

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Šis dokuments ir detālplānojums galīgā redakcija, kas sagatavota pēc fiziskās personas – Anatolija Kozlova pasūtījuma.

Dokumentam ir sekojošās sastāvdaļas:

- paskaidrojošā daļa
- saistošā daļa ar grafisko daļu
- pārskats par detālplānojuma izstrādi
- pielikumi ar dokumentu kopijām, kas apliecina aprakstītā procesa norisi

Detālplānojumā **zemes gabalam Madaru ielā 3, Daugavpilī** izstrādāta racionāla zemes gabala izmantošana, tā sadalīšana ģimenes māju būvniecībai paredzētos zemes gabalos, ievērojot Daugavpils pilsētā noteiktās minimālās apbūves gabala platības. Detālplānojuma pamatuzdevums ir – respektēt zemes īpašnieka intereses, ievērojot vides aizsardzības prasības.

Detālplānojums izstrādāts, pamatojoties uz Daugavpils pilsētas domes 2004.gada 14. oktobra lēmumu Nr. 747 (protokola 49§) "Par zemes gabala Mežciema rajonā Madaru ielā 3, detālplānojuma izstrādāšanu". Pirmais lēmums par detālplānojuma izstrādāšanu tika pieņemts, pamatojoties uz Latvijas Republikas (turpmāk tekstā LR) teritorijas plānošanas likumu un Ministru kabineta (turpmāk tekstā MK) 13.01.2004.g. noteikumiem Nr. 34 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma noteikumi" un sarīkots sabiedriskās apspriešanas pirmais posms.

2004.g. 19. oktobrī MK pieņem noteikumus Nr. 883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi", ar kuru stāšanos, spēku zaudē 2004.gada 13. janvāra MK noteikumi Nr. 34 "Vietējo pašvaldību teritorijas plānojuma noteikumi". Sakarā ar to, ka 2004.g. 14. oktobra

domes lēmumā Nr. 747 noteiktais sabiedriskās apspriešanas pirmais posms sakrita ar MK jauno noteikumu Nr. 883 stāšanos spēkā, Daugavpils pilsētas dome 2005.g. 13. janvārī pieņem lēmumu Nr. 25 (25 §) "Par zemes gabala Mežciema rajonā Madaru ielā 3, izstrādātā detālplānojuma pirmās redakcijas izskatīšanu", jau pamatojoties uz 2004.g. 19. oktobra noteikumu Nr. 883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" prasībām.

Detālplānojums, saskaņā ar spēkā esošo likumdošanu ir sabiedriski apspriests, organizējot tā apspriešanu divos posmos. Plānojumā teritorija ir 34200 m². Detalizētāk tā skatāma grafiskās daļas plānos. Plānojuma risinājumi aprakstīti un paskaidroti šī dokumenta I daļā – paskaidrojuma rakstā.

1. PAŠREIZĒJĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS

1.1. Plānošanas situācija

Daugavpils pilsētas ģenerālais plāns bija izstrādāts 1985. Gadā un koriģēts 1995.gadā. Uz detālplānojuma izstrādāšanas brīdi "Daugavpils pilsētas ģenerālā plāna korekcijas projekts 1995. - 2005. gadam" bija spēkā. Šī ģenerālā plāna izstrādātā grafiskās daļas detalizācijas pakāpe nedeva skaidru priekšstatu par teritorijas izmantošanu. Paskaidrojuma raksts precizēja teritorijas izmantošanas iespējas, pamatojoties uz kuru, detālplānojuma teritorijā paredzēja organizēt zemes gabalus ģimenes māju būvniecībai un piebraucamos ceļus.

Apstiprinātais Daugavpils pilsētas teritorijas plānojums skaidri nosaka minēta zemes gabala zonējumu, kura paredzēta mazstāvu apbūve.

Pašreiz teritorija, kurai tiek izstrādāts detālplānojums ir galvenokārt aizaugusi ar krūmājiem, pļava (ap 2,2 h) un meži (1,02 ha).

Detālplānojums izstrādāts uz VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas izdotā inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500, LKS koordinātu sistēmā. Topogrāfiskais plāns izdots 2004.g. 25.08. un atspoguļo topogrāfisko situāciju noteiktajos apzīmējumos.

