

1.daļa PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. nodaļa ESOŠĀ STĀVOKĻA ANALĪZE

IEVADS

Detālplānojums teritorijai Jelgavas ielā 94, Kuldīgā, izstrādāts pamatojoties uz Kuldīgas pilsētas Domes 26.06.2008. lēmumu (prot.Nr.10.p.5.) „Par teritorijas Jelgavas ielā 94, Kuldīgā detālplānojuma izstrādes uzsākšanu” un saskaņā ar Kuldīgas pilsētas Domes apstiprināto darba uzdevumu.

Detālplānojuma teritorija: nekustamais īpašums Jelgavas ielā 94, Kuldīgā (kad.Nr. 6201 033 0253), daļa no Jelgavas ielas (6201 033 0321), kā arī daļa no Ganību ielas (kad.Nr.6201 032 0142).

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Detālplānojums teritorijai Jelgavas ielā 94, Kuldīgā izstrādāts atbilstoši Teritorijas plānošanas likumam, MK 19.10.2004.g. noteikumiem Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” un Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumam 2002.-2014. (apstiprināts 29.11.2002.) ar grozījumiem (apstiprināti ar Kuldīgas pilsētas domes 30.08.2007. lēmumu (prot.10.,p.57.), un detalizē teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus detālplānojuma teritorijas robežās.

Detālplānojuma pamatā ir inženiertopogrāfiskais plāns (izstrādātājs SIA „METRUM”, lic.Nr.122), kas izstrādāts LKS-92TM koordinātu sistēmā, Baltijas augstumu sistēmā, mērogā 1:500.

1.2. ZEMES ĪPAŠUMI

Detālplānojumā ietvertajā teritorijā ietilpst zemes gabali:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Platība (m ²)	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (VZD kods)
1.	Jelgavas iela 94, Kuldīga, Kuldīgas novads	6201 033 0253	1797	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve
2.	Jelgavas iela, Kuldīga, Kuldīgas novads	6201 033 0321		1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā
3.	Ganību iela, Kuldīga, Kuldīgas novads	6201 032 0142		1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

- **Teritorijas pašreizējā izmantošana**

Zemes gabals Jelgavas ielā 94 atrodas Kuldīgas pilsētas kvartālā starp Ganību ielu un Jelgavas ielu. Zemes gabals atrodas ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorijā pie Kuldīgas apvedceļa, Ganību un Jelgavas ielas krustojuma stūrī. Otrpus Jelgavas ielai atrodas plānotā darījumu iestāžu apbūves

teritorija, degvielas uzpildes stacija, lielveikals. Uz plānojamās teritorijas atrodas esoša dzīvojamā ēka un palīgēkas.

Saskaņā ar zemes gabala robežu plāna un zemesgrāmatu apliecības informāciju, zemes gabalam Jelgavas ielā 94 nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi un servitūti nav noteikti.

• **inženierkomunikācijas**

Blakus zemes gabalam atrodas elektrisko spēka un apgaismojuma kabeļu sadales, zemsprieguma spēka un apgaismojuma kabeļi. Jelgavas ielas sarkanajās līnijās atrodas esošs ūdensvads, sakaru kabelis, ielu apgaismojuma kabelis. Tuvumā nav esošas pilsētas kopējas kanalizācijas sistēmas.

2. nodaļa MĒRĶIS un UZDEVUMS

Detālplānojuma **mērķis** ir plānot nekustamā īpašuma Jelgavas ielā 94, Kuldīgā izmantošanu atbilstoši Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajai atļautajai izmantošanai – mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmumu apbūve ģimeņu māju apbūves teritorijā. Kuldīgas pilsētas apbūves noteikumi paredz šādu iespēju, ja tiek izstrādāts detālplānojums.

Detālplānojuma **uzdevums** ir detalizēt plānojamās teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- Zemesgabalu atļauto izmantošanu – mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmumu apbūvi, autostāvvietas kā palīgizmantošanu.
- sarkanās līnijas, būvlaides, inženierkomunikāciju izvietojumu un aizsargjoslas;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- novadgrāvju sistēmu un gājēju ietves Ganību un Jelgavas ielās posmā, saskaņā ar pielikumu Nr.1;
- maģistrālās inženierkomunikācijas, nosakot to galvenos tehniskos parametrus, kuri jāņem vērā pie tehniskā projekta izstrādes;
- ieteicamo ēkas, autostāvvietu novietojumu, transporta un gājēju plūsmu virzienus, neparedzot stāvvietu izvietojumu pie Ganības ielas;
- ka ēka ir kā stūra dominante pret Ganību un Jelgavas ielas krustojumu;
- 10% no plānojamās platības - labiekārtota publiski pieejama apstādījumu telpa;
- labiekārtojuma nosacījumus;
- vērtīgo kokaugu saglabāšanu.

