

Lokālpārplānojums nekustamajiem īpašumiem
Peldu ielā 5 un Ošu ielā 3, 3A, 3B, 5
Alūksnē, Alūksnes novadā

Paskaidrojuma raksts

Pilnveidotā redakcija

Pasūtītāji: Alūksnes novada dome
Peldu 5A īpašnieks
Ošu 3 īpašnieks

Izstrādātājs:



SIA "Grupa93"

Reģistrācijas Nr. 50103129191

Torņa iela 4, IIC-202, Rīga, LV-1050

e-pasts info@g93.lv, mājas lapa www.g93.lv

Alūksne, 2023. gads

Saturs

Ievads.....	3
I. Teritorijas esošās situācijas raksturojums un attīstības priekšnoteikumi	5
1.1 Teritorijas novietojums, apkārtnes konteksts, esošā izmantošana	5
1.2 Plānošanas situācija, teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamība.....	8
1.3 Vietas dabiskie apstākļi, vides kvalitāte un to ietekmējošie faktori	10
1.3.1 Reljefs.....	10
1.3.2 Vides kvalitāte un to ietekmējošie faktori	10
1.3.3 Dabas vērtības	11
1.3.4 Grunts apstākļi.....	12
1.4 Ainava un pilsētvidnieciskā situācija, kultūrvēsturiskās vērtības	13
1.5 Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.....	17
1.6 Meliorācija un lietusūdeņu kanalizācijas situācija	17
1.7 Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi	19
II. Teritorijas vīzija, nākotnes tēls	20
III. Lokālpārvaldības risinājums.....	21
3.1. Apbūves koncepcija, satiksmes organizācijas, labiekārtojuma un apstādījumu attīstības pamatprincipi	21
3.2. Plānotais funkcionālais zonējums	25
3.3. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi.....	27
3.4. Jaunveidojamo zemes vienību izveides iespējas	27
3.5. Inženierkomunikāciju risinājums, teritoriju labiekārtojums un uzturēšana.....	30
3.5.1. Elektroapgāde un ielu apgaismojums	30
3.5.2. Elektronisko sakaru tīkli.....	33
3.5.3. Ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija un ugunsdzēsības ūdensapgāde.....	35
3.5.4. Meliorācijas sistēma	37
3.5.5. Siltumapgāde.....	39
3.5.6. Teritoriju labiekārtošana un uzturēšana	42
3.6. Lokālpārvaldības risinājumu ietekme uz blakus esošajām teritorijām	42
3.7. Lokālpārvaldības atbilstība novada ilgtspējīgās attīstības stratēģijai	43
3.8. Sociāli- ekonomiskā ietekme	43
3.9. Lokālpārvaldības īstenošana.....	45

Ievads

Lokālpārplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Alūksnes novada pašvaldības domes 2022. gada 5. aprīļa lēmumu Nr.108 „Lēmums Par lokālpārplānojuma, kas groza Alūksnes novada teritorijas plānojumu 2015. – 2027. gadam, izstrādes uzsākšanu” (turpmāk tekstā – Lēmums).

Lokālpārplānojuma teritorijas kopējā platība ir 30,34 ha un tajā ir iekļauti divi privātpersonām piederoši nekustamie īpašumi - Peldu iela 5A (platība 16,96 ha) un Ošu iela 3 (platība 8,02 ha) un trīs pašvaldībai piederoši nekustamie īpašumi pie Ošu ielas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 3601 001 0002, 3601 001 0001 un 3601 001 0446 (2,24 ha, 1,32 ha un 1,79 ha)).

Lokālpārplānojuma izstrādes mērķis: *grozīt Alūksnes novada teritorijas plānojumu 2015.-2027. gadam lokālpārplānojuma teritorijā, nodrošinot priekšnoteikumus teritoriju ilgtspējīgai un ekonomiski pamatotai izmantošanai dzīvojamās, sociālās apbūves un ar to saistīto publisko funkciju attīstībai, kompleksas infrastruktūras (ielu, centralizētās inženiertehniskās apgādes tīklu) un publiskās ārtelpas izveidei.*

Lokālpārplānojuma izstrādes galvenais nolūks: *kopīga plānošanas procesa ietvaros kompleksi izvērtēt un risināt atsevišķo teritoriju attīstības vajadzības, vienlaicīgi procesa ietvaros pusēm vienojoties par būtiskākajiem tālākajiem kopējo interešu jautājumiem attīstības ieceru īstenošanai - sadarbības iespējām ielu un centralizēto inženierkomunikāciju tīklu izbūvē, kā arī citu iespējamo kopīgo interešu jautājumu risināšanā (zemes vienību robežu pārkārtošanu racionālai teritorijas izmantošanai, labiekārtota publiskā ārtelpa, vietas mārketings u.tml.).*

Lokālpārplānojuma redakcija sagatavota atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumos Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” noteiktajai dokumentācijas struktūrai:

Lokālpārplānojuma sastāvs

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

- **Paskaidrojuma rakstā** iekļauts teritorijas plānojuma grozījumu pamatojumu un risinājumu apraksts, t.sk. analizēta esošā situācija, vides aspekti, apkārtnes konteksts, plānošanas situācija u.c. ietekmējošie faktori, lokālpārplānojuma risinājuma skaidrojums, ietverot atbilstību novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, apbūves attīstības priekšlikumu izklāstu, jaunveidojamā ielu tīkla un plānotās satiksmes organizācijas risinājumu, nodrošinot zemes gabala sasaisti ar esošo pilsētas ielu tīklu, funkcionālā zonējuma, atļauto izmantošanas veidu un apbūves parametru pamatojumu, inženiertehniskās apgādes iespējas, zemes vienību sadales priekšlikumu variantus, vadlīnijas tālākai lokālpārplānojuma īstenošanai u.tml.
- **Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos** ietverti nosacījumi un prasības teritorijas inženiertehniskai sagatavošanai, transporta un inženiertehniskai nodrošināšanai, apbūvei un labiekārtošanai, zemes lietojuma kategorijas maiņai, atļauto izmantošanu veidi, apbūves parametri u.c. nosacījumi katrā lokālpārplānojuma teritorijā noteiktajā funkcionālajā zonā u.tml.
- **Grafiskās daļas** ietvaros sagatavotas kartes M 1: 2000: “Teritorijas esošā izmantošana un esošie izmantošanas aprobežojumi”, “Funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Sarkano līniju plāns”, “Šķērsprofili”, “Zemes īpašumu robežu izmaiņu priekšlikumus”, “Apbūves izvietojuma priekšlikums”.

Lokālpārplānojumā dokumentācijas pielikumā pievienotas veiktās izpētes un izvērtējumi (sugu un biotopu ekspertu atzinums, ģeotehniskā izpēte, teritorijas apbūves iespēju analīze (ēku tipoloģija), sociāli ekonomiskās ietekmes izpēte u.c.).

Vides pārraudzības valsts birojs 2022. gada 15. jūlijā ir pieņēmis lēmumu Nr. 4-02/42-2022 par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu.

Lokālpārvaldes izstrādāts saskaņā ar institūciju nosacījumiem. Par lokālpārvaldes 1.redakciju saņemti pozitīvi institūciju atzinumi. Lokālpārvaldes 1.redakcija pilnveidota, izvērtējot un ņemot vērā 1.redakcijas publiskās apspriešanas rezultātus¹ (t.i. koriģēts iekškvartāla piekļuves risinājums Ošu 3 zemes vienības ietvaros (attiecināmi pieprecizētas inženierkomunikāciju shēmas, plānoto jaunveidojamo zemes vienību priekšlikums); papildināts lokālpārvaldes teritorijas centralizētās siltumapgādes risinājuma scenāriju izklāsts).

Lokālpārvaldes izstrādātājs SIA „Grupa93”, pamatojoties uz 21.04. 2022. noslēgto līgumu Nr. ANP/1-45.1/22/147, sadarbībā ar piesaistītajiem speciālistiem (arhitektu biroju SIA “MARK ARHITEKTI”, transporta inženieriem SIA “IE.LA”, ainavu arhitektu Valdi Zusmani, tūrisma marketinga ekspertu Andri Kleperu, siltumapgādes inženieri Mārtiņu Kaļvu u.c.

¹ Lokālpārvaldes 1.redakcijas publiskās apspriešanas pārskata ziņojumi pieejami portālā www.geolativija.lv, sadaļā “Teritorijas attīstības plānošana”, saitē https://geolativija.lv/geo/tapis#document_23511

I. Teritorijas esošās situācijas raksturojums un attīstības priekšnoteikumi

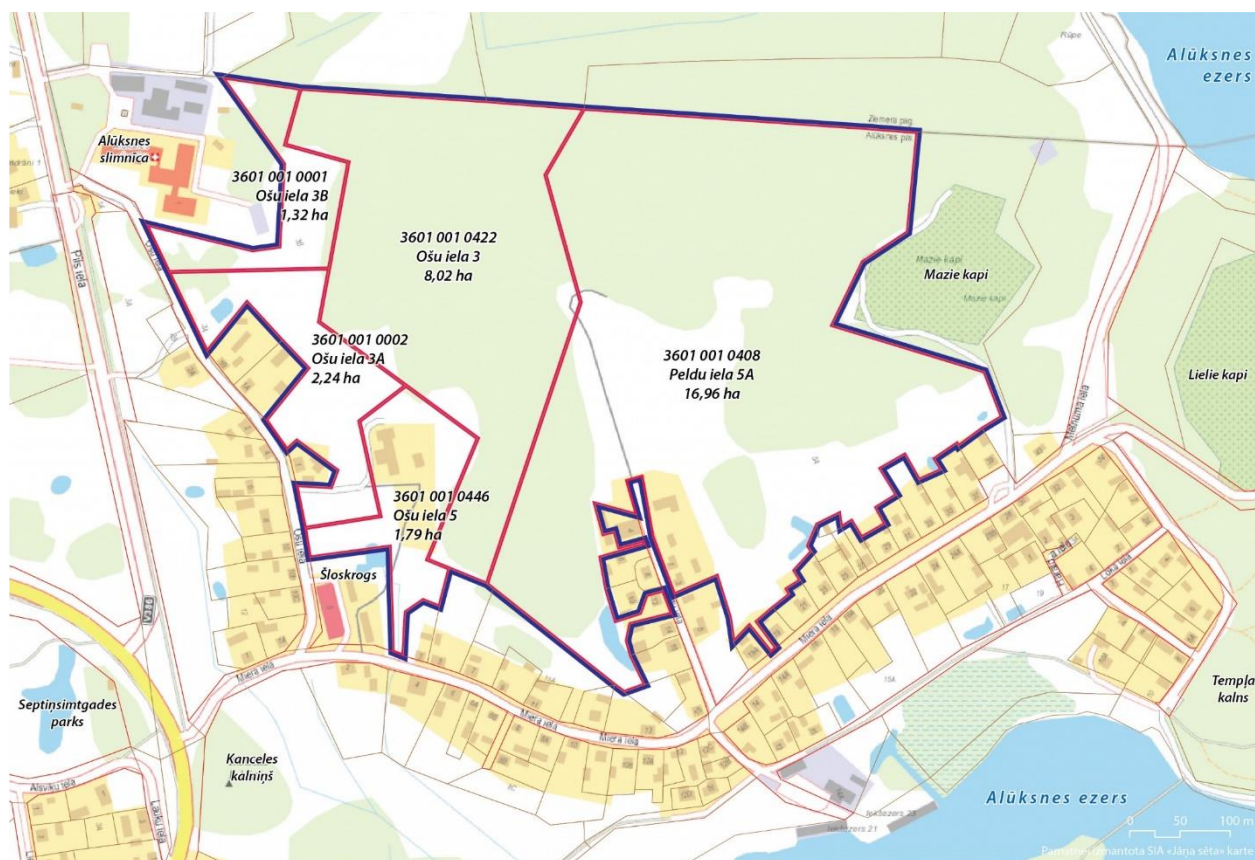
1.1 Teritorijas novietojums, apkārtnes konteksts, esošā izmantošana.

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Alūksnes novadā, Alūksnes pilsētas robežās, pilsētas ziemeļu daļā, starp Miera, Peldu un Ošu ielām.

Lokālpārplānojuma teritorijā ir iekļautas zemes vienības:

- Peldu iela 5A, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3601 001 0408,
- Ošu iela 3, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3601 001 0422,
- Ošu iela 3A, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3601 001 0002,
- Ošu iela 3B, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3601 001 0001,
- Ošu iela 5, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3601 001 0446.

Teritorijas kopējā platība 30,34 ha.



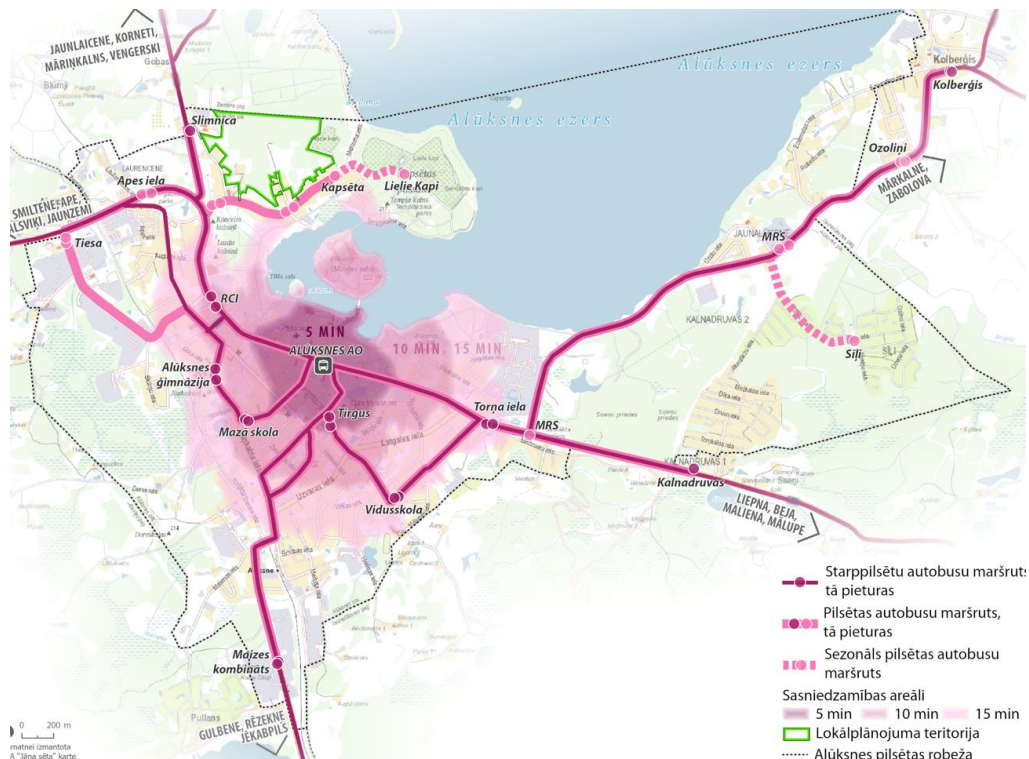
1.attēls. Lokālpārplānojuma teritorija

Teritorijas attīstības potenciālu nosaka tās transportģeogrāfiskais novietojums ~1,5 km attālumā no pilsētas centra, ~0,5 km attālumā no ezera piekrastes, tuva sasniedzamība no viena no ievadiem pilsētā (Pils ielas), apkārtnes konteksts un centralizēto inženierkomunikāciju pieejamība tuvējās ielās.



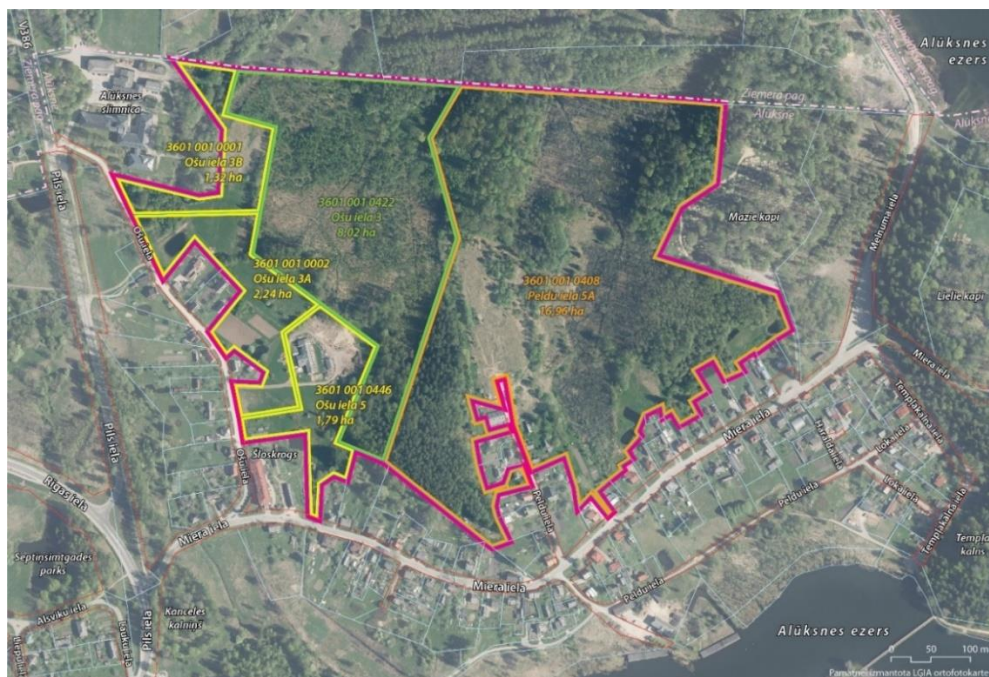
2. attēls. Lokālplānojuma teritorijas novietojums Alūksnē (shēmas pamatne www.balticmap.eu)

Lokālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā atrodas sociālo un veselības aprūpes pakalpojumu iestādes – Alūksnes slimnīca un sociālās aprūpes centrs “Alūksne”. Teritorijai ir pieejams sabiedriskais transports (pilsētas maršrutu pieturvietas Pils ielā pie Slimnīcas un Miera ielā, iepretim Peldu ielai).



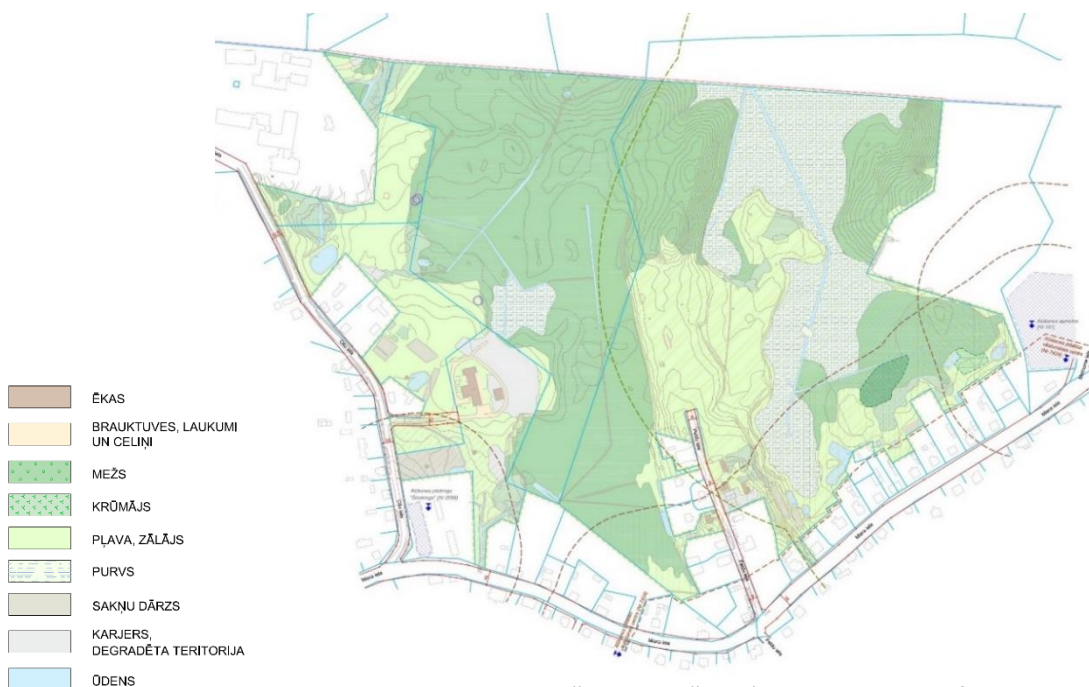
3. attēls. Sabiedriskā transporta pieejamība (shēmas pamatne balticmap.eu)

Lokālplānojuma teritorija ziemeļu pusē robežojas ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm un mežiem, austrumu pusē ar kapsētas teritoriju, dienvidu un rietumu pusēs – ar Miera, Peldu un Ošu ielu savrupmāju apbūvi, ziemeļrietumu pusē – ar Slimnīcas teritoriju.



4.attēls. Teritorijas esošā situācija apkārtnes kontekstā / VZD Kadastra informācija/ortofoto, 2022.g./

Lokālplānojuma teritorija pašreizēja situācijā ir neapbūvēta, ar salīdzinoši atšķirīgiem reljefa un mitruma apstākļiem. Esošie zemes lietojumi: mežs, aizaudzis izcirtums, lauces, krūmāji, purvs, pļavas, dārzi, dīķīši.