1.2. Zemes īpašumi

Zemes gabals Madaru ielā 3, ar kadastra Nr. 0500-040-1704 un platību 34200m² ir fiziskas personas – Anatolija Kozlova īpašums, ko apliecina Zemesgrāmatu apliecība Daugavpils zemesgrāmatu nodaļā ar nodalījuma Nr. 1000 0006 5947. Zemes gabalā nav apbūves, tā ir pļava un daļēji meža teritorija.

1.3. Teritorijas raksturojums un tās pašreizējā izmantošana, attīstības nosacījumi

Izskatot zemes gabalu, kuram izstrādāts detālplānojums, ir nepieciešams vispirms raksturot Mežciema rajonu, kurā atrodas zemes gabals. Mežciema rajons atrodas Daugavpils pilsētas ZR daļā. No R tas robežojas ar Daugavas upes izteikti stāvo krastu, Z un A ar meža masīviem, kur

dominējošie kokaugi ir skuju koki (priedes un egles) un nedaudz lapu koki. Vēsturiski, sākot ar 19.gs. otro pusi rajons veidojās kā kūrorta rajons ar dziedinātavu – Mežciema sanatoriju, kura bija ļoti populāra, jo dziedināšanā izmantoja ārstnieciskās dūņas, kuras bija Mežciema teritorijā un vietējo minerālūdeni. Attīstības kulmināciju rajons piedzīvoja 20.gs. 70.-80.gados, kad veiksmīgi funkcionēja ne tikai Mežciema sanatorija, bet arī jaunuzbūvētais Celtnieku profilaktorijs. Deviņdesmito gadu sākumā pārstāja funkcionēt šie divi tik nozīmīgi objekti un piecpadsmit gadu laikā tie neatsāka funkcionēšanu, tieši otrādi – to teritorijas un ēkas tika degradētas. Arī 19. 20.gs. mijā būvētās koka ēkas, kuras sākotnēji tika būvētas kā vasarnīcas, dažādu apstākļu dēļ tika sapostītas.

Iedzīvotāju skaits Mežciema rajonā samazinājās daudz straujāk nekā citos pilsētas rajonos, nonākot līdz kritiskai situācijai, kad 2005.g. tika slēgts vienīgais rajonā pārtikas preču veikals, kurš izrādījās nerentabls tieši nepietiekošas piktspējas dēļ.

Madaru ielā 3, zemes īpašnieks, kā vienīgais izrādīja interesi par sava zemes gabala attīstību, līdz ar to piešķirot rajonam attīstību, kas nepārprotami dos ieguldījumu visas pilsētas attīstībā.

Zemes gabals Madaru ielā 3, no Z robežojas ar Akāciju ielu, kurai nav attiecīgā labiekārtojuma. No R ar Madaru ielu ar privātmāju apbūves gabaliem. Bet no D un A – ar meža teritoriju. Pašreizējā situācijā zemes gabals netiek izmantots. Arī inženierkomunikāciju tīkls nav attīstīts, jo rajonā nav centralizētā ūdensvada un notekūdeņu sistēmas, vājstrāvu tīklu, kā arī nepietiekošas elektroapgādes. Detālpārplānojums, nosakot zemes gabala izmantošanas mērķi – ģimenes māju apbūve, paredz risinājumus inženierapgādē, kas nav progresīvi, taču pieņemami un plaši pielietojami ģimeņu māju apbūvē.

Teritorija ir vērtīga no dabiskās vides viedokļa tieši ar ainavisko dažādību. Saskaņā ar Daugavpils Reģionālās vides pārvaldes nosacījumiem plānošanai, teritorijā veikta vērtīgo biotopu izpēte un sagatavots slēdziens.

Ģimenes māju un saimniecības ēku novietne risināta tādā veidā, lai saglabātu gandrīz visus vērtīgos kokus un iekļautu tos apbūves ainavā.

1.4. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Teritorijā nav objekti, kuriem saskaņā ar "Aizsargjoslu likumu" nepieciešams noteikt aizsargjoslas vai aizsardzības zonas. Izņēmums – elektrokabeļi, kuru aizsargjoslas varēs noteikt pēc to tehniskā projekta izstrādes un kabeļu izbūves.

