

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Jelgavas pilsētas domes 23.11.2017. Saistošo noteikumu Nr. 17-23 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana" (turpmāk – Jelgavas pilsētas apbūves noteikumi) un spēkā esošā lokālplānojuma Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu 2009.-2021. gadam, Jelgavas pilsētas pašvaldības 2014. gada 24. jūlija saistošajiem noteikumiem Nr. 14-17 „Teritoriju Cukura ielā 2B, Cukura ielā 2, Cukura ielā 2A, Cukura ielā 4 un Krasta ielā 1, Jelgavā izmantošanas un apbūves noteikumi un funkcionālais zonējums” detalizācija teritorijai Jelgavā, Cukura ielā 2 (kadastra Nr. 0900 014 0311).
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

3. Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
4. Inženiertehniskai teritorijas sagatavošanai detālplānojuma teritorijā jānodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 4.1. plānoto maģistrālo inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūvi no plānotās/esošās pieslēgumu vietas līdz detālplānojuma īstenošanas kārtas teritorijai un detālplānojuma īstenošanas kārtas teritorijā iekļauto ielu daļās;
 - 4.2. jāveic nepieciešamās satiksmes infrastruktūras ierīkošana vai pārkārtošana, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai.

2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

5. Inženiertīklus izbūvē ņemot vērā grafiskās daļas lapā "Plānotie inženiertīkli" ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precizē būvniecības dokumentācijā.
6. Detālplānojuma teritorijā, kas atzīmēta ar indeksu P un P2, atļauts veidot lokālus ūdens uzkrāšanas risinājumus lietus notekūdeņu uzkrāšanai un novadīšanai. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes gabalu hidroloģisko stāvokli.
7. Lietus notekūdeņu savākšanai no detālplānojuma teritorijas izbūvē vienotu sistēmu, nodrošinot lietus notekūdeņu savākšanu un novadīšanu tādā apmērā, lai teritorijā un blakus esošajos zemes gabalos netiktu paaugstināts gruntsūdens līmenis. Teritorijā papildus atļauts ierīkot ilgtspējīgas lietusūdeņu apsaimniekošanas sistēmas.

2.3. Aizsardzība pret troksni

8. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 07.01.2014. noteikumiem Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2. pielikumā un 4. pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
9. Veicot publisko ēku būvprojektēšanu un būvniecību detālplānojuma teritorijā, kurā tiek prognozēts paaugstināts trokšņu līmenis, ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu.

2.4. Pieklūšanas noteikumi

10. Detālplānojuma teritorijai nepieciešamā transporta, t.sk. piegādes transporta piekļuve, jānodrošina no Cukura ielas un Veco Strēlnieku ielas, iebraucot no Peldu ielas puses.
11. Ēkām un citām būvēm detālplānojuma teritorijā jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
12. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

2.5. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

13. Detālplānojuma teritorijā nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu nosaka būvniecības dokumentācijā, ievērojot šī detālplānojuma nosacījumus, kā arī citu spēkā esošu normatīvo aktu prasības, nodrošinot normatīvi nepieciešamo autostāvvietu skaitu pie esošajām un projektējamām būvēm.
14. Detālplānojuma teritorijā jāparedz velosipēdu novietnes.
15. Teritorijas iekšējos transporta organizācijas risinājumus precīzē izstrādājot būvniecības dokumentāciju.
16. Atklātās autostāvvietas atļauts izvietot grafiskās daļas plānā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" noteiktajā plānoto ēku un inženierbūvju izvietojuma zonā, ievērojot noteiktās būvlaides gar ielām.
17. Autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas jāizbūvē pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves.
18. Detālplānojuma teritorijā ierīkojot atklātas autostāvvietas, starp Cukura ielas un Veco Strēlnieku ielas (posmā Cukura iela – Peldu iela) sarkano līniju un būvlaidi jāparedz vairākpakāpju aizsargstādījumi, nodrošinot esošās, Cukura ielai un Veco Strēlnieku ielai piegulošās savrupmāju dzīvojamās apbūves aizsardzību pret troksni un putekļiem.

