

**Jelgavas valstspilsētas pašvaldība**  
Reģistrācijas Nr. 90000042516  
Lielā iela 11, Jelgava, LV-3001  
pasts@jelgava.lv <http://www.jelgava.lv>

# **Lokālpilnvarotības zemes vienībai Kalnciema ceļā 52, Jelgavā**

Redakcija 1.0.

## **Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**

# Saturs

<b>1. Noteikumu lietošana un definīcijas.....</b>	<b>4</b>
1.1. Noteikumu lietošana.....	4
1.2. Definīcijas.....	4
<b>2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....</b>	<b>5</b>
2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana.....	5
2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana.....	5
2.3. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana.....	5
<b>3. Vispārīgas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.....</b>	<b>6</b>
3.1. Prasības transporta infrastruktūrai.....	6
3.2. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	6
3.3. Prasības apbūvei.....	7
3.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	7
3.5. Prasības vides risku samazināšanai.....	7
<b>4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....</b>	<b>8</b>
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	8
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	8
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	9
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	9
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	9
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	10
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	10
4.10. Mežu teritorija.....	10
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	10
4.12. Ūdeņu teritorija.....	10
<b>5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....</b>	<b>11</b>
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	11
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālpilnvarojums.....	11
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālpilnvarojums.....	11
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	11
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	11
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	11
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	11
5.8. Degradēta teritorija.....	11

<b>6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....</b>	<b>12</b>
<b>7. Citi nosacījumi/prasības.....</b>	<b>13</b>
7.1. Aizsargjoslas.....	13

# 1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

## 1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā – Noteikumi) nosaka prasības lokālpilnojuma teritorijas - zemesgabala Kalnciema ceļā 52, Jelgava (kadastra apzīmējums 0900 025 0008), izmantošanai un apbūvei atbilstoši grafiskajā daļā noteiktajam funkcionālajam zonējumam.
2. Lokālpilnojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017.gada 23.novembra saistošo noteikumu Nr.17-23 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskās daļas apstiprināšana" (turpmāk tekstā – Saistošie noteikumi) prasības, ciktāl Noteikumi nenosaka citādi.

## 1.2. DEFINĪCIJAS

3. **"Zaļie" risinājumi** - ilgtspējīgas apsaimniekošanas risinājumi lietus ūdens uzglabāšanai un novadīšanai (tvertnes, filtrācijas grāvji, ūdenscaurlaidīgie segumi, ievalkas, atklātās ūdens teknes un ūdenstilpes, dīķi, lietus dārzi, zaļie jumti, u.c).

## **2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI**

### **2.1. VISĀ TERITORIJĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA**

Nenosaka

### **2.2. VISĀ TERITORIJĀ AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA**

Nenosaka

### **2.3. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA**

4. Visā lokālplānojuma teritorijā pirms būvniecības uzsākšana jāveic inženierizpētes darbi.

### **3. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI**

#### **3.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI**

5. Nepieciešamo autonomvietņu skaitu jānodrošina lokālpārplānojuma teritorijā kopumā. To skaitu nosaka, summējot katrai izmantošanai vai objektam nepieciešamo transportlīdzekļu skaitu.
6. Nepieciešamo minimālo autostāvvietu skaitu no jauna būvējamiem vai ierīkojamiem objektiem nosaka, paredzot vismaz 1 autostāvvietu:
  - 6.1. tirdzniecības objektiem uz katrām 40 m<sup>2</sup> tirdzniecības platības;
  - 6.2. sadzīves un pakalpojumu objektiem uz katrām 30 m<sup>2</sup> kopējās platības;
  - 6.3. kultūras iestādēm un sporta būvēm ar tribīnēm uz katrām 20 skatītāju vietām;
  - 6.4. izglītības iestādēm uz 5 nodarbinātajiem.
7. Veicot publisku ēku būvniecību vai pārbūvi, jāparedz velonovietņu izvietošanu.
8. Nepieciešamo minimālo velonovietņu skaitu nosaka:
  - 8.1. tirdzniecības objektiem ar tirdzniecības platību 51 - 300 m<sup>2</sup> - 5;
  - 8.2. tirdzniecības objektiem ar tirdzniecības platību 301 - 500 m<sup>2</sup> - 10;
  - 8.3. tirdzniecības objektiem ar tirdzniecības platību virs 501 m<sup>2</sup> - 20;
  - 8.4. kultūras iestādēm - 10.
9. Teritorijas iekšējos transporta organizācijas risinājumus precizē būvprojektā.

#### **3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM**

10. Inženiertehniskās apgādes tīklus un objektus, kas nepieciešami būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē būvprojekta sastāvā.
11. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertehniskās infrastruktūras faktiskajam izvietojumam un saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
12. Plānotajai apbūvei veidojami pieslēgumi pie esoša Kalnciema ceļa, Robežu ielas un/vai Druvu ielas ūdensvada, izbūvējot ārējo ūdensapgādes tīklu.
13. Sadzīves kanalizācijas novadīšana paredzama pilsētas centralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas tīklos. Veidojami pieslēgumi esošajam Kalnciema ceļa, Robežu ielas un/vai Druvu ielas sadzīves kanalizācijas tīklam.
14. Lietus notekūdeņu savākšanu iespējams nodrošināt, veidojot pieslēgumus Robežu ielas un/vai Druvu ielas lietus kanalizācijas paštesces vadiem. Virszemes notekūdeņu un gruntsūdeņu ieplūdes samazināšanai centralizētajā lietus ūdens kanalizācijas sistēmā, paredzēt caurlaidīgos segumus ar lietus ūdeņu akumulēšanu vai citu "zaļo" risinājumu integrēšanu ilgtermiņā lietus ūdens apsaimniekošanas nodrošināšanai.