2. MĒRĶI UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis ir izstrādāt detalizētu teritorijas attīstību, paredzot izveidot zemes gabalus ģimenes māju būvniecībai.

Detālplānojumā paredzēts izstrādāt:

- detalizētus apbūves noteikumus
- zemes gabalu izveidošanas iespējas
- ielu un brauktuvi sarkanās līnijās, būvlandes, inženierkomunikāciju izveides koridorus
- ielu un brauktuvi trases.

Tas pamatā nozīmē, ka teritorijai ir noteikta attīstība, saglabājot dabas ainavu, iesaistot to apbūvei paredzēto zemes gabalu labiekārtošanā.

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

3.1. Vispārējs apraksts

Plānojumā teritorijā ir paredzēts izveidot 18 apbūves gabalus ģimenes māju būvniecībai. Apbūves gabalu izveidošana ar ģimenes māju piesaisti uzrādīta rasējumu lapā DP-3. Zemes gabalu lielums ir no 1230 m² (minimālais) līdz 2400 m² (maksimālais). Saskaņā ar apbūves noteikumiem, minimālais apbūves gabals ģimenes māju būvniecībai Mežciema rajonā noteikts 1200 m². Zemes gabali ar lielāko platību paredzēti vietās, kur ir meža teritorija. Apbūves ideja – maksimāli saglabāt

meža ainavu. Zemes gabali kompozicionāli veido lokveida apbūvi ap projektējamo brauktuvi, kas ir Akācijas ielas turpinājums.

Kopumā zem apbūves paredzēta platība 4560 m². Vidējais apbūves blīvums - % minimālajos zemes gabalos - 12% un maksimālajos zemes gabalos – 7%.

3.2. Zemes īpašumi

Zemes gabals, kuram tiek izstrādāts detālplānojums, ir fiziskas personas īpašums, ko apliecina attiecīgs juridisks dokuments – Zemesgrāmatu apliecība.

Jaunizveidojamie zemes gabali ģimenes māju apbūvei paredzēti kā privātīpašums.

Detālplānojuma īstenošanai – ielu un brauktuvi kā arī elektrotīklu izbūvi un apakšstacijas būvniecību realizēs juridiskais zemes gabalu īpašnieks vai apbūves realizētājs, kā arī iespējama būvnieku kooperatīva organizēšana augstākminētas apbūves realizēšanai. Apbūves realizēšanai nepieciešama kompleksa pieeja, lai ģimenes mājas nodrošinātu ar elektroenerģijas apgādi un katram zemes gabalam nodrošinātu ērtu piebraukšanu.

3.3. Teritorijas izmantošana un apbūve

3.3.1. Ģimenes māju apbūve

Detālplānojuma teritorijai paredzēta zemes gabalu izveidošana ģimenes (savrupmāju) būvniecībai. Ģimenes māju būvniecība, paredzot augstas arhitektoniskās kvalitātes projektu pielietojumu (sk. apbūves noteikumus), labiekārtojuma līmeņa izstrādāšanu, nodrošinās Mežciema rajona attīstību.

Ģimenes mājas paredzēts izvietot tā, lai maksimāli saglabātu lielos vērtīgos kokus un meža ainavisko vidi.

Saimniecības ēkas, bez kurām nav iedomājama ģimenes mājai nepieciešamo funkciju realizēšana, paredzētus bloķētas uz diviem zemes gabaliem, lai maksimāli ekonomiski plānotu apbūvējamo teritoriju. Atsevišķi

stāvošas saimniecības ēkas ir tikai dažos zemes gabalos, kur to bloķēšana nav iespējama blīvo kokaudžu dēļ.

