

PASKAIDROJUMA RAKSTS LOKĀLPLĀNOJUMAM NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SAULES IELA 13A, SAULES IELA 15, VILKU IELA 14, TERITORIJĀ, CĒSĪS

LOKĀLPLĀNOJUMA PAMATOJUMS UN RISINĀJUMA APRAKSTS, ATBILSTĪBA PAŠVALDĪBAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI UN SAISTĪBA AR BLAKUS ESOŠAJĀM TERITORIJĀM

Ar mērķi, veikt Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.- 2026.gadam grozījumus, izstrādājot lokālpilānojumu, un, pamatot funkcionālā zonējuma maiņu no Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) uz Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju nekustamo īpašumu Saules iela 13A, Saules iela 15, Vilku iela 14 teritorijā, Cēsīs, Cēsu novada dome 2018.gada 31.maijā ir pieņēmusi lēmumu Nr.185 „Par lokālpilānojuma Saules ielas 13A, 15 un Vilku ielas 14, Cēsīs, Cēsu nov. teritorijai, grozot teritorijas plānojumu, izstrādes uzsākšanu un darba uzdevuma apstiprināšanu”.

Nekustamo īpašumu Saules iela 13A, Saules iela 15, Vilku iela 14 īpašniece ir ierosinājusi pašvaldībai atļaut uzsākt lokālpilānojuma izstrādi, ar mērķi - savu īpašumu teritorijās izmainīt šo teritoriju galveno izmantošanas veidu - Jaukta centra apbūves teritorija (JC1), lai rastu iespēju to teritorijās būvēt 4 stāvu daudzstāvu dzīvojamo apbūvi ar pieļaujamu jumta izbūvi. Plānotā dzīvojamās apbūves teritorija iekļaujas Cēsu pilsētas teritorijas daļā, Saules ielas, Vilku ielu un to apkārtnē esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves vidē, (skatīt 4.foto).

Lokālpilānojuma izstrādē ir ņemti vērā Valsts vides dienesta Valmieras reģionālās vides pārvaldes nosacījumi Nr.0420201-3 un Vides pārraudzības valsts biroja lēmums Nr.4-02/54 „Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu” lokālpilānojuma izstrādei nekustamo īpašumu Saules iela 13A, Saules iela 15, Vilku iela 14 teritorijā”.

Lokālpilānojuma teritorija iekļaujas Cēsu pilsētas vidē, kura ir izveidojusies dažādos laika posmos, par ko liecina šo 3-4 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves arhitektūra un apbūves principi šajā pilsētas daļā. Plānojamā teritorija ilgstoši netiek izmantota un neatbilst sakoptas un racionāli izmantotas pilsētvides kritērijiem. Ar iecerēto 4 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves izveidošanu pilsētas teritorijas daļā, blakus esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijām, tiks nodrošināta esošās pašvaldības infrastruktūras racionālāka izmantošana, tiks sabalansētas investoru un pašvaldības intereses par sakoptas vides un kompakti apdzīvotas pilsētas daļas izveidošanu. Plānotās apbūves teritorijā, kurā nav iepriekš izveidoti stādījumi, ir iespēja nodrošināt augstas ainaviskās kvalitātes labiekārtojuma izveidošanu. Tā rezultātā, iespējams, tiks radīts stimuls uzlabot teritorijai tiešā tuvumā esošo, tā saukto “padomju laika” tipveida daudzdzīvokļu ēku vizuālo izskatu un veikt infrastruktūras tehnoloģiskos uzlabojumus ēku siltināšanas un teritorijas labiekārtošanas procesu ietvaros.

Plānojamā teritorija un tās tuvumā esošās daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, arī iepriekš izstrādātajos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos, ir atzītas par piemērotām šāda veida apbūvei. Teritorijā un tās apkārtnē kopumā ir nodrošināti apmierinoši vides hidroloģiskie apstākļi, par ko liecina esošā pilsētas centralizētā virszemes ūdeņu novadīšanas sistēma (lietus

ūdeņu kanalizācijas sistēma), kurā tiek savākti virszemes ūdeņi no plānojamās teritorijas un no tai piekļautajām teritorijām. Teritorijas apkārtnē esošo ēku un inženierkomunikāciju būvniecības procesos ir izmatota tiem atbilstoši veiktā grunts hidroloģiskā izpēte. Plānotās apbūves būvniecības procesa laikā, atbilstoši būvniecības procesu regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir jāveic grunts noturības un grunts hidroloģisko apstākļu novērtējums.

