

Detālpārskata
Rucavas novada Pārskats, īpašumā "Laicāni"
(kad. Nr. 6484 007 0035)

grozījumi

I daļa

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Pasūtītājs

Izpildītājs

SIA „Sarkanās līnijas”

2014.gads

SATURS

IEVADS	3
1. ESOŠĀS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	4
1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, VIETAS APSTĀKĻI	4
1.2. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA	5
1.3. ĪPAŠUMS UN PIEROBEŽNIEKI	7
1.4. RELJEFS UN DABAS APSTĀKĻI	8
1.5. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	9
1.7. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE	11
2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANAS RISINĀJUMS	13
2.1. Funkcionālā izmantošana un apbūves principi	
2.2. Piekļuve un inženiertehniskā apgāde	

Pielikums

Apbūves ieceres vizualizācijas, griezumi(notinumi)

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Rucavas novada Papē, īpašumam "Laicāni" (kad. Nr. 6484 007 0035) izstrāde uzsākta 2014.gada aprīlī, pamatojoties uz zemes īpašnieka iesniegumu, saskaņā ar Rucavas novada domes apstiprināto darba uzdevumu (24.04.2014. domes sēdes lēmums (protokols nr.10, p-ts 2.17).

Detālplānojuma grozījumu mērķis ir grozīt 2010.gadā šim īpašumam jau izstrādāto detālplānojumu (apstiprināts ar Rucavas novada domes 2010.gada 26.augusta sēdes lēmumu (protokols nr.16., 1.6.§), izdoti saistošie noteikumi nr.35), paredzot iespēju īpašuma sadalei (5 jaunveidojamas zemes vienība ar vidējo platību no 1500 līdz 2300 kvm) un precizēt apbūves parametrus saskaņā ar Rucavas novada teritorijas plānojuma 2013. – 2025.gadam ietvertajiem nosacījumiem funkcionālajā zonā Centra teritorija (C).

Detālplānojuma grozījumi ir izstrādāti saskaņā ar LR MK 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", Rucavas novada teritorijas plānojums 2013. – 2025. gadam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kas apstiprināti ar Rucavas novada domes 2013. gada 30.maija lēmumu Nr.1 (protokols Nr.8, saistošie noteikumi Nr.7) un Rucavas novada domes apstiprinātajam darba uzdevumam detālplānojuma grozījumu veikšanai.

Detālplānojumā ietilpst:

- **I daļa „Paskaidrojuma raksts”**, ietverot teritorijas pašreizējās izmantošanas raksturojumu, teritorijas turpmākās izmantošanas mērķu, detālplānojuma risinājumu un tā pamatojuma aprakstu. Pielikumā pievienotas detālplānojuma izstrādes ietvaros veiktās izpētes un izvērtējumi (biotopu izvērtējums un apkārtējās apbūves analīze).
- **II daļa „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”**, ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.
- **III daļa „Grafiskā daļa”**, sagatavota uz aktuālas topogrāfiskā plāna pamatnes (mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā), detālplānojuma grozījumu risinājumi sagatavoti atbilstoši darba uzdevuma noteiktajam mērogā (izdrukā M1: 1000) un elektroniskā (dwg*) failu formātā, t.sk. kartes: „Teritorijas pašreizējā izmantošana” (ietverot esošos aprobežojumus), „Teritorijas funkcionālais zonējums” (ietverot teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, aprobežojumus, inženiertehniskās apgādes risinājumu, pieklūšanu), „Īpašuma sadales un zemes robežu pārkārtošanas risinājums”, „Apbūves un apstādījumu koncepcija”, „Šķērsprofili”. Situāciju paskaidrojoša shēmas (transportģeogrāfiskais novietojums, īpašuma izmantošanas aprobežojumi u.c.) ietverti paskaidrojuma tekstā.
- **IV. daļa „Pārskats par detālplānojuma grozījumu 1.posma izstrādi”**, ietver plānojuma izstrādes 1.posma procesa atspoguļojumu un dokumentāciju, t.sk. pašvaldības lēmumu, darba uzdevumu, zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecinājošo dokumentu kopijas, institūciju nosacījumus, sabiedrības informēšanas norises pārskatu, publikācijas presē u.c. informāciju.