2.6. Prasības teritorijas labiekārtojumam, apstādījumiem un atsevišķi augošiem kokiem

19. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem, ņemot vērā vietas novietojumu pilsētvidē.
20. Detālplānojuma teritorijā no apbūves brīvajā daļā ierīko apstādījumus un labiekārtojumu - gājēju celiņus, soliņus, mierīgas atpūtas vietas, apgaismojumu, atkritumu urnas un citus funkcionālus un dekoratīvus elementus, atbilstoši teritorijas daļas funkcijai.
21. Detālplānojuma "Publiskās apbūves teritorijā" ar indeksiem P1 un P4 saglabājami esošie koki, kas attēloti kā saglabājami grafiskās daļas plānā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
22. Veidojot jaunus apstādījumus jāņem vērā ainaviski un pilsēt būvnieciski nozīmīgais skatu koridors no Rīgas ielas virzienā uz Jelgavas vecpilsētu, ņemot apstādījumu veidošanas noteikumus "Publiskās apbūves teritorijā" ar indeksiem P1 un P4.
23. Izcērtamos kokus nosaka izstrādājot būvniecības dokumentāciju.
24. Ierīkojot publiskus apstādījumus, jāizvēlas augi, kas ir atbilstoši apkārtējās vides veģetācijai. Augiem ar savu krāsu un smaržu jāakcentē un jāpapildina dabā esošā gadalaiku maiņa.
25. Ierīkojot apstādījumus gar Cukura ielu un Veco Strēlnieku ielu, "Publiskās apbūves teritorijā" ar

- indeksiem P2, jāizvēlas vides apstākļiem atbilstošas koku sugas dižstādi, respektējot apkārtējās ainavas raksturu, transporta organizāciju, esošo un plānoto inženiertīklu izvietojumu, neaizsedzot skatu uz pilsētas panorāmu.
26. Izstrādājot būvniecības dokumentāciju, jāparedz tādi tehniskie risinājumi, kas nodrošina apstādījumu saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu būvniecības laikā un būves tālākā ekspluatācijā.
 27. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
 28. Plānotajiem gājēju ceļu tīklam iekškvartālā jābūt integrētam/saistītam ar esošo un plānoto gājēju ceļu tīklu, ņemot vērā detālplānojumā noteiktos galvenos gājēju kustības virzienus.
 29. Soli un citas sēdvietas apstādījumu teritorijās jāizvieto uz cietas pamatnes.
 30. Apgaismes ķermeņiem jābūt arhitektoniski saskanīgiem apbūves kvartāla robežās.
 31. Detālplānojuma teritoriju aizliegts nožogot, izņemot funkcionāli nepieciešamos nožogojumus bērnu rotaļu laukumiem un piegādes zonai, ko nosaka būvprojektā.

2.7. Prasības plānotās apbūves projektēšanai

32. Detālplānojuma teritorijā izvietojot jaunas būves, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlaides gar Cukura ielu un Veco Strēlnieku ielu, un plānoto ēku un inženierbūvju izvietojuma zona, arī kas attēlotas grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā atļautā izmantošana".
33. Jaunu ēku/ēkas detālplānojuma teritorijā izvieto, ņemot vērā detālplānojumā noteikto ieteicamo ēkas izvietojuma zonu, kas attēlota grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā atļautā izmantošana". Jaunbūves projektē un būvē tā, lai tās iekļautos apkārtējā apbūves ainavā. Konkrētu apbūves arhitektonisko risinājumu, stilu un būvapjomu savstarpējo kārtojumu nosaka izstrādājot būvniecības dokumentāciju, ievērojot sekojošo:
 - 33.1. ēkas apjomu veidot dažādos augstumos un formās, izvairoties no vienlaidus fasādēm un būvapjoma viengabalainības, izmantojot dažādus fasāžu apdares materiālus;
 - 33.2. galvenās fasādes garums gar Cukura ielu projektējams ne garāks par 118 m, saglabājot ainaviski un pilsētbūvnieciski nozīmīgos skatu koridorus uz Jelgavas vecpilsētu;
 - 33.3. ēkas fasāžu kompozīcijā pielietot fasāžu horizontālo dalījumu pa stāviem, veidojot arhitektoniski atšķirīgu ēkas pirmo stāvu, piemēram, pielietojot atšķirīgus fasādes apdares materiālus, krāsu, dekoratīvus elementus, stikloto un slēgto virsmu attiecības;
 - 33.4. ēkas stūra būvapjomus akcentē izmantojot vertikālus arhitektoniskus akcentus vai izmantojot citus konkrētās ēkas arhitektūrā iederīgus kompozīcijas paņēmienus;
 - 33.5. ēkas zemes vienībā izkārtota tā, lai to pagalmi pieslēgtos publiskai ārtelpai, bet ja ēkām ir terases vai zaļie jumti, lai tie būtu vērsti pret šīm publiskās ārtelpas daļām;
 - 33.6. nav pieļaujama tipveida industriālu būvapjomu (konteineru tipa, angāru tipa u.tml. būves) un vienlaidus apdares risinājumu pielietošana fasādēs.
34. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
35. Ēku tehniskās iekārtas (piemēram, antenas, ventilācijas sistēmas) neizvieto ēkas fasādē, kas vizuāli uztverama no esošajiem galvenajiem skatu punktiem (Rīgas ielas, Lielupes krasta promenādes).

