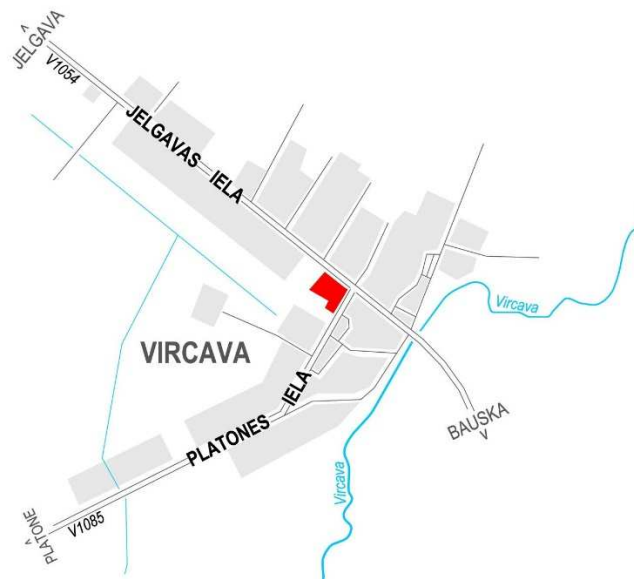




LOKĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM PLATONES IELĀ 2, VIRCAVĀ, VIRCAVAS PAGASTĀ



Paskaidrojuma raksts

REDAKCIJA 1.1

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

Fiziska persona

IZSTRĀDĀTĀJS:



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

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Indra Murziņa

Jelgavas novada
teritorijas plānotāja



Saturs

IEVADS.....	3
IZSTRĀDES PAMATOJUMS	4
LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA	5
Teritorijas atrašanās vieta un sasniedzamība	5
Apkārtojās teritorijas un to izmantošana.....	5
Inženiertīklu pieejamība	6
Apgrūtinājumi	7
TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS IECERE	8
LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	8



IEVADS

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta 9.punktu, lokālpilnojumus ir vietējās pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, 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. Lokālpilnojumus groza Jelgavas novada teritorijas plānojumu 2011.-2023.gadam.

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

Lokālpilnojumus izstrādāts saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu 2011.-2023. gadam un Jelgavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2014.-2033. gadam, pamatojoties uz normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktajām prasībām.

Lokālpilnojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) tiek noteikti atbilstoši grafiskās daļas kartē “Funkcionālais zonējums” norādītajai lokālpilnojuma teritorijai. Lokālpilnojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Jelgavas novada teritorijas plānojuma 2011.-2023. gadam prasības tiktāl, ciktāl lokālpilnojuma 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 06.10.2020. lēmumu Nr. 4-02/63, lokālpilnojumam netika piemērota ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma procedūra.



IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Lokālpilnojumā izstrāde tika uzsākta ar Jelgavas novada pašvaldības 2020.gada 25.jūnija lēmumu Nr.12 "Par lokālpilnojumā izstrādes uzsākšanu teritorijas pilnojumā grozījumiem nekustamajam īpašumam Platones ielā 2, Vircaavā, Vircavas pagastā". Lēmums tika pieņemts pamatojoties uz nekustamā īpašuma Platones ielā 2, Vircaavā, Vircavas pagastā īpašnieka iesniegumu, kurā lūgts atļaut uzsākt lokālpilnojumā izstrādi, lai nekustamajam īpašumam mainītu funkcionālo zonējumu, kas būtu piemērots savrupmājas izbūvei.

Lokālpilnojumā ierosinātājam, kas ir teritorijas īpašnieks, ir uzsākts darbs pie būvniecības dokumentācijas savrupmājas būvniecībai. Būvatļauju mājas būvniecībai novada būvvalde nevar izsniegt, jo iecere neatbilst spēkā esošajam teritorijas pilnojumam. Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas pilnojumā 2011.-2023.gadam (turpmāk – teritorijas pilnojums), nekustamajam īpašumam ar platību 0.339ha noteikta funkcionālā zona – *Kommercdarbības objektu apbūves teritorijas* ar apzīmējumu P2. Šajā funkcionālajā zonā ir atļauts attīstīt valsts un pašvaldības, izglītības, veselības aizsardzības, kultūras iestādes, pastu, birojus, bankas, tirdzniecības iestādes, kafejnīcas, restorānus u.tml.

