

1. Ievads

Detālplānojuma izstrādes uzsākšanas pamatā ir fiziskas personas Oļega Astašonoka izteiktā iniciatīva viņam piederošajos zemes gabalos īstenot apbūves projektu. Apbūvei izvēlēta teritorija ietilpst Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gg. mazstāvu dzīvojamajai apbūvei paredzētajā zonā.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Daugavpils pilsētas domes 2009.gada 12.marta lēmumu Nr.149, pamatojoties uz apstiprināto Darba uzdevumu.

Teritorijas detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gg. un tā grozījumu risinājumiem, detalizējot un precizējot tajā noteikto teritorijas plānoto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus (Daugavpils pilsētas domes 2009.gada 12.februāra saistošie Noteikumi Nr.5 „Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves Noteikumi 2006.-2018. gadam“.)

Detālplānojuma izstrāde veikta, ievērojot spēkā esošos LR likumdošanas aktus.

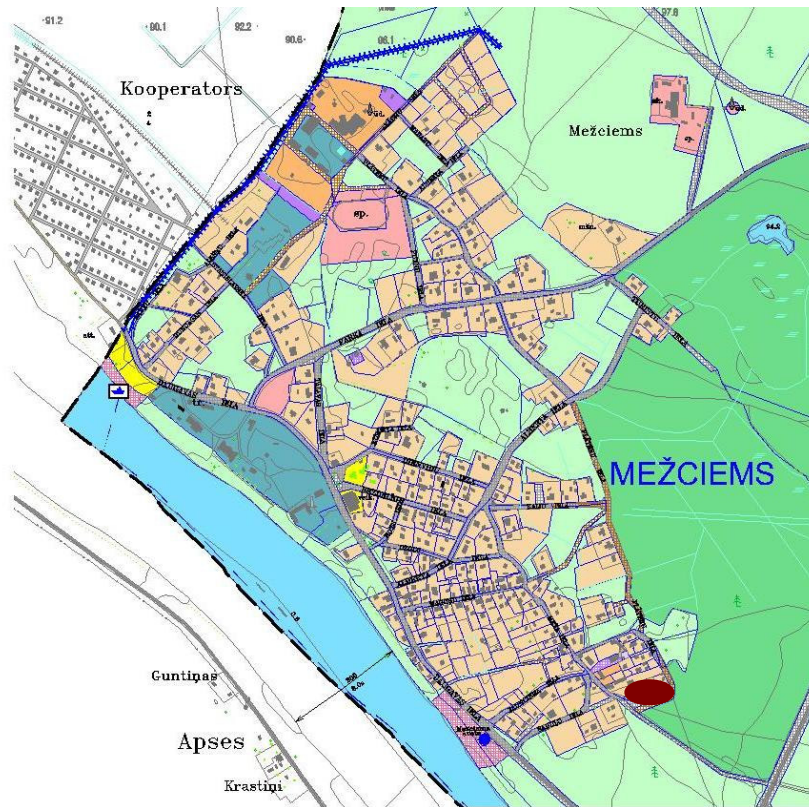
Detālplānojuma izstrādē tika ņemti vērā Pasūtītāja priekšlikumi un ierosinājumi, kā arī atbildīgo institūciju nosacījumi.

2. Detālplānojuma teritorija

Detālplānojuma teritorijas robežas ir: zemes gabala ar kad. Nr. 0500 039 1126 ziemeļu robeža, zemesgabala ar kad. Nr. 0500 039 0113 un zemesgabala Nr.0500 039 0901 robeža. Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādes teritorijā ietilpst sekojoši zemes gabali:

- Kadastra nr. 0500 039 1126
- Kadastra nr. 0500 039 1001 (daļēji)
- Kadastra nr. 0500 039 1221 (daļēji)
- Kadastra nr. 0500 039 0113 (daļēji)

Detālplānojuma teritorijā ietilpst arī pieguļošās Meža ielas daļa. Plānojuma teritorijas kopējā platība ir aptuveni 0,3 ha.



Attēls Nr. 1. Detālplānojuma teritorija Mežciema mikrorajonā. Izkopējums no Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma kartes.



Attēls Nr. 2. Detālplānojuma teritorijas kadastra vienību shēma.

3. Mērķis un uzdevumi

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir:

- detālplānojumā precizēt teritorijas plānojumā noteiktās atļautās izmantošanas – meža zemes transformācija – realizācijas iespējas mazstāvu dzīvojamo māju apbūvei, saskaņā ar apstiprināto Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu, valsts institūciju nosacījumiem, likumdošanas un normatīvo aktu prasībām.
- izstrādāt nosacījumus meža zemes transformācijai par mazstāvu apbūves teritoriju;
- noteikt teritorijā esošās aizsargjoslas un apgrūtinājumus, kā arī noteikt jaunas aizsargjoslas un aprobežojumus, ja tas nepieciešams;
- paredzēt plānoto inženierkomunikāciju izvietošanu;
- izstrādāt teritorijas apbūves un meža transformācijas shēmu, nodrošinot apkārtējās teritorijas līdzsvarotu attīstību un esošo dabas teritoriju saglabāšanu.

4. Esošās situācijas apraksts

Plānošanas teritorija atrodas Daugavpils pilsētas administratīvās teritorijas robežās Mežciema rajonā. Mežciems ir vēsturiski savdabīgs dzīvojamais rajons ar vasarnīcu un savrupmāju apbūvi.

5. Pašreizējā teritorijas izmantošana

Plānojuma teritorijas daļu aizņem:

- Neapbūvētas dabas pamatnes teritorijas ar meža ceļiem;
- Pašlaik neapbūvētā mazstāvu dzīvojamai apbūvei plānotā teritorija;
- Tehniskās nozīmes teritorija gaisa elektropārvades līniju aizsargjoslas robežās.



6. Zemes īpašums

Saskaņā ar iesniegtajiem Valsts Zemes dienesta datiem no Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra detālplānojuma teritorijā ietilpstošo zemes vienību īpašnieku sastāvs ir sekojošs:

- Kadastra nr. 0500 039 1126 – fiziska persona Oļegs Astašonoks;
- Kadastra nr. 0500 039 0113 – Daugavpils pilsētas pašvaldības tiesiskajā valdījumā esošs zemes gabals;
- Kadastra nr. 0500 039 1001 – Daugavpils pilsētas pašvaldības tiesiskajā valdījumā esošs zemes gabals;
- Kadastra nr. 0500 039 1221 – Daugavpils pilsētas pašvaldības tiesiskajā valdījumā esošs zemes gabals.

7. Reljefs

Plānojuma teritorija atrodas pilsētas rietumu daļā. Visi plānojuma teritorijā iekļautie zemes gabali ir apmežoti. Teritorijas reljefs ir nelīdzens. Zemes atzīmes svārstās no 98.27.62 v.j.l. līdz 96.14 v.j.l..



8. Detālplānojuma priekšlikumi teritorijas attīstībai

8.1. Zemes vienību sadale

Zemes gabala lielums mazstāvu dzīvojamai apbūvei teritorijās, kur pieļaujama meža transformācija, nedrīkst būt mazāks par – 2400 m². Gadījumā, ja esošajā zemesgabalā ir iespējams racionāli izvietot būvi un izpildīt pieļaujamā apbūves blīvuma un minimālās brīvās teritorijas prasības, apbūvei pieļaujamā zemesgabala lielumu var samazināt, pamatojoties uz detālplānojumu. (Apbūves noteikumi 6.2.3.17 p). Apbūvei paredzēta esošā zemesgabala izmērs tiek aprēķināts individuāli, ņemot vērā, ka mežs aizņem tikai 500 m², kas ir ¼ no zemes gabala platības:

$$S=2400 -2400*0,25= 1800 \text{ m}^2$$

Esošais zemes gabals 0500 039 1126 ļauj racionāli izmantot būves un maksimāli saglabāt zemes gabalā esošās meža platības.

Zemes gabalu sadales rezultātā veidojas pamatnosacījumi Meža ielas sakārtošanai..

8.2.Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona MDz

Esošā zemesgabala ar kad. nr. 0500 039 1126 plānotā izmantošana atbilst Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajai izmantošanai. Mazstāvu dzīvojamo māju teritorijai noteikts primārais izmantošanas mērķis – individuālo māju un vienkārtu un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Būvlaide – min 6 metri no sarkanās līnijas.

Apbūves zemes gabalam tiks nodrošināta piebraukšana no Meža ielas.

Zemes gabalu teritorijā pieļaujama meža transformācija mazstāvu dzīvojamo māju apbūvei. Lai maksimāli saglabātu teritorijā esošo mežu un vienlaicīgi nodrošinātu īpašniekiem zemes gabalu attīstības iespēju saskaņā ar teritorijas plānojuma risinājumiem, noteiktas īpašas prasības zemes gabala brīvās teritorijas saglabāšanai. Detālplānojuma grafiskajā daļā atzīmēti saglabājamie koki, ņemot vērā būvju iespējamo, racionālo izvietojumu un esošo koku vērtību un stāvkli saskaņā ar izstrādāto Meža apsaimniekošanas plānu.

8.3.Inženiertehniskās apgādes objektu teritorija (T zona)

Precizējot teritorijas plānojumā noteikto zemes izmantošanu, detālplānojuma ietvaros piedāvāts zemesgabala 0500 039 0113 daļai (izņemot Meža ielai pieguļošo posmu) noteikt izmantošanas mērķi – inženiertehniskās apgādes objektu teritorija atbilstoši to reālai izmantošanai – meža stiga gaisa elektropārvades līniju un to aizsargjoslu izvietojumam.

8.4.Apstādījumu un labiekārtotas dabas teritorija (DT zona)

Zemesgabala ar kad.nr 0500 039 1221 un zemesgabala 0500 039 1001 daļas teritorijai saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma noteikta izmantošana – apstādījumu un labiekārtotas dabas teritorija.

8.5.Inženiertehniskās komunikācijas

8.5.1. Vispārējie dati

Plānojuma teritorijā esošo komunikāciju izmantošana un aizsardzība jānodrošina atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Gadījumos, ja esošie tīkli traucēs projektēto brauktuves ierīkošanai, tehniskajā būvprojektā jāparedz esošo tīklu iznešana un pārcešana paredzētajā inženiertehniskajā koridorā. Ap esošām un plānotām komunikācijām paredzētas ekspluatācijas aizsargjoslas, kas ietilpst ceļa zemes robežās un neskar apbūvei paredzētos zemes gabalus.

8.5.2. Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānojuma teritorija nav nodrošināta ar centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu. Īstermiņa programmā ir paredzēta lokālo ūdens ņemšanas ierīču izbūve katrā atsevišķā zemes gabalā: grodu akas vai artēziskie urbumi. Notekūdeņu savākšanai jāriko septiņi, nodrošinot septisko dūņu regulāru izvešanu. Septiņu tvertņu izvietojuma paredzēta katrā zemes gabalā apbūvei pieļaujamās zonas robežās.

8.5.3. Elektroapgāde

Teritorija ir labi nodrošināta ar elektroapgādes iespējām. Apbūvei paredzētā gabala elektroapgādes risinājums jāizstrādā individuāli tehniskā būvprojekta sastāvā.

8.5.4. Siltumtīkli

Detālplānojuma teritorijā nav tehnisku iespēju pieslēgt objektus pie pilsētas centralizētajiem siltumapgādes tīkliem. Siltumapgāde tiks risināta lokāli.

8.5.5. Lietus ūdens novadīšana

Lietus ūdens novadīšana no detālplānojuma teritorijas jārisina, izstrādājot iekšpagalma tīklu risinājumus tehniskā projekta ietvaros.

9. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Plānojuma teritorijā noteiktas inženiertehnisko komunikāciju ekspluatācijas aizsargjoslas. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi aprakstīti "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos" un atspoguļoti grafiskajā daļā.