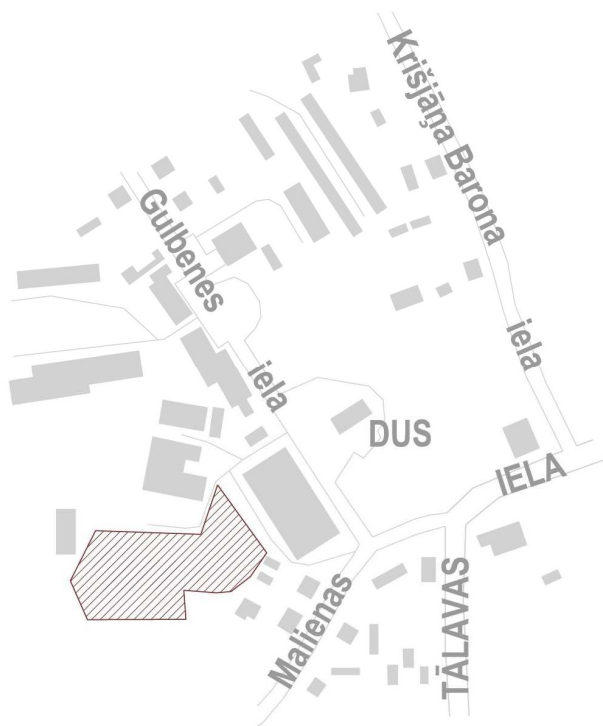


LOKĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ MALIENAS IELA 4, ALŪKSNĒ



PASKAIDROJUMA RAKSTS

Redakcija 1.0

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

Fiziska persona

IZSTRĀDĀTĀJS:



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

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Aivita Māsēna

Alūksnes novada pašvaldības
teritorijas plānotāja



Saturs

IEVADS	3
IZSTRĀDES PAMATOJUMS	4
LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA.....	5
Zemes vienība un tās sasniedzamība	5
Piegulošās teritorijas	5
Inženiertīklu pieejamība	5
Apgrūtinājumi	8
ATTĪSTĪBAS IECERE UN LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	8



IEVADS

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta 9.punktu, lokālpārplānojums 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. Lokālpārplānojums groza Alūksnes novada teritorijas plānojumu.

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

Lokālpārplānojums izstrādāts pamatojoties uz Alūksnes novada teritorijas plānojumu, Alūksnes novada ilgtermiņa attīstības stratēģiju 2030.gadam, kā arī normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktām prasībām.

Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) tiek noteikti atbilstoši grafiskās daļas kartē “Funkcionālais zonējums” norādītajai lokālpārplānojuma teritorijai. Lokālpārplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Alūksnes novada teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl lokālpārplānojuma 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 Lielrīgas 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 21.09.2022. lēmumu Nr. 4-02/57/2022 lokālpārplānojumam netika piemērota stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūra.

IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Alūksnes novada pašvaldība 2022.gada 7.jūnijā saņēma iesniegumu no nekustamā īpašuma Malienas ielā 4, Alūksnē īpašnieka ar lūgumu grozīt Alūksnes novada teritorijas plānojumu 2015.- 2027.gadam (turpmāk- Teritorijas plānojums), lai noteiktu atbilstošu funkcionālo zonējumu, lai minētajā īpašumā varētu uzbūvēt savrupmāju.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu, īpašumam Malienas ielā 4, Alūksnē funkcionālais zonējums ir *Publiskās apbūves teritorijas (P)*. Tā galvenā izmantošana paredz biroju ēku, kultūras iestāžu, izglītības, zinātnes, reliģisko, veselības u.c. būvju būvniecību, kas nav savrupmāju apbūve. Līdz ar to, lai īpašnieks realizētu ieceri par savrupmājas būvniecību, ir nepieciešams grozīt Teritorijas plānojumu, nosakot funkcionālo zonu - *Savrupmājas apbūves teritorija*.

