



LOKĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA RUNDĀLES IELĀ 11, MEŽCIEMĀ, JAUNSVIRLAUKAS PAGASTĀ, SASTĀVĀ ESOŠAS ZEMES VIENĪBAS DAĻAI



Paskaidrojuma raksts

REDAKCIJA 1.1

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

SIA AMBER WOOD

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
LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN ATTĪSTĪBAS IECERE	8



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 Jelgavas novada teritorijas plānojumu 2011.-2023.gadam.

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

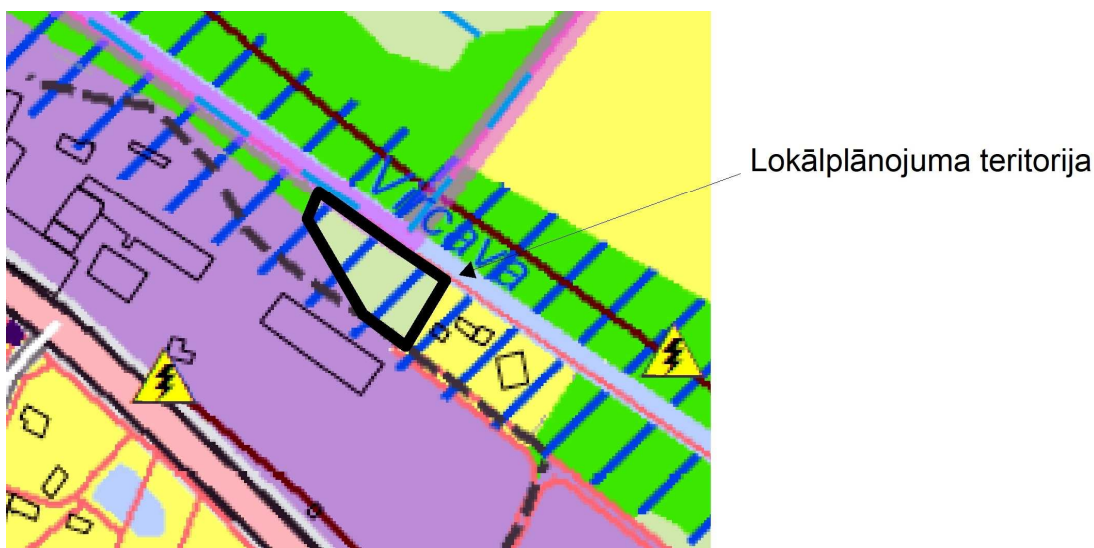
Lokālpplānojums izstrādāts saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu 2011.-2023. gadam un Jelgavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2014.-2033. gadam, pamatojoties uz normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktajām prasībām.

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 Jelgavas novada teritorijas plānojuma 2011.-2023. 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 23.07.2021. lēmumu Nr. 4-02/72, lokālpplānojumam netika piemērota ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma procedūra.

IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Lokālpilnojumā izstrāde tika uzsākta ar Jelgavas novada pašvaldības 2021.gada 24.marta lēmumu "Par lokālpilnojumā izstrādes uzsākšanu teritorijas pilnojumā grozījumiem nekustamā īpašuma Rundāles ielā 11, Mežciemā, Jaunsvirlaukas pagastā, sastāvā esošās zemes vienības daļai" (Protokols Nr.6, 21.§). Lēmums tika pieņemts pamatojoties uz SIA "Amber Wood" 2021.gada 9.februāra iesniegumu. Teritorijas pilnojumā grozījumi ir nepieciešami, jo SIA "Amber Wood" piederošā īpašuma Rundāles ielā 11, Mežciemā, Jaunsvirlaukas pagastā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 5456 002 0001 daļā - 0,23ha platībā ir noteikta funkcionālā zona Mežu teritorija (M), kuras izmantošana liedz uzņēmumam uzbūvēt noliktavu produkcijas uzglabāšanai (1.attēlā iekrāsota pelēki zaļā krāsā). Ņemot vērā, ka lokālpilnojumā teritorija lielākoties robežojas ar funkcionālo zonu – Ražošanas objekti un noliktavas (RR) - (skatīt 1.attēlu, kur tā attēlota ar violetu krāsu), atbilstoši 30.04.2013. Ministru kabineta noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas pilnošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" un piegulošās teritorijas, piemērotākā funkcionālā zona būtu Rūpnieciskās apbūves teritorija.



