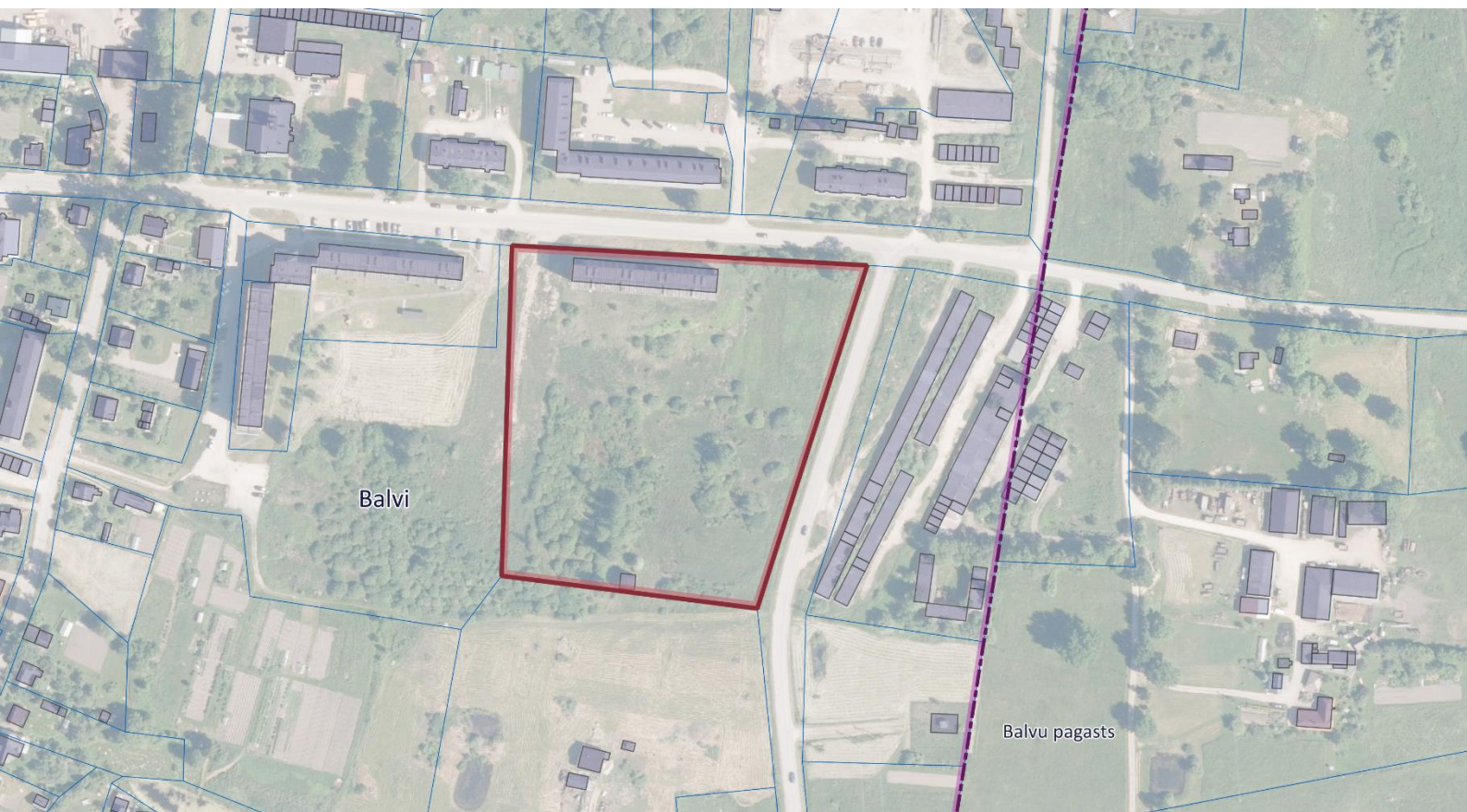


LOKĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM EZERA IELĀ 44, BALVOS, BALVU NOVADĀ

Izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”

PASKAIDROJUMA RAKSTS



Lokālplānojuma izstrādes ierosinātājs:

AS „BALVU ENERĢIJA”

Reģistrācijas Nr. 4003148480

Juridiskā adrese: Bērzpils iela 30, Balvi, Balvu novads, LV-4501

Lokālplānojuma izstrādes vadītājs no pašvaldības puses:

Balvu novada pašvaldības Centrālās pārvaldes Attīstības plānošanas nodaļas vadītājs Aleksandrs Sņegovs

Lokālplānojuma izstrādātājs:

SIA „PLĀNS & BŪVE”

Reģistrācijas Nr. 40203302827

Adrese: Zemgales iela 34, Iecava, Bauskas novads, LV-3913

Mob. tālrunis: +371 28323046

SATURA RĀDĪTĀJS

Ievads.....	3
1. Lokālpplānojuma teritorijas attīstības mērķis, uzdevumi un robeža	4
2. Funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošana lokālpplānojuma teritorijā saskaņā ar Balvu novada teritorijas plānojumu 2012.–2023. gadam	5
3. Lokālpplānojuma teritorijas pašreizējās situācijas apraksts un tuvākās apkārtnes konteksts.....	7
4. Lokālpplānojuma risinājumi un to pamatojums funkcionālā zonējuma un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu kontekstā.....	12
5. Lokālpplānojuma risinājumu atbilstība Balvu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai no 2022. gada	17

IEVADS

Lokālpārvaldes izstrāde uzsākta, pamatojoties uz Balvu novada domes 2025. gada 27. marta lēmumu Nr. 123, „Par lokālpārvaldes izstrādes uzsākšanu un teritorijas plānojuma grozīšanu nekustamajā īpašumā Ezera ielā 44, Balvos, Balvu novadā” (protokols Nr. 6, 14. §). Līdz ar minēto lēmumu tika apstiprināts arī lokālpārvaldes izstrādes darba uzdevums un noteikts lokālpārvaldes izstrādes vadītājs – Balvu novada pašvaldības Centrālās pārvaldes Attīstības plānošanas nodaļas vadītājs Aleksandrs Šnegovs.

Lokālpārvaldes izstrādes ierosinātais ir AS „BALVU ENERĢIJA”. Lokālpārvalde tiek izstrādāta nekustamajam īpašumam Ezera ielā 44, Balvos ar mērķi mainīt tajā spēkā esošo funkcionālo zonējumu uz tādu, kurā būtu atļauta tehniskās apbūve.

Lokālpārvaldes izstrādi finansē zemes īpašnieks, un tā izstrādi veic Balvu novada pašvaldība sadarbībā ar SIA „PLĀNS UN BŪVE” (projekta vadītāja, teritorijas plānotāja Ilze Circene).

