves zemes vienības, secināms, ka individuālie kanalizācijas risinājumi nevar radīt būtisku negatīvu ietekmi uz vidi. Tādējādi līdz centralizēto ūdens apgādes un kanalizācijas tīklu izbūves Plūmju ielā pieļaujama lokālās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izveidošana.