Pamatojoties uz minēto iesniegumu, Alūksnes novada dome 2022.gada 30.jūnijā pieņēma lēmumu Nr.247 "Par lokālpilānojuma, kas groza Alūksnes novada teritorijas plānojumu 2015.- 2027.gadam, izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam Malienas ielā 4, Alūksnē, Alūksnes novadā". Saskaņā ar minētā lēmuma 1.pielikumu "DARBA UZDEVUMS Lokālpilānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam Malienas ielā 4, Alūksnē, Alūksnes novadā" tika izvirzīti sekojoši uzdevumi:

1. Izstrādāt nepieciešamās izmaiņas Alūksnes novada teritorijas plānojumā 2015.-2027.gadam, nosakot Lokālpilānojuma teritorijai *Savrupmāju apbūves teritorijas funkcionālo zonu (DzS)*;
2. Lokālpilānojumu izstrādāt saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem;
3. Pamatot funkcionālā zonējuma maiņas nepieciešamību un risinājumus;
4. Veikt spēkā esošā Alūksnes novada teritorijas plānojuma 2015.-2027.gadam analīzi lokālpilānojuma teritorijai un tai piegulošajām teritorijām;
5. Izstrādāt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus lokālpilānojumā ietvertajai teritorijai, noteikt apbūves parametrus, precizēt funkcionālās zonas galvenos izmantošanas veidus un atļautās papildizmantošanas iespējas;
6. Atbilstoši teritorijas attīstības priekšlikumam un apbūves telpiskajai koncepcijai, lokālpilānojuma teritorijas funkcionālā zonējuma ietvaros noteikt plānotās apbūves izvietojuma zonas;
7. Izstrādāt perspektīvas transporta infrastruktūras risinājumus, norādīt plānoto iebraucamo ceļu pievienojuma vietas pilsētas ielām;
8. Paredzēt inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājumu atbilstoši teritorijas perspektīvajai attīstībai, kā arī noteikt galvenos inženiertīklu apgādes risinājumus;
9. Atbilstoši mēroga noteiktībai precizēt apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem noteiktas aizsargjoslas.

Analizējot lokālpilānojuma mērķa atbilstību Alūksnes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai 2030.gadam(turpmāk- Stratēģija), var secināt, ka lokālpilānojuma mērķis – mainīt funkcionālo zonējumu no funkcionālās zonas *Publiskās apbūves teritorija (P)* uz *Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)*, lai uzbūvētu savrupmāju, nerada pretrunas. To apliecina Stratēģijas vīzija, kur uzsvērtā kvalitatīvas dzīves telpa iedzīvotājiem. Šai sakarā, viens no kvalitatīvas dzīves telpas veidiem ir savs mājoklis (savrupmāja). Svarīgi atzīmēt, ka Stratēģijas Telpiskās attīstības vadlīnijās ir minēts, ka apbūves teritorijas jāatstāj esošās pilsētas robežās un ilgtermiņa perspektīvā ir nepieciešama apbūves koncentrēšanās un tās nepārtrauktība esošajās apbūves teritorijās. Lokālpilānojuma gadījumā, teritorija robežojas ar esošām apbūves teritorijām, kur tiešā tuvumā ir pieejami visi nepieciešamie inženiertīkli un objekti.

LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

Zemes vienība un tās sasniedzamība

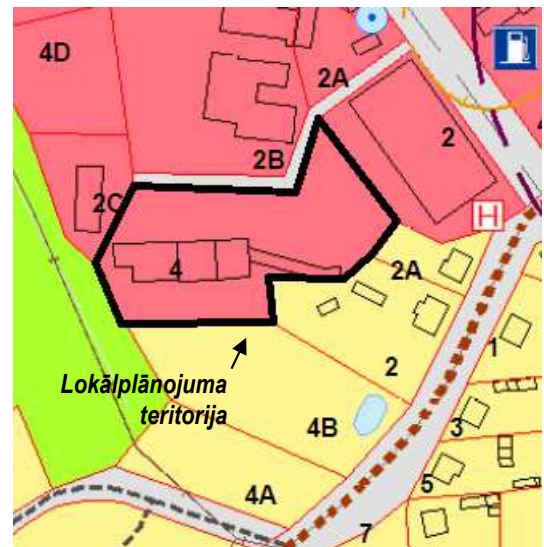
Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmu un Adrešu reģistru, lokālpilānojuma teritoriju veido nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 3601 017 3941 zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3601 017 3941 (0,5049 ha), zemes vienībai piešķirta adrese: Malienas iela 4, Alūksne.

Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju un 2022.gada 6.jūnija teritorijas apsekošanu, lokālpilānojuma teritorija ir līdzena, tās vidējais augstums ir ~200m v.j.l., teritorija ir sausa un uzturēta kārtībā. Teritoriju gar austrumu un dienvidu robežām ieskauj koki, daļa no kuriem atrodas arī lokālpilānojuma teritorijā. Pie apsekošanas netika konstatēts, ka tie būtu īpaši aizsargājami, bet apkārtējās ainavas saglabāšanai tie būtu atstājami.