36. Ēkas fasādei, kas vērsta pret Lielupes promenādi ir jābūt arhitektoniski izteiksmīgai un atvērtai, pirmā stāvā jāizvieto publiski pakalpojumu objekti, kas funkcionāli un vizuāli jāsavieno ar gājēju promenādi.

2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

37. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma prasībām un attēlotas grafiskās daļas plānos "Teritorijas pašreizējā izmantošana" un "Teritorijas plānotā izmantošana".
38. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu ekspluatācijas aizsargjoslas precīzē turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertehniskās infrastruktūras faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

2.9. Prasības vides pieejamībai

39. Veicot publisko ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai, cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
40. Piebrauktuvju un ēku būvprojektu izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības nodrošināšanai, tostarp, nodrošinot cilvēkiem ar īpašām vajadzībām piekļūšanu būvēm un izkļūšanu no tām, pārvietošanās ērtību ārtelpā un ēkās.
41. Ietvju aprīkojumu (ceļa zīmes, atkritumu urnas, luksoforus u.c.) izvieto vienotā joslā, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

42. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana jānosaka saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā izmantošana”.

3.1. Publiskās apbūves teritorija (P)

43. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
44. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Publiskās apbūves teritorijā (P), ir šādi:
 - 44.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības un pakalpojumu objekti, sezonas restorāni, bāri, kafejnīcas;
 - 44.2. kultūras iestāžu apbūve (12004): telpas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, apjuntas vasaras estrādes, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamā infrastruktūra;
 - 44.3. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): izmantošanas veidam atbilstoši apstādījumi un labiekārtojuma infrastruktūra, vasaras kafejnīcas un vaļējas terases, ar vai bez jumta.
45. Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi. Maksimālais apbūves augstums - 12 metri. Maksimālais labiekārtojuma elementa vai īslaicīgas lietošanas būves augstums – 3,5 metri.
46. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs –30%.
47. Maksimālais apbūves blīvums – 40%.

48. Maksimāli pieļaujamā platība mazumtirdzniecības telpu grupai iekštelpās - 85% no ēkas kopējās platības.
49. Teritoriju nav atļauts iežogot, tai jābūt publiski brīvi pieejamai.
50. Dominējošie stādījumi veidi – zemi krūmi, ziemcietes un graudzāles, tostarp, konteinerstādījumi.

3.2. Publiskās apbūves teritorija (P1)

51. Publiskās apbūves teritorija (P1) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai saglabātu un attīstītu pilsētas pakalpojumu centram nozīmīgu publiskās ārtelpas daļu un saglabātu ainaviski un pilsētībūvnieciski nozīmīgo skatu – Jelgavas centra panorāmu, pārvietojoties pa Rīgas ielu centra virzienā.
52. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Publiskās apbūves teritorijā (P1), ir labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): izmantošanas veidam atbilstoši apstādījumi un labiekārtojuma infrastruktūra, vasaras kafejnīcas un vaļējas terases bez jumta.
53. Maksimālais labiekārtojuma elementa vai īslaicīgas lietošanas būves augstums – 3,5 metri.
54. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 80%.
55. Teritoriju nav