

Laucesas pagasta zemes īpašuma „KADIĶI” detālplānojums

Galīgā redakcija

I daļa. Paskaidrojuma raksts



2007. gads

Satura rādītājs

SATURA RĀDĪTĀJS	1
IEVADS	3
I PATREIZĒJĀS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	4
<i>Teritorijas pašreizējās situācijas apraksts</i>	4
<i>Teritorijas novietojums un attīstības priekšnosacījumi</i>	5
II MĒRKIS UN UZDEVUMI	8
III DETĀLPLĀNOJUMA PRIEKŠLIKUMI TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI	9
<i>DZs – savrupmāju apbūves zona</i>	9
<i>DZs – palīgizmantošanas zona ar iespējamu mazēku apbūvi</i>	9
<i>T – inženierinfrastruktūras un satiksmes infrastruktūras zona</i>	9
<i>Z – Labiekārtota dabas teritorija</i>	10
<i>Teritorijas izmantošanas aprobežojumi</i>	10
PIELIKUMI.....	11

levads

Detālplānojums īpašumam „Kadiķi” zemes vienībai ar kadastra numuru 44640010152, Laucesas pagastā, ir izstrādāts, pamatojoties uz Laucesas pagasta padomes 2007.gada 27.aprīļa lēmumu „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, darba uzdevuma apstiprināšanu un sabiedriskās apspriešanas pirmā posma organizēšanu zemes īpašumam „Kadiķi””.

Detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar Laucesas pagasta teritorijas plānojuma 2006.-2018.g.risinājumiem, detalizējot un precizējot tajā noteikto teritorijas plānoto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojuma izstrāde veikta, ievērojot sekojošus likumdošanas aktus:

- LR 12.06.2002. „Teritorijas plānošanas likums”
- LR MK noteikumi Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”
- LR 05.02.1997. „Aizsargjoslu likums”
- u.c.normatīvie akti.

I Patreizējās situācijas raksturojums

Teritorijas pašreizējās situācijas apraksts

Detālplānojuma teritorija atrodas Daugavpils rajona Laucesas pagasta ziemeļaustrumu daļā. Plānojuma teritorijas platība ir 2,4 ha, ko veido viens zemesgabals ar kadastra apzīmējumu Nr.4464-001-0152.

Tā kā gar zemes gabala austrumu robežu tek Kaste, daļa teritorijas atrodas 1 % plūdu riska varbūtības zonā.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu daļā atrodas nesankcionēta sadzīves atkritumu izgāztuve, kuru pirms teritorijas tālākas izmantošanas nepieciešams rekultivēt.

Teritorija nekad nav bijusi apbūvēta un arī patlaban ir neapbūvēta. Tās patreizējā izmantošana lielākajā īpašuma daļā ir lauksaimniecības zeme un zemes īpašuma ziemeļu daļā, kurā senāk veikta derīgo izrakteņu ieguve (grants ieguve) un patlaban ir ar mežu aizaudzis karjers, ir meža zeme. Saskaņā ar Laucesas pagasta teritorijas plānojumu laika posmam no 2006.-2018.g. teritorijas plānotā izmantošana ir noteikta kā savrupmāju apbūves zona, ievērojot plūdu riska radītos ierobežojumus apbūvei.

Gar zemes gabala rietumu robežu iet valsts 2.šķiras autoceļš V694 Daugavpils- Smiltene-Bratanišķi. Uz rietumiem no minētā autoceļa atrodas Kalkūnes pagasta Kalkūnu ciems.

Ar zemes īpašumu „Kadiķi” dienvidos robežojas bijušās Kalkūnes ūdensdzirnavas, kas pašlaik vairs nedarbojas. Tās detālplānojuma teritorijai piešķir apdzīvotai vietai tik vajadzīgo vēsturisko dimensiju. 20.gadsimta sākumā tās minētas kā viens no Laucesas pagasta rūpniecības uzņēmumiem. Kalkūnes ūdensdzirnavas piederēja Latvijas Bankai. Tajās nodarbināti 4 strādājošie.