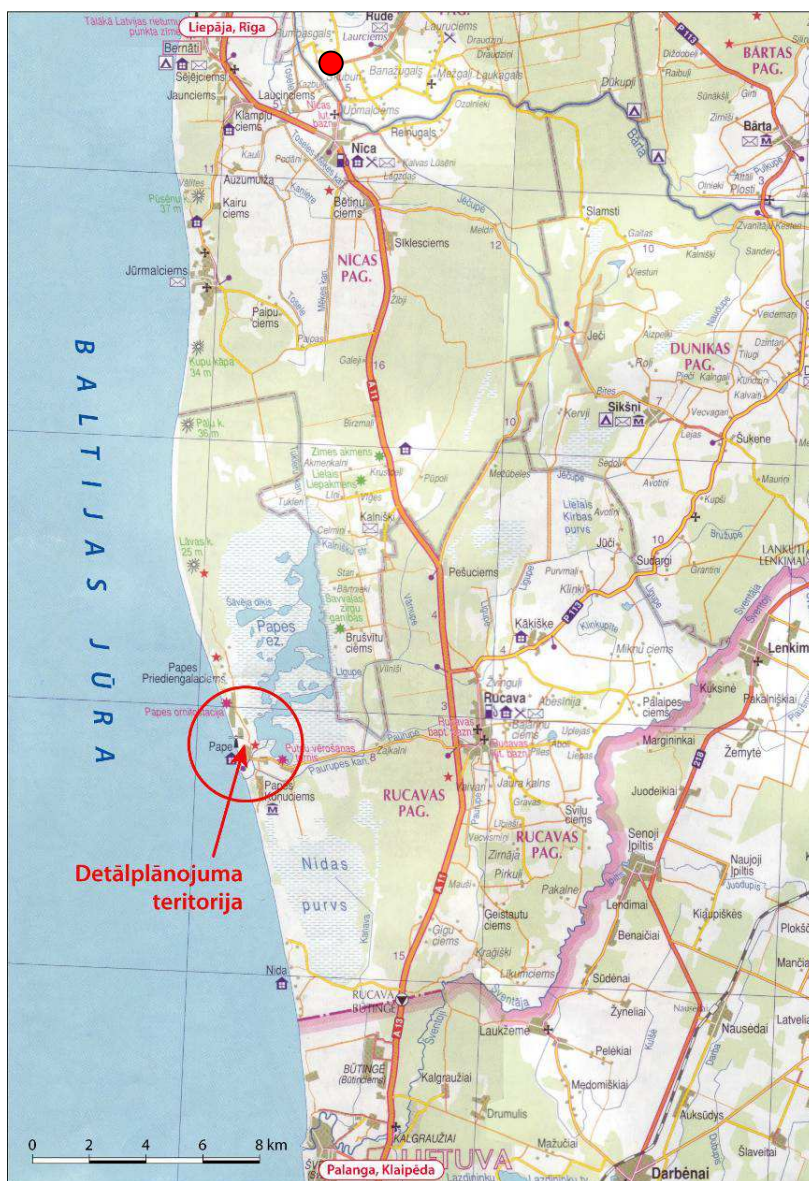
1. ESOŠĀS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. Teritorijas novietojums, vietas apstākļi

Detālplānojuma teritorija atrodas Rucavas novada rietumu daļā, Papes ciemā, netālu no Papes bākas, aptuveni 350 m attālumā no jūras, 500 m attālumā no Papes ezera.

Novietojumu plašākas apkārtnes kontekstā raksturo 7 km attālums no Liepājas – Klaipēdas šosejas, 8 km no Rucavas ciemata, 9 km no Latvijas /Lietuvas robežas.

1.attēls. Teritorijas novietojums



Detālplānojumā ir ietverts viens privāts īpašums „Laicāni” (kad. Nr. 6484 007 0035) 0.92 ha platībā.

Teritorija atrodas ĪADT dabas parka „Pape” neitrālajā zonā, Papes ciema robežās, ārpus krasta kāpu aizsargjoslas.

Detālplānojuma teritorijai ir ērta sasniedzamība no Liepājas – Klaipēdas šosejas pa valsts autoceļu Rucava - Pape un tā turpinājumu- pašvaldības ceļu, kas ved uz Papes bāku.

