

1. Ievads

Detālplānojuma izstrādes uzsākšanas pamatā ir SIA „Regula Baltija” izteiktā iniciatīva tai piederošajos zemes gabalos īstenot apbūves projektu. Apbūvei izvēlētā teritorija ietilpst Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gg. mazstāvu dzīvojamajai apbūvei paredzētajā zonā.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Daugavpils pilsētas domes 2008.gada 24.jūlija lēmumu Nr.663, pamatojoties uz apstiprināto Darba uzdevumu.

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:

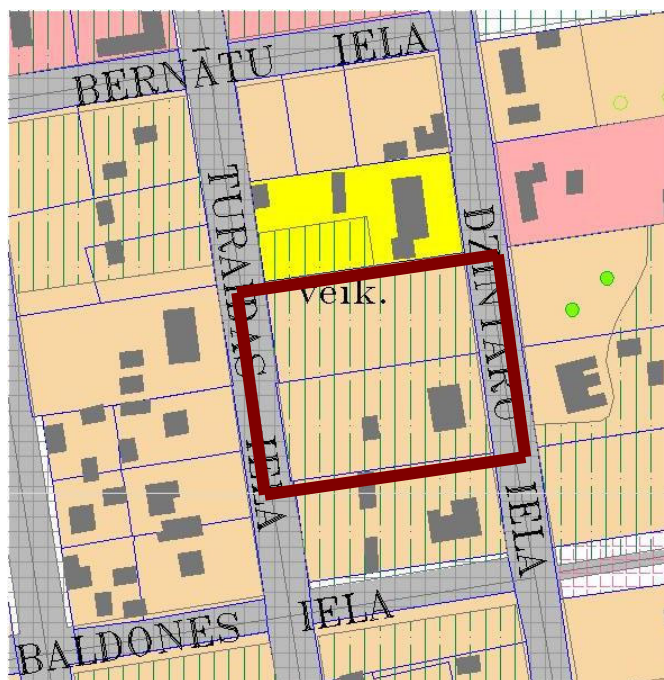
Detālplānojuma izstrādē tika ņemti vērā Pasūtītāja priekšlikumi un ierosinājumi, kā arī atbildīgo institūciju nosacījumi.

2. Detālplānojuma teritorija

Detālplānojuma teritorijas robežas ir: Dzintaru ielas brauktuves ass, Turaidas ielas brauktuves ass, kaimiņu zemes gabalu robežas. Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādes teritorijā ietilpst sekojoši zemes gabali:

- Kadastra nr. 05000292505
- Kadastra nr. 005000292501

Detālplānojuma teritorijā ietilpst arī pieguļošo ielu un brauktuvju teritorijas: Dzintaru iela (kadastra nr.05000293706), Turaidas iela (kadastra nr.05000293203).



Attēls Nr. 1. Detālplānojuma teritorija.

Plānojuma teritorijas kopējā platība ir aptuveni 1,03 ha.

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 iecerētai izmantošanai atbilstošu infrastruktūras risinājumu:
 - noteikt Dzintaru ielas sarkanās līnijas un to šķērsprofilus;
 - paredzēt teritorijas veiksmīgai funkcionēšanai nepieciešamās inženiertehniskās apgādes tīklus un būves, paredzēt to iespējamo pieslēgšanos pie Daugavpils pilsētas inženierkomunikācijām un paredzēt inženierkomunikāciju koridoru profilus;
 - ievērot un uzrādīt visas teritorijas plānojumā noteiktās aizsargjoslas un aprobežojumus tajās, kā arī noteikt jaunas aizsargjoslas un aprobežojumus, ja tas nepieciešams;
 - paredzēt labiekārtošanas risinājumus, apstādījumu zonas;
 - paredzēt ēku izvietojumu, uzrādīt apbūves līnijas;
 - norādīt kokus, kurus paredzēts izcirst, transformējot meža zemi par apbūves zemi.

4. Esošās situācijas apraksts

Plānošanas teritorija atrodas Daugavpils pilsētas administratīvās teritorijas robežās Jauno Stropu rajonā. Jaunie Stropi ir vēsturiski nozīmīga teritorija pilsētā, savdabīgs dzīvojamais rajons, kas izvietojies Lielā Stropu ezera krastā, priežu mežā.

5. Pašreizējā teritorijas izmantošana

- Plānojuma teritorijas daļu aizņem neapbūvētas dabas pamatnes teritorijas
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas

Zemes gabalā ar kad.nr. 05000292505 atrodas koka dzīvojamā māja un šķūnis.

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. 05000292505 – „Regula Baltija” SIA
- Kadastra nr. 005000292501 - „Regula Baltija” SIA
- Kadastra nr. 05000293203 – Daugavpils pilsētas pašvaldība
- Kadastra nr. 05000293706 – Daugavpils pilsētas pašvaldība

Detālplānojums teritorija robežojas ar zemes gabaliem:

- Kadastra nr. 05000292502 – īpašnieks – fiziska persona;

- Kadastra nr. 05000292506 – īpašnieks – juridiska persona;

7. Reljefs

Plānojuma teritorija atrodas pilsētas austrumu daļā. Visi plānojuma teritorijā iekļautie zemes gabali ir apmežoti. Teritorijas reljefs ir līdzens. Zemes atzīmes svārstās no 113.62 v.j.l. līdz 115.02 v.j.l..

8. Detālplānojuma priekšlikumi teritorijas attīstībai

8.1.Zemes vienību sadale

Zemes gabala lielums mazstāvu dzīvojamai apbūvei Jauno Stropu mikrorajonā nedrīkst būt mazāks par – 1816 m². Lai racionāli izmantotu detalplānojuma robežās esošās teritorijas un nodrošinātu to līdzsvarotu attīstību, izlemts sadalīt zemesgabalus ar kad. Nr. 05000292505 un 05000292501 un veidot 4 mazstāvu apbūvei paredzētus zemes gabalus. Zemes gabalu sadales rezultātā veidojas zemes gabali, kuru lielums atbilst Daugavpils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos definētiem rādītājiem.

8.2.Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona MD

Jaunveidojamo zemes gabalu plānotā izmantošana atbilst Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajai izmantošanai. Mazstāvu dzīvojamo māju teritorijai noteikts primārais izmantošanas mērķis – individuālo māju un vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Būvlaide – 6 metri no sarkanās līnijas.

2 jaunveidojamiem zemes gabaliem nodrošināta piebraukšana no Dzintaru ielas un 2 jaunveidojamiem zemes gabaliem – no Turaidas 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 stāvokli saskaņā ar izstrādāto Meža apsaimniekošanas plānu.

8.3.Satiksmes infrastruktūra (Sa zona)

Apbūvei plānotie zemes gabali ir nodrošināti ar labu transporta infrastruktūru un ar piebraukšanas iespējām. Dzintaru ielai ir asfalta segums, Turaidas ielai – grants segums. Turpmākajos Dzintaru ielas un Turaidas ielas rekonstrukcijas projektos ieteicams vadīties pēc detalplānojuma sastāvā izstrādātajos šķērsprofilos noteiktajām prasībām. Esošo ielu teritorijas piedāvāts labiekārtot, piemērojot standartu prasībām un nākotnē iespējamām transporta un gājēju slodzēm.

8.4.Inženiertehniskās komunikācijas

8.4.1. Vispārējie dati

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, kas ietilpst ceļa zemes robežās un neskar apbūvei paredzētos zemes gabalus..

8.4.2. Ūdensapgāde

Teritorija ir labi nodrošināta ar ūdensapgādes iespējām: Turaidas ielā atrodas kanalizācijas pašteses kolektors. Katra atsevišķa apbūves gabala ūdensapgādes izbūves risinājums jāizstrādā individuāli tehniskā būvprojekta sastāvā. Detālplānojuma grafiskajā daļā sniegtas ūdensvada ierīkošanas principiālās shēmas.

8.4.3. Kanalizācija

Teritorija ir labi nodrošināta ar notekūdeņu novadīšanas iespējām: Turaidas ielā atrodas ūdensvada tīkli. Katra atsevišķa apbūves gabala kanalizācijas izbūves risinājums jāizstrādā individuāli tehniskā būvprojekta sastāvā. Detālplānojuma grafiskajā daļā sniegtas notekūdeņu novadīšanas principiālās shēmas

8.4.4. Elektroapgāde

Teritorija ir labi nodrošināta ar elektroapgādes iespējām. Katra atsevišķa apbūves gabala aelektroapgādes risinājums jāizstrādā individuāli tehniskā būvprojekta sastāvā.

8.4.5. Siltumtīkli

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

8.4.6. Lietus ūdens novadīšana

Lietus ūdens novadīšana no detālplānojuma teritorijas iespējama ar pieslēgumu pie kanalizācijas tīkliem. Detālplānojuma grafiskajā daļā sniegtas lietus ūdens novadīšanas principiālās shēmas.

9. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

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