Sakarā ar to, ka dažās vietās ir nelieli novadgrāvji, kas liecina par mitrām vietām un augstu notekūdeņu esamību, projektā piedāvāts dažos zemes gabalos izvietot šo gruntsūdeņu savāktuves – grāvjus – nelielas ūdenskrātuves un dīķus, ko piedāvāts izklāt ar oļiem vai nelieliem akmeņiem. Šāds labiekārtojuma vieds ir gan praktisks, gan dekoratīvs ainavā. Arī esošie augošie koki iekļaujami apbūves ainavā. Pastaigu celiņus veidot no videi draudzīgiem būvmateriāliem – neliela izmēra betona bruģakmens, oļiem, laukakmeņiem, koka brusām vai citiem materiāliem. Arī žogi veidoti no anologa materiāla, kā dzīvojamo māju fasāžu apdare. Garāžās paredzēts bloķēt ar dzīvojamajām mājām, ekonomējot apbūvi.

3.3.2. Dabiskā vide

Iegūstot detalizēto izpētes materiālu par plānojamās teritorijas vērtīgajiem un aizsargājamajiem biotopiem, konstatēts, ka no dabas aizsardzības viedokļa plānojamajā teritorijā nav īpaši aizsargājamu biotopu.

Specifiska ir pilsētas Z daļas raksturīgā meža ainava, kur dominējošais koks ir egles un bērzi. Tāpēc paredzēts meža ainavu atstāt neskartu. Pēc katra konkrēta zemes gabala apbūves projekta apstiprināšanas, zemes īpašniekiem nepieciešams veikt meža zemju transformāciju atbilstoši spēkā esošajai likumdošanai.

3.3.3. Ielu sarkanās līnijas

Grafiskajā daļā plānā lapā DP – 6 sniegta vajadzīgā informācija apbūves noteikumu papildinājumam un atrisināts sarkano līniju trasējums Akāciju ielai, brauktuvei. Uzrādīti principiālie ielu un brauktuviņu šķērsriezumi, apbūves līnijas, kas noteiktas 6 m no sarkanajām līnijām.

3.3.4. Adresācija

Detālplānojumā izvietojamajiem zemes gabaliem paredzēts piešķirt atsevišķas adreses. Adresācijas karte uzrādīta grafiskajā daļā, rasējumu lapā DP –5. Adresācijai izmantota Akāciju ielas nosaukums un brīvie numuri pieaugošā kārtībā; nepāru numura puse – kreisā, pāru numura puse – labā. Diviem zemes gabaliem piešķirts Madaru ielas nepāra numurs, no kuriem vienam zemes gabalam saglabāta esošā zemes gabala adrese: Madaru ielā 3.

3.3.5. Inženiertehniskā apgāde

Izstrādājot detālplānojumu ir veikta aptuvena inženierkomunikāciju analīze. Teritorijā paredzēta inženierkomunikāciju izbūve, pamatojoties uz dienestu izdotajiem tehniskajiem noteikumiem.

3.3.5.1. Ūdensapgāde un kanalizācija

Mežciema rajona nav centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla un pilsētas perspektīvajā plānā nav paredzēta tā izbūve. Deviņpadsmit ģimenes māju ūdensapgāde paredzēta izbūvējot dziļurbuma akas (spices) vai grodu akas. Notekūdeņu novadīšana paredzēta speciāli izbūvētās nosēdakās – septiņkos. Šādu risinājumu saskaņoja Daugavpils reģionālā vides pārvalde un Sabiedrības veselības aģentūras Daugavpils filiāle. Dziļurbuma aku un nosēdaku novietne risināma katra atsevišķa zemes gabala ģenplānā, izstrādājot konkrētu zemes gabalu apbūves projektus.

Pēc ugunsdrošības normām, ūdensņemšana ugunsgrēka gadījumos paredzēta no Daugavpils upes dārzkopības sabiedrības rajonā, kur upei ir līdzens krasts un laba piebraukšana.

Lietus ūdeņu novadīšana paredzēta esošajos savācējgrāvjos, kuriem paredzēta dabiska drenāža un labiekārtojuma līmeņa paaugstināšana.

3.3.5.2. Elektroapgāde

Plānotā rajona elektroapgādei nav pietiekošu jaudu, tāpēc paredzēts būvēt jaunu transporta apakšstaciju pilsētas brīvajā teritorijā, jo apakšstacijas jaudas būs piemērojamas arī perspektīvajai rajona

elektroapgādei. Apakšstacijai ir noteikta aptuvena novietne un kabeļu trasējums pa speciāli izveidotu komunikāciju koridoru. Akāciju ielas un brauktuves izgaismojums, kā arī ģimenes māju elektroapgāde detālpļānojumā atrisināta skiču stadijā. Tehniskais projekta risinājums būs atsevišķs pasūtījums, kur tiks konkretizētas katrai ģimenes mājai nepieciešamās jaudas. Skiču projekts skatāms grafiskajā daļā, sējumā "3".

