

## 2. PASKAIDROJUMA RAKSTS

### Teritorijas raksturojums

Ruģeļu dzīvojamais rajons atrodas pilsētas DA daļā. Rajons sava ģeografiskā novietojuma dēļ ir ļoti gleznains – no Z izvietots liels meža masīvs, bet D to robežo Daugavas upes ūdeņi. Ruģeļu dzīvojamais rajons vēsturiski izveidojies ap 1980-1985.gadu, kad aktuāls bija Daugavpils HES celtniecības jautājums. Līdz 1989.gadam bija uzbūvēts 5 un 9 stāvu māju rajons pēc vienota projekta, bērnudārzs – sākumskola, degvielas uzpildes stacija. Rajons pilnībā apgādāts ar inženierkomunikācijām – ūdensvadu, kanalizāciju, lietus ūdens kanalizāciju, siltumtrasi, gāzes vadu, elektrotīkliem. Rajonā pēc HES būvdarbu pārtraukšanas apstājās dzīvojamo māju būvniecība, un netika uzbūvēti nepietiekošie infrastruktūras objekti.

1985.gada pilsētas genplānā pretī daudzstāvu rajonam, teritorijā starp Nometņu ielu un Daugavas krastu paredzēta daudzstāvu apbūves rajonu, kuru 1995.gada korekcijas projektā nomainīja ar mazstāvu apbūvi.

### 2.1. Detālplānojuma mērķis un uzdevumi

2.1.1. Pašreizējā laikā Daugavpilī ir ļoti liels pieprasījums pēc ģimenes māju apbūves zemes gabaliem. Teritoriju īpašniekiem, kuriem atjaunotas zemes īpašuma tiesības uz zemes gabaliem ģimenes māju apbūves rajonos, nespēj pilnībā apmierināt lielo pilsētas iedzīvotāju pieprasījumu. Daugavpilī SIA "Lokanība" ir vienīgā uzņēmējstruktūra, kura būvē ģimenes māju ciematu "Ezerciems".

2.1.2. Daugavpils pilsētas dome 2004.gada 13.aprīlī pieņēma lēmumu Nr.375 par Ruģeļu rajona detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi – sagatavot teritoriju ģimenes māju būvniecībai, dodot iespēju pilsētas iedzīvotājiem uzlabot savus dzīves apstākļus un vienlaikus ļoti gleznainā teritorijā izveidot sakārtotu pilsētvidi.

2.1.3. Rajona paplašināšanās ar potenciālu iedzīvotāju skaitu būtu par stimulu uzņēmējstruktūrām attīstīt Ruģeļu rajona infrastruktūru.

2.1.4. Detālprojekta izstrādi, sabiedrisko apspriešanu un citus jautājumus, saistītus ar šīs teritorijas attīstību organizē un veic Domes Būvvaldes nodaļas speciālisti.

Ir izstrādāts:

- teritorijas plānojums ar zemes gabalu izvietojumu, ielām Daugavas krastu labiekārtošanu un izmantošanu;
- "Apbūves noteikumi Ruģeļu privātmāju rajonam";
- svarīgāko ielu apbūves apjomu notinumi u.c. materiāls.

2.1.5. Būvvalde pasūtīja sertificētam speciālistam teritorijas elektroapgādes projektu un veido dialogu ar VAS "Latvenergo" Austrumu elektriskajiem tīkliem par rajona elektroapgādes būvniecības nosacījumiem.

2.1.6. Notikušas sarunas starp Būvvaldi un SIA "Daugavpils ūdens" un a/s "Latvijas gāze" par inženierkomunikāciju būvniecības nosacījumiem.

## **2.2. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts**

Teritorija, kurā paredzēta izstrādāt detālplānojumu, no Z robežas ar Nometņu ielu, no R ar Dzirnupītes gravu, no D ar Daugavas krastu, no A ar Apšu ielu. Teritorija ir ļoti ainaviska, netālu atrodas mežs, Daugavas upe, dārzkopības sabiedrība "Draudzība", dzīvojamais rajons ar apkalpes objektiem. Rajonam pieņemamā attālumā atrodas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas, kas dod iespēju pieslēgties arī rajona perspektīvajiem nomniekiem.

Pa Nometņu ielu ir laba autobusu satiksme. Šis rajons attāluma ziņā no pilsētas vēsturiskā centra ir ievērojami tuvāk nekā Viduspoguļankas apbūves rajons.

Teritorija izvietota garenvirzienā paralēli Daugavai. Divās daļās to sadala ap 2 ha liels zemes gabals, kas pieder fiziskai personai. Pirmā teritorija, kas ir tuvāk pilsētas centram ir bez izmantojuma. Agrāk tajā atradās grānts drupināšanas un šķirošanas uzņēmums, pēc kura likvidācijas palika degradēta vide – nelīdzens, bedrains reljefs, dažādu būvju betona paliekas – pamati un konstrukcijas. Teritorijā aug nedaudz koki, galvenokārt priedes, kuras piemērojas neauglīgās augsnes apstākļiem.