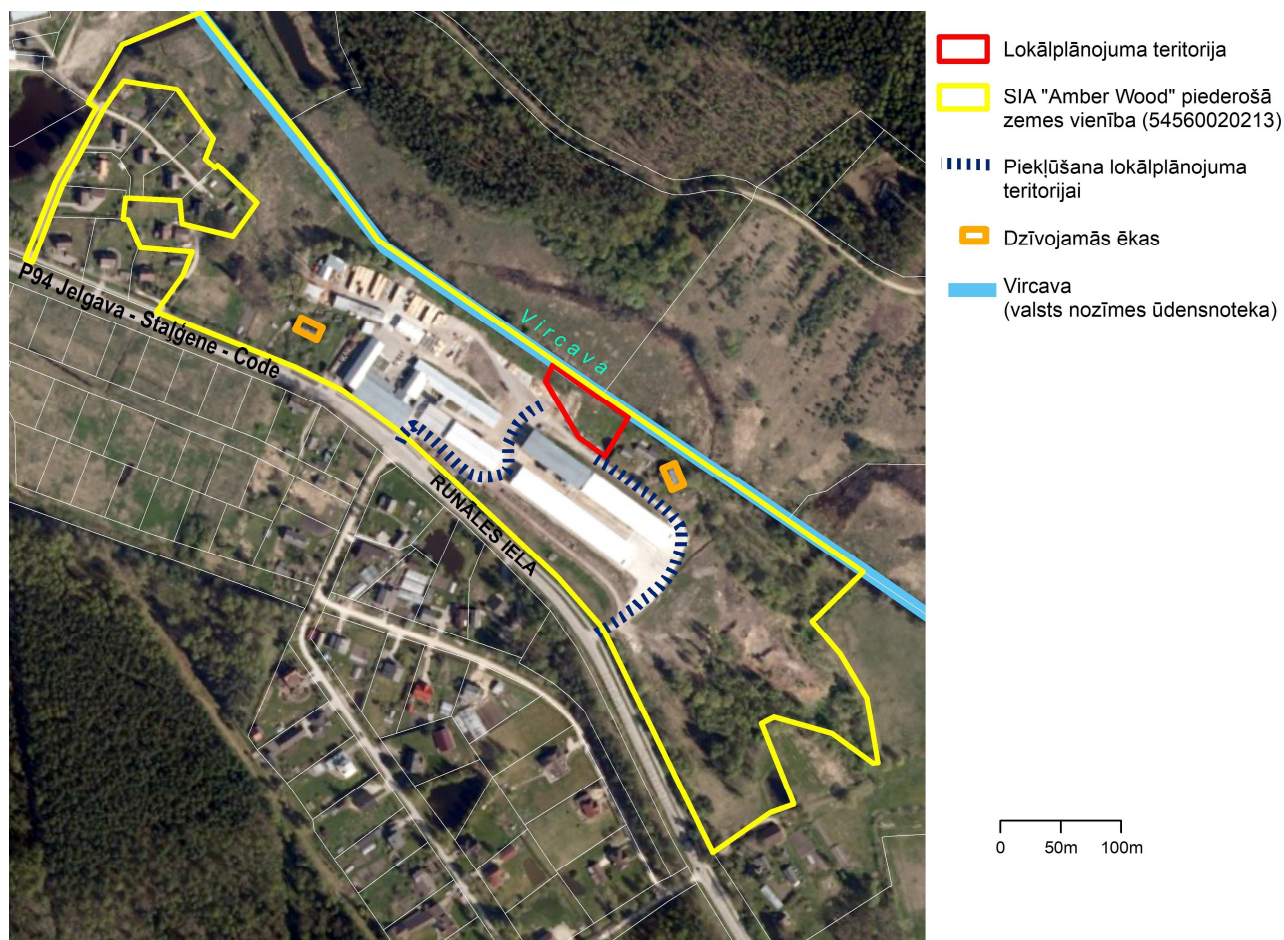
1.attēls. Izkopējums no Jelgavas novada teritorijas pilnojumā grafiskās daļas kartes
"Jaunsvirlaukas pagasta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana"

