

1.daļa PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. nodaļa ESOŠĀ STĀVOKĻA ANALĪZE

IEVADS

Detālpļānojums nekustamā īpašuma "Ozolaine", Kurmāles pag., Kuldīgas raj. 2.zemes vienībai ar kadastra Nr. 6260 001 0026 izstrādāts pamatojoties uz Kuldīgas rajona Kurmāles pagasta padomes 2007.gada 26.oktobra lēmumu (prot.Nr.10.,p.7.) „Par detālpļānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma „Ozolaine” 2.zemes vienībai, Kurmāles pagastā, Kuldīgas rajonā” un saskaņā ar Kurmāles pagasta padomes apstiprināto darba uzdevumu.

Detālpļānojuma robežas: nekustamā īpašuma "Ozolaine", Kurmāles pag., Kuldīgas raj., 2.zemes vienība ar kad.Nr.6260 001 0026, platība – 4,0 ha.

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA.

Detālpļānojums nekustamā īpašuma "Ozolaine", Kurmāles pag., Kuldīgas raj., 2.zemes vienībai izstrādāts pamatojoties uz Kurmāles pagasta teritorijas plānojumu (apstiprināts ar Kuldīgas rajona Kurmāles pagasta padomes 2007.gada 11.janvāra lēmumu) un detalizē šo teritorijas plānojumu minētās teritorijas robežās.

Detālpļānojums izstrādāts atbilstoši MK noteikumu Nr.883 "Vietējo pašvaldību teritoriju plānojumi" prasībām.

Detālpļānojuma pamatā ir topogrāfiskais plāns (izstrādātājs SIA „METRUM”, lic.Nr.122), kas izstrādāts LKS-92TM koordinātu sistēmā, Baltijas augstumu sistēmā ar mēroga precizitāti 1:500.

1.2. ZEMES ĪPAŠUMI.

Detālpļānojumā ietvertajā teritorijā ietilpst zemes gabals:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Platība (ha)	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (VZD kods)
1.	"Ozolaine", Kurmāles pag., Kuldīgas raj., 2.zemes vienība	6260 001 0026	4.0	0101 – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība

Detālpļānojuma teritorija robežojas ar šādiem nekustamajiem īpašumiem:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.
1.	Planīcas iela	6260 001 0035
2.	V 1290	6260 001 0496
3.	Centrs	6260 001 0507
4.	Pie Ziedlejām	6260 001 0570
5.	Laukums pie Ziedlejām	6260 001 0584
6.	6260D003 Liepu iela	6260 001 0595
7.	6260C008 Priedaines ceļš	6260 001 0597
8.	6260D004 Rūpnīcas iela	6260 001 0622

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.

• Zemes gabala pašreizējā izmantošana

Zemes gabals "Ozolaine" atrodas Kurmāles pagastā Priedaines ciema teritorijā pie Kuldīgas pilsētas robežas. Piekļūšana zemes gabalam iespējama no Priedaines ciema Liepu ielas, Priedaines ceļa. Zemes gabals robežojas arī ar valsts autoceļu P119 „Kuldīga-Alsunga-Jūrkalne” un valsts autoceļu V1290 "Kuldīga-Basi".

Saskaņā ar zemes robežu plāna eksplikāciju zemes gabalam "Ozolaine" – 3.84 ha ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme, 0.13 ha – krūmāji un 0.03 ha – zeme zem ceļiem.

Patreiz zemes gabals tiek saimnieciski izmantots lauksaimniecības vajadzībām. Zemesgabalam ir noteikti šādi apgrūtinājumi:

020101 – aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu – 0.20 ha;

020103 – aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu – 0.06 ha;

02030302 – aizsargjoslas teritorija gar valsts 1.šķiras autoceļu – 0.38 ha;

02030303 - aizsargjoslas teritorija gar valsts 2.šķiras un pašvaldības autoceļu – 0.96 ha;

02030304 - aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem – 0.40 ha;

020401 - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – 0.29ha;

02050101 – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.01 ha;

020601 – aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0.10 ha.

