

1.daļa PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. nodaļa ESOŠĀ STĀVOKĻA ANALĪZE

IEVADS

Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Ābeļnieki", Kurmāles pag., Kuldīgas raj. izstrādāts pamatojoties uz Kuldīgas rajona Kurmāles pagasta padomes 2007.gada 25.maija lēmumu „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam „Ābeļnieki” (prot.Nr.5,p.1.) un saskaņā ar Kurmāles pagasta padomes apstiprināto darba uzdevumu.

Detālplānojuma robežas: nekustamais īpašums "Ābeļnieki", Kurmāles pag., Kuldīgas raj., 1.zemes vienība ar kad.Nr.6260 002 0082, platība – 4.63 ha.

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA.

Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Ābeļnieki", Kurmāles pag., Kuldīgas raj. 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.

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

Detālplānojuma 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.

Detālplānojumā ietvertajā teritorijā ietilpst zemes gabals:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Platība (ha)	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (VZD kods)
1.	"Ābeļnieki", Kurmāles pag., Kuldīgas raj. 1.zemes vienība	6260 002 0082	4.63	0101

Detālplānojuma teritorija robežojas ar šādiem nekustamajiem īpašumiem:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.
1.	Ozolgravas	6260 001 0024
2.	Kleinbergi	6260 002 0038
3.	Rītumi	6260 002 0053
4.	Kalnsētas	6260 002 0062
5.	Saiva	6260 002 0073;

		6260 002 0092
6.	Laukgaļi Ernesti	6260 002 0085
7.	Priedaine Ernesti	6260 002 0086

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.

- **Zemes gabala pašreizējā izmantošana**

Zemes gabals "Ābeļnieki" atrodas Kurmāles pagastā Priedaines ciema tuvumā. Pieklūšana zemes gabalam iespējama no pašvaldības ceļa. Daļa no zemes gabala atrodas vietējas nozīmes dabas lieguma „Kurmāles upītes ieleja” teritorijā.

Saskaņā ar VZD robeža plānu eksplikāciju zemes gabalam "Ābeļnieki" – 4.0 ha ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme – pļavas, 0.24 ha – krūmāji, 0.30 ha – zeme zem ūdeņiem, 0.08 ha – zeme zem ceļiem, 0.01 ha – pārējās zemes.

Patreiz zemes gabals tiek saimnieciski izmantots lauksaimniecības vajadzībām. Zemesgabalam ir noteikti šādi apgrūtinājumi: 050301 – ceļa servitūta teritorija – 0.03 ha; 050301 – ceļa servitūta teritorija – 0.05 ha.

- **Inženierkomunikācijas**

Patreiz zemesgabalu daļēji skar elektrisko tīklu kabeļlīnija. Tuvumā nav esošu centralizētu pašvaldības ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu. Gar pašvaldības ceļu ir daļēji funkcionējošs novadgrāvis. Zeme 4.0 ha platībā – meliorēta.

- **Zemes gabala biotopi**

Saskaņā ar 2008.gada 5.aprīlī sniegto biologa atzinumu par biotopiem un īpaši aizsargājamām augu sugām (eksperts Ilze Rēriha), apsekotajā teritorijā konstatēti šādi biotopi:

- Kultivētas pļavas un ganības (I.3.6.);
- Upes, strauti, avoti (D.);
- Pļavas un ganības auglīgās un mēreni auglīgās augsnēs (E.3.2.);
- Krūmāji (F.6.)

(Skat. Grafisko daļu, lapu-3)

2. nodaļa MĒRKIS un UZDEVUMS

Detālplānojuma **mērķis** ir plānot nekustamā īpašuma "Ābeļnieki" 1.zemes vienības izmantošanu atbilstoši Kurmāles pagasta teritorijas plānojuma atļautai izmantošanai – ainaviski vērtīgas lauksaimniecības zemes, paredzot zemesgabalu sadali un komunikāciju izbūvi atbilstoši Kurmāles pagasta apbūves noteikumiem, ņemot vērā pagasta nozīmes dabas liegumu – Kurmāles upītes ieleju.