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

3. nodaļa DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

3.1. VISPĀRĒJS APRAKSTS

Nekustamā īpašuma Jelgavas iela 94 detālplānojuma priekšlikums paredz mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu objekta izbūvi ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorijā (Putnudārzā, Kuldīgas apvedceļa malā) atbilstoši Kuldīgas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Detālplānojums paredz nodrošināt apbūves gabalu ar atbilstošām inženierkomunikācijām un labiekārtojumu, paredzot publiski pieejamu labiekārtotu apstādījumu

teritoriju. Detālplānojumā noteikti galvenie transporta un gājēju plūsmas virzieni, pieklūšanu paredzot no Jelgavas ielas pusēs.

3.2. APBŪVE

• **Apbūves struktūra**

Patreiz uz zemes gabala atrodas esoša neapdzīvota dzīvojamā māja un palīgēkas. Kuldīgas apvedceļa tuvums (troksnis, intensīva satiksme) rada diskomfortu mājas izmantošanai kā dzīvojamai mājai. Ēka atrodas pārāk tuvu Ganību ielai, neatbilst Jelgavas ielas iedibinātajai būvlaidei. Plānotā mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmuma ēku plānots izvietot Ganību un Jelgavas ielas stūrī, veidojot vizuālu šī krustojuma stūra uzsvāru. Ēku pret Jelgavas ielu plānots novietot uz iedibinātās būvlaides. Transporta pieklūšana ēkai plānota no Jelgavas ielas iebrauktuvi pie iespējas novirzot tālāk no krustojuma. Gājēju plūsma galvenokārt plānota sasaistē ar plānoto lielveikalu blakus gabalā Cepurīšu ielā 3.

Jelgavas un Ganību ielas krustojums atrodas ārpus zemes gabala Jelgavas ielā 94 robežām un tā izbūve nav šī detālplānojuma uzdevums. Plānojamā objekta pieslēgums pie Jelgavas ielas projektējams ņemot vērā Lielveikala Cepurīšu ielā 3 skīču projekta risinājumu.

Detālplānojuma realizācijas ietvaros tehniskajā projektā ietverama gājēju ietves izbūve Jelgavas ielā, kā arī teritorijas labiekārtošanas pasākumi pret Ganību ielu, atbilstoši Kuldīgas pilsētas apbūves noteikumu prasībām par 10% labiekārtotas koplietošanas apstādījumu telpas paredzēšanu, ņemot vērā ainavu arhitekta slēdzienu par vērtīgo kokaugu saglabāšanu.

• **Plānotās zemes gabalu robežas**

Detālplānojums neparedz koriģēt zemes gabalu robežas.

• **Plānotā zemes gabalu izmantošana**

Zemes gabalus paredzēts izmantot atbilstoši Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumam – mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmuma apbūvei. Detālplānojuma teritorijā esošajai Jelgavas ielai un Ganību ielai atļautā izmantošana – satiksmes infrastruktūra (ielas un ceļi).

3.3. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojums paredz objekta **elektroapgādi** no esošās sadales (blakus zemes gabalam). Ja nepieciešams ievērojams jaudas palielinājums, izbūvē jaunas pazemes kabeļu līnijas no transformatoru apakšstacijām, atbilstoši SIA „Sadales tīkli” tehniskajiem noteikumiem.

Plānots izmantot esošo sakaru līniju objekta apgādei ar **sakariem**.

Plānotā objekta apgādei ar dzeramo **ūdeni** plānots to pieslēgt kopējai pilsētas ūdensapgādes sistēmai (skat. Lapa 3).

Plānotais mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmums perspektīvā pieslēdzams pilsētas kopējai **kanalizācijas** sistēmai, ņemot vērā SIA „Venteko” izstrādāto projektu „14 Kurzemes reģiona pašvaldību ūdenssaimniecību attīstības projekts. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu rekonstrukcija un izbūve Kuldīgas pašvaldībā” (skat.Lapa 3) Līdz maģistrālo tīklu izbūves projekta realizēšanai, ēkai plānotas slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas iekārtas ar attīrīto notekūdeņu novadīšanu Ganību ielas novadgrāvī vai hermētiski noslēgtu izvedamu krājrezervuāru.

Lietus ūdeņi no zemes gabala un stāvlaukuma novadāmi blakus esošajā grāvī, nepieciešamības gadījumā to padziļinot. Lai nepieļautu piesārņojumu, izstrādājot stāvlaukuma tehnisko projektu izvērtē nepieciešamos pasākumus piesārņojuma novēršanai. Patreiz plānotais automašīnu skaits nepieprasa speciālus pasākumus lietus ūdeņu novadīšanai.

3.4. AIZSARGJOSLAS

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

Atbilstoši Aizsargjoslu likumam noteiktas *ekspluatācijas* aizsargjoslas gar esošajām Jelgavas un Ganību ielām – ielu sarkanās līnijas.

Aizsargjoslas nosakāmas projektētajiem inženiertehniskās apgādes objektiem – ūdensvadiem, kanalizācijas vadiem, lietus kanalizācijai, plānotajiem elektrisko tīklu un sakaru kabeļiem, plānotajai elektrisko tīklu transformatoru apakšstacijai.

Plānotajām bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm, ja tādas tiek izbūvētas, nosakāma *sanitārā* aizsargjosla.

Uz zemesgabala pašreiz neatrodas un netiek plānoti objekti, kuriem nosakāmas *drošības* aizsargjoslas.