

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Zemes gabalam  
Ventas ielā 7A, Daugavpilī**

**(kad.Nr.0500 037 2211)**

## **PASKAIDROJUMA RAKSTS. PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI.**

**Saskaņots:**

**Pasūtītājs:**

**Darba izstrādātājs  
SIA „EkKons projekts”  
Valdes loceklis**

  
\_\_\_\_\_ **V.Locs**

  
\_\_\_\_\_ **Ē.Limanovskis**



**2010**

## SATURS

I. Paskaidrojuma raksts.....	1
1. Ievads.....	2
2. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un attīstības nosacījumi.....	2
3. Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums.....	3
4. Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi.....	10
II. Pārskats par detālplānojuma izstrādi.....	12
1. Lēmumi par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu.....	13
2. Zemes robežu plāns un īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti.....	22
3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.....	29
4. Ziņojumi par vērā ņemtajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem.....	38
5. Institūciju sniegto informācija, nosacījumi un atzinumi.....	39
6. Ziņojumi par institūciju nosacījumu ievērošanu.....	63
7. Ziņojumi par detālplānojuma atbilstību teritorija plānojuma prasībām .....	71
8. Cita informācija.....	73

# **I. PASKAIDROJUMA RAKSTS**

## **1. Ievads**

Detālplānojums zemes gabalam kad.Nr.0500 037 2211, Ventas ielā 7A, Daugavpilī tika izstrādāts pamatojoties uz Daugavpils pilsētas domes 2010.gada 08.aprīļa lēmumu Nr.244 (sēdes protokola izraksts Nr.9 §35) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, darba uzdevuma apstiprināšanu zemes gabalam Ventas ielā 7A, Daugavpilī” (turpmāk – lēmums).

Detālplānojuma projekts izstrādāts pēc Vilhelma Loca pasūtījuma un saskaņā ar 2010.gada 29.martā noslēgto līgumu par detālplānojuma izstrādi starp SIA „EkKons projekts” un pasūtītāju Vilhelmu Locu.

Detālplānojuma risinājumi izstrādāti pamatojoties uz Daugavpils pilsētas domes lēmumu un tā pielikumu Nr.1 „Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei” kā arī valsts un pašvaldības institūciju nosacījumiem un ņemot vērā Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu 2006.-2018.gadam.

Projekts izstrādāts saskaņā ar LR MK 10.10.2009.gada noteikumiem Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma noteikumi” prasībām.

## **2. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un attīstības nosacījumi**

### 2.1. Detālplānojuma atrašanās vieta un dabas apstākļi

#### Novietojums un robežas

Plānojamā teritorija atrodas Daugavpils pilsētas ziemeļrietumu daļā, svarīgas pilsētas ielas tuvumā un robežojas: ziemeļu virzienā gar Ventas ielu, dienvidu virzienā Sēņu ielu, ziemeļrietumu virzienā individuālo māju apbūvi gar Ventas ielu un rietumos robežojas ar meža ceļu kurš ved uz apbūvi Ventas ielā 9B.

#### Reljefs un dabas apstākļi

Detālplānojuma teritorija atrodas līdzenā apvidū, ar nelieliem pauguriem un ieplaku teritorijas vidusdaļā. Lielākā teritorijas daļā apmežota. Mazākā augstuma atzīme ir 95,20 virs jūras līmeņa. Augstākās vietas absolūtā atzīme sastāda apmēram 100,98 m. Vidējais teritorijas augstuma līmenis ir apmēram 97-99 m virs jūras līmeņa. Teritorijā plūdi nav novēroti.

Plānojamajā teritorijā aug skuju koku mežs, kurā: lauce sastāda – 0,22ha, mežaudze – 0,4ha, koku augstums līdz 23m ar vecumu līdz 104 gadiem, mežaude – 0,3ha koku augstums līdz 21m ar vecumu līdz 60gadiem. Teritorijas dienvidu daļā ir izveidojusies brauktuve, kas savienota ar Ventas ielu.

2.2. Detālplānojuma teritorijas un tai pieguļošo teritoriju esošā izmantošana un noteiktā plānotā (atļautā) izmantošana.

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar esošo izmantošanas veidu ir meža teritorija, kuru iespējams transformēt par individuālās apbūves teritoriju ar kopējo platību 1,4987 ha.

Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumā 2006.-2018. gadiem kā plānotā (atļautā) detālplānojuma teritorijas izmantošana ir noteikta kā teritorija, kurā pieļaujama meža transformācija mazstāvu dzīvojamo māju apbūvei.

