

LOKĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA “KALNA RUSTĒGI” ZEMES VIENĪBAI 4274 007 0250, RAISKUMA PAGASTĀ, CĒSU NOVADĀ



PASKAIDROJUMA RAKSTS

Redakcija 1.1

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

Privātpersona

IZSTRĀDĀTĀJS:

● PLĀNOŠANAS
● EKSPERTI

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Ance Ludborža

Cēsu novada pašvaldības
Teritorijas plānošanas un
stratēģiskās attīstības nodaļas
vadītāja



Saturs

IEVADS	3
IZSTRĀDES PAMATOJUMS.....	4
LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA.....	5
Īpašuma tiesības un teritorijas sasniedzamība.....	5
Teritorijas raksturojums un pieguļošās teritorijas.....	5
Apgrūtinājumi.....	7
RISINĀJUMI UN ATTĪSTĪBAS IECERE.....	7
Būvniecības iecere	7
Funkcionālās zonas un to izmantošana	8
Piekluve.....	9
Citas prasības teritorijas izmantošanai.....	9

Pielikums. *Īss teritorija esošās situācijas novērtējums.*



IEVADS

Lokālpārplānojuma izstrādes pasūtītājs un ierosinātājs ir fiziska persona, kurai ģpašuma tiesģbas nostiprinātas uz nekustamo ģpašumu "Kalna Rustģgi", Raiskuma pagastā. Lokālpārplānojuma izstrādes vadģtājs no pašvaldģbas puses ir Cģsu novada pašvaldģbas Teritorģjas plānošanas un stratģģiskā attģstģbas nodaļas vadģtāja Ance Ludborža. Lokālpārplānojuma izstrādātājs ir IK "Plānošanas eksperti", projektu sagatavoja teritorģjas plānotājs un ainavu arhitekts Pauls Grants.

Saskaņā ar Teritorģjas attģstģbas plānošanas likuma 1.panta 9.punktu, lokālpārplānojums ir vietģjās pašvaldģbas ilgtermiņa teritorģjas attģstģbas plānošanas dokuments, kuru vietģjā pašvaldģba izstrādā savas administratģvās teritorģjas daļai (piemģram, pilsģtas, ciema vai lauku teritorģjas daļai) kāda plānošanas uzdevuma risināšanai vai teritorģjas plānojuma detalģzģšanai vai grozģšanai. Lokālpārplānojums groza Pārgaujas teritorģjas plānojumu 2013.-2024.gadam.

Lokālpārplānojums sastāv no Paskaidrojuma raksta, Grafiskās daļas un Teritorģjas izmantošanas un apbģves noteikumiem.

Lokālpārplānojums ir izstrādāts, pamatojoties uz Pārgaujas teritorģjas plānojumu 2013.-2024.gadam (turpmāk – Teritorģjas plānojums), Cģsu novada Ilgtspģģģas attģstģbas stratģģģģju 2022 - 2036 (turpmāk - Stratģģģģja), kā arī normatģvajos aktos par teritorģjas plānošanu, izmantošanu un apbģvi noteiktām prasģbām.

Lokālpārplānojuma Teritorģjas izmantošanas un apbģves noteikumi (turpmāk – Apbģves noteikumi) tiek noteikti atbģlstoģi grafiskās daļas kartģ "Funkcionālais zonģģģms" norādģtajai lokālpārplānojuma teritorģjai. Lokālpārplānojuma teritorģjas izmantošanā un apbģvģ piemģro Teritorģjas plānojuma prasģbas tģktāl, cģktāl lokālpārplānojuma Apbģves noteikumi nenosaka citādi.

Saskaņā ar 2004.gada 23.februāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.157 „Kārtģba, kādā veicams ietekmes uz vidi stratģģģskais novģrtģģģms” III daļu, notika konsultācijas ar Valsts vides dienestu, Dabas aizsardzģbas pārvaldi un Veselģģbas inspekcģģju. Tā rezultātā Valsts vides dienestam tģka lģģģts izvģrtģt nepieciešamģģģu pģc ietekmes uz vidi stratģģģģskā novģrtģģģuma procedģras. Saskaņā Valsts vides dienesta 2026.gada 25.marta lģģģmumu Nr. 11.14/AP/2912/2026, lokālpārplānoģģmam netģka piemģrota stratģģģģskā ietekmes uz vidi novģrtģģģuma procedģra.

IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Cēsu novada pašvaldībā tika saņemts iesniegums no nekustamā īpašuma "Kalna Rustēgi", Raiskuma pagastā īpašnieka ar lūgumu atļaut uzsākt lokālpilnojuma izstādi, lai grozītu Pārgaujas teritorijas plānojamu 2013.-2024.gadam mainot funkcionālo zonējumu no Mežu teritorija M uz Lauksaimniecības teritoriju L. Tas nepieciešams, lai īpašuma "Kalna Rustēgi" zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 4274 007 0250 (1,15 ha) būtu iespējams uzbūvēt viensētu. To ierobežo 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 53. punkts un 53.2.apakšpunkts, kas nosaka, ka Mežu teritorijā var noteikt papildizmantošanu viensētu apbūve, ja vienas viensētas izveidei paredzētās zemes vienības platība nav mazāka par 2 ha un vidi un dabas aizsardzību vai meža nozari regulējošajos normatīvajos aktos nav noteikts citādi.



1.attēls. Funkcionālais zonējums (izkopējums no geolattija.lv).

Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļā noteikts, ka pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās ar lokālpilnojamu var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojamu tiktāl, ciktāl lokālpilnojamu nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Lokālpilnojamu grozījumi dos tiesības minētajā īpašumā veidot jaunu viensētu, kas nav pretrunā Stratēģijas vīzijai – "Cēsu novads – vieta iespējām". Vīzijā akcentēts, ka novadā ir stabils iedzīvotāju skaits un arvien vairāk iedzīvotāju par savu mājvietu izvēlas saukt Cēsu novadu, jo tajā ir pieejami kvalitatīvi pakalpojumi – izglītības iespējas gan pamata un vidējās izglītības iegūšanai, kā arī augstākās izglītības iespējas, novadā ir plaši pieejams sociālais atbalsts, pašvaldības sniegtie pakalpojumi ir iedzīvotājiem pieejami novada attīstības centros, kā arī digitālajā vidē. Atbilstoši Stratēģijas telpiskās attīstības perspektīvai, viens no elementiem funkcionālajā novada lauku teritorijā ir ciemi, viensētas un to grupas. To paplašināšana netiek prognozēta, bet tiek atbalstīta viensētu un to grupu pastāvēšana lauku teritorijā, lai saglabātu tradicionālo lauku apdzīvojuma veidu, veicinātu vienmērīgu lauku apdzīvotību, saglabātu kultūrainavu un tradīcijas.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Cēsu novada pašvaldība 2025.gada 18.septembrī pieņēma lēmumu Nr.402 par lokālpilnojamu izstrādes uzsākšanu. Iesniedzējs iesniegumā bija norādījis, ka lokālpilnojamu izstrādājams īpašumā "Kalna Rustēgi", kas ietver divas zemes vienības, nenorādot,

ka apbūve plānota tikai zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 4274 007 0250. 2026. gada janvārī iesniedzējs vērsās pašvaldībā ar lūgumu precizēt lokālpārplānojuma teritoriju, izslēgt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4274 007 0274. Šajā sakarā Cēsu novada dome ar 2026. gada 15. janvāra lēmumu Nr. 30 precizēja lokālpārplānojuma teritoriju, izslēdzot no tās minēto zemes vienību.

LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

Īpašuma tiesības un teritorijas sasniedzamība

Lokālpārplānojuma teritoriju veido nekustamā īpašuma "Kalna Rustēgi" ar kadastra numuru 4274 007 0250, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4274 007 0250 (1,15 ha) Raiskuma pagastā, Cēsu novadā. Īpašuma tiesības nostiprināts uz fiziskas personas vārda. Teritorija robežojas ar valsts vietējo autoceļu V280 "Unguri-Lielstraupe-Brasla", 0,5 km attālumā atrodas valsts reģionālais autoceļš P14 "Umurga-Cēsis-Līvi". Saskaņā ar VSIA "Latvijas valsts ceļi" sniegto informāciju, pie lokālpārplānojuma teritorijas, minētā autoceļa 0,64 kilometrā ir reģistrēts IV kategorijas ceļa pievienojums. Atbilstoši 2008.gada 7.jūlija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" (turpmāk – MK505) 8.4. apakšpunktam, IV kategorija ir ceļa pievienojums valsts autoceļam, kas izmantojams braukšanai uz atsevišķi nodalītu zemesgabalu, kas nav apdzīvots un nav paredzēts publiskai lietošanai.