Saskaņā ar Jelgavas novada domes 2017.gada 28.jūnija lēmumu Nr.10 ir uzsākts darbs pie jaunā Jelgavas novada teritorijas pilnojumā izstrādes. Pašlaik teritorijas pilnojums ir izstrādes stadijā, visās teritorijas pilnojumā redakcijās lokālpilnojumā teritorija ir bijusi plānota kā *Jauktas centra apbūves teritorija* (JC), tādējādi ļaujot teritoriju izmantot ne tikai savrupmājas būvniecībai, bet arī dažādu darījumu objektu pilnošanai. Jaunā teritorijas pilnojumā redakciju apspriešanā nevienam nav bijuši iebildumi par šādas funkcionālās zonas noteikšanu.

Ņemot vērā, ka jaunais teritorijas pilnojums vēl nav spēkā, teritorijas īpašnieks vērsās pašvaldībā ar lūgumu uzsākt lokālpilnojumā izstrādi, lai varētu ātrāk saņemt būvatļauju mājas būvniecībai.

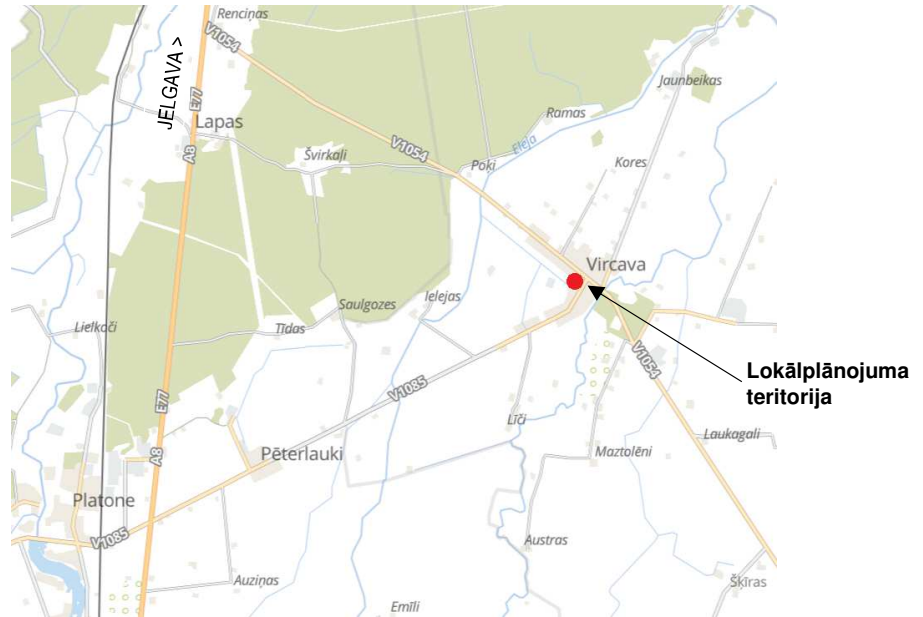
Saskaņā ar iepriekšminēto, lokālpilnojumā risinājumos būtu jāņem vērā jaunajā teritorijas pilnojumā noteiktā funkcionālā zona.