2.3. Zemes īpašuma piederība un aprobežojumi

Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas zemes gabals ar kadastra Nr.0500 037 2211 – Vilhelma Loca nekustamais īpašums, kuram ir apgrūtinājums 0.4kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla 292kvm.

Apkopojot esošo informāciju var secināt, ka šobrīd detālplānojuma izstrādes teritorija atrodas samērā izdevīgā vietā ģeogrāfiskā izvietojuma ziņā. Pēc detālplānojuma izstrādāšanas un apstiprināšanas tiks radīta iespēja racionāli un saudzīgi izmantojot dabas resursus radīt patīkamu vidi individuālās apbūves attīstībai.

### **3. Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums**

3.1. Detālplānojuma projekta priekšlikumi

Detālplānojuma izstrādes rezultātā plānojuma teritorijā ir paredzēts izveidot sekojošas teritorijas:

- 1) Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (MDz),
- 2) Satiksmes infrastruktūras teritorija (Sa);

Tā kā detālplānojums tiek izstrādāts privātpersonas teritorijai (Sa teritorija atrodas uz pašvaldības zemes), projekts piedāvā izveidot labiekārtotu vidi individuālo māju apbūvei. Detālplānojums piedāvā radīt iespēju sadalīt esošo zemes gabalu mazākos

zemesgabalos atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam individuālo māju un infrastruktūras būvniecībai. Detālplānojums piedāvā uzlabot esošo satiksmes infrastruktūru izveidojot braucamo daļu autotransporta, gājēju un velosipēdistu ceļiņu Sēņu ielā.

### 3.2. Plānojuma struktūra

Detālplānojums paredz izveidot 3 atsevišķus zemes gabalus un piešķirt tiem adresāciju. Detālplānojums piedāvā izveidot braucamo ceļu autotransportam pa Sēņu ielu un gājēju ceļiņu. Atbilstoši LR normatīvo aktu prasībām ielas sarkanajās līnijās rezervēta vieta inženiertīklu perspektīvajām trasēm.

### 3.3. Ainavas un zemes transformācija

Detālplānojums paredz maksimāli saglabāt dabas teritoriju ar tai raksturīgo ainavu.

No ainaviskā viedokļa detālplānojuma risinājums paredz teritoriju veidot stilistiski vienotā apbūvē, kas harmoniski iekļautos apkārtējā ainavā, veidojot augstvērtīgu telpisko vidi. Ēku fasādēm, žogiem un citām būvēm jābūt vizuāli augstvērtīgām.

Meža izmantojamās zemes transformācija veicama saskaņā ar 28.09.2004. MK noteikumiem Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”, pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.

Vertikālo plānošanu var veikt tikai transformējamai platībai ar pieļaujamo uzbērumu +0,5m un norakumu -0,5m no teritorijas absolūtā augstuma. Uzbēruma apakšējā robeža un norakuma augšējai robežai jāsakrīt ar transformējamās platības robežām vai jābūt tās iekšpusē. Parcelē Nr.3 izstrādājot tehnisko projektu paredzēt aizbērt bedri. Galīgais risinājums precizējams tehniskā projekta stadijā.

### 3.4. Teritorijas bilance un adresācija

Jaunizveidoto zemes parceļu teritorijas bilance, galvenie rādītāji un aprobežojumi sniegti 3.4.1. tabulā.

3.4.1. tabula. **Teritorijas bilance**

<i>Parceles Nr.</i>	<i>Zemes lietošanas mērķis</i>	<i>Kopējā platība (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Izmantojamā platība (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Apgrūtinājumu, aprobežojumu platība (m<sup>2</sup>), aizsargj. kods</i>	<i>Maksimālais apbūves blīvums (%)</i>	<i>Maksimāli transformējamā platība ( m)</i>
1.	MDz	3140,4	1777,4	38,5 - kods 120401 109,9 - kods 120506 1214,6 - kods 120302 Apgrūt.kopā- 1363m2	15	785
2.	MDz	2705,9	1923,6	782,3-kods 120302 Apgrūt.kopā-782,3m2	15	676
3.	MDz	3334,5	2237,8	1096,7-kods 120302 Apgrūt.kopā- 1096,7m2	15	834
4.	Sa	5912,8	5912,8	138,7 – kods 120401 135,4 – kods 120502 563,8 – kods 120506 270,6 - kods 12020101 194,3 – kods 120401 4610,0 - kods 120301 Apgrūt.kopā- 5912,8m2		1794,2
<b>Kopā</b>		<b>15093,6</b>	<b>11851,6</b>	<b>9154,8</b>	-	<b>4089,2</b>

Atbilstoši izstrādātajam plānojumam zemes gabaliem projekts piedāvā apstiprināt sekojošu numerāciju, kas jāprecizē pirms pašvaldības lēmuma pieņemšanas:

<i>Zemes gabala parces nr.</i>	<i>Piešķiramā adrese</i>
1.	Ventas 7A
2.	Sēņu 2
3.	Sēņu 4

### 3.5. Inženiertehniskais nodrošinājums

Plānojamo teritoriju paredzēts nodrošināt ar sekojošiem inženiertehniskajiem tīkliem – elektroapgādes, telekomunikācijas, gāzes apgādes, ielu apgaismojumu.