Lokālpilnojumā teritorija robežojas ar Vircavas upi un, saskaņā ar teritorijas pilnojumā, tā atrodas 10% riska teritorijā (1.attēlā attēlotas ar zilām līnijām). Šajā sakarā SIA "Amber Wood" vērsās pie VSIA "Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (turpmāk - Centrs), lai precizētu 10% plūdu riska teritoriju. Saskaņā ar Centra 18.02.2021. vēstuli Nr.4-6/254, pavasara palu līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību ir 3,59m LAS (Latvijas augstumu sistēmā). Atliekot minēto augstuma atzīmi uz SIA "Ģeometrs" 10.12.2019. sagatavotā augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna, lokālpilnojumā teritorija applūst daļēji un, neaplūstošajā daļā mainot funkcionālo zonējumu, būtu iespējams uzbūvēt noliktavu uzņēmuma produkcijas uzglabāšanai. Precizētā 10% plūdu riska teritorija attēlota grafikās daļas kartē "Funkcionālais zonējums".

Kokapstrādes uzņēmuma SIA "Amber Wood" iecere attīstīties, izbūvējot jaunu produkcijas noliktavu, nav pretrunā Jelgavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2014.-2033. gadam. Stratēģijas vīzijā uzsvērts, ka Jelgavas novada viena no vērtībām ir spēcīgi stabili ražošanas uzņēmumi un iespēja realizēt jaunas un unikālas uzņēmējdarbības idejas, ko pēdējos gadus apliecina arī SIA "Amber Wood" izaugsme un saražotā produkcija. Tāpat Stratēģijā uzsvērts, ka viena no novada galvenajām uzņēmējdarbības nozarēm ir kokapstrāde. No tā izriet, ka uzņēmēja iecere atbilst ilgtspējīgas attīstības stratēģijai.

LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

Lokālpilnojuma teritorija atrodas Mežciemā, Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā. Attālums līdz Jelgavas centram ir nepilni pieci kilometri. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas datiem, lokālpilnojuma teritorija ir daļa (0,23ha) no nekustamā īpašuma ar nosaukumu "Vārnas" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5456 002 0213 (11,3ha). Īpašuma tiesības uz zemes vienību ir SIA "Amber Wood". Uz tās atrodas kokapstrādes uzņēmums, kas pašlaik nodarbina līdz 100 darbiniekiem. Uzņēmums ražo Latvijas ozola un oša koka grīdas dēļus un parketu, kas lielākoties tiek eksportēti uz daudzām pasaules valstīm. Uz minētās zemes vienības pārsvarā atrodas ar ražošanu saistītās ēkas un būves. Teritorijas rietumdaļā atrodas daudzdzīvokļu ēka ar adresi Rundāles iela 9, un lielākā daļa dzīvokļu ir SIA "Amber Wood" īpašumā. Vēl viena dzīvojamā māja ar diviem dzīvokļiem atrodas austrumos no lokālpilnojuma teritorijas pie Vircavas upes, īpašuma tiesības uz dzīvokļiem ir fiziskām personām (skatīt 2.attēlu).



2.attēls. Piekļūšana lokālpilnojuma teritorijai¹

No lokālpilnojuma teritorijas uz rietumiem uzņēmums 2020.gadā ir uzbūvējis vienu noliktavu, skatīt 3.attēlu, 2.attēlā tās vēl nav, jo attēls uzņemts 2018.gadā. Līdzīgu noliktavu ir plānots uzbūvēt lokālpilnojuma teritorijā, bet pašlaik to liedz teritorijas plānojums. 3. un 4.attēlā var redzēt daļu lokālpilnojuma teritorijas, kur plānots to uzbūvēt. Pašlaik 4.attēlā redzamos konteinerus plānots pārvietot.

¹ Attēla sagatavošanā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras 2018.gada ortofotokarte un Valsts zemes dienesta kadastra dati.



Saskaņā ar Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas sniegto informāciju, 2.attēlā redzamā Vircavas upe, kas tek gar lokālpļānojuma robežu, ir valsts nozīmes ūdensnoteka (meliorācijas kadastra Nr. 38532:01). Lokālpļānojuma teritorijā neatrodas meliorācijas drenas un to kolektori.



3.attēls. Skats no lokālpļānojuma teritorijas uz uzbūvēto noliktavu gar Vircavas upi.