5.attēls. Teritorijas esošā izmantošana (detalizēti skat. grafiskā daļas kartē M1: 2000)

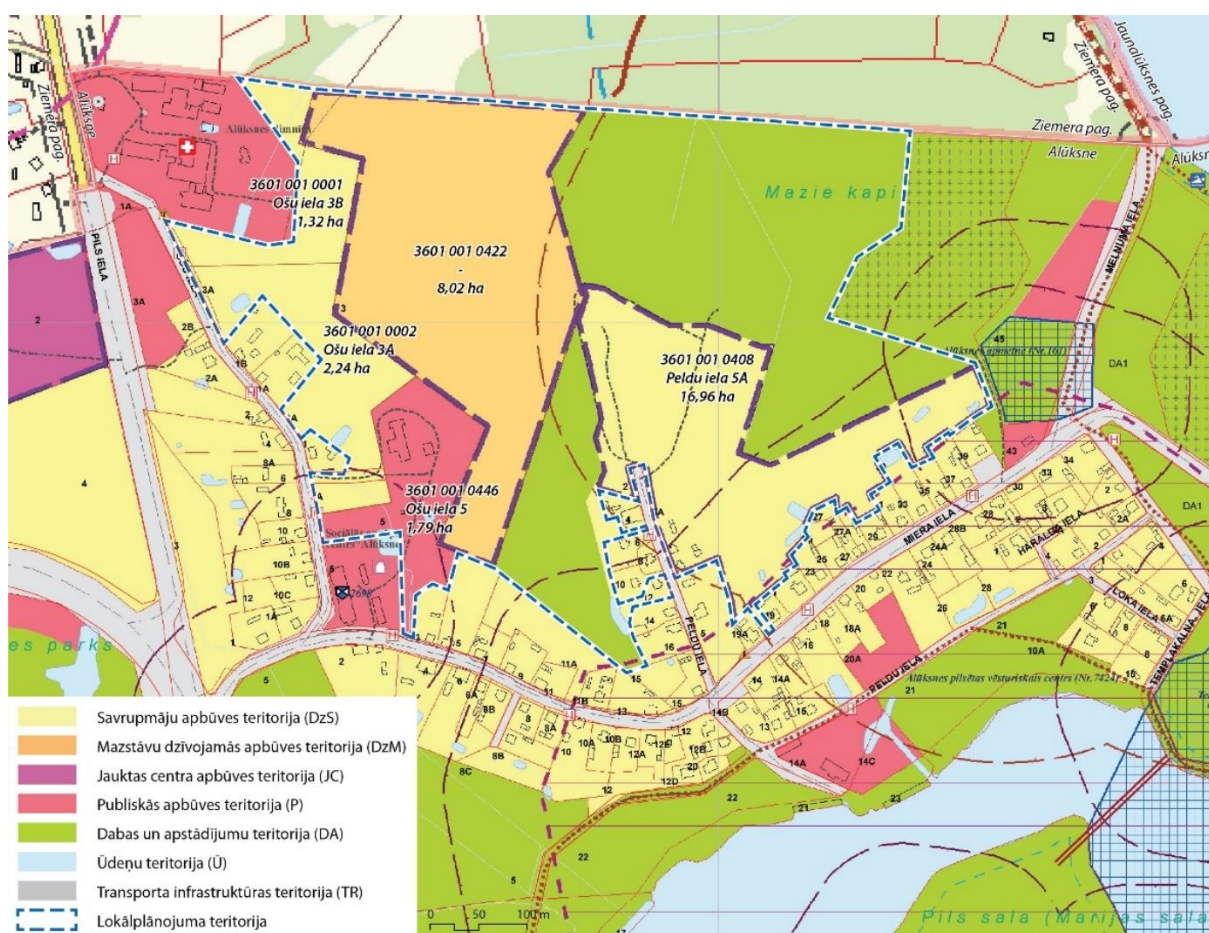
Pašvaldības zemes vienībā Ošu ielā 5 (zemes vienībā ar kad. apz. 3601 001 0446) esošās ēkas tiek izmantotas dzīvnieku patversmes vajadzībām. Peldu iela 5A zemes vienībā, adresē Peldu iela 1 un 3 ir esošs mājiņpašums, kas sastāv no dzīvojamās ēkas un saimniecības ēkām, kā arī īpašuma Zemesgrāmatā ir iekļauta atzīme par atsevišķām citām personām piederošām ēkām² (adresē Peldu iela 12). Esošo apbūvi Peldu 1 un 3 ilgtermiņā nav plānots saglabāt un teritorija tiek pārplānota jaunas apbūves attīstībai. Peldu 12 (ēka pieder pašvaldībai) lokālplānojuma risinājumā

² Vidzemes rajona tiesas Alūksnes pilsētas zemesgrāmatas nodaļījums Nr. 105

tiek piedāvāts nodalīt atsevišķā zemes vienībā dalīto īpašumtiesību izbeigšanai. Dzīvnieku patversmei īstermiņā tiek paredzēta iespēja darbību turpināt esošajā teritorijā, ilgtermiņā – nodrošinot citu vietu ārpus lokālplānojuma teritorijas citviet pilsētā³.

1.2 Plānošanas situācija, teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamība

Zemes vienība Peldu iela 5A (kad. apz. 3601 001 0408 (platība 16,96 ha)) ir privātpašums, reģistrēta Zemesgrāmatā. Īpašums atrodas pilsētas ziemeļu daļā, kvartālā starp Ošu ielu, Miera ielu un Jaunajiem kapiem, pie pilsētas administratīvās robežas. Saskaņā ar spēkā esošo Alūksnes novada teritorijas plānojumu⁴ (*tālāk tekstā - ATP*) ~10,7 ha iekļauta funkcionālajā zonā “Dabas un apstādījumu teritorija (DA)”, ~6,3 ha funkcionālajā zonā “Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)”. Teritorija līdzšinējā laikā izmantota ekstensīvi. Teritorijā ir izteikti atšķirīgi reljefa un mitruma apstākļi, kas būtiski ietekmē tās izmantošanas iespējas apbūvei ATP noteiktā zonējuma robežās. Attiecībā uz DzS zonas izmantošanu apbūvei, t.sk. jaunveidojumu zemes vienību izveidi, ATP ir noteikta detālplānojuma izstrādes prasība.



6.attēls. Teritorijas funkcionālais zonējums saskaņā ar spēkā esošo Alūksnes novada teritorijas plānojumu.

Pirms lokālplānojuma ierosināšanas zemes īpašnieks/teritorijas attīstītājs jau bija veicis sākotnējo situācijas izpēti, izvērtējot apkārtnes konteksta, vides, plānošanas, inženiertehniskās apgādes u.c. aspektus, tostarp nekustamo īpašumu tirgus attīstības tendences, secinot par savrupmāju un rindu māju apbūves veidu, kā ekonomiski pamatotāko īpašuma attīstības iespēju. Lai racionāli izmantotu teritoriju ņemot vērā zemes vienības dabiskos apstākļus (reljefs u.c.), attīstības

³ Esošs nomas līgums dzīvnieku patversmes darbībai no 17.11.2016.par ēku un zemi 1960m2 platībā līdz 03.11.2026.

⁴ https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_891

ieceres īstenošanai nepieciešama teritorijas pārplānošana, veicot grozījumus ATP, kā arī detalizējot un precizējot teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, kas iespējams, izstrādājot lokālpārplānojumu⁵⁶:

- dzīvojamās funkcijas apbūvei lietderīgi izmantojama esošā Peldu ielas apkārtnē un tās turpinājums - īpašuma ziemeļu daļa, grozot DA zonas daļu ~2 ha platībā uz zonējumu, kurā atļauta daudzveidīga mājokļu apbūve (t.sk. savrupmājas, dvīņu mājas, rindu mājas u.tml.), savukārt pārmitrā DzS teritorijā Miera ielas esošās apbūves aizmugures frontē nav piemērota apbūvei, kas, savukārt, varētu būt grozāma no DzS uz DA zonu.
- apbūvei izmantojamajā īpašuma daļā ir pamatoti nodrošināt izvēles iespējas daudzveidīgai mājokļu apbūves veidu attīstībai – īpašuma sadalei jaunveidojamās zemes vienībās savrupmāju, rindu māju, dvīņu u.tml. mazstāvu apbūvei⁷,
- attīstības ieceres īstenošanai nepieciešama Peldu ielas turpinājuma izbūve, centralizēto inženierkomunikāciju izbūve, kas visracionālāk varētu būt plānojama, veidojot savienojumu ar Ošu ielu, infrastruktūras izbūvi īstenojot sadarbībā ar kaimiņu zemes īpašnieku (-iem) un pašvaldību,
- attīstītājs ir ieinteresēts arī plašākai sadarbībai ar pašvaldību, izskatot iespēju daļu no zemes vienības Dabas un apstādījumu (DA) zonas atvēlēt publiskiem mērķiem (rezerves teritorijai Jaunās kapsētas paplašināšanai), kā arī pašvaldībai piederošajai ēkai Peldu 12 nodalīt funkcionāli nepieciešamo teritoriju dalītās īpašumpiederības izbeigšanai.

Zemes vienība Ošu iela 3 (kad.apz.3601 001 0422, platība 8,02 ha) - juridiskai personai piederošs īpašums, reģistrēts Zemesgrāmatā. Teritorija atrodas iekškvartālā starp Ošu ielu un Peldu 5A zemes vienību. Atbilstoši spēkā esošajam ATP visā zemes vienībā ir atļautas izmantošanas atbilstoši funkcionālajai zonai "Mazstāvu apbūves teritorija (DzM)". Teritorija ir neapbūvēta, bez inženierkomunikācijām un bez faktiskas piekļuves. Pašreizējā situācijā dabā tas ir izcirtums, pazema teritorija ar vairākiem novadgrāvjiem. Līdzīgi, kā Peldu ielai 5A, pirms būvprojektēšanas un /vai zemes vienības sadales ir noteikta detālpārplānojuma izstrādes procesa prasība. Pagātnē, vairāk kā 10 gadus atpakaļ, ir bijusi sagatavota attīstības iecere, taču ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences un kontekstu ar apkārtnējo īpašumu izmantošanu, tā nav aktuāla un tiek pilnībā pārskatīta. ņemot vērā teritorijas novietojumu, piekļuves un centralizētās inženiertehniskās apgādes risinājumi nav izstrādājami nešķērsojot kaimiņu - Peldu iela 5A un pašvaldības zemes pie Ošu ielas teritorijas.

Galvenās problēmas, kuru atrisināšanai ir nepieciešams plānošanas process zemes vienībā Ošu ielā 3:

- piekļuves nodrošināšana pilsētas ielu tīklam un iekškvartāla ielu/piebraucamo ceļu izplānošana,
- pieslēgumu izveide centralizētajiem inženiertehniskās apgāde tīkliem,
- meliorācijas jautājumi,
- apbūves koncepcijas izstrāde zemes vienības sadales priekšlikuma pamatojumam.

Zemes vienības Ošu iela 5, Ošu iela 3b un Ošu iela 3A (kopējā platība 6,02 ha) - pašvaldības pārziņā esošās zemes vienības pie Ošu ielas, teritorijā starp Slimnīcu un sociālās aprūpes centru "Alūksne". Līdzšinējā laikā neapbūvētas. Ošu 5 atrodas ēkas, kas tiek izmantotas dzīvnieku patversmes vajadzībām. Atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam definētas kā apbūves teritorijas Savrupmāju dzīvojamās apbūves (DzS) un Publiskās apbūves objektu (P) zonējumos. Priekšizpētes ietvaros analizētas iespējas teritorijas piemērotībai ģimeniskai videi pietuvinātu ilgstošas aprūpes pakalpojumu nodrošināšanai pensijas vecuma personām - senioru ciemata izveidei, sociālajai uzņēmējdarbībai u.tml. mērķiem, piesaistot ES atveseļošanās un noturības mehānisma plāna ietvaros pieejamos līdzekļus, attīstot teritoriju pa kārtām (1.kārta orientējoši 4 senioru māju apbūve⁸, *apbūves programmu konkretizējot ņemot vērā LR LM tipveida*

⁵Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.p-ta 2.daļa: (2) "...Pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās lokālpārplānojumā var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālpārplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju";

⁶ 2014.gada 14.oktobra MK noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" "41. Detālpārplānojumu neizstrādā, ja: 41.1. teritorijai ir izstrādāts lokālpārplānojums, ar kuru pietiekami detalizētā pakāpē ir noteikti teritorijas izmantošanas veidi un to aprobežojumi, kā arī sniegti kompleksi transporta infrastruktūras risinājumi"

⁷ Saskaņā ar 30.04.2013. MK 240 "Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (VAN) (<https://likumi.lv/ta/id/256866-visparigie-teritorijas-planosanas-izmantosanas-un-apbuves-noteikumi>), rindu māju apbūve, atšķirībā no spēkā esošā ATP, nav iekļauta Savrupmāju apbūves (DzS) funkcionālajā zonā atļauto izmantošanas veido spektrā; tāpēc rindu māju apbūves veida īstenošanai esošais DzS zonējums jāgroza uz Mazstāvu apbūves vai Jauktas apbūves zonējumu, kurā ir atļautas gan savrupmājas, gan rindumājas, gan arī mazstāvu apbūve (līdz 3 stāviem)

⁸ Labklājības ministrijas vienotās prasības ģimeniskai videi pietuvinātam ilgstošas aprūpes pakalpojumam pensijas vecuma personām ES atveseļošanās un noturības mehānisma plāna projekts: vienā pakalpojuma sniegšanas teritorijā maksimums 4 viena stāva ēkas; vienā ēkā maksimums 12 cilvēki, sadalīti 2 grupās/dzīvokļos – pa seši; ēkā vidēji tiek plānoti 35 m² uz 1 klientu, vidēji 420 m² ēka (sākotnējā info), tipveida projekta pieejamība plānota ~ 2022.g. novembrī).

projekta gala risinājumu, kritērijus pretendēšanai uz pieejamo finansējumu u.c. nosacījumus projekta īstenošanai). Ilgtermiņā pašvaldības īpašumu efektīvai izmantošanai ir pamatoti noteikt plašāku atļauto izmantošanas veidu spektru, kas nodrošinātu iespējas gan sociālās aprūpes, gan citu pakalpojumu objektu apbūvei, arī gan mājokļu apbūves iespējas šajā teritorijā.

Teritorijas attīstības priekšrocības:

- inženierkomunikāciju nodrošinājuma potenciāls (esošie centralizētās apgādes inženiertīkli pieguļošajā Ošu ielā,
- pakalpojumu objektu un rekreācijas teritoriju tuvums (slimnīca un esošais pansionāts, kājāmiešanas attālumā pieejama labiekārtota Alūksnes ezera piekraste),
- teritorijas platība ir optimāla iecerētās apbūves programmas īstenošanai un funkcionāli iederas apkārtējā apbūves struktūrā (esošā savrupmāju apbūve pie Ošu ielas, atļautā (plānotā) mazstāvu apbūve Ošu 3) u.tml.

Plānošanas procesa ietvaros prioritāri risināmie jautājumi pašvaldības zemes vienībās:

- zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājuma izstrāde kontekstā ar kompleksiem piekļuves un centralizētajiem inženierkomunikāciju risinājumiem,
- meliorācijas sistēmu situācijas uzlabošana (ņemot vērā kaimiņu teritorijas),
- apbūves koncepcijas izstrāde (LR LM tipveida projekta adaptācijas iespēju konkretizēšana).

1.3 Vietas dabiskie apstākļi, vides kvalitāte un to ietekmējošie faktori

1.3.1 Reljefs

Lokālplānojuma teritorija atrodas Alūksnes augstienes Vaidavas pazeminājumā.⁹ Teritorija ir ar atšķirīgiem reljefa un mitruma apstākļiem:

- Peldu ielas 5A ziemeļrietumu un vidusdaļas rietumu puse ir ar mainīgiem reljefa apstākļiem un tā atrodas augstāk par lielāko daļu Peldu ielas 5A teritoriju, augstuma atzīmes svārstās no ~187 m LAS līdz ~192 m LAS. Dienvidrietumu daļa ir līdzenāka ~186 m LAS, dienvidaustrumu daļa un ziemeļu daļa teritorijas vidienē ir zemākās vietas Peldu ielā 5A, sasniedzot no ~184 m LAS līdz 185 m LAS. Ziemeļaustrumu daļā ir izveidojies mainīgāks reljefs no ~185 m LAS līdz ~193 m LAS.
- Ošu ielas 3 teritorijas ir no ~185 m LAS līdz ~189 m LAS. Teritorijas vidusdaļa ir salīdzinoši līdzena, bet ziemeļos un pa teritorijas austrumu un rietumu robežām vērojams mainīgāks reljefs.
- Pašvaldības teritorija ir ar vismazāk mainīgo reljefu, tas ir robežās no ~186 m LAS līdz ~189 m LAS ar nelielu kritumu uz ziemeļiem un dienvidiem no vidusdaļas.

1.3.2 Vides kvalitāte un to ietekmējošie faktori

Saskaņā ar VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistra informāciju lokālplānojuma teritorijā vai tiešā tā tuvumā neatrodas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas, kurās pastāvētu augsnes, grunts un pazemes ūdeņu, t.sk., gruntsūdeņu piesārņojuma riski.

Lokālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas tranzīta ielas vai citi lokāla rakstura gaisa kvalitāti ietekmējoši vai troksni radoši objekti. Teritorijai tuvākā valsts vietējās nozīmes autoceļa V386 Alūksne - Ziemeļi – Veclaicene (~60 m attālums no pašvaldības zemes vienībām, ~200 m attālumā no Ošu ielas 3, ~330 m attālums Peldu ielas 5A) transporta intensitāte ir salīdzinoši zema (166 automašīnas diennaktī 2018. gadā¹⁰), tās ietekme uz gaisa kvalitāti vai trokšņu līmeni ir nenozīmīga.

Attīstības ieceres lokālplānojuma teritorijā neparedz darbības, kas būtu saistītas ar likuma "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 1. pielikumā un 2. pielikumā iekļautajā darbībām - objektiem ar potenciālu ietekmi uz vidi.¹¹

⁹ Nacionālā enciklopēdija Latvija, attēls "Dabas rajoni un apvidi"

¹⁰ Latvijas Valsts ceļi, <https://lvceli.lv/celu-tikls/statistikas-dati/satiksmes-intensitate/>

¹¹ Vides pārraudzības valsts biroja lēmums Nr. 4-02/42-2022 par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu, izdots 2022. gada 15. jūlijā

1.3.3 Dabas vērtības

Lokālplānojuma teritorijā un tās tuvumā neatrodas īpaši aizsargājamas dabas teritorijas un NATURA2000 teritorijas.¹² Lokālplānojuma izstrādes ietvaros, 2022.g. jūnijā, tika veikta teritorijas apsekošana dabā un sagatavots sertificēta sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertu atzinums par aizsargājamiem biotopiem un sugām¹³.

Saskaņā ar eksperta atzinumu, Peldu ielā 5A zemes vienībā, tās DA daļas divos nelielos areālos konstatēti Eiropas Savienības prioritāras nozīmes biotopi:

- biotops, kas atbilst potenciāla dabiska meža biotopa kvalitātes kritērijiem un Eiropas Savienības prioritāras nozīmes biotopa “Veci vai dabiski boreāli meži” (biotopa kods 9010¹⁴) nosacījumiem, 2.variantam. Ieteicamā apsaimniekošana – neiejaukšanās;
- daļa no esošā zālāja biotopa, kas atbilst Eiropas Savienības prioritāras nozīmes aizsargājamam zālāju biotopam “Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas”, 3.variantam (biotopa kods 6270¹⁵). Kvalitāte vērtējama kā vidēja. Ieteicamā apsaimniekošana – tradicionālā apsaimniekošana - vienu reizi gadā nopļaut ar zāles novākšanu.

Peldu iela 5A rietumu daļas meža kvartālā ir konstatēta arī neliela lielo balto gārņu *Ardea alba* kolonija (apmēram 5-6 ligzdas, apsekojama laikā novēroti 4 putni). Ja tālākā teritorijas izmantošanā tiks plānota šī meža nogabala labiekārtošana, būvprojekta izstrādes stadijā ieteicama ornitologa konsultācija.

Atsevišķās vietās teritorijā ir konstatēta īpaši aizsargājamā augu suga naktsvijole *Platanthera sp.* Lai arī suga ir ierakstīta Latvijas Sarkanās grāmatas 4. kategorijā kā komerciāli apdraudēta suga, augs Latvijā ir sastopams salīdzinoši daudzviet, tam piemērotos biotopos – lapu koku mežos un to mežmalās, dabiskos zālajos, arī grāvjalās, līdz ar to eksperti it ir secinājuši, ka sugas lokālā izplatība netiek apdraudēta.

