

DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamajam īpašumam

Stadiona ielā 38, Jelgavā

III

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

PILNVEIDOTĀ REDAKCIJĀ

Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamā īpašuma
Stadiona ielā 38, Jelgavā

Īpašnieks, fiziska persona

Detālplānojuma izstrādātājs: SIA "Arhitektūra un vide"
Reģistrācijas numurs 43603016278

2023

Saturs

1. Vispārējie nosacījumi.....	3
2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)	3
3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	5
4. Vides pieejamība.....	6
5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai	6
6. Detālpilānojuma realizācijas kārtība.....	8

1. Vispārējie nosacījumi

- 1.1. Ar šī detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem tiek precizēti Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017.gada 23.novembra saistošie noteikumu nr. 17-23 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskās daļas apstiprināšana" un Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam (ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jelgavas pilsētas domes 2017.gada 23.novembra lēmumu Nr. 13/2) (Turpmāk tekstā Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi) un tiek noteiktas prasības nekustamā īpašuma Stadionā ielā 38, Jelgavā izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām ir veidojams piebraucamais ceļš, kam nosakāms funkcionālais zonējums- Transporta infrastruktūras teritorija TR.
- 1.3. Teritorijas apbūves un izmantošanas nosacījumi, kas netiek detalizēti šī detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)

- 2.1. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
- 2.2. Atļautā izmantošana:
Dzīvojamā māja (11001)- savrupmājas, rindu mājas.
- 2.3. Palīgizmantošana:
 - 2.3.1. Saimniecības ēkas,
 - 2.3.2. Pašvaldības ielu tiešā tuvumā tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002)- veikali (tirdzniecības platība līdz 100m²), aptiekas, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), kafejnīcas, sadzīves un citu pakalpojumu objekti;
 - 2.3.3. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007)- Pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādes.
- 2.4. Zemes vienības minimālā platība – 1000 kv.m, rindu mājai 350 kv.m.
- 2.5. Rindu mājas sekcijas var atrasties katra savā zemes vienībā. Paredzot rindu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt tikai pēc šo ēku nodošanas ekspluatācijā.
- 2.6. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30 %.
- 2.7. Minimālā brīvā zaļā teritorija zemes vienībā – 60 %.
- 2.8. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku.
- 2.9. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un mansardstāvs.
- 2.10. Maksimālais ēkas un būves augstums 12 m.
- 2.11. Būvlaide noteikta 6m attālumā no Stadionā ielas un 6m attālumā no jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām.
- 2.12. Ēku pirmā stāva grīdas līmenis ir veidojams visam uz atzīmes + 3,75 m LAS-2000.5

2.13. Žogi:

2.13.1. Gar piebraucamo ceļu žogi ir izvietojami pa sarkano līniju. Detālplānojuma teritorijā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem;

2.13.2. Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,5m vai dzīvžogu ne augstāku par 2m. pa ielas sarkano līniju.

2.14. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās piebraucamās ielas un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves.

2.15. Inženiertīklu nodrošinājums:

2.15.1. Detālplānojuma teritorija ir pieslēdzama centralizētajiem inženiertīkliem (vismaz elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem),

2.15.2. Detālplānojuma īstenotājs izbūvē pieslēgumus centralizētajiem inženiertīkliem un izbūvē maģistrālos inženiertīklus jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, paredzot patērētāju pieslēgumu vietas jaunveidojamām savrupmāju apbūves zemes vienībām, jaunveidoto savrupmāja zemes vienību īpašnieki veic pieslēgumu un vietējo inženiertīklu izbūvi,

2.15.3. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženiertīklu novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzētas piebraucamā ceļa sarkano līniju robežās, to novietnes, norādītas aptuveni un precizējamas būvniecības procesā.

2.15.4. Nosacījumi ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei:

2.15.4.1. Ūdensapgāde ir risināma pieslēdzoties centralizētajam Stadiona ielas Ø100 mm ūdensvadam.

2.15.4.2. Esošais nekustamā īpašuma Stadiona ielā 36A, Jelgavā ūdensapgādes tīkls ir pārslēdzams pie jaunveidojamā piebraucamā ceļa ūdensapgādes tīkla.