Inženiertīklu trasēm rezervēta teritorija Sēņu ielas sarkanajās līnijās.

Inženiertehnisko komunikāciju sistēmas izbūvējamas pēc tehnisko projektu izstrādes.

*Inženiertehnisko tīklu izvietojums norādīts Grafiskajā daļā plānā M 1: 500 „Projektējamo komunikāciju plāns”.*

#### 3.5.1. Ūdensapgāde, kanalizācija un lietus ūdens novadīšana

Teritorijas ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi ir veidoti pamatojoties uz pašvaldības un valsts institūciju izdotajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojuma risinājums paredz nodrošināt visus zemes gabalus, kuru atļautā izmantošana ir *Mazstāvu dzīvojamo māju apbūve (MDz)* ar perspektīvajiem centralizētajiem ūdens apgādes un kanalizācijas inženiertīkliem ar pieslēgšanās vietu Ventas ielā, pēc pilsētas maģistrālo vadu izbūves.

Pirms pilsētas maģistrālo inženiertīklu izbūves katrā zemes gabalā ar atļauto izmantošanu MDz, ir iespējams atsevišķus objektus nodrošināt ar lokālām kanalizācijas ietaisēm, izsmeļamajiem septiņiem. Dzeramā ūdens apgādei projekts piedāvā veidot lokālos urbumus, izvērtējot katru vietu atsevišķi.

Lietus ūdeņu novadīšanai no ceļiem un ielām, gar projektējamo ceļu un ielu malām paredzēts izbūvēt vietējo lietus kanalizācijas sistēmu.

Virszemes ūdeņu novadīšana no katra gruntsgabala ir risināma katrā konkrētā gadījumā, izstrādājot būvprojektus un teritorijas labiekārtošanas projektus.

#### 3.5.2. Elektroapgāde

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes shēma izstrādāta pamatojoties uz A/S „Sadales tīkli” austrumu reģiona izdotajiem tehniskajiem noteikumiem Nr.30R1EO-16.01/557.

Plānojamās teritorijas elektroapgādes nodrošināšanai ielu sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta jauna transformatora apakšstacijas būvniecība 10kV un 0.4 kV pazemes



kabeļlīniju izveidei. Transformatoru apakšstaciju plānots izvietot Sēņu ielas teritorijā starp sarkanajām līnijām. Jaunizveidoto zemes gabalu elektroapgādei ir paredzēts zemsprieguma 0.4kV kabeļlīnijas izbūve, kura izvietojama Sēņu ielas sarkanajās līnijās.

Perspektīvo būvju pieslēgšanai ir paredzētas uzskaites kastes pie iebrauktuves katram zemes gabalam.

Sēņu ielas un trotuāra apgaismojumu veidot izbūvējot pazemes kabeli un pielietojot apgaismes energoefektīvos apgaismes elementus uz metāla stabiem.

Paredzētas perspektīvās kabeļu zonas, pa kurām tiks guldīti kabeli objektu elektroapgādei un saišu veidošanai starp TP, ņemot vērā, ka kabeli ieguldāmi zemē 0.7m dziļumā no ietves virsmas, zem brauktuvēm 1.0m dziļumā. Krustojumu vietās ar citām apakšzemes komunikācijām vismaz 0.25m virs tām. Ievada vietās, zem brauktuvēm kabelis noguldāms aizsargcaurulē no krustojuma uz abām pusēm 1.0m. Virs kabeliem kas nav aizsargcaurulēs, 0.25m no zemes virsmas noguldāma signāllente.

Elektrotīklu tehniskais projekts izstrādājams atsevišķi, saskaņā ar VAS „Latvenergo” Sadales tīkli projektēšanas uzdevumu un ievērojot MK noteikumu Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženiertīklu izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”

### 3.5.3. Gāzes apgāde

Gāzes apgāde zemes gabalam izstrādāts saskaņā ar izdotajiem A/S „Latvijas gāze” 2A.4-2/1437 nosacījumiem.

