

Lokālpārņemums nekustamajam īpašumiem “Pērles un “Siliņi” Ogresgala pagastā

Lokālpārņemums

**nekustamajam īpašumam “Pērles”, Ogresgalā,
Ogresgala pag., Ogres novadā,
kadastra apzīmējums 74800041007**

un

**“Siliņi”, Ogresgala pag., Ogres novadā,
kadastra apzīmējums 748000410464**

Paskaidrojuma raksts

1.0. redakcija

Lokālpārņemuma izstrādes vadītājs: Ogres novada pašvaldības
Centrālās administrācijas
Attīstības un plānošanas nodaļas
telpiskais plānotājs
Jevgēnijs Duboks

Lokālpārņemuma izstrādātājs:

SIA I.Projekts
sert.arhitekts
Ingrīda Priedīte

2025.gads

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Ievads	3
2. Lokālpārvaldības izstrādes mērķis.....	5
3. Lokālpārvaldības izstrādes pamatojums.....	5
4. Lokālpārvaldības risinājumu atbilstības Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2022.–2034.gadam nostādņām.....	5
5. Apbūves risinājums.....	6
5.1. Plānojuma risinājumi.....	6
5.2. Transporta risinājumi.....	7
5.3. Ainava, dabas vērtības, teritorijas sagatavošana.....	7
5.4. Apgrūtinājumi zemes vienībām.....	8
5.5. Ugunsdrošības risinājumi teritorijas izbūvē.....	8
5.6. Inženierkomunikācijas.....	8
5.6.1. Ūdensapgāde un kanalizācija.....	8
5.6.2. Lietus ūdens novadīšana.....	9
5.6.3. Ugunsdzēsības ūdensapgāde.....	9
5.6.4. Gāzes apgāde.....	9
5.6.5. Elektroapgāde.....	9
5.6.6. Siltumapgāde.....	9
6. Vides risku novērtējums.....	10
7. Noslēguma jautājumi	11

Pielikumi:

Pielikums Nr.1- arborista Laura Andersona atzinums

Pielikums Nr.2 Tehniski- ekon. pamatojums ŪKT sistēmu izvēlei.....

1. Ievads, esošā situācija

Ogres novada Ogresgala pagasta Ogresgala nekustamā īpašuma “Pērles”, kadastra numurs 74800041007, (turpmāk – Zemes vienība) lokālpārvaldības izstrāde uzsākta pēc nekustamā īpašuma īpašnieka pasūtījuma saskaņā ar Ogres novada pašvaldības 2023. gada 30.novembra lēmumu (protokols Nr. 19; 36) Par lokālpārvaldības nekustamajam īpašumam “Pērles”, Ogresgalā, Ogresgala pag., Ogres nov., un “Siliņi”, Ogresgala pag., Ogres nov., lai grozītu Ogres novada teritorijas plānojumu 2012.-2024. gadam, izstrādes uzsākšanu, kā arī pašvaldības izdoto darba uzdevumu, dienestu izsniegtajiem nosacījumiem, topogrāfisko plānu, situācijas analīzi esošās vides kontekstā.

Lokālpārvaldības izstrādātājs – projektēšanas birojs SIA I.Projekts, reģ.Nr.40003246264, būvkomersanta reģistrācijas numurs BKRN-1785R.

Nekustamais īpašums “Pērles” atrodas Ogres novada Ogresgala pagastā, starp valsts vietējo autoceļu V996 Ogre- Viskāli- Koknese (turpmāk tekstā valsts vietējais autoceļš) un vietējo ceļu Ogresgals- Mazkraujas (turpmāk tekstā – vietējais autoceļš). Zemes vienības platība ir 1,1 ha.

Saskaņā ar Pašvaldības 2012. gada 21. jūnija saistošo noteikumu Nr. 16/2012 “Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”¹ (turpmāk – SN16/2012) 7. pielikumu “Ogres novada teritorijas atļautās un plānotās izmantošanas kartes”² (turpmāk – Grafiskā daļa) Zemes vienībai Pērles noteikta funkcionālās zonas *Zaļās teritorijas* apakšzona *Parki (ZP)* un funkcionālā zona *Blīva savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)*.

Saskaņā ar SN16/2012 226. punktu funkcionālā zona *Zaļās teritorijas (Z)* nozīmē zemes vienības (vai to daļas), kas ietver mežus, purvus un ar tiem saistītu izmantošanu, kā arī parkus un tiem pielīdzinātas izmantošanas Ogres pilsētā un ciemos; apbūve šajās teritorijās nav primārais izmantošanas veids, bet pieļaujama tikai tad, ja tā nepieciešama atļautās izmantošanas nodrošināšanai.

Saskaņā ar SN16/2012 Grafisko daļu nekustamā īpašuma Pērles tuvumā divām zemes vienībām noteikta funkcionālā zona *Ražošanas objektu apbūves teritorija (R)*:

[1] zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 74800040886 (atrodas aptuveni 100 m attālumā no Zemes vienības Nr. 1);

[2] zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 74800040507 (atrodas aptuveni 355 m attālumā no Zemes vienības Nr. 1).

Saskaņā ar SN16/2012 223.1. punktu funkcionālajā zonā *Ražošanas objektu apbūves teritorija (R)* atļauti izmantošanas veidi, kuri var potenciāli radīt negatīvu ietekmi uz vidi un dzīves kvalitāti, piemēram:

[1] atkritumu savākšanas laukums (223.1.G apakšpunkts);

[2] ārpus Ogres pilsētas un ciemiem – ferma, derīgo izrakteņu ieguves un/vai pirmapstrādes uzņēmums un sadzīves atkritumu šķirošanas stacija (223.1.L apakšpunkts).

2023. gada 24. novembrī [Vārds, Uzvārds] un [Vārds, Uzvārds] iesniedza Pašvaldībā iesniegumu

¹ <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/44050>

² <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/466>

Lokālpārplānojums nekustamajam īpašumiem “Pērles un “Siliņi” Ogresgala pagastā

(reģistrēts Pašvaldībā ar Nr. 2-4.2/2870), kurā lūgts paplašināt lokālpārplānojuma teritoriju, tajā iekļaujot nekustamā īpašuma “Siliņi”, Ogresgala pag., Ogres nov., kadastra Nr.74800040464 (turpmāk – Nekustamais īpašums Nr. 2), sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 74800040464 (turpmāk – Zemes vienība Nr. 2) daļu (ceļa servitūta teritorija) atbilstoši iesniegumam pievienotajai skicei (turpmāk – Zemes vienības Nr. 2 daļa). Nekustamais īpašums “Siliņi” atrodas uz ziemeļaustrumiem no z.vien.”Pērles”, pie vietējā autoceļa. Starp abiem īpašumiem izveidots servitūta ceļš.

Saskaņā ar SN16/2012 Grafisko daļu³ Zemes vienības Nr. 2 daļai noteikta funkcionālās zonas *Zaļās teritorijas (Z)* apakšzona *Meži (ZM)*.

Pašvaldība konstatē, ka īpašumtiesības uz Nekustamo īpašumu Nr. 2 ir nostiprinātas Ogresgala pagasta zemes grāmatas nodaļījumā Nr. 992 [Vārds, Uzvārds].

Lokālpārplānojuma teritorijas un izpētes teritorijas robeža:



Apzīmējumi

-  Lokālpārplānojuma teritorijas robeža
-  Lokālpārplānojuma izpētes teritorijas robeža

Lokālpārplānojuma teritorija – zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 74800041007 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 74800040464 daļa

³ <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/463>

Lokālpārvaldības izpētes teritorija – zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 74800040886 un 74800040507

2. Lokālpārvaldības izstrādes mērķis

Lokālpārvaldības izstrādes mērķis- pamatot nepieciešamās izmaiņas Ogres novada teritorijas plānojumā 2012.-2024.g. noteiktajā teritorijas funkcionālajā zonējumā, radot priekšnoteikumus Zemes vienības Pērles attīstībai savrupmāju apbūvei.

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma (turpmāk – TAPL) 24.panta otro daļu vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu var grozīt lokālpārvaldījumā, ciktāl lokālpārvaldījums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Izvērtējot nekustamā īpašuma īpašnieka rosinātā lokālpārvaldības izstrādes mērķi, var secināt, ka tas nav pretrunā ar Ogres novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2022.-2034.gadam.

3. Lokālpārvaldības izstrādes pamatojums:

Lokālpārvaldījums tiek izstrādāts nolūkā radīt priekšnoteikumus nekustamā īpašuma “Pērles”, Ogresgalā, Ogresgala pag., Ogres nov., kadastra Nr. 74800041007, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 74800041007 (turpmāk – Zemes vienība) attīstībai savrupmāju apbūvei.

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma (turpmāk – TAPL) 24. panta otro daļu vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu var grozīt lokālpārvaldījumā, ciktāl lokālpārvaldījums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju.