3.3.5.3. Siltumapgāde

Siltumapgāde paredzēta vietējā, katrai ģimenes mājai uzstādot lokālos apkures katlus. Kurināmā veids – cietais kurināmais (malka, šķelda, granulas, ogles). Rajonā nav centralizētās siltumapgādes, tāpēc lokālie apkures katli ir vienīgais risinājums. Pamatojoties uz A/S "Latvijas gāze" stratēģijas un attīstības daļas izdoto vēstuli, teritorijai ir iespējama gāzes apgāde no esošā augstā spiediena sadales gāzes vada. Tā ir reāla iespēja potenciālajiem ģimenes māju būvētājiem izvēlēties arī videi draudzīgāku, taču dārgāku kurināmā veidu. Akāciju ielas un brauktuves sarkano līniju robežas ir iespējams paredzēt gāzes vada izbūvi, nosakot tam aizsargjoslas likumā noteiktajā kārtībā. Individuālā gazifikācija realizējama ģimenes māju būvniecības laikā, vienojoties ar zemes gabala īpašnieku un potenciālajiem būvētājiem.

3.3.5.4. Telekomunikācijas

Detālpļānojums neparedz atsevišķu telekomunikāciju izbūvi plānotajam rajonam, jo pašreizējā situācijā sakaru nodrošināšana ir ar mobilo sakaru palīdzību, ievērojot pietiekošo pārklājuma tīklu. Nepieciešamības gadījumā ir iespējama vājstrāvu tīklu izbūve ielu sarkano līniju ietvaros.

3.4. TRANSPORTA KUSTĪBAS UN SATIKSMES ORGANIZĀCIJA

3.4.1. Satiksmes organizācijas shēma un ielu tīkls

Satiksmes organizācija ir paredzēta ar mērķi nodrošināt ērtu piebraukšanas iespēju visiem zemes gabaliem, garantējot labu satiksmes drošības līmeni un uzlabojot braukšanas ērtības autovadītājiem.

Piebraukšana zemes gabalam pašreiz ir pa Akāciju ielu, kuras daļējs labiekārtojums ir tikai līdz Madaru ielai. Tālāk Akāciju iela ir zemes ceļš bez attiecīgā labiekārtojuma. Detālplāns paredz izbūvēt Akāciju ielu gar visu zemes gabala Ziemeļu robežu.

Ielas platums sarkanajās līnijās – 9m.

No Akāciju ielas paredzēta lokveida brauktuve, kuras platums sarkanajās līnijās arī ir 9m. Ielu shēmas ar sarkanajām līnijām un brauktuvi un ielas profili ir uzrādīti lapā DP – 6. Jārēķinās ar to, ka piebraukšana zemes gabaliem paredzēta galvenokārt ar privāto autotransportu. Sabiedriskā transporta (satiksmes autobusa) kustība notiek pa Parka ielu, kas atrodas 400m attālumā no plānotā zemes gabala.

Brauktuves lokam jāšķērso novadgrāvis, kas izveidojies paralēli Akāciju ielai. Nepieciešams izbūvēt caurtekas. Līdzīgas caurtekas vai tiltiņus nepieciešams izbūvēt arī iebraukšanai četros zemes gabalos, kuriem iebrauktuves organizētas no Akāciju ielas.

Iebraukšana katrā zemes gabalā paredzēta pa 3,5m platu brauktuvi. Mājas novietne 6m no sarkanās līnijas dod iespēju automašīnu novietot savā zemes gabalā pirms iebraukšanas garāžā.

Ņemot vērā pilsētbūvniecisko situāciju, kurā atrodas plānotais zemes gabals, tas izslēdz kāda cita transporta kustību. Faktiski Akāciju ielas turpinājums ir nepieciešams **tikai piebraukšanai** pie plānotajiem apbūves gabaliem.