2.15.4.3. Sadržīves kanalizācija ir risināma pieslēdzoties Stadiona ielas Ø200 mm sadzīves kanalizācijas tīklam.

2.15.4.4. Esošais nekustamā īpašuma Stadiona ielā 36A, Jelgavā sadzīves kanalizācijas tīkls ir pārslēdzams pie jaunveidojamā piebraucamā ceļa sadzīves kanalizācijas tīkla.

2.15.5. Nosacījumi meliorācijai un lietus ūdens savākšanai:

2.15.5.1. Lietus ūdeņu savākšanai no piebraucamā ceļa brauktuves ir veidojama ievalka piebraucamā ceļa sarkanajā līnijās.

2.15.5.2. Gar zemes vienības Nr. 1. R robežu izbūvējams drenāžas vads lieko lietu sūdeņu novadīšanai novadgrāvī pie detālplānojuma teritorijas Z robežas.

2.15.5.3. Gar zemes vienību Nr. 9., 8., 7. D robežu demontētās sadzīves kanalizācijas vada vietā ir veidojams atklāts grāvis, kas ar caurteku pieslēdzams esošajam grāvim Stadiona ielā.

2.15.6. Nosacījumi elektroapgādes tīklu izbūvei:

2.15.6.1. Elektroapgādes nodrošinājumam no T31507 jaunās

- sadalnes jāizbūvē 0.4kV kabeļu līniju līdz projektējamām uzskaites sadalnēm. Uzskaites sadalnes ir izvietojamas piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās.
- 2.15.6.2. Detālplānojuma elektroapgādes nodrošināšanai ir jāievēro, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi”.
- 2.15.6.3. Eksploatējot elektrotīklus jāievēro prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.
- 2.15.7. Nosacījumi gāzes apgādei:
- 2.15.7.1. Gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,005 MPa, kas izbūvēts detālplānojuma teritorijā.
- 2.15.7.2. Gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.005 MPa iespējams izbūvei katram patērētājam atsevišķi.
- 2.15.7.3. Katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietnes ir izvietojamas uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkanajām līnijām.
- 2.15.8. Nosacījumi elektronisko sakaru tīklu izbūvei:
- 2.15.8.1. Elektronisko sakaru tīkli ir izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma. Privātie un publiskie elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši normatīvajiem aktiem.
- 2.15.8.2. Sakaru kanalizācijas vai sakaru kabeļu novietojams paredzēts ārpus brauktuves.
- 2.15.8.3. Sadales skapji perspektīvā ir izvietojami ekspluatācijai ērti pieejamās vietās pie ceļu nodalījuma joslas.

3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

- 3.1. Transporta infrastruktūras teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženiertehnisko apgādi.
- 3.2. Atļautā izmantošana: transporta lineārā infrastruktūra (14002)- iela, inženiertehniskā infrastruktūra- jaunveidojamais piebraucamais ceļš zemes vienība Nr. 10.
- 3.3. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa parametri:
- 3.3.1. Pieslēgums Stadiona ielai ir veidojams ievērojot esošās ielas virsmas augstuma atzīmes.
- 3.3.2. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 12m,
- 3.3.3. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve vismaz 6 m platumā, ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums), kas izmantojama visa veida transporta līdzekļiem un gājējiem, ielas apgaismojums, lietus ūdens savākšanas ievalka, inženiertīkli,

- 3.3.4. Tā kā detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamai piebraucamajai ielai ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai,
- 3.3.5. Jaunveidojamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojami visi pieejamie inženiertīkli un rezervējama vieta perspektīvajiem inženiertīkliem,
- 3.3.6. Gar jaunveidojamā piebraucamā ceļa D robežu ir veidojama ievalka lietus ūdeņu akaumulēšanai no detālplānojuma teritorijas D daļas un brauktuves,
- 3.3.7. Ielas apgaismojuma elementus, to tipu un jaudu iespējams precizēt tālākās projektēšanas stadijās. Vēlams pielietot alternatīvas enerģijas ielas apgaismojuma elementus, tos stiprinot pie žoga vai ēku fasādēm.