• Inženierkomunikācijas

Patreiz zemesgabalu šķērso elektrisko tīklu augstsprieguma gaisvada līnija un elektrisko tīklu kabeļlīnija. Gar valsts autoceļu Kuldīga-Basi zemesgabalu šķērso pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļlīnija. Blakus zemesgabalam atrodas centralizēta Priedaines ciema ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma. Gar valsts autoceļu Kuldīga – Basi ir daļēji funkcionējošs novadgrāvis. Zeme nav meliorēta.

2. nodaļa MĒRĶIS un UZDEVUMS

Detālplānojuma **mērķis** ir plānot nekustamā īpašuma "Ozolaine" 2.zemes vienības izmantošanu atbilstoši Kurmāles pagasta teritorijas plānojuma atļautai izmantošanai – ģimenu māju apbūve un jaukta publisko, darījumu iestāžu un dzīvojamā apbūve, paredzot zemesgabalu sadali un komunikāciju izbūvi atbilstoši Kurmāles pagasta apbūves noteikumiem.

Detālā plānojuma **uzdevums** ir detalizēt Kurmāles pagasta teritorijas plānojumu un apbūves noteikumus, nosakot:

- Detalizētu teritorijas plānoto izmantošanu;
- Atsevišķu nekustamo īpašumu robežas, adresāciju, nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un servitūtus, kā arī noteikumus katram projektētam zemes gabalam;
- Labiekārtojuma nosacījumus;
- Nepieciešamo inženierkomunikāciju izvietošanu un to aizsargjoslas;

Detālplānojuma pamatuzdevums ir līdzsvarot zemes īpašnieka un sabiedrības intereses, veikt teritorijas apbūvi, nepasliktinot apkārtējās vides stāvokli.

3. nodaļa DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

3.1. VISPĀRĒJS APRAKSTS

Nekustamā īpašuma "Ozolaine" detālplānojuma priekšlikums paredz sadalīt zemesgabalu 18 zemes gabalos (nodalot 15 zemes gabalus, kas nav mazāki par 1200 kv.m, ģimeņu māju būvniecībai, 2 lielākus zemes gabalus - jauktai publisko, darījumu iestāžu un dzīvojamo māju būvniecībai, un 1 zemes gabalu ielas izbūvei). Detālplānojuma priekšlikums paredz teritorijas izmantošanu atbilstoši teritorijas plānojumā paredzētajai atļautajai izmantošanai – ģimeņu māju apbūvei un jauktai publisko, darījumu iestāžu un dzīvojamai apbūvei. Detālplānojums paredz nodrošināt jaunveidojamās apbūves gabalus ar atbilstošām inženierkomunikācijām - centralizētu ūdensvadu un kanalizācijas vadu, elektrisko tīklu 0,4 un 20kV kabeļus, elektronisko sakaru kabeļus, kā arī paredz vietu vidējā spiediena gāzesvada izbūvei projektētās ielas sarkano līniju robežās.

3.1. APBŪVE

- Apbūves struktūra**

Patreiz zemesgabals nav apbūvēts, tas atrodas pie Kuldīgas pilsētas robežas Priedaines ciema teritorijā. Zemesgabals robežojas ar valsts 1.šķiras autoceļu P119 Kuldīga- Alsunga – Jūrkalne, valsts 2.šķiras autoceļu V1290 Kuldīga – Basī, pašvaldības ceļu Priedaines ceļš un pašvaldības ielām – Liepu ielu un Rūpnīcas ielu. Netālu atrodas esoša ģimeņu māju apbūves teritorija un daudzstāvu dzīvojamo māju apbūves teritorija. 15 ģimeņu mājas plānots izvietot gar projektēto jaunizbūvējamo ielu iekškvartāla dziļumā. Jauktu publisko, darījumu iestāžu un dzīvojamo apbūvi paredzēts izvietot gar Liepu ielu un valsts autoceļu P119 Kuldīga–Alsunga–Jūrkalne. Projektētā iela veidota paralēli valsts autoceļam P119, neveidojot ar to pieslēgumus. Pieslēgums nav plānots arī no autoceļa V1290.

