

Paskaidrojuma raksts

1. Ievads

Detālplānojuma izstrādes uzsākšanas pamatā ir SIA „Rivona” izteiktā iniciatīva tai piederošajā zemes gabalā īstenot daudzfunkcionāla centra būvniecības projektu. Apbūvei izvēlētā teritorija ietilpst Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gg. detālplānošanai paredzētajā zonā. Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Daugavpils pilsētas domes 2006.gada 27.jūlija lēmumu Nr.662, pamatojoties uz apstiprināto Darba uzdevumu.

Detālplānojuma mērķis: precizēt esošo zemes gabalu atļauto izmantošanu piena kombināta rajona turpmākās attīstības kontekstā, sakārtot ielu un brauktuviņu sistēmu.

1.pasažieru ielas rajona teritorijas detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gg. risinājumiem, detalizējot un precizējot tajā noteikto teritorijas plānoto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojuma izstrāde veikta, ievērojot sekojošus likumdošanas aktus:

- Latvijas Republikas 2002.gada 12.jūnija „Teritorijas plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas MK noteikumi Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”
- 1991.gada likums “Par zemes reformu Latvijas pilsētās”;
- 1995.gada “Būvniecības likums”;
- 05.02.1997. “Aizsargjoslu likums”;
- 01.04.1997. LR MK noteikumi Nr.112 “Vispārīgie būvnoteikumi”;
- Daugavpils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Detālplānojuma izstrādē tika ņemti vērā sabiedriskās apspriešanas 1. un 2. posma laikā izteiktie sabiedrības priekšlikumi un ierosinājumi, kā arī atbildīgo institūciju nosacījumi. Saņemto priekšlikumu analīze pievienota II sējumā „Pārskats par detālplānojuma izstrādi”.

2. Detālplānojuma teritorija

Detālplānojuma teritorijas robežas ir: Dīķu iela, 2.preču iela, Malu iela, 1.pasažieru iela. Plānošanas teritorijā iekļauti sekojoši zemes gabali:

- Kadastra nr. 05000090808
- Kadastra nr. 05000090804
- Kadastra nr. 05000090724
- Kadastra nr. 05000090806
- Kadastra nr. 05000090805
- Daļēji nr.05000090802

Teritorijas 1.Pasažieru ielas un Malu ielas rajonā detālplānojums
PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma teritorijā ietilpst arī pieguļošās ielas un brauktuves: Malu ielas (Kad.Nr. 05000090716), 1.pasažieru ielas (Kad.Nr.05000091009) posmi.

Plānojuma teritorijas kopējā platība ir aptuveni 6 ha.

3. Mērķis un uzdevumi

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir:

- noteikt turpmāko zemes izmantošanu un detalizēt Daugavpils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus;
- sakārtot esošo ielu struktūru, nodrošinot piekļūšanu visiem apbūves zonas gabaliem un sekmēt satiksmes infrastruktūras attīstību atbilstoši Daugavpils pilsētas teritorijas izmantošanas noteikumiem;
- noteikt teritorijas izmantošanas aprobežojumus;
- radīt priekšnoteikumus darījumu un sabiedriskās nozīmes objektu apbūves attīstībai neapbūvētajos zemes gabalos, vienlaikus nodrošinot apkārtējās teritorijas līdzsvarotu attīstību;
- paredzēt labiekārtošanas risinājumus: apstādījumu zonas un teritoriju autonomvietnēm;
- noteikt inženierkomunikāciju izvietojumu.

4. Esošās situācijas apraksts

Plānošanas teritorija atrodas Daugavpils pilsētas administratīvās teritorijas robežās, piena kombināta rajonā. Rajona apbūve, kuru veido, galvenokārt, ražošanas apbūve, dzelzceļa apkalpes objekti, bērnu pirmskolas izglītības iestāde un daudzstāvu dzīvojamās mājas, bija uzsākta padomju laika 70.-80. gados, kad aktīvi strādāja Daugavpils piena kombināts, viena no lielākajām reģionālās nozīmes piena pārstrādes rūpnīcām Latvijas ziemeļaustrumos. Apbūvei bija iedalīta purvainā teritorija starp dzelzceļiem pilsētas ziemeļaustrumu daļā.

Plānojuma teritorijas lielāko daļu aizņem neapsaimniekota, pamesta bijusī rūpnieciskās nozīmes teritorija. Padomju laikos pilsētas uzņēmuma „Spec ATP” infrastruktūras izveides vajadzībām tika iedalītas lielas platības pilsētas ziemeļaustrumu daļā. Degradētajā teritorijā izgāzti būvgruži un sadzīves atkritumi, atrodas ar būvgružiem piesārņots dīķis. Daļēji saglabājušies asfaltēti un grants celiņi un apkalpes laukumi. Teritorijā atrodas 2 civilās aizsardzības pazemes būves.



Plānojuma teritorijas esošais stāvoklis

Plānojuma teritorijā atrodas inženiertehniskā būve – kanalizācijas sūkņu stacija, kuru apsaimnieko SIA “Ūdens nesējs”.

Teritorijas plānojuma teritorijā iekļauta arī satiksmes nolūkiem rezervētā josla, kā arī koplietojamā, neapsaimniekotā zaļā josla, kurā izbūvēti siltumtīklu gaisa vadi un kas norobežo ražošanas zonu no garāžu apbūves.

5. Pašreizējā teritorijas izmantošana

Plānojuma teritorija pārsvarā ir ražošanas un tehnisko objektu teritorija. Saskaņā ar spēkā esošo Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu 2006.-2018.gg. šīs teritorijas ir atzīmētas kā jauktās apbūves teritorijas.

Kopumā esošā teritorijas izmantošana ir :

- Satiksmes teritorijas
- Inženiertehniskās apgādes objekti
- Ražošanas objektu un noliktavu teritorijas

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:
Zemesgabals ar kad. Nr.05000090808 – SIA “RIVONA” īpašums;

Teritorijas 1.Pasažieru ielas un Malu ielas rajonā detālplānojums
PASKAIDROJUMA RAKSTS

Zemesgabals ar kad. Nr.05000090724 – SIA “RIVONA” īpašums;
Zemesgabals ar kad. Nr.05000090802 –SIA “Labiekārtošana” īpašums;
Zemesgabals ar kad. Nr.05000090805 – VAS „Latvijas dzelzceļš” īpašums;
Zemesgabals ar kad. Nr.05000090806 – pašvaldības īpašums;
Zemesgabals ar kad. Nr.05000090804 – pašvaldības īpašums;

7. Reljefs

Plānojuma teritorija atrodas pilsētas ziemeļaustrumu daļā. Zemes atzīmes svārstās no 91.43 līdz 96.02.

Teritorijas reljefs nav līdzens, ir pārveidots saimnieciskās darbības rezultātā. Teritorijas rietumu daļā atrodas dabīga ūdenstilpne. Visa zemesgabala teritorija ir izrakņāta, jo daļēji tika izmantota smilts ieguvei. Teritorijas daļā atrodas stihiskā izgāztuve.

Teritorijas apbūvei nepieciešama inženiertehniskā sagatavošana. 1.pasažieru ielai pieguļošajā daļā ir saglabājusies apzaļumota zona ar lapu koku apstādījumiem.

8. Detālplānojuma priekšlikumi teritorijas attīstībai

Plānošanas teritorija atrodas Malu, Stacijas un 1.pasažieru ielu transportmezglā ar vienlīmeņa dzelzceļa šķērsojumu, kas savieno Jaunbūves rajonu, Centra rajonu un Jaunforštades rajonu. Pašreizējā rajona attīstība nav pilnvērtīga, jo tajā trūkst darījumu sabiedriskā nozīmes centra. Rajonam ir vāji attīstīta komerciāla infrastruktūra. Esošā dzīvojamās apbūves turpmākā attīstība nav iespējama, neizveidojot rajona centru. Saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma risinājumiem pilsētai jāatbalsta policentrisko attīstības modeli, kas nodrošina daudzfunkcionālas teritoriju izmantošanas iespējas. Piena kombināta rajonā jāveicina jauna pilsētas rajona centra veidošanos, tādējādi atslogojot esošo pilsētas centru. Pašreiz neizmantotā, degradētā teritorija sniedz lieliskas iespējas izvietot darījumu un sabiedriskās nozīmes objektus.

8.1.J-1 zona

Teritorija paredzēta tirdzniecības un atpūtas centra būvniecībai un/vai pēc projekta risinājumiem daļēji var tikt apbūvēta ar daudzstāvu dzīvojamām mājām.

Pamatnostādnes J-1 zonas apbūves projekta ģenerālplāna risinājumu izstrādei:

- Pēc iespējas saglabāt un pilnveidot esošo apzaļumoto teritoriju pie 1.pasažieru ielas.
- Paredzēt apbūves apjomu izvietošanu teritorijas rietumu daļā (kas piekļaujas SIA “Labiekārtošana” zemesgabalam).
- Gadījumā, ja zemes gabals tiks dalīts, paredzēt vienotas apbūves koncepcijas realizāciju
- Teritorijas sagatavošanai paredzēt planēšanas darbus un esošā mākslīgā dīķa aizbēršanu.
- Izstrādājot apbūves projektu, paredzēt teritorijā esošo spiedvadu iznešanu ārpus būvniecības zonas

Būvlaide jaunai būvniecībai – iedibinātā būvlaide.

8.2.J-2 zona

Plānošanas teritorijā iekļauta daļa no zemes gabala ar kad. Nr.05000090802. Plānojumā piedāvāts saglabāt esošo izmantošanu – jauktās apbūves teritorija (stādaudzētava) līdz vienota apbūves projekta izstrādei zemes gabalam ar kad. Nr.05000090802. Ņemot vērā minētās teritorijas izvietojumu un izmērus, turpmāk šo teritoriju ieteicams pārveidot par apstādījumu zonu, kas uzlabotu rajona pilsētvides vidi. Daļai no teritorijas plānots uzlikt apgrūtinājumu – servitūtu piebraucamā ceļa ierīkošanai.

8.3.DT-1 zona

Esošā neapsaimniekotā, ar krūmiem apaugusī teritorija gar siltumtīklu gaisavadiem nav piemērota apbūvei sarežģītā reljefa un inženierkomunikāciju izvietojuma dēļ. Plānojumā šī teritorija ir rezervēta kā dabas pamatnes zona bez kapitālās apbūves tiesībām. Plānots pārlikt teritorijā esošos siltumtīklus zemē un risināt DT-1 zonas attīstību kopā ar Sa-2 zonu, veidojot vietējās nozīmes ceļu un veicot labiekārtošanas pasākumus (zālāju ierīkošanas un dekoratīvo augu apstādījumiem).

8.4.T-1 zona

Plānojumā paredzēts saglabāt zemesgabala ar kad. Nr.05000090803 esošo izmantošanu. Plānojot blakus esošo teritoriju attīstību, ir jāievēro ekspluatācijas aizsargjoslas ap kanalizācijas sūkņu staciju.

8.5.Satiksmes infrastruktūra (Sa zonas)

Detālplānojuma teritorijā ir labi attīstīta ceļu infrastruktūra, bet vāji attīstīts ir sabiedriskais transports.

Teritorijas turpmākajai attīstībai un piebraukšanai pie projektētajām būvēm ir jāierīko vietējās nozīmes ielas – brauktuves un jānodrošina piekļuve apbūves zonām no Malu, 1.pasažieru un 2.preču ielām.

8.5.1. Sa-1 zona

Piebraukšanai pie zemes gabalos ar kad. Nr.05000090723 un Nr.05000090808 projektētajām būvēm, paredzēts ierīkot piebrauktuvi no Malu ielas pa zemes gabalu ar kad. Nr.05000090724. Brauktuve paredzēta paralēli esošajam asfalta seguma iekškvartāla ceļam, kas nodrošina piebraukšanu pie dzīvojamās mājas Malu 11. Lai atdalītu jauno brauktuvi no daudzstāvu dzīvojamās apbūves, jāizveido zaļā josla, saglabājot un uzlabojot esošos apstādījumus.

Brauktuve jāparedz ar divām kustības joslām, nobraukšanas iespējām pie objektiem zemes gabalos ar kad. Nr.05000090723 un Nr.05000090808, un gājēju ietvi. Brauktuves ierīkošanai jānosaka servitūts zemes gabala ar kad. Nr.05000090702 daļai.

8.5.2. Sa-2 zona

Ņemot vērā reljefa īpatnības un esošo siltumtrases gaisa vadu izvietojumu, Sa-2 zonas attīstības projekts jāizstrādā vienoti ar J-1 un DT-1 teritorijām. Izmantojot esošo zemes gabala ar kad. Nr.05000090504 potenciālu un esošo vēsturiski izveidojušos nelabiekārtoto gājēju celiņu, piedāvāts ierīkot vietējas nozīmes ceļu-piebrauktuvi, kas nodrošinātu piebraukšanu no 2.preču ielas pie J-1 zonas un savienošanu ar Sa-1 zonu. Šāds risinājums nodrošinātu piekļuvi pie plānotā tirdzniecības centra arī braucējiem un gājējiem no 2.preču ielas rajona puses.

Projektētā gājēju celiņa pieslēgšanai J-1 apbūves zonai jānosaka servitūts J-2 zonas teritorijas daļai.

8.5.3. Piebraukšana no 1.pasažieru ielas

Risinot apbūves zonas nodrošināšanu ar piebraukšanu no 1.pasažieru ielas, piedāvāts rezervēt blakus esošo zemes gabalu ar kad. Nr.05000090720 un Nr.0500009723 daļu kā servitūta teritoriju koplietojamās brauktuves ierīkošanai. Šāds risinājums ļautu izpildīt VAS „Latvijas ceļi” nosacījumus un saglabāt esošos iekškvartāla brauktuvju pieslēgšanas mezglus. Paredzēta brauktuves ierīkošana ar divām kustības joslām un gājēju ietvi no 1.pasažieru ielas līdz zemes gabala ar kad. Nr05000090808 robežai (perspektīvā līdz Dīķu ielai).

8.6.Inženiertehniskās komunikācijas

Plānojuma teritorijā esošo komunikāciju izmantošana un aizsardzība jānodrošina atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Gadījumos, ja esošie tīkli traucēs projektēto brauktuvju ierīkošanai, tehniskajā būvprojektā jāparedz esošo tīklu iznešana un pārceļšana paredzētajā inženiertehniskajā koridorā. Ap esošām un plānotām komunikācijām paredzētas ekspluatācijas aizsargjoslas (apgrūtinājumi jāreģistrē Zemes grāmatā).

8.6.1. Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānojuma teritorija nodrošināta ar ūdensapgādes sistēmu. Centralizētie ūdensvada tīkli Ø200 šķērso plānojuma teritorijas Sa-1 zonu. Ūdensvads Ø 40 un Ø 50 uzbūvēts gar Sa-1 zonu. Plānojuma teritorijā esošo ūdensvadu izmantošana un aizsardzība jānodrošina atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Projektējamo objektu pieslēgšana jānodrošina pie Ø200 ūdensvada, ierīkojot aku ar noslēgarmatūru.

Plānojuma teritorijā atrodas SIA “Ūdens nesējs” apsaimniekošanā esošā kanalizācijas sūkņu stacija ar kolektoru Ø 200, kas savāc notekūdeņus no blakus esošajām daudzstāvu mājām un pārsūknē līdz spiediena dzēsšanas akai pie mājas Dīķu 35.

Plānojuma teritoriju šķērso SIA „SpecATU” un SIA „Labiekārtošana” infrastruktūru apkalpojošie kanalizācijas spiedvadi. Teritorijas apbūves tehniskajā projektā jāparedz esošo spiedvadu iznešana no apbūves zonas.

Optimālākai plānojuma teritorijas notekūdeņu savākšanai un novadīšanai pilsētas centralizētajos tīklos jāparedz nelielas sūkņu stacijas ierīkošana J-1 zonā.

8.6.2. Lietus ūdeņu kanalizācija

Teritorija ir nodrošināta ar pieslēgšanas iespējām pie pilsētas lietus ūdeņu kanalizācijas.

8.6.3. Gāzes vadi

Detālplānojuma teritorija nodrošināta ar centralizēto gāzes apgādes sistēmu. Plānojuma teritorijas Sa-2 zonu šķērso vidējā spiediena gāzes vads. Gāzes regulēšanas punkts atrodas blakus esošajā zemes gabalā.

Projektējamo objektu pieslēgšana iespējama pie esošā gāzes vada.

8.6.4. Elektroapgāde

Apbūves teritorijas nodrošināšanai ar elektroapgādi jāparedz jaunas transformatora apakšstacijas izbūve detālplānojuma teritorijā. Transformatora apakšstacijas iespējamo izvietojumu skatīties plānā „Plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojums”. Plānojums paredz perspektīvo elektrotīklu izvietojumu projektēto brauktuvju inženiertehniskajos koridoros.

8.6.5. Siltumtīkli

Plānojuma teritorijas DT-1 zonā atrodas centralizētās siltumapgādes gaisavadi (no Preču ielas līdz Dīķu ielai), kurus apsaimnieko AS „Daugavpils siltumtīkli”. Plānojuma teritorijas turpmākajai attīstībai jāparedz pasākumi esošās siltumtrases estētiskā izskata un tehniskās drošības uzlabošanai – siltumtīklu ieguldīšana zemē.

8.6.6. Telekomunikācijas

Plānojuma teritorijā esošo telekomunikāciju izmantošana un aizsardzība jānodrošina atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

9. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Plānojuma teritorijā noteiktas inženiertehnisko komunikāciju ekspluatācijas aizsargjoslas. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi aprakstīti “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” un atspoguļoti grafiskajā daļā.