2.attēls. Detālplānojuma teritorijas piekļuve



1.2. Plānošanas situācija

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus krasta kāpu aizsargjoslas, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas parka „Pape” neitrālajā zonā, Papes ciema robežās. Saskaņā ar Rucavas novada teritorijas plānojumu funkcionālajā zonā „Centru apbūves teritorijas”.

Saskaņā ar IADT dabas parka ”Pape” apsaimniekošanas plānu, šo teritoriju neskar specifiski aizsardzības un apsaimniekošanas pasākumi.

Īpaši aizsargājamo sugas un biotopi ir apsekoti un precizēti jau 2010.gadā – skat. pielikumā eksperta atzinumu.

Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība, risinājumu pamatojot detālplānojumā ir 1500m². Jaunveidojamās zemes vienības minimālais platums, risinājumu pamatojot detālplānojumā - 15m.

Maksimālais apbūves blīvums - 30%. Apbūves maksimālais augstums: vispārīgā gadījumā – 3 stāvi vai 12m. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide) - 3m.

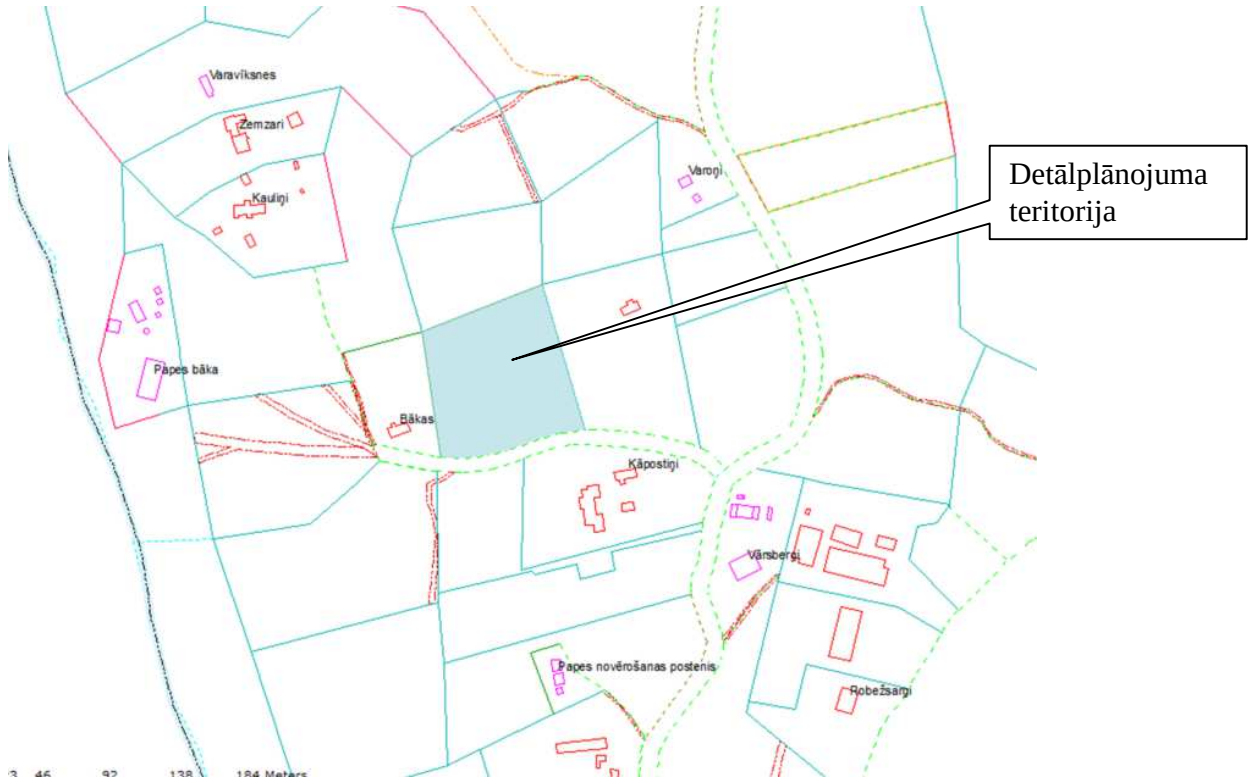
4.attēls. Plānošanas situācija (fragments no Rucavas novada teritorijas plānojuma kartes "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana").