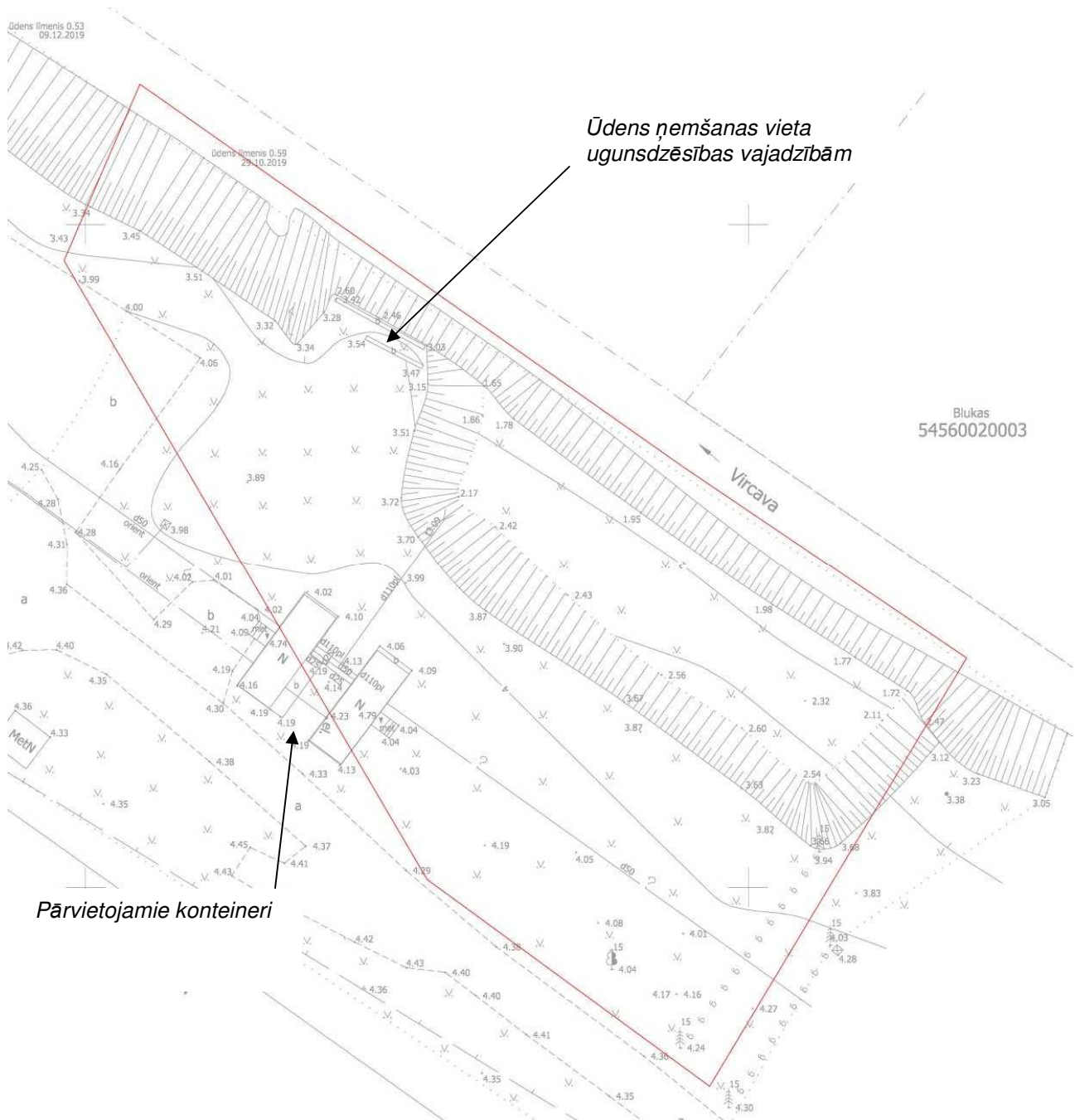
4.attēls. Skats uz lokālpļānojuma teritoriju

Saskaņā ar apsekošanu dabā un augstas detalizācijas topogrāfisko plānu, lokālpļānojuma teritorijā atrodas ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām, skatīt 5.attēlu.