Labvēlīgi priekšnosacījumi jaunas apbūves izveidošanai ir tai nepieciešamās infrastruktūras pieejamība un iespēja risināt teritorijas inženiertehnisko tīklu nodrošinājumu, atbilstoši Cēsu novada pašvaldības SIA „Vinda”, AS “Sadales tīkls”, AS “Gaso” un SIA “Lattelecom” nosacījumu prasībām.

Cēsu novada pašvaldības SIA „Vinda” nosacījumos ir norādīts, ka teritorijā ir esoši ūdensvada, sadzīves kanalizācijas un lietuss kanalizācijas tīkli par kuru novietojumu un tehnisko stāvokli SIA „Vinda” nav iesniegta tehniskā informācija un par šo tīklu iespējamo izmantošanu slēdzienu var dot eksperti veicot to tehnisko apsekošanu.

Centralizētie ūdensapgādes sistēmas esošie ūdensvadi ir Saules un Vilku ielās. Saules un Vilku ielām pieguļošajiem zemes gabaliem ūdensapgāde ir iespējama izbūvējot pievadus no esošajiem ielas ūdensvadiem šajās ielās. Zemes gabaliem, kuri nepieguļ Saules un Vilku ielām, ūdensapgāde ir iespējama izbūvējot ūdensvadu pa plānoto Siguldas ielu. Izbūvējot ūdensvadu pa Siguldas ielu no tā var arī nodrošināt ūdensapgādi visiem detālplānojumā ietvertajiem zemes gabaliem.

Ja ir nepieciešami hidranti ugunsdzēsībai, tad ūdensvads pa plānoto ielu ir jāizbūvē tā, lai sacilpotu projektējamo ūdensvadu ar esošajiem Vilku un Saules ielas ūdensvadiem.

Nemot vērā pašvaldības sniegto informāciju, Vilku ielas un Saules ielas krustojumā atrodas teritorijai tuvākais, esošais ugunsdzēsības hidrants.

Centralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas esošie kolektori ir Saules un Vilku ielās. Saules un Vilku ielām pieguļošajiem zemes gabaliem notekūdeņu novadīšana ir iespējama izbūvējot kanalizācijas izvadus uz esošajiem ielas kanalizācijas tīkliem šajās ielās. Zemes gabali kuri nepieguļ esošajām ielām notekūdeņus ir iespējams novadīt izbūvējot kanalizācijas tīklus pa plānoto Siguldas ielu. Izbūvējot kanalizācijas tīklus pa Siguldas ielu uz to var arī novadīt notekūdeņus no visiem plānotajiem zemes gabaliem.

Pilsētas lietussūdeņu kanalizācijas kolektori ir Saules un Vilku ielās. Saules un Vilku ielām pieguļošajiem zemes gabaliem lietuss ūdeņu novadīšana ir iespējama, izbūvējot lietuss ūdens kanalizācijas izvadus uz esošajiem lietuss ūdens kanalizācijas tīkliem šajās ielās. Zemes gabaliem, kuri nepieguļ esošajām ielām, lietuss ūdeņus ir iespējams novadīt, izbūvējot lietuss ūdens kanalizāciju pa plānoto Siguldas ielu. Uz to var novadīt lietuss ūdeņus no visiem plānotajiem zemes gabaliem.

Lokālplānojumā ietverto ielu izbūvē un zemes gabalu apbūvē jāparedz lietussūdeņu pieteces regulēšanas un/vai samazināšanas pasākumi, lai samazinātu lietussūdeņu daudzumu un nevienmērīgu lietussūdeņu pieteci ielu lietuss ūdeņu kolektoriem.

SIA “Gaso” nosacījumos ir norādīts, ka lokālplānojuma teritorijas gāzes apgāde ir iespējama no Vilku ielā esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.01 MPa. Nosacījumi ir ņemti vērā, (skatīt lokālplānojuma grafiskās daļas lapā 1

„Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”). Plānotās apbūves siltumapgāde ir iespējama arī no pašvaldības centralizētajiem siltumapgādes tīkliem, izbūvējot siltumtrasi gar plānotās Siguldas ielas būvlaidi.