4. Vides pieejamība

- 4.1. Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un labiekārtojuma darbus, kā arī ekspluatējot ēkas un būves, ir jāievēro universālā dizaina principus, lai nodrošinātu vides pieejamību katrā jaunveidojamā zemes vienībā.
- 4.2. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p .pl.	Platība m ²	Apb.not	Atļautā izmantošana	Aprūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	1047	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,044ha Gar R robežu ir izbūvējams segtais drenāžas vads. Reālservitūts nosakāms pēc tā izbūves	Stadiona iela 38A
2.	1059	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Stadiona iela 38B
3.	1175	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0041ha	Stadiona iela 38C
4.	1102	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0090 ha	Stadiona iela 38D
5.	1051	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas		Stadiona iela 38E

			Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		
6.	1203	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Stadiona iela 38F
7.	1117	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,0164ha. Pēc ūdensvada pārslēgšanas apgrūtinājums ir likvidējams. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0143ha. Pēc kanalizācijas pieslēguma pārslēgšanas apgrūtinājums ir likvidējams. Gar D robežu ir izbūvējams atklāts grāvis. Reālservitūts nosakāms pēc tā izbūves	Stadiona iela 38G
8.	1047	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,0150ha Pēc ūdensvada pārslēgšanas apgrūtinājums ir likvidējams. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0150ha. Pēc kanalizācijas pieslēguma pārslēgšanas apgrūtinājums ir likvidējams. Gar D robežu ir izbūvējams atklāts grāvis.Reālservitūts nosakāms pēc tā izbūves	Stadiona iela 38H
9.	1161	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100) 0,0063ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (7312080101) 0,013ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem (7312050601) 0,0115ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0170ha Pēc kanalizācijas pieslēguma pārslēgšanas apgrūtinājums ir likvidējams. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,0204 ha. Pēc ūdensvada pārslēgšanas apgrūtinājums ir likvidējams.	Stadiona iela 38J

				Gar D robežu ir izbūvējams atklāts grāvis.Reālservitūts nosakāms pēc tā izbūves	
10.	1378	TR	Jaunveidojamais piebraucamais ceļš Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,1378 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,0033ha	Stadiona iela 38
Ko pā	11340				

Skatīt sadaļas Grafiskie materiāli plānu Nr. 2 “Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums”

6. Detālpilanojuma realizācijas kārtība

Detālpilanojums nekustamajam īpašumam Stadiona ielā 38, Jelgavā pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālpilanojuma īstenotāju.

Detālpilanojums ir realizējams vienā kārtā sekojošā secībā;

- izbūvējams pieslēgums Stadiona ielai,
- izbūvējams piebraucamais ceļš vismaz ar šķembu segumu un ceļa atzrs līdz īpašumam Stadiona ielā 36A,
- izbūvējami pieslēgumi pieejamiem centralizētajiem inženiertīkliem, vismaz ūdensvadam, kanalizācijas vadam, elektrotīkliem un izbūvējami maģistrālie inženiertīkli piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās,
- izbūvējama lietus ūdens akumulējoša ievalka piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās,
- veicams esošo nekustamā īpašuma Stadiona ielā 36A, Jelgavā ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu pārslēgums pie jaunveidojamā piebraucamā ceļa ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem,
- veicama atklāta grāvja izbūve gar detālpilanojuma D robežu.
- pēc piekļuves nodrošināšanas (piebraucamā ceļ izbūve vismaz ar šķembu iesegumu) un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves (vismaz ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde) ir veicama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana,
- jaunveidojamā piebraucamā ceļa labiekārtojuma elementu izbūve un cietā seguma izbūve veicama pēc būvniecības darbu pabeigšanas zemes vienībās.
- ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, Pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.
- detālpilanojuma teritorijas īpašnieks ir atbildīgs par pieejamo inženiertīklu izbūvi un piebraucamā ceļa izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuvju izbūvi no piebraucamā ceļa līdz apbūvei ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību potenciālie īpašnieki,
- ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.