Kopumā lokālpļānojuma teritorija ir līdzena, 5.attēlā redzams, ka augstuma atzīmes svārstās no 4m un uz leju, izņemot gar Vircavas upi un teritorijas ziemeļaustrumu daļā, kur, saskaņā ar VSIA "Latvijas vides,



ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” sniegto informāciju, ir aplūstoša teritorija, jo pavasara palu līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību ir 3,59m.



5.attēls. Izkopējums no augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna.



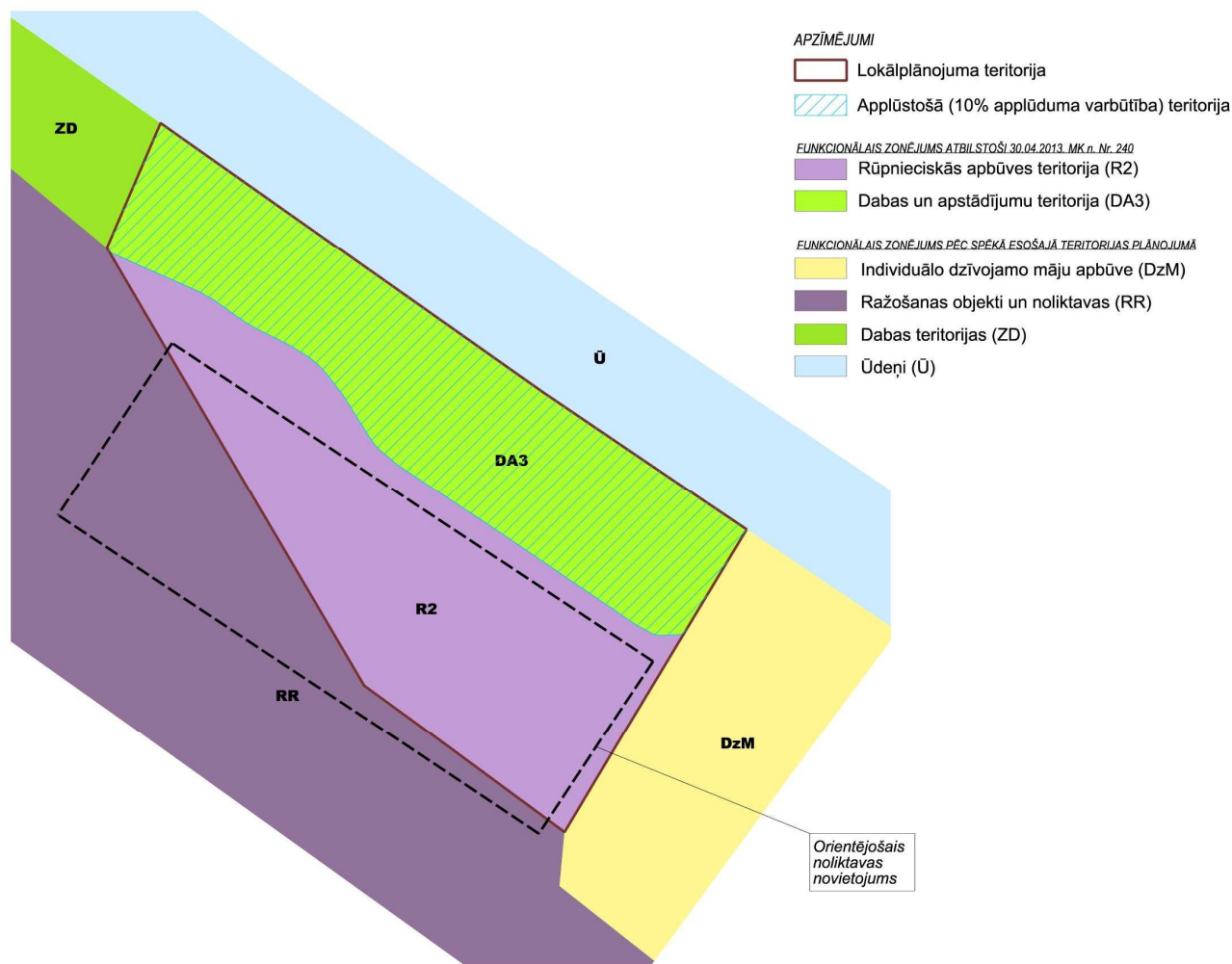
Lokālplānojuma teritoriju skar sekojoši apgrūtinājumi, kas apkopoti 1.tabulā.