Atbilstoši AS “Sadales tīkls” 06.07.2018. nosacījumos 30AT40-05/334, izvirzītajām prasībām, lokālplānojuma paskaidrojošajā daļā tiek iekļauta sekojoša informācija:

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāju un elektroenerģijas sistēma operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr.50 “Elektroenerģijas tirdzniecības noteikumi”.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu “Sistēmas pieslēguma noteikumi elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”. Veicot jebkādus darbus/ darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. (Atbilstoši Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24. pantā noteiktajām prasībām)”, kā arī tiek norādīts, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar 2014.gada 30.septembra Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Turklāt, plānojuma teritorijā nākotnē izbūvējamo inženierkomunikāciju izvietojumam ir jāatbilst 2014.gada 30.septembra Ministru kabineta noteikumu Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”” prasībām. Pie esošajiem un plānotajiem elektroapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. tā tehnikai.

SIA “Lattelecom” nosacījumos ir norādīts, ka veicot būvniecības darbus ir jāievēro vispārēji nosacījumi:

Lokālplānojumā, paredzot izbūvēt jaunas ielas un ceļus, ieplānot elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas vai sakaru kabeļu izvietojumu ārpus ielu brauktuves. Visi būvprojekti SIA Lattelecom elektronisko sakaru tīklu tuvumā ir saskaņojami ar SIA Lattelecom, bet gadījumā, ja nepieciešami esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbi, ir pieprasāmi tehniskie noteikumi un tīkla pārvietošana veicama par elektroniskā sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem. Visi būvniecības darbi jāveic atbilstoši spēkā esošajiem būvnormatīviem un normatīvo aktu prasībām

Lai veiktu elektronisko sakaru tīkla infrastruktūras attīstības plānošanu un pakalpojumu nodrošināšanu, vēlams savlaicīgi informēt SIA “Lattelecom” par nekustamā īpašuma attīstības plānā iekļauto jauno dzīvojamo māju un uzņēmējdarbības objektu celtniecību. Katra kalendārā gada beigās vēlams informēt SIA Lattelecom par nākamajā gadā plānoto ielu un teritoriju rekonstrukciju.

VAS “Latvijas Valsts ceļi” Cēsu nodaļas nosacījumi ir ievēroti, atrisinot piekļuvi katrai no esošo zemes vienību robežu pārkārtošanas rezultātā izveidojamajām zemes vienībām, kā arī ir ievērota prasība par jaunās, plānojamajā teritorijā izveidojamās ielas, pieslēgšanu pilsētas ielu tīklam pēc “pakāpeniskuma” principa.

Institūciju nosacījumi ir ņemti vērā izstrādājot inženiertīklu apgādes risinājumus lokālpārveidojuma grafiskajā daļā.

Lokālpārveidojuma izstrādātāja no minēto īpašumu īpašnieces ir saņēmusi iecerētās apbūves izvietojuma, plānoto iekškvartāla ielu, autostāvvietu un inženierkomunikāciju novietņu priekšlikumu skices, kuras ir sagatavotas, izmantojot aktualizētu teritorijas topogrāfisko plānu M 1:500.

Šī lokālpārveidojuma risinājumi atbilst Cēsu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai līdz 2030.gadam, kuras 4.4.2. sadaļā, kā viena no funkcionālajām telpām pilsētas ilgtspējīgas attīstības kontekstā, ir minēta "Dzīvojamie rajoni". Šo teritoriju raksturo mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu namu un privātmāju dzīvojamā apbūve, apkaimju sabiedriskie un pakalpojumu centri ar teritorijas funkcionēšanai nozīmīgiem publiskiem objektiem, tirdzniecības vietām, kā arī zaļā ārtelpa un viens no nozīmīgākajiem šo funkcionālo telpu veidojošajiem elementiem ir jauktas mazstāvu un daudzstāvu namu apbūves teritorijas.



1.foto. Plānotā daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, kura robežojas ar Saules un Vilku ielu.



2.foto. Skats no pašvaldības ielas uz plānojamo teritoriju.