4. Lokālpārvaldības risinājumu atbilstības Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2022.–2034.gadam nostādņām

Izstrādājot lokālpārvaldījumu, ir ievērtētas Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2022.–2034. gadam⁴ ir noteiktās telpiskās attīstības vadlīnijas, cita starpā:

- [1] prioritāri attīstīt esošos attīstības centrus, palielinot tajos apdzīvojuma blīvumu;
- [2] attīstot apbūves teritorijas, kompleksi risināt inženierapgādes, labiekārtojuma un satiksmes infrastruktūras jautājumus, īpašu uzmanību pievēršot *zaļās* infrastruktūras risinājumiem;
- [3] apbūvi plānot, novēršot vai iespēju robežās samazinot apdraudējumu un nelabvēlīgo faktoru ietekmi uz cilvēku veselību/dzīvību un īpašumu;
- [4] rūpnieciskās ražošanas teritorijas, kas rada vides piesārņojumu, no publiskās un dzīvojamās apbūves teritorijām, atdalīt ar dabas apstādījumu teritorijām, kas nodrošina nelabvēlīgo vides faktoru iedarbības samazināšanu uz iedzīvotāju dzīves kvalitāti;
- [5] paplašināt apbūves teritorijas prioritāri nepilnvērtīgi izmantotās vai pamestās apbūves teritorijās;

⁴ <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/153036>

TAPL 3. pantā noteikti teritorijas attīstības plānošanas principi, to starpā:

[1] *ilgtspējības princips* – teritorijas attīstību plāno, lai saglabātu un veidotu esošajām un nākamajām paaudzēm kvalitatīvu vidi, līdzsvarotu ekonomisko attīstību, racionālu dabas, cilvēku un materiālo resursu izmantošanu, dabas un kultūras mantojuma attīstību (1. punkts);

[2] *integrētas pieejas princips* – ekonomiskie, kultūras, sociālie un vides aspekti tiek saskaņoti, atsevišķu nozaru intereses tiek koordinētas, teritoriju attīstības prioritātes tiek saskaņotas visos plānošanas līmeņos, sadarbība ir mērķtiecīga, un tiek novērtēta plānoto risinājumu ietekme uz apkārtējām teritorijām un vidi (6. punkts).

– **Tiek ievērotas vadlīnijas pilsētu un ciemu attīstības plānošanai (p.6.4.2.2.) :**

– Lokālpārvaldības sastāvā ietvertie apbūves noteikumi paredz saglabāt un attīstīt teritorijas telpisko un vizuālo identitāti, jo tiek ievērotas vēsturiskās apbūves tradīcijas – apbūves gabalu lielums, labiekārtojumu un apstādījumu principi, apbūves mērogs.

Saskaņā ar Vides pārraudzības valsts biroja 15.05.2023 Lēmumu Nr. 4-02/36/2023 “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu” lokālpārvaldībai netiek piemērota stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūra.

5. Apbūves risinājums

5.1. Plānojuma risinājumi

Izstrādājot plānojuma risinājumus, ir ņemti vērā institūciju izdotie nosacījumi.

Lokālpārvaldībai paredzēts mainīt teritorijas funkcionālo zonējumu.

Zemes vienības Pērles esošais zonējums:

Teritorijas vidus daļa pie vietējā ceļa- blīva savrupmāju apbūve;

Teritorijas rietumu, austrumu daļa un josla gar valsts autoceļu- dabas un apstādījumu teritorija.

Plānotais zonējums:

-Šaura josla gar vietējo ceļu (aiz ielas sarkanās līnijas) un servitūta ceļš- transporta infrastruktūras teritorija,

-teritorija pie vietējā ceļa- blīva savrupmāju apbūve, (tai skaitā agrākā parka teritorija),

-josla gar valsts vietējo ceļu- tiek saglabāta kā dabas un apstādījumu teritorija- 19 m plata josla.

- plānotās zemes vienības Pērles Nr.3 ziemeļaustrumu daļā un ausstrumu daļā veidojama dabas un apstādījumu teritorijas joslas, kur realizējami aizsargstādījumi kaimiņu zemes vienībās radītās kaitīgās ietekmes samazināšanai.

Projektējamai zemes vienībai Pērles izstrādāts priekšlikums tālākai sadalei 3 jaunveidojamās zemes vienībās, kur katrā no tām paredzēti visi trīs lietošanas veidi.

Ogres novada esošais teritorijas plānojums (SN16/2012) Ogresgala ciemā neparedz lietošanas veidu- retināta savrupmāju apbūve. Tai pašā laikā, izvērtējot konkrēto situāciju- meža zemes transformāciju apbūvei, projektējamai teritorijai tiek noteikti specifiski noteikumi blīvai savrupmāju apbūvei šajās zemes vienībās:

- Katras jaunveidojamās savrupmāju apbūvei paredzētās zemes vienības minimālā platība noteikta 2400 kv.m.;
- Apbūves blīvums- ne vairāk kā 20 %,
- tikai vienas dzīvojamās mājas un vienas saimniecības ēkas būvniecība,
- dzīvojamās ēkas augstums- 2 stāvi un saimniecības ēkai- viens stāvs. Saimniecības ēkas

augstums un būvapjoms nevar būt lielāks par tajā pašā zemes vienībā izbūvēto dzīvojamo māju;

- minimālā zemes vienības fronte- gar vietējo ceļu vai servitūta ceļu- 20m

Tas radīs dabai tuvāku, harmoniskāku risinājumu izbūvi.

5.2.Transporta risinājumi

Piebraukšana projektējamajām jaunveidojamajām zemes vienībām paredzēta no esošā ceļa Ogresgals –Mazkraujas.

Zemes vienībai Pērles Nr.1 paredzēta kopīga, agrāk izbūvēta iebrauktuve ar esošai apbūvei piesaistīto zemes vienību Pērles Nr.2. Zemes vienībai Pērles Nr.3 iebrauktuvi paredzēts veidot no esošā servitūta ceļa. Šobrīd servitūta ceļa platums atbilstoši kadastra informācijai ir 4,5.m, tai skaitā zemes vienībā “Pērles” ietilpst 2,25 m plata josla. Pieslēguma vietā esošajām ceļam paredzami brīvlauki, tai skaitā zemes vienībā Siliņi

Gar valsts vietējo autoceļu Ogre- Viskāli- Koknese paredzēts noteikt apbūves līniju 19 m (30 m platumā no ceļa ass). Tā kā šajā joslā apbūve nav pieļaujama, teritorijā paredzēts saglabāt esošo lietošanas veidu- parku teritorija, kur saglabājami un pilnveidojami aizsargstādījumi.

Vietējam autoceļam noteikta būvlaide- 6 m.

Jaunu ceļu un ielu būvniecība lokālpārvaldes teritorijā nav paredzēta.

Plānojuma risinājumi paredz 2 jaunu zemes vienību izveidi, kur katrā no tām pieļaujama vienas jaunas savrupmājas izveide. Pieņemot, ka katrā no savrupmājām dzīvos 4-6 cilvēki, kam piederēs 1-2 automašīnas, paredzēts, ka gājēju plūsma gar vietējo autoceļu palielināsies maksimāli par 8-12 cilvēkiem, bet transporta plūsma par 2-4 vienībām (paredzot 2 braucienus dienā- par 4-8 vienībām). Šādam gājēju un transporta plūsmas palielinājumam nav nepieciešami jauni transporta risinājumi.

5.3. Ainava, dabas vērtības, teritorijas sagatavošana

Saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes saņemtajiem nosacījumiem:

- Saskaņā ar DDPS “Ozols” pieejamo informāciju, iepriekš minētajās zemes vienībās līdz 2023.gada 13.decembrim nav reģistrēti dabas pieminekļi, īpaši aizsargājami biotopi un īpaši aizsargājamo sugu vai sugu, kurām veidojami mikroliegumi, dzīvotnes.
- Vienlaikus, saskaņā ar Meža valsts reģistra informāciju, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 74800041007, kuru plānots attīstībai savrupmāju apbūvei, ir reģistrēta meža zeme.
- Sugu un biotopu aizsardzības likuma 9.pants nosaka, ka zemes īpašniekiem vai lietotājiem ir pienākums veicināt sugu un biotopu daudzveidības saglabāšanu. Lai lokālpārvaldes ieceres realizācijas rezultātā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 74800041007 saglabātu pēc iespējas lielāku zaļo teritoriju un dabas vērtības (it īpaši meža 1.kvartāla 2.nogabalā), par zemes vienībā augošajiem kokiem saņemams sertificēta arborista-koku eksperta atzinums, kurā būtu izvērtēti teritorijā augošie koki, t.sk., nosakot koku stāvokli, kā arī nosakot ainaviski, bioloģiski un ekoloģiski vērtīgos kokus, kuri jāaizsargā. Pēc arborista-koku eksperta atzinuma saņemšanas, atzinumā sniegtie norādījumi iekļaujami lokālpārvaldes plānojumā.

Teritorijas rietumu un austrumu daļa saskaņā ar Zemes gabala robežplānu ir meža zeme. Nolūkā izvērtēt zemes vienību tālākās apbūves iespējas, saņemts arborista Laura Andersona atzinums (pielikums Nr.1).