Lokālpārvalde izstrādāta saskaņā ar likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums” (2011), Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – MK 14.10.2014. noteikumi Nr. 628), Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK 30.04.2013. noteikumi Nr. 240) u. c. spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kā arī Balvu novada domes apstiprināto darba uzdevumu lokālpārvaldes izstrādei un Balvu novada teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem:

- Balvu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju no 2022. gada (turpmāk – Balvu novada IAS);
- Spēkā esošo Balvu novada teritorijas plānojumu 2012.–2023. gadam (turpmāk – Balvu novada TP), ciktāl ar lokālpārvaldes netiek grozīts teritorijas plānojums.

Lokālpārvaldes, īpaši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu, izstrāde veikta, ņemot vērā arī citu spēkā esošo likumdošanu teritorijas attīstības plānošanas jomā un tam pakārtotos normatīvos aktus. Lokālpārvaldes Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi veidoti tā, lai tajos netiktu dublētas citos normatīvajos aktos noteiktās prasības.

Lokālpārvalde sastāv no trīs savstarpēji saistītām daļām: Paskaidrojuma raksta, Grafiskās daļas un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem¹. Lokālpārvaldes Grafiskā daļa un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi pēc lokālpārvaldes projekta publiskās apspriešanas, institūciju atzinumu apkopošanas un, ja nepieciešams, projekta pilnveidošanas, Balvu novada domē tiks izdoti kā pašvaldības saistošie noteikumi. Savukārt Paskaidrojuma raksts kalpos kā saistošo noteikumu informatīvs un paskaidrojošs materiāls.

Lokālpārvaldes izstrādes procesā Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (turpmāk – TAPIS) tika pieprasīti nosacījumi četrām institūcijām, taču tie saņemti no trim²:

- Dabas aizsardzības pārvaldes;
- Valsts vides dienesta;
- AS „Latvenergo”.

Izstrādes gaitā tiks saņemti arī institūciju atzinumi, kā arī tiks nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot lokālpārvaldes publisko apspriešanu.

¹ Visi ar lokālpārvaldes izstrādi pieņemtie lēmumi un lokālpārvaldes materiāli pieejami Valsts vienotās ģeotelpiskās informācijas portālā GeoLatvija.lv.

² Pieprasīti, bet netika saņemti Balvu novada pašvaldības aģentūras „SAN-TEX” nosacījumi. 2025. gada 9. jūlijā SIA „PLĀNS & BŪVE”, kā atbildi uz lokālpārvaldes izstrādātāja 09.07.2025. vēstuli Nr. 2025/06, kurā atkārtoti lūdza sniegt nosacījumus lokālpārvaldes izstrādei, saņēma e-pastā informāciju, ka ar 31.05.2025. Balvu novada pašvaldības aģentūra „SAN-TEX” ir likvidēta, un no 01.06.2025. tās saistības ir pārņēmusi SIA „Balvu Namsaimnieks”. Ar SIA „Balvu Namsaimnieks” lokālpārvaldes izstrādātājs sazinājās telefoniski.

1. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS, UZDEVUMI UN ROBEŽA

Lokālplānojuma **izstrādes mērķis**, saskaņā ar Balvu novada pašvaldības 2025. gada 27. marta domes lēmumā apstiprināto darba uzdevumu, ir grozīt Balvu novada TP noteikto funkcionālo zonējumu, tai skaitā Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, lai nekustamajā īpašumā Ezera ielā 44, Balvos būtu iespējama jaunas katlumājas būvniecība.

Plānotās attīstības ieceres mērķis ir nodrošināt siltumenerģijai nepieciešamās elektroenerģijas ražošanu uzlabot koksnes sadedzināšanas procesu atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem un tā dēvētajām “zaļajam kursam” visās AS „BALVU ENERĢIJA” katlumājās.

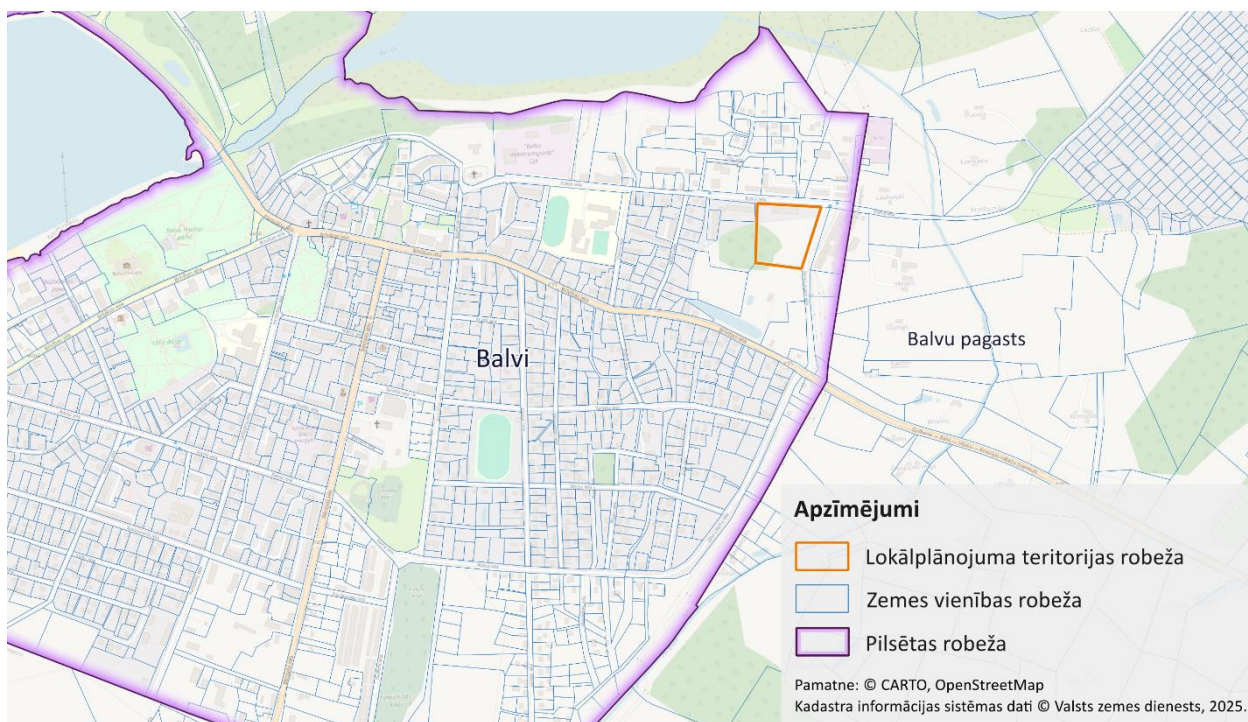
Saskaņā ar Balvu novada domes apstiprināto lokālplānojuma darba uzdevuma 1. pielikuma 4. punktu, lokālplānojuma izstrādei noteikti šādi trīs **izstrādes darba uzdevumi**:

1. Lokālplānojuma izstrādi pamatot ar Balvu novada IAS noteikto (skatīt 5. nodaļu).
2. Atbilstoši Ministru kabineta 23.03.2004. noteikumu Nr. 157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” noteiktajām prasībām, konsultēties ar institūcijām un pieprasīt Vides pārraudzības valsts biroja lēmumu par stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras piemērošanas nepieciešamību (nepieciešams vai nē).