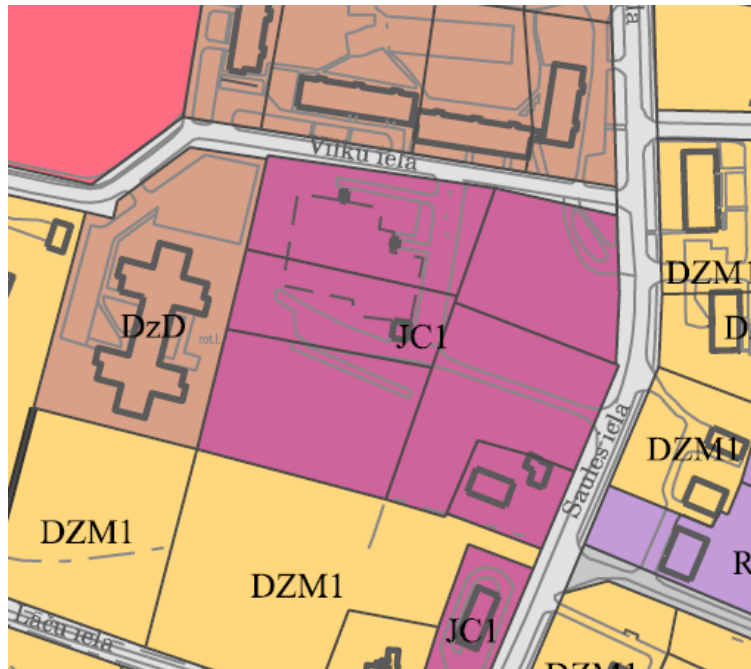


3.foto. Skats uz plānojamajā teritorijā esošo elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju.



4.foto. Plānojamās teritorijas apkārtnē esošā daudzstāvu dzīvojamā apbūve
Pie Saules un Vilku ielas krustojuma.

Saskaņā ar spēkā esošo Cēsu novada teritorijas plānojumu, nekustamo īpašumu Saules iela 13A, Saules iela 15, Vilku iela 14 teritorija atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), (skatīt paskaidrojuma raksta 1.attēlu).



1.attēls. Teritorijas pašreizējā izmantošana – Jaukta centra apbūves teritorija (JC1). Izkopējums no Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026.gadam.

Ar šo lokālplānojumu tiek izstrādāti Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016. – 2026.gadam grozījumi Cēsu pilsētas teritorijas daļā, nosakot nekustamo īpašumu Saules iela 13A, Saules iela 15, Vilku iela 14 teritorijā, 2.0 ha platībā, jaunus funkcionālos zonējumus, atbilstoši teritorijas izmantošanas iecerei. Detālplānojumā ietvertās teritorijas dienvidu un austrumu daļā, apm. 1,23 ha platībā, tiek plānota Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD), teritorijas ziemeļrietumu daļā, kurā atrodas ēka ar kadastra apzīmējumu 4201 004 0712 001, tiek plānota Tehniskās apbūves teritorija (TA), apm. 0,45 ha platībā, kuras izmantošana paredzēta galvenokārt autostāvvietām. Pārējā teritorijas daļa, apm. 0,32 ha platībā tiek plānota nepieciešamās, teritoriju apkalpojošās, transporta infrastruktūras teritorijas (TR) izveidošanai, nosakot ielas sarkanās līnijas.