Lokālpārplānojums nekustamajam īpašumiem “Pērles un “Siliņi” Ogresgala pagastā

Secinājumi:

- Īpašuma austrumu daļā stādīta jaunaudze, kas sastāv no parasto priežu (*Pinus silvestris*) tīraudzes, caurmēru (diametru) priedēm 16,2 cm, un āra bērzu (*Betula pendula*) tīraudzes, caurmērs (diametrs) 13,05 cm. Jaunaudzes koku vidējais vecums aptuveni 15-16 gadi. Jaunaudzē aizsargājamas dabas vērtības nav konstatētas. Koku vitalitāte augsta.
- Teritorijas 1 kvartāla 2.nogabalā aug augošas 59 dažādu vecumu, dimensiju un sugu, koki(1. tabula). Veicot apsekojumu uzmērīts koku apkārtmērs 1,3 m augstumā no sakņu kakla. mērījumi, fiksēti 1. tabulas, slejā *caurmērs*. Veiktas fotofiksācijas (1. pielikumā), katram kokam piedēvējot kārtas numuru, kas atbilsts numuram 1. tabulā. Apsekojot vizuāli novērtēta koku vitalitāte, bioloģiskā un ainaviskā vērtība. Pēc vajadzības atzīmēti koku kopšanas pasākumi
- Izvērtējot koku bioloģisko un ainavisko vērtību secināts ka bioloģiskā vērtība koku grupai kopumā, vērtējama kā vidēja/ augsta. Ainaviskā- vidēja. Zemes īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam ir pienākums: kopt kokus profesionāla koku kopēja – arborista uzraudzībā, ievērojot vispārējās dabas aizsardzības prasības

Pirms apbūves uzsākšanas projektējamajās zemes vienībās, gar valsts vietējās nozīmes autoceļu Ogre- Viskāļi- Koknese izkopjami esošie aizsargstādījumi. Tie papildināmi ar blīviem lapu koku, piemēram, lazdu, kā arī galotņojamau egļu stādījumiem, kam veidojama blīvu krūmu (dzīvžoga) forma līdz 5 m augstumam; kā arī saglabājami esošie augstākie koki.

Projektējamajā zemes vienībā Pērles Nr.3 gar ziemeļaustrumu un austrumu robežām veidojams blīvs lapu koku, piemēram, lazdu vai fizokarpu dzīvžogs, lai samazinātu iespējamo vides piesārņojuma ietekmi uz projektējamo apbūvi no rūpnieciskās apbūves vai lauksaimniecības fermām kaimiņu zemes gabalos..

Izstrādājot projektējamo ēku būvniecības ieceres dokumentāciju, atkārtoti pieaicināms sertificēts arborists, lai precizētu ēku novietni projektējamajās zemes vienībās un netiktu izcirsti vērtīgie koki. Pirms būvdarbu uzsākšanas zemes vienībās Pērles Nr.1 un Nr.3 noteiktā kārtībā veicama teritorijas atmežošana.

Vienlaikus veicama grunts ģeoloģiskā izpēte, tai skaitā gruntsūdens līmeņa noteikšana, lai izvēlētos atbilstošus lokālās kanalizācijas attīrīšanas iekārtu modeļus un prognozētu lietus ūdens iesūcināšanas iespējas katrā zemes vienībā.

Esošās zemes vienības Pērles rietumu daļā dienvidu- ziemeļu virzienā veidojama vismaz 2 m plata josla- ekoloģiskais koridors dzīvnieku migrācijas ceļa nodrošināšanai.

Plānojamai teritorijai nepastāv applūšanas risks.

5.4. Apgrūtinājumi zemes vienībām:

- būvlaide – 6,0 m no vietējā autoceļa Ogresgals- Mazkraujas sarkanām līnijām;
- apbūves līnija – 11,0 m no zemes vienības Pērles Nr.3 ziemeļaustrumu robežas (tai skaitā servitūta ceļa daļa un aizsargstādījumi);
- apbūves līnija- 19 m no valsts vietējā autoceļa Ogre- Viskāļi- Koknese sarkanajām līnijām (aizsargstādījumu josla);
- zemes vienībām Pērles Nr.2.un 3.- sakaru kabeļa aizsargjosla- 1 m uz katru pusi no kabeļa.
- Zemes vienībai Pērles Nr.2- elektrības kabeļa aizsargjosla;
- Zemes vienībai Pērles Nr.3- servitūta ceļš.

5.5. Ugunsdrošības risinājumi teritorijas izbūvē

Ēkas zemes gabalos izbūvējamas ne tuvāk kā 4 m no zemes gabalu sānu robežām, bet U3 ugunsnoturības ēkas- ne tuvāk kā 5 m no šīm robežām. Ēku savstarpējais attālums, atkarībā no ugunsnoturības pakāpes- 6-10 m (skat.LBN 201-15, 7.tabulu)

5.6. Inženierkomunikācijas

5.6.1. Ūdensapgāde un kanalizācija

Saskaņā ar Pielikumu Nr.2- “Tehniski ekonomiskais pamatojums”, jaunveidojamajās zemes vienībās paredzēti lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi.

Līdz centralizētās ūdensapgādes jautājuma atrisināšanai, kā pagaidu risinājums katrā jaunveidojamā zemes vienībā paredzēta vietējās ūdensapgādes sistēmas izbūve (grodu aka vai urbtā aka līdz 20 m dziļumam). Dziļākas akas izbūvei, atbilstoši likumam “Par zemes dzīlēm (Pieņemts: 02.05.1996)”, nepieciešama zemes dzīļu izmantošanas licence.

Ap akām un urbumiem, kurus dzeramā ūdens ieguvei savām vajadzībām izmanto individuālie ūdens lietotāji, apkārtnē labiekārtojama, lai novērstu notekūdeņu infiltrāciju un gruntsūdens piesārņošanu.

Līdz centralizētās sistēmas izveidei katrā jaunveidojamajā zemes vienībā kā pagaidu risinājums izbūvējama lokālā kanalizācija – sertificētas bioloģiskās kanalizācijas attīrīšanas iekārtas, nodrošinot notekūdeņu attīrīšanu līdz normatīvajiem rādītājiem un tālāku iesūcināšanu gruntī. To novietne zemes gabalos plānojama tā, lai atvieglotu pieslēgšanos centralizētajai sistēmai perspektīvā. Lai precizētu konkrētajiem apstākļiem piemērotass iekārtas izvēli, veicama grunts ģeoloģiskā izpēte un gruntsūdens līmeņa precizēšana;

Pēc centralizētās pagasta ūdensapgādes un/ vai kanalizācijas tīklu izbūves pie jaunveidojamām zemes vienībām, paredzētās apbūves pieslēgšana centralizētiem ūdensapgādes tīkliem ir obligāta.

5.6.2. Lietus ūdens novadīšana

Tā kā šajā teritorijā nav pagasta lietus ūdens kanalizācijas sistēmu, katrā savrupmāju apbūvei paredzētā zemes vienībā veidojama lokāla lietus kanalizācijas sistēma, kas nodrošina tās uzsūkšanos katras zemes vienības ietvaros, nepieļaujot virsūdeņu noplūšanu uz kaimiņu zemes vienībām. Risinājumu precizēšanai, veicama esoša gruntsūdens līmeņa noteikšana un grunts ģeoloģiskā izpēte.

5.6.3. Ugunsdzēsības ūdensapgāde

Ārējai ugunsdzēsībai iespējams izmantot dabīgo ūdenstilpi.

Attālums līdz tuvākai atklātai ūdenstilpnei- Rankas upei-ir ap 300 m. Piebrauktuves un ūdens ņemšanas vietas izbūve ir pašvaldības kompetencē, jo ugunsdzēsība nodrošinām plašākam lokam, ne tikai plānojamai apbūvei.

Ārējai ugunsdzēsībai iespējams izmantot arī hidrantus, kas atrodas:

- nekustamajā īpašumā Liepas- 3, Ogresgalā,
- Nākotnes ielā 3, Ogresgalā,

Lokālpārplānojums nekustamajam īpašumiem “Pērles un “Siliņi” Ogresgala pagastā

- Kļavlapu ielā 7, Ogresgalā.

5.6.4. Gāzes apgāde

Projekts neparedz projektējamās teritorijas gazifikāciju.

5.6.5. Elektroapgāde

Lokālpārplānojums paredz projektējamo zemes vienību elektroapgādi, kas risināma, saņemot tehniskos noteikumus no AS Sadales tīkls, jo izbūve veicama katrai no divām jaunveidojamām zemes vienībām nekustamajā īpašumā Pērles atsevišķi.

5.6.6. Siltumapgāde

Projekts neparedz projektējamās teritorijas centralizētu siltumapgādes tīklu izbūvi. Ēku apkurē paredzētas vietējās apkures sistēmas ar cieto kurināmo, zemes vai gaisa siltumsūkņiem. Priekšroka dodama ekoloģiskiem risinājumiem.

Ielu šķērsprofili

Esošo ielu un ceļu šķērsprofili netiek mainīti.
Jaunu ielu un ceļu būvniecība netiek plānota.