Enerģētikas un vides aģentūra, izvērtējot iesniegumu atbilstoši Ministru kabineta 23.03.2004. noteikumu Nr. 157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” prasībām, 27.08.2025 pieņēma lēmumu Nr. 10.2/40/2025 „Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu” lokālplānojumam.

3. Lokālplānojumu izstrādāt TAPIS atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam.

Izstrādātais lokālplānojums ir ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments. Pēc tā apstiprināšanas un stāšanās spēkā tas kļūs par pamatu turpmākai attiecīgās teritorijas attīstībai. Lokālplānojuma teritorijas robežas un tās novietojums attēlots 1. attēlā.

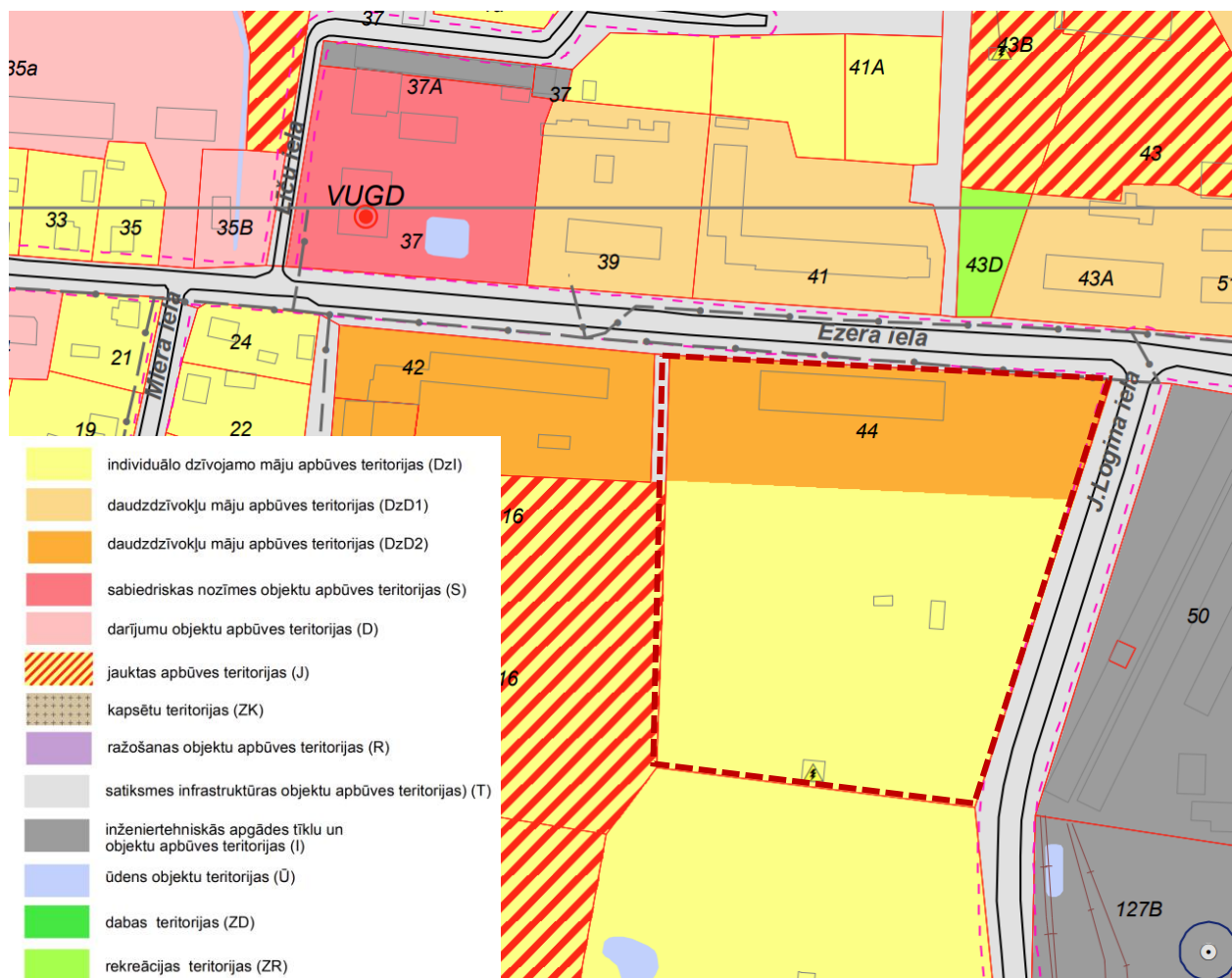


1. attēls. Lokālplānojuma teritorijas robeža un novietojums.

Saskaņā ar likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums” un MK 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628, apstiprinot lokālplānojuma risinājumus, t. i., izdodot pašvaldības saistošos noteikumus, lokālplānojuma teritorijā zaudēs spēku Balvu novada TP noteiktais funkcionālais zonējums.

2. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANA LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ SASKAŅĀ AR BALVU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMU 2012.–2023. GADAM

Saskaņā ar Balvu novada TP (Balvu novada pašvaldības 2012. gada 12. aprīļa saistošie noteikumi Nr. 13/2012 „Par Balvu novada teritorijas plānojuma 2012.–2023.gadam grafisko daļu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem”), nekustamā īpašuma Ezera ielā 44 daļā ir noteikta funkcionālās zonas „Daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas” apakšzona ar indeksu DzD2, bet daļā – „Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijas” ar indeksu DzI (skatīt 2. attēlu).



2. attēls. Lokālplānojuma (robeža norādīta ar sarkanas krāsas, raustītu līniju) un tuvākās apkārtnes spēkā esošais funkcionālais zonējums.

Avots: Balvu novada TP Grafiskās daļas kartes „Balvu novada Balvu pilsētas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” fragments.