Saskaņā ar 14.10.2014. Ministru kabineta noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības pilnošanas dokumentiem" 35.punktu, ja ar lokālpilnojumā groza funkcionālo zonējumu, tā paskaidrojuma rakstā ietver lokālpilnojumā atbilstību pašvaldības ilgtermiņīgās attīstības stratēģijai. Ņemot vērā, ka lokālpilnojumā teritorijas platība ir neliela, ieceri nevar pilnā mēra sasaistīt ar Jelgavas novada ilgtermiņīgās attīstības stratēģiju 2014. - 2033. gadam (turpmāk – Stratēģija). Stratēģijas vīzijā ir minēts, ka novada vērtība ir iedzīvotāji, kas to attīsta un veido - šajā gadījumā jaunas mājsaimniecības pilnošanas jeb *Jauktas centra apbūves* (JC) noteikšana Vircavas ciemā pilnībā atbilst stratēģijas vīzijai. Saskaņā ar stratēģijas telpiskās attīstības perspektīvu Vircavas ciems, kur atrodas lokālpilnojumā teritorija, ir noteikts kā novada nozīmes attīstības centrs, kur ir pieejami gandrīz visi nepieciešamie pakalpojumi. Tāpat telpiskās attīstības perspektīvā Vircavas ciems robežojas ar Jelgavas pilsētas aglomerācijas zonu, kas papildus vēl iezīmē, ka lokālpilnojumā iecere nav pretrunā ar stratēģiju.

LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

Teritorijas atrašanās vieta un sasniedzamība

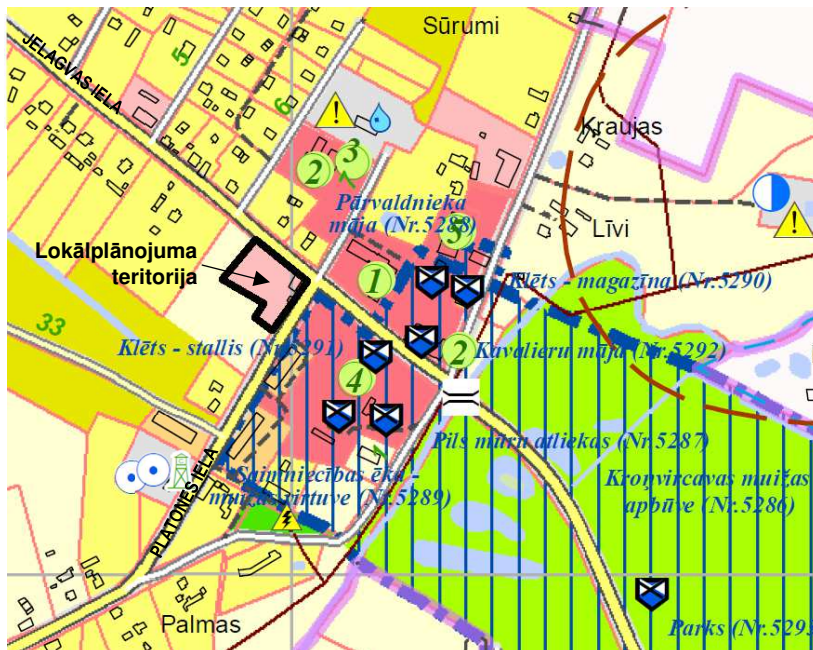
Lokālpilnojumuma teritorija atrodas Jelgavas novadā, Vircavas pagastā, Vircavā, Platones ielā 2, kas uzskatāms par ciema centru, jo tiešā tuvumā ir pieejami gandrīz visi nepieciešamie pakalpojumi (pasts, pagasta pārvalde, autobusa pietura, skola, veikals un tautas nams). Teritorija nav apbūvēta un tai var piekļūt no V1085 Vircava - Platone (Platones iela). Lokālpilnojumuma teritoriju veido viena zemes vienība 0.339ha platībā ar kadastra apzīmējumu 5492 001 0312.



1.attēls. Lokālpilnojumuma teritorijas atrašanās vieta.¹

Lokālpilnojumuma teritorijas attālums līdz Jelgavai ir 12km – pilsēta ir sasniedzama, braucot pa valsts vietējo autoceļu V1054 (Dimzas - Vircava -Vairogs) ar asfalta segumu līdz valsts galvenajam autoceļam A8 (Rīga – Jelgava - Lietuvas robeža (Meitene)).

Apkārtējās teritorijas un to izmantošana



2.attēls. Izkopējums no Jelgavas novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes "Vircavas pagasta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana".