Vidējā spiediena sadales gāzesvada novietne izveidota Sēņu ielas sarkanajās līnijās atbilstoši 2004.gada 28.decembra izdotajiem noteikumiem Nr.1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”.

Gāzes apgāde katram zemes gabalam tiks precizēta pie tehniskā projekta izstrādes.

### 3.5.4. Sakaru komunikācijas

Saskaņā ar SIA „Lattelecom” izdotajiem tehniskajiem noteikumiem NCS.10.2-18/54/315 detālplānojuma teritorija ir nodrošināma ar telekomunikāciju sakariem:

- 1) jaunas kabeļu kanalizācijas izbūvi no kabeļu akas KA-340/1 vai KA-339 Ventas ielā līdz detālplānojuma teritorijai,
- 2) kabeļu kanalizācijas izbūvi pa Sēņu ielu,

- 3) kabeļu kanalizācijas ievadu izbūvi līdz katrai telefonizējamai ēkai,
- 4) sadales skapju uzstādīšanu jaunizveidoto līnijapbūves teritoriju sarkanajās līnijās.

Augstāk minēto pasākumu izpildei nepieciešama tehniskā projekta izstrāde. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem. Ēku iekšējie telekomunikāciju tīkli izbūvējami atbilstoši Eiropas standarta EN 50173 „Information technology - Generic cabling systems” prasībām.

#### 3.5.5. Siltumapgāde

Detālpārplānojums paredz *Mazstāvu dzīvojamo māju apbūves teritorijās (MDz)* apkures sistēmas risināt individuāli izstrādājot siltumapgādes tehniskos projektus. Perspektīvā iespējams siltumapgādi nodrošināt pieslēdzoties vidējā spiediena dabas gāzes vadam.

#### 3.5.6. Ugunsdrošības nodrošinājums

Detālpārplānojuma zemes gabalu izvietojums un satiksmes struktūra ugunsdzēsības transporta vieglu piekļūšanu visām perspektīvajām būvēm un teritorijām. Skatīt grafiskajā daļā plānu M1:1000 „Adresācijas un satiksmes shēma”.

Detālpārplānojums paredz iespēju pēc centralizēto ūdens apgādes tīklu izbūves nodrošināt ūdens ņemšanu no hidrantiem, kuri tiks izvietoti ielas sarkanajās līnijās atbilstoši izstrādātajam tehniskajam projektam. Izstrādājot inženierinfrastruktūras tīklu un objektu tehniskos projektus un projektējot būvju izvietojumu, ir jāievēro LBN201-07, LRN 222-99 un Civilās aizsardzības likuma prasībām.

#### 3.6. Transporta organizācija

Transporta risinājumi veikti saskaņā ar izdotajiem „Latvijas valsts ceļi” tehniskajiem noteikumiem N4.6.6/86, nemainot kaimiņos esošo zemes gabalu nobraktuvju izvietojumu un parametrus.

Attālums starp ielas sarkanajām līnijām pieņemts attiecīgi 15m, lai nodrošinātu kustību autotransportam, kas netraucētu gājējiem un riteņbraucējiem.

Projekta grafiskajos materiālos ir doti ielu šķērsprofilu risinājumi ar sarkanajām līnijām, un inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu.

Sēņu ielas brauktuves, trotuāra un nobrauktuvu parametri precizējami ielas sarkano līniju ietvaros izstrādājot tehniskos projektus.

### 3.7. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu ir noteiktas: *eksploatācijas aizsargjoslas*.

Ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas gar transporta, inženierkomunikāciju līnijām un objektiem, lai nodrošinātu efektīvu un drošu ekspluatāciju un attīstības iespējas.

Inženiertehniskās apgādes komunikāciju maģistrāles paredzēts izvietot Sēņu ielas sarkanajās līnijās. Izstrādājot inženiertīklu projektus ir jāievēro minimālo attālumu prasības starp cauruļvadiem un kabeliem saskaņā ar likumdošanu.

#### 3.7.1. Aizsargjoslas gar ielu (sarkanā līnija - kods 120301 un būvlaide - kods 120302)

- projekts piedāvā noteikt Sēņu ielu sarkanās līnijas platumu 15m.
- būvlaides attālums no ielas sarkanās līnijas nosakāms 4m.

#### 3.7.2. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem (kods 120401).

- plānotajā teritorijā projektējamie kabeļu kanalizācijas vadi ir izvietojami Sēņu ielas sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta šo komunikāciju ekspluatācija un drošība, tāpēc papildus aizsargjoslas netiek noteikta.
- aizsargjoslas platums noteikts 1.0m no komunikāciju ass uz katru pusi.