Pārējā lokālplānojuma teritorijā citi īpaši aizsargājami biotopi, sugas vai dzīvotnes nav konstatēti:

- Ošu 3 zemes vienībā vairāk nekā 50% aizņem neviendabīga jaunaudze, kas ietver sausus augsnes apstākļus reljefa paaugstinājumos, nosusinātas platības grāvju tuvumā un pārmitras, purvainas vietas; rietumu daļā izvietojies jauns purvainais mežs.
- pašvaldības zemes vienības lielāko daļu aizņem zālājs, mazdārziņi (esoši un pamesti), vietām koku apaugums, vietām sastopamas dabiskiem zālājiem raksturīgas sugas.
- atsevišķās vietās konstatēta invazīvā vārpainā korinte *Amelanchier spicata* – to ieteicams regulāri izcirst vai izrakt, nepieļaujot plašāku savairošanos.¹⁶

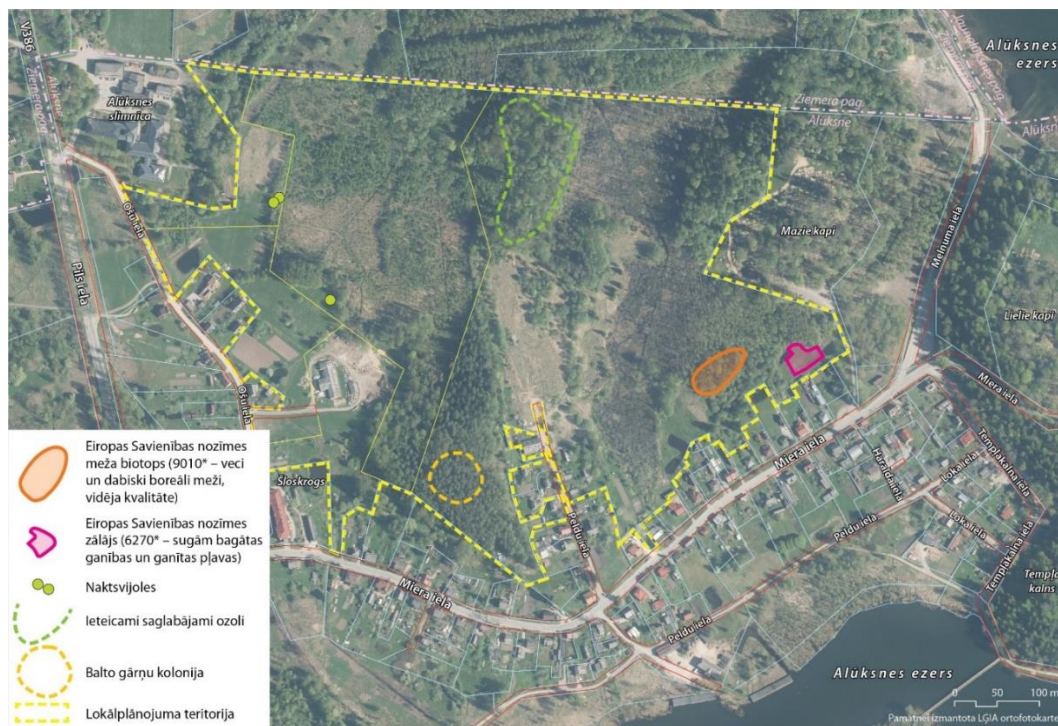
¹² Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols”, <https://ozols.gov.lv/pub>

¹³ eksperte Sandra Ikauniece, sertifikāta Nr. 044 ; eksperte Dzirkstīte Gritāne, sertifikāta Nr. 103, apsekojums veikts 2022. gada 9. jūnijā; atzinumu pievienots lokālplānojuma dokumentācijas 3. pielikumā.

¹⁴ saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 20.jūnija noteikumiem Nr.350 „Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu” un ar Vides ministra 2010.gada 15.marta rīkojumu Nr.93 apstiprināto noteikšanas metodiku „Eiropas Savienības aizsargājami biotopi Latvijā”

¹⁵ saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 20.jūnija noteikumiem Nr.350 „Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu” un ar Vides ministra 2010.gada 15.marta rīkojumu Nr.93 apstiprināto noteikšanas metodiku „Eiropas Savienības aizsargājami biotopi Latvijā”

¹⁶ Atzinums par aizsargājamiem biotopiem un sugām, sagatavoja eksperte par vaskulārajiem augiem, sūnām, ķērpjiem, mežiem un virsājiem, purviem Sandra Ikauniece, sertifikāta Nr. 044 un eksperte par zālājiem, vaskulārajiem augiem, mežiem un virsājiem Dzirkstīte Gritāne, sertifikāta Nr. 103, apsekojums veikts 2022. gada 9. jūnijā, atzinums sagatavots 2022. gada 7. jūlijā



7. attēls. Dabas vērtības lokālplānojuma teritorijā

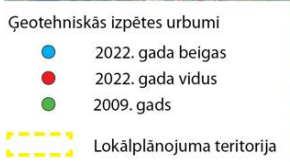
1.3.4 Grunts apstākļi

Lokālplānojuma teritorijā grunts apstākļi ir nevienmērīgi – teritorijas vidienē Ošu ielā 3 un Peldu ielas 5A dienvidu un dienvidaustrumu daļā ir vērojami pārmērīgi apstākļi (purvainas vietas), apbūvei piemērotākas teritorijas daļas vērtējamas Peldu ielas 5A vidusdaļā (abpus Peldu ielas turpinājumam virzienā uz ziemeļiem), Peldu ielas 5A ziemeļu daļā, Ošu ielas 3 ziemeļu daļā. Pašvaldības zemes vienībās pie Ošu ielas reljefa un grunts apstākļi ir salīdzinoši viendabīgāki un būvniecībai labvēlīgi.

Lokālplānojuma izstrādes ietvaros teritorijā tika veikta ģeotehniskā izpēte, galveno uzmanību vēršot perspektīvās ielas trasējumam, kā arī grunts apstākļiem Ošu3 zemes vienībā, kurā pēc sākotnējiem apsekojumiem dabā bija konstatējami visnelabvēlīgākie apstākļi. Izpētes ietvaros veikti 7 urbumi, 4 dinamiskās zondēšanas lauka testi, nodrošinot grunts paraugus, kā arī apkopota līdzšinējā laikā veikto izpēšu materiāli (2009.g. info). Izpētes rezultātā pārbaudīta arī gruntsūdeņu situācija, to dziļumu konstatējot 0,60 - 1,30 m no zemes virsmas (185,57 - 186,80 m v.j.l.). Intensīvu nokrišņu, sniega kušanas vai ilgstoša sausuma laikā gruntsūdens līmeņa svārstības var sasniegt $\pm 0,70$ m no ģeotehniskās izpētes laikā konstatētā gruntsūdens līmeņa.

Lai novērtētu gruntsūdens līmeņa svārstības tālākā lokālplānojumā īstenošanā, būvprojektēšanas stadijā rekomendēts gruntsūdens līmeņa monitorings. Vietām teritorijā vērojama pārpurvošanās. Ņemot vērā mālaino grunšu esamību, pēc nokrišņiem iespējama arī virsūdeņu uzkrāšanās. Izpētes teritorijas ģeoloģiskos apstākļus veido biogēnie nogulumi (bQ4) augsne, kūdra, sapropelis, glaciolimniskie nogulumi (glQ3 ltv) smalka smiltis, smilšmāls, mālsmiltis, glaciģenie nogulumi (gQ3ltv) - morēnas mālsmiltis un smilšmāls. Vietām Ošu ielas 3 vidienē vājas grunts ir konstatējamās līdz 7,2 m dziļumam. Plānotās savienojošās ielas trase un teritorijas Z daļā grunts apstākļi vērtējami kā optimāli plānotai apbūvei¹⁷. *Detalizēts ģeotehniskās izpētes pārskatu skatīt 2. pielikumā.*

¹⁷ SIA „I.A.R.” Ģeotehniskās izpētes pārskats”, darbus veica ģeotehniķis G. Robalts, sert. Nr. 2-00013, 2022. gada jūlijs



8.attēls. Ģeotehniskās izpēte apsektie punkti

1.4 Ainava un pilsētībūvnieciskā situācija, kultūrvēsturiskās vērtības

Lokālpārvaldes teritorijā esošajā pilsētvidē uztveras lokāli - tik, cik esošās Peldu ielas perspektīvā un atsevišķos skatos starp esošo apbūvi no Miera un Ošu ielas puses - galvenokārt, kā Miera un Ošu ielu pirmās apbūves frontes “aizmugures” fons bez apbūves.



9.attēls. Peldu ielas esošā apbūve
skatā pirms lokālplānojuma
teritorijas



10.attēls. LP teritorija Peldu ielas perspektīvā



11.attēls. Skats uz LP teritoriju no teritorijas DA stūra puses (iebrauktuves uz Jaunajiem kapiem). Lokālpārplānojuma risinājumā apbūve nav plānota - paredzēts saglabāt Dabas un apstādījumu teritorijas funkcijai



12.attēls. Skats uz LP teritoriju no teritorijas D, DA puses - priekšplānā Miera ielas esošā apbūve, lokālpārplānojuma teritorija - neapbūvētā teritorija tās fonā, kuru lokālpārplānojuma risinājumā paredzēts arī turpmāk saglabāt Dabas un apstādījumu teritorijas funkcijai



13.attēls. Miera ielas apbūves raksturs posmā starp Melnuma ielu un Peldu ielu. Lokālpārplānojuma teritorija esošās apbūves fonā uztveras minimāli un lokālpārplānojuma risinājumā paredzēts arī turpmāk saglabāt Dabas un apstādījumu teritorijas funkcijai



14.attēls. Miera ielas apbūves raksturs posmā starp Peldu un Ošu ielām; aizmugures fonā – mežs lokālpārplānojuma teritorijā, kas lokālpārplānojuma risinājumā tiek saglabāts Dabas un apstādījumu teritorijas funkcijai.



15.attēls. Skats no Ošu ielas virzienā uz LP teritoriju. Tālumā – esošā būve LP teritorijā (dzīvnieku patversme).



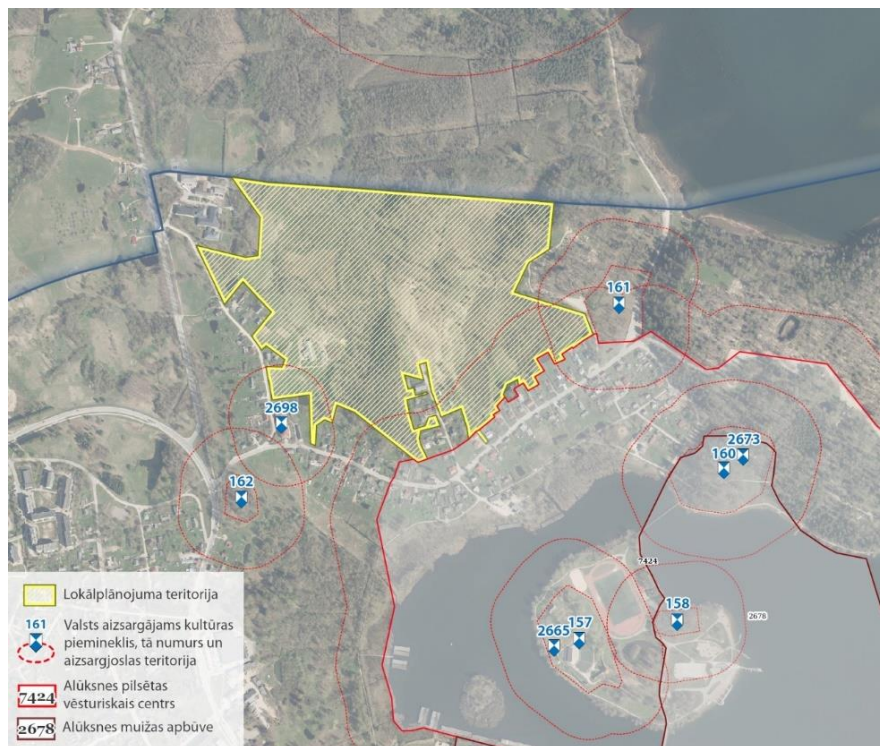
16.attēls. Ošu ielai raksturīgā apbūve. LP teritorija – aizmugures tālajā plānā – faktiski neuztveras.

Apkārtējo ielu apbūvē dominē dažāda mēroga un arhitektoniskā risinājuma savrupmājas ar palīgēkām un dārziem, dažāda mēroga apbūves gabalos, neuzkrītošiem žogiem (galvenokārt dzīvžogiem). Nav konstatējami ainavu degradējoši objekti, ne arī īpaši vērtīgi ainaviski arhitektoniski akcenti vai dominantes, kas būtu īpaši izceļamas lokālpārplānojuma teritorijas attīstības kontekstā.

Publiski nozīmīgākajā ārtelpā – Miera ielas ainavas telpā, kā daļā no Alūksnes vēsturiskā centra apbūves ainavu telpas, lokālpārplānojuma teritorija veido “zaļo” fonu. Respektējot esošo ainavu, arī turpmākajā izmantošanā šo lokālpārplānojuma teritorijas daļu tiek paredzēts saglabāt Dabas un apstādījumu zonas funkcijai.

Kultūrvēsturiskās vērtības

Lokālpārplānojuma teritorijā neatrodas valsts vai vietējās nozīmes aizsargājami kultūras pieminekļi. Lokālpārplānojuma teritorija tās dienvidu daļā robežojas ar valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa Alūksnes pilsētas vēsturiskais centrs (valsts aizsardzības Nr. 7424) teritoriju un vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa Alūksnes pilskroga “Šloskrogs” (valsts aizsardzības Nr. 2698) teritoriju, attiecīgi lokālpārplānojuma teritoriju skar to aizsargjoslas (aizsardzības zonas). Teritorijas rietumu daļu daļēji skar vietējās nozīmes arheoloģiskā pieminekļa Alūksnes apmetne (valsts aizsardzības Nr. 161) aizsardzības zona (skat. 15.attēlu).



17. attēls. Kultūras pieminekļu izvietojums lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā

Līdzšinējā laikā Alūksnes pilsētas vēsturiskā centra teritorijai ir veikta pilsētvides analizē¹⁸, attiecībā uz Lokālpārplānojuma teritorijai piegulošo Miera ielu secinot sekojošo:

“Miera ielas apbūve ir veidojusies sākotnējās Marienburgas ciema apbūves teritorijā (17. gs.) Lielākā daļa no mūsdienās redzamās Miera ielas individuālo dzīvojamo māju apbūves ir veidojusies 20. gs. vidū. Pie Miera ielas piekļaujas individuālās apbūves zemes gabali. 12 no 37 apsekojumā ietvertajiem Miera ielai piegulošajiem zemesgabaliem ir sadalīti mazākos

zemesgabalos, palielinot apbūves blīvumu un samazinot iespējamo attālumu starp ēkām. Apbūvei ir raksturīga rindas tipa apbūve. Dzīvojamo ēku novietojumā nav izveidojusies vienota ielas būvlaide. Vairumā zemesgabalos saimniecības ēkas ir novietotas zemesgabalu dziļumā. Miera ielas apbūves mērogs ir sabalansēts. Pamatā apbūvi veido viena stāvu ēkas ar izbūvētu jumta stāvu un slīpiem jumtiem. Apbūves siluetu veido dažādu slīpumu vienas slīpnes, divslīpju un četrslīpju jumti. Miera ielai raksturīgajā apbūves mērogā dominē divu stāvu dzīvojamā ēka Miera ielā 27 / 27A būvprojoms un siluets.

Miera ielas apbūves arhitektonisko koptēlu negatīvi ietekmē dažu dzīvojamo ēku būvprojomu un jumtu asimetriskā konfigurācija (piemēram ēka Miera ielā 15) dažu ēku fasāžu apdarē lietotie būvmateriāli un to salikumi (piemēram ēka Miera ielā 12B) kā arī atsevišķu ēku arhitektūrai nepiemēroti jumta segumu materiāli (piemēram ēka Miera ielā 13) un ailu aizpildījumu (logu un durvju) materiālu un arhitektonisko detaļu nepamatotā dažādība.

Apbūves siluetu negatīvi ietekmē vienas ēkas dažāda slīpuma jumta plaknes (piemēram ēkas Miera ielā 6B, Miera ielā 15). Miera ielas apbūvei neraksturīgi apjomu formu akcenti (piemēram, Miera ielā 6). Dzīvojamo ēku un palīgēku fasāžu apdarē redzami būvmateriāli, kas tika lietoti 20. gs. sākumā – laukakmens mūris, sārtie māla ķieģeļi, guļbaļķi, dēļu apšuvumi un azbestcementsa viļņotās jumta loksnes (piemēram, ēkas Miera ielā 2, Miera ielā 4, Miera ielā 12). Būtisku apbūves arhitektoniskā koptēla daļu veido 20. gs. otrajā pusē / 21. gs. sākumā būvētas un remontētas ēkas, kuru būvmateriālu un apdares materiālu (dažādās tonalitātēs krāsotu dēļu apšuvumi, silikāta ķieģeļi, 21. gs. sārtie māla ķieģeļi, krāsots apmetums, sintētisku materiālu apšuvumi, metāla un kokskaidu lokšņu materiāli, viļņoto azbestcementsa lokšņu jumta segumi, viļņoto un gludo skārda lokšņu jumta segumi, bitumena plāksnīšu un viļņoto lokšņu jumta segumi) estētiskā kvalitāte un nolietojums negatīvi ietekmē apbūves arhitektonisko kvalitāti”.

¹⁸ “ALŪKSNES PILSĒTAS VĒSTURISKĀ CENTRA UN VĒSTURISKI NOZĪMĪGĀS PILSĒTVIDES APBŪVES ARHITEKTONISKĀ APSEKOŠANA UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS IETEIKUMI”, SIA „ARHITEKTA L. ŠMITA DARBNĪCA”, līguma Nr. ANP/1-45.1/20/392 Pasūtījuma Nr. 539-2020



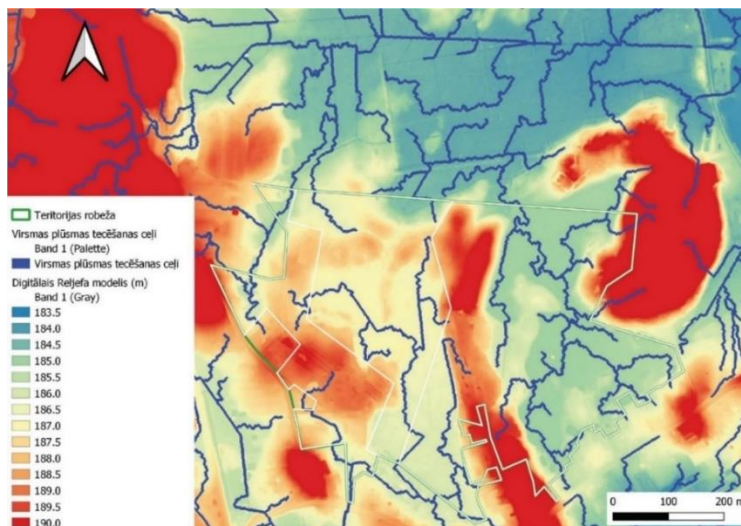
18., 19., 20. attēli. Vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis - Alūksnes pilsbrogs "Šlosbrogs" (valsts aizsardzības Nr. 2698) - galvenie uztveres skatu punkti: no Miera un Ošu ielas krustojuma un no Miera ielas (*LP teritorija fonā neuztveras*). Ainavas telpā skatā no Ošu ielas uztveras esošā dzīvnieku patversmes ēka un neapbūvētā teritorija lokālpārplānojuma teritorijas daļā pie Ošu ielas

Kultūras pieminekļu aizsardzības zonās faktiski netiek plānota ainavas pārveide: Miera ielas esošās apbūves aizmugures fronti ir plānots saglabāt Dabas un apstādījumu teritorijas funkcijai, savukārt teritorijas daļa pie Ošu ielas plānota mazstāvu apbūvei, primāri senioru ciemata attīstības mērķiem, savukārt teritorijas daļu, kas tieši robežojas ar arhitektūras pieminekļa zemes vienību tās rietumu pusē definējot Dabas un apstādījumu funkcijai (skat. grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi").

1.5 Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums

Lokālpārplānojuma teritorijā pašreizējā situācijā nav izbūvētu inženiertehniskās apgādes tīklu - tuvākie centralizētās apgādes tīkli atrodas Peldu, Miera un Ošu ielās. Atsevišķu komunikāciju pievadi pieejami teritorijas daļā pie Ošu ielas - teritorijā starp Slimnīcu un esošo aprūpes centru "Alūksne". Plānotajā situācijā lokālpārplānojuma teritoriju ir paredzēts nodrošināt ar visiem nepieciešamajiem inženiertīkliem (skat. esošās un plānotās situācijas shēmas 3.4. sadaļā).

