

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamajiem īpašumiem**

**Žagaru ceļā 4 un Žagaru ceļā 4C, Jelgavā**

## III

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamo īpašumu  
Žagaru ceļā 4 un Žagaru ceļā 4C, Jelgavā

Īpašnieks, detālplānojuma ierosinātājs

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

## 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. Detālpilānojuma realizācijas kārtība.....	7

## 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 nekustamo īpašumu Žagaru ceļā 4, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 009 0292) un Žagaru ceļā 4C, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 009 0114) izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS.
- 1.3. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām ir veidojama piebraucamais ceļš, kuram nosakāms funkcionālais zonējums- Transporta infrastruktūras teritorija TR.
- 1.4. 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 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 Žagaru ceļa, koplietošanas ceļa un jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām.
- 2.12. Žogi:
  - 2.12.1. Gar piebraucamo ceļu žogi ir izvietojami pa ielas sarkano līniju,

- 2.12.2. Detālplānojuma teritorijā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem;
  - 2.12.3. Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,5m vai dzīvžogu ne augstāku par 2m. pa ielu sarkanajām līnijām.
- 2.13. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamā piebraucamā ceļa un pēc pieejamo inženiertīklu 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. Detālplānojuma ietvaros šie nosacījumi attiecināmi zemes vienības Nr. 10 izmantošanai.
- 3.2. Atļautā izmantošana: transporta lineārā infrastruktūra (14002)- iela, 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, un inženiertīkli,
  - 3.3.3. 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.

### **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.	1285	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,0005ha	Žagaaru ceļš 4
2.	1270	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Žagaaru ceļš 4A
3.	1257	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Žagaaru ceļš 4B
4.	1245	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Žagaaru ceļš 4D
5.	1351	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Žagaaru ceļš 4C
6.	1343	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Žagaaru ceļš 4E
7.	1349	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana-		Žagaaru ceļš 4F

			Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		
8.	1346	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Žagaaru ceļš 4G
9.	1345	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Žagaaru ceļš 4H
10.	2453	TR	<b>Jaunveidojamais piebraucamais ceļš</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0215ha  Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,0009ha  Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,2453ha	Piebrauca- mais ceļš
<b>Ko pā</b>	<b>14244</b>				

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

## 6. Detālpārplānojuma realizācijas kārtība

Detālpārplānojums nekustamajiem īpašumiem Žagaru ceļā 4, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 009 0292) un Žagaru ceļā 4C, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 009 0114) pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālpārplānojuma īstenotāju, sekojošā kārtībā:

1. Detālpārplānojuma teritorija ir iespējams apgūt divās kārtās. Kārtu kārtība atkarīga jaunveidojamā piebraucamā ceļa pieslēguma iespējām pašvaldības ielu un ceļu tīklam. Realizācijas kārtas iespējams mainīt vai apvienot:
  - 1.1. Kārtā A ir izbūvējams pieslēgums Žagaru ceļam, šķērsojot novadgrāvi un izbūvējot caurteku, izstrādājami konceptuāli inženiertīklu risinājumi visai detālpārplānojuma teritorijai un izbūvējami pieejamie inženiertīkli ar pieslēgumiem no Žagaru ceļa, izbūvējams piebraucamais ceļš līdz nekustamo īpašumu Žagaru ceļā 4 un Žagaru ceļā 4C robežai.
  - 1.2. Kārtā B ir izbūvējams pieslēgums koplietošanas ceļam, kas atrodas pie detālpārplānojuma teritorijas Z robežas, un izbūvējami pieejamie inženiertīkli ar pieslēgumiem no koplietošanas ceļa, izbūvējams piebraucamais ceļš līdz nekustamo īpašumu Žagaru ceļā 4 un Žagaru ceļā 4C robežai.
2. Pēc katras kārtas piekļuves nodrošināšanas ir iespējama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.
3. Ēku būvniecības process uzsākams pēc piekļuves (piebraucamā ceļa izbūve vismaz ar šķembu iesegumu) un pieejamo komunikāciju nodrošinājuma.
4. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa labiekārtojuma elementu izbūve un cietā seguma izveide ir veicama pēc būvniecības darbu pabeigšanas zemes vienībās.
5. Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, Pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.
6. Detālpārplānojuma teritorijas īpašnieks ir atbildīgs par pieejamo inženierkomunikāciju izbūvi un ceļa izbūvi. Par zemes vienību apbūvi, iebrauktuvju izbūvi no piebraucamā ceļa līdz apbūvei un inženiertīklu pievadi izbūvi no piebraucamā ceļa līdz apbūvei ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību potenciālie īpašnieki.
7. Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.