2.attēls. Lokālpārplānojuma teritorijas novietojums.¹

Teritorijas raksturojums un pieguļošās teritorijas

Lokālpārplānojuma teritoriju veido skuju un lapu koku meža jaunaudze, veci un vērtīgi koki nav konstatēti. Teritorija ir ar izteiktu reljefu, tās austrumu daļā vidējais augstums virs jūras līmeņa (turpmāk - v.j.l.) ir 71 m, savukārt rietumu daļā līdz pat 82 m v.j.l., kas veido izteiktu nogāzi. Rudenī, ziemā un pavasarī pirms labu plaukšanas no teritorijas redzams Ungura ezers (skatīt 3.attēlu). Lokālpārplānojuma teritorija ietilpst Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas Gaujas nacionālā parka kultūrvēsturiskajā zonā. Atbilstoši dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” reģistrēto

¹ Attēlā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras topogrāfiskā karte



informāciju teritorijā nav reģistrēti īpaši aizsargājami biotopi un dabas objekti. Ārpus lokālplānojuma teritorijas, otrpus autoceļam ir reģistrēts baltmugurdzeņa *Picoides leucotos* novērojums ar norādi par iespējamu ligzdošanu. Netālu esošais Unguru ezers ir reģistrēts kā Eiropas Savienības nozīmes biotopu - Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu sabiedrībām (3130).



3.attēls. Skats no teritorijas ziemeļrietumu daļas uz Unguru ezeru pavasarī.



4.attēls. Lokālplānojuma teritorija.²

² Attēlā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofoto karte un Valsts zemes dienesta dati



Apkārt esošās teritorijas veido lauksaimniecības zemes, mežus un viensētas. Vēsturiski ezera piekrastes daļa bijusi apdzīvotas, to apliecina teritorijai tuvumā esošie arheoloģijas pieminekļi – Zaļkalnu senkapi un Ureles pilskalns.

Apgrūtinājumi

Lokālplānojuma teritoriju skar 6 apgrūtinājumi. Apgrūtinājumu aprobežojumi noteikti Aizsargjoslu likumā. Nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorijas aprobežojumi noteikti Gaujas nacionālā parka likumā.

1.tabula. Lokālplānojuma teritorijas apgrūtinājumi.

N.P. K.	APGRŪTINĀJUMA NOSAUKUMS	KODS	Piezīmes
1.	No 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	7311020202	Ietilpst visas teritorija.
2.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	7312030303	30 m attālumā no valsts vietējā autoceļa V280 ass.
3.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	1 m attālumā no elektrisko tīklu līnijas ass, kas izbūvēta pie autoceļa V280.
4.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	7312050300	1 m attālumā no elektrisko tīklu sadales iekārtas, kas izbūvēta pie autoceļa V280.
5.	Individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	7314020201	Ietilpst visas teritorija.
6.	Nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija	7313020700	Ietilpst visas teritorija.

Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras un Cēsu novada pašvaldības sniegto informāciju, lokālplānojuma teritorijā nav valsts un vietējā ģeodēziskā tīkla punktu.

RISINĀJUMI UN ATTĪSTĪBAS IECERE

Būvniecības iecere

Teritorijas būvniecības iecere paredz īpašumā uzbūvēt viensētu, saglabājot esošo reljefu un esošo koku apaugumu vietās ārpus apbūvei paredzētās teritorijas. Apbūvi plānots izvietot ārpus valsts vietējā autoceļa V280 aizsargjoslas zemes vienības vidusdaļā tuvāk ziemeļu robežai. Ēkas novietojums paredzēts vietā, kur reljefs ir līdzens un mazāk būtu jāizcērt koku.

