

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Zemes gabalam**

**Kalnciema ceļā 120A, Jelgavā**

**(kadastra apzīmējums 0900 024 0099)**

## III

### APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma ierosinātājs: Zemes gabala Kalnciema ceļā 120A, Jelgavā,  
Īpašnieka pilnvarotā persona

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

2021

## Saturs

1. Vispārējie nosacījumi.....	3
2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) .....	3
3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) .....	4
4. Vides pieejamība.....	4
5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai .....	5
6. Detālplānojuma 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 saistošo 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 un daļēji Transporta infrastruktūras teritorijā TR. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām ir veidojama iela, kurai nosakāms funkcionālais zonējums- 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:  
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), 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 Kalnciema ceļa, projektējamās ielas un jaunveidojamās 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.
- 2.14. Jaunveidojamās ēkas un būves vēlams izvietot tā, lai tiktu saglabāti esošie koki, nodrošinot tiem augšanai atbilstošus apstākļus.

### **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.
- 3.3. Jaunveidojamās ielas parametri:
  - 3.3.1. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 12m,
  - 3.3.2. Jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve vismaz 5,5m platumā ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums) ietve vienā ielas pusē 1,5m platumā ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums), ielas apgaismojums, lietus ūdens savākšanas ievalka, inženiertīkli.

### **4. Vides pieejamība**

- 4.1. Visā detālplānojuma 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. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p .pl.	Platība m <sup>2</sup>	Apb.not	Atļautā izmantošana	Apgrūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	3232	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 <b>Teritorija Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0184ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0218ha Teritorijā Kalnciema ceļa ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama ievalka	Kalnciema ceļš 120A
2.	1336	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Paulas iela 8
3.	1226	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Paulas iela 10
4.	1226	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Paulas iela 12
5.	1464	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0175 ha	Paulas iela 14
6.	1750	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Paulas iela 16
7.	1143	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Paulas iela 18
8.	1151	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Paulas iela 20

9.	1158	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Paulas iela 22
10.	1476	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0008 ha	Paulas iela 15
11.	1886	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0011 ha	Paulas iela 13
12.	1248	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0010 ha	Paulas iela 11
13.	1268	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Paulas iela 9
14.	190	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601  <b>Pēc nodalīšanas zemes vienība pievienojama zemes gabalam Kalnciema ceļš 120</b>	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0020 ha Ceļa servitūta teritorija (7315030100) 0,0042ha	
15.	1373	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0008 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijuun kabeļu kanalizāciju (7312040100) 0.0047ha Ceļa servitūta teritorija (7315030100) 0,0084ha	Paulas iela 7
16.	1353	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601)	Paulas iela 5

				0,0076 ha Ceļa servitūta teritorija (7315030100) 0,0177 Ir saglabājams un kopjams egļu dzīvžogs gar zemes vienības D robežu	
17.	1353	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0142 ha Ceļa servitūta teritorija (7315030100) 0,0181ha Ir saglabājams un kopjams egļu dzīvžogs gar zemes vienības D robežu	Paulas iela 3
18.	1694	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 <b>Teritorija Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0419 ha Ceļa servitūta teritorija (7315030100) 0,0227ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0254ha Teritorijā Kalnciema ceļa ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama ievalka, noteces nodrošināšanai no detālpārplānojuma teritorijas uz caurteku Kalnciema ceļā Ir saglabājams un kopjams egļu dzīvžogs gar zemes vienības D robežu	Paulas iela 1
19.	1738	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 <b>Teritorija Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0212 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0226ha Teritorijā Kalnciema ceļa ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama ievalka	Paulas iela 2
20.	1299	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Paulas iela 4
21.	1161	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas		Paulas iela 6

			Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		
22.	4359	TR	<b>Jaunveidojamā iela</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0499 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0008 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,4359ha	Paulas iela
<b>Ko pā</b>	<b>34085</b>				

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

## 6. Detālplānojuma realizācijas kārtība

Detālplānojums zemes gabalam Kalnciema ceļā 120 A, Jelgavā, (kadastra apzīmējums 0900 024 0099) 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 Klanciema 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 ūdensapgādes un kanalizācijas risinājums visai detālplānojuma teritorijai, izbūvējamas ūdensvads un kanalizācija realizācijas pirmajai kārtai.
  - 2.5. Nodalāma zemes vienība Nr.1.
  - 2.6. Pēc piekļuves nodrošināšanas ir uzsākama ielas posmam pieguļošo jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.
  - 2.7. Saskaņā ar zemes vienību Kalnciema ceļā 120 un Kalnciema ceļā 120A īpašnieku vienošanos noslēgtu 2020.gada decembrī nodalāma zemes vienība Nr.14. un pievienojama zemes gabalam Kalnciema ceļā 120.
3. Nākošajās kārtās:
  - 3.1. Izbūvējams nākošās kārtas ielas posms.
  - 3.2. Veicami pieslēgumi iepriekšējās kārtās izbūvētajiem inženiertīkliem un pilsētas centralizētajām komunikācijām.
  - 3.3. Pēc piekļuves nodrošināšanas ir uzsākama ielas posmam pieguļošo jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.



4. Ēku būvniecības process uzsākams pēc piekļuves (ielas izbūve vismaz ar šķembu iesegumu) un pieejamo komunikāciju nodrošinājuma.
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. 12. Detālplānojuma realizācijas kārtas