Teritorijai pieklūšana tiek organizēta no Gulbenes ielas pa pašvaldībai piederošu piebraucamo ceļu, skatīt 2.attēlu. Piebraucamais ceļš ir ar grants segumus, ceļu izmanto arī Gulbenes ielas 2B ēkas iedzīvotāji.

Piegulošās teritorijas

Lokālpilānojuma teritorija robežojas ar septiņām zemes vienībām. Teritorija austrumu daļā robežojas ar mēbeļu veikalu (Gulbenes iela 2), veikalam galvenā ieeja ir no Gulbenes ielas, savukārt preces piegāde veikalam tiek organizēta no otras puses, iepretim lokālpilānojuma teritorijai. Otrpus mēbeļu veikalam atrodas degvielas uzpildes stacija. Lokālpilānojuma teritorijai ziemeļos atrodas dzīvojamā māja (Gulbenes iela 2B), daļā no ēkas atrodas kalēja darbnīca. Teritorija rietumu daļā robežojas ar pašvaldībai piederošām zemes vienībām, kur atrodas 110 kV līnija un šķūņi, tā īpašuma tiesība nav pašvaldībai (Gulbenes iela 2C). Savukārt dienvidu daļā lokālpilānojuma teritorija robežojas ar dzīvojamo apbūvi. Atbilstoši Teritorijas plānojumam, dzīvojamai apbūvei paredzētajām zemes vienībām ir noteikts funkcionālais zonējums *Savrupmāju*



1. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma grafiskās daļas¹

apbūves teritorija (DzS), kas 1.attēlā attēlots ar dzeltenu krāsu, savukārt pārējās teritorijās, kur ir dažādi pakalpojumu un darījumu objekti, ir noteikta funkcionālā zona *Publiskās apbūves teritorija (P)*, kas 1.attēlā attēlota ar rozā krāsu. Tālāk uz ziemeļiem pa Gulbenes ielu atrodas vēl citi pakalpojumu un darījumu objekti, tādi kā santehnikas piederumu veikals, pašapkalpošanās automazgātava, u.c. Ar koši zaļo krāsu 1.attēlā attēlota funkcionālā zona *Dabas un apstādījumu teritorija (DA)*, kas nav izmantojama dzīvojamajai un komercdarbības funkcijai.