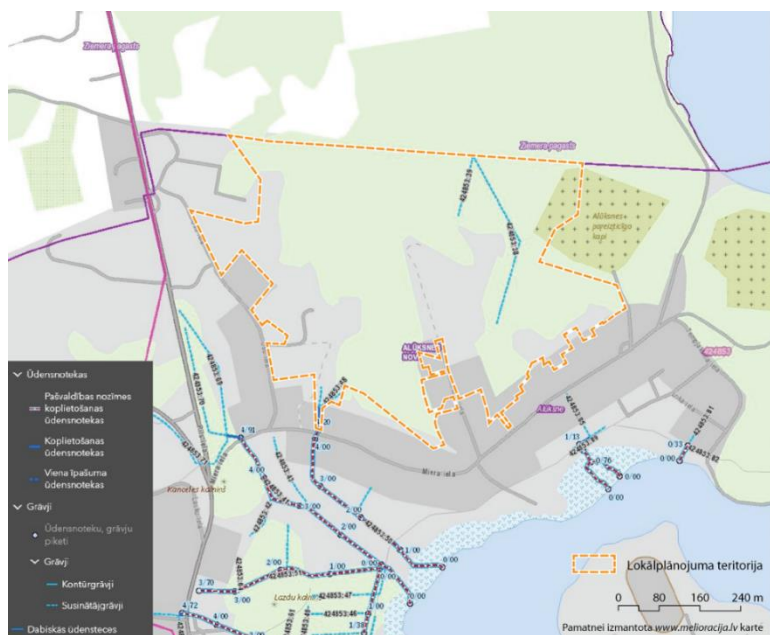
1.6 Meliorācija un lietusūdeņu kanalizācijas situācija



Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Alūksnes pilsētas, Alūksnes ezera dienvidrietumu krasta daļā, ūdenssaimniecisko iecirkņu kods (ŪSIK) 42487, sateces baseina kods 424853, Gaujas baseinā. Meliorācijas ūdeņu noteces iespējas ir tieši saistītas ar ezera ūdens līmeni, tā sezonālajām saistībām (*zemākais pieļaujamais ūdens līmenis ir 183,50 m vjl, augstākais ūdens līmenis ir 183,90 m vjl. (maksimāli īslaicīgi pieļaujamais ūdens līmenis pavasara palu laikā 184,00 m virs jūras līmeņa)*).¹⁹ Galvenais noteicošais faktors - vidējais Alūksnes ezera ūdens līmenis - 183,7 m LAS.

21. attēls. Lokālpārplānojuma teritorijas un apkārtnes virsmas

¹⁹ <https://enciklopedija.lv/skirklis/136009-Al%C5%ABksnes-ezers>

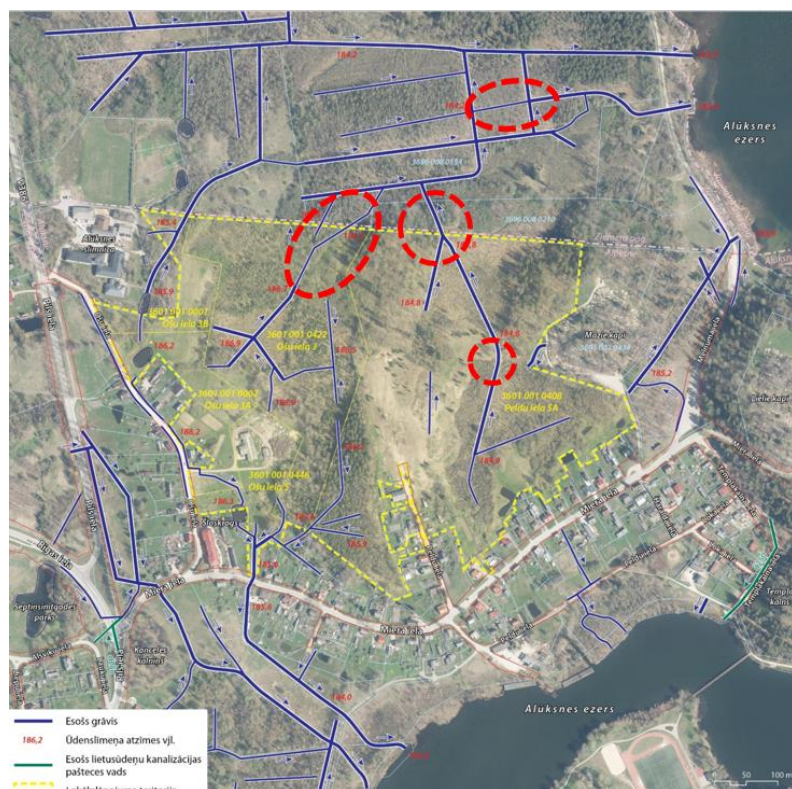


koplietošanas ūdensnoteku, nodrošinot to funkcionalitāti.²¹

Saskaņā ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Vidzemes reģiona meliorācijas nodaļas nosacījumos lokālpārveidējuma izstrādei (Nr. 22/26 no 2022. gada 3. maija) iekļauto informāciju lokālpārveidējuma teritorijā meliorācijas kadastrā nav uzskaitītu meliorācijas sistēmu.²⁰

22.attēls. Meliorācijas kadastra sistēmas

Saskaņā ar Pašvaldības aģentūras “Spodra” nosacījumos lokālpārveidējuma izstrādei (Nr. SPO/1-6/22/73 no 2022. gada 16. maija) iekļauto informāciju, lokālpārveidējuma un tam pieguļošajā teritorijā nav izbūvētas lietus kanalizācijas sistēmas, īpašumā ar kadastra Nr. 36010010428 pašvaldības aģentūra “SPODRA” apsaimnieko susinātājgrāvjus un



Lokālpārveidējuma teritorijas ūdeņu novadīšana ir iespējama pa savstarpēji saistītu meliorācijas sistēmu Lielākā daļa ūdeņu no Peldu ielas 5A un Ošu ielas 3 teritorijām tiek novadītas uz esošo grāvju sistēmu ziemeļu virzienā un tālāk uz ezeru. Grāvju sistēmas darbībā konstatējama problemātika gan aizauguma, gan bebru darbības dēļ, kas teritorijā rada pārmitrus apstākļus. Konstatētās galvenās problēmvietas atzīmētas 23.attēlā.

23.attēls. Esošais meliorācijas grāvju tīkls un galvenās problēmvietas

²⁰ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Vidzemes reģiona meliorācijas nodaļas nosacījumi lokālpārveidējuma izstrādei Nr. 22/26, izdoti 03.05.2022.

²¹ Pašvaldības aģentūras “Spodra” nosacījumi lokālpārveidējuma izstrādei Nr. SPO/1-6/22/73, izdoti 16.05.2022.

1.7 Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Teritoriju dienvidu daļu skar iepriekšpieminētas aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem, rietumu daļu - kapsētas sanitārā aizsargjosla. Esošo inženierkomunikāciju ekspluatācijas aizsargjoslas skar nebūtiski - teritorijas rietumu daļā, pašvaldības zemes vienībās (aizsargjosla ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju 6-20 kV, aizsargjosla ap elektrisko tīklu kabeļu līniju 6-20 kV, aizsargjosla ap elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,4 kV, aizsargjosla ap sadzīves kanalizācijas paštecē vadu, aizsargjosla ap sadzīves kanalizācijas spiedvadu, aizsargjosla ap ūdensvadu, aizsargjosla ap meliorācijas sistēmas grāvjiem).

Skatīt detalizēti grafiskās daļas kartē "Teritorijas esošā izmantošanas un esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".

Lokālpārplānojuma teritorijā nav valsts vai vietējās nozīmes ģeodēziskā tīkla punktu.

II. Teritorijas vīzija, nākotnes tēls

Teritorijas konceptuālā vīzija izstrādāta speciālistu un plānošanas nozaru ekspertu plenārā (hakatnā), kas notika Alūksnē 09/10.06. 2022.

Vietas nākotnes tēls: ainavisks, pieejams, vieds

«Mūsdienu ziemeļnieciski šarmantās Alūksnes vārda sākotne saistās ar senāko latgaļu cilmes vārdu «oluksna», kas nozīmē avotainu vietu mežā. Šī vieta pie ezera bijusi īpaši ierīdžēta ar nepārtrauktu apdzīvotību vismaz 23 gadsimtu garumā. Ja par vēlmi dzīvot pie ainaviskā ezera pagātnē cīnījušies, tad šodien tas ir dzīves stila un izvēles jautājums»
(A. Klepers, Dr.geogr.asociētais profesors, vietu marketinga eksperts)



Teritorijas attīstības mērķauditorija: ģimenes māju īpašnieki, brīvdienu māju īpašnieki, seniori, pilsētnieki, pilsētas viesi.

Dzīves stils:

- Mazpilsētas kompakturnums
- Daba + aktīvs miers
- Prasījums uz kvalitāti
- Rūpes par sevi/ rūpes par citiem
- Pastaigas, kustība, izziņa
- Kopā būšanas iespējas
- Aktīvi piepildīts laiks
- Saikne ar pilsētu

Teritorijas attīstības vīzija paredz jaunas apbūves teritorijas attīstību pilsētas robežās, ņemot vērā vietas dabiskos apstākļus (reljefu, apbūve piemērotākās teritorijas daļas vadoties no grunts apstākļiem, ainaviski vērtīgākās meža teritorijas), piegulošo teritoriju apbūvi, attīstot teritoriju primāri mājokļu funkcijai, kā arī pašvaldības pakalpojumu objektu izbūvei, veidojot harmonisku vidi jaunas un mūsdienīgu apbūves iespējām, atbilstošu publisko infrastruktūru (ielu tīklu un centralizētu inženierkomunikāciju pieejamību) un funkcionāli saistītu ārtelpu, t.sk. savienojums ar apkārtējo pilsētas teritoriju.



24.attēls. Teritorijas attīstības vīzija (ainavu arhitekts V. Zusmanis, 2022.g.jūlijs)

III. Lokālpārplānojuma risinājums

3.1. Apbūves koncepcija, satiksmes organizācijas, labiekārtojuma un apstādījumu attīstības pamatprincipi

Apbūves tipoloģija

Lokālpārplānojuma teritorija tiek paredzēta dažādu dzīvojamo ēku tipoloģijas īstenošanas iespējām (t.sk. savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju, īres kotedžu, mazstāvu ("puduru tipa") daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve (skat. piemērus lokālpārplānojuma dokumentācijas daļā "IV. Pielikumi (izpētes), 3.pielikumā"), ar mērķi sekmēt pieejamu mājokļu izbūves iespējas dažādu jaunveidojamo zemes vienību izveides ietvaros (jaunveidojamo zemes vienību izvēles iespējas no 600 m²- 2000 m² (t.sk. rindu mājām - no 300 m² vienai sekcijai), kā arī nodrošināt priekšnoteikumus mūsdienīga senioru ciemata projekta īstenošanai teritorijas rietumu daļā pie Ošu ielas, un citu ar dzīvojamo funkciju saistītu pakalpojumu objektu attīstības iespējām.

Apbūves teritorijas tiek plānotas ņemot vērā būvniecībai labvēlīgos reljefa un grunts apstākļus, pirmkārt turpinot apbūvi gar Peldu ielu, paredzot kompaktas apbūves iespējas (savrupmājas uz nelieliem apbūves zemes gabaliem, dvīņu mājas, rindu mājas), savukārt reljefainajā un ainaviski pievilcīgākajā teritorijas ziemeļu daļā - retinātāku apbūvi savrupmājām, bet teritorijas austrumu un dienvidaustrumu daļu saglabāt neapbūvētu dabas un apstādījumu zonai. Ošu 3 zemes vienībā labākie grunts apstākļi ir ziemeļu daļā, tāpēc apbūves iespējas prioritāri tiek paredzētas ziemeļu daļā, savukārt centrālajā daļā, ņemot vērā nevienmērīgos un vietām būvniecības nelabvēlīgos grunts apstākļus, ir pamatoti plānot ainavas uzlabošanas pasākumus (dīķu, mikrolieljefa izveidi),

konkrēto apbūves tipoloģiju un izvietojumu konkretizējot tālākajā lokālpārplānojuma īstenošanas procesā (konceptijas priekšlikums - īres kotedžu apbūve).

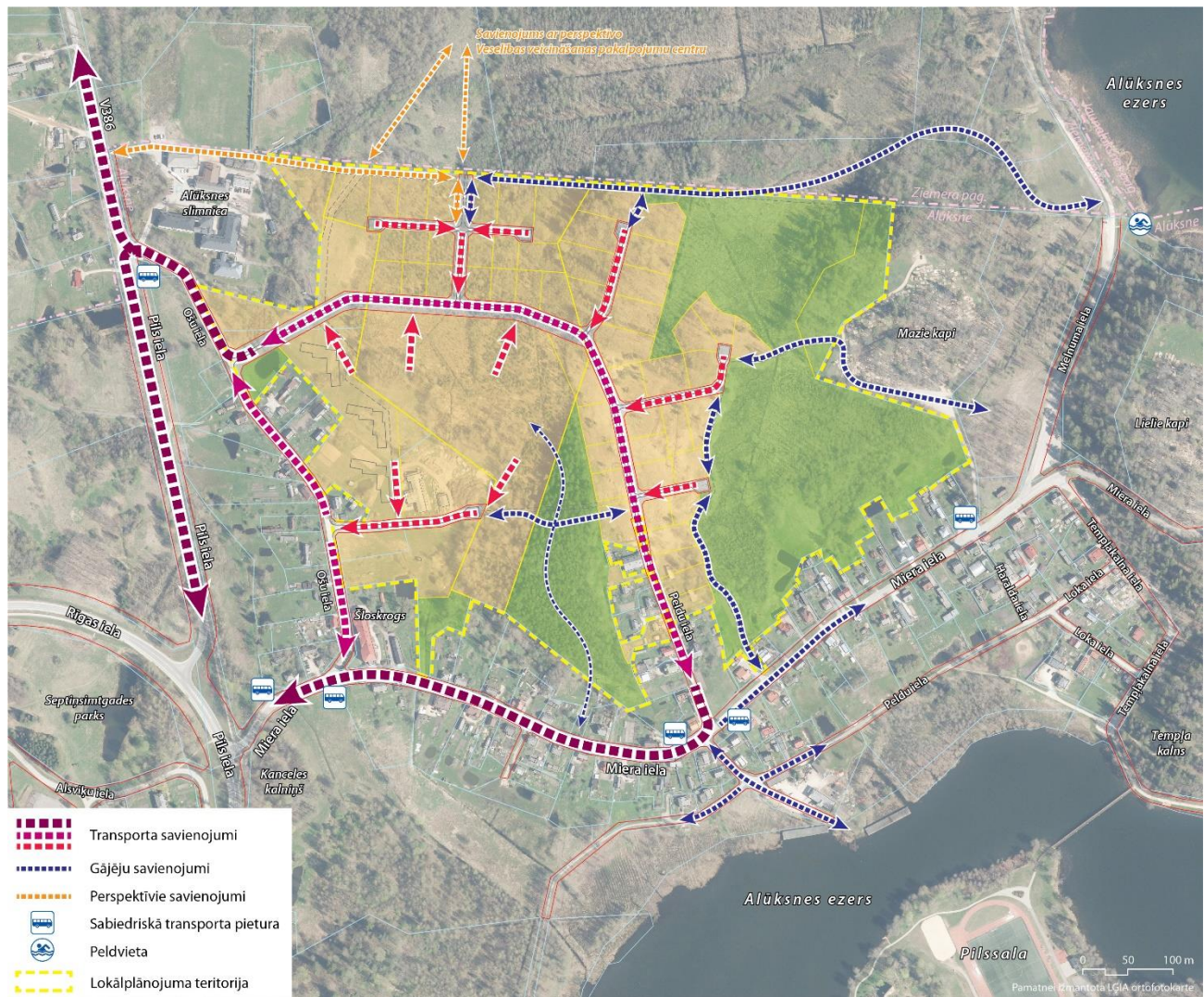


25.attēls. Apbūves koncepcija – principiālais apbūves izvietojuma priekšlikums

Plānotajā senioru ciematā pie Ošu ielas, savukārt, apbūve izkārtota ņemot vērā aktuālo LR LM tipveida projektu risinājumu (uz 09/09/2022. ēkas apjoms "bruto" (apbūves laukums) ~850 m²), apbūvi izkārtojot teritorijas vidusdaļā, aizmugures frontē aiz esošās Ošu ielas savrupmāju apbūves, piekļuvi organizējot no jaunveidojama piebraucamā ceļa. Īstenojot senioru ciematu 1.kārtas apjomā (3-4 ēkas), dzīvnieku patversmes darbību esošo ēku, būvju un teritorijas ietvaros ir iespējams turpināt, savukārt ilgtermiņā, attīstot senioru ciemata tālākās kārtas, dzīvnieku patversme optimizējama, mūsdienīgi pārveidojot un integrējot ciematā, vai pārceļama ārpus lokālpārplānojuma teritorijas.

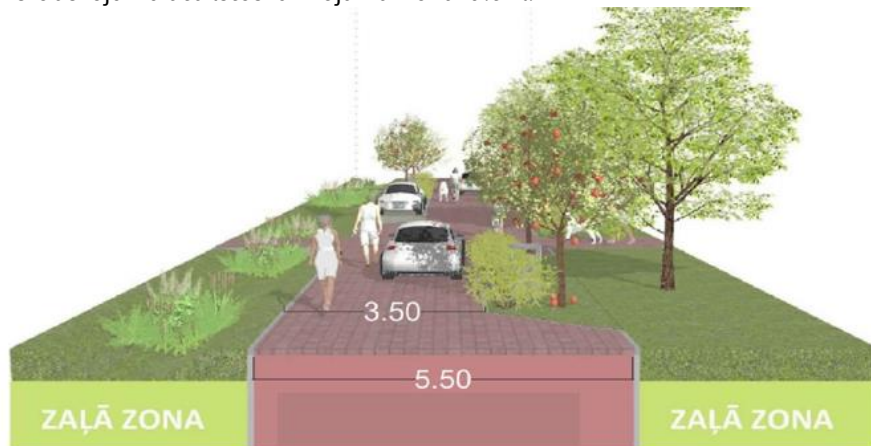
Satiksmes organizācija

Piekļuvi lokālpārplānojuma teritorijai plānots nodrošināt no esošajām Peldu un Ošu ielām, izbūvējot Peldu ielas turpinājumu ar lokveida savienojumu uz Ošu ielu. Iela paredzēta publiskai lietošanai, atbilstoši vietējās nozīmes (E kategorijai) ielai ar ielas atzariem atsevišķu apbūves kvartālu un jaunveidojamo zemes vienību piekļuvei. Iekškvartāla savienojumiem - piebraucamajiem ceļiem, rezerves inženierkomunikāciju koridoriem, perspektīvajiem transporta savienojumiem (vai tikai gājēju savienojumiem) tiek ierezervētas papildus brīvā telpas – nepabūvētas ārtelpas joslas, katra konkrētā savienojuma funkcionalitāti konkretizējot tālākajā būvprojektēšanas stadijā.



24.attēls. Transporta organizācijas plāns

Ielu tīkls lokālplānojuma teritorijā plānots pēc “kopīgas ielas telpas principa” - t.i. ar maksimāli “mierinātu” satiksmi - optimizētu brauktuves platums (3,5 m ar apmaiņas vietu “kabatām”), viena līmeņa ielas telpu automašīnām, gājējiem un velo braucējiem, paredzot prioritāti mazāk aizsargātajiem satiksmes dalībniekiem, paredzot satiksmes kustības ātruma ierobežojumu atbilstoši dzīvojamai zonai u.tml.



Plānotās ielas sarkano līniju koridors atsevišķos ielas posmos var būt mainīgs (robežās no 13- 23 m), definēts ar mērķi nodrošināt gan ielas funkcionalitāti atbilstoši ielas kategorijai (vietējās nozīmes iela), gan visu centralizēto komunikāciju izbūves iespējas (ievērtējot to prognozējamās diametrus un savstarpējos attālumus atbilstoši MK noteikumiem, maksimāli satuvināti un kompakti). Mainīgais sarkano līniju koridora platums izriet no teritorijā atšķirīgajiem meliorācijas apstākļiem - ievalku vai grāvju nepieciešamības, kā arī perspektīvajiem koku stādījumiem ielas telpā. *Šķērsprofilus skat. grafiskās daļas kartē "Šķērsprofili". Komunikāciju satuvinājumu iespējas izdiskutētas lokālpārplānojuma procesā, darba sanāsmēs ar iesaistītajām institūcijām (AS "Sadales tīkls", SIA "Rūpe", SIA "Spodra" u.c.) vienojoties par visoptimālāko risinājumu.*

Ārtelpas un labiekārtojuma pamatprincipi

Apbūves un labiekārtojuma risinājums plānots ievērojot Alūksnes mazpilsētai raksturīgo apbūves mērogu un apbūves izvietojuma pamatprincipus, veidojot harmoniski saskanīgu arhitektūras un ārtelpas risinājumu, kompozicionāli un stilistiski vienotu atsevišķo apbūves kvartālu un/vai ielas telpas uztveres zonu ietvaros (*skat. nosacījumus lokālpārplānojuma dokumentācijas daļā "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" 3.3., 3.4. nodaļās*).

Teritorijas apstādījumu struktūrā tiek rekomendēts izvēlēties klimatiskajiem un vides apstākļiem atbilstošās koku, krūmu u.c. apstādījumu sugas, konkrēto apstādījumu veidu, kompozīciju un sortimentu precizējot labiekārtojuma projektos, plānotajā apstādījumu struktūrā integrējot teritorijā augošos kokus.