Jāatzīmē, ka spēkā esošais Balvu novada TP tika izstrādāts un apstiprināts pirms MK 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 stāšanās spēkā. Tādējādi tajā noteiktais funkcionālais zonējums un atļautā teritorijas izmantošana neatbilst šobrīd spēkā esošajam normatīvajam regulējamam. Proti, funkcionālā zonējuma iedalījumam. Tāpat tiesību akts nosaka, ka funkcionālajās zonās jānosaka galvenā izmantošana un papildizmantošana, savukārt Balvu novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk – Balvu novada TIAN) tiek izmantoti jēdzieni “galvenā izmantošana”, “sekundārā izmantošana” un “palīgizmantošana”.

Funkcionālajā zonā „Daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas” (DzD2) kā galvenā izmantošana ir atļauta daudzdzīvokļu māju un rindu māju būvniecība. Sekundārā izmantošana paredz iespēju izvietot daudzdzīvokļu mājas daļā vai atsevišķā zemes vienībā: vietējas nozīmes sociālās aprūpes iestādi, pirmsskolas bērnu iestādi, pārvaldes iestādi, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu,

vietējas nozīmes sporta būvi, viesnīcu, kā arī var būt esoša savrupmāja, bet mazstāvu apbūvē papildus – savrupmāja un dvīņu māja. Kā papildizmantošana atļauta dzīvojamās apbūves palīgēku, garāžu, sporta būvju (laukumu), rotaļu laukumu un inženierkomunikāciju objektu būvniecība/ierīkošana.

Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība tiek noteikta, ņemot vērā paredzēto teritorijas izmantošanu. Daudzdzīvokļu māju apbūvei nepieciešams nodrošināt vismaz 75 m² zemes uz vienu dzīvokli.

Savukārt funkcionālajā zonā „Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijas” (DzI) kā galvenā izmantošana ir atļauta savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā ēka). Sekundārā izmantošana ietvert dvīņu māju, viesu māju, kā arī atsevišķā zemes vienībā – vietējas nozīmes sabiedriskos un darījumu objektus, piemēram, ārstniecības, sociālās aprūpes iestāde vai pirmsskolas iestādes, kā arī mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objektus. Palīgizmantošana ietver dzīvojamās apbūves palīgēkas, sporta būves ģimenes vajadzībām, telpas individuālajām darba vajadzībām, garāžas, būves mājlopiem, inženierbūves, vasarnīcas un dārza mājas.

Šajā zonējumā Balvu pilsētā jaunas zemes vienības drīkst veidot platībā ne mazāk kā 1200 m².

Balvu novada TIAN termins “inženierbūves” attiecas uz būvēm, kas nepieciešamas enerģētisko resursu piegādei, siltumapgādei, ūdensapgādei, telekomunikāciju, kanalizācijas un lietus ūdens kanalizācijas sistēmas darbībai un atkritumu apsaimniekošanai. Atbilstoši Balvu novada TIAN 2.2. apakšnodalā iekļautajām prasībām, šādu būvju izvietošana ir atļauta visās teritorijās, izņemot 110–330 kV apakšstaciju būvniecību.

Balvu novada TIAN 2.9. apakšnodalā „Prasības inženiertehniskajai apgādei” noteikts, ka inženierbūves kā galvenie inženiertehniskās apgādes objekti izvietojami ražošanas, darījumu vai inženierapgādes objektu teritorijās. Vienlaikus jāatzīmē, ka inženierbūve kā atļautā izmantošana ir pieļauta tikai kā palīgizmantošana funkcionālajā zonā „Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijas” (DzI), turklāt ar ierobežojumiem – tā nedrīkst pārsniegt 10 % no zemes vienības platības un 30 % no būvju kopējās stāvu platības.

Ņemot vērā, ka lokālpilnojuma izstrādes ierosinātais vēlas būvēt katlumāju zemes vienības daļā, kurai šobrīd noteikts funkcionālais zonējums „Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijas” (DzI), tika secināts, ka nepieciešams pārskatīt un grozīt spēkā esošo zonējumu.

Izvērtējot saņemto priekšlikumu un ierosināto grozījumu atbilstību Balvu novada IAS, Balvu novada pašvaldība pieņēma lēmumu uzsākt lokālpilnojuma izstrādi ar mērķi grozīt Balvu novada TP.

Lokālpilnojuma teritorijai piegulošo zemes vienību funkcionālais zonējums lielākoties noteikts atbilstoši esošajai izmantošanai (apbūvei), izņemot rietumu pusē esošo zemes vienību Ezera ielā 42A, kurā šobrīd nav apbūves, taču teritorija plānota kā „Jauktas apbūves teritorija” (J).

Saskaņā ar Valsts vienotās ģeotelpiskās informācijas portālā GeoLatvija.lv publicēto informāciju, lokālpilnojuma teritorijas tuvumā nav izstrādāti un apstiprināti citi lokālpilnojumi.

Papildus jānorāda, ka Balvu novada pašvaldība izstrādā jaunu novada teritorijas plānojumu. Lai arī teritorijas plānojuma 1. redakcija ir jāsagatavo un jānodod publiskajai apspriešanai līdz 2025. gada 31. decembrim (nav sagatavota uz šī lokālpilnojuma redakcijas sagatavošanas brīdi, situācija uz 22.08.2025.), Balvu novada pašvaldība nolēma atbalstīt un virzīt lēmumprojektu par lokālpilnojuma izstrādes uzsākšanu. Minētais lēmums pieņemts, apzinoties, ka teritorijas plānojuma risinājumu izstrāde un saskaņošana ir laikietilpīgs un sarežģīts process, kas var prasīt teritorijas plānojuma 1. redakcijas pilnveidošanu, tādējādi var kavēt attīstības ieceres īstenošanu.

3. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS UN TUVĀKĀS APKĀRTNES KONTEKSTS

Lokālpilānojuma teritorija atrodas Balvu novada Balvu pilsētas austrumu daļā, pie pilsētas robežas (skatīt 3. attēlu). Tā sastāv no viena nekustamā īpašuma – zemes vienības Ezeru ielā 44 ar kadastra apzīmējumu 3801 002 0170. Lokālpilānojuma teritorijas platība ir 2,08 ha, un atbilst zemes vienības robežai.



3. attēls. Lokālpilānojuma teritorija.

Kartes sagatavošanā izmantoti Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas 2025. gada dati un 2023. gada Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofoto karte.