#### 3.7.3. Aizsargjoslas ap elektriskajiem kabeļu tīkliem ( kods 120502).

- projektējamās 10kV un 0,4kV pazemes elektrtopārvades kabeļu līnijas un transformatoru apakšstaciju paredzēts izvietot Sēņu ielas sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta komunikāciju ekspluatācija un drošība.
- aizsargjoslas platums tiek noteikts 1m uz katru pusi no pazemes elektrisko līniju ass.

#### 3.7.4. Aizsargjoslas ap ūdensvada (kods 12010101) un kanalizācijas tīkliem (kods12010201, kods 120103).

- projektējamie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli ir izvietojami plānojamās teritorijas Sēņu iela sarkanajās līnijās. Atbilstoši LR likumdošanai tā noteikta 3m uz katru pusi no komunikāciju malējās caurules.

Ūdens ņemšanas vietas tiek plānotas katram zemesgabalam atsevišķi veidojot urbumus vai akas, līdz brīdim, kad tiek izbūvēti centralizētie pilsētas ūdenapgādes tīklu un inženierbūves.

3.7.5. Zemes gabalos ar parcelas Nr. MDz1, MDz2, MDz3 ir pieļaujama izsmeļamo septiku uzstādīšana sadzīves kanalizācijas uztveršanai, līdz brīdim, kad tiek uzbūvēti centralizētie pilsētas kanalizācijas tīkli un inženierbūves.

3.7.6. Aizsargjoslas ap gāzesvadiem un gāzes regulēšanas stacijām (kods 12020101). projektējamie vidējā spiediena gāzes vadu tīkli (līdz 0.4 megapaskāliem) un iekārtas ir izvietojami Sēņu ielas sarkanajās līnijās. Atbilstoši LR likumdošanai aizsargjosla noteikta 1 m uz katru pusi no gāzes vada ass vai 1m no SGRP pa perimetru uz katru pusi.

Kopējo esošo un plāno aizsargjoslu izvietojumu un apgrūtinājumu platības katram jaunizveidotajam zemes gabalam skatīt *Grafiskajā daļā plānu M 1:500 „Apgrūtinājumu un aizsargjoslu plāns”*.

#### **4. Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi**

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izveidot organizētu vidi individuālo dzīvojamo māju un inženiertīklu projektēšanai un būvniecībai, precizējot pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktās atļautās izmantošanas realizācijas iespējas.

4.1. Detālplānojums ir izstrādāts, lai:

4.1.1. nodrošinātu teritorijas kvalitatīvu un sabalansētu izmantošanu, veicinātu līdzsvarotu attīstību un saglabātu vidi atbilstoši pašvaldības ilgtermiņa prioritātēm un attīstības plāniem;

4.1.2. nodrošinātu kvalitatīvu dzīves vidi cilvēkam un sabiedrībai kopumā;

4.1.3. garantētu zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu vai lietošanā nodoto zemi saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem;

4.1.4. nodrošinātu teritorijas mērķtiecīgu izmantošanu atbilstoši Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumam 2006.-2018.g. un veidotu jaunas kvalitatīvas atpūtas, sporta un rekreācijas teritorijas.

4.2. Detālplānojuma izstrādāšanas uzdevumi ir:

4.2.1. izstrādāt Ventas un Sēņu ielas rajonā zemes gabalam ar kadastra Nr. 0500 037 2211 detalizētu teritorijas atļauto izmantošanu, kā arī piedāvāt plānojuma risinājumus pieguļošajai teritorijai saskaņā ar spēkā esošo Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu un apbūves noteikumiem;

4.2.2. paredzēt individuālo dzīvojamo māju apbūvi un noteikt jaunizveidojamo zemes gabalu adresāciju;

4.2.3. plānojuma aptvertajā teritorijā atspoguļot apgrūtinājumus un zemes gabalu izmantošanas ierobežojumus: inženierkomunikācijas un to aizsargjoslas, servitūta ceļus;

4.2.4. paredzēt plānojamajai teritorijai visu nepieciešamo infrastruktūru un inženierkomunikācijas;

4.2.5. noteikt maksimāli pieļaujamo apbūves intensitāti, blīvumu un brīvās teritorijas rādītājus;

4.2.6. izstrādāt apbūves noteikumus, nosakot teritorijas atļauto izmantošanu, apbūves augstumu un stāvu skaitu, ēku būvlaides, ceļu un ielu sarkanās līnijas, šķērsprofilus utt.