Projektējot apbūvi esošajās meža zemēs, būvprojektēšanas stadijā ir pienākums izvērtēt un precizēt ainaviski vērtīgos un saglabājamos kokus, pieaicinot attiecīgās jomas speciālistu (sertificēts arborists, ainavu arhitekts).

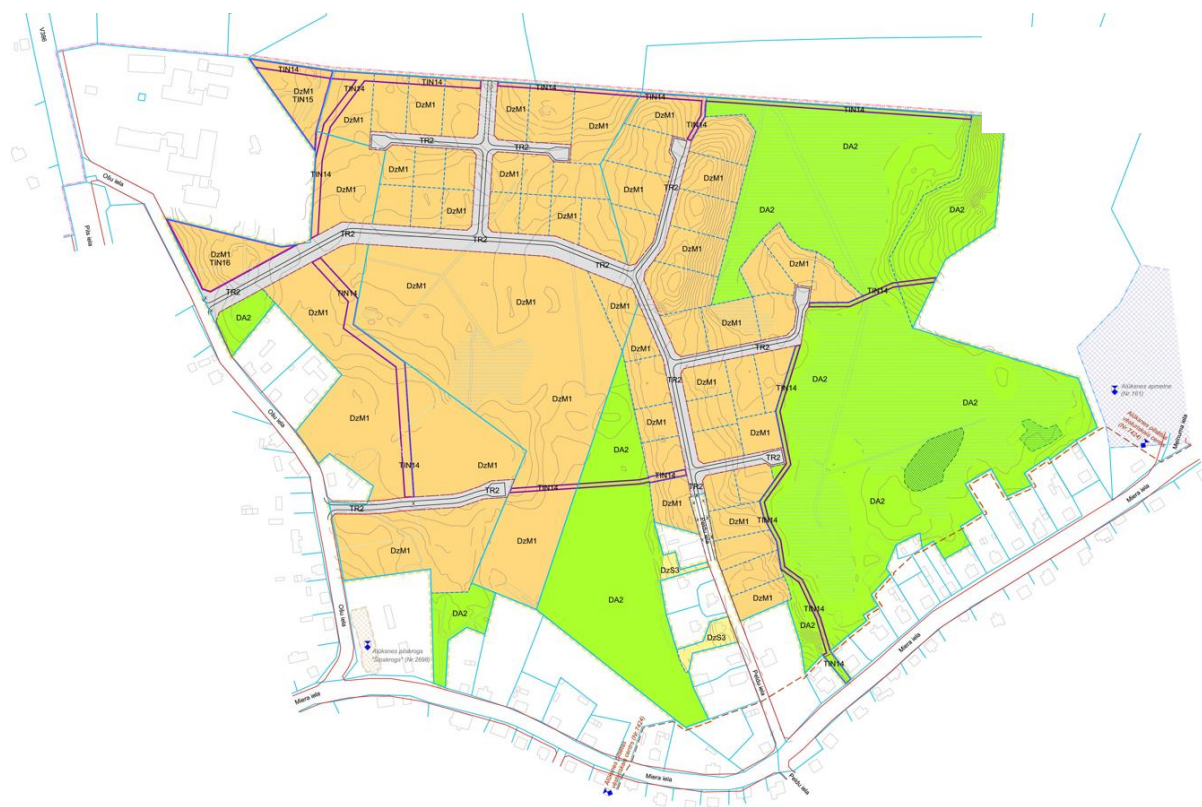
Ārtelpas infrastruktūrā un labiekārtojumā, jo īpaši attīstot senioru ciemata teritoriju, akcentēts vides pieejamības būtiskums, tostarp universālā dizaina principu ievērošana, nodrošinot vides pieejamību dažādām sabiedrības grupām – personām ar kustību, redzes vai dzirdes traucējumiem, vecākiem ar bērnu ratiņiem u.tml.

Apbūves priekšlikums ir informatīvs/orientējošs, konkretizējams turpmāko būvprojektu ietvaros.

3.2. Plānotais funkcionālais zonējums

Teritorijas funkcionālais zonējums, atļautās izmantošanas veidi u.c. nosacījumi definēti saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (tālāk tekstā - MK VAN), ņemot vērā lokālplānojuma izstrādes virsmērķi: nodrošināt priekšnoteikumus teritoriju ilgtspējīgai un tehniski ekonomiski pamatotai izmantošanai dzīvojamās apbūves, sociālās aprūpes objektu un citu pakalpojumu objektu/publisko funkciju attīstībai, kompleksas infrastruktūras (ielu, centralizētās inženiertehniskās apgādes tīklu) un publiskās ārtelpas izveidei. Zonu kodi (DzS3, DzM1, DA2, TR2, TIN 14 – TIN 16) ģenerēti automātiski, TAPIS sistēmā.

Ņemot vērā lokālplānojuma, kā ilgtermiņā plānošanas dokumenta statusu un MK VAN valstī vienoti noteikto funkcionālo zonu iedalījumu un atļauto teritorijas izmantošanas veidu iespējas katrā no tām, lokālplānojuma teritorijā apbūvei izmantojamajā teritorijā daļā izvēlēts vienots zonējums, pārmantojot līdzšinējā spēkā esošajā teritorijas plānojumā daļā no lokālplānojuma teritorijas jau noteikto **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas zonējumu (DzM1)**, ar salīdzinoši maksimāli elastīgu dažādas tipoloģijas mājokļu apbūves īstenošanai (savrupmājas, dvīņu mājas, rindu mājas, mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami) un publisko pakalpojumu objektu apbūves izvēles iespēju.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

DzM1	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM1)
DzS3	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS3)
TR2	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR2)
DA2	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA2)

TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

TIN14	IEKŠKVARTĀLA SAVIENOJUMS/ INŽENIERKOMUNIKĀCIJU KORIDORS (TIN14)
TIN15	REZERVES TERITORIJA ENERGOAPGĀDES OBJEKTA IZVIETOŠANAI (TIN15)
TIN16	REZERVES TERITORIJA SLIMNĪCAS ATTĪSTĪBAI (TIN16)

25.attēls. Plānotais
funkcionālais zonējums

Savrupmāju apbūves (DzS3) zonējums noteikts diviem starpgabaliem pie Peldu ielas, kur faktiskajā situācijā ir esoša savrupmāja (Peldu 12) un otram starpgabalam, kurš funkcionāli ir saistīts ar blakus esošajām savrupmājām.

Dabas un apstādījumu teritoriju zonai (DA2), salīdzinot ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, tiek grozītas zonas robežas Peldu 5A zemes vienībā, nesamazinot zonas līdzšinējo īpatsvaru, transformējamas meža zemes platības kompensējot esošās zemes vienības robežas. Pie Ošu ielas un blakus esošajam sociālās aprūpes centram "Alūksne" noteiktas papildus DA teritorijas, ņemot vērā to faktisko izmantošanu.

Plānoto ielu teritorijas, atbilstoši MK VAN, noteiktas **Transporta infrastruktūras (TR2)** zonējumā.

Teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN):

TIN 14: noteiktas iekškvartālu savienojumiem/inženierkomunikāciju rezerves koridoriem, konkrēto funkcionalitāti precizējot tālākajā būvprojektēšanas procesā:

- savienojumi ar prioritāti gājējiem- virzienā uz Jaunajiem kapiem, A- R virzienā starp meža kvartāliem, kā arī gar teritorijas ziemeļu malu, virzienā uz ezeru,
- savienojums, prioritāri rezerves inženierkomunikāciju koridoram un glābšanas dienestu piekļuvei - gar purva malu Z -D virzienā uz Miera ielu,
- iekškvartāla savienošais ceļš plānotā senioru ciemata teritorijā, kas varētu tik projektēts un īstenots kā paraugs vienotas satiksmes telpas («shared space street») satiksmes organizācijai – ar minimālu autotransporta klātbūtni (tikai apkalpei), ideālu vides pieejamības nodrošinājumu, integrēts kopējā seniora ciema ārtelpā,
- potenciāls savienojums gar LP teritorijas Z daļu (gar Slimnīcas «aizmuguri» no Pils ielas puses) ar perspektīvu braucamā ceļa f-ju, kas varētu būt nepieciešams, ja tiek pieņemts lēmums LP teritorijas ZR stūrī būvēt jaunu centralizētās siltumapgādes katlumāju, vai, ja apbūvei apbūves aktivitātes tiek iniciētas kaimiņu zemes vienībās Ziemeļu pagasta robežās, kā arī ceļu savienojuma nodrošināšanai ar plānoto ielu tīklu Ošu 3 zemes vienībā (ja nepieciešams).

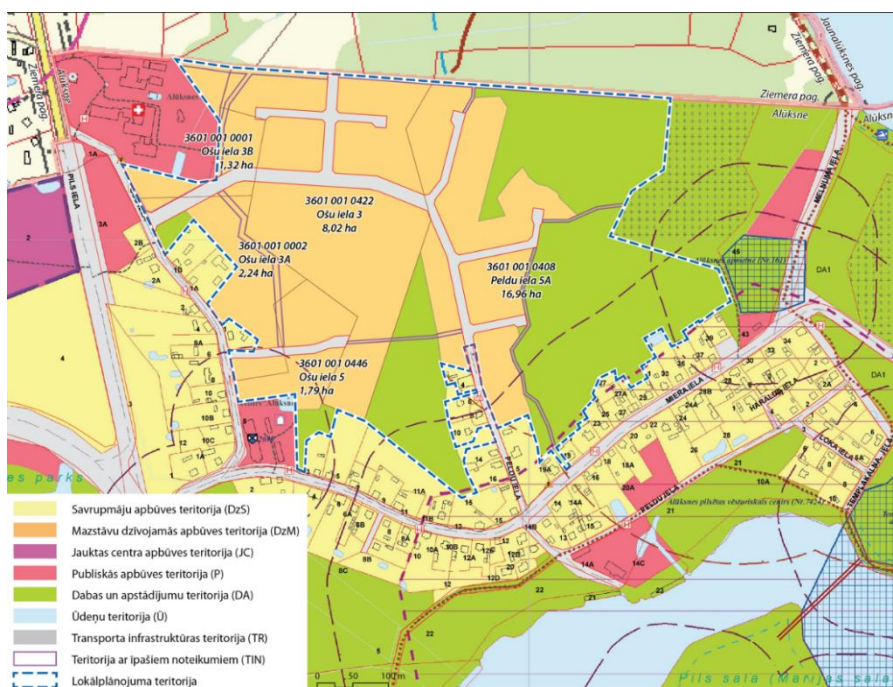
TIN 15 - teritorija ZR stūrī – rezerves teritorija gadījumam, ja centralizētās siltumapgādes nodrošināšanai tiek pieņemts lēmums jaunas lokālas katlumājas izbūvei,

TIN 16 - teritorija pie Ošu ielas (starp blakus esošo Slimnīcas zemes vienību un plānoto jaunveidojamās ielas pieslēgumu pie Ošu ielas) - rezerves teritorijas slimnīcas attīstībai, gadījumam, ja tālākā perspektīvā nepieciešama slimnīcas infrastruktūras paplašināšana (auto stāvlaukuma izveide vai tml.).

Skat. detalizētus nosacījumus Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

Kopsavilkums

Lokālpārplānojuma teritorijā grozītais funkcionālais zonējums harmoniski iekļaujas apkārtnes kontekstā, nekonfliktējot ar apkārtējo teritoriju esošo izmantošanu un līdzšinējo Alūksnes pilsētā spēkā esošajā teritorijas plānojumā apstiprināto plānoto (atļauto) izmantošanu.



28.attēls. Plānots zonējuma iekļaušanās apkārtnes kontekstā

3.3. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas lokālpārplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu. Lokālpārplānojuma teritoriju skarošas pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas un aizsargjoslas attēlotas grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".

Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē un aktualizē turpmākās būvprojekta izstrādes gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam un saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem, saskaņojot ar inženiertīklu turētāju.

3.4. Jaunveidojamo zemes vienību izveides iespējas

Lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros izvērtētas zemes vienību sadales iespējas un sagatavots risinājuma priekšlikums (skat. grafiskās daļas karti "Zemes īpašumu robežu izmaiņu priekšlikums"), kas konkretizējams tālākajā lokālpārplānojuma īstenošanas procesā, normatīvo aktu noteiktajā kārtībā, izstrādājot zemes ierīcības projektu/-us.



29.attēls. Jaunveidojamo zemes vienību sadales principiālais risinājums (skat M 1: 2000 detalizācijā grafiskajā daļā)

Kvartālu ietvaros iespējami dažādi zemes vienību sadales priekšlikumi, kas precizējami tālākajā lokālpārplānojuma īstenošanas procesā, zemes ierīcības projektos – skat. tālāk variantu priekšlikumus.

Kā "bāzes" variantu skat. grafiskās daļas karti "Zemes īpašumu robežu izmaiņu priekšlikums", citu variantu iespējas pa atsevišķām attīstāmajām teritorijām, atkarībā no izvēlētas apbūves tipoloģijas, skat. tālāk 30. – 38.attēlos.

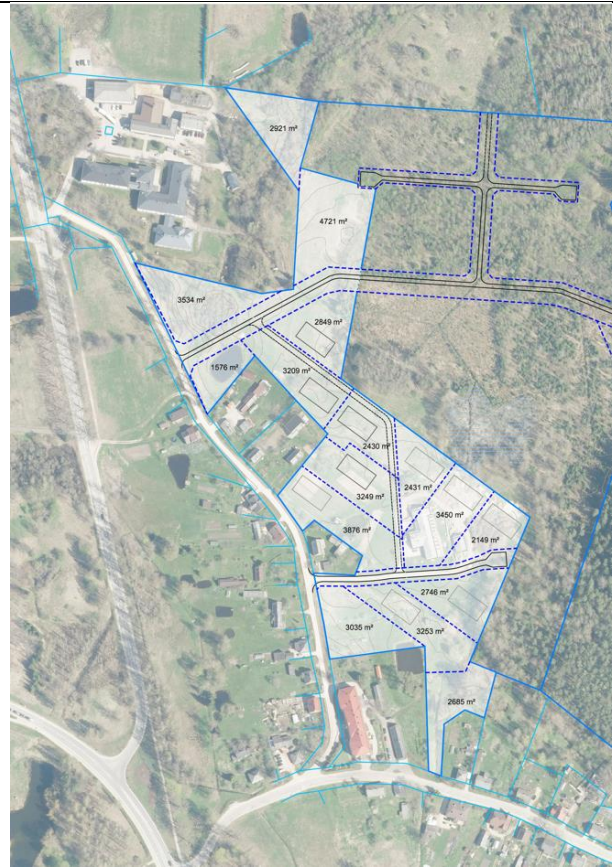
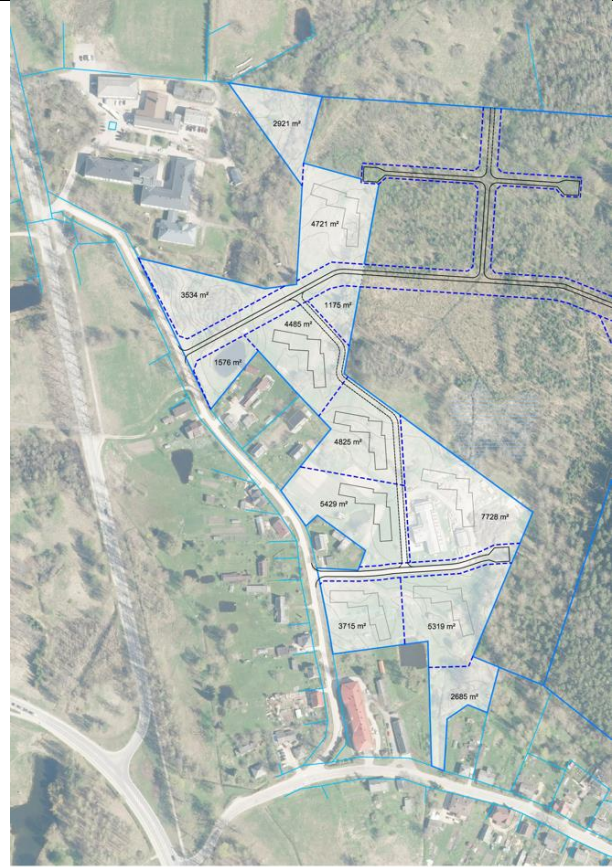
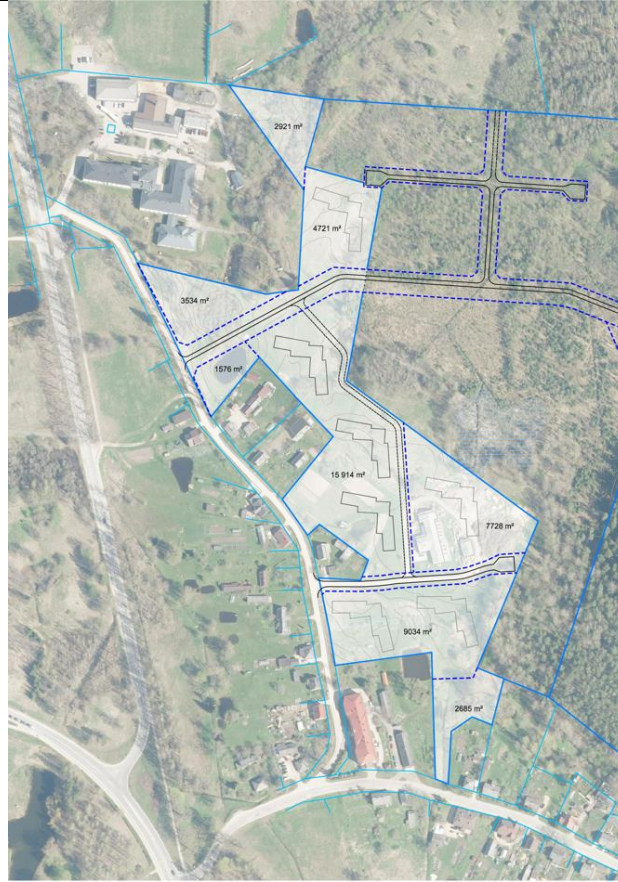
Jaunveidojamo zemes vienību dalījuma papildus varianti Peldu 5A:



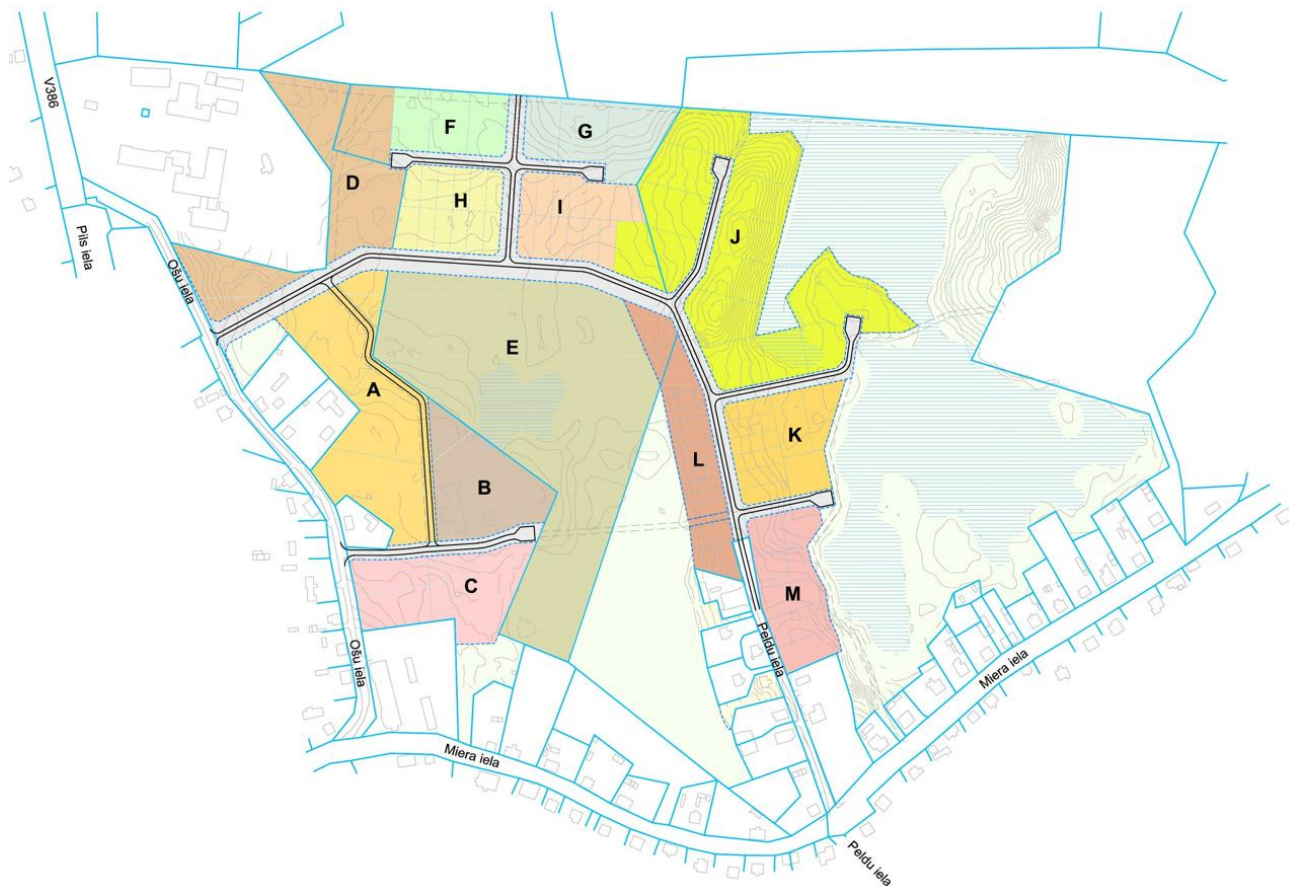
Jaunveidojamo zemes vienību dalījuma papildus varianti Ošu 3



Jaunveidojamo zemes vienību dalījuma papildus varianti Ošu 3a, 3b, 5



Zemes ierīcības darbus atļauts veikt pa posmiem/teritorijas daļām, atbilstoši teritoriju attīstības kārtām (apbūves kvartāliem) vai kvartālu grupām, prioritāri atsevišķās zemes vienībās izdalot plānoto ielu teritorijas.