Kā iepriekš tika minēts, lokālpilnojumuma teritorija saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu atrodas funkcionālajā zonā - *Kommerdarbības objektu apbūves teritorijas* ar apzīmējumu P2, kur atļauts attīstīt valsts un pašvaldības, izglītības, veselības aizsardzības, kultūras iestādes, pastu, birojus, bankas, tirdzniecības iestādes, kafejnīcas, restorānus u.tml., (skatīt 2.attēlu). Lokālpilnojumuma teritorija robežojas ar funkcionālo zonu – *Lauksaimniecības zemes* (L1), kur galvenā izmantošana ir saistīta ar lauksaimniecību (2.attēlā atzīmēts ar gaišu (gandrīz baltu) krāsu).

Uz ziemeļiem un rietumiem no teritorijas atrodas funkcionālā zona - *Individuālo dzīvojamo māju apbūve* (DzM), kas 2.attēlā iezīmēta dzeltenā krāsā, un šajā zonā dominē dzīvojamā apbūve. No lokālpilnojumuma

¹ Attēla sagatavošanā izmantota SIA "Karšu izdevniecība Jāņa sēta" karte



teritorijas uz austrumiem pāri Platones un Jelgavas ielām atrodas funkcionālā zona – *Publiskā apbūve (P1)*, kas apvieno jau pieminētos pakalpojuma objektus, (2.attēlā attēloti ar violetu krāsu). Svarīgi pieminēt, ka šajā funkcionālajā teritorijā atrodas arī Kroņvircavas muižas apbūve (2.attēlā ar pieminekļu simbolu atzīmēti aizsargājāmie kultūras pieminekļi).



3.attēls. Skats no lokālpilnojumā teritorijas uz Jelgavas un Platones ielas krustojumu. (foto R. Grants 26.08.2020.)



4.attēls. Iebrauktuve lokālpilnojumā teritorijā no Platones ielas. (foto R. Grants 26.08.2020.)

Inženiertīklu pieejamība

Lokālpilnojumā teritorijas tiešā tuvumā atrodas gandrīz visi nepieciešāmie inženiertīkli. Tuvākās pieslēguma vietas pie centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem atrodas pie lokālpilnojumā teritorijas ziemeļrietumu robežas. Pieslēgums pie elektroapgādes atrodas uz V1054 Dimzas - Vircava – Vairogs (Jelgavas iela), skatīt 3.attēlu. Ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām atrodas pie Dīķu ielas.

Lokālpilnojumā teritorijai 2019.gadā tika izgatavota augstas detalizācijas topogrāfija, un, saskaņā ar šajā kartē esošo informāciju, teritorija ir meliorēta, jo teritorijā atrodas drenāža (d50mm).

Saskaņā ar SIA “Latvijas valsts ceļi” Centra reģiona Jelgavas nodaļas sniegto informāciju lokālplānojuma teritorijā iebraukšana un izbraukšana ir iespējama no V1085 Vircava – Platone (Platones iela). Pievienojumam ir piešķirta IV kategorija², kas paredz, ka pievienojumu izmanto braukšanai uz atsevišķi nodalītu zemesgabalu, kas nav apdzīvots un nav paredzēts publiskajai lietošanai.

Lokālplānojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu.



3.attēls. Inženiertīklu pieejamība.³

Saskaņā ar Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas sniegto informāciju, lokālplānojuma teritorijā ir izbūvēta segtās drenu sistēmas drenu zaru augšgali. Meliorācijas objekts nodots ekspluatācijā 1969.gadā. Meliorācijas sistēmas savāktie ūdeņi tiek novadīti uz koplietošanas ūdensnoteku ŪSIK kods 3853221, kura atrodas blakus esošajā īpašumā. Īpašumā nav meliorācijas sistēmu vai hidrotehnisko būvju ekspluatācijas aizsargjoslu.

Apgrūtinājumi

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, lokālplānojuma teritorijā atrodas četri apgrūtinājumi, skatīt 1.tabulu.

² 28.07.2008. MK noteikumi Nr.505 “Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem” 8.4.punkts.

³ Attēla sagatavošanā izmantots attēls no www.kadastrs.lv.