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 izvietojumu 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 "Ābeļnieki" detālplānojuma priekšlikums paredz sadalīt zemesgabalu 10 zemes gabalos (nodalot 9 zemes gabalus, kas nav mazāki par 0.5 ha viensētu būvniecībai un 1 zemes gabalu, kura atļautā izmantošana ir ceļš). Detālplānojuma priekšlikums paredz arī teritorijas izmantošanu atbilstoši teritorijas plānojumā paredzētajai atļautajai izmantošanai – lauksaimniecības zemes. Detālplānojums paredz nodrošināt atsevišķās viensētas ar atbilstošām inženierkomunikācijām – paredzot katrai saimniecībai atsevišķu ūdensņemšanas vietu – aku vai artēzisko urbumu, saimniecisko kanalizāciju risinot izbūvējot kopējas slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas iekārtas ar attīrītā ūdens novadīšanu Kurmāles upē. Tā kā zināmu daļu no patreizējā zemes gabala aizņem pagasta nozīmes dabas lieguma – Kurmāles upītes ieleja teritorija un visa teritorija, saskaņā ar Kurmāles pagasta teritorijas plānojumu, ir ainaviski vērtīgas lauksaimniecības zemes, tad pirms iespējamās viensētu apbūves plānošanas tika veikta konkrētās teritorijas ainavu analīze, kā arī biotopu ekspertīze.

3.2. APBŪVE

- **Apbūves struktūra**

Patreiz zemesgabals nav apbūvēts, tas atrodas netālu no Kuldīgas pilsētas, Priedaines ciema tiešā tuvumā. 9 viensētas plānots izvietot uz 9 zemes gabaliem pie koplietošanas servitūta ceļiem. Piekļūšanai plānots izmantot jau esošo servitūta ceļu, kā arī izbūvēt vēl vienu ceļu, kas kalpotu arī kā servitūta ceļš zemesgabala „Kleinbergi” (kad.Nr. 6260 002 0038) piekļūšanai.

- **Plānotās zemes gabalu robežas**

Detālplānojums paredz esošo nekustamo īpašumu "Ābeļnieki" sadalīt 10 atsevišķos apbūves gabalos.

N.p.k.	Zemes gabala nosaukums	Kadastra Nr.	Esošā platība (kv.m)	Plānotā platība (kv.m)
1.	A 1	6260 002 0082	43600	5033
2.	A2			5058
3.	A3			5102
4.	A4			5027
5.	A5			5100
6.	A6			5105
7.	A7			5017
8.	A8			5021
9.	A9			5030

10.	A10 (ceļš)		769
-----	------------	--	-----

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

- **Plānotā zemes gabalu izmantošana**

Zemes gabalus paredzēts izmantot atbilstoši Kurmāles pagasta teritorijas plānojumam – lauksaimniecībai ar iespēju uz katra zemes gabala izvietot viensētu. Teritoriju, kas atrodas „Kurmāles upītes ielejas” teritorijā, plānots izmantot atbilstoši vietējas nozīmes dabas lieguma „Kurmāles upītes ieleja” aizsardzības un izmantošanas noteikumiem.

3.3. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojums paredz atsevišķo viensētu apgādi ar ūdeni, saimniecisko notekūdeņu novadīšanu, kā arī elektrības un sakaru kabeļu izvietojumu plānoto saimniecību apgādei ar elektrību un sakariem, plānojumā risināta arī virszemes notekūdeņu savākšana.

Tā kā tuvumā nav esošu centralizētu ūdensapgādes sistēmu, viensētām tiek plānota katrai sava ūdensņemšanas vieta.

Saimniecisko notekūdeņu savākšanai un attīrīšanai detālplānojums paredz izbūvēt atbilstošas jaudas slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas iekārtas ar attīrītā ūdens novadīšanu Kurmāles upē.