- Plānotās zemes gabalu robežas**

Detālplānojums paredz nekustamā īpašuma "Ozolaine" 2.zemes vienību sadalīt 17 atsevišķos apbūves gabalos un nodalīt vienu zemes gabalu kā koplietošanas ielu.

N.p.k.	Zemes gabala nosaukums	Kadastra Nr.	Esošā platība	Plānotā platība (kv.m)
1.	A1			6591
2.	A3			1331
3.	A5			1322
4.	A7			1311
5.	A9			1300
6.	A11			1289
7.	A13			1278
8.	A15			1882
9.	A2	6260 001 0026	4.0 ha	7567
10.	A4			1814

11.	A6			1577
12.	A8			1499
13.	A10			1461
14.	A12			1423
15.	A14			1385
16.	A16			1318
17.	A18			2608
18.	Projektētā iela			3081

Instrumentāli uzmērot zemes gabalu platības var tikt precizētas. Jaunveidojamiem zemes gabaliem adreses piešķiramas ar Kurmāles pagasta padomes lēmumu, atbilstoši "Adresācijas noteikumiem".

- **Plānotā zemes gabalu izmantošana**

Zemes gabalus paredzēts izmantot atbilstoši Kurmāles pagasta teritorijas plānojumam – ģimenu māju apbūvei un jauktai publisko, darījumu iestāžu un dzīvojamai apbūvei, pirms tam veicot lauksaimniecībā izmantojamās zemes transformāciju atbilstoši LR MK 2004.gada 20.jūnija noteikumu Nr.19 „Kārtība, kādā lauksaimniecībā izmantojamo zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantoto zemi un izsniedz zemes transformācijas atļaujas” prasībām.

3.3. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojums paredz atsevišķo ģimeņu māju, kā arī jauktas publisko, darījumu iestāžu un dzīvojamās apbūves objektu centralizētu apgādi ar ūdeni, saimniecisko notekūdeņu novadīšanu, kā arī elektrības un sakaru kabeļu izvietojumu plānoto apbūves gabalu apgādei ar elektrību un sakariem, plānojumā risināta arī virszemes notekūdeņu savākšana.

Virszemes ūdeņu novadīšanai izbūvējama slēgta drenāžas sistēma gar projektējamo ielu, kas novadāma gar Meža ielas labo pusi uz pastāvošo graviņu. Nepieciešama esošā novadgrāvja rekonstrukcija gar autoceļu V1290 Kuldīga-Basi. (skat. Grafiskie materiāli, lapa Nr.7 „Teritorijas meliorācijas plāns”).

Plānojums paredz pieslēgumu ciema centrālajam ūdensvadam un kanalizācijas sistēmai, kā arī jaunas transformatora apakšstacijas izbūvi teritorijas apgādei ar elektrību.

Detālplānojumā noteiktas plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslas. Plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslas precizējamas pēc trašu izbūves atbilstoši izpildshēmām.

3.4. AIZSARGJOSLAS

Detālplānojums nosaka un precizē aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Atbilstoši Aizsargjoslu likumam noteiktas *ekspluatācijas* aizsargjoslas.

Tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas esošiem valsts autoceļiem, uz zemesgabala projektētiem inženiertehniskās apgādes objektiem – plānotajai elektrisko tīklu transformatoru apakšstacijai, plānotajiem elektrisko tīklu kabeļiem un sakaru kanalizācijai.

Uz zemesgabala pašreiz neatrodas un netiek plānoti objekti, kuriem nosakāmas *drošības, sanitārās un vides un dabas resursu* aizsargjoslas.