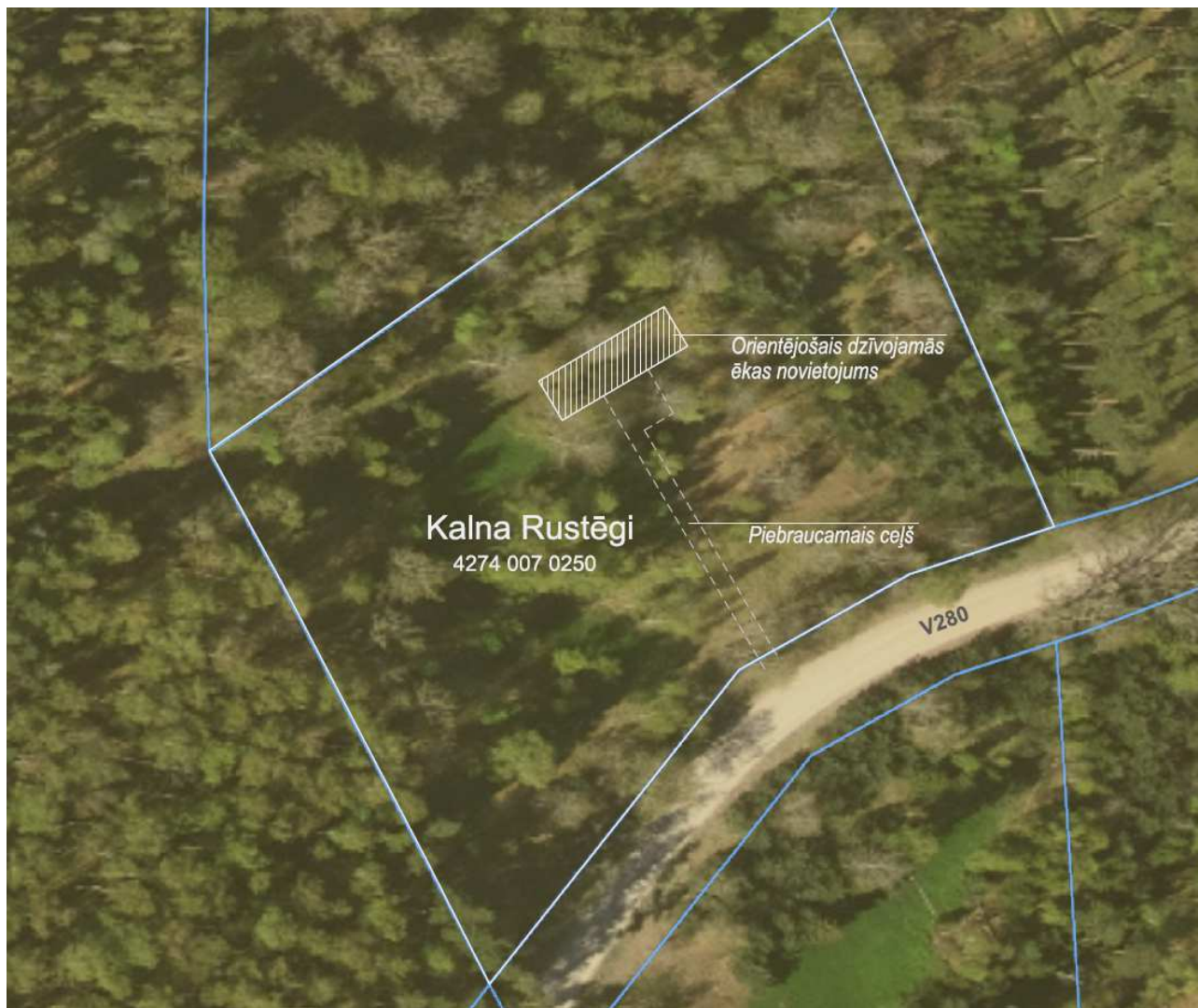
Pašlaik piekļuve īpašumam ar neatbilstošu pievienojuma kategoriju (IV kategorija) ir reģistrēta teritorijas dienvidrietumu daļā pie autoceļa V280. Piebraucamo ceļu plānotai apbūvei plānots veidot perpendikulāri autoceļam V280, tā rezultātā plānots pievienojuma vietu pārvietot uz austrumiem, kur izbraucot uz autoceļa būtu labāka pārredzamība. Šai sakarā tiks mainīta ceļa pievienojuma kategorija uz III kategoriju. Atbilstoši MK505 8.3. apakšpunktam, III kategorija ir māju ceļa pievienojums valsts autoceļam, ja minēto ceļa pievienojumu izmanto braukšanai uz ne vairāk kā trijām viensētām vai viendzīvokļa mājām un gada vidējā diennakts satiksmes intensitāte ceļa pievienojumā nepārsniedz 50 transportlīdzekļu. Ceļa pievienojuma kategorijas maiņai ir jāpiesaista ceļu projektēšanas jomā sertificēta persona.