1.tabula. Apgrūtinājumi

N.p.k.	Apgrūtinājumu nosaukums	Kods	Platums
1.	Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	7311020105	ne mazāk kā 10 metrus plata josla gar virszemes ūdensobjekta krasta līniju, izņemot vietas, kur 10% teritorija ir lielāka par 10m
2.	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	1m attālumā no kabeļu līnijas ass
3.	Aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101	3m katrā pusē no ūdensvada ārējās malas

LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN ATTĪSTĪBAS IECERE

Lokālplānojuma risinājumi paredz noteikt divas funkcionālās zonas - *Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)* un *Dabas un apstādījumu teritorija (DA3)*, kas radītu iespēju uzņēmumam SIA "AMBER WOOD" uzbūvēt noliktavu priekš koka grīdas dēļu un parketa uzglabāšanas, līdz ar to plānotā apbūve neradīs trokšņus un smakas, kas varētu ietekmēt apkārtējās teritorijas, 6.attēlā attēlots orientējošais noliktavas novietojums, kas tiks precizēts būvprojektā, noliktava iecerēta līdzīga blakus esošajai noliktavai, kas tika uzbūvēta 2020.gadā (kad. apz. 5456 002 0213 007).



6.attēls. Funkcionālais zonējums



Funkcionālā zona - *Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)* ir turpinājums esošajam funkcionālajam zonējumam - *Ražošanas objekti un noliktavas (RR)*, līdz ar to noliktava atradīsies abās funkcionālajās zonās, skatīt 6.attēlu. Funkcionālo zonu - *Ražošanas objekti un noliktavas (RR)* nebija iespējams noteikt, jo Jelgavas novada teritorijas plānojums ir izstrādāts laikā, kad vēl nebija spēkā 30.04.2013. Ministru kabineta noteikumi Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi". Lai salāgotu abu funkcionālo zonu izmantošanu, funkcionālajai zonai *Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)* galvenā izmantošana tika noteikta *Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve* un *Noliktavu apbūve*.

Pamatojoties uz VSIA "Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" 18.02.2021. vēstuli Nr.4-6/254 par pavasara palu līmeņa ar 10% pārsniegšanas varbūtību, lokālplānojuma izstrādes procesā izmantojot SIA "GEOMETRS" topogrāfisko plānu ar mēroga noteiktību 1:500 kā arī apsekošanu dabā, tika noteikta applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija. Ņemot vērā Aizsargjoslu likuma 37.pantā noteiktos ierobežojumus, pa applūstošo teritoriju tika noteikta funkcionālā zona *Dabas un apstādījumu teritorija (DA3)*, kas paredz, ka tās galvenā izmantošana ir *Ārtelpa bez labiekārtojuma*. Tas nozīmē dabas teritorijas bez apbūves un labiekārtojuma infrastruktūras.

Ūdensapgāde un kanalizācija. Plānoto noliktavas ēku nav plānots pieslēgt pie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, tā pildīs tikai noliktavas funkciju.

Lietus ūdeni. Plānots risināt tāpat kā blakusesošai noliktavas ēkai - lietus ūdeni pa notekām novadot zemē un iesūcinot to gruntī. Tas tiks attēlots būvprojektā, lokālplānojumā tiek attēlots tikai ēkas orientējošais novietojums.

Elektroapgāde. Plānotajai noliktavas ēkai netiks veidots jauns pieslēgums, tiks izmantots esošs elektrības pieslēgums. Elektroapgādes 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 risinājumi neparedz likvidēt esošo ūdens ņemšanas vietu ugunsdzēsības vajadzībām pie Vircavas upes, tās pārbūve vai pārcelšana tiks risinātas būvprojektā.

Pieklūšana. Pieklūšana plānota pa esošajām piebrauktuvēm. Palielinoties diennakts satiksmes intensitātei ceļa pievienojumā ar valsts autoceļu P94 (>50 transportlīdzekļi), ir nepieciešams veikt ceļa pievienojuma kategorijas maiņu uz augstāku, tā rezultātā veicama pievienojuma pārbūve atbilstoši plānotai satiksmes plūsmai un sastāvam.