

1.daļa PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. nodaļa ESOŠĀ STĀVOKĻA ANALĪZE

IEVADS

Detālplānojums nekustamajam īpašumam Sakņu iela 4, Kuldīga, izstrādāts pamatojoties uz Kuldīgas pilsētas Domes 27.03.2008. lēmumu (prot.Nr.6.p.24.) „Par Kuldīgas pilsētas Sakņu ielas 4 detālplānojuma izstrādes uzsākšanu” un saskaņā ar Kuldīgas pilsētas Domes apstiprināto darba uzdevumu.

Detālplānojuma teritorija: nekustamais īpašums Sakņu ielā 4, Kuldīgā (kad.Nr. 6201 032 0148) un daļa no Sakņu ielas (6201 032 0145).

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Detālplānojums zemesgabalam Sakņu ielā 4, Kuldīgā izstrādāts atbilstoši Teritorijas plānošanas likumam, MK 19.10.2004.g. noteikumiem Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” un Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojuma 2002.-2014. apstiprināts 29.11.2002. 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.	Detālplānojuma teritorijā ietilpstošā platība (m ²)	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (VZD kods)
1.	Sakņu iela 4, Kuldīga	6201 032 0148	2207	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve
2.	Sakņu iela	6201 032 0145	1469	1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

- **Teritorijas pašreizējā izmantošana**

Zemes gabals Sakņu ielā 4 atrodas Kuldīgas pilsētas kvartālā starp Ganību ielu, Sakņu ielu un Plostu ielu. Zemes gabals atrodas ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorijā netālu no Ventas upes pie Kuldīgas apvedceļa. Plānojamā teritorija ir neapbūvēta un netiek izmantota.

Saskaņā ar zemes gabala robežu plāna un zemesgrāmatu apliecības informāciju, zemes gabalam Sakņu ielā 4 nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprūtinājumi un servitūti nav noteikti.

2. nodaļa MĒRĶIS un UZDEVUMS

Detālplānojuma **mērķis** ir plānot nekustamā īpašuma Sakņu ielā 4, Kuldīgā izmantošanu atbilstoši Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajai aļļautajai izmantošanai – mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmumu apbūves teritorija, atbilstoši Kuldīgas pilsētas apbūves noteikumiem un institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

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

- sarkanās līnijas, būvlaides, inženierkomunikāciju izvietojumu un aizsargjoslas;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- novadgrāvju sistēmu un gājēju trotuāru Sakņu ielas nepāra ciparu pusē;
- 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;
- 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 Sakņu iela 4 detālplānojuma priekšlikums paredz mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu objekta izbūvi ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorijā „Putnudārzā” atbilstoši Kuldīgas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Detālplānojums paredz nodrošināt apbūves gabalu ar atbilstošām inženierkomunikācijām un labiekārtojumu, paredzot zemes gabala Sakņu iela 4 robežās publiski pieejamu labiekārtotu apstādījumu teritoriju. Detālplānojumā projektētas galvenās transporta un gājēju plūsmas, piekļūšanu zemes gabalam paredzot no Sakņu ielas puses.

3.2. APBŪVE

• Apbūves struktūra

Pašreiz zemes gabals Sakņu ielā 4 ir neapbūvēts. Plānotās mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmuma ēkas galveno fasādi paredzēts izvietot pret Ganību ielu - P118 Kuldīgas apvedceļu, ievērojot būvlaidi – 12 m. Zemes gabala Sakņu ielā 4 robežās Kuldīgas apvedceļa pusē paredzēts izveidot labiekārtotu publisku ārtelpu ar dīķi un apstādījumiem. Piekļūšana zemes gabalam paredzēta no Sakņu ielas. Plānotajos apbūves nosacījumos nav aļļauta saimnieciskā pagalma izvietošana pret Sakņu ielu. Zemes gabala Sakņu iela 4 robežās gar Sakņu ielu paredzēts izvietot autostāvvietas objekta apmeklētājiem.

• Plānotās zemes gabalu robežas

Detālplānojums neparedz korigēt 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 Sakņu ielai atļautā izmantošana – satiksmes infrastruktūra (ielas un ceļi).

3.3. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Perspektīvā plānoto apbūvi paredzēts pieslēgt pilsētas centralizētajām ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām, ūdensapgādi plānojot no Plostu ielas projektētā ūdensvada, saimniecisko kanalizāciju plānojot novadīt uz Plostu ielas projektēto kanalizāciju, ņemot vērā SIA „Venteko” izstrādāto projektu „14 Kurzemes reģiona pašvaldību ūdenssaimniecību attīstības projekts. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu rekonstrukcija un izbūve Kuldīgas pašvaldībā.”

Līdz maģistrālo ūdensvadu un kanalizācijas vadu izbūvei Plostu ielā detālplānojums paredz vietējas ūdens ieguves vietas - urbuma izbūvi Sakņu ielā 4 un notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises ar attīrīto notekūdeņu novadi projektētajā novadgrāvī gar Ganību ielu.

Virszemes ūdeņu savākšanai un novadīšanai paredzēts saglabāt esošo novadgrāvi Sakņu ielas labajā pusē, izbūvēt jaunu novadgrāvi gar Ganību ielu, kā arī rekonstruēt caurteku Sakņu ielā pie tās krustojuma ar Jelgavas ielu. Virszemes ūdeņu novadīšanai no plānojamās teritorijas izbūvējama lietussūdens kanalizācija ar izvadu projektētajā novadgrāvī gar Ganību ielu, no kurienes notekūdeņi tiek novadīti līdz pastāvošajai caurteikai Vienības ielā, un tālāk - Ventas upē.

Sakņu ielas sarkano līniju robežās paredzēta zemsprieguma un augstsprieguma elektrības kabeļu, un elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas izbūve nekustamā īpašuma apgādei ar elektrību un sakariem. Zemes gabala robežās pie Sakņu ielas paredzēta vieta elektrisko tīklu transformatoru apakšstacijai.

Detālplānojuma teritorijā ietilpstošajā Sakņu ielas posmā paredzēts izbūvēt ielas apgaismojumu.

Plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslas precizējamās 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 *eksploatācijas* aizsargjoslas gar esošajām Sakņu un Ganību ielām – ielu sarkanās līnijas.

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

Plānotajai vietējai ūdens ņemšanas vietai nosakāma *vides un dabas resursu* aizsargjosla – aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu. Plānotajai pazemes ūdens ņemšanas vietai pēc dziļurbuma izbūves nosakāma stingra režīma aizsargjosla, ņemot vērā ūdens ņemšanas vietas dabiskos apstākļus un prognozējamo ūdens patēriņu. Ķīmiskā un bakterioloģiskā aizsargjosla nosakāma saskaņā ar Aizsargjoslu likumu atbilstoši aizsargjoslu aprēķināšanas metodikai, izstrādājot tehnisko projektu.

Plānotajām bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm nosakāma *sanitārā* aizsargjosla.

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