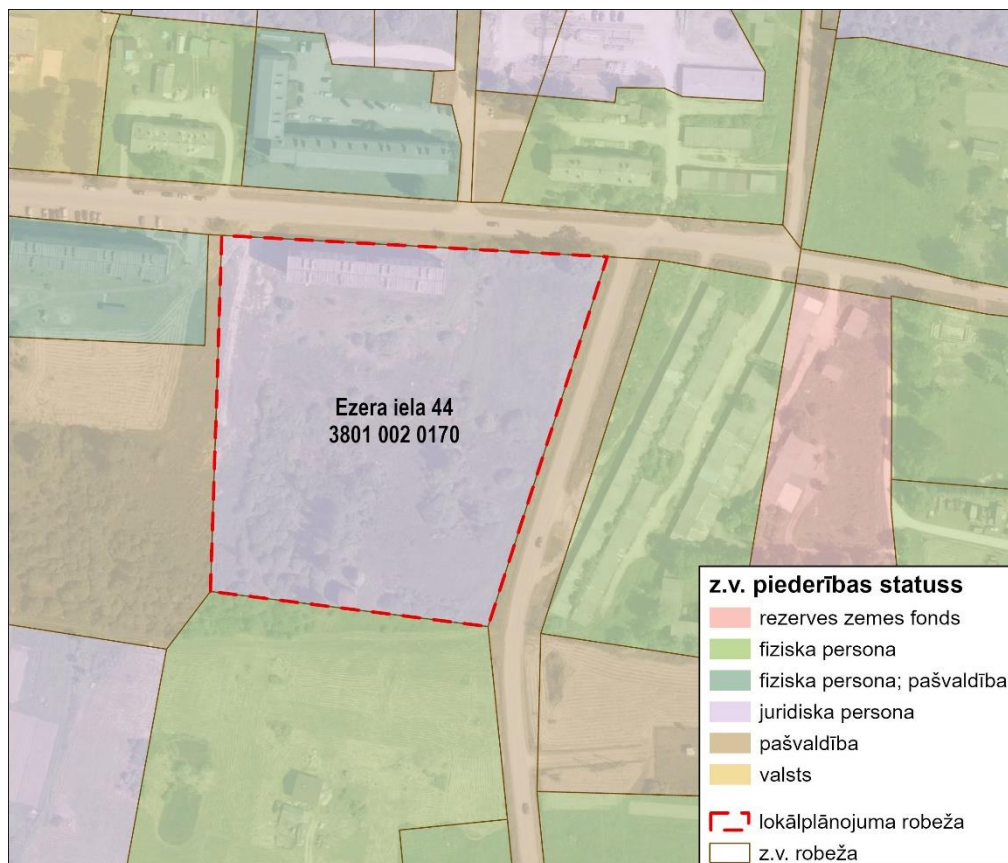
Lokālpilānojuma teritorija atrodas juridiskas personas īpašumā. Tā dienvidos robežojas ar fizisku personu īpašumā esošām zemes vienībām, bet rietumos – ar pašvaldības īpašumiem. Ezera un Jāņa Logina iela ir pašvaldības īpašums (skatīt 4. attēlu).

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir „Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” (skatīt 5. attēlu).

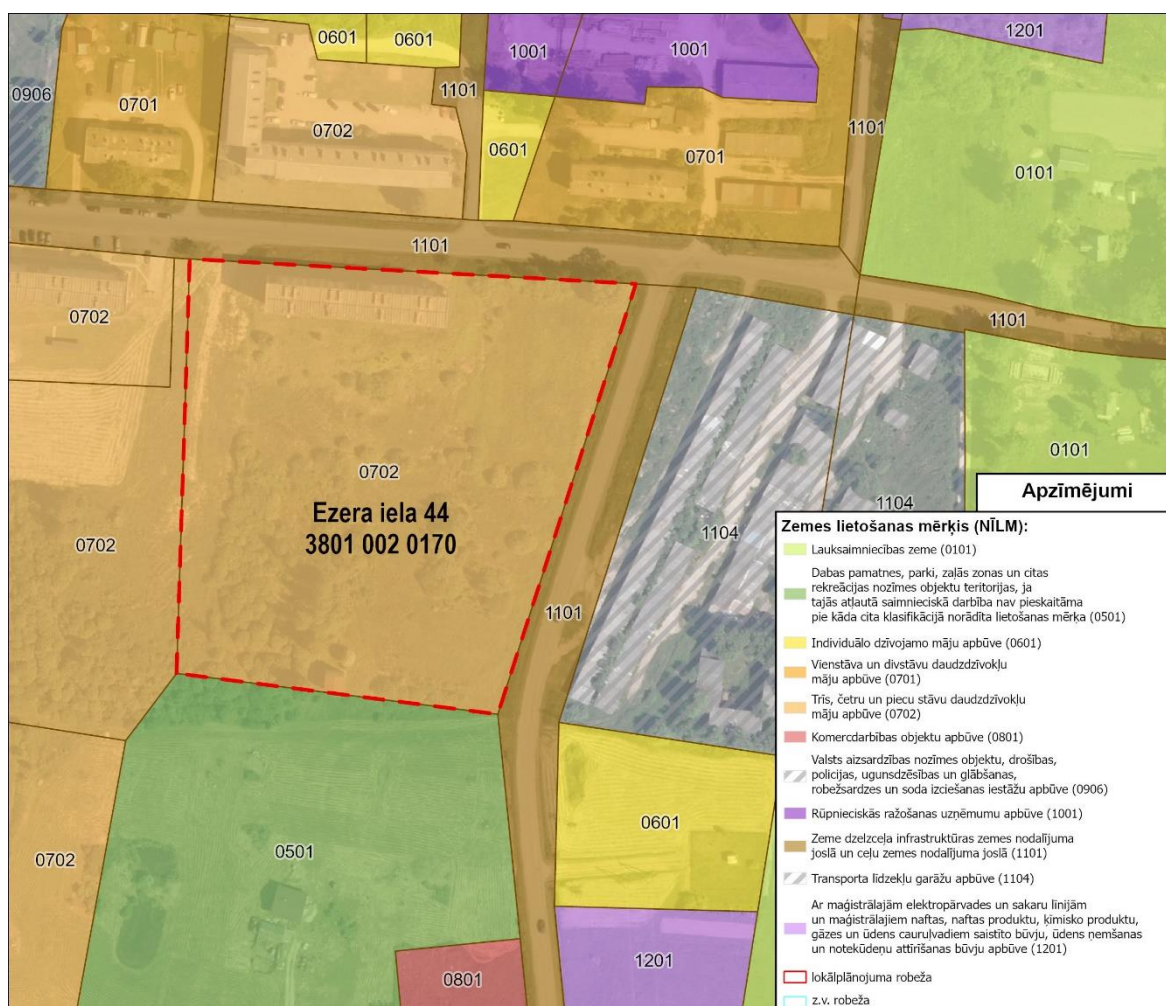
Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzi (resurss skatīts 09.07.2025.), lokālpilānojuma teritorijā neatrodas neviens valsts ģeodēziskā tīkla punkts.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju (resurss skatīts 09.07.2025.), lokālpilānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā. Tajā nav reģistrēti aizsargājami koki (dižkoki).