Elektroapgādi plānots izbūvēt no esošās sadalnes pie autoceļa. Elektroapgādes projektēšanā un būvniecībā ir jāņem vērā Aizsargjoslu likuma 35. un 45. panta prasības, Enerģētikas likuma 19., 23. un 24. panta prasības, MK noteikumus Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi" un MK noteikumus Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3., 8. – 11. punktus. Ņemot vērā, ka tuvumā nav pieejami centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas



tīkli, ēkas tuvumā plānots izbūvēt spici, savukārt notekūdeņu savākšanai krājrezervuārs. To novietojums tiks noteikts būvniecības dokumentācijā.

Ugunsdzēsības vajadzībām var tik izmantots Ungura ezers, piekļuve ezeram iespējama no valsts reģionālā autoceļa P14 pa pašvaldībai piekritīgo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 42740070252. Attālums līdz lokālplānojuma teritorijai ir nepilns kilometrs.



5.attēls. Attīstības iecere.³

Funkcionālās zonas un to izmantošana

Lai īstenotu būvniecības ieceri, risinājumi paredz noteikt funkcionālo zonu Lauksaimniecības teritorija ar indeksu L4. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi tiek noteikti: viensētu apbūve, lauksaimnieciski izmantošana un ārtelpa bez labiekārtojuma. Teritorijas papildizmantošana paredz mežsaimniecisku izmantošanu. Lai saglabātu meža raksturu, apbūves blīvums tiek noteikts 3 %, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 80 %. Apbūves augstums noteikts līdz diviem stāviem ar augstumu līdz 8 m.

³ Attēlā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofoto karte un Valsts zemes dienesta dati



Piekļuve

Piekļūšana veidojama no valsts vietējā autoceļa V280 saskaņā ar grafisko daļu. Pievienojuma vieta precizējama būvniecības dokumentācijā atbilstoši VSIA "Latvijas valsts ceļi" tehniskajiem noteikumiem. Pievienojumam maina kategoriju no IV uz III kategoriju.

Citas prasības teritorijas izmantošanai

Ņemot vērā, ka lokālpilnojuma teritorijai ceļa otrajā pusē atrodas arheoloģijas piemineklis – Zaļkalnu senkapi un visa lokālpilnojuma teritorija atrodas aizsargjoslā (aizsardzības zonā) teritorijā ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli, risinājumi paredz, ka 50 m attālumā ap Zaļkalnu senkapiem ar zemes reljefa pārveidojumiem un struktūras izmaiņām saistītu darbu laikā jānodrošina arheoloģiskā uzraudzība, kas atsedzoties liecībām par senajiem apbedījumiem, aizstājama ar arheoloģiskajiem izrakumiem. Šī prasība aizgūta no Pārgaujas teritorijas plānojumā iekļautajiem priekšlikumiem Zaļkalnu senkapu aizsardzības zonas uzturēšanai.

Kā iepriekš minēts, lokālpilnojuma teritorija ietilpst Gaujas Nacionālā parka kultūrvēsturiskajā zonā. Tāpēc paredz risinājumus, ka jaunu būvju būvniecībā jāievēro kultūras pieminekļu un apkārtnes kultūrvēsturiskās ainavas, kā arī tradicionālās apbūves telpiskā struktūra un raksturīgā apbūve, saglabājot vēsturisko būvapjomu proporcijas un ēku mērogu, lai tās harmoniski iekļautas kultūrvēsturiskajā vidē.