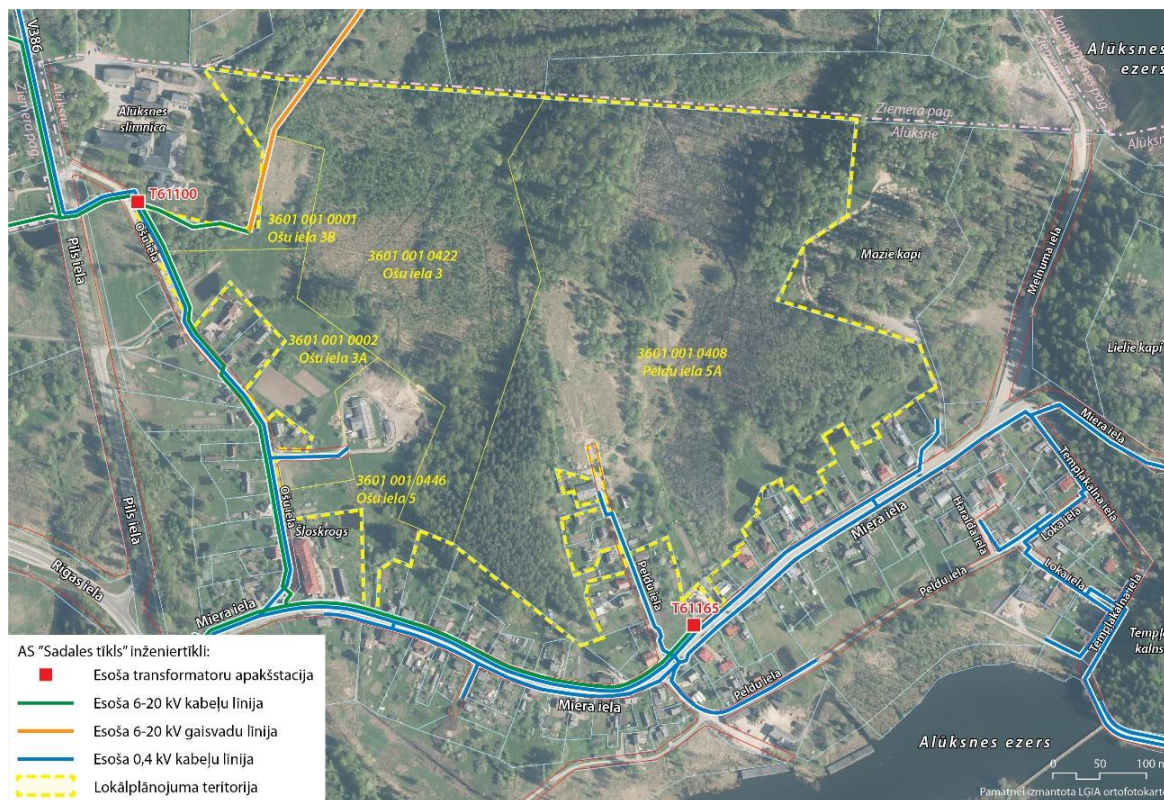
39.attēls. Principālais kvartālu dalījums

3.5. Inženierkomunikāciju risinājums, teritoriju labiekārtojums un uzturēšana

3.5.1. Elektroapgāde un ielu apgaismojums

Teritoriju rietumu daļā šķērso 0,4 kV un 6-20 kV kabeļu līnija un 6-20 kV gaisvadu līnija ziemeļrietumu daļā. Tuvākās transformatoru apakšstacijas TP61100 un TP61165, no kurām nodrošināma teritorijas elektroapgāde, pieejamas Miera un Peldu ielas krustojuma tuvumā un Ošu ielā līdzās Alūksnes slimnīcai.

Plānotās Peldu un Ošu ielu savienošajās ielas sarkanajās līnijās tiek paredzēta vieta vidējsprieguma pazemes kabeļu līnijai, kas savienotu transformatoru apakšstacijas TP61100 pie Alūksnes slimnīcas un TP61165 Miera ielā. Peldu un Ošu ielu savienošajās ielas un strupceļa ielu sarkanajās līnijās un pašvaldības teritorijas piebraucamajā ceļā pie senioru mājām paredzēta vieta zemsprieguma kabeļiem. Zemsprieguma pieslēguma iespējas no vienas no abām transformatoru apakšstacijām. Abās transformatoru apakšstacijās ir pieejamas jaudas.



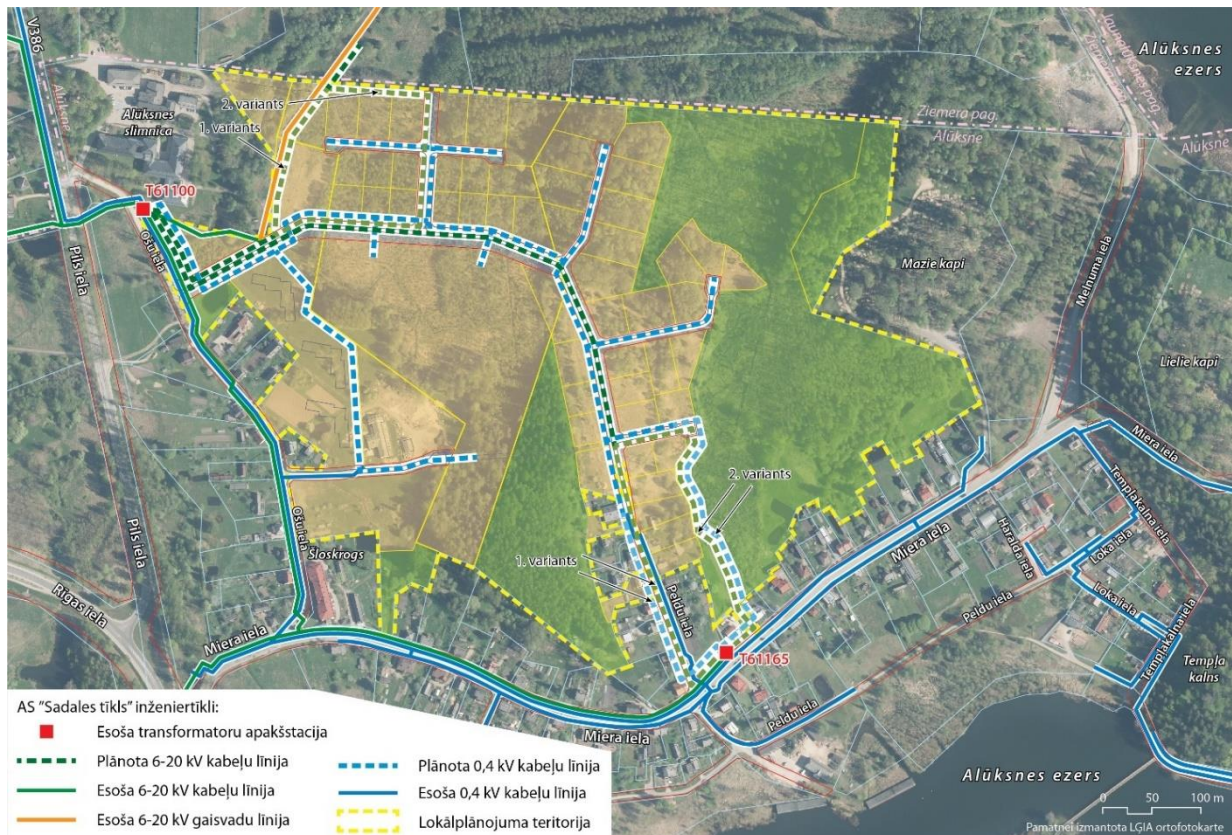
40. attēls. Esošie elektroapgādes tīkli lokālpārplānojuma teritorijā un tā apkārtnē

Esošai 20 kV gaisvada elektrolīnijai, kas šķērso LP teritoriju tās R daļā, DA – ZA virzienā, lokālpārplānojuma risinājums neierobežo variantu iespējas: saglabāt to virszemē vai pārvietot pazemē. Esošajai gaisvadu līnijai ir rezervēta vieta arī potenciālajiem vidējsprieguma kabeļu savienojumiem.

Lokālpārplānojuma teritorijas elektroapgādei vietas kabeļu trasēm rezervētas plānoto ielu sarkano līniju koridoros - skat. principiālo shēmu 41.attēlā, detalizēti - grafiskajā daļā lapu "Šķērsprofili".

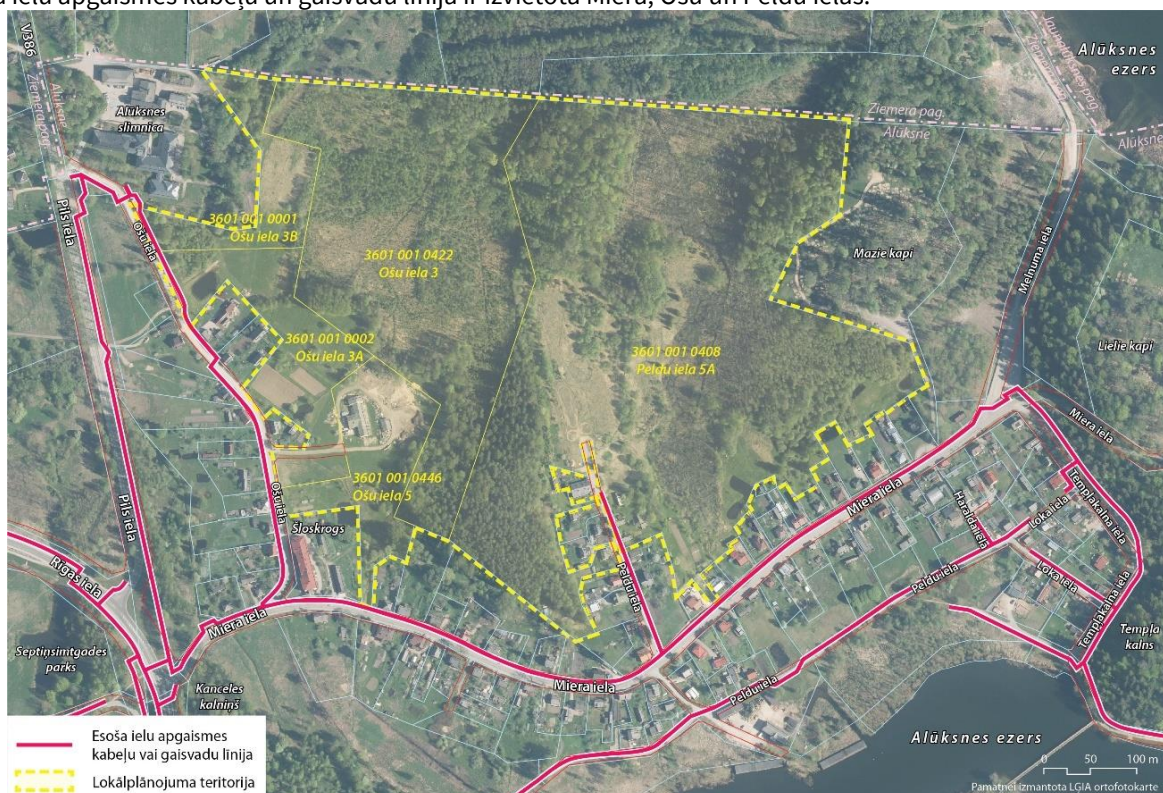
Lokālpārplānojuma īstenošanā un tālāka projektēšanā tiks ņemts vērā:

- Elektroapgādes projektēšana un būvniecība lokālpārplānojuma teritorijā ir īpaša būvniecība, kura tiek veikta saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".
- Ņemtas vērā prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" – 3., 8. – 11. punkts.
- Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi".
- Jaunu elektroietaišu pieslēgšanu un atļautās slodzes palielināšanu AS "Sadales tīkls" veic saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".
- Enerģētikas likuma 19., 191, 23. un 24. pantu prasības.
- Nepieciešamo jaudu precizēšana un tehnisko noteikumu pieprasīšana AS "Sadales tīkls" konkrēto būvprojektu izstrādei.



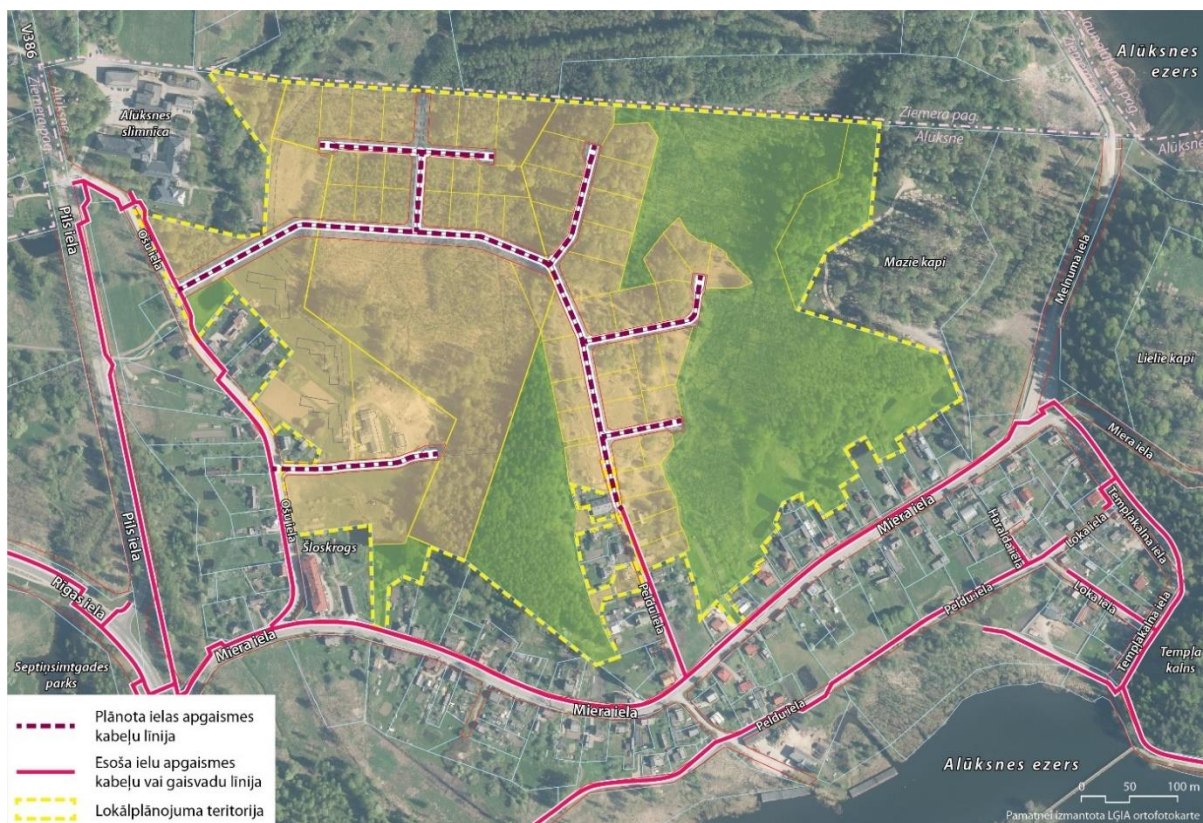
41. attēls. Elektroapgādes tīklu plānotais principālais risinājums

Esotā ielu apgaismes kabelu un gaisvadu līnija ir izvietota Miera, Ošu un Peldu ielās.



42. attēls. Esošie ielas apgaismes tīkli lokālpārplānojuma teritorijā un tā apkārtnē

Lokālpārplānojuma risinājums paredz izvietot ielu apgaismojumu gan Peldu un Ošu ielu savienošajās ielas sarkanajās līnijās gan tās atzaros/ strupceļa ieliņās un pašvaldības teritorijas piebraucamajā ceļa zonā.



43. attēls. Ielu apgaismes tīkla plānotais principiālais risinājums

3.5.2. Elektronisko sakaru tīkli

Saskaņā ar SIA “Tet” nosacījumos lokālpārplānojuma izstrādei (Nr. PN-202787 no 2022. gada 20. maija) iekļauto informāciju, lokālpārplānojuma teritoriju nešķērso esošās sakaru komunikācijas. Tuvākās SIA “Tet”, sakaru kabelu kanalizācijas un vara sakaru kabelu līnijas ir izvietotas Miera ielā, daļēji arī Peldu ielā un Ošu ielas dienvidu daļā. Pils ielā ir izvietota esoša vara sakaru kabelu līnija un ziemeļu daļā arī esoša vara sakaru gaisvadu līnija.²²

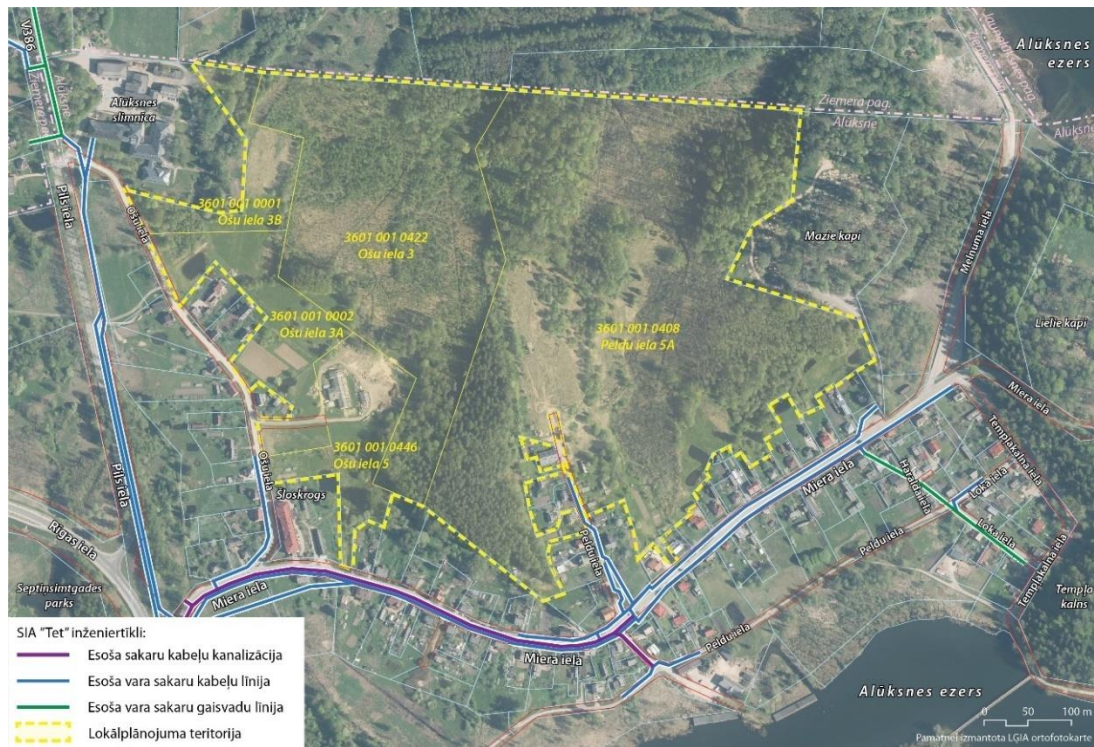
Lokālpārplānojuma teritorijas apgādei elektronisko sakaru nodrošināšanai sakaru kabelu izvietošanai rezervētas vietas Peldu un Ošu ielu plānotās savienošajās ielas sarkanajās līnijās un strupceļa/atzaru ieliņās, kā arī senioru ciemata iekškvartālu ceļu teritorijās (skat. principiālo risinājumu 45.att., detalizēti - grafiskās daļas lapā “Šķēršļprofili”).

Risinājumi konkretizējami būvprojektēšanas stadijā, pieprasot aktuālos tehniskos noteikumus.