Saskaņā ar Balvu novada TP attēlotajām aizsargjoslām, nekustamo īpašumu nelielā teritorijas daļā apgrūtina ekspluatācijas aizsargjosla gar ielām jeb Jāņa Logina ielas sarkanās līnijas. Jāatzīmē, ka ielas sarkanās līnijas nesakrīt ar ielas zemes vienības kadastra robežām.



4. attēls. Nekustamā īpašuma Ezera ielā 44 un piegulošo zemes vienību īpašumpietiekība.
Kadastra informācija: Valsts zemes dienests, 2025.



5. attēls. Nekustamo īpašumu lietošanas mērķi. Kadastra informācija: Valsts zemes dienests, 2025.

Lokālpplānojuma teritorijai ir nodrošināta piekļūšana no pašvaldības ielām – ziemeļos tā robežojas ar Ezera ielu, bet austrumos – Jāņa Logina ielu (skatīt 6. un 7. attēlu). Iebrauktuves nekustamajā īpašumā, tāpat kā iekšējā transporta infrastruktūra, nav izbūvētas.



6. attēls. Ezera iela pie lokālpplānojuma teritorijas (skata virzienā uz pilsētas centru). Fotogrāfiju avots: Google (uzņemšanas laiks: 2023. gada jūnijs).



7. attēls. Jāņa Logina iela (skata virzienā uz Brīvības ielu). Fotogrāfiju avots: Google (uzņemšanas laiks: 2023. gada jūnijs).

Lokālpplānojuma teritorijā atrodas nepabeigta dzīvojamā apbūve – 5 stāvu saliekamo bloku ēka (skatīt 8., 10. un 11. attēlu). Pašlaik tā ir iekonservēta un netiek izmantota. Teritorijā ir arī transformators (skatīt 9. attēlu).



8.-9. attēls. Lokālpplānojuma teritorijā esošās būves. Fotogrāfiju avots: Google (uzņemšanas laiks: 2023. gada jūnijs).



10. attēls. Skats uz lokālpilānojuma teritorijā esošo dzīvojamo apbūvi no Ezera ielas. Fotogrāfijas avots: SIA „PLĀNS & BŪVE”.



11. attēls. Skats uz lokālpilānojuma teritorijā esošo dzīvojamo apbūvi no Jāņa Logina ielas. Fotogrāfijas avots: SIA „PLĀNS & BŪVE”.

Saskaņā ar „Zemes pārvaldības likumā” (2014) ietverto definīciju, “degradēta teritorija” ir teritorija ar izpostītu vai bojātu zemes virskārtu vai pamesta apbūves, derīgo izrakteņu ieguves, saimnieciskās vai militārās darbības teritorija. Izvērtējot Ministru kabineta 06.07.2021. noteikumos Nr. 465 „Noteikumi par degradēto teritoriju un augsnes un degradācijas novērtēšanu, degradācijas kritērijiem un to klasifikāciju” noteiktos kritērijus (minimālā degradētas teritorijas noteikšanas vienība apdzīvotās vietās netiek noteikta), secināms, ka lokālpilānojuma teritorija daļēji atbilst degradētas teritorijas kritērijiem. Proti, tā ir degradēta dzīvojamās apbūves teritorija – *teritorija, uz kuras atrodas pamestas vai nepilnīgi izmantotas dzīvojamās ēkas vai publiskas būves, kas netiek atbilstoši apsaimniekotas vai fiziskā nolietojuma dēļ apdraud cilvēka veselību vai dzīvību vai nodara kaitējumu videi.*

Pārējo lokālpilānojuma teritoriju aizņem neizmantota teritorija, kas bija apaugusi ar krūmiem. Pašlaik krūmi ir izcirsti, notiek teritorijas sakopšana (skatīt 12. attēlu).



12. attēls. Skats uz lokālpilānojuma teritoriju no Jāņa Logina ielas (skata virzienā uz Ezera ielu). Fotogrāfijas avots: Google (uzņemšanas laiks: 2023. gada jūnijs).

Blakus esošajās teritorijās atrodas daudzdzīvokļu māju apbūve. 2-3 stāvu jeb mazstāvu dzīvojamā apbūve atrodas Ezera ielas otrā pusē (skatīt 13. attēlu), savukārt daudzstāvu dzīvojamā apbūve (5 stāvu ēkas) Ezera ielā 40 un Ezera ielā 42 (skatīt 14. attēlu).



13. attēls. Mazstāvu dzīvojamā apbūve Ezera ielā 39 un Ezera ielā 41 (skata virzienā uz Jāņa Logina ielu).
Fotogrāfijas avots: Google (uzņemšanas laiks: 2023. gada septembris).



14. attēls. Mazstāvu dzīvojamā apbūve Ezera ielā 40 un Ezera ielā 42. Fotogrāfijas avots: Google (uzņemšanas laiks: 2023. gada septembris).

Nedaudz tālāk – Līču ielas un Ezera ielas krustojumā (zemes vienībā Ezera ielā 37), atrodas Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Latgales reģiona brigāde – Balvu daļa.

Otrpus Jāņa Logina ielai, pretī lokālpilānojuma teritorijai uz austrumiem – atrodas kooperatīvās garāžas (skatīt 15. attēlu).



15. attēls. Kooperatīvās garāžas otrpus Jāņa Logina ielai (skata virzienā no Ezera ielas un Jāņa Logina ielas krustojuma).
Fotogrāfijas avots: Google (uzņemšanas laiks: 2023. gada septembris).

Uz rietumiem no lokālpilānojuma teritorijas atrodas pašvaldības īpašumā esošs nekustamais īpašums, kura lielāko daļu aizņem ar krūmiem aizaugusi pamesta lauksaimniecības zeme. Zemes vienībā Ezera ielā 42A atrodas arī piebraucamais ceļš pie dzīvojamām mājām (tostarp gājēju ceļš uz Miera ielu) un stāvlaukums.