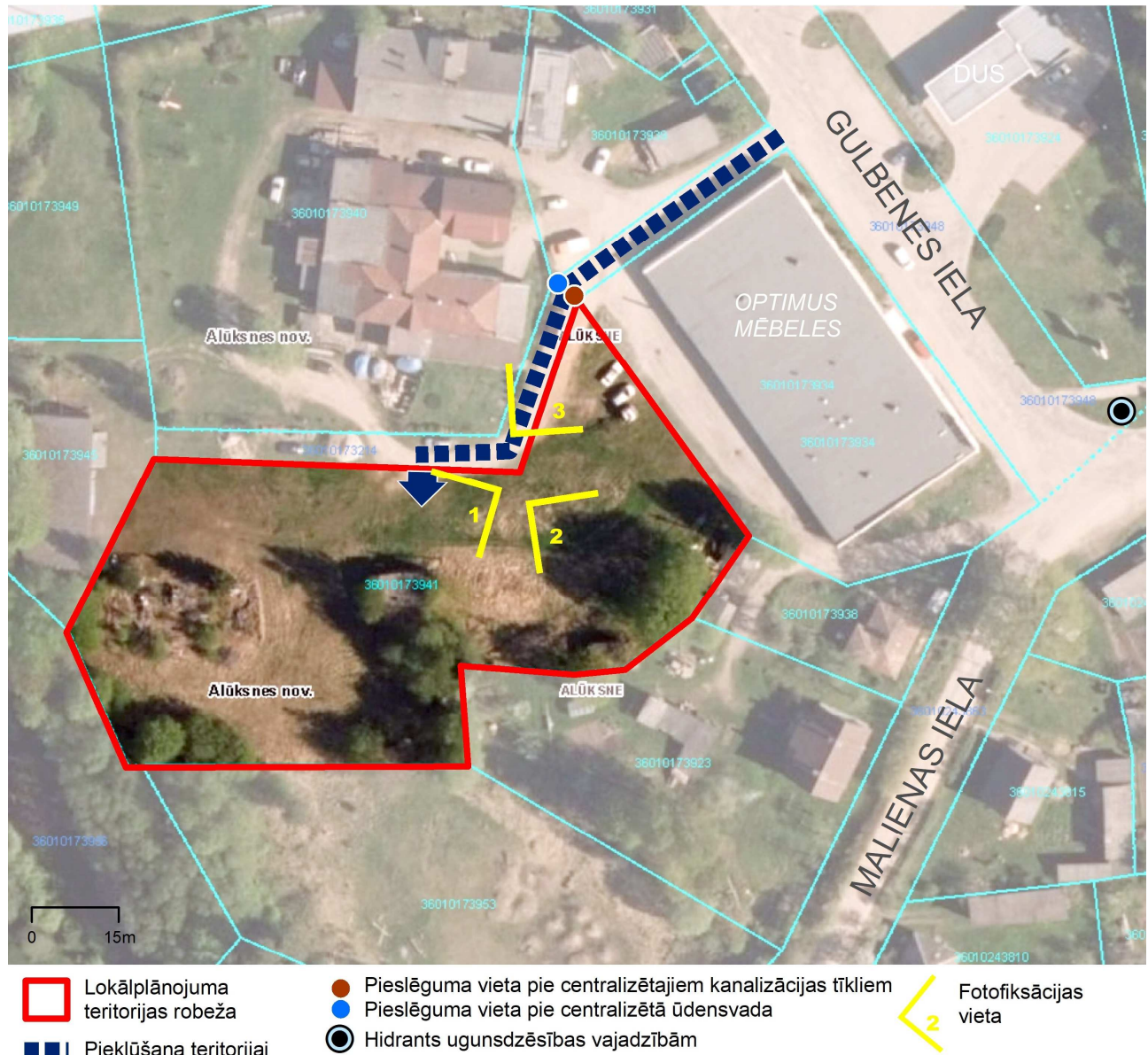
Inženiertīklu pieejamība

Ūdensapgāde un kanalizācija. Atbilstoši augstas detalizācijas topogrāfiskai informācijai, pie lokālpilānojuma teritorijas ziemeļu stūra uz piebraucamā ceļa atrodas pilsētas centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, skatīt 2.attēlu. Pirms projektēšanas uzsākšanas nepieciešams pieprasīt tehniskos noteikumus no SIA "Rūpe".

¹ "Alūksnes pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karte"

Lietus ūdens kanalizācija. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju tiešā lokālpilānojuma tuvumā nav pieejami pilsētas lietus ūdens kanalizācija.

Elektroapgāde. Lokālpilānojuma teritorijai ir uzsākta elektroapgādes tīklu projektēšana, plānots teritorijai elektrību piegādāt no AS "Sadales tīkls" kabeļa, kas ir izbūvēts gar lokālpilānojuma teritorijas austrumu robežu, tur arī plānots izbūvēt elektrības uzskaites skapi. Elektroapgādes projektēšanā un būvniecībā ir jāņem vērā Aizsargjoslu likuma 35. un 45. panta prasības, Enerģētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panta prasības, MK noteikumus Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi” un MK noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punktus.



2.attēls. Lokālpilānojuma teritorija²

Sakaru tīkli. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju tuvākā "SIA Tet" sakaru kanalizācijas aka atrodas uz Malienas ielas, nepieciešamības gadījumā būtu pieprasāmi tehniskie noteikumi no SIA "Tet".

² Attēlā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofotokarte un Valsts zemes dienesta dati.

Siltumapgāde. Saskaņā ar SIA “Alūksnes enerģija” sniegto informāciju lokālplānojuma teritorijā un tiešā tuvumā nav pilsētas centralizētās siltumapgādes tīklu. Sakarā ar ievērojamo attālumu līdz tuvākajai iespējamai pieslēguma vietai un nelielo siltuma slodzes pieprasījumu Gulbenes un Malienas ielu virzienā, tuvākajā nākotnē netiek izskatītas iespējas paplašināt centralizētās siltumapgādes tīklus augstāk apskatītajā teritorijā.

Ugunsdrošības nodrošinājums. Hidrants ugunsdzēsības vajadzībām ir pieejams Gulbenes un Malienas ielu krustojumā, skatīt 2.attēlu. Tā attālums līdz lokālplānojuma teritorijas vidusdaļai ir ~120m.