15. Elektroapgādes nodrošināšanai lokālpilnojumā teritorijai var tikt izmantots esošais vidējā sprieguma tīkls, nepieciešamības gadījumā to pārbūvējot vai paplašinot. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-1 „Inženiertīklu izvietoums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai.
16. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.
17. Lokālpilnojumā teritorijā perspektīvo gāzes pievadu ar spiedienu 0.4 MPa izbūvi izvērtē būvprojektu izstrādes ietvaros.
18. Lai veiktu elektronisko sakaru tīkla infrastruktūras attīstības plānošanu un pakalpojumu nodrošināšanu, vēlams savlaicīgi informēt SIA “TET” par nekustamā īpašumā plānoto objektu celtniecību.

### **3.3. PRASĪBAS APBŪVEI**

19. Jaunu publisku ēku apbūve veicama pēc individuāli izstrādātiem būvprojektiem.

### **3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM**

20. Projektējot lokālpilnojumā teritorijas labiekārtojumu un vertikālo plānojumu, jāņem vērā meliorācijas sistēmas pārkārtošanas un izbūves būvprojekta risinājumi.
21. Teritorijas iekārtošanas un labiekārtošanas un ielu iesegumu projektēšanā jāņem vērā taktiskās brīdināšanas zīmes un sistēmas, lai nodrošinātu vides pieejamību cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

### **3.5. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI**

22. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst normatīvajos aktos noteiktajiem rādītājiem.
23. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
24. Būvniecība nedrīkst pasliktināt apkārtējo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.

## **4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ**

Ja pie teritorijas galvenajiem un papildizmantošanas veidiem nav noteikts izmantošanas veida apraksts, tas tiek piemērots atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu [Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"](#) 3.pielikumam "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators"

### **4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA**

Nenosaka

### **4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA**

Nenosaka

### **4.3. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA**

Nenosaka

### **4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA**

#### **4.4.1. Publiskās apbūves teritorija (P7)**

##### ***4.4.1.1. Pamatinformācija***

25. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

##### ***4.4.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi***

26. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
27. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.
28. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
29. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, teātri, muzeji, arhīvu un bibliotēkas ēkas, citi mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
30. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādes, profesionālās ievirzes, speciālās, interešu izglītības, pieaugušo un tālākizglītības iestādes.
31. Labiekārtota ārtelpa (24001): Apbūve, ko veido labiekārtoti parki, mežaparki, publiski pieejamas teritorijas, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšana.



#### **4.4.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi**

32. Rindu māju apbūve (11005).
33. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

#### **4.4.1.4. Apbūves parametri**

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
34.		1000 m <sup>2</sup>	50		līdz 12	līdz 3 <sup>1</sup>	30

1. Atļauts mansarda stāvs

#### **4.4.1.5. Citi noteikumi**

35. Atļauta atsevišķi iekārtotu atklātu autostāvvietu izvietošana.
36. No jauna būvējamu izglītības iestāžu zemesgabala minimālā neapbūvētā teritorija jāpieņem ne mazāka par šī objekta stāvu kopplatību.
37. Jaunu publisku ēku apbūve veicama pēc individuāli izstrādātiem būvprojektiem, respektējot apkārtējās vides un pilsētībūvnieciskās struktūras īpatnības.
38. Būvlaide Kalnciema ceļam un Robežu ielai - 6m, Druvu iela – 3m.

### **4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA**

Nenosaka

### **4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA**

Nenosaka

### **4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA**

#### **4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR4)**

##### **4.7.1.1. Pamatinformācija**

39. Transporta infrastruktūras teritorija (TR4) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

##### **4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi**

40. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): Ielas un citas kompleksas transporta inženierbūves.
41. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas.

##### **4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi**

Nenosaka

#### **4.7.1.4. Apbūves parametri**

Nenosaka

#### **4.7.1.5. Citi noteikumi**

Nenosaka

### **4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA**

Nenosaka

### **4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA**

Nenosaka

### **4.10. MEŽU TERITORIJA**

Nenosaka

### **4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA**

Nenosaka

### **4.12. ŪDEŅU TERITORIJA**

Nenosaka

## **5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM**

### **5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM**

Nenosaka

### **5.2. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS LOKĀLPLĀNOJUMS**

Nenosaka

### **5.3. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS**

Nenosaka

### **5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA**

Nenosaka

### **5.5. AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA**

Nenosaka

### **5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA**

Nenosaka

### **5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA**

Nenosaka

### **5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA**

Nenosaka

## **6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

42. Lokālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas stadijā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
43. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
44. Lokālplānojuma teritorijā nav nepieciešams izstrādāt atsevišķu teritoriju detālplānojumu, ja tiek ievēroti lokālplānojuma noteikumi.

## **7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS**

### **7.1. AIZSARGJOSLAS**

45. Aizsargjoslas lokālpārplānojuma teritorijā ir noteiktas atbilstoši Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasībām.
46. Lokālpārplānojuma teritorijā ir šādas aizsargjoslas:
  - 46.1. ekspluatācijas aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
  - 46.2. ekspluatācijas aizsargjosla ap elektrisko tīklu sadales iekārtu;
  - 46.3. ekspluatācijas aizsargjosla ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam;
  - 46.4. ekspluatācijas aizsargjosla gar sadzīves kanalizācijas tīkliem;
  - 46.5. ekspluatācijas aizsargjosla gar lietus kanalizācijas vadu;
  - 46.6. ekspluatācijas aizsargjosla gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.