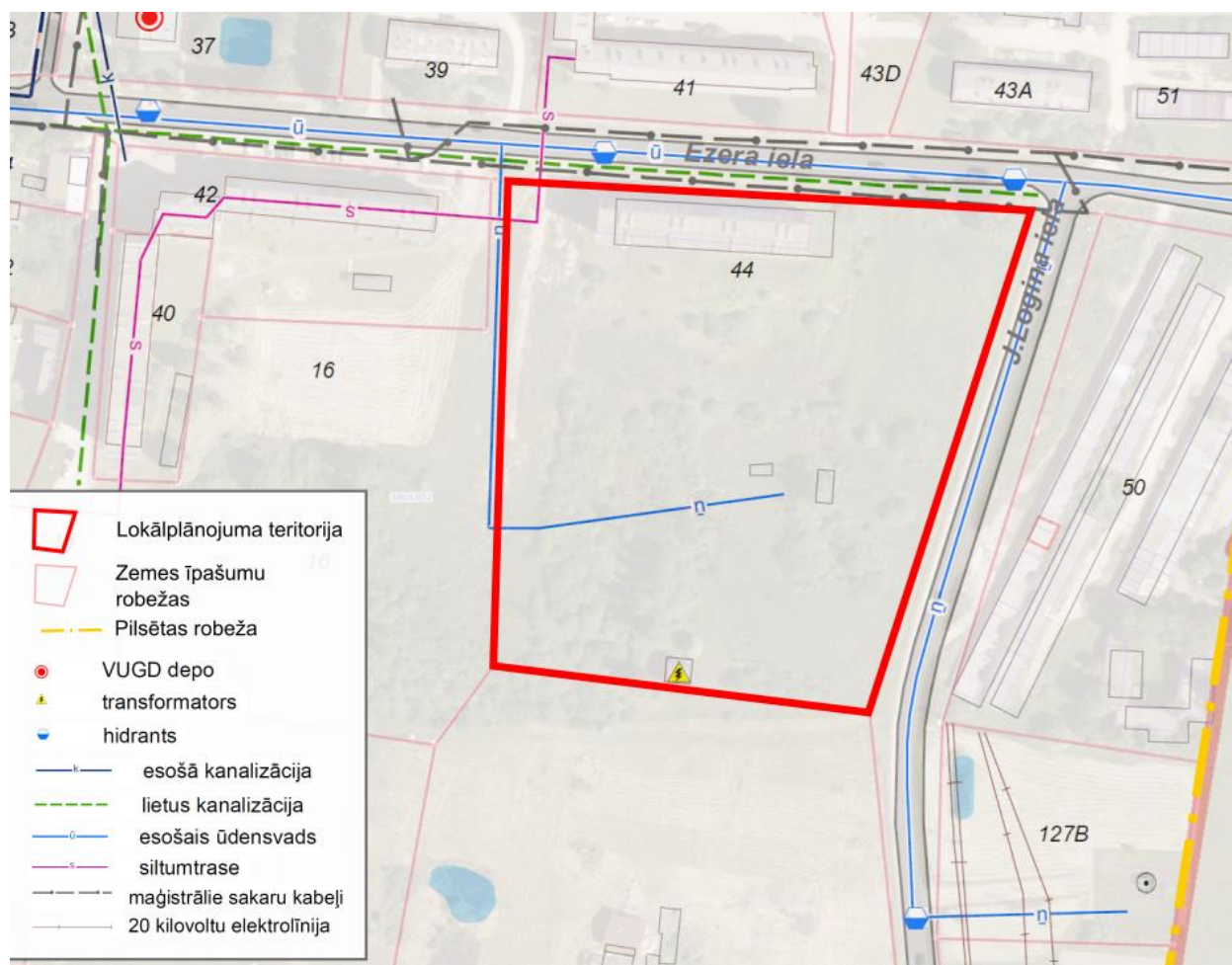
Lokālpplānojuma teritorijas dienvidu daļā atrodas nekustamais īpašums (zemes vienība Brīvības iela 131, kas pieder fiziskai personai) tiek izmantots lauksaimniecībā ar esošu dzīvojamo māju (skatīt 16. attēlu).



16. attēls. Dzīvojamā māja ar tai piegulošo lauksaimniecības zemi nekustamajā īpašumā Brīvības ielā 131. Fotogrāfijas avots: Google (uzņemšanas laiks: 2023. gada septembris).

Blakus nekustamajam īpašumam Ezera ielā 44 ir ierīkotas vairākas pilsētas komunikācijas, pie kurām nepieciešamības gadījumā var veidot pieslēgumus (skatīt 17. attēlu).

Centralizēts ūdensvads un ārējās ugunsdzēsības hidranti, lietusskanalizācijas sistēmas tīkli atrodas Ezera ielā. Ielā nav sadzīves kanalizācijas tīklu (tuvākais šķērso Līču un Ezera ielas krustojumu). Ūdensvads ir ierīkots arī Jāņa Logina ielā, kas savienojas ar artēzisko urbumu zemes vienībā Brīvības ielā 127B.



17. attēls. Lokālpplānojuma teritorijas un tās tuvumā esošās apkārtnes maģistrālās komunikācijas.

Kartes sagatavošanā izmantoti Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas 2025. gada dati un 2023. gada Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofoto karte, Balvu novada TP Paskaidrojuma raksts.

Nelielu lokālpplānojuma teritorijas daļu šķērso siltumtrase, kas nodrošina siltumapgādi dzīvojamām mājām Ezera ielā 41 un Ezera ielā 42.

Jāņa Logina ielā atrodas četras augstsprieguma gaisvadu līnijas (20 KV), kā arī elektrokabelis uz transformatora apakšstaciju.

Lokālpplānojuma teritorijas un tās tuvākās apkārtnes pašreizējo izmantošanas karti skatīt 18. attēlā.

18. attēls. Lokālplānojuma teritorijas un tās tuvākās apkārtnes pašreizējā izmantošana.
Kartes sagatavošanā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofoto karte.

4. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU KONTEKSTĀ

Centralizētās siltumapgādes pakalpojumus Balvu pilsētā sniedz AS „BALVU ENERĢIJA”. Lokālpilānojuma izstrādes ierosinātājs – AS „BALVU ENERĢIJA”, ir iecerējis nekustamajā īpašumā Ezera ielā 44 uzbūvēt katlu māju. Jaunas katlumājas būvniecības mērķis ir siltumenerģijas ražošanā nepieciešamās elektroenerģijas ražošana un koksnes sadedzināšanas procesa uzlabošana atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem (“zaļais kurss”) visās akciju sabiedrības katlumājās. Tas nozīmē, ka bez jaunas katlu mājas nebūs iespējams izpildīt “zaļā kursa” prasības līdz 2030. gadam, paralēli nodrošinot nepārtrauktu siltumenerģijas ražošanu.