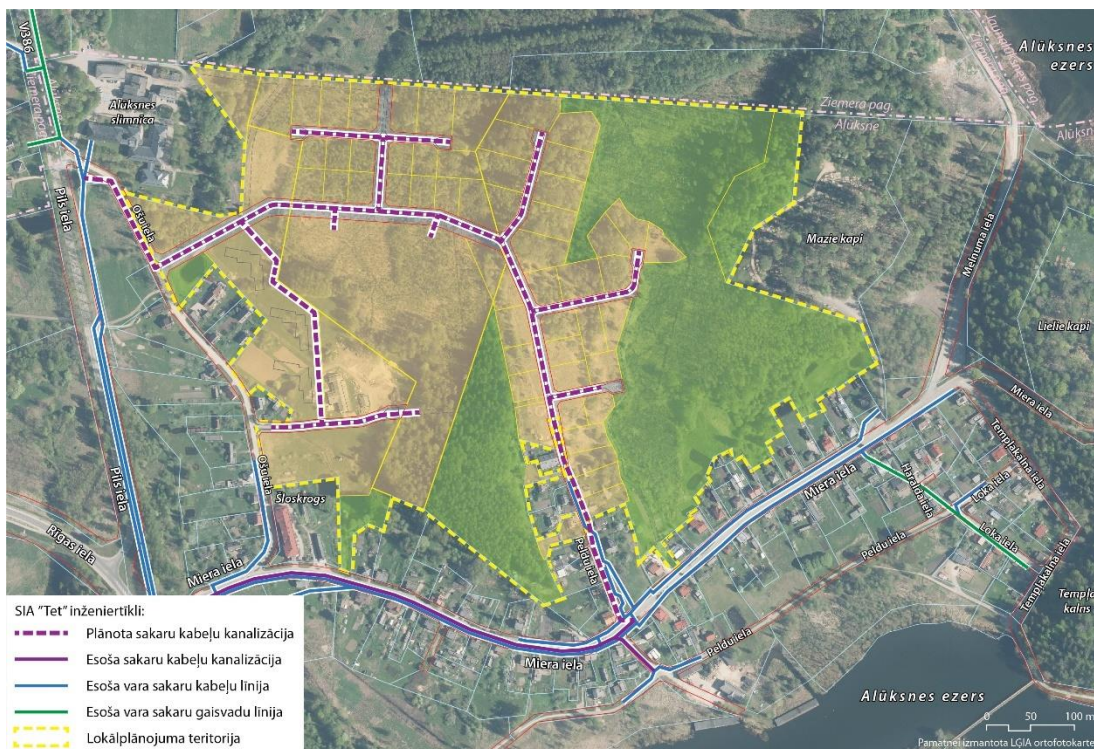
Lokālpārplānojuma īstenošanā un turpmākajā būvprojektēšanas procesā tiks ņemts vērā:

- sakaru komunikāciju trases izbūvē pa projektējamajiem pievadeļiem,
- projektējamās sakaru komunikāciju trases paredz zaļajā zonā vai zem gājēju ietves,
- nodrošinātas iespējas komunikāciju ievadiem uz visām projektējamajām ēkām no projektējamajām komunikāciju trasēm,
- Izstrādājot inženierkomunikāciju attīstības projektus, tiks ievēroti MK noteikumus Nr. 574 par „Inženiertīklu Izvietojumu”,
- tiks paredzēta vieta (-as) sakaru sadales punktu ierīkošanai pie projektējamajām sakaru trasēm ekspluatācijai piemērotā vietās.

²² SIA “Tet” nosacījumi lokālpārplānojuma izstrādei Nr. PN-202787, izdoti 20.05.2022.



44. attēls. Esošie elektronisko sakaru tīkli lokālplānojuma teritorijā un tā apkārtnē



45. attēls. Elektronisko sakaru plānotā tīkla principiālais risinājums

Esošo SIA „Tet” elektronisko sakaru tīkla un ar to saistīto elementu pārkārtošanas nepieciešamības gadījumā tiks pieprasīti aktuāli tehniskie noteikumi.

3.5.3. Ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija un ugunsdzēsības ūdensapgāde

Lokālplānojuma teritorijā pašreizējā situācijā nav pieejama ūdensapgāde, izņemot pašvaldības zemes vienībā Ošu 5 esošās dzīvnieku patversmes apgādei. Tuvākie centralizētās ūdensapgādes tīkli atrodas Miera ielā (d110 no Melnuma ielas līdz Peldu ielai un d160 no Peldu ielas līdz Ošu ielai), Ošu ielā (d110) un Peldu ielā (d32 ielas ziemeļu daļā neliels posms un d160 pārējā ielas garumā); Ošu un Miera ielas ūdensvada savienojums, kas šķērso pašvaldības īpašumus Ošu 5 (d50 savienojumam ar dzīvnieku patversmi un d110 pārējais posms). Peldu ielā ir izvietots viens hidrants, Miera ielas posmā gar lokālplānojuma teritoriju ierīkoti četri hidranti, Ošu ielā - trīs hidranti.

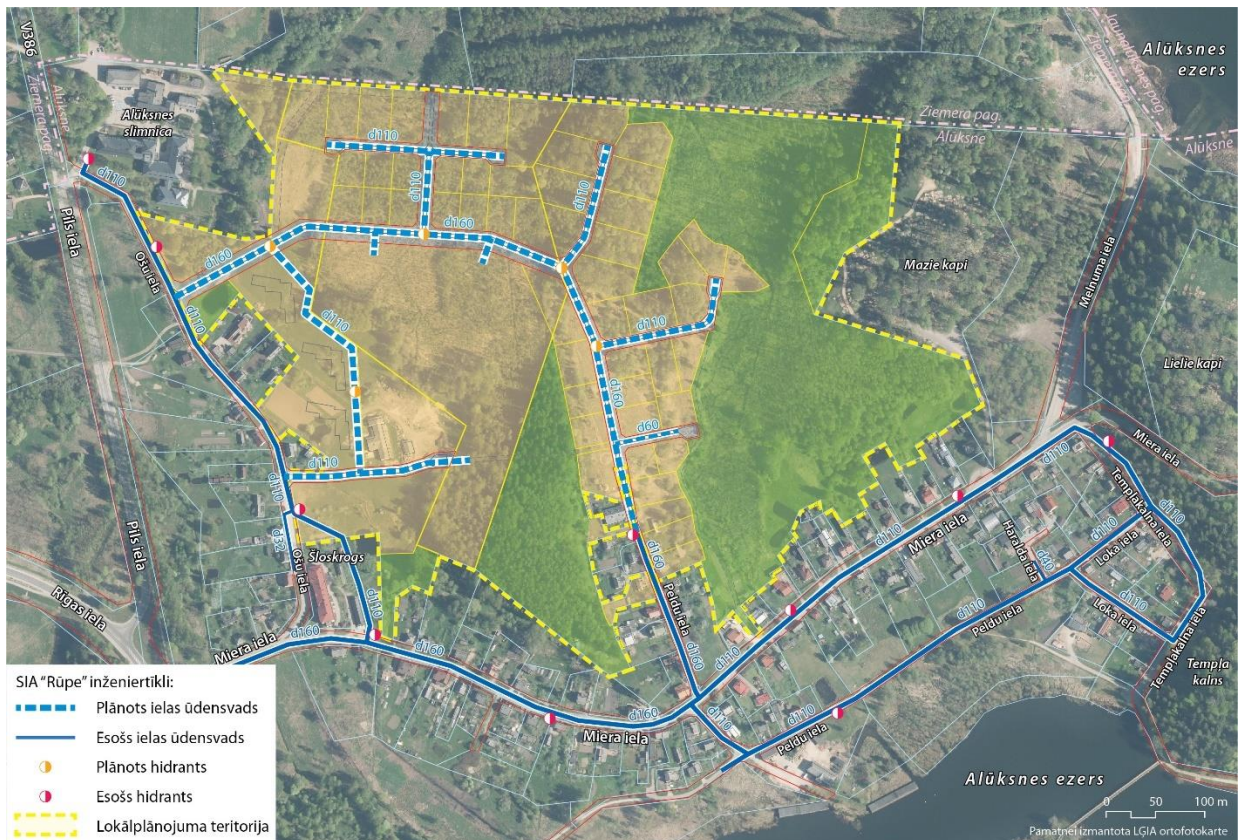
Lokālplānojuma teritorijā pašreizējā situācijā nav pieejama sadzīves kanalizācija, izņemot pašvaldības zemes vienību – tās dienvidu daļu šķērso pašteces kanalizācija (d200) un ziemeļrietumu daļu šķērso pašteces vads un spiedvads (d110). Tuvākie sadzīves kanalizācijas tīkli atrodas Miera ielā – pašteces kanalizācija (d200) un spiedvads (d63), Ošu ielā pašteces kanalizācija (d200) un Peldu ielā pašteces kanalizācija (d200).



46. attēls. Esošie ūdensapgādes tīkli lokālplānojuma teritorijā un tā apkārtnē

Lokālplānojuma teritorijas ūdensapgādei tiek paredzētas iespējas centralizētās apgādes ūdensvada (d160) izbūvei Peldu un Ošu ielu plānotās savienojošās ielas sarkanajās līnijās, kā arī ūdensvada (d110) izbūves iespēja ielas atzaru/strupceļa ieliņu sarkanajās līnijās un senioru ciemata apgādei tā iekškvartāla ceļa koridorā. Ošu ielas 3 vidusdaļā ūdensapgādes risinājums ir atkarīgs no apbūves attīstības risinājuma un precizējams turpmākajās lokālplānojuma īstenošanas stadijās.

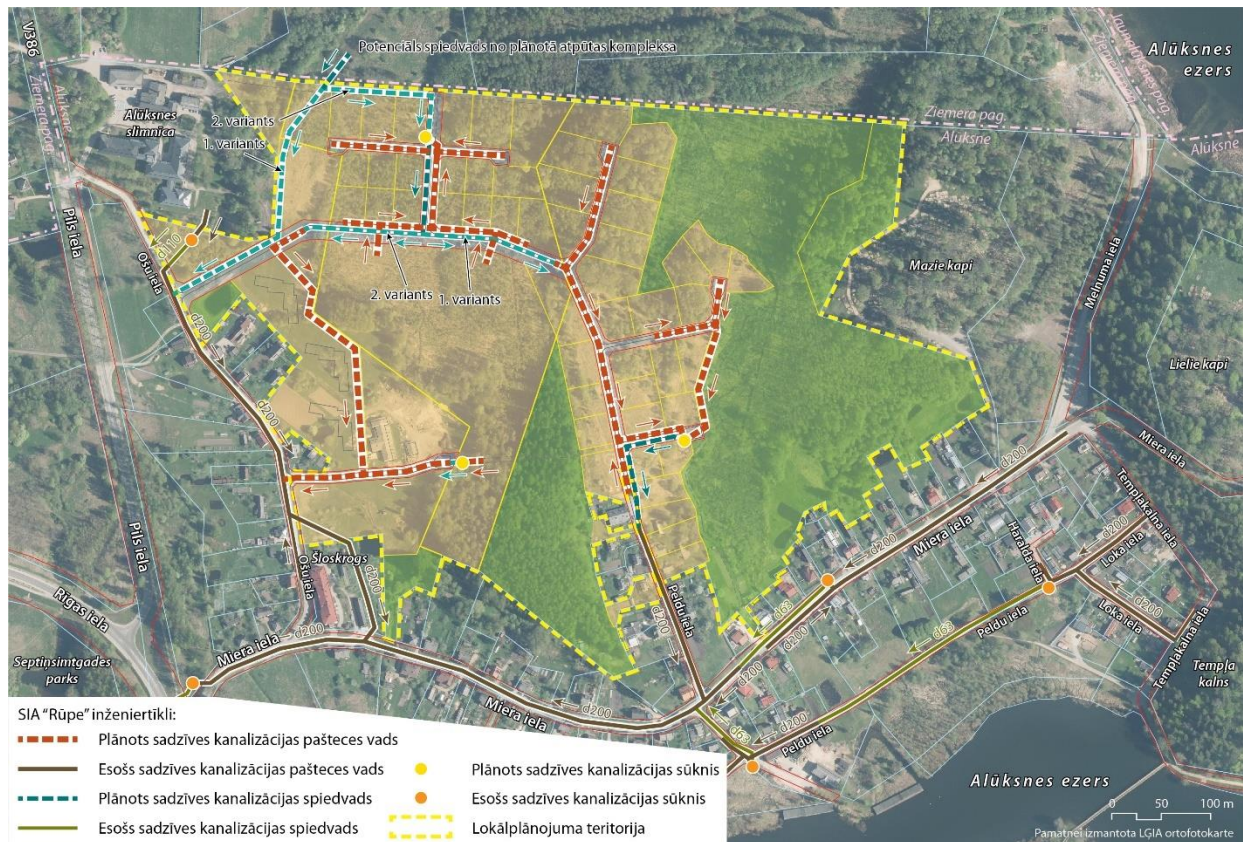
Principiālos risinājumus skat. 47., 49..attēlos, detalizēti - grafiskās daļas lapā "Šķērsp profili".



47. attēls. Plānotā ūdensapgādes tīkla principiālais risinājums

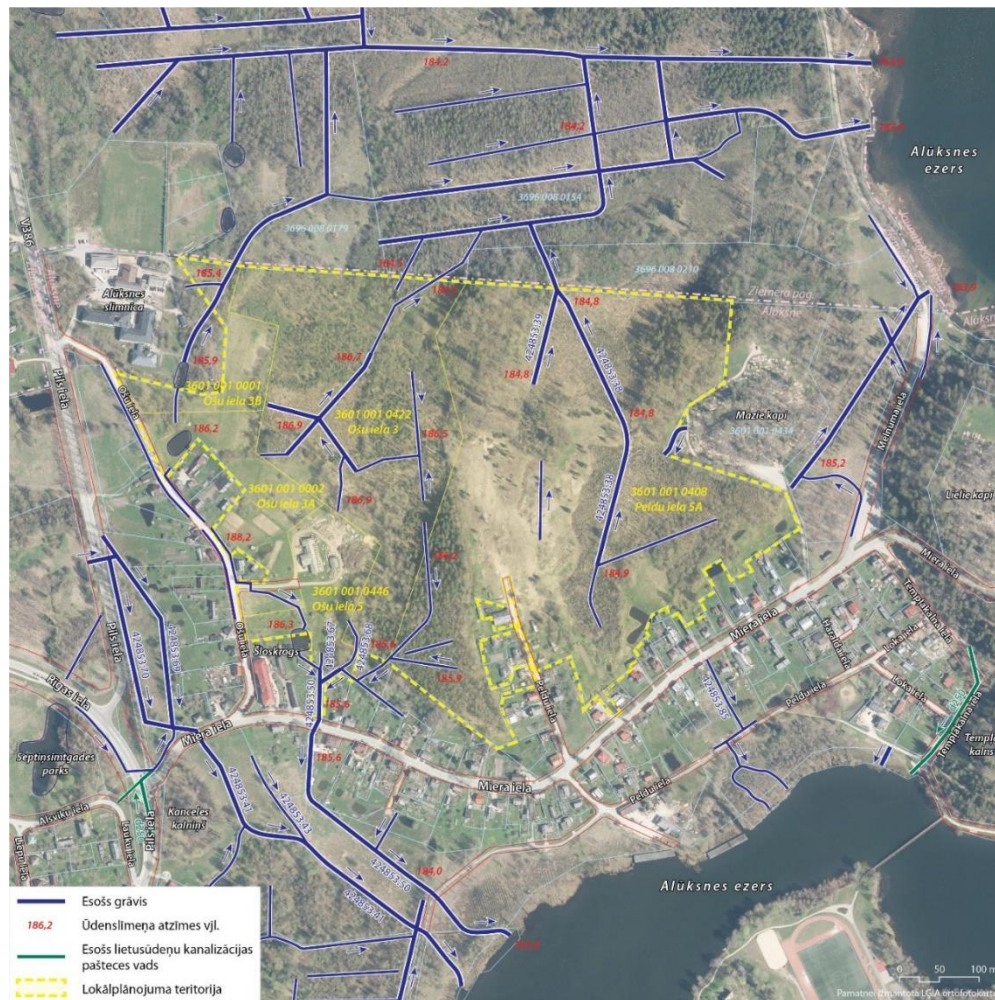


48. attēls. Esošie sadzīves kanalizācijas tīkli lokālplānojuma teritorijā un tā apkārtnē



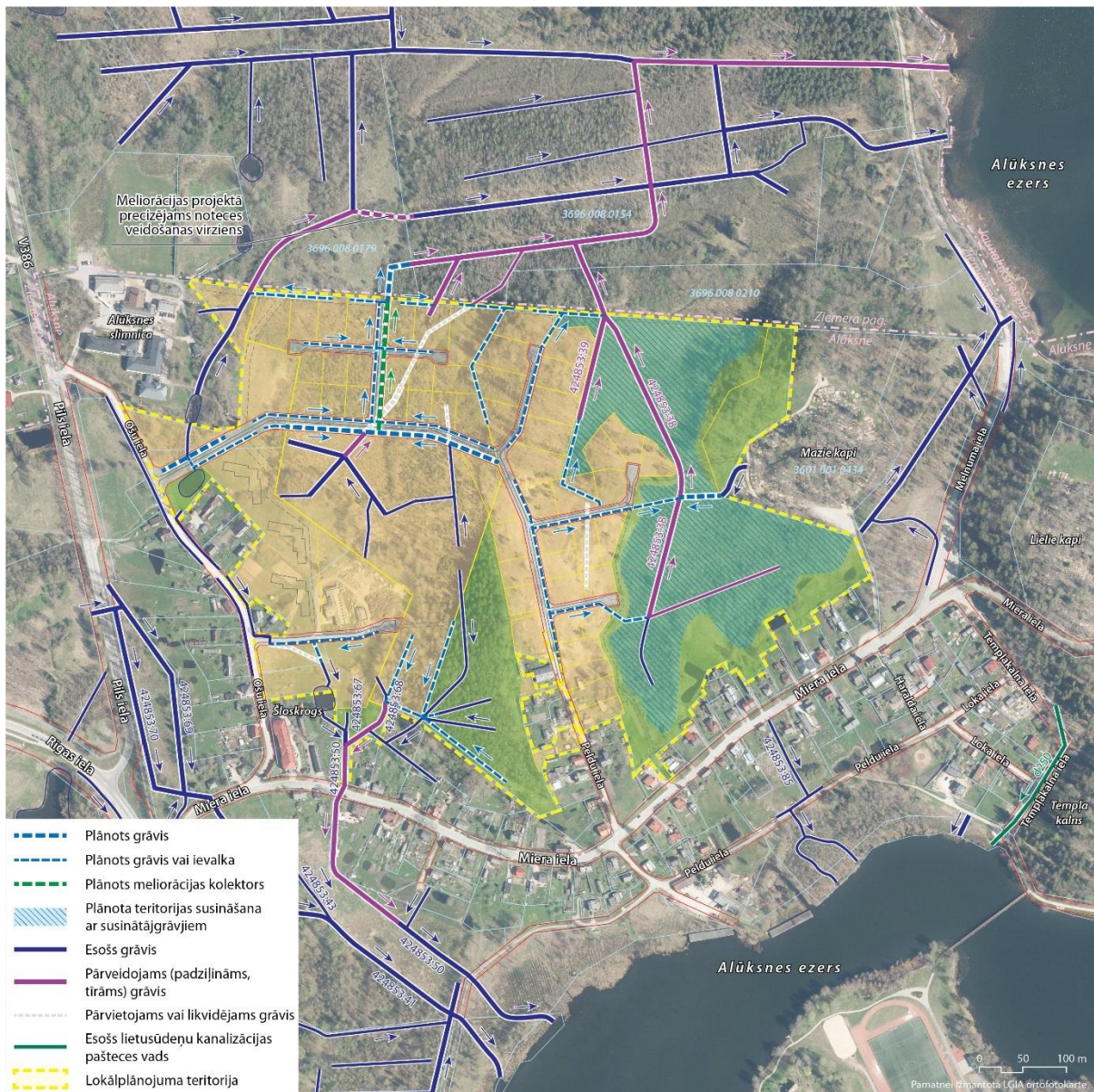
3.5.4. Meliorācijas sistēma

Lokālplānojuma teritorijas ūdeņu novadīšana ir iespējama pa savstarpēji saistītu meliorācijas sistēmu. Lielākā daļa meliorācijas sistēmas ūdeņu no lokālplānojuma Peldu ielas 5A un Ošu ielas 3 teritorijām tiek novadītas uz esošo grāvi, apzīmējumu 424853:01, kas ir izvietots uz ziemeļiem no lokālplānojuma teritorijas, Ziemeļu pagastā līdzās esošajās zemes vienībās ar noteci uz ezeru.



50. attēls. Esošie grāvji lokālpārplānojuma teritorijā un tā apkārtnē

Plānoto risinājumu skat. 51. attēlā



3.5.5. Siltumapgāde

Saskaņā ar SIA “Alūksnes enerģija” nosacījumos lokālplānojuma izstrādei (Nr.AE/1-12/2022/41 no 2022. gada 2. maija) iekļauto informāciju, lokālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā nav pilsētas centralizētās siltumapgādes tīklu.

Saskaņā ar lokālplānojuma DU, izvērtēti vairāki varianti siltumapgādes iespējai (skat. 53.attēlu).