Otrā, tālākā teritorija, kas pēc platības ir daudz lielāka par iepriekšējo, pašreiz izvietoti iedzīvotāju sakņu darzi. Neskatotie uz to, ka lielākā daļa teritorijas ir apstrādāta, kopiespaids ir vairāk degradētas nekā sakārtotas vides, jo dārzi ir norobežoti ar dēļu un stieņu paliekām, būdas ir no skārda, dēļu un paneļu gabaliem. Teritorijā aug dažādi lieli koki – apses, liepas, papeles, kadiķi. Kokus nepieciešams speciālistiem apsekot. Veselos kokus piedāvāts iekļaut kopējā apbūvē ainavas akcentēšanai. Visā teritorijā atrodas celiņi, kas ved uz Daugavas krastu.

Izvēlētā teritorija atšķirībā no citām teritorijām gar Daugavas krastu atrodas uz augstākas atzīmes un nav pakļauta ilggadējam Daugavas plūdu riskam. 2004.gada pavasarī, kad Daugava bija konstatēti lielākie plūdi pēdējos piecpadsmit gados, ūdenslīmenis nerasniedza apbūvei paredzēto teritoriju. Būvvaldes darbinieki vairākas reizes apsekoja teritoriju, fiksēja to fotomateriālā un atzīmēja maksimālo ūdens līmeni topogrāfiskajā plānā ( skatīt grafisko un foto materiālu).

## **2.3. Detālplānojumu risinājumu apraksts un pamatojums**

Detālplānojumā paredzēts izveidot zemes gabalus ģimenes māju būvniecībai. Zemes gabalu lielums vidēji 1100 m<sup>2</sup>, pie minimālās zemes gabala platības 600 m<sup>2</sup>, kas šim rajonam noteikts "Apbūves noteikumos". Zemes gabali piecās rindās izvietoti paralēli Daugavas krastam. Kopējais zemes gabalu skaits – 80-100. Atšķiras teritorija, kur bija grānts šķirotava, jo tur nav līdzena krasta līnija.

Lielākajā teritorijā veidojas divas iekšējās ielas ar platumu 10 m. Zemes gabalu izmēri ir dažādi un atšķiras katrai rindai. Visgarākie ir gar Nometņu ielu, visšaurākie gar Daugavas krastu.

Pirmajās divās rindās gar Nometņu ielu paredzēts izvietot divstāvu mājas, kas ar vienstāvu garāžu apjomiem bloķējas pa pāriem. Šaurākie gabali, kas izstiepti Daugavas virzienā, dod iespēju izvietot lielāku gabalu skaitu. Publiskās apspriešanas pirmajā kārtā ļoti liels pieprasījums bija tieši pēc šiem zemes gabaliem.

Katrai mājai piesaistē norādīts maksimālais mājas garums gar ielu un attālums līdz zemes gabala robežai. Šie rādītāji atšķiras gandrīz katram zemes gabalam. Apbūves līnija noteikta 6m no ielu sarkanajām līnijām. Zemes gabalos gar Daugavas krastu paredzēts izvietot zemākas mājas, kurām akcentētas fasādes pret upi, jo šī apbūve veidos krasta apbūves panorāmu un būs pārredzama no pretējā krasta. Zemes gabalos nav paredzēts izveidot saimniecības ēkas vai citas palīgbūves. Dārza inventāra noliktavas bloķētas ar garāžām mājas apjomos. Vienīgi gar Nometņu ielu paredzēti žogi no mūra stabiņiem ar koka latu pildījumu.

Pārējo zemes gabalu norobežošanai paredzēti "Bekert" tipa metāla sieta žogi.

Ļoti interesants un ainavisks apbūves komplekss paredzēts teritorijā starp Dzirnupīti un privātīpašuma teritoriju. Šeit rekomendēts individuāli izstrādāt interesantus projektus.

Sīkāk apbūves nosacījumi ir noteikti speciāli izstrādātajos "Apbūves noteikumos Ruģeļu rajonam".

Augstākminētie priekšlikumi ir izstrādāti ar mērķi – **katram ģimenes mājās īpašniekam** dod iespēju no savas mājas otrā stāva līmeņa redzēt Daugavas ūdeņus. Māju individuālā piesaiste izstrādāta tā, ka katrai apbūves rindai veidojas brīva skata josla Daugavas virzienā.

Projektā saglabājamas gājēju taciņas, kas ved uz Daugavas krastu. Sakņu dārzu lietošana paredzēta krasta teritorijā tikai līdz būvniecības pabeigšanai. Tālākā krastu izmantošana paredzēta, atjaunojot dabīgo augu seku, izveidojot gājēju celiņus, organizētas atpūtas vietas, iespējams laivu staciju.

Pie Nometņu ielas paredzēts zemes gabals komerc vai apkalpes rakstura objekta izvietošanai.

#### **2.4. Topogrāfiskais plāns, kas izskatīts detālplānojuma sagatavošanai.**

Ruģeļu rajona detālplānojums ir izstrādāta uz VZD Dienvidlatgales reģiona Daugavpils nodaļā izgatavotā topogrāfiskā plāna M 1:500. Plānā attēlots reljefs, Nometņu un Apšu ielu teritorijas, Daugavas krasta līnija, ūdens līmeņa atzīme, uznestas vidējo un maksimālo plūdu līnijas, augošie koki un citi elementi, kas atrodas teritorijā. Atsevišķi tiek izstrādāts projektā rasējums ar reljefa organizāciju un projektējamo ielu profiliem.

Zemes gabalam projektā paredzēta adrese, pamatojoties uz MK noteikumiem "Adresācijas noteikumi".

Jaunizveidoto ielu nosaukumus piedāvāts izvēlēties publiskajā apspriešanās, no vairākiem variantiem. Ielu nosaukumi piedāvāti no ģeogrāfiskajiem nosaukumiem dabas parkā "Daugavas loki", kas ir tuvākais interesantākais tūrisma objekts Dienvidlatgalē. Pagaidām projekts piedāvā vispārinātos nosaukumus – "1.iela", "2.iela".

Publiskās apspriešanas gaitā tiek piedāvāti ielu nosaukumi – Senlejas iela un Strautu iela.

## **2.5. Teritorijas inženierapgāde**

2.5.1. Pamatojoties uz Sabiedrības veselības aģentūras un Reģionālās vides pārvaldes izdotajiem tehniskajiem noteikumiem, paredzēta būvējamo ģimenes māju pieslēgšanās pie pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīkla. Projekta izstrādi un tālāko būvniecību paredzēts organizēt SIA "Daugavpils ūdens" pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

2.5.2. Zemes gabalu apgādi ar elektroenerģiju un ielu ārējo apgaismojumu paredzēts realizēt pēc a/s "Latvenergo" Austrumu elektrisko tīklu programmas, 40% no kapitālieguldījumiem sedz "Latvenergo", bet 60% jāsedz pašiem būvētajiem, kā tas jau raksturīgs agrākajai apbūvei pilsētā. Šajā situācijā nepieciešama jaunas apakšstacijas būvniecība, kas ievērojami sadārdzinās izmaksas.

Būvvalde organizē elektroapgādes projekta izstrādāšanu.

2.5.3. Ģimenes māju apkurināšanai paredzēts izmantot dabīgo gāzi. Pēc provizoriskām aplēsēm a/s "Latvijas gāze" Daugavpils gāzes iecirknis dabīgās gāzes vada būvniecību gatavs uzsākt tikai pie noteikuma, ka tiek uzbūvētas vienlaikus visas mājas un līdz ar to rodas reāli patērētāji. Augstākminētie noteikumi no inženierkomunikāciju turētājiem nosaka izvēlētā rajona apbūves nosacījumus:

- 1) visai teritorijai nepieciešama vienlaicīga apbūve, kas būs noteikta Domes lēmumā 4 gadi no zemes gabala iedalīšanas. Katram potenciālajam būvētajam nepieciešams izvērtēt savas finansiālās un organizatoriskās iespējas;
- 2) zemes gabals ģimenes māju būvniecībai ir pašvaldības īpašums, kas atrodas noformēšanas procesā un būvētajiem tiks iedalīts nomā. Īpašus nosacījumus par apbūvi nolemts atrunāt noslēgtajā zemes nomas līgumā starp Daugavpils pilsētas domi un zemes gabala nomniekiem vai Domes lēmumā par zemes gabalu iedalīšanu;
- 3) būvētajiem nepieciešami kvalitatīvi būvprojekti, kas atvieglos būvniecības procesu.

## **2.6. Teritorijas labiekārtošana**


2.6.1. Ielu izbūvi teritorijā plānots būvēt par pilsētas budžeta līdzekļiem, paredzot attiecīgo finansējumu pēc izstrādātajām komunālās saimniecības nodaļas tāmēm 2005.gada, 2006. gada budžetā. Ielu būvniecības termiņus nepieciešams saskaņot ar komunikāciju būvniecību.

2.6.2. Auglīgo zemes slāni pirms būvniecības nepieciešams noņemt un pēc tam izmantot teritorijas labiekāršanā.

2.6.3. Zemes gabalos rekomendēts iespēju robežās saglabāt augošos vērtīgos kokus un iekļaut tos kopējā ainavā. Teritorijas apzaļumošanā izmantot Latgales ainavai raksturīgās augu sugas. Pieļaujama arī cirpto dzīvžogu veidošana. Ievērojot apbūves specifiku, rekomendējami zemi kokaugi un krūmaugi.

2.6.4. Daugavas krastos nepieciešams atjaunot dabīgo pamatni, kas ir ievērojami degradēta. Šeit nepieciešamas speciālistu rekomendācijas, krastu sakārtošanas iniciatoriem, organizētājiem un reālajiem darītājiem. Daugavas krastos iespējams ar laiku atjaunot dabiskās augu sugas, kuras raksturīgas tikai šai klimatiskajai joslai un Daugavas krastiem.

Iespējams, ka varētu būt lietderīga sadarbība ar Daugavpils Universitātes bioloģijas fakultātes studentiem.



U. Kediņa