6.Vides risku novērtējums

Lai novērstu iespējamos vides riskus, ievērojami vides aizsardzības pasākumi.

Vides riski apskatāmi no diviem aspektiem:

1.Vides piesārņojuma riski, ko var radīt projektējamā apbūve:

Iespējamais gruntsūdens piesārņojums- no lokālās ūdensapgādes ietaisēm..

Tehniski ekonomisko pamatojumu ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izvēlei skat.Pielikumā Nr.2.

Risinot projektējamās apbūves ūdensapgādi, kā pagaidu risinājums līdz pieslēgumam pagasta centralizētam ūdensvadam paredzēta decentralizētās ūdensapgādes izveide katrai no jauna projektējamai zemes vienībai atsevišķi.

Atbilstoši MK 2004.gada 20.janvāra noteikumiem Nr.43 “Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika” p. 5. *Ap akām, urbumiem un avotiem, kurus saimniecībā vai dzeramā ūdens ieguvei izmanto savām vajadzībām individuālie ūdens lietotāji (fiziskās personas), aizsargjoslas nenosaka, ja apkārtnē ir labiekārtota un novērsta notekūdeņu infiltrācija un ūdens piesārņošana.*

Atbilstoši 02.05.1996. Likuma “Par zemes dzīlēm”:

11.pants. Zemes dziļu izmantošana bez derīgo izrakteņu ieguves atļaujas vai zemes dziļu izmantošanas licences

(1) Zemes īpašnieki vai pilnvarotās personas zemes dzīles, izņemot ogļūdeņražus, sava zemes īpašuma robežās izmanto bez zemes dziļu izmantošanas licences vai bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas šādos gadījumos:

2)ierīkojot un izmantojot grodu akas un ūdens ieguves urbumus dziļumā līdz 20 metriem, ja diennaktī paredzēts iegūt ne vairāk kā 10 kubikmetrus pazemes ūdeņu.

Lokālpārvaldes nekustamajam īpašumiem “Pērles un “Siliņi” Ogresgala pagastā

Secinājums: katras dzīvojamās mājas ūdens patēriņš diennaktī plānots zem 5 kub.m/dnn (orientējoši 1 kub m/ dnn)

Lai novērstu gruntsūdens piesārņojumu no lokālās ūdensapgādes ietaisēm, ūdens urbumi ierīkojami ne dziļāk par 20 m; teritorija ap ūdens urbumiem labiekārtojama;

Iespējamais gruntsūdens piesārņojums- no sadzīves kanalizācijas.

Kā iespējamais gruntsūdens piesārņotājs apskatāmas lokālās kanalizācijas attīrīšanas iekārtas.

Tehniski ekonomisko pamatojumu ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izvēlei skat.Pielikumā Nr.2.

Kā pagaidu risinājums līdz pagasta tīklu izbūvei projektējamajai apbūvei paredzēta decentralizētas kanalizācijas izbūve. Projektējamajā teritorijā paredzēts izbūvēt bioloģiskās kanalizācijas attīrīšanas iekārtas katram patērētājam atsevišķi.

Izmantojamas tikai sertificētas iekārtas, kas spēj nodrošināt notekūdeņu attīrīšanu atbilstoši MK noteikumu Nr.34 (2002.gada 22.janvāris) “Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī” prasībām.

Atbilstoši. Aizsargjolu likuma (05.02.1997) IV.nodaļai: Sanitārās aizsargjoslas:28.pantam:

(3) Aizsargjoslas platumu ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm nosaka atkarībā no izmantotās tehnoloģijas un ietaises tehniskā raksturojuma:

5) slēgta tipa filtrācijas laukiem, kuros ietek attīrīts ūdens no slēgta tipa bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm, — 2 metri.

Notekūdeņu daudzums nepārsniedz 5 kub.m/dnn (orientējoši- 1 kub m/dnn). Iekārtu modelis izvēlams atkarībā no konstatētā gruntsūdens līmeņa).

Pēc centralizētu pagasta tīklu izbūves apbūves pieslēgšana šīm sistēmām ir obligāta.

Virszemes ūdens novadīšana

Katrā savrupmāju apbūvei paredzētā zemes vienībā veidojama lokāla lietusskanalizācijas sistēma, kas nodrošina tās uzsūkšanos katras zemes vienības ietvaros, nepieļaujot virsūdeņu noplūšanu uz kaimiņu zemes vienībām. Riņņājumi precizējami pēc grunts ģeoloģiskā izpēti un gruntsūdens līmeņa noteikšanas.

Ietekme uz koplietošanas meliorācijas sistēmu

Projektējamajā teritorijā nav meliorēta.

Atkritumu apsaimniekošana

Atkritumu apsaimniekošana veicama atbilstoši Atkritumu apsaimniekošanas likumam (28.10.2010). Paredzama atkritumu šķirošana katrā jaunveidojamajā zemes vienībā ar tālāku to izvešanu / nodošanu atkritumus apsaimniekojošiem uzņēmumiem.

Prasības ēkām

Minimizējami ēku siltuma zudumi. Ēkas energoefektivitāte risināma atbilstoši Ēku energoefektivitātes likuma (06.12.2012.) prasībām.

Ēku apkurei un elektroapgādei pēc iespējas izmantojamie atjaunojamie energoresursi.

2.Vides riski, ko apkārtējā teritorija var radīt projektējamajai apbūvei:

Lokālpārplānojums nekustamajam īpašumiem “Pērles un “Siliņi” Ogresgala pagastā

Blakus zemes vienībās izvietotā apbūve ar atļauto izmantošanu-

- Lokālpārplānojuma teritorijas tiešā tuvumā atrodas būves ar noteikto tipu- kūti ar kopējo platību lielāku par 60 kv.m. un zvērkopības ēkas (12710105).
- Objekta īpašniekiem, paredzot to attīstību, jānodrošina, ka objektu ietekme uz apkārtējo apbūvi, tai skaitā esošo (smaka un troksnis), ir pēc iespējas minimāla. (Ogres novada pašvaldības TIAN - SN Nr.16/2012, p.227.6 B) Kūts, ferma vai ražošanas uzņēmums jāizvieto, ievērojot sanitārās prasības tā, lai to negatīvā ietekme (smakas, trokšņi) nepārsniegtu zemes vienības robežas uz kura tas atrodas vai ir panākta rakstiska vienošanās ar skarto zemes vienību īpašniekiem.),
- Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – Ministru kabineta noteikumi Nr.240) prasības:
 - 1) Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 141. punkts nosaka, ka gadījumos, ja esošo lauksaimniecības dzīvnieku turēšanai paredzēto būvju tuvumā tiek plānota jauna dzīvojamā apbūve, jāievēro Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 140. punktā noteiktais minimālais attālums, kas ir diferencēts atkarībā no dzīvnieku vienību skaita, kuram paredzēta būve.
 - 2) Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 140. punkts nosaka, ka plānojot jaunas lauksaimniecības dzīvnieku turēšanai paredzētas būves, ievēro šādus minimālos attālumus no tuvākās esošās dzīvojamās ēkas vai publiskās būves līdz lauksaimniecības dzīvnieku turēšanas būvei:
 - 140.1. 50 m – ja būve paredzēta, lai vienlaikus turētu līdz 20 dzīvnieku vienībām;
 - 140.2. 100 m – ja būve paredzēta, lai vienlaikus turētu 21 līdz 50 dzīvnieku vienību;
 - 140.3. 300 m – ja būve paredzēta, lai vienlaikus turētu 51 līdz 500 dzīvnieku vienību;
 - 140.4. 500 m – ja būve paredzēta, lai vienlaikus turētu vairāk par 501 dzīvnieku vienībām.
 - 3) Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 139. punkts nosaka: “Pasākumus aizsardzībai pret troksni, smakām un citiem negatīviem faktoriem nodrošina tajā zemes vienībā, kurā atrodas lauksaimniecības dzīvnieku turēšanai paredzētās būves, neradot apgrūtinājumus blakus esošo zemes vienību īpašniekiem.”
- Lokālpārplānojuma izstrādes laikā (2024. – 2025. gads) nav pieejama Ministru kabineta noteikumos Nr. 240 noteiktā nepieciešamā informācija par dzīvnieku vienību skaitu, kurām būves ir paredzētas, un tādēļ minimālo attālumu starp lauksaimniecības dzīvnieku turēšanai paredzētām būvēm un jauno dzīvojamo apbūvi lokālpārplānojuma teritorijā nav iespējams noteikt.
- Lai minimizētu apkārtējās apbūves ietekmi uz dzīvojamo apbūvi plānojamā teritorijā, projektējamajai zemes vienībai Pērles Nr.3 gar ziemeļaustrumu un austrumu robežām izveidojama ekranējoša aizsargstādījumu josla. Risinājumi precizējami, izstrādājot zemes vienības apbūves projektu.