Izvērtējot iespējas uzbūvēt jaunu katlu māju Balvu pilsētā, tika secināts, ka minētais nekustamais īpašums atrodas pilsētas nomalē, kur lokālpilānojuma teritorijai piegulošajās ielās atrodas nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli. Nozīmīgs priekšnosacījums vietas izvēlei bija īpašumpiederība. Zemes vienība Ezera ielā 44 pieder AS „BALVU ENERĢIJA”, tādējādi tas būtiski samazina mērķa sasniegšanas riskus un neradīs ilglaicīgas papildus izmaksas. Papildus tam, teritorija ir neizmantota un degradēta, kā rezultātā, īstenojot lokālpilānojumu, tā tiks sakārtota un efektīvi izmantota.

Lokālpilānojuma teritorijas attīstība plānota ar mērķi efektīvi un racionāli izmantot teritorijas resursus, perspektīvā uzbūvējot jaunu katlumāju, veicot teritorijas sakārtošanu, atjaunojot nepabeigto daudzdzīvokļu māju un attīstot teritoriju daudzfunkcionāli, ņemot vērā, ka zemes īpašums atrodas pilsētas perifērijā.

Lokālpilānojuma teritorijas funkcionālā zonējuma priekšlikums izstrādāts saskaņā ar darba uzdevumu lokālpilānojuma izstrādei un funkcionālo zonu klasifikāciju, kas noteikta MK 30.04.2013. noteikumos Nr. 240, paredzot atbilstošus teritorijas izmantošanas veidus konkrētajai ieceres realizācijai.

Lokālpilānojuma teritorijā ir noteiktas četras funkcionālās zonas (skatīt Grafiskās daļas karti “Funkcionālās zonas un apgrūtinātās teritorijas”):

- “Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD);
- “Tehniskās apbūves teritorija” (TA);
- “Lauksaimniecības teritorija” (L);
- “Transporta infrastruktūras teritorija” (TR).

Atļautie izmantošanas veidi visās funkcionālās zonās ir samazināti, ņemot vērā katrā funkcionālā zonā iespējamo galveno un papildizmantošanas “grozu” (skatīt Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2. sadaļu “Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā”), nepieļaujot teritorijā vietai neatbilstošas izmantošanas, piemēram, Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvi (kods 120030), Veselības aizsardzības iestāžu apbūvi (kods 12008), Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūvi (kods 13005) u.c. atļautās izmantošanas.

Piekļuvi lokālpilānojuma teritorijai organizē no pašvaldības ielām. Piekļuvi lokālpilānojuma teritorijas “Tehniskās apbūves teritorijai” (TA) primāri plānots organizēt no Jāņa Logina ielas, kā alternatīva piekļuve organizējama no Ezera ielas. Iekšējos lokālpilānojuma teritorijas transporta organizācijas risinājumus turpmākajā plānošanā nepieciešams precizēt atsevišķā projektā.

Sarkanās līnijas lokālpilānojuma teritorijā ir noteiktas, saskaņojot risinājumus jau ar Balvu novada jaunā teritorijas plānojuma plānotajiem risinājumiem, attiecīgi sarkanā līnija plānota gar Ezera un Jāņa Logina ielu pa zemes vienības robežu, paredzot arī redzamības trīsstūri. Redzamības trīsstūra teritorijai ir noteikts funkcionālais zonējums “Transporta infrastruktūras teritorija” (TR).

Plānotā “Tehniskās apbūves teritorija” (TA) funkcionālā zona ir paredzēta blakus otrpus ielai esošajām garāžām, kā rezultātā veidojot vienotu (saskaņotu) teritorijas izmantošanas raksturu. Vietā, kur “Tehniskās apbūves teritorijas” (TA) funkcionālā zona robežojas ar “Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju” (DzD), Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikta prasība veidot aizsargstādījumus. Tā nepieciešama, lai veidotu zaļo joslu starp daudzīvokļu māju un katlu māju. Precīzi risinājumi ir jāizstrādā atsevišķā projektā, ņemot vērā katla mājas plānoto novietojumu.

Kopumā norādāms, ka katlu mājas būvniecība pēc lokālplānojuma apstiprināšanas un saistošo noteikumu izdošanas jāveic, ievērojot normatīvo aktu prasības. Apbūve jāīsteno, tai skaitā konkrēts risinājums katlumājas izvietojumam un apzaļojumam, jānosaka, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju.

5. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA BALVU NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒĢIJAI NO 2022. GADA

„Teritorijas attīstības plānošanas likuma” 24. pantā noteikts, ka pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas stāšanās spēkā lokālplānojumā var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju.

Izvērtējot Balvu novada IAS, secināms, ka lokālplānojuma teritorijas attīstības mērķis atbalsta un veicina Balvu novada IAS noteiktos attīstības virzienus.

Balvu novada IAS noteikts stratēģiskais mērķis – „Dabiska, sakārtota un veselīga dzīves, darba un atpūtas vide” (SM2), kas paredz, ka novadā jāpanāk attīstības procesu ilgtspējība, tostarp rūpējoties par tehnisko infrastruktūru (32. punkts). Pašvaldība ir zaļi domājoša, atbildīga par vidi un resursiem (34. punkts). Tā spēj nodrošināt kvalitatīvu dzīves vidi dažādām iedzīvotāju vajadzībām, attīstot un pielāgojot komunālos pakalpojumus, tai skaitā saimniecisko infrastruktūru un komunālos pakalpojumus attīstot pārdoti, ar iespējami mazāku ietekmi uz apkārtējo vidi (34. punkts).

Viena no Balvu novada ilgtermiņa prioritātēm ir „Ilgspējīga infrastruktūra un vide”, kuras galvenie attīstības virzieni (58. punkts) pašvaldības turpmākajā darbībā ir saistīti arī ar komunālās (tai skaitā siltumapgādes) infrastruktūras uzlabošanu un modernizāciju. Nodrošināta un moderna inženiertehniskā infrastruktūra primāri paredzēta novada attīstības centru teritorijās.

Lai sasniegtu iepriekš minēto Balvu novada stratēģisko mērķi, Balvu novada attīstības programmā 2022.–2027. gadam definēta vidēja termiņa prioritāte „Infrastruktūra” (VTP4), kas vērsta uz ilgtspējīgas tehniskās infrastruktūras sakārtošanu un attīstīšanu, pielāgošanos klimata pārmaiņām. Šīs prioritātes mērķa pamatā ir nepieciešamība panākt iedzīvotāju un uzņēmēju apmierinātību ar siltumapgādes sistēmu efektivitāti.

Balvu novada pašvaldības apstiprinātajos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos paredzētās rīcības saskan ar AS „BALVU ENERĢIJA” attīstības plāniem pakalpojumu kvalitātes paaugstināšanai. Nepieciešamais nosacījums ir lokālplānojumā paredzētās Balvu novada teritorijas plānojuma izmaiņas, nosakot atbilstošu funkcionālo zonējumu, kurā pieļaujamās attiecīgās aktivitātes.