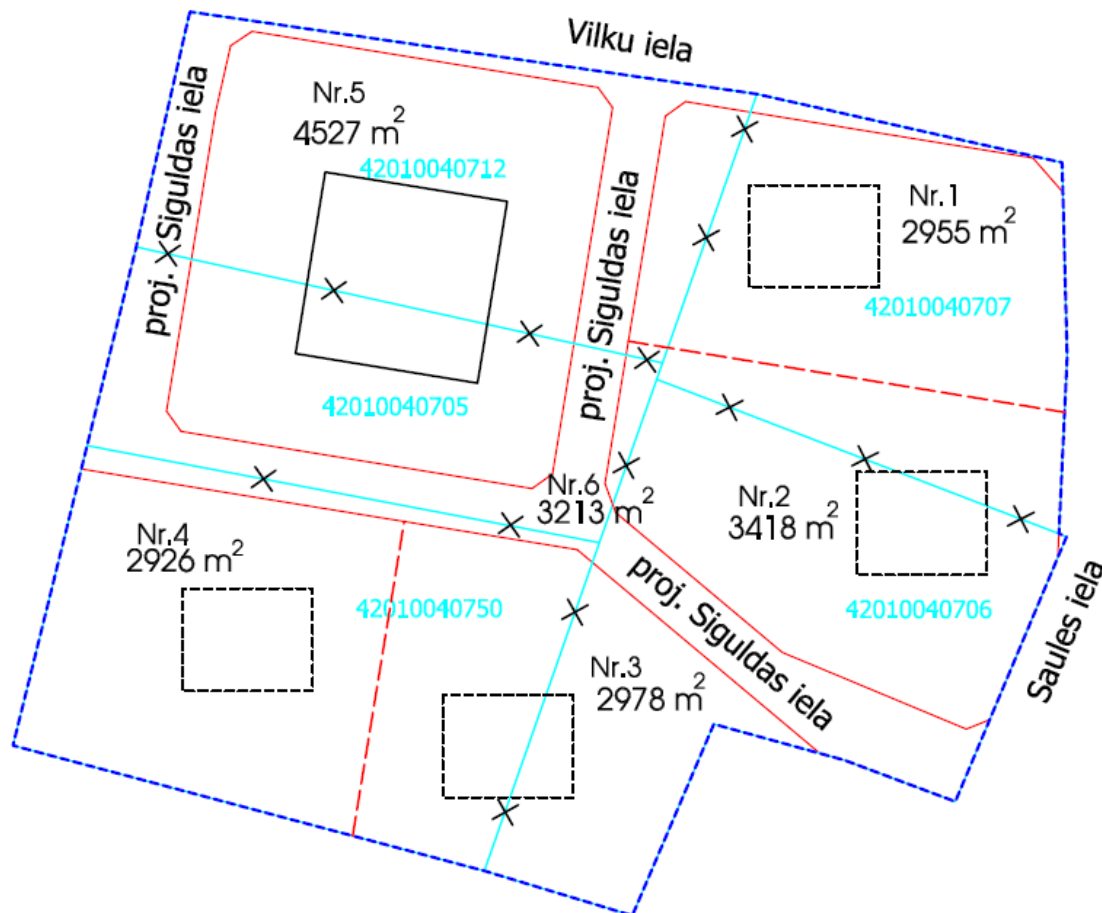
Veicot teritorijas plānojuma grozījumus, tiek ievērotas funkcionālās zonas un to apzīmējumi, kādi ir noteikti spēkā esošajos 2013.gada 30. aprīļa Ministru kabineta noteikumos Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”.

Lokālplānojuma izstrādē ir ņemti vērā apbūves veidošanas principi pilsētas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā.

Nosakot daudzstāvu apbūves funkcionālo zonējumu Cēsu pilsētas teritorijas daļā, ir ņemts vērā zemesgabala izdevīgais novietojums pie pašvaldības ielām, (skatīt 1.un 2.foto) ar šādam teritorijas izmantošanas veidam

nodrošinātu inženiertehnisko infrastruktūru. Savukārt, no pilsētas ielām Saules iela un Vilku iela, tiek nodrošināta tieša piekļuve plānojamajai teritorijai, izveidojot ar esošo transporta infrastruktūru saistītu iekškvartāla ielu tīklu. Plānotajai ielai ir divi pieslēgumi pie Vilku ielas un viens pieslēgums pie Saules ielas. Plānotās ielas brauktuves platums ir 6 metri, ietves platums – 1,8 metri. Transporta kustības organizāciju skatīt lokālpilnplānojuma grafiskās daļas LP-2 lapā „PLĀNOTĀ SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA, SARKANĀS LĪNIJAS”.

Lokālpilnplānojuma īstenošanas procesā tiek paredzēta plānojamajā teritorijā esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 4201 004 0712, 4201 004 0705, 4201 004 0750, 4201 004 0707 un 4201 004 0706 robežu pārkārtošana un vienas jaunas zemes vienības izveidošana plānotās transporta infrastruktūras teritorijā, izstrādājot zemes ierīcības projektu, (priekšlikumu skatīt 2.attēlā).



2.attēls. Priekšlikums jaunu zemes vienību izveidošanai lokālpilnplānojuma teritorijā.