1.3. Īpašums un pierobežnieki

Nekustamais īpašums „Laicāni” ir privātīpašums un saskaņā ar VZD zemes robežu plāna informāciju, robežojas D daļā ar pašvaldības ceļu, R daļā ar saimniecības „Bākas” zemi, Z daļā ar saimniecības „Ķoniņi” zemi, A daļā ar saimniecības „Vamži” zemi.

5.attēls. Īpašuma struktūra un pierobežnieki



1.4. Reljefs, dabas apstākļi un bioloģiskā daudzveidība

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir salīdzinoši līdzens – absolūtās augstuma atzīmes no 2.43 - līdz 3.25 vjl. Īpašuma austrumu puse ir nedaudz paaugstinātā - līdz 4.50.

Dabas apstākļus nosaka novietojums Piejūras zemienē Bārtavas līdzenuma dienvidrietumu malā. Pamatiežu virsa šajā līdzenumā daļā atrodas zem jūras līmeņa, izplatīti karbons, triasa un juras karbonātieži, smilts un smilšakmeņi, alerolīti un māls. Pamatiežus klāj līdz 25 m kvartāra nogulumu sega, ko virspusē veido Litorīnas un pēclitorīnas jūras smalkas un dažāda rupjuma smiltis. Dziļāk iegul morēnas mālsmilts ar plānām smiltis un aleirīta starpkārtām un lēcām. Pēc ģeobotāniskā iedalījuma teritorija ietilpst Piejūras ģeobotāniskajā rajonā.

Detālplānojuma teritorija atrodas Pāpes ciemā dabas parka „Pape” neitrālajā zonā. Pāpes ciema robežas ir noteiktas Rucavas novada teritorijas plānojumā..

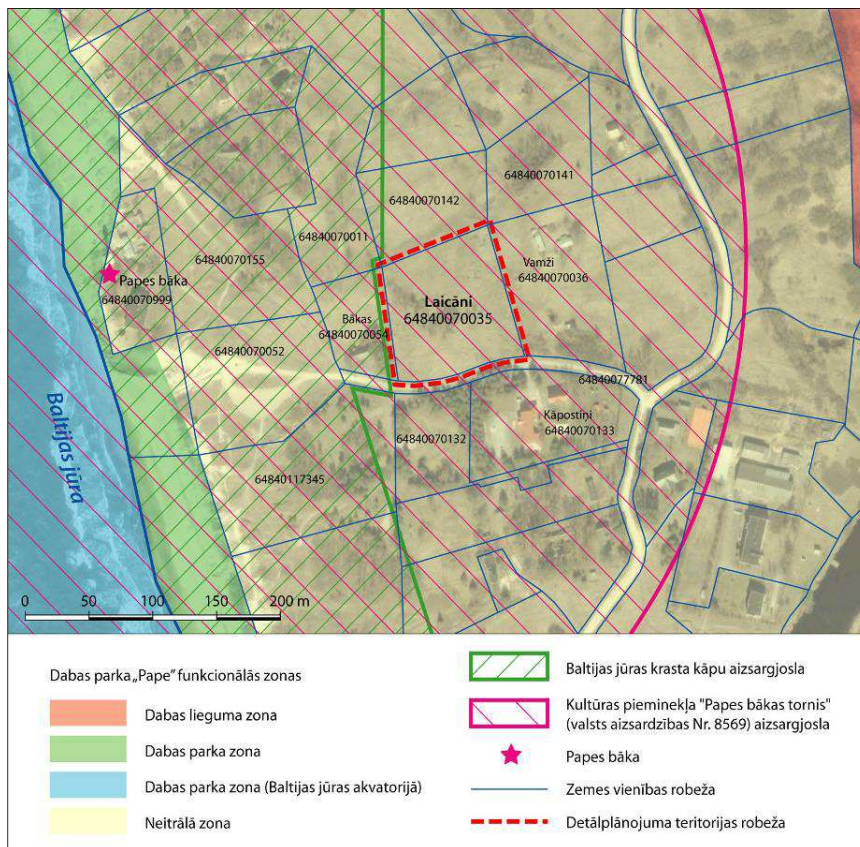
Dabas parks „Pape” ir arī Latvijas *Natura 2000* - Eiropas nozīmes aizsargājamo dabas teritorija. Šo statusu nosaka LR likums „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām”. Bioloģiskās daudzveidības, īpaši aizsargājamo sugu un biotopu izpēti detālplānojuma teritorijā un tās plašākā apkārtnē pirms detālplānojuma izstrādes ir veikta vairākas reizes:

- no 2003. gada līdz 2006. gadam ES LIFE-Nature programmas projekta „Piekastes biotopu apsaimniekošana un aizsardzība Latvijā” ietvaros un
- izstrādājot dabas parka „Pape” dabas aizsardzības plānu 2005. un 2006. gadā ES LIFE-Nature programmas projektā „Papes ezers: aizsardzība un attīstība”.

Iepriekšminētajās izpētēs šīnī Papes ciema daļa ir konstatēts Eiropas Savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamais biotops "ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas" (Natura 2000 kods atbilstoši Biotopu direktīvas pielikumam „2130”). *Detālplānojuma izstrādes ietvaros īpašuma robežā, izmantojot topogrāfisko uzmērījumu mēroga 1:500 noteiktību, tika veikta augu sugu un biotopu inventarizācija un precizētas projekta „Piekastes biotopu aizsardzība un apsaimniekošana Latvijā” ietvaros veiktās biotopu kartēšanas materiālos norādītās īpaši aizsargājamā biotopa robežas (skat. pielikumā ekspertes L.Enģeles un I. Bergas atzinumu).* Saskaņā ar ekspertu atzinumu, Latvijas un ES īpaši aizsargājami biotopi ir konstatēti tikai pašā īpašuma Z un R malā un lielākā īpašuma daļa ir izmantojama apbūvei.

1.5. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

6.attēls. Galvenie izmantošanas aprobežojumi



Detālplānojuma teritorijas atrodas ārpus 300 m krasta kāpu aizsargjoslas.

Uz visu īpašumu attiecas valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa „Papes bākas tornis” (valsts aizsardzības Nr. 8569) aizsardzības zonas un ĪADT Papes dabas parka neitrālās zonas nosacījumi.

Īpašuma D daļu skar 0,4 kV EPL līnija un tās aizsargjosla (atspoguļota kartē „Teritorijas esošā izmantošana un aprobežojumi”).

1.6. Teritorijas esošā izmantošana

Detālplānojuma teritorija ir neapbūvēta. Saskaņā VZD zemes lietojuma veidu sadalījumu, viss īpašums ir definēts kā lauksaimniecībā izmantojama zeme. Līdzšinējā laikā aktīva saimnieciskā darbība īpašuma nav notikusi. Par bijušo mājvietu īpašuma centrālajā daļā liecina atsevišķu ēku drupas un pamati.



7., 8. att. Skats uz detālplānojuma teritoriju ZA virzienā no pašvaldības ceļa



9., 10. att. Skats uz piekrasti. Detālplānojuma teritorija atrodas ceļa labajā pusē

