

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamajam īpašumam  
Pambakaru ceļā 10, Jelgavā  
( kadastra Nr. 0900 030 0013)**

## III

### APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamā īpašuma Pambakaru ceļā 10, Jelgavā  
Īpašnieks

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

2022

## Saturs

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

## 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. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām ir veidojams piebraucamais ceļš, kuram 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,
- 2.4. 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 jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām un Pambakaru ceļa sarkanajām līnijām.
- 2.12. Žogi:
  - 2.12.1. Žogi ir izvietojami pa piebraucamā ceļa 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 inženiertīklu izbūves.
- 2.14. Dzīvojamo ēku pirmā stāva grīdas atzīme ir veidojama uz austuma atzīmes vismaz + 3.65 m LAS-2000.5.

### 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)- piebraucamais ceļš, inženiertehniskā infrastruktūra.
- 3.3. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa parametri:
  - 3.3.1. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 12m,
  - 3.3.2. 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.
  - 3.3.3. Strupceļš ir noslēdzams ar apgriešanās laukumu ne mazāku kā 12mx12m.
- 3.4. Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem. Piebraucamajam ceļam ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai.
- 3.5. Piebraucamā ceļa izbūvē novadgrāvi jāšķērso, izbūvējot caurteku 1.10m diametrā pamatojoties uz sateces baseina lielumu caurtekas izbūves vietā.
- 3.6. Prasības caurteku izbūvei:
  - 3.6.1. Caurulei nedrīkst būt mehāniski bojātai, jābūt tīrai visā garumā;
  - 3.6.2. Iebūvētai caurteikai jābūt taisnai visā garumā, ar projektā noteikto iekšējo diametru, bez iesēdumiem un posmu nobīdēm;
  - 3.6.3. Būvbedres aizbēršanai jāizmanto uz vietas iegūta vai pievesta smilšaina grunts, kas nodrošina kvalitatīvu materiāla blīvēšanu saskaņā ar caurtekas ražotāja specifikācijām;
  - 3.6.4. Caurteku galiem jābūt nostiprinātiem būvprojektā paredzētajā veidā un apjomā;
  - 3.6.5. Jābūt nodrošinātai netraucētai ūdens caurtece un atvade.

### 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. Detālplānojuma realizācijas kārtība

Detālplānojums nekustamajam īpašumam Pambakaru ceļā 10, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 030 0013, platība 22477 m<sup>2</sup>) pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju, sekojošā kārtībā:

5.1. Detālplānojums ir realizējams divās kārtās, kuras iespējams apvienot

5.1.1. Pirmajā kārtā :

- ir izbūvējams pieslēgums Pamabakaru ceļam, piebraucamais ceļš vismaz līdz robežai ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0217 (līdz atklātajam grāvim),
- izstrādājams konceptuāls elektroapgādes risinājums visai detālplānojuma teritorijai un precizējot patērētāju skaitu, saņemot tehniskos noteikumus, ir veicami elektroapgādes pieslēgumi,
- izstrādājams konceptuāls ūdensapgādes risinājums visai detālplānojuma teritorijai, izbūvējamas ūdensvads realizācijas pirmajai kārtai,
- pēc piebraucamā ceļa izbūves ar vismaz šķembu segumu ir uzsākama jaunveidojamo zemes vienību Nr. 1., 2., 3., 4., 9., 10., 11., 12., 13. nodalīšana.

5.1.2. Otrajā kārtā:

- izbūvējama caurteka un ielas posms zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0217 un apgriešanās laukums,
- veicami pieslēgumi iepriekšējā kārtā izbūvētajām inženierkomunikācijām un pilsētas centralizētajām komunikācijām.

5.2. Jaunveidojamās piebraucamās ielas labiekārtojuma elementu izbūve veicama pēc būvniecības darbu pabeigšanas zemes vienībās.

5.3. Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

5.4. Detālplānojuma teritorijas īpašnieks ir atbildīgs 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.

5.5. Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.

## 6. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p.p l.	Platība m <sup>2</sup>	Apb.not	Atļautā izmantošana	Apgrūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	2109	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0074ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0209ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,0067ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (7312050201) 0,0001 ha Veidojama atklāta ūdenskrātuve ugunsdzēsības darbu nodrošināšanai	Pambakaru ceļš 10
2.	1415	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) 0,0112ha	Pambakaru ceļš 10A
3.	1416	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) 0,0109ha	Pambakaru ceļš 10B
4.	1413	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0087ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0097ha	Pambakaru ceļš 10C
5.	1502	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0199ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0017ha	Pambakaru ceļš 10D
6.	1514	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Pambakaru ceļš 10E
7.	1529	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Pambakaru ceļš 10F
8.	1836	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0267ha	Pambakaru ceļš 10G
9.	1531	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0102ha	Pambakaru ceļš 10H

			Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		
10.	1542	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Pambakaru ceļš 10J
11.	1538	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Pambakaru ceļš 10K
12.	1525	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Pambakaru ceļš 10L
13.	1529	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Pambakaru ceļš 10M
14.	2078	TR	<b>Jaunveidojamais iebraucamais ceļš</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,2078a Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0074ha	Piebrau- camais ceļš
Kopā	<b>22477</b>				

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