

# ***DETĀLPLĀNOJUMS***

***Pilnveidotā redakcija***

***Zemes gabalam Vecajā ceļā 27B, Jelgavā  
(kadastra nr. 09000360278)***

## ***III***

### ***APBŪVES NOSACĪJUMI***

*Detālplānojuma ierosinātājs: Zemes gabala Vecajā ceļā 27B, Jelgavā, īpašnieks*

***SIA "JMD"***

*Reģistrācijas numurs 41702000155*

*Detālplānojuma izstrādātājs SIA "Arhitektūra un vide" Reģ. Nr. 43603016278*

2021

## Saturs

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

## 1. Vispārējie nosacījumi

- 1.1. *Detālplānojuma teritorijas apbūve un izmantošana veicamā saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kā arī atbilstoši Latvijas likumu un normatīvo aktu prasībām.*
- 1.2. *Teritorijas apbūves un izmantošanas nosacījumi, kas netiek detalizēti šī detālplānojuma apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.*
- 1.3. *Saskaņā ar Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017.gada 23.novembra sasītošo 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) prasībām detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām, ir veidojama iela - Transporta infrastruktūras teritorija TR.*

## 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:*
  - 2.2.1. *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 100m<sup>2</sup>), aptiekas, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), kafējnīcas, 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 Vecā ceļa un jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajām līnijām.*
- 2.12. *Žogi:*
  - 2.12.1. *Gar ielu žogi ir izvietojami pa ielas sarkano līniju. Detālplānojuma teritorijā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem.*
  - 2.12.2. *Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,5m vai dzīvžogu ne augstāku par 2m. pa ielas sarkano līniju.*

- 2.13. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās ielas un pēc pieejamo inženierkomunikāciju izbūves.

### 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 (I4002)- iela, inženiertehniskā infrastruktūra.
- 3.3. Jaunveidojamās ielas parametri:
- 3.3.1. Detālpārplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem;
  - 3.3.2. Ielai ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai;
  - 3.3.3. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 10m posmā no Vecā ceļa līdz iekškvartāla teritorijai, ne mazāks kā 12m iekškvartāla teritorijā;
  - 3.3.4. Jaunveidojamās ielas 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, inženierkomunikācijas;
  - 3.3.5. Jaunveidojamās ielas strupceļa posms ir noslēdzama ar apgriešanās laukumu ne mazāku kā 12mx12m.

### 4. Vides pieejamība

- 4.1. Visā detālpārplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai.
- 4.2. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

### 5. Prasības vērtīgo koku aizsardzībai

- 5.1. Detālpārplānojuma teritorijā vērtīgie koki iespēju robežās ir saglabājami, nodrošinot tiem augšanai atbilstošus apstākļus. Aizliegtas darbības, kas negatīvi ietekmē koku augtspēju.
- 5.2. Vērtīgajiem kokiem – ozoliem ar diametru vismaz 45cm ir nosakāma minimālā aizsardzības zona- koka stumbra caurmērs x10. Ēkas un būves ir izvietojamas ārpus minimālās aizsardzības zonas.
- 5.3. Pirms rakšanas darbu uzsākšanas koku minimālās aizsardzības zonā koku stumbru aizsardzībai ap tiem uzstādāmi dēļu aizsargvairogi (3 m augstumā vai zemāk, ja koka pirmie skeletzari izvietoti zemāk), paredzot amortizējošas starplikas. Koku grupas vai rindas norobežojamas ar būvdarbu žogu.
- 5.4. Rakšanas darbi koku minimālās aizsardzības zonā, kā arī, ja sakņu diametrs pārsniedz 4 cm, jāveic izmantojot „gaisa lāpstu” metodi (airspade) vai saudzīgi

atšurfējot saknes ar lāpstu. Komunikācijas jāizvieto zem koka sakņu zonas, ar caurdures metodi vai manuāli komunikācijas izvietojojot pretsakņu aizsargčaulās zem atraktajām saknēm. Nepieciešamības gadījumā atraktās saknes perpendikulāri jānogriež ar šķērēm vai jānozāģē ar rokas zāģi. Aizliegts veikt sakņu mehānisku noraušanu. Ja koku vai krūmu atraktās saknes netiek apbērtas ar grunti vai substrātu tuvāko četru stundu laikā pēc rakšanas darbu uzsākšanas, jānodrošina atsegto sakņu piesegšana ar maisaudumu divās kārtās (vai analogu materiālu) un laika apstākļiem atbilstoša mitrināšana līdz būvbedres aizbēršanai;

5.5. Ja rakšanas darbus traucē koku vai krūmu zari vai, ja rakšanas darbu laikā tie tiek bojāti, darbu veicējam jānodrošina vainaga kopšanu. Ja rakšanas darbu laikā tiek bojāta koka miza/stumbrs, darbu veicējam nekavējoties jānodrošina bojājuma noseģšanu ar mitru maisaudumu (piesien pie stumbra) un brūces apkopšanu (jāveic 12 stundu laikā). Koku un krūmu vainaga kopšanu, sakņu atrakšanu, apgriešanu un brūces apkopšanu jāveic kvalificētam kokkopim-arboristam.