Valsts autoceļa ietekme uz apbūvi-

- Jau patlaban gar valsts autoceļu projektējamajā lokālpārplānojuma teritorijā atrodas aizsargstādījumi. Lokālpārplānojums paredz gar valsts vietējo autoceļu saglabāt dabas un apstādījumu teritoriju- aizsargstādījumu joslu 19 m platumā (līdz 30 m attālumam no ceļa ass). Stādījumu atjaunošanai un papildināšanai šajā joslā izstrādājams atsevišķs projekts vai saņemamas vides speciālistu rekomendācijas.

Piesārņojuma esamība- nav datu par teritorijas piesārņojumu.

Lokālpārplānojums nekustamajam īpašumiem “Pērles un “Siliņi” Ogresgala pagastā

Saskaņā ar [Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols”](#) iekļauto informāciju, lokālpārplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, tajā nav reģistrēti īpaši aizsargājami biotopi un īpaši aizsargājamās sugas.

7. Noslēguma jautājumi

Apbūve projektējamās zemes gabalos veicama atbilstoši Ogres novada TIAN, kā arī Lokālpārplānojumā ietvertajiem apbūves noteikumiem.

Izstrādāja

arhitekts Ingrīda Priedīte

sert.1-00161

Arborists Lauris Andersons

Personas kods: 151289-11025

Adrese: Grobiņas iela 5 k-2, Rīga

tālr.: 26499948

e-pasts: videslietas@gmail.com

Rīgā, 2024.gada 05. jūlijā

ATZINUMS

Par lokālpilnojumu nekustamajam īpašumam "Pērles", Ogresgalā, Ogresgala pag., Ogres nov., un "Siliņi", Ogresgala pag., Ogres nov. (kad. Nr. 74800041007) (turpmāk – teritorijā,)

** Sugu un biotopu aizsardzības likuma 9.pants nosaka, ka zemes īpašniekiem vai lietotājiem ir pienākums veicināt sugu un biotopu daudzveidības saglabāšanu. Lai lokālpilnojuma ieceres realizācijas rezultātā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 74800041007 saglabātu pēc iespējas lielāku zaļo teritoriju un dabas vērtības (it īpaši meža I kvartāla 2.nogabalā);*

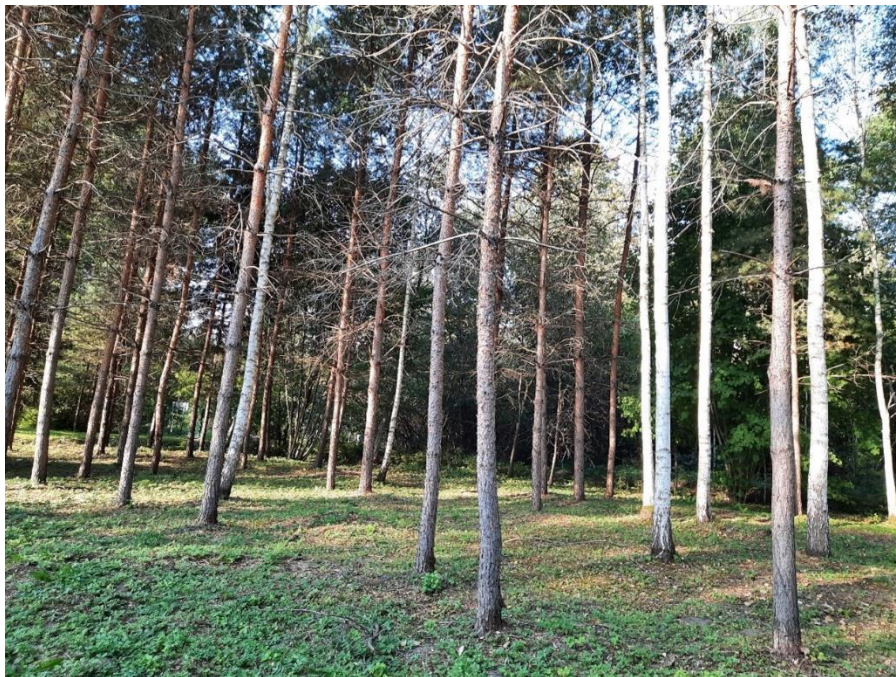
05.07.2024., apsekojot teritoriju, secināts, ka:

Teritorijas I kvartāla 2.nogabalā aug augošanas 59 dažādu vecumu, dimensiju un sugu, koki(1. tabula). Veicot apsekojumu uzmērīts koku apkārtmērs 1,3 m augstumā no sakņu kakla. mērījumi, fiksēti 1. tabulas, slejā *caurmērs*. Veiktas fotofiksācijas (1. pielikumā), katram kokam piedēvējot kārtas numuru, kas atbilsts numuram 1. tabulā. Apsekojot vizuāli novērtēta koku vitalitāte, bioloģiskā un ainaviskā vērtība. Pēc vajadzības atzīmēti koku kopšanas pasākumi (1. tabulas sadaļā *kopšanas pasākumi*).

Īpašuma austrumu daļā stādīta jaunaudze, kas sastāv no parasto priežu (*Pinus silvestris*) tīraudzes, caurmēru (diametru) priedēm 16,2 cm, un āra bērzu (*Betula pendula*) tīraudzes, caurmērs (diametrs) 13,05 cm. Jaunaudzes koku vidējais vecums aptuveni 15-16 gadi. Jaunaudzē aizsargājamas dabas vērtības nav konstatētas. Koku vitalitāte augsta.



Āra bērzu (*Betula pendula*) tīraudze, īpašuma austrumu daļā



Parasto priežu (*Pinus silvestris*) tīraudze, īpašuma austrumu daļā

1. Tabula

KOKU NOVĒRTĒJUMA TABULA								
Koka nr.	Suga	Augstums	Caurmērs	Vērtības			Kopšanas darbi	Piezīmes
				Vitalitāte	Ainaviskā vērtība	Bioloģiskā vērtība		
1	2	3	4	5	6	7	9	10
1	Egle	18	38	4	2	2	Sausi zari	
2	Kļava	17	38	4	1	1		
3	Kļava	19	43	4	2	3	Retināšana	
4	Liepa	19	37	3	3	2	Galotnes saīs.	
5	Liepa	16	31	2	2	3		
6	Bērzs	20	39	3	3	3		
7	Goba	15	30	3	3	2		
8	Kļava	19	38	3	2	3	Konk. Galotnes	
9	Kļava	18	30	3	3	3		
10	Kļava	19	31	3	3	3		
11	Liepa	20	45	3	3	2		
12	Kļava	18	33	3	2	3		
13	Liepa	19	36/38	3	3	3	Aizlauzti zari	divas asis
14	Liepa	18	33	3	3	3		
15	Kļava	18	28	3	3	3	Sausi zari	
16	Kļava	18	29	3	3	3		
17	Kļava	18	29	3	3	4		
18	Kļava	18	41	3	3	4	Sausi zari	
19	Kļava	19	42	3	3	4	Sausi zari	
20	Kļava	21	45	3	3	4	Sausi zari	
21	Kļava	19	53	3	3	3		
22	Kļava	15	24	3	3	3		
23	Kļava	19	37	3	3	3		
24	Liepa	20	42	3	3	2		
25	Kļava	19	29	2	2	2	Sausi zari	
26	Kļava	18	29	2	2	2		divas asis
27	Kļava	17	27	2	2	2		
28	Kļava	18	33	2	2	2		
29	Osis	16	18	2	2	3		
30	Kļava	17	25	3	3	2		
31	Kļava	20	37	2	2	3		

32	Kļava	17	23	3	3	3		
33	Kļava	17	18	3	3	2		
34	Egle	11	21	2	2	2		
35	Liepa	21	52	2	2	3		
36	Kļava	19	33/25	3	3	3		
37	Kļava	19	33	3	3	4		
38	Egle	17	31	4	4	4		
39	Kļava	19	38	4	4	4		brūces
40	Ozols	18	40	4	4	3		plaisas
41	Kļava	19	35	3	3	4		
42	Dižskabārdis	7	18	4	4	3		
43	Ozols	18	42	3	3	3		
44	Kļava	19	42	3	3	2		
45	Kļava	18	31	2	2	2		
46	Kļava	18	27	2	2	3		
47	Kļava	17	27	3	3	3		
48	Goba	16	38	3	3	3		
49	Kļava	17	28	3	3	4		
50	Osis	15	23	4	4	3		
51	Kļava	17	39	3	3	4		
52	Ozols	18	44	4	4	3		
53	Kļava	13	23	3	3	3		
54	Kļava	17	31	3	3	3		brūce
55	Liepa	18	31	3	3	3		
56	Liepa	18	36	3	3	3		
57	Liepa	18	38	3	3	2		
58	Ozols	16	29	2	2	2		
59	Kļava	18	38	3	2	2		

- Izvērtējot koku bioloģisko un ainavisko vērtību secināts ka bioloģiskā vērtība koku grupai kopumā, vērtējama kā vidēja/ augsta. Ainaviskā- vidēja. Zemes īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam ir pienākums: kopt kokus profesionāla koku kopēja – arborista uzraudzībā, ievērojot vispārējās dabas aizsardzības prasības