1.7. Inženiertehniskā apgāde

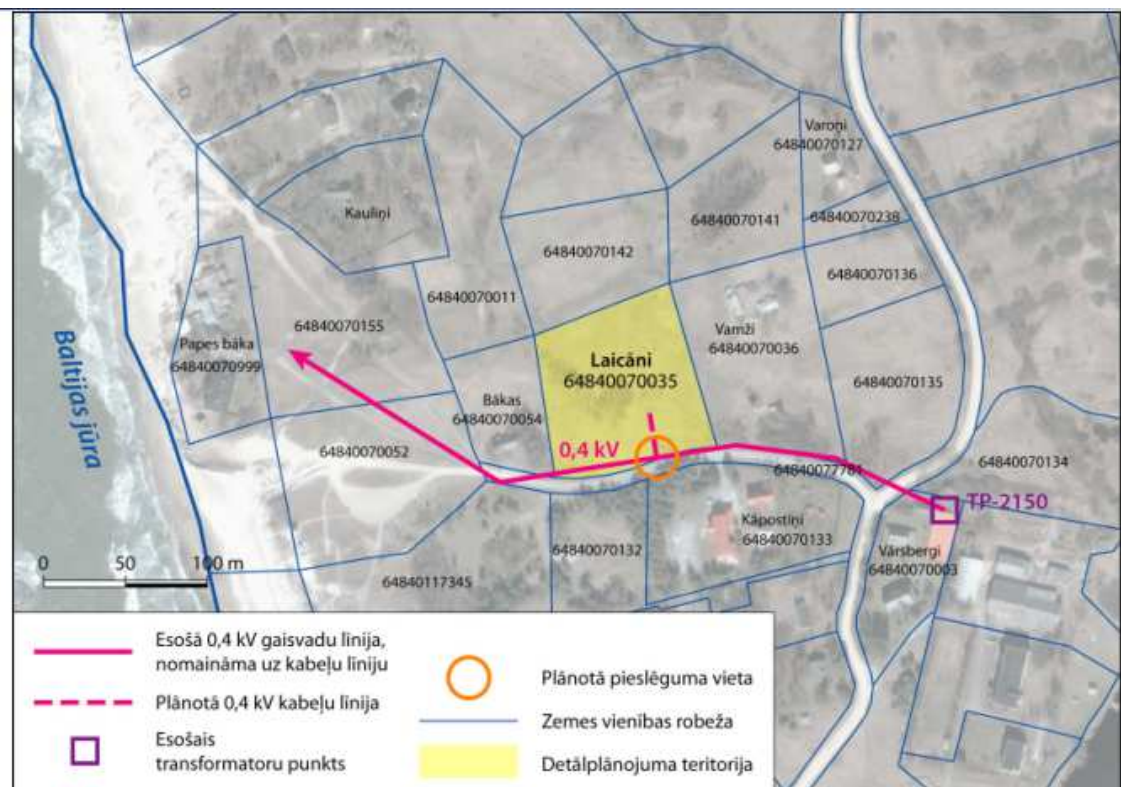
Elektroapgāde

Esošajā situācijā teritorijas inženiertehniskās apgādes nodrošinājums kopumā ir vājš. Zemes gabala dienvidu malu šķērso 0,4 kV gaisvada elektroapgādes pārvades līnija. Tuvākais transformators - TP 2150 – atrodas uz A no īpašuma (skat. 10 att.). Veidojot jaunu pieslēgumu, tiek paredzēta esošās 0.4 kV EPL līnijas rekonstrukcija (risinājums atspoguļots kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”).

Nemot vērā, ka detālplānojuma risinājumā netiek noteikts viens konkrēts atļautais apbūves apjoms (skat. grafiskajā daļā karšu lapas „Apbūves priekšlikuma varianti”), nepieciešamās jaudas tiks konkretizētas turpmākās projektēšanas gaitā.

Pieslēguma vieta 0.4 kV līnijai parādīta orientējoši, precizējama turpmākās projektēšanas ietvaros, pieprasot attiecīgos tehniskos noteikumus un projektu saskaņojot a/s „Latvenergo” Sadales tīkls.

Lai nodrošinātu elektrisko tīklu drošu ekspluatāciju un piekļūšanu ievēro "Aizsargjoslu likumā" noteiktās elektrisko tīklu ekspluatācijas aizsargjoslas.



11.att. Elektroapgādes pieejamība

Ūdensapgāde un kanalizācija

Centralizēti inženiertehniskās apgādes tīkli (ūdensvads, kanalizācija) Papes ciemā līdzšinējā laikā nav izbūvēti un, pēc pieejamās informācijas, arī nav plānoti ierīkot. Īpašuma „Laicāni” apgāde tiks nodrošināta lokāli, ierīkojot artēzisko aktu, savukārt notekūdeņu savākšanai un attīrīšanai plānots ierīkot lokālas bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas (NAI) .

Artēziskās akas un NAI orientējošs izvietojums parādīts kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”

Artēziskai akai detālplānojuma priekšlikumā paredzēta 15 m stingrā režīma aizsargjosla (precizējama, ņemot vērā akas ierīkošanas un ūdenspatēriņa risinājumu).