Virszemes ūdeņu novadīšanai izbūvējama drenāžas sistēma gar esošo un projektējamo ceļu ar kopēju izvadu Kurmāles upē. Nepieciešama esošā novadgrāvja gar pagasta ceļu rekonstrukcija.

Siltumapgāde saimniecībām paredzēta autonoma apkures sistēma katrai saimniecībai atsevišķi (apkures katls vai krāsnis)

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

3.4. AINAVAS ANALĪZE

Atbilstoši Kurmāles pagasta teritorijas plānojuma apbūves noteikumu 3.2.10. punkta 5) apakšpunktam, ainaviski vērtīgās lauksaimniecības teritorijās detālplānojuma ietvaros veicama plānotās apbūves ietekme uz ainavu.

Saskaņā ar Ainavu analīzes (izstrādāja ainavu arhitekta-plānotāja Aiga Tetere, skat.pielikumā) secinājumiem veidojot atsevišķas viensētu tipa ēku grupas nogāzē un neveidojot lielas kokaugu stādījumu platības, plānotā situācija nemazina šīs teritorijas vērtību.

Plānotās izmantošanas nosacījumi:

- Apbūves teritorijā saimniecības zona un transporta laukumi novietojami vietās, kur tās nav redzamas no upes.
- Lauksaimniecības zeme slīpumā apstrādājama;
- Teritorijas pārejai no apbūves teritorijas un lauksaimniecības teritoriju iespējams izmantot augļu koku un krūmu stādījumus;
- Dabas lieguma teritorijā nepieciešama daļēja apauguma izņemšana jeb skatu perspektīvu veidošana;
- Visā teritorijā saglabājama mozaikveida ainava un tās reljefs, papildinot to ar apstādījumiem, taču sīkāk nesadrumstalojot.



Skats uz Kurmāles upīti Kurmāles upītes ielejas teritorijā



Skats uz Kurmāles upītes ielejas pusi



Esošais pašvaldības ceļš

3.5. APKĀRTĒJĀ VIDE, BIOTOPI

Atbilstoši institūciju izsniegtajiem nosacījumiem pirms detālplānojuma izstrādes tika veikta plānojamās teritorijas bioloģiskā izpēte.

Izpētes rezultātā apsekotajā teritorijā tika konstatēti šādi biotopi:

- Kultivētas pļavas un ganības (I.3.6.);
- Upes, strauti, avoti (D.);
- Pļavas un ganības auglīgās un mēreni auglīgās augsnēs (E.3.2.);
- Krūmāji (F.6.).

Saskaņā ar izpētes secinājumiem:

- Kuldīgas rajona Kurmāles pagasta saimniecības „Ābeļnieki” teritorijā sastopams avots daļēji atbilst Latvijas nozīmes aizsargājama biotopa – minerālvielām bagāti avoti un avotu purvi – statusam.
- Plānojumā ietvertajā teritorijā nav atrastas MK noteikumos Nr.396 “Noteikumi par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu” iekļautās augu sugas. Pētāmajā teritorijā nav konstatētas augu sugas, kurām izveidojami mikroliegumi, Latvijas Sarkanajā grāmatā un EP Sugu un biotopu direktīvas II pielikumā ietvertās augu sugas.
- No sugu un biotopu aizsardzības viedokļa zemes transformācija un apbūve ir pieļaujama kultivēto pļavu un ganību teritorijā, nodrošinot notekūdeņu bioloģisko attīrīšanu.
- Pļavas fragmentus Kurmāles upītes krastā ieteicams reizi sezonā nopļaut.

3.6. AIZSARGJOSLAS

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

Atbilstoši Aizsargjoslu likumam noteiktas *vides un dabas resursu*, kā arī *ekspluatācijas* un *sanitārās* aizsargjoslas.

Tiek noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas uz zemesgabala projektētiem inženiertehniskās apgādes objektiem – plānotajai elektrisko tīklu transformatoru apakšstacijai, plānotajiem elektrisko tīklu kabeļiem un sakaru kanalizācijai, kā arī sanitārā aizsargjosla attīrīšanas iekārtām.