## 6. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p .pl.	Platīb a m <sup>2</sup>	Apb.not	Atļautā izmantošana	Apgrūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	1265	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0042 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes (7312040600) 0,0001ha	Vecais ceļš 27b
2.	1008	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 1
3.	1008	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Saglabājams vērtīgais koks- ozols	Piparmētru iela 3
4.	1008	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Saglabājami vērtīgie koki- ozoli. Apbūve izvietojama ārpus vērtīgo koku minimālās aizsardzības zonas.	Piparmētru iela 5

5.	1017	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 7
6.	1003	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 2
7.	1006	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 4
8.	1011	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Saglabājams vērtīgais koks- ozols	Piparmētru iela 6
9.	1013	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 14
10.	1013	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 16
11.	1013	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 18
12.	1355	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 20
13.	2369	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0646 ha	Piparmētru iela 15
14.	1052	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 13

15.	1082	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 11
16.	1034	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 8
17.	1109	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Piparmētru iela 10
18.	3705	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,1026 ha Plānots inženierkomunikāciju koridors, kas pēc inženiertīklu izbūves nodibināms kā reālservitūts	Piparmētru iela 12
19.	3365	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0599 ha	Piparmētru iela 9
20.	4615	TR	<b>Jaunveidojamā iela</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,4615ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0001 ha Vienojoties kopīgi ar blakus esošā īpašuma Vecajā ceļā 27 īpašnieku, ielas sarkanajās līnijās gar īpašumu Vecajā ceļā 27 pielietojami transporta trokšņu slāpējoši pasākumi	Piparmētru iela
<b>Ko pā</b>	<b>31032</b>				

Skatīt sadaļas Grafiskie materiāli 2.karti Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums

## 7. Detālplānojuma realizācijas kārtība

*Detālplānojums zemes gabalam Vecajā ceļā 27B, Jelgavā (kad.nr. 09000360278) pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju, sekojošā kārtībā:*

1. *Detālplānojums ir realizējams pa kārtām. Kārtas iespējams apvienot un mainīt to kārtību*
2. *Pirmajā kārtā:*
  - 2.1. *Izstrādājams būvprojekts jaunveidojamās ielas izbūvei ar pieslēgumu Vecajam ceļam.*
  - 2.2. *Izbūvējams pirmās kārtas ielas posms.*
  - 2.3. *Izstrādājams konceptuāls elektroapgādes risinājums visai detālplānojuma teritorijai un precizējot patērētāju skaitu, saņemot tehniskos noteikumus, ir veicami elektroapgādes pieslēgumi.*
  - 2.4. *Izstrādājams konceptuāls ūdensapgādes un kanalizācijas risinājums visai detālplānojuma teritorijai, izbūvējamas ūdensvada un kanalizācijas komunikācijas realizācijas pirmajai kārtai.*
  - 2.5. *Nodalāma zemes vienība Nr.20.- jaunveidojamā iela.*
  - 2.6. *Nodalāma zemes vienība Nr.1., kam ir nodrošināta piekļuve no Vecā ceļa.*
  - 2.7. *Pēc piekļuves nodrošināšanas ir uzsākama ielas posmam pieguļošo jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.*
3. *Nākošajās kārtās:*
  - 3.1. *Izbūvējami nākošo kārtu ielas posmi.*
  - 3.2. *Veicami pieslēgumi iepriekšējās kārtās izbūvētajām inženierkomunikācijām un pilsētas centralizētajām komunikācijām.*
4. *Ēku būvniecības process uzsākams pēc piekļuves (ceļa izbūve vismaz ar šķembu iesegumu) un pieejamo komunikāciju nodrošinājuma (vismaz elektroapgāde un ūdensapgāde).*
5. *Jaunveidojamās ielas labiekārtojuma elementu izbūve (ielas apgaismojums, ietves, apzaļumojums) veicama pēc būvniecības darbu pabeigšanas zemes vienībās.*
6. *Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, Jelgavas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām,*
7. *Detālplānojuma teritorijas īpašnieki ir atbildīgi par pieejamo inženierkomunikāciju izbūvi un ceļa izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuvju izbūvi no piebraucamā ceļa līdz apbūvei ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību potenciālie īpašnieki.*
8. *Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.*





Attēls Nr. 10. Detālpārplānojuma realizācijas kārtas