NAI risinājums precizējams tehniskajā projektā. Ņemot vērā pieļaujamos maksimāli iespējamās apbūves apjomus īpašumā, NAI izbūvei (nepieciešamais apjoms aptuveni 15 m³ /diennaktī) un attiecīgi nepieciešamās aizsargjoslas nodrošināšanai nebūs nepieciešamas plašas teritorijas.

Sakari

Sakaru apgādes nodrošināšanai tuvākā SIA „Lattelecom” kabeļa līnija atrodas netālu no īpašuma ZR virzienā. (*skat. grafiskajā daļā „Topogrāfisko plānu”*)

Siltumapgāde

Centralizēta siltumapgāde Papes ciematā nav pieejama, tāpēc tālākā īpašuma attīstībā tā tiks nodrošināta lokāli.

2. TERITORIJAS PLĀNOTĀS IZMANTOŠANAS RISINĀJUMS

2.1. Funkcionālā izmantošana un apbūves principi

Detālplānojuma grozījumu risinājums (skat. grafisko daļu, lapas „Teritorijas funkcionālais zonējums (plānotā (atļautā) izmantošana)” un „Apbūves un ainavas koncepcija”, atbilstoši Rucavas novada teritorijas plānojumam nodrošina nākotnē īpašumu izmantot dzīvojamai un rekreācijas funkcijai, esošo īpašumu ar platību 0,92 ha, paredzot sadalei 5 jaunveidojamās zemes vienībās ar vidējo platību 1600kvm līdz 2080 kvm). Jaunveidojamo īpašumu konfigurācija un platība iekļaujas Rucavas novada teritorijas plānojumā noteiktajos nosacījumos un apkārtnes kontekstā

Pamatojoties uz sugu un biotopu izvērtējumu, jau 2010.g. izstrādātā detālplānojuma sastāvā tika precizēta apbūvei izmantojamā teritorijas daļa, kurā neatrodas Latvijas un ES aizsargājami biotopi (t.i. lielākā īpašuma daļa, izņemot ZA, A malu).

Piekluvi māju grupai ir paredzēts organizēt kompleksi, izbūvējot servitūta ceļu ar vienu pieslēgumu pašvaldības ceļam. Ūdensapgādei paredzēta teritorija dziļurbumu ierīkošanai. Sadzīves kanalizācijas notekūdeņus paredzēts savākt un attīrīt māju grupai kopīgi izbūvējamās lokālās attīrīšanas iekārtās. Detalizēti risinājumi tiks izstrādāti būvprojektēšanas stadijā.

Detālplānojuma grozījumos ir parādītas ieteicamās būvvietas, respektējot īpaši aizsargājamo biotopu (*pelēko kāpu*), maksimāli saglabājot esošos kokus, kā arī ievērojot normatīvajos aktos noteiktos būvju savstarpējos attālumus.

Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves ir noteiktas prasības ēku un būvju novietojumam, apjomam un izmantotajiem materiāliem ar mērķi, lai apbūve maksimāli iekļautos esošajā ainavā un tiktu respektētas vietējās būvniecības tradīcijas. Zemes gabalos maksimāli tiks saglabāti esošie koki, pieļaujama tikai invazīvo krūmu izciršana un jaunu apstādījumu viedošana, kas papildina esošo ainavu.

Apbūves iekļaušanās apkārtnes kontekstā ir analizēta un atspoguļota trīs dimensiju vizualizācijās (skat. pielikumu).

Būtiskākais princips, kas tiek ievērots, ir reljefa un dabiskā zemesdzes saglabāšana, infrastruktūras izbūvei un ēku izvietošanai izmantojot to īpašuma daļu, kas neskar īpaši aizsargājamus biotopus un vismazāk prasa zemes transformēšanu un reljefa izmaiņas. Respektējot kultūrvēsturiskās vides kontekstu, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļautas prasības apbūves parametriem, uzskaitīti pieļaujamie jumtu un sienu apdares materiāli u.tml. (skat. detālplānojuma II.daļu „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”).

