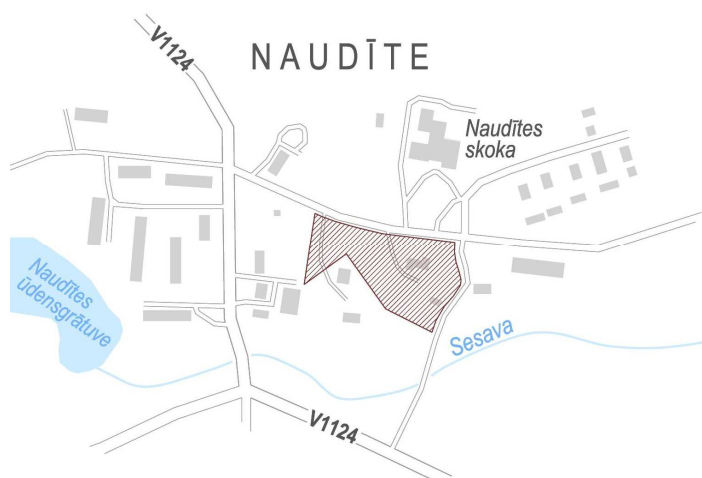


LOKĀLPLĀNOJUMS TERITORIJAS PLĀNOJUMA FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA GROZĪJUMIEM NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ “ROSMES”, NAUDĪTĒ, NAUDĪTES PAGASTĀ, DOBELES NOVADĀ



Paskaidrojuma raksts

REDAKCIJA 1.0

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

Fiziska persona

IZSTRĀDĀTĀJS:

**PLĀNOŠANAS
EKSPERTI**

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

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Sandra Lasmane

Dobeles novada
teritorijas plānotāja



Saturs

IEVADS.....	3
IZSTRĀDES PAMATOJUMS	4
LOKĀLPĻĀNOJUMA TERITORIJA	4
Zemes vienība	4
Apkārtējās teritorijas	6
Inženiertīklu pieejamība	6
Apgrūtinājumi	7
Ainava	8
LOKĀLPĻĀNOJUMA RISINĀJUMI	9



IEVADS

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta 9.punktu, lokālpplānojums ir vietējās pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kuru vietējā pašvaldība izstrādā savas administratīvās teritorijas daļai (piemēram, pilsētas, ciema vai lauku teritorijas daļai) kāda plānošanas uzdevuma risināšanai vai teritorijas plānojuma detalizēšanai vai grozīšanai. Lokālpplānojums groza Dobeles novada teritorijas plānojumu 2013. - 2025.gadam.

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

Lokālpplānojums izstrādāts saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu 2013. - 2025.gadam un Dobeles novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2021. - 2045. gadam, pamatojoties uz normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktajām prasībām.

Lokālpplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) tiek noteikti atbilstoši grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" norādītajai lokālpplānojuma teritorijai. Lokālpplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Dobeles novada teritorijas plānojuma 2013. - 2025.gadam prasības tiktāl, ciktāl lokālpplānojuma Apbūves noteikumi nenosaka citādi.

Saskaņā ar 2004.gada 23.februāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” III daļu, notika konsultācijas ar Valsts vides dienesta Reģionālo vides pārvaldi, Dabas aizsardzības pārvaldi un Veselības inspekciju. Kā rezultātā Vides pārraudzības valsts birojam tika lūgts izvērtēt nepieciešamību pēc ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma procedūras. Saskaņā ar Vides pārraudzības valsts biroja 28.07.2022. lēmumu Nr. 4-02/44/2022, lokālpplānojumam netika piemērota ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma procedūra.



IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Lokālpilnojumā izstrāde tika uzsākta ar Dobeles novada domes 2022.gada 30.marta lēmumu Nr.111/5 "Par lokālpilnojumā izstrādes uzsākšanu teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma grozījumiem nekustamajā īpašumā "Rosmes", Naudītē, Naudītes pagastā, Dobeles novadā". Lēmums tika pieņemts pamatojoties uz nekustamā īpašuma "Rosmes" 2022.gada 25.februāra īpašnieka iesniegumu, kurā tika lūgts uzsākt lokālpilnojumā izstrādi, lai mainītu funkcionālo zonējumu no Tehniskās apbūves teritorijas uz Savrupmāju apbūves teritoriju. Īpašnieks iecerējis īpašumā uzbūvēt dzīvojamo māju un esošo apbūvi pārplānot par saimniecības un palīgēkām.

Saskaņā ar Dobeles novada teritorijas plānojuma grozījumiem 2013. - 2025.gadam (turpmāk- Teritorijas plānojums) īpašumam "Rosmes" ir noteikta funkcionālā zona *Tehniskās apbūves teritorija (TA)*, jo vēsturiski īpašumā "Rosmes" ir atradusies katlu māja. Atbilstoši teritorijas plānojumam *Tehniskās apbūves teritorija (TA)* noteikta, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru, tādējādi īpašnieka iecere par dzīvojamās mājas būvniecību neatbilst teritorijas plānojumam, un ir nepieciešams to grozīt.

Vērtējot lokālpilnojumā ieceres atbilstību Dobeles novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģijai 2021.-2045. gadam (turpmāk- Stratēģija), var secināt, ka funkcionālās zonas maiņa, kas ļaus Naudītes ciemu papildināt ar jaunu mājāsaimniecību, nav pretrunā Stratēģijai. Stratēģijā Naudīte ir definēta kā vietējas nozīmes attīstības centrs, kas noteikts, lai nodrošinātu lauku apdzīvājuma saglabāšanu, identitāti un pamata pakalpojumu pieejamību, mājokļu pieejamību. Stratēģijas attīstības plānošanas vadlīnijās ir uzsvērts, ka ciemu teritorijās ir jāveicina privāto mājokļu būvniecība.

LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

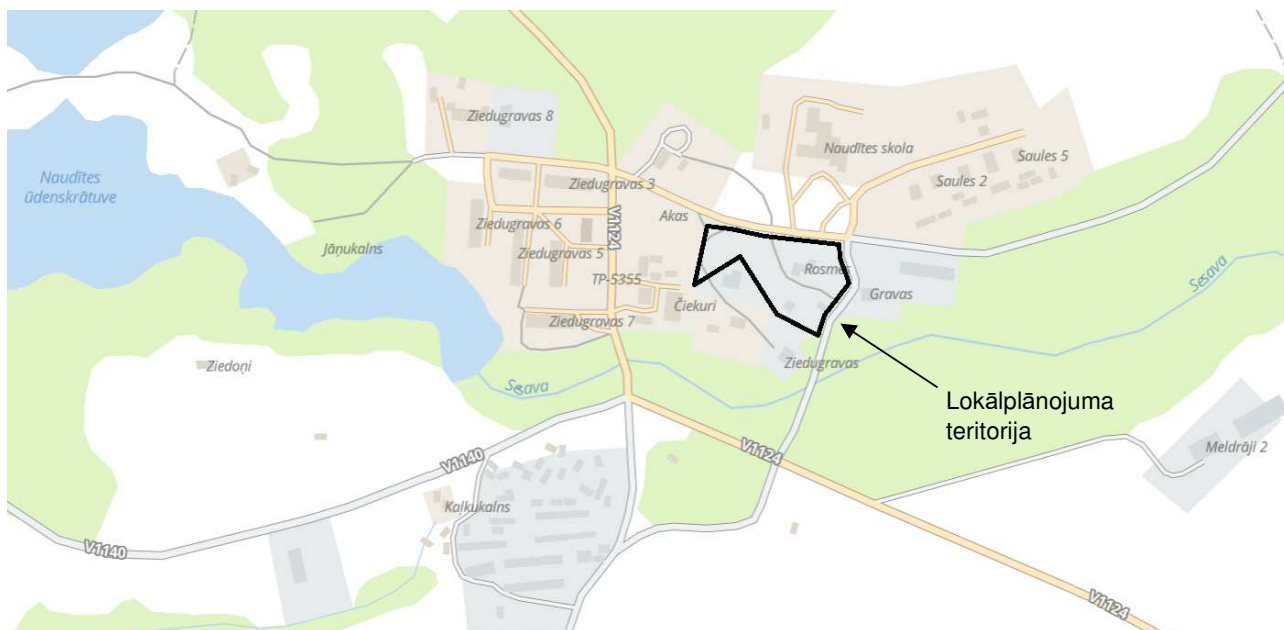
Zemes vienība

Lokālpilnojumā teritoriju veido nekustamā īpašuma "Rosmes" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4680 003 0239 (1,0754 ha) Naudītē, Naudītes pagastā, Dobeles novadā. Vēsturiski uz zemes vienības ir atradusies katlu māja, kas ar siltumu galvenokārt nodrošināja Naudītes skolu.

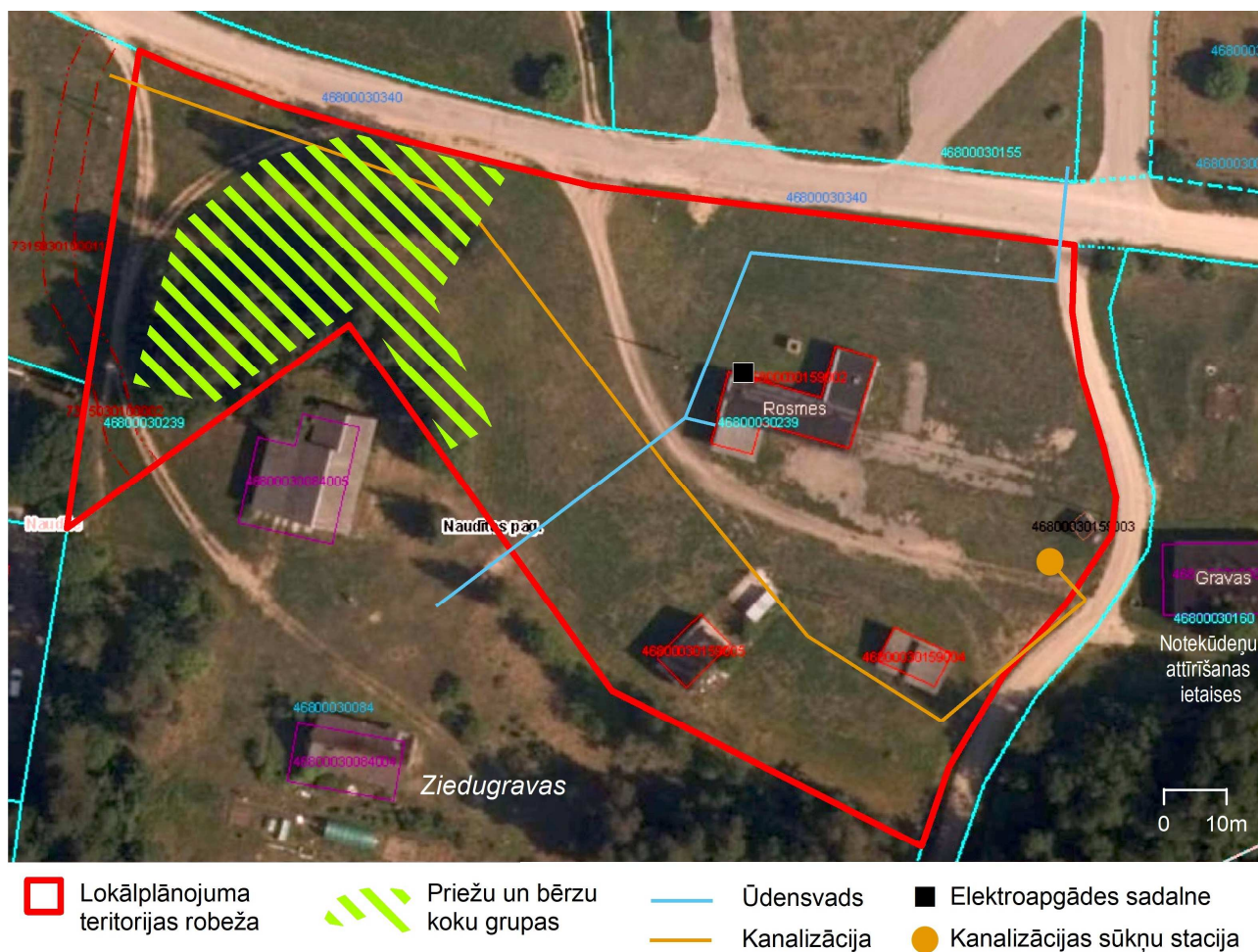
Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra datiem, uz zemes vienības atrodas četras ēkas. Katlu mājas galvenā ēka ar kadastra apzīmējumu 4680 003 0159 002, kas pēc apjoma ir vislielākā, atrodas teritorijas vidusdaļā, savukārt ēkas ar kadastra apzīmējumiem 4680 003 0159 004 un 4680 003 0159 005 ir katlu mājas palīgēkas. Ēka ar kadastra apzīmējumu 4680 003 0159 003, kas atrodas pie austrumu robežas, ir kādreizējā kanalizācijas sūkņu stacija, un blakus tai ir izbūvēta jauna kanalizācijas sūkņu stacija. Pēc apsekošanas dabā 2022.gada 29.aprīlī ēka ar kadastra apzīmējumu 4680 003 0159 005 bija nojaukta. Īpašuma tiesības uz zemes vienību un ēkām ir fiziskai personai.

Lokālpilnojumā teritorija kopumā ir līdzena, neliels koka apaugums ir teritorijas rietumu daļā. Lielākā daļa teritorijas ir nožogota. Piekļūt teritorijai var no pašvaldības ielas ziemeļu daļā vai no ceļa, kas robežojas ar teritoriju austrumu pusē, skatīt 2.attēlu.

Dzīvojamā māja ar nosaukumu "Ziedugravas", kas robežojas ar lokālpilnojumā teritoriju dienvidu daļā, piekļūšanai izmanto teritorijas ziemeļaustrumu daļu (uzskatāmi tas redzams 2.attēlā).



1.attēls. Lokālpilnoņuma teritorijas atrašanās vieta Naudītes ciemā.¹



2.attēls. Lokālpilnoņuma teritorija.²

¹ Attēla sagatavošanā izmantota SIA "Jāņa sētas" karte

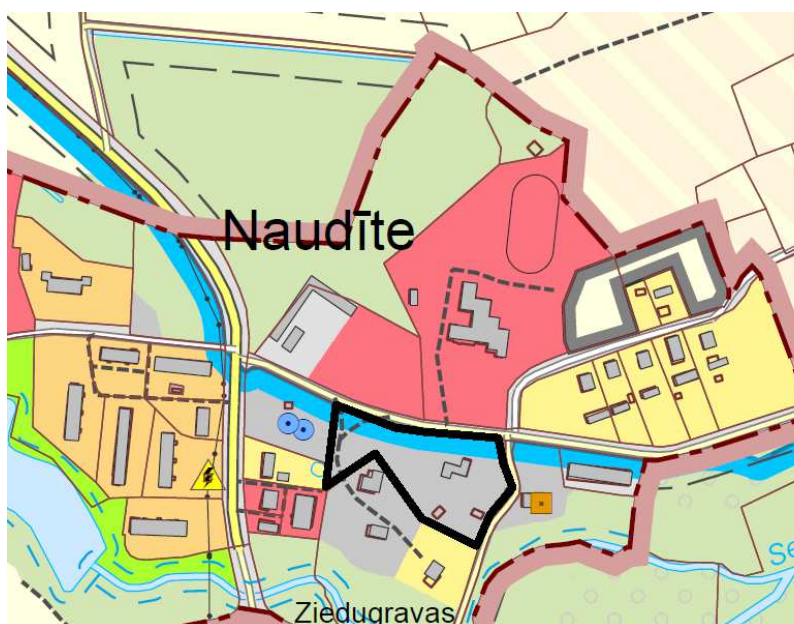
² Attēla sagatavošanā izmantots attēls no www.kadastrs.lv

Apkārtējās teritorijas

Attēlā Nr.3 ir redzams, ka no lokālpilanojuma teritorijas uz ziemeļiem atbilstoši Teritorijas plānojumam atrodas *Publiskās apbūves teritorija (P)*, kas 3.attēlā attēlota gaiši sarkanā krāsā. Teritoriju veido bijušā Naudītes skola ar tās blakusteritoriju. Skolas ēkā ir bibliotēka.

Lokālpilanojuma teritoriju austrumos, rietumos un nelielā daļā dienvidos ieskauj *Tehniskās apbūves teritorija (TA)*, kas 3.attēlā attēlota pelēkā krāsā. Rietumos atrodas artēziskais urbums, kas ar ūdeni nodrošina lielāko daļu ciema, savukārt austrumos atrodas ciema notekūdeņu attīrīšanas iekārtas un tehniskās darbnīcas. Savrupmāju apbūves teritorijas, kas 3.attēlā attēlotas ar dzeltenu krāsu, atrodas no lokālpilanojuma teritorijas uz ziemeļaustrumiem.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu, lokālpilanojuma teritorija atrodas Novada nozīmes ainavu un rekreācijas teritorijā (TIN5), kas 3.attēlā attēlota ar biezu zilu līniju. Šajā teritorijā aizliegtas darbības, kuru rezultātā notiek nevēlamas ainavas struktūras izmaiņas, piemēram, nozīmīgu skata punktu un perspektīvu aizsegšana ar ēkām un būvēm, apstādīšana ar kokiem, vai aizaudzēšana ar krūmiem, kā arī būtiska reljefa pārveidošana. Ja paredzamā būvniecība novada nozīmes ainavu un rekreācijas teritorijās var negatīvi ietekmēt vidi un ainavu, Pašvaldības būvvalde ir tiesīga nodot būvniecības ieceri publiskajai apspriešanai.



3.attēls. Izkopējums no teritorijas plānojuma.³

Naudītes ciems un tai skaitā arī lokālpilanojuma teritorija ir ērti sasniedzama pa asfaltētu ceļu no Dobeles, attālums ~ 16km.

Inženiertīklu pieejamība

Ņemot vērā, ka lokālpilanojuma teritorijā ir bijusi katlu māja, ir pieejami visi nepieciešamie inženiertīkli.

Ūdensapgāde un kanalizācija. Lokālpilanojuma teritoriju centrālajā daļā no dienvidiem uz ziemeļiem šķērso ūdensvads (D100). Pie ūdensvada ir pieslēgta bijusī galvenā katlu mājas ēka. Pašteses kanalizācijas vads (D200) lokālpilanojuma teritoriju šķērso no ziemeļrietumiem uz dienvidaustrumiem. Lai izbūvētu jaunus pieslēgumus pie esošajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, ir nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus no SIA "Dobeles Ūdens".

Elektroapgāde. Teritorijā pie bijušās galvenās katlu mājas ir izbūvēta elektroapgādes sadalne. Uzsākot dzīvojamās ēkas projektēšanu, tiks pieprasīti tehniskie noteikumi no AS "Sadales tīkls". Elektroapgādes

³ Grafiskās daļas karte "Dobeles novada, Naudītes pagasta ciemu funkcionālā zonējumu karte".



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.

Ugunsdrošība. Lokālplānojuma teritorijā un tiešā tās tuvumā nav izbūvēta ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām. Ņemot vērā, ka tiešā tuvumā ir ūdensvads (D100), būtu izvērtējams, vai esošais ūdensvada ražīgums atbilst prasībām par hidranta izbūvi. Šai sakarā būtu saņemami tehniskie noteikumi no SIA “Dobeles Ūdens”.

Lokālplānojuma teritorijā nav valsts un vietējo ģeodēziskā tīkla punktu.

Apgrūtinājumi

Kopumā lokālplānojuma teritorija ir apgrūtināta ar ūdens, kanalizācijas, elektroapgādes un citu inženiertīklu un objektu aizsargjoslām, ko veicināja katlu māja, kas atradās teritorijā. Teritoriju apgrūtinā arī nefunkcionējošie inženiertīkli, tādi kā siltumtrase, ūdensvads un sakaru kabeļi. Inženiertīkliem, kas augstas detalizācijas topogrāfiskajā informācijā attēlotas kā nefunkcionējošas, aizsargjoslas grafiskās daļas kartē “Funkcionālais zonējums” netiek noteiktas. Zemāk redzamajā tabulā uzskaitīti apgrūtinājumi, kas attēloti minētajā kartē.

1.tabula. Apgrūtinājumi

N.P.K.	APGRŪTINĀJUMA NOSAUKUMS	KODS	PLATUMS
1.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	1m attālumā no kabeļu līnijas ass
2.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	7312050601	2,5 metru attālumā no līnijas ass
3.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	7312050300	1m attālumā no elektrisko tīklu sadales iekārtu
4.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100	1m attālumā no kabeļu līnijas ass
5.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101	3m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas
6.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	7312010300	3m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas
7.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010201	3m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas
8	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kanalizācijas sūkņu staciju	7312010900	3m attālumā no kanalizācijas sūkņu stacijas
9.	Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar slēgtu apstrādi visā ciklā (bez vaļējām virsmām notekūdeņu un dūņu uzglabāšanai vai apstrādei), kuras jauda ir lielāka par 5 kubikmetriem notekūdeņu diennaktī	7316060300	50m ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm

Ainava

Ņemot vērā, ka lokālpplānojuma teritorija atrodas Novada nozīmes ainavu un rekreācijas teritorijā (TIN5), tika pievērta uzmanības apkārtējai ainavai (teritorija ir apsekota 2022.gada 29.aprīlī). Kopumā lokālpplānojuma teritorija ir sakopta, vasaras sezonā teritorija tiek regulāri pļauta. Esošā katlu mājas apbūve nav uzskatāma par ainaviski pievilcīgu apbūvi apkārtējā vidē.



4.attēls. Skats no lokālpplānojuma teritorijas uz bijušo Naudītes skolu.

Pozitīvi vērtējams tas, ka zemes vienības īpašnieks perspektīvā iecerējis šo apbūvi pielāgot saimniecības un palīgēku vajadzībām ne tikai funkcionāli, bet arī padarot tās vizuāli pievilcīgākas. Šai sakarā teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos būtu rekomendējams iekļaut prasību par apbūvi, kas veidojama stilistiski saskaņoti. 4.attēlā redzama katlu mājas galvenā ēka skatā uz Naudītes skolu, savukārt 5.attēlā redzama teritorijas dienvidu daļa, ko ieskauj mežs. Īpašnieks meža malā ir iecerējis uzbūvēt dzīvojamo māju. Izvēlēta vieta uzskatāma par piemērotu, jo apbūve būs kā daļa no šīs ainavu telpas, un tā nekādā veidā nemainīs ainavas siluetu, jo aizmugurē augošo priežu un bērzu grupu augstums slāpēs ēkas apjomu un augstumu. Par būtiskāko īpašnieka izaicinājumu ir uzskatāma bijušās katlu mājas apbūves iekļaušana dzīvojamās mājas ansamblī, tā, lai tas neveidotu disonansi apkārtējā ainavā skatā no pašvaldības ielas.



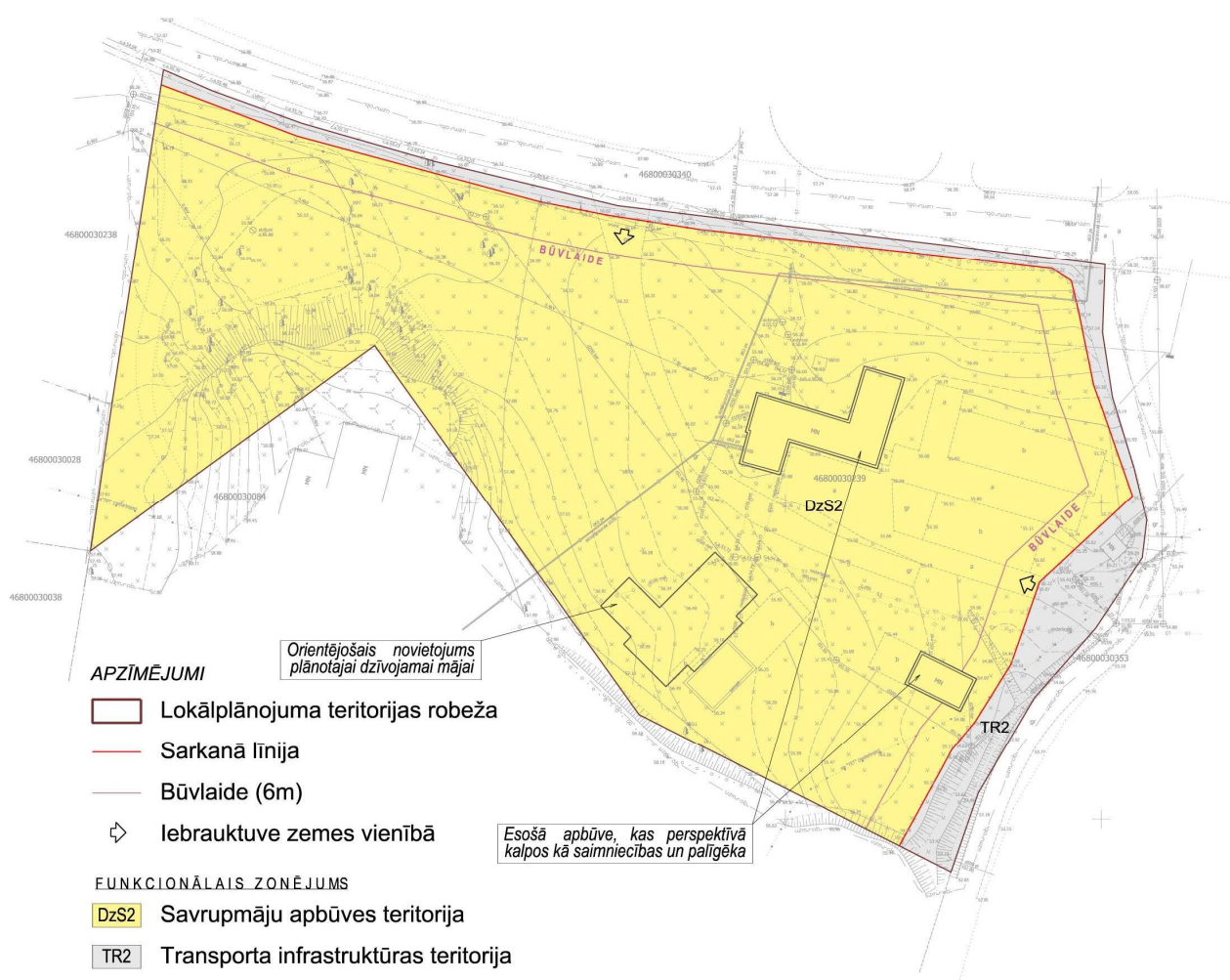
5.attēls. Skats uz lokālpplānojuma teritorijas dienvidu daļu.

Nelielās priežu un bērzu grupas, kas atrodas teritorijas rietumu daļā (skatīt 2.attēlu), būtu saglabājamās to ainaviskuma dēļ, kā arī noēnojuma nodrošināšanai. Tās atdala tehnisko teritoriju, kur atrodas ūdensapgādes urbums, no apbūvei paredzamās teritorijas. Šai sakarā perspektīvā būtu rekomendējams veidot koku vai krūmu stādījumu teritorijas austrumu daļā, lai norobežotos no notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm.

LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Ņemot vērā zemes vienības īpašnieka ieceri teritorijā uzbūvēt vienu dzīvojamo māju, kā arī bijušo kalnu mājas apbūvi pielāgot saimniecības un palīgēkām, lielākai daļai lokālplānojuma teritorijas ~0,98ha tika noteikta funkcionālā zona - *Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)*, savukārt teritorijas daļai ~0,09ha, kur tas bija iespējams, būtiski nesamazinot *Savrupmāju apbūves* teritorijai paredzēto daļu, tika noteikta funkcionālā zona - *Transporta infrastruktūras teritorija (TR2)*. Tajā atrodas dažādi inženiertīkli un to objekti: elektroapgādes un sakaru kabeli, ūdensvads, kanalizācijas vads un spiedvads, sūkņu stacija. Visbūtiskāk *Transporta infrastruktūras* teritorijā ir iekļaut kanalizācijas sūkņu staciju ar spiedvadu, lai tas neapgrūtinātu apbūvei paredzēto daļu.

Sarkanā līnija noteikta pa abu funkcionālo zonu robežu, un perspektīvā būtu izvērtējams, vai *Transporta infrastruktūras* teritorija nebūtu izdalāma kā atsevišķa zemes vienība, kas pievienojama pašvaldības ielai un ceļam.



6.attēls. Funkcionālais zonējums.

Risinājumi paredz, ka funkcionālās zonas - *Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)* teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir savrupmāju apbūve, ar to saprotot dzīvojamo apbūvi, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu. Nepieciešamības gadījumā kā teritorijas papildizmantošana tiek noteikta tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, tas ļauj teritorijā izveidot veikalu, kā arī sezonāla rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objektu, tai skaitā minimālās transporta apkopes servisa objektu (riepu maiņa,



pašapkalpošanās automazgātava, elektromobiļu uzlādes stacijas). Savrupmāju apbūves teritorijā atļautās apbūves augstums ir līdz 9m, atļauti divi stāvi, apbūves blīvums - līdz 30%, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 50%. Nepieciešamības gadījumā atļauts teritoriju sadalīt ne mazāk par 0,2ha. Būvlaide no sarkanās līnijas noteikta 6m, zemes vienībā atļauts celt vienu dzīvojamo māju.

Tā kā teritorija ir salīdzinoši liela, pieklūšanu tai atļauts organizēt no ziemeļos un austrumos esošās pašvaldības ielas un ceļa, taču tas precizējams vai nosakāms būvprojektā.

Ņemot vērā, ka Teritorijas plānojumā lokālpilnojuma teritorija atrodas Novada nozīmes ainavu un rekreācijas teritorijā (TIN5), teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos šī teritorija saglabāta tāda, kāda tā noteikta Teritorijas plānojumā. Papildus tam lokālpilnojuma risinājumi paredz, ka apbūvei jābūt stilistiski saskaņotai un jārespektē apkārtnes ainava.