Lokālplānojuma teritorijā nav valsts un vietējo ģeodēziskā tīkla punktu.



3.attēls. FOTOFIKSĀCIJA NR.1 - Skats uz teritorijas rietumu daļu.



4.attēls. FOTOFIKSĀCIJA NR.2 - Skats uz piegulošu mēbeļu veikalu



5.attēls. FOTOFIKSĀCIJA NR.3 - Iebrauktuves vieta pie mēbeļu veikala.

Apgrūtinājumi

Būtiskākais apgrūtinājums ir ķīmiskā aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (ūdens gūtne Smilšu ielā 6, Alūksnē), kas skar visu lokāplānojuma teritoriju. Aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu lokāplānojuma teritoriju skar ļoti nedaudz, aptuveni 1,5m² platībā teritorijas ziemeļu daļā, netālu no tā pieslēguma vietas. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju, sarkanā līnija lokāplānojuma teritoriju skar ~1,2m platā joslā gar iebraucamā ceļa zemes vienības robežu. Visi apgrūtinājumi un to klasifikācijas kodi uzskaitīt zemāk redzamajā tabulā.

1.tabula. Apgrūtinājumi

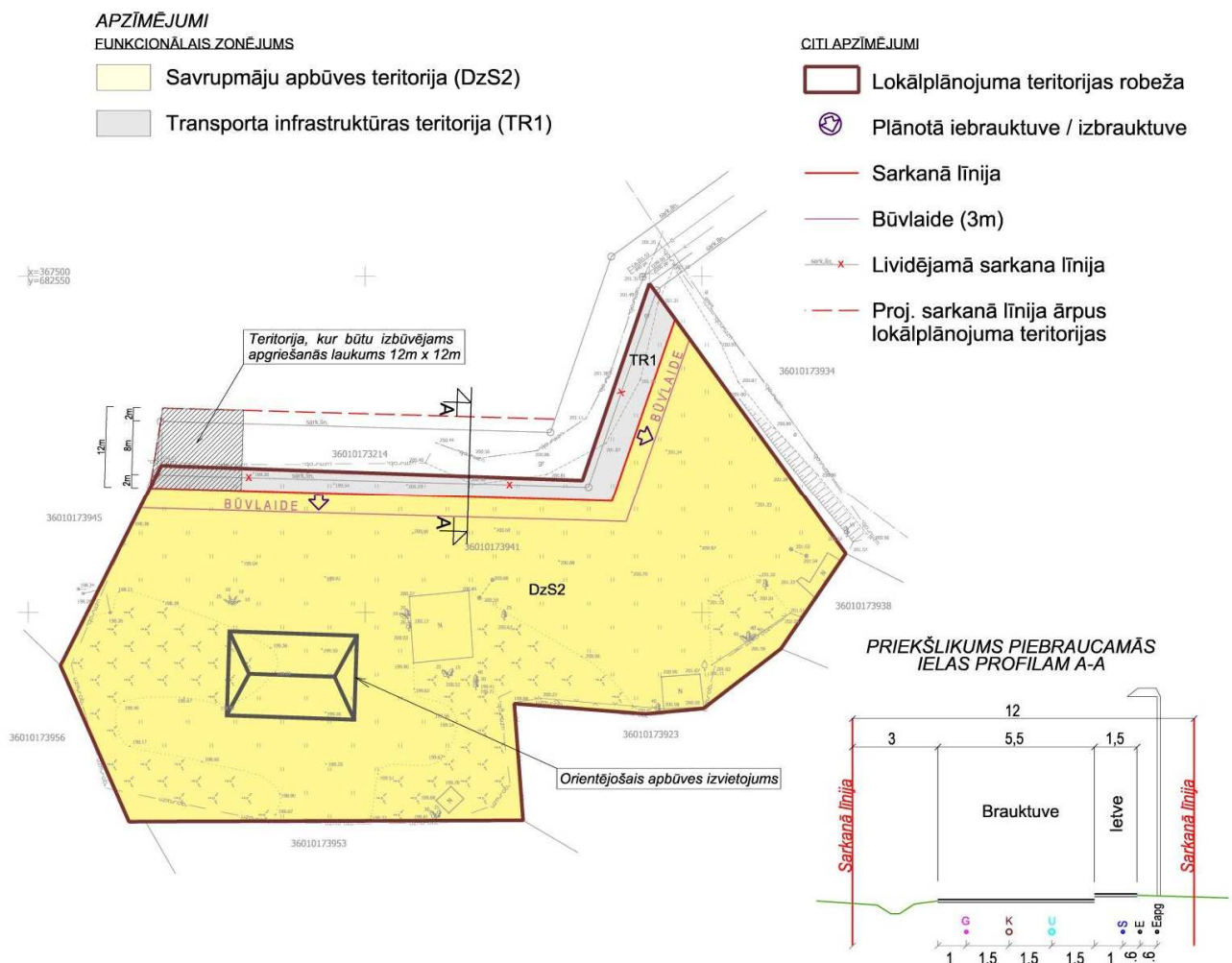
N.P.K.	APGRŪTINĀJUMA NOSAUKUMS	KODS
1.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	7312010300
2.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	7312030100
3.	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900