1.tabula. Aprūtinājumi

N.p.k.	Aprūtinājumu nosaukums	Kods	Platums	Piezīmes
1.	Aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vada	7312010300	3m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas	Atrodas teritorijas austrumu stūrī
2.	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	1m attālumā no kabeļu līnijas ass	Atrodas pie V1054 Dimzas - Vircava –
3.	Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	7312050300	1m attālumā no sadales iekārtas	Vairogs (Jelgavas iela)
4.	Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	7314020101	500m ap kultūras pieminekli	Aprūtina visu teritoriju

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS IECERE

Lokālpilānojuma teritorijas jeb nekustamā īpašuma Platones ielā 2, Vircavā īpašnieks ir iecerējis zemes vienības vidusdaļā uzbūvēt vienu dzīvojamo ēku, iebraukšanu plānojot no V1085 Vircava – Platone (Platones iela) esošā pievienojuma.

Nemot vērā, ka esošajam pievienojumam ir minētā IV kategorija, būvprojekta izstrādes procesā tā būtu jāmaina uz III kategoriju⁴, kas būtu atbilstoša māju ceļa pievienojumam pie valsts autoceļa, kuru izmanto braukšanai uz ne vairāk kā trim viensētām vai viendzīvokļa mājām, un tā vidējā diennakts satiksmes intensitāte gada griezumā nepārsniedz 50 transportlīdzekļu.

Ēku plānots pieslēgt pie ciema centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Elektrību ēkai ir plānots pievilkt no esošās 0.4kV sadalnes, kas atrodas uz V1054 Dimzas - Vircava - Vairogs (Jelgavas iela). Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".

Pie būvprojekta izstrādes nepieciešams izpildīt MK noteikumus Nr.16 „Troksņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” prasības un nepieciešamos nodrošinājuma pasākumus pret uz autoceļiem V1054 Dimzas - Vircava – Vairogs (Jelgavas iela) un V1085 Vircava – Platone (Platones iela) autotransporta radīto troksni.



Lokālpilānojuma teritorijas robeža

4.attēls. Plānotā apbūve un piebraucamais ceļš.⁵

⁴ 28.07.2008. MK noteikumi Nr.505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" 8.3.punkts.

⁵ Attēla sagatavošanā izmantots attēls no www.kadastrs.lv.



LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Respektējot neapstiprinātā jaunā Jelgavas novada teritorijas plānojuma risinājumus un spēkā esošā teritorijas plānojumā noteikto sarkano līniju platumus, nekustamajā īpašumā Platones ielā 2, Vircovā risinājumi paredz lokālpilānojuma teritorijā noteikt divas funkcionālās zonas - *Jauktas centra apbūves teritoriju* ar apzīmējumu *JC1* un *Transporta infrastruktūras teritorija* ar apzīmējumu *TR1*, abas funkcionālās zonas atdala ar Platones un Jelgavas ielu sarkanajām līnijām, saglabājot 4m būvlaidi.

Ņemot vērā faktu, ka lokālpilānojuma teritorija atrodas ciema centrā, turklāt aizsardzības zonā ap Kroņvircovas muižas apbūvi, funkcionālās zonas - *Jauktas centra apbūves teritorija* ar apzīmējumu *JC1* galvenā izmantošana teritoriju ļauj izmantot savrupmāju, biroju ēku, tirdzniecības ēku būvniecībai, kā arī ar tūrisma un izglītības iestāžu saistītai apbūvei, izslēdzot iespēju attīstīt vieglās rūpniecības un transporta apkalpojošas infrastruktūras apbūvi. Apbūves augstums noteikts līdz 12 metriem ar maksimālo stāvu skaitu līdz diviem, zemes vienības minimālā jaunveidojamā platība nevar būt mazāka par 0.24ha un maksimālais apbūves blīvums 40% ar minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 30%.

Transporta infrastruktūras teritorija ar apzīmējumu *TR1* tika izveidota, jo, saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, Jelgavas un Platones ielām sarkanās līnijas platums noteikts 20m.