Lokālpilnplānojuma teritorijā izveidotās ielas nosaukuma un nekustamā īpašuma, kura sastāvā tiks iekļauta plānotā zemes vienība Nr.6, nosaukuma priekšlikums ir „Siguldas iela” un adresācijas priekšlikums (sākot numerāciju no pilsētas centram tuvāk esošā Siguldas ielas krustojuma ar Vilku ielu) attiecīgi ir:

- plānotā zemes vienība Nr.5 – Siguldas iela 1, Cēsis, Cēsu novads;
- plānotā zemes vienība Nr.1 – Siguldas iela 3, Cēsis, Cēsu novads;
- plānotā zemes vienība Nr.2 – Siguldas iela 5, Cēsis, Cēsu novads;

- plānotā zemes vienība Nr.4 – Siguldas iela 2, Cēsis, Cēsu novads;
- plānotā zemes vienība Nr.3 – Siguldas iela 4, Cēsis, Cēsu novads.

Atbilstoši Veselības inspekcijas nosacījumiem, lokālplānojuma izstrādē ir ņemti vērā šī plānošanas dokumenta izstrādes procesā piemērojamie normatīvie akti. Jauno zemes vienību teritorijās plānotās apbūves - četru daudzstāvu dzīvojamo māju novietnes un ar to saistītā infrastruktūra noteiktā funkcionālā zonējuma teritorijā, ir orientējoši norādītas grafiskās daļas lapā 1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”

Katrā no četrām, daudzstāvu dzīvojamajai apbūvei plānotajām zemes vienībām, ir paredzēta viena daudzstāvu dzīvojamā ēka. Būvniecības procesā, izstrādājot apbūves būvprojektus, ir jāņem vērā, ka trokšņu robežlielumiem ir jābūt atbilstošiem normatīvo aktu prasībām dzīvojamās apbūves teritorijā. Ja tiek konstatēts, ka trokšņu robežlielumi tiek pārsniegti, ir jāveic prettrokšņu pasākumi, atbilstoši 2014.gada 7.janvāra Ministru kabineta noteikumu Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 14.punkta 14.2. apakšpunktā noteiktajam: „Teritorijā, kurā trokšņa rādītāja vērtība saskaņā ar trokšņa stratēģisko karti, kas izstrādāta atbilstoši šo noteikumu prasībām, vai vides trokšņa novērtēšanu, pārsniedz šo noteikumu 2. pielikumā minēto trokšņa robežlielumu, ir pieļaujama ēku būvniecība, kas atbilst vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam, ja būvniecības ierosinātais projektē un īsteno prettrokšņu pasākumus, atbilstoši Latvijas būvnormatīva LBN 016-15 „Būvakustika” prasībām”.

Izstrādājot ēku un transporta infrastruktūras būvprojektus ir jāņem vērā vides normatīvo aktu prasības un jāizvēlas piemērotus vides pieejamības risinājumus projektējamajai transporta infrastruktūrai lokālplānojumā noteiktajās transporta infrastruktūras teritorijās, kā arī teritorijās, kurās, izstrādājot būvprojektus, tiek paredzēta labiekārtojuma izveidošana katrā zemes vienībā.

Sadzīves atkritumu savākšanu ir jāveic saskaņā ar Cēsu novada pašvaldības Saistošajiem noteikumiem.

Zemes vienībā, kura ir paredzēta tehniskajai apbūvei, atrodas elektrisko tīklu transformatoru apakšstacija, (skatīt 3.foto) un esoša ēka (iepriekš būvēta civilās aizsardzības nolūkam, (skatīt 5.foto). Esošajā civilās aizsardzības nolūkam būvētajā ēkā atrodas šīs ēkas sākotnējās funkcijas nodrošināšanai paredzēts artēziskais urbums, kuru ir paredzēts likvidēt.

Plānotajā tehniskās apbūves teritorijā ir paredzēts galvenokārt izvietot autostāvvietas, kuras nepieciešamas visu dzīvojamo ēku iedzīvotāju autotransporta novietošanai. Papildu autostāvvietas ir plānotas pie iekškvartāla ielas, katrā no daudzstāvu dzīvojamajai apbūvei plānotajām zemes vienībām.



5.foto. Skats uz plānojamajā teritorijā esošo būvi, bijušo civilās aizsardzības objektu – patvertni.

Plānojamajā teritorijā ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas un apgrūtinājumi:

- ielas sarkano līniju teritorija lokālplānojuma robežās;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju -1 m.

Plānojamajā teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu.

Sagatavoja
D.Bērziņa