Detālplānojums tiks īstenots, izstrādājot konkrētos būvju un infrastruktūras objektu būvprojektus, saskaņot attiecīgajā institūcijās normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

1.1. Piekļuve un inženiertehniskās apgāde

Piekļūšana tiek paredzēta no pašvaldības ceļa. Ceļa pieslēgums un piebraucamā ceļa konkrētie tehniskie parametri tiks noteikts tehniskās projektēšanas stadijā, atbilstoši izvēlētajai apbūves iecerei, nodrošinot visas nepieciešamās prasības ugunsdzēsības un glābšanas dienesta tehnikas piekļuvei ēkām, būvēm atbilstoši LBN 201 - 07 un Aizsargjoslu likumā noteiktām prasībām.

Attiecībā uz būves attālumu pret ceļu un kaimiņu īpašumiem ir ievērots apbūves noteikumos minētais: priekšpagalma dziļums – ne mazāk kā 3.0 m, apbūves līnija – 4 m.

Ūdensapgāde un sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšana un attīrīšana tiks nodrošina lokāli un ievērojot Aizsargjoslu likumā noteiktās prasības.

Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde tiks nodrošināta atbilstoši LBN 222 - 99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" noteiktajām prasībām.

Lietus ūdeņu savākšana un novadīšana plānota saskaņā ar LR būvnormatīviem. Risinājums izstrādājams ceļa būvprojekta sastāvā.

Siltumapgāde detālplānojuma teritorijā paredzēta lokālā.

Visu veidu inženierkomunikāciju risinājums tiks precizēts tehnisko projektu izstrādes ietvaros, pamatojoties uz institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un attiecīgi saskaņojot tos.

Sadzīves atkritumus savākšana tiks nodrošināta saskaņā ar attiecīgajiem pašvaldības saistošajiem noteikumiem.

Detalizēti nosacījumi turpmākais projektēšanai ir ietverti detālplānojuma II. daļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, grafiskais risinājums atspoguļots kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

12.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums apkārtnes kontekstā; teritorijas pašreizējā izmantošana



13.attēls. Teritorijas plānotā izmantošana – jaunveidojamās zemes vienības, piekļuves risinājums un apbūves principiālais izvietojums



14.attēls. Jaunveidojamās zemes vienības, piekļuve un apbūves principiālais izvietojums

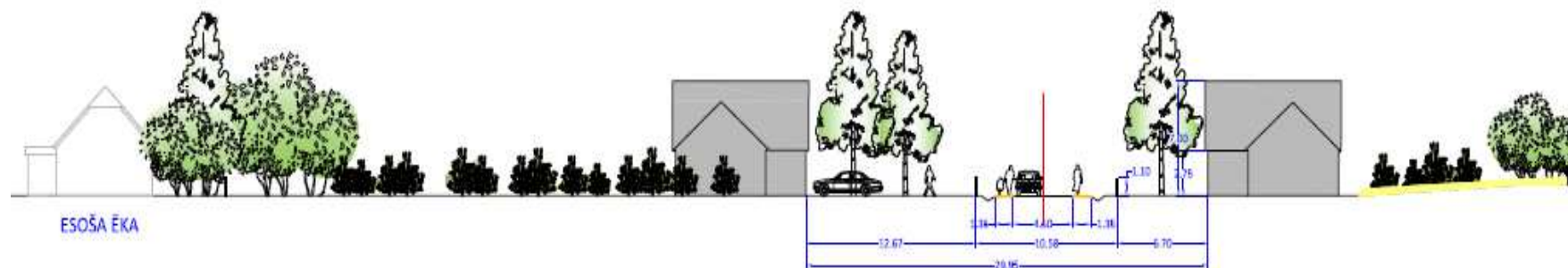


APZĪMĒJUMS	APRAKSTS	PIEZĪME
	Detālplānojuma robeža	
	Zemes gabala robeža	
	Sarkanā līnija	
	Būvlaide	
	Esošie lapu koki	
	Zāliens (dabīga pļava)	8630 m²
	Dabas teritorija - ES aizsargājamais biotops	1620 m²
	Celīgi un laukumi	592 m²
	Dekoratīvs žogs	
	Jauni kokaugu stādījumi	
	Ūdens apgādes urbums	
	Lokālais NAI	

15., 16., attēls. Vizualizācijas



17.attēls. Apbūves augstums un savstarpējie attālumi, kontekstā ar esošo apbūvi. Skats no pašvaldības ceļa puses



19.attēls. Apbūves augstums un savstarpējie attālumi, skats no jaunveidojamā servitūta ceļa