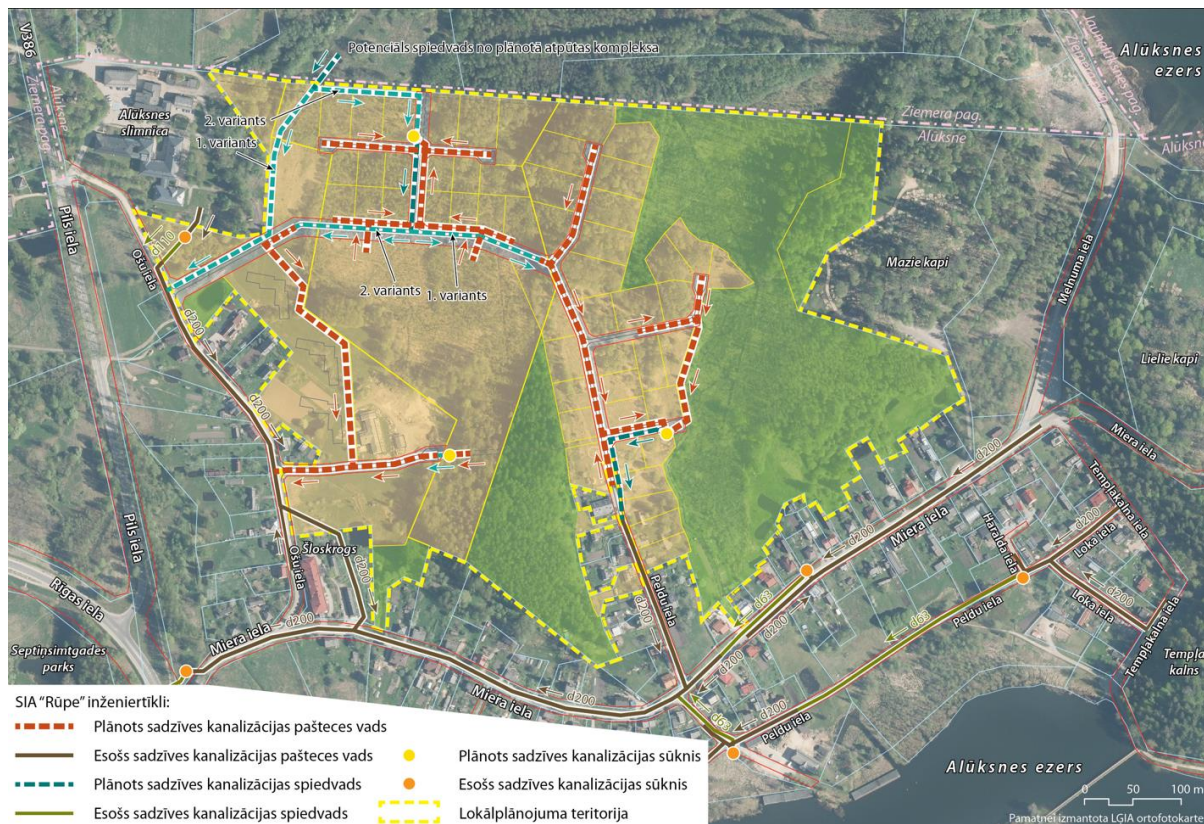
52. attēls. Esošie centralizētie tīkli un objekti lokālplānojuma apkārtnē



53. Perspektīvās centralizētās siltumapgādes variantu iespējas

Salīdzinot variantus, uzmanība vērsta ilgtermiņā tehniski un ekonomiski vispamatotākajam risinājumam. Lokālplānojuma 1.redakcijas izstrādes procesā, vadoties no pieejamās informācijas, skatīti vairāki varianti:

- *pieslēguma izveide pie esošās slīmnīcas katlu mājas: variantam ir vairāki būtiski trūkumi (nepietiekama kapacitāte, novecojusi tehnoloģija, nepietiekama teritorija un nepiemērota vieta katlumājas pārbūvei).*
- *jaunas lokālas atsevišķas katlu mājas izbūve lokālplānojuma teritorijā, tās ZR stūrī, taču tās izmaksas vērtējamas būtiski augstas (vairāku miljonu (2,5 – 5 milj. EUR), tostarp atsevišķas sistēmas uzturēšana ir neilgtspējīgi no izmaksu viedokļa (salīdzinoši ar variantu veidot pieslēgumu pie esošās pilsētas siltumapgādes sistēmas, kur trases izbūves izmaksas lēšamas ~350 eur par tekošo metru), ar priekšrocību no tālākās uzturēšanas viedokļa, iekļaujoties pilsētas kopējā vienotā centralizētās siltumapgādes apsaimniekošanas un tarifu sistēmā.*
- *pieslēguma iespēja no centrālās katlumājas Parka ielā, taču attālums ir vairāk 1 km, iespējams tīklu izvilkt par pašvaldības zemes gab., neskarot privāto, taču sarežģītie grunts apstākļi var radīt riskus tālākā tīkla uzturēšanā, kā arī savienojošā posmā nav potenciālu apbūves teritoriju - potenciālu pieslēgumu; papildus apsvērumi -*
- *pieslēguma iespēja no Ziemeļu ielas katlu mājas: attālums ~1 km, taču savienojums nebūtu ekonomiski pamatojams, jo potenciālo klientu posmā faktiski nav, tostarp savienojuma izbūvei jāšķērso privātās zemes.*
- *kā salīdzinoši labākais risinājums lokālplānojuma izstrādē iesaistīto siltumapgādes speciālistu skatījumā, ir veidot pieslēgumu esošajam centralizētajam tīklam Apes ielas rajonā (pie tam, ja nākotnē tiek plānota daudzdzīvokļu namu apbūve Alsviķu ielā 2), nodrošinot iespēju, ja pie vienotā siltumapgādes tīkla tiek pārslēgta arī Slīmnīca un esošais pansionāts.*



43. attēls. Siltumapgādes risinājums LP teritorijā

Risinājums precizējams tālākajā LP īstenošanas procesā – konkretizējot potenciālo siltuma slodzes pieprasījumu lokālplānojuma teritorijā īstenojamajām attīstības iecerēm un veicot detalizētu tehniski ekonomiskā pamatojuma (TEP) izvērtējumu.

Tālākajā procesā ievērtējams SIA "Alūksnes enerģija" 02.11.2022. Nr.AE/1-33/2022/121 sniegtais viedoklis:
"Iepazīstoties ar izskatītajiem variantiem, par potenciālajām pieslēguma vietām, centralizētajiem siltumapgādes tīkliem, SIA „Alūksnes enerģija” vēlas vērst uzmanību uz sekojošo:

- Scenārijs Nr.1 - pievienoties Apes ielā esošajiem centralizētās siltumapgādes tīkliem. Apskatot šo variantu vēršam uzmanību, ka pieejamā siltuma slodze, pievienojuma vietā - Apes ielā, ir ierobežota, kā arī ir nepieciešams ievērot plānoto siltuma slodzes pieprasījumu potenciālajai apbūvei Alsviķu ielā 2. Lai izskatītu tālāk šo risinājumu, lokālpārplānojumā apskatāmajām teritorijām – Ošu un Peldu ielā, ir nepieciešams saprast orientējoši potenciālo siltuma slodzes pieprasījumu un veikt siltumtīklu hidraulisko aprēķinu. Ņemot vērā provizoriskos aprēķinus, pieejamais siltuma slodzes rezerves nodrošinājums var būt nepietiekams. Tai skaitā, lai nodrošinātu jebkādu siltuma slodzes pieejamību, potenciālajā pievienojuma vietā ir nepieciešams pārbūvēt esošos siltumtīklu cauruļvadus atbilstoši nepieciešamajam cauruļu diametram, Apes ielas daudzdzīvokļu mājņu mikrorajonā.

Scenārijs Nr.2 – pievienoties Parka ielas 2c katlu mājas maģistrālajiem siltumtīkliem, Baložu bulvārī. SIA "Alūksnes enerģija" ir veikusi vairāku jaunu siltumtīklu posmu izbūvi ar salīdzinoši lieliem siltuma slodzes gala patērētājiem, kā arī līgumiski ir definētas potenciālās pieejamās siltuma slodzes rezerves. Lai tālāk izskatītu šo variantu ir nepieciešams definēt potenciālo siltuma slodzes pieprasījumu lokālpārplānojuma apbūves teritorijai. Lai palielinātu siltumenerģijas ražošanas apjomu Parka ielas 2c katlu mājā - nomainot vai uzstādot jaunas katliekārtas, ir nepieciešami ievērojami finanšu līdzekļi, jo apskatāmais jautājums ir ļoti komplicēts, ievērojot visas ražošanas tehnoloģiskās iekārtas un to savietojamību.

- Scenārijs Nr.3 – pievienoties Ziemeļu ielas 12 lokālās katlu mājas centralizētās siltumapgādes tīklam. Ja gala lēmums ir par labu centralizētajai siltumapgādei, kā siltuma avots Ošu un Peldu ielas apbūvei, tad pēc SIA "Alūksnes enerģija" ieskatiem šis būtu optimālākais scenārijs, kuru izskatīt tālāk detalizēti. Protams, atkarībā no pieprasītajām siltuma slodzēm, var nākties risināt jautājumu par katlu mājas ražošanas jaudas optimizāciju, kur nepieciešamas būtiskas investīcijas, taču šajā variantā pastāv vairāki elastīgi risinājumi, gan saistībā ar pašu ēku, gan pieguļošo teritoriju.

3.5.6. Teritoriju labiekārtošana un uzturēšana

Saskaņā ar Veselības inspekcijas 11.05.2022. nosacījumiem NR. 2.4.8.-10/84 u.c. institūciju nosacījumiem, tālākā lokālpārplānojuma īstenošanā, būvprojektēšanas procesā tiks ņemts vērā:

- Noteikumu attīrīšanu un apsaimniekošanu nodrošināta atbilstoši Ministru kabineta 2002. gada 22. janvāra noteikumu Nr. 34 "Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī" prasībām. Lietus notekūdeņu novadīšana atbilstoši Noteikumu Nr. 240, 8.4.apakšsadaļas "Lietus ūdeņu savākšanas sistēmas" prasībām.
- Daudzdzīvokļu mājņu izbūves gadījumā izvietojums tiks projektēts, ievērojot insolācijas un apgaismojuma normatīvus
- Atkritumu apsaimniekošanu risinājums tiks precizēts būvniecības ieceres dokumentācijā, atbilstoši Atkritumu apsaimniekošanas likumam un atkritumu savākšanas vietas atbilstoši Noteikumu Nr. 240, 8.5. apakšsadaļas prasībām.
- Nodrošināta teritorijas labiekārtošanu un pieejamību cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, paredzot autotransporta kustības organizēšanu, automašīnu stāvvietas, gājēju un velosīkļu ierīkošanu atbilstoši Noteikumu Nr. 240 3. punkta prasībām.
- Būvniecības ieceru dokumentācijā pamatots detalizēts labiekārtošanas un apzaļumošanas risinājums, t.sk. atspoguļojot un teritorijas labiekārtošanas un funkcionālās izmantošanas: piebrauktuves, ietves, apgaismojums, apzaļumotā teritorija, teritorija saimnieciskiem mērķiem, sadzīves atkritumu savākšana un utilizācijas risinājumu.

3.6. Lokālpārplānojuma risinājumu ietekme uz blakus esošajām teritorijām

Lokālpārplānojuma risinājums paredz nodrošināt priekšnoteikumus teritorijas ilgtspējīgai un ekonomiski pamatotai izmantošanai dzīvojamās, sociālās aprūpes, publiskās ārtelpas un tehniskās infrastruktūras funkcijai. Plānotā mazstāvu apbūve – savrupmājas, rindu mājas, kotedžas un senioru mājņu apbūve, kas harmoniski iekļausies apkārtējā vidē, nekonfliktējot ar apkārtējām teritorijām un līdzās esošajām ēkām.

Teritorija tiks nodrošināta ar plānotajam apbūves apjomam atbilstošu infrastruktūru, tostarp ielu un piebraucamo ceļu tīklu, pieslēgumiem centralizētajiem tīkliem un teritorijas labiekārtojumu, kas būs pieejams arī publiskai izmantošanai.

Ņemot vērā iepriekš minēto, lokālpārvaldības risinājumi ilgtermiņā atstās pozitīvu ietekmi uz blakus esošajām teritorijām un Alūksnes pilsētu kopumā.

3.7. Lokālpārvaldības atbilstība novada ilgtspējīgās attīstības stratēģijai

Lokālpārvaldības risinājums, kas vērsts uz priekšnoteikumu nodrošināšanu pilsētas teritorijas daļas attīstībai dzīvojamai apbūvei, jaunu mājokļu un publiskās infrastruktūrai izveidei, labiekārtotas ārtelpas attīstībai, atbilst Teritorijas attīstības plānošanas likumā noteiktajiem principiem un Alūksnes novada ilgtermiņa attīstības stratēģijai (IAS 2013-2030)²³. Lokālpārvaldības izstrāde sekmēs:

- sekmēs vīzijas *“Alūksnes novads – videi draudzīgs, ar kultūras mantojumu bagāts, tūrismam stratēģiski nozīmīgs, investoru novērtēts pierobežas novads ar daudzpusīgi attīstītu mazo un vidējo uzņēmējdarbību un nodrošinātu kvalitatīvu dzīves telpu iedzīvotājiem”* sasniegšanu;
- atbalstīs stratēģisko mērķu un uzdevumu izpildi (mērķis *” Droša, dabiska un pieejama vide dzīvošanai, darbam un atpūtai”* ; uzdevumi *“Paaugstināt novada iedzīvotāju personisko atbildību par savu mājokli un dzīves vidi”, “Attīstīt novadu par vietu, kurā pieejama kvalitatīva un ekonomiska inženiertehniskā apgāde un efektīvi komunālie pakalpojumi”*);
- sekmēs viena no stratēģijā definētā ilgtermiņa rezultāta (*iedzīvotāju skaits novadā virs 18 000*) sasniegšanu;
- sekmēs pilsētas telpiskajā perspektīvā definēto perspektīvās apbūves teritoriju paplašināšanu,
- stiprinās Alūksnes, kā reģiona nozīmes attīstības centra un pievilcīgas dzīves vides, ideju.

Lokālpārvaldības izstrāde nodrošinās līdzšinējā laikā neapbūvētu, ekstensīvi izmantotu teritoriju efektīvu un tehniski ekonomiski pamatotu izmantošanu, attīstot atbilstošu infrastruktūru.

Lokālpārvaldības īstenošana, sekmējot mājokļu fonda attīstību un iedzīvotāju piesaisti, ilgtermiņā dos pozitīvu sociāli – ekonomisko ietekmi uz Alūksnes pilsētas kopējo attīstību (pienesumu NĪ un IIE nodokļa maksājumus pašvaldības budžetā).

3.8. Sociāli- ekonomiskā ietekme

Sociāli – ekonomiskās analīzes ietvaros vērtētas tiešās un netiešās ietekmes:

- 1) Ietekmes uz pašvaldības budžetu - nodokļu ieņēmumiem:
 - **Nekustamā īpašuma nodoklis:** nekustamā īpašuma nodokļa izmaiņas, īstenojot apbūvi lokālpārvaldības teritorijā;
 - **Iedzīvotāju ienākuma nodoklis:** piensums iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksājumus, attīstot teritoriju, nodrošinot iespējas jauniem mājokļiem / piesaistot jaunus iedzīvotājus Alūksnes pilsētai;
- 2) Ietekmes, kas izriet no lokālpārvaldības teritorijā īstenojamās publiskās **infrastruktūras izbūves izmaksām** – pamata infrastruktūra (ielas, centralizēto inženierkomunikāciju izmaksa) un privātās

²³ Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.p-ta 2.daļa: “(2) ... lokālpārvaldības risinājumā var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālpārvaldības risinājums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgās attīstības stratēģiju”

infrastruktūras un labiekārtojuma izmaksas (grāvju tīrīšana, padziļināšana, dīķu izveide, teritorijas atmežošana);

- 3) **Netiešās ietekmes** – priekšrocības pašvaldībai un līdzās esošajiem īpašumiem pēc lokālpārvaldības teritorijas attīstības;

Kopsavilkums:

Sociāli ekonomiskās ietekmes izvērtējums tiek balstīts uz potenciālajiem teritorijas attīstības scenārijiem, pieņemot, ka apbūves ieceres maksimālā apjomā Peldu ielā 5A varētu īstenoties no ~ 18 savrupmāju/vai dvīņu mājas + 30 rindu māju izbūvē, Ošu ielā ~19 savrupmājas (vai daļā no parcelēm dvīņu vai vairākdzīvokļu mājas) + 25- 50 īres kotedžu izbūvē, pašvaldības teritorijā 3 - 7 senioru mājas (atkarībā no LR LM tipveida projekta gala risinājuma un atbalsta programmas kritērijiem).

Saskaņā ar izvērtējumu **nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi** balstoties uz esošajām zemes un ēku tipa kadastrālajām bāzes vērtībām līdz 2025. gadam²⁴ pēc pilnīgas teritorijas attīstības maksimālā apjomā gada griezumā prognozējama ~3 600 EUR/gadā no Peldu ielas 5A un ~3 300 EUR/gadā no Ošu ielas 3, kopā ~6 900 EUR, nākamo 10 gadu laikā ieņēmumi kopā sastādītu ~69 000 EUR un balstoties uz prognozētajām zemes un ēku tipa kadastrālajām bāzes vērtībām pēc 2025. gada²⁵ nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi gada griezumā prognozējami ~5 900 EUR no Peldu ielas 5A un ~5 700 EUR no Ošu ielas 3, kopā ~11 600 EUR, nākamo 10 gadu laikā ieņēmumi kopā sastādītu ~116 000 EUR.

Iedzīvotāju ienākumu nodokļa ieņēmumu prognoze pie apbūves ieceres maksimālā apjomā būtu ~46 000 EUR/gadā (nodarbināto skaits ~163) vai pie apbūves ieceres minimālā apjomā būtu ~23 500 EUR/gadā (nodarbināto skaits ~80). Nākamajos 10 gados ieņēmumi pie maksimālā apbūves apjoma prognozējami ~500 000 EUR/10 gados.

Lokālpārvaldības teritorijā **tiek plānots izbūvēt jaunu Peldu un Ošu ielu savienojošo ielu**, kā arī visu apbūves īstenošanai nepieciešamo inženiertehniskās apgādes nodrošinājuma izbūvi, kuru izmaksas lēšamas ~1 020 500 EUR. Izmaksās ir iekļauta elektroapgādes tīkla t. sk. ielu apgaismojuma, centralizētās ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas ar paštecības vadu un spiedvadu t.sk. sūkņu stacijas, siltumapgādes tīkla cauruļvadi teritorijā, kā arī jaunu ūdens novadīšanas sistēmu (grāvji, ievalkas) izbūve plānotās ielas malās. Ieguldījumi centralizēto sabiedrisko pakalpojumu tīklu (siltumapgāde, ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija), ko pašvaldība un tās kapitālsabiedrības varēs atgūt tarifu veidā, sastāda gandrīz pusi no kopējiem ieguldījumiem jeb 490 000 EUR.

Papildus prognozējamajiem ienākumiem budžetā no lokālpārvaldības teritorijas attīstības, ieguldījumi sniegs arī pozitīvu ietekmi ne tikai lokālpārvaldības teritorijai, bet apkārtnē un pilsētai kopumā:

- uzlabota Alūksnes pilsētas vides kvalitāte, labiekārtojot teritoriju aptuveni 30 ha platībā, jaunas publiskās infrastruktūras izveide – jaunas ielas, inženierkomunikācijas;
- sakārtota infrastruktūra sniedz iespēju konkurences spēju paaugstināšanai projektu līdzfinansējuma piesaisti no Eiropas Savienības fondiem, piemēram, senioru ciemata projekta īstenošanai - ģimeniskai videi pietuvinātu ilgstošas aprūpes pakalpojumu nodrošināšana pensijas vecuma personām;
- pozitīva ietekme uz apkārtnē īpašumu vērtību.

²⁴ Kadastrālās bāzes vērtības līdz 2025. gadam ir balstītas uz 2012.–2013. gada nekustamā īpašuma tirgus informācijas pamata

²⁵ Kadastrālās bāzes vērtības pēc 2025. gada ir prognozētā tirgus vērtība atbilstoši tirgus tendencēm

3.9. Lokālplānojuma īstenošana

Lokālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvprojektu / būvprojektus un veicot būvniecību atbilstoši šī lokālplānojuma prasībām un risinājumiem.

Turpmāko būvprojekta izstrādi, inženierizpēti, inženiertehnisko sagatavošanu un zemes ierīcību atļauts veikt pa apbūves kārtām vai posmiem, nodrošinot teritorijas pakāpenisku apbūvi un atbilstoši nepieciešamās infrastruktūras izveidi. Kā prioritārs izbūvējams Peldu ielas un Ošu ielas savienojums.

Konkrētās apbūves kārtas robežas nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, ietverot teritorijas daļu, kas plānota kā konkrētajam apbūves apjomam funkcionāli piesaistāmā jaunveidojamā zemes vienība un ar to funkcionāli saistītais jaunbūvējamās ielas un/vai piebraucamā ceļa posms.

Lokālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojekta izstrādes stadijā saskaņā ar katra konkrētā inženiertīkla turētāja aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem.

Lokālplānojuma teritorijā nav nepieciešams izstrādāt atsevišķu teritorijas detālplānojumu, ja tas tiek īstenots atbilstoši šī lokālplānojumā minētajām attīstības iecerēm.