ATTĪSTĪBAS IECERE UN LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Teritorijas attīstības iecere pēc lokāplānojuma stāšanās spēkā ir vienas savrupmājas uzbūvēšana, vienlaicīgi nav izslēdzams, ka teritorijā perspektīva tiktu uzbūvēta vēl viena savrupmāja. Šādā gadījumā īpašums būtu jāsadala, jo lokāplānojuma risinājumi paredz vienā zemes vienībā uzbūvēt vienu dzīvojamo māju ar nepieciešamajām palīgēkām. Plānotās dzīvojamās mājas apbūves orientējošais novietojums attēlots 6.attēlā. Lai apbūves ieceri varētu realizēt, lokāplānojuma iecere paredz lielākajā daļā teritorijas noteikt funkcionālo zonu – *Savrupmājas apbūves teritorija (DzS2)* un nelielu daļu funkcionālo zonu *Transporta teritorija (TR1)*.

Lokāplānojuma izstrādes procesā tika analizēts piebraucamā ceļa sarkanās līnijas platums. Pašlaik piebraucamā ceļa garums no Gulbenes ielas ir 135m, sarkanās līnijas platums – 8m, īpašuma tiesība uz piebraucamo ceļu ir pašvaldībai. Attīstoties apkārtesošajām teritorijām, nav izslēdzams, ka iebrauktuvei būtu piešķirams ielas statuss. Šādā gadījuma būtu jāņem vērā 30.04.2013. Ministru kabineta noteikumu

Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 84.punkts, kas paredz, ka ielām blīvas apbūves teritorijās maksimāli pieļaujamais strupceļa garums ir 150m, ja strupceļa garums pārsniedz 50m, ierīko apgriešanās laukumu. Apgriešanās laukumu parametrus nosaka tādā apmērā, lai tiktu nodrošināta glābšanas un tehniskās palīdzības autotransporta netraucēta apgriešanās. Atbilstoši normatīviem, minimālie apgriešanās laukuma parametri ir 12m x 12m. Ņemot vērā iepriekšminēto, lokālpplānojumā sniegts priekšlikums sarkano līniju platumam - 12m, kur perspektīvā varētu izvietot visus nepieciešamos inženiertīklus un ielas infrastruktūru (brauktuve, ietve, apgriešanās laukums, grāvis vai ievalce). Risinājumi paredz, ka esošā sarkanā līnija lokālpplānojuma teritorijā tiek pārvietota par diviem metriem uz teritorijas iekšieni.



6.attēls. Funkcionālais zonējums.

Risinājumi paredz, ka funkcionālās zonas – *Savrupmājas apbūves teritorija (DzS2)* galvenā izmantošana ir Savrupmāju apbūve, ar to saprotot dzīvojamo apbūvi, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu. Bieži vien iedzīvotājiem rodas iespēja blakus dzīvojamai apbūvei veidot kādu pakalpojuma objektu, tāpēc risinājumi paredz, ka teritorijas papildizmantošanu veidotu tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, kas nozīmē apbūvi, ko veido veikals, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekts, kā arī sadzīves un citu



pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacija un transporta apkopes servisa objekti. Šai sakarā tiek paredzēti sekojoši apbūves parametri, skatīt 2.tabulu.

2.tabula. Apbūves parametri

Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums	Apbūves augstums	Apbūves augstums (stāvu skaits)
2000m ²	30%	10m	2 stāvi

Ņemot vērā, ka tiešā tuvumā ir centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, risinājumi paredz, ka teritorijā ir atļauta tikai centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izmantošana.