

VALKAS NOVADA, VALKAS PILSĒTAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

**“MĀRSTALI”**

(Kadastra apzīmējums 94010050022)

# **LOKĀLPLĀNOJUMS**

**Paskaidrojuma raksts**

2018. gads

Pasūtītājs: Māris Stalis

Izstrādātājs: Jānis Domburs, SIA “HM Projekti”

## SATURS

IEVADS .....	3
1. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS .....	3
2. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMI.....	3
3. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA .....	4
3.1. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS.....	4
3.2. PLATĪBAS UN ROBEŽAS.....	5
3.3. PIEKĻŪŠANA.....	6
3.4. RELJEFS UN ESOŠAIS ZEMES LIETOJUMS .....	6
3.5. ESOŠAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS .....	6
3.6. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI .....	6
4. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS UN PAMATOJUMS .....	7
4.1. PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA NOTEIKTAIS FUNCIONĀLAIS ZONĒJUMS. .	7
4.2. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PLĀNOTĀ ATTĪSTĪBA.....	7
4.3. LOKĀLPLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS TERITORIJAS FUNCIONĀLAIS ZONĒJUMS .....	7
4.4. PLĀNOTĀ APBŪVE .....	7
4.5. TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA .....	7
4.6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS.....	8
4.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI .....	8
5. GRAFISKĀ DAĻA .....	9

## IEVADS

Lokālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Valkas novada domes 31.08.2017. lēmumu (protokols Nr. 12, 22.§), “Par lokalplānojuma izstrādes uzsākšanu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 94010050022, dzīvojamās apbūves teritorijas izveidošanai pie Raiņa ielas, Valkā”

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp nekustamā īpašuma īpašnieku un SIA “HM Projekti”, lokālplānojuma izstrādi veic SIA “HM Projekti”. Projektu vadītājs un teritorijas plānotājs – Jānis Domburs.

Lokālplānojuma izstrādes vadītājs – Valkas novada pašvaldības teritorijas plānotājs Ingars Siliņš.

Lokālplānojums izstrādāts saskaņā ar 14.10.2014. MK noteikumi Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Grafiskā daļa izstrādāta Latvijas 1992.gada ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 TM.

### 1.LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Saskaņā ar Valkas novada domes 31.08.2017. apstiprināto darba uzdevumu un tā 30.08.2018. grozījumiem, lokālplānojuma izstrādes mērķis – mainīt Valkas novada teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu no Lauksaimniecības teritorijas uz Dzīvojamās apbūves teritoriju, kas būs par pamatu teritorijas attīstībai un būvprojektēšanai. Noteikt un precizēt transporta infrastruktūru un inženiertīklus.

### 2.LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMI

Saskaņā ar Valkas novada domes 31.08.2017. apstiprināto darba uzdevumu, lokālplānojumā nosaka:

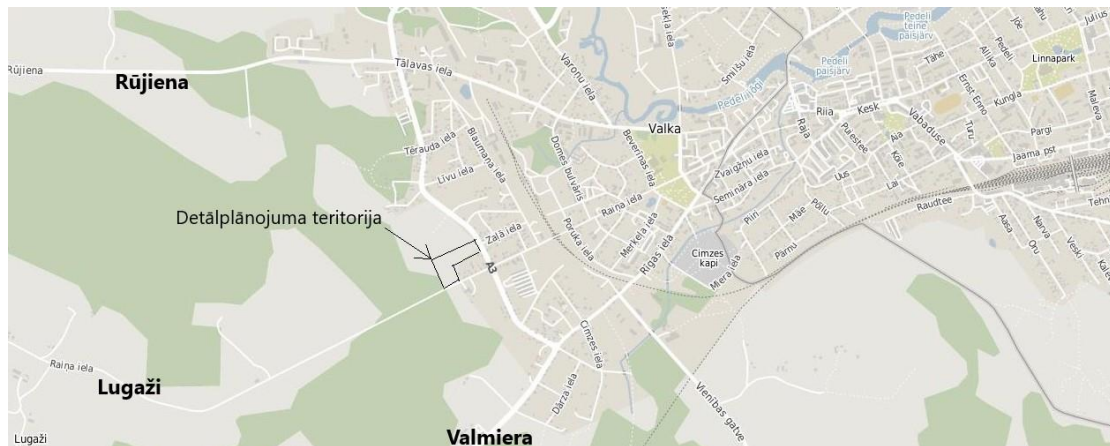
1. Veikt spēkā esošā Valkas novada teritorijas plānojuma analīzi lokalplānojuma teritorijai;
2. Pamatot teritorijas plānojuma detalizācijas nepieciešamību un risinājumus;
3. Precizēt teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma robežas, atbilstoši būvprojektēšanā izmantojamā mēroga noteiktībai, un, ievērojot zonējuma nosakošo objektu uzmērījumu (M 1:500 vai M 1:1000), paredzot funkcionālā zonējuma kartes izdruku M 1:2000;

4. Funcionālo zonu attēlojumam piemērot 30.04.2013. MK noteikumos Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktos funkcionālo zonu apzīmējumus;
5. Atbilstoši mēroga noteiktībai, precizēt apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem noteiktas aizsargjoslas;
6. Nepieciešamības gadījumā apbūves noteikumos precizēt funkcionālo zonu galvenos izmantošanas veidus un atļautās papildizmantošanas veidus, apbūves parametrus;
7. Lokālpilānojuma sastāvā iekļaut perspektīvās transporta plusmas analīzi un shēmu piekļaušanai lokālpilānojuma teritorijai no Raiņa ielai un\vai Zemgales ielas, kā arī norādīt teritorijas galvenās iebrauktuves un servitūtceļu trases;
8. Noteikt lokālpilānojuma teritorijai inženierkomunikāciju (ūdensapgādes, notekūdeņi, elektroapgāde u.c.) plānoto izvietošanu, izstrādāt inženierkomunikāciju pievadu shēmu;
9. Ja lokālpilānojuma risinājumi skar ārpus lokālpilānojuma teritorijas esošas zemes vienības, kuras nav publiskās ielas, ceļš vai pašvaldības īpašums, lokālpilānojuma redakcijai pievienot rakstisku saskaņojumu ar šo zemes vienību īpašniekiem;

### 3. LOKĀLPĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

#### 3.1. LOKĀLPĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Lokālpilānojuma teritorija atrodas Valkas novada, Valkas pilsētā (1. attēls)  
Lokālpilānojuma teritoriju veido viena zemes vienība – “Mārstaļi” (kadastra apzīmējums 94010050022).

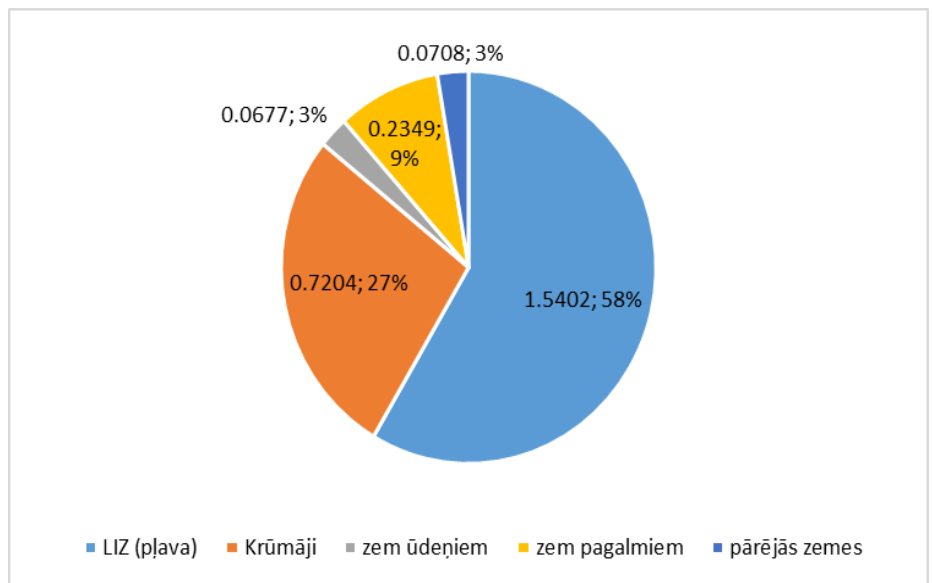


1. attēls. Lokālpānošanas teritorijas novietojums (Avots: Latvijas ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā karte)

### 3.2. PLATĪBAS UN ROBEŽAS

Lokālpānošanas teritorijas kopējā platība – 2.6340 ha.

Saskaņā ar situācijas plānu, pēc zemes lietojuma lielāko daļu lokālpānošanas teritorijas atrodas lauksaimniecībā izmantojamā zeme – 1.5042 ha (58%), krūmāji – 0.7204 ha (27%), zem pagalmiem – 0.2349 ha (9%), pārējās zemes – 0.0708 ha (3%) un zem ūdeņiem – 0.0677 ha (3%) teritorijas.



Lokālpānošanas teritorijas robežojas ar:

- 1) Valkas pilsētas iela – Zemgales iela (kad.apz. 94010050270);
- 2) Zemes vienība Raiņa iela 74 (kad.apz. 94010050023);
- 3) Zemes vienība Raiņa iela 76 (kad.apz. 94010050312);
- 4) Zemes vienība Raiņa iela 78A (kad.apz. 94010050313);
- 5) Zeme vienība Raiņa iela 80 (kad.apz.94010050314);
- 6) Valkas pilsētas iela - Raiņa iela (kad.apz. 94010050301);

- 7) Zemes vienība Raiņa iela 84 (kad.apz. 94010050316)
- 8) Valstīj piekrītošu zemes vienību (kad.apz. 94010050334)
- 9) Fiziskai personai piederoša zemes vienība (kad.apz.94010050335)

### 3.3. PIEKĻŪŠANA

Piekļūšana lokālpārvaldības teritorijai iespējama no:

- 1) Dienvidu daļā no Raiņa ielas;
- 2) Austrumu daļā no Zemgales ielas.

### 3.4. RELJEFS UN ESOŠAIS ZEMES LIETOJUMS

Lokālpārvaldības teritorija atrodas Valkas pilsētas rietumu pusē, virzienā uz Lugažiem. Reljefs pārsvara ir līdzens. Lokālpārvaldības teritorijā ir izmantota lauksaimniecības vajadzībām. Lokālpārvaldības teritorija atrodas biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorijā.

### 3.5. ESOŠAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Lokālpārvaldības teritorijas rietumu daļu šķērso 20 kV elektrolīnija pa gaisu un pēc tam zem zemes. Gar teritorijas austrumu daļu ir meliorācijas grāvis, kas uztver lietus ūdeņus.

### 3.6. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar zemes robežu plāniem un zemes grāmatas apliecību, nekustamajam īpašumam noteikti apgrūtinājumi:

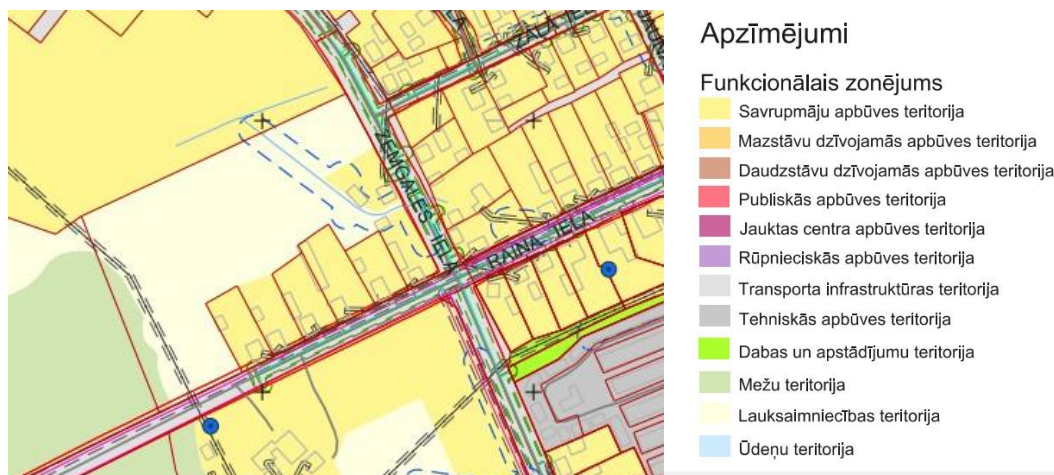
- 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs,
- 7312030100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija,
- 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem,
- 7313030600 - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija,
- 7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa,
- 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.

Lokālplānojuma teritorijā neatrodas ne valsts, ne vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.

#### 4. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS UN PAMATOJUMS

##### 4.1. Pašvaldības teritorijas plānojuma noteiktais funkcionālais zonējums.

Saskaņā ar 2016.gada 29.decembra sēdes lēmumu (protokols Nr.15,6.§.) „Par Valkas novada teritorijas plānojuma (no 2017.gada) apstiprināšanu”, Lokālplānojuma teritorija iekļauta lauksaimniecības teritorijā, kā arī daļa teritorijas ir savrupmāju apbūves teritorija (skatīt 2. attēlā).



2. attēls Valkas novada teritorijas plānojums.

##### 4.2. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PLĀNOTĀ ATTĪSTĪBA

Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība ir iekļaut visu teritoriju kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju.

##### 4.3. LOKĀLPLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Lokālplānojuma risinājumi paredz izveidot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju - DzM, un transporta infrastruktūras teritoriju - TR.

##### 4.4. PLĀNOTĀ APBŪVE

Lokālplānojuma izstrādes mērķis ir, detalizējot pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto teritorijas izmantošanu, veidot dzīvojamās apbūves teritoriju ar augstvērtīgu ārtelpu, nodrošinot atbilstošas inženierkomunikācijas.

##### 4.5. TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA

Lai piekļūtu visām apbūves teritorijām, tiek izmantota jau esošā piekļūšana no Zemgales un Raiņa ielām, kā arī tiks izveidota jauna iela – Mārstaļu iela.

#### 4.6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Lokālplānojumā ietverto teritoriju plānots nodrošināt ar elektroapgādi, ūdensapgādi, sadzīves notekūdeņu kanalizāciju. Inženierkomunikācijas izbūvi veicot pa plānoto Mārstaļa ielu, pieslēdzoties esošām komunikācijām Raiņa ielā.

#### 4.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem, lokālplānojuma teritorijā noteiktie apgrūtinājumi uzskaitīti 1. tabulā un attēloti grafiskajā daļā.

1. tabula. Apgrūtinājumi

<b>Klasifikācijas kods</b>	<b>Apgrūtinājuma nosaukums</b>
7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju
7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs
7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa



## 5. GRAFISKĀ DAĻA