Kokkopis/ Arborists

_____ Lauris Andersons

1. Pielikums

0001



0002



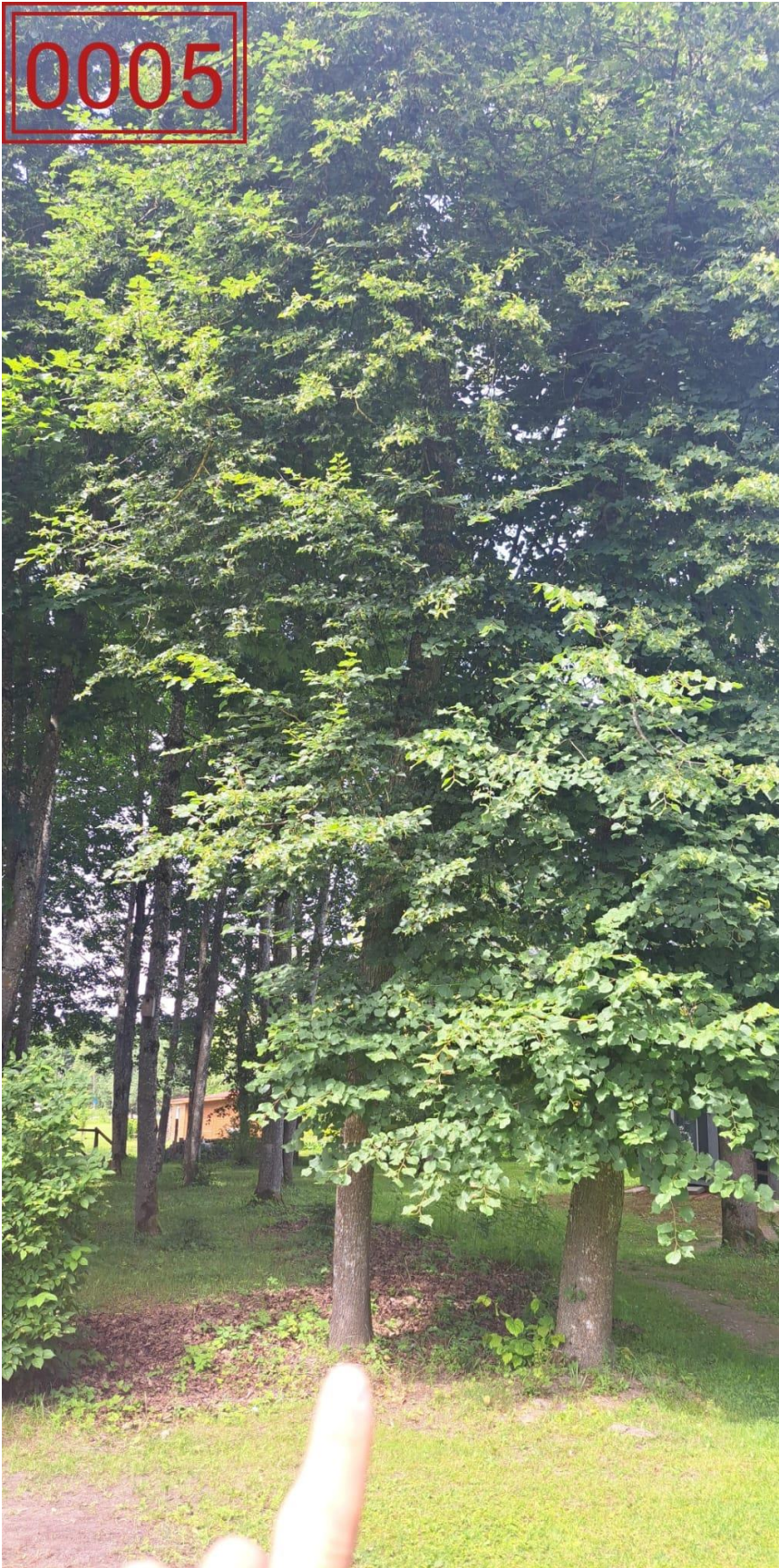
0003



0004



0005



0006



0007



0008



0009



00010



00011



00012



00013



00014



00015



00016



00017









00021

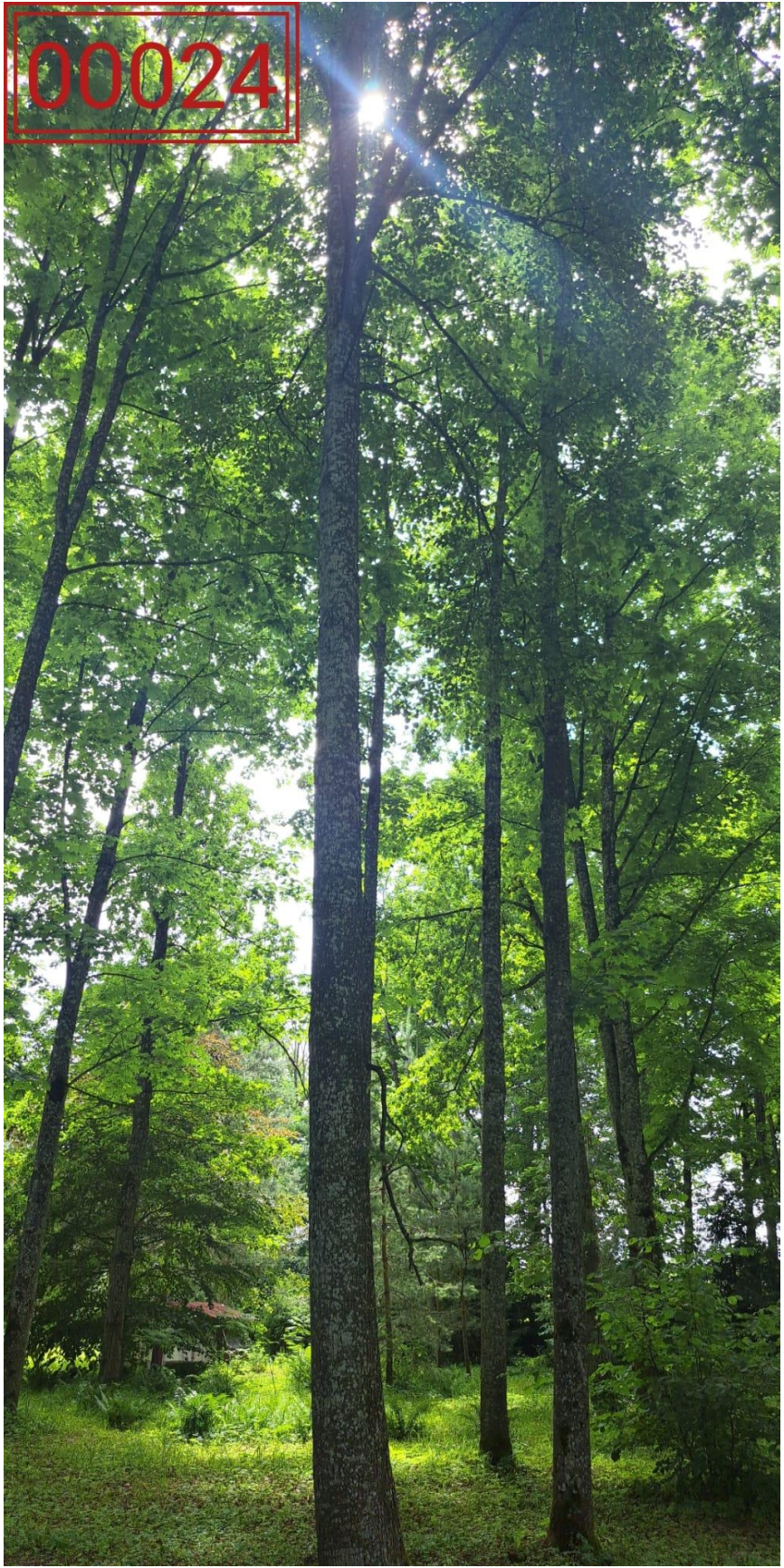


00022



00023





00025



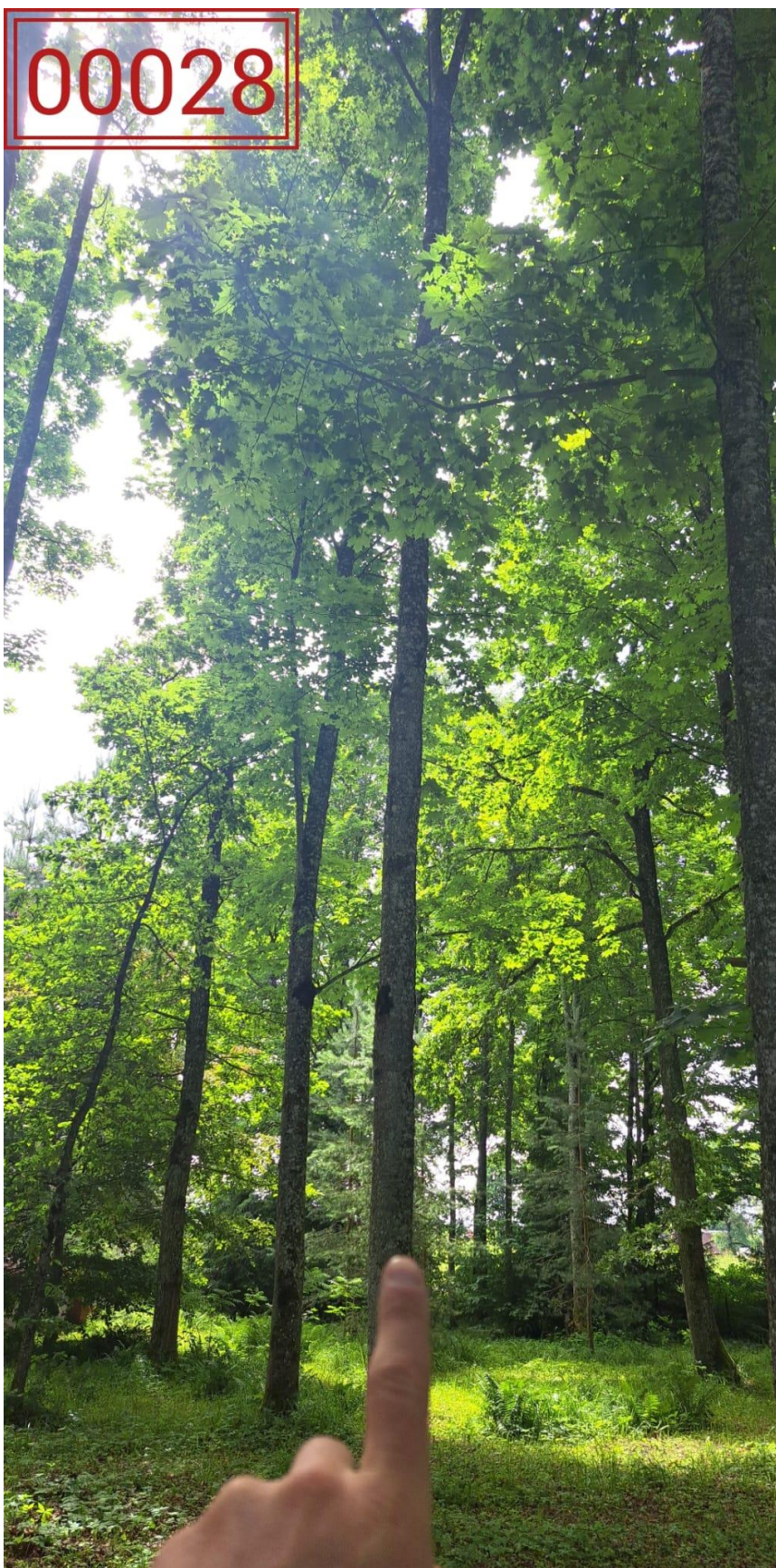
00026



00027



00028



00029





00031



00032



00033



00034



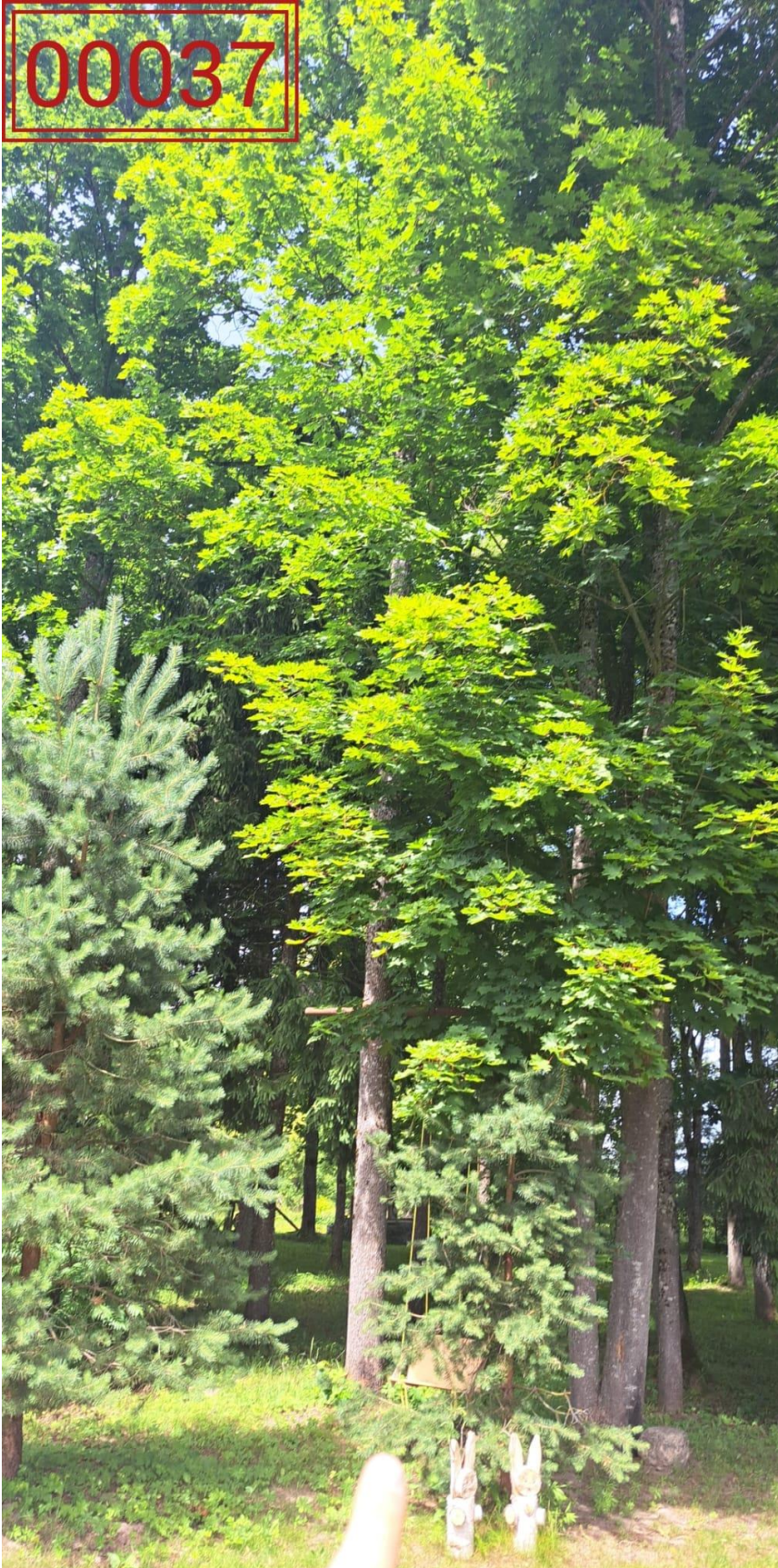
00035



00036



00037

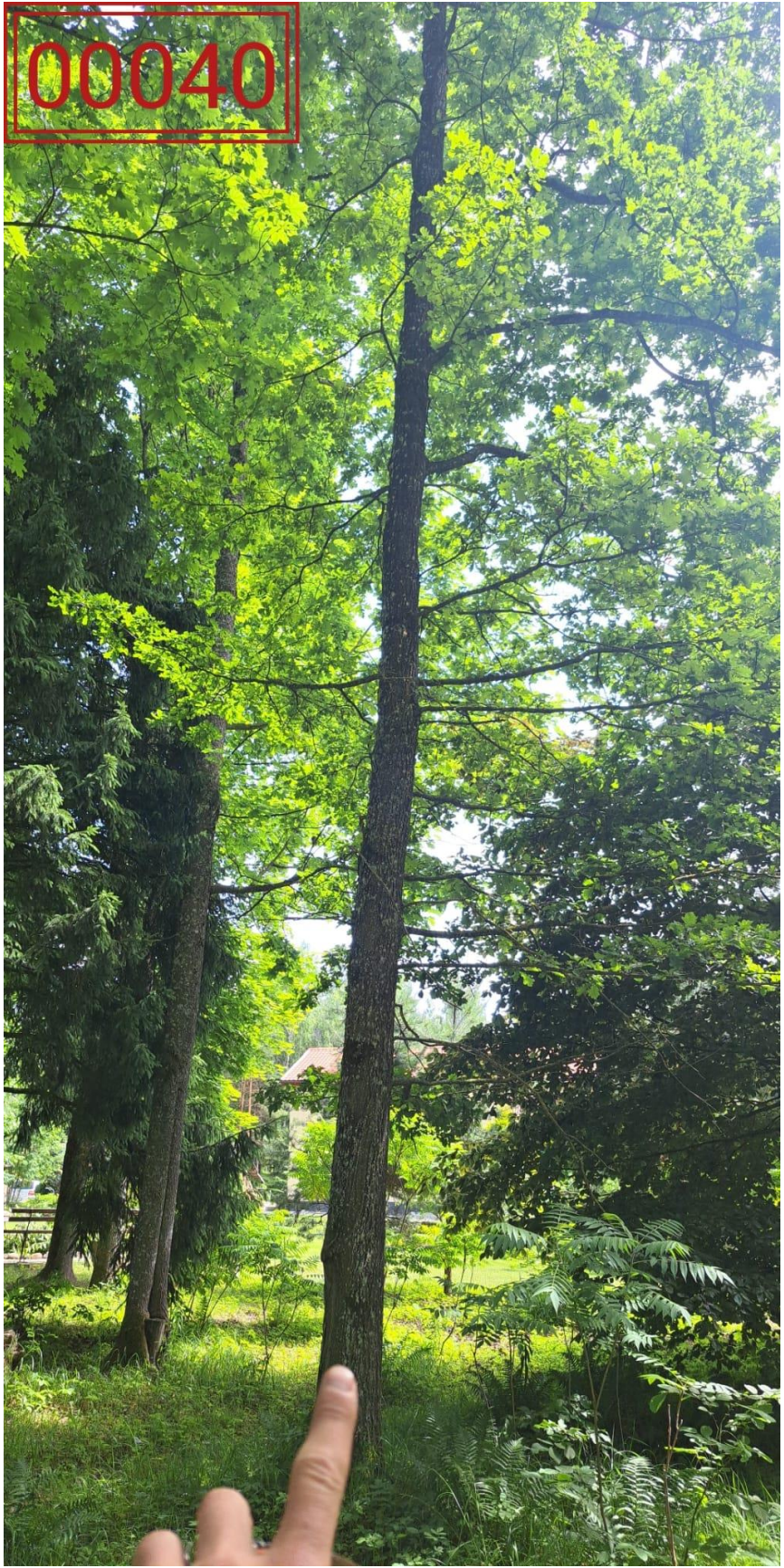


00038



00039





00041



00042



00043





00045



00046



00047

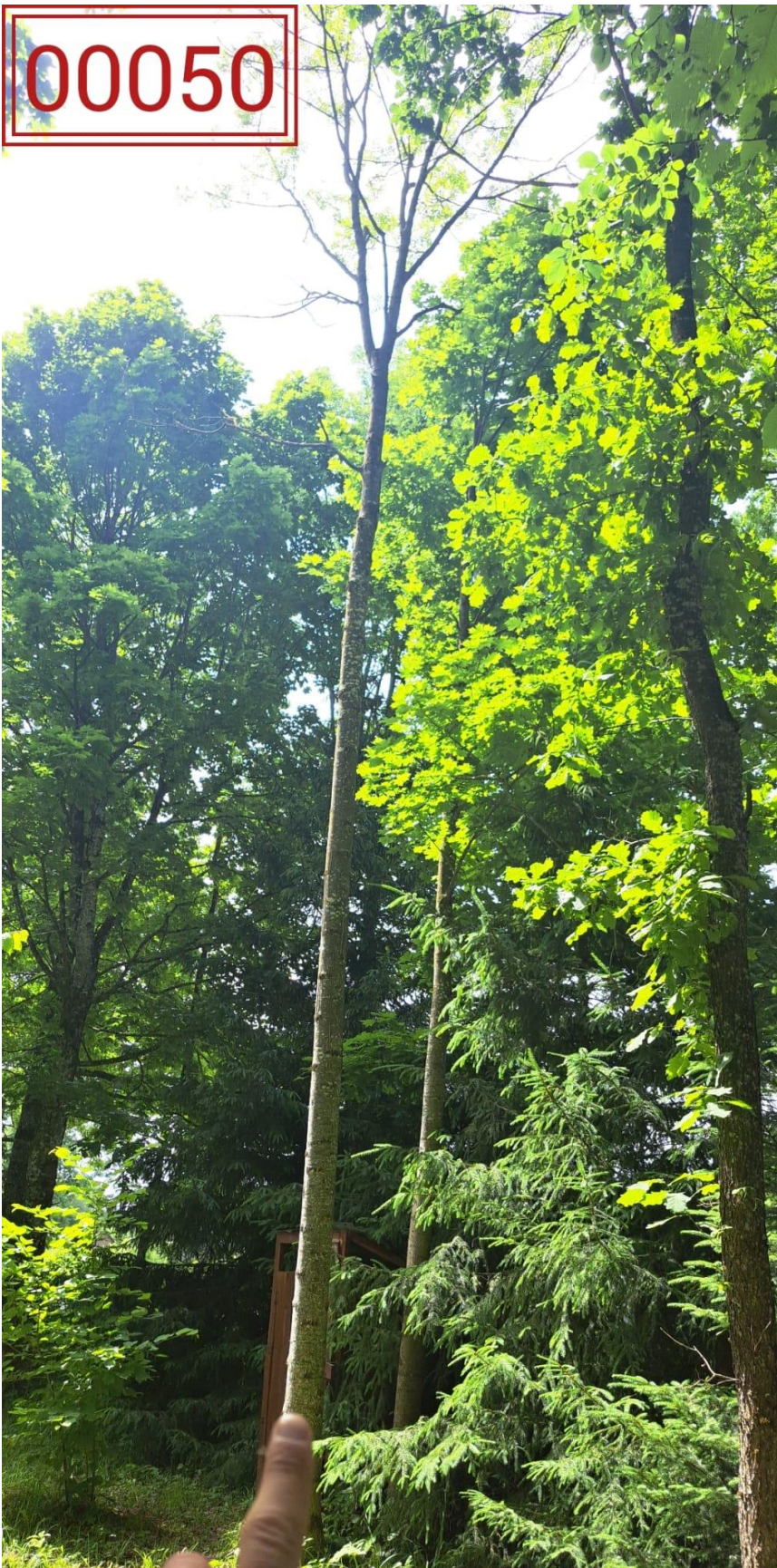




00049



00050



00051



00052



00053



00054



00055



00056



00057





00059



Ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumu tehniski- ekonomiskais pamatojums:

Saskaņā ar PA "Ogres komunikācijas" izsniegtajiem nosacījumiem:

Centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma

Nemot vērā komunikāciju apsaimniekotāja izteikto vērtējumu, katra tīkla (ūdensapgāde un kanalizācija) izbūve varētu izmaksāt aptuveni 400 eiro/tek.m. (pieslēgums centralizētiem pagasta tīkliem):

500 m x 400 eiro/m = 20 000 eiro x 2 komunikācijas = 40 000 eiro.

Jaunveidojamās zemes vienības 3, no tām viena ar esošu apbūvi un agrāk izbūvētu vietējo ūdensapgādi un kanalizāciju.

Ja paredz pieslēgumu:

- tikai jaunveidojamai apbūvei- pieslēgumu izbūve centralizētiem tīkliem apt.20 tūkstoši katrai zemes vienībai;
- Visām zemes vienībām- pieslēgumu izbūve centralizētiem tīkliem apt.13 tūkstoši katrai zemes vienībai;

Decentralizētā ūdensapgādes sistēma:

-Lokāla urbuma izveide līdz 20 m dziļumam, aprīkojums- 20 x 100 eur/tek.m.= 2000 eur

-pievada izbūve mājai- saimnieciskā kārtā vai max 500 eur.

KOPĀ: decentralizētā ūdensapgādes sistēma- 2500 eur vienai zemes vienībai.

Decentralizētās kanalizācijas sistēmas izbūve:

Teritorijā iespējams izbūvēt bioloģiskās kanalizācijas attīrīšanas iekārtas.

-Pieņemot kanalizācijas notekūdeņu daudzumu 150 l/dnn.cilv. (analogi ūdens patēriņam- pēc LBN 222-15 (2015.gada 30.jūnijs) "Ūdensapgādes būves", tab.1):

- Izvēlēta sertificētā bioloģiskā notekūdeņu attīrīšanas iekārta August:
 - Modelis AT6 (4 personas) 1660 eur
 - Modelis AT8 (6 personas)- 1870 eur.
- Pievadu izbūve- saimnieciskā kārtā vai max.500eur.

KOPĀ: decentralizētās kanalizācijas izbūve vienai zemes vienībai ar izvēlēto iekārtu 2200-2400 eur. ; izvēloties citu iekārtu izmaksas var nedaudz mainīties.

SECINĀJUMI:

- Patreizējā situācijā kā ekonomiski pamatotākā tiek izvēlēta decentralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izveide,
- Pēc pagasta ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmas izbūves projektējamās apbūves tuvumā (pa kādu no blakus esošajiem autoceļiem) jāparedz projektēto būvju obligātu pieslēgšanos centralizētiem tīkliem.
- Izveidotie ūdens urbumi saglabājami saimniecisku vajadzību nodrošināšanai, piemēram, teritoriju laistīšanai vasarā, kam nebūtu ne ekonomiska, ne ekoloģiska pamata izmantot centralizētu dzeramā ūdens

kvalitātes ūdeni.

- Izmantojamas tikai sertificētas iekārtas, kas spēj nodrošināt notekūdeņu attīrīšanu atbilstoši MK noteikumu Nr.34 (2002.gada 22.janvāris) “Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī” prasībām