

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. LOKĀLPĀNOJUMA 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. ZEMES IERĪCĪBAS DARBI UN LOKĀLPLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	7
4.4. PLĀNOTĀ APBŪVE	7
4.5. TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA.....	8
4.6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS.....	8
4.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI	8
4.8. ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI	9
5. GRAFISKĀ DAĻA	11

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, 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:

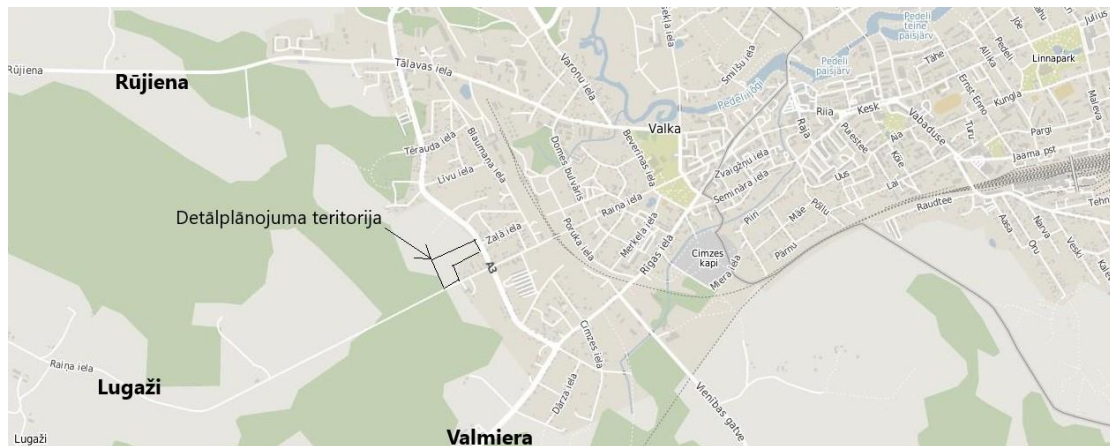
1. Veikt spēkā esošā Valkas novada teritorijas plānojuma analīzi lokalplānojuma teritorijai;
2. Pamatot teritorijas plānojuma detalizācijas nepieciešamību un risinājumus;
3. Precizēt teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma robežas, atbilstoši būvprojektēšanā izmantojamā mēroga noteiktībai, 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 īpašuma, lokālpilānojuma redakcijai pievienot rakstisku saskaņojumu ar šo zemes vienību īpašniekiem;
10. Lokālpilānojuma ietvaros risināt zemes gabala sadalīšanu, izstrādājot zemes ierīcības projektu, saskaņā ar 2. pielikumu Darba uzdevumam.

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).

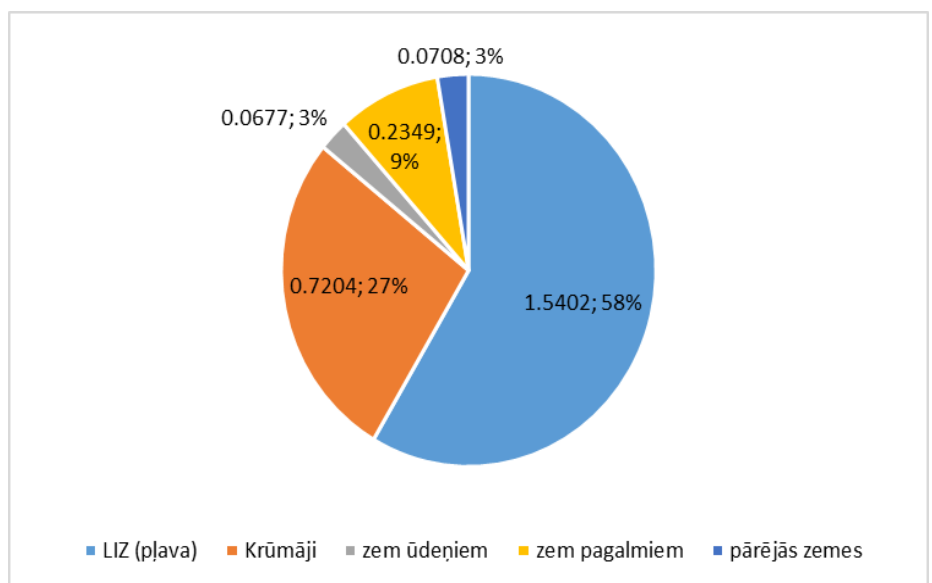


1. attēls. Lokālpānošanas teritorijas novietojums (Avots: Latvijas ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā karte)

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 pašvaldības ceļš – 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 pašvaldības ceļš- 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 lokālpārplānojuma teritorijai iespējama no:

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

3.4. RELJEFS UN ESOŠAIS ZEMES LIETOJUMS

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

3.5. ESOŠAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

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

3.6. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI

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

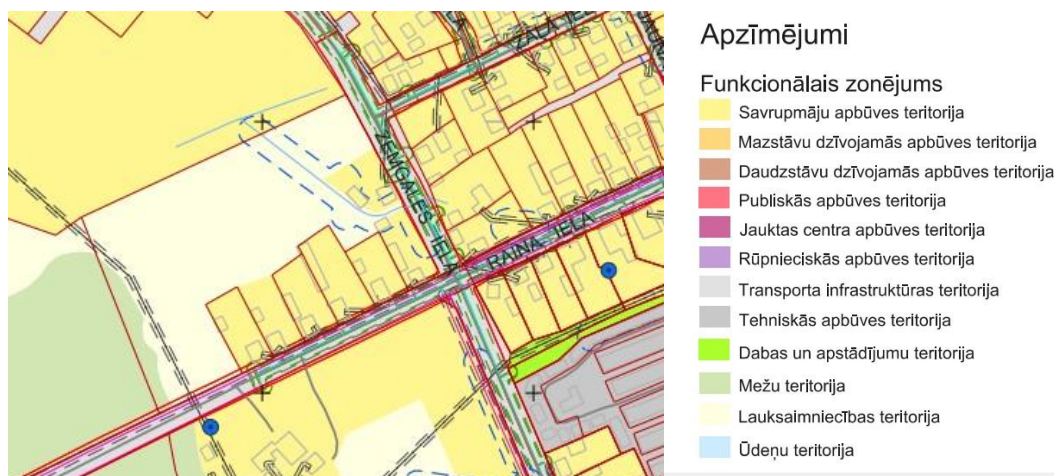
- 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs,
- 7312030100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija,
- 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.

Lokālpārplānojuma 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”, Lokālpānojuma 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

Lokālpānojuma teritorijas plānotā attīstība ir iekļaut visu teritoriju kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju, veidojot vairākas zemes vienības.

4.3. ZEMES IERĪCĪBAS DARBI UN LOKĀLPLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Lokālpānojuma risinājumi paredz sadalīt nekustamos īpašumus 12 zemes vienībās.

11 zemes vienības par mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju - DzM, bet 1 zemes vienību par transporta infrastruktūras teritoriju TR.

4.4. PLĀNOTĀ APBŪVE

Lokālpānojuma 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 izveidota atsevišķa zemes vienība, kas kalpo kā jauna iela – Mārstaļu iela.

4.6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Lokālplānojumā ietverto teritoriju plānots nodrošināt ar elektroapgādi, ūdensapgādi, sadzīves notekūdeņu kanalizāciju. Inženierkomunikācijas izbūvi veicot pa Mārstaļu 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. Plānotie apgrūtinājumi

Nr.	Platība	Kārtas nr.	Klasifikācijas kods	Apgrūtinājuma nosaukums
1	0.0119 ha	3	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
	0.1744 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
	0.0080 ha	11	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju
2	0.0165 ha	4	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
	0.1738 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
	0.0010 ha	11	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.
3	0.0354 ha	4	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
	0.6433 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
4	0.2524 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
5	0.2396 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija

Nr.	Platība	Kārtas nr.	Klasifikācijas kods	Aprūtinājuma nosaukums
6	0.0805 ha	1	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs
	0.2454 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
7	0.0875 ha	1	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs
	0.3634 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
8	0.1072 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
	0.0108 ha	6	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa
	0.0048 ha	7	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa
	0.0171 ha	8	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa
9	0.0845 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
	0.0367 ha	1	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs
10	0.0182 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
11	0.0054ha	2	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
	0.1587 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija
	0.0081 ha	9	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa
	0.0034 ha	10	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa
12	0.0033 ha	3	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
	0.1731 ha	5	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija

4.8.ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI

Adresācijas un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM) priekšlikumu skatīt 3.tabulā.

3.tabula Adresācijas un NILM priekšlikums

Projektētās zemes vienības Nr. saskaņā ar plānu	Adresācijas priekšlikums	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	
1	Raiņa iela 86, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
2	Raiņa iela 86A, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
3	Mārstaļa iela 1, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
4	Mārstaļa iela 3, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
5	Mārstaļa iela 5, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
6	Mārstaļa iela 7, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
7	Zemgales iela 31A, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
8	Zemgales iela 31, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
9	Mārstaļa iela 9, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
10	Raiņa iela 80A, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
11	Raiņa iela 82, Valka, Valkas novads	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	0601
12	Mārstaļa iela Valka, Valkas novads	satiksmes infrastruktūras objektu teritorija	1101

5. GRAFISKĀ DAĻA