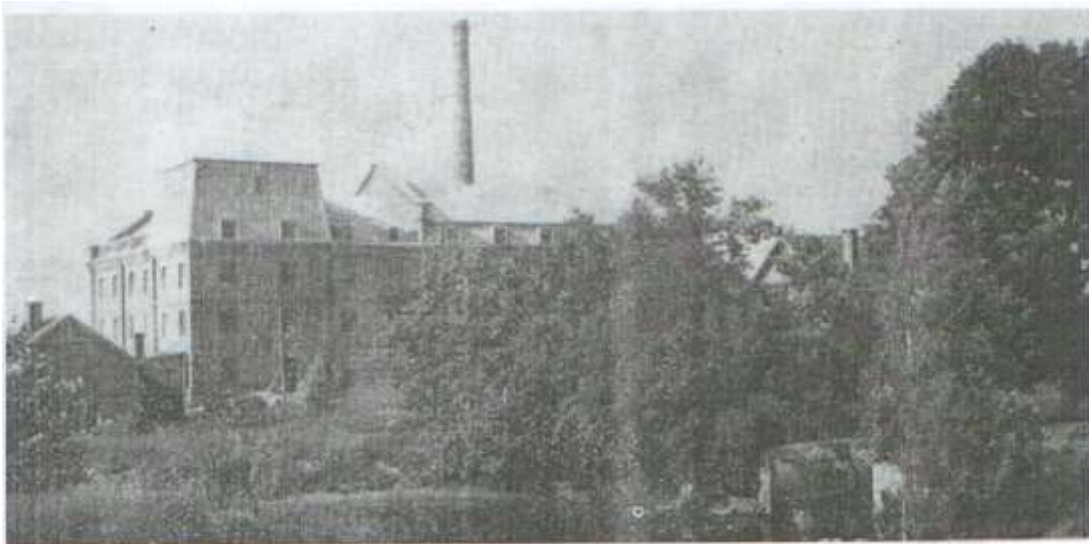


Foto no Daugavpils muzeja arhīva materiāliem

Vairākos 20.gs. 30. gadu izdevumos ūdensdzirnavas nosauktas kā tūrisma objekts. Padomju gados dzirnavu ēkas izmantotas kā noliktavas un darbnīcas. Pēc 1994. gada Kalkūnes dzirnavas nokļuva privātīpašumā, to īpašnieks pašu dzirnavu ēku nojauca, kā rezultātā Kalkūnes ūdensdzirnavas tika izslāgtas no kultūras pieminekļu saraksta.

Uz dienvidaustrumiem no detālplānojuma teritorijas atrodas dārzkopības sabiedrības „Laucesa” vasarnīcu rajons.

Teritorijas novietojums un attīstības priekšnosacījumi

Detālplāna teritorijas novietojums Laucesas pagasta nomalē, pie tam bez ērtiem ceļiem, kuri saistītu teritoriju ar Laucesas pagasta centru – Mirniju, nosaka to, ka attīstoties šim rajonam veidosies ciešāka saikne, tiecība uz Daugavpils pilsētu, kuras robeža ir nepilna kilometra attālumā, nekā ar Laucesas pagasta centru un piedāvātajiem pakalpojumiem. Noteikti daudz pieejamāki un tāpēc arī vairāk izmantoti būs arī Kalkūnes ciema piedāvātie publiskie pakalpojumi. Detālplānojuma teritorijai blakus esošās teritorijas pagaidām tiek izmantotas ekstensīvi – kā lauksaimniecības un mežsaimniecības teritorijas vai arī uzturot ēkas un būves



Satelītattēls no www.googleearth.com

esošā stāvoklī bez saimnieciskas izmantošanas kā Kalkūnes dzirnavu teritorijā, vai netiek izmantotas nemaz – pārpurvotās teritorijas. Tuvumā atrodas mazdārziņu kolonija, kurā pakāpeniski tiek būvētas arī dzīvojamās mājas. Sakarā ar tuvumu pilsētai un ērtajiem autoceļiem līdz pilsētas centram, teritorijai ir pietiekams attīstības potenciāls kā Daugavpilī strādājošo dzīves un atpūtas vietai.

Detālplānojuma teritorija atrodas rajonā, kurā attīstību noteiks vairāki būtiski, ar novietojumu saistīti faktori:

- 1) Dzelzceļa tuvums – dzīves kvalitāti samazinošs faktors, jo rada piesārņojumu ar troksni, kā arī pastāv gruntsūdeņu un augsnes piesārņojuma ar naftas produktiem risks dzelzceļam pieguļošajās teritorijās. Dzezeļš ir kā barjera, kura atdala apskatāmo teritoriju no citādi ļoti tuvajām dzīvojamās apbūves un ražošanas teritorijām Daugavpils pilsētas Kalkūnos, kurās ir pieejami pilsētas ūdensvads un kanalizācijas tīkls. Tuvākā dzelzceļa pārbrauktuve ir 1 km attālumā un saista apskatāmo teritoriju ar Kalkūnes pagasta centru un Kalkūniem.
- 2) Teritorija novietota tuvu Daugavpils pilsētas robežai, saistīta ar pilsētu ar ērtu, lai arī pagaidām ne pārāk kvalitatīvu valsts otrās kategorijas ceļu. Tas rada priekšnosacījumus tai attīstīties kā dzīvojamam rajonam, veidojoties jaunām apdzīvotām vietām, vai būtiski uzlabojoties esošo apdzīvoto vietu vides kvalitātei (mazdārziņu rajons). Daugavpils pilsētas attīstības plānā kā viens no turpmākās attīstības virzieniem iezīmēts jaunu daudzfunkcionālu centru radīšanu un attīstīšanu dzīvojamajos rajonos, nodrošinot līdzsvarotu pilsētas attīstību. Kā vienu no attīstāmajiem vietējas nozīmes centriem minot arī Grīvas teritorijas Lielā un Komunālu ielās, kā arī pilsētas plānojumā ir ierādīta darījumu-sabiedriskās apbūves teritorija pakalpojumu centra veidošanai Nīderkūnos Komunālās un Kungu ielas rajonā, kur plānots izveidot arī satiksmes ceļu mezglu. Nīderkūnu centrs no detālplānojuma teritorijas atrodas nepilnu 2 km attālumā.
- 3) Nenoliedzami – attīstoties Grīvas un Nīderkūnu rajoniem, arī tiem pieguļošo teritoriju vērtība augs, un iedzīvotājiem būs lielāka vēlēšanās dzīvot to tuvumā, izmantot jauno centru sniegtās iespējas. Pagaidām iedzīvotāju skaita dinamika Nīderkūnos, Grīvā un Kalkūnos ir stabila, iedzīvotāji no šiem rajoniem projām neiet, arī īpaši netiecas uz tiem (Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma 2005. – 2017. gadam dati). Tomēr tā kā Kalkūnos vērojams pat iedzīvotāju skaita pieaugums par 28 % (stāvoklis uz 2004. gadu attiecībā pret 1994. gadu – no Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma) un ņemot vērā pastāvīgo tendenci pilsētas iedzīvotāju skaitam samazināties, varam secināt, ka jau

patlaban Daugavas kreisā krasta rajoniem ir noturīga pievilcība kā dzīvojamiem rajoniem, un nākotnē situācija var tikai uzlaboties.

- 4) Pagaidām attīstību ierobežojošs faktors ir teritorijas attālinātība no pilsētas tehniskās infrastruktūras, kas nozīmē, ka teritorijas labiekārtošanā (apgādē ar ūdeni un kanalizācijas ierīkošanā, u.c.) jāiegulda ievērojami līdzekļi. Tuvākā labiekārtotā teritorija ir Kalkūni, kuri atrodas otrpus dzelzceļa uzbērumam. Līdz ar to pieslēguma pilsētas ūdensvadam izveidi sadārdzina arī nepieciešamība pārvarēt šo barjeru.

II Mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir noteikt optimālo zemes īpašuma "Kadiķi" izmantošanas veidu atbilstoši Laucesas pagasta teritorijas plānojumam 2006.-2018.gadam, sagatavojot jaunveidojamo zemes gabalu robežu plānu un detalizējot Laucesas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus šajā teritorijā.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi:

- Izstrādāt nekustamajam īpašumam "Kadiķi" detalizētu teritorijas atļauto izmantošanu, saskaņā ar spēkā esošo Laucesas pagasta teritorijas plānojumu un apbūves noteikumiem.
- Plānojuma aptvertajā teritorijā atspoguļot pašreizējās un plānotās aizsargjoslas, un zemes gabalu izmantošanas apgrūtinājumus.
- Nodrošināt piekļūšanu visiem detālplānojuma teritorijā veidojamajiem zemesgabaliem, izstrādājot satiksmes infrastrukturā risinājumus, ceļu profilus.
- Lai novērstu nelabvēlīgas sanitāri-epidemioloģiskās situācijas un vides piesārņošanas iespējas, paredzēt ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izveidi atbilstoši tehnisko noteikumu prasībām.
- Neparedzēt apbūvi applūstošajā teritorijā vai izstrādāt šo teritoriju applūšanas riska novēršanas pasākumu programmu.
- Plānojuma izstrādes gaitā ņemt vērā sabiedrības izteiktos viedokļus un iespēju robežās tos atspoguļot plānojumā.
- Ievērot institūciju izsniegto nosacījumu noteikumus.
- Noteikt jaunizveidojamo zemesgabalu adresāciju.

III Detālplānojuma priekšlikumi teritorijas attīstībai

Detālplānojuma teritoriju paredzēts rekultivēt, labiekārtot un sadalīt deviņos savrupmāju apbūves gabalos. Ņemot vērā teritorijas applūšanas varbūtību reizi simts gados, daļā apbūves gabalu iespējama tikai mazēku apbūve, teritorijas labiekārtošana un izmantošana augļu dārza utml. ierīkošanai, līdz ar to detālplānojuma teritorijā nākotnē veidosies apbūves grupa, sastāvoša no sešām savrupmājām un atsevišķām mazākām (ne vairāk kā 25 m² lielas būves) . Lai veiktu rekultivāciju un teritorijas labiekārtošanu, ieskaitot infrastruktūras izbūvi, teritorijā paredzēta zemes uzbēršana infrastruktūrai paredzētajā zonā.

Teritorija nav nodrošināta ar inženierinfrastruktūru, tāpēc visu nepieciešamo labiekārtošanu veic pirms savrupmāju apbūves uzsākšanas saskaņā ar šī detālplānojuma apbūves noteikumiem un institūciju izsniegtajiem tehniskajiem uzdevumiem.

DZs – savrupmāju apbūves zona

Teritorija, kurā iespējama dzīvojamās ēkas būve saskaņā ar Laucesas pagasta un šā detālplānojuma apbūves noteikumiem. Zonas robežās jāparedz daļas no piebraucamā ceļa izbūve. Visās iespējamās apbūves teritorijās nepieciešams ievērot vienotas apbūves koncepciju saskaņā ar šī detālplānojuma apbūves noteikumiem. Iespējams būvēt žogu, ja nepieciešams.

DZs – palīgizmantošanas zona ar iespējamu mazēku apbūvi

Teritorijas paredzētas pagalma izbūvei un autostāvvietas (min 50m²) ierīkošanai, palīgizmantošanai (saimniecības ēkas, garāža, sporta būves, augļu dārzs), kur ēku izmēri nepārsniedz 25 m², kā arī citai atļautai izmantošanai. Iespējams būvēt žogu, ja nepieciešams.

T – inženierinfrastruktūras un satiksmes infrastruktūras zona

Teritorija paredzēta vietējas nozīmes ielas un komunikāciju izbūvei, ieskaitot infrastruktūrai nepieciešamo būvju izvietojumam un ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanai. Nepieciešamos pieslēgumus katrai savrupmājai no infrastruktūras koridora, kā arī vietējas nozīmes ielai paredzētos pieslēgumus izvieto attiecīgā jaunveidojamā zemes gabala robežās, ņemot vērā plānotās būves izvietojumu un vajadzības. Visa Inženierinfrastruktūras un satiksmes infrastruktūras zona ir noteikta kā apgrūtinājums jaunveidojamajiem

zemes īpašumiem. Inženierinfrastruktūras izvietojuma noteikumi aprakstīti „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos”, infrastruktūra attēlota grafiskajā daļā.

Z – Labiekārtota dabas teritorija

Teritorija gar Kastupi tauvas joslas platumā. Nav pieļaujama žogu vai jebkādu citu barjeru veidošana, kā arī apbūve. Paredzēta Kastupes hidroloģiskā režīma uzturēšanai un lai tiktu saglabāta iespēja brīvi pārvietoties gar ūdeņiem. Šo teritoriju iespējams sakopt, ierīkojot taciņas un atpūtas vietas, kā arī citas aizsargjoslu likumā atļautās darbības.

Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Detālplānojuma teritorijā noteiktās esošās un plānotās aizsargjoslas attēlotas grafiskajā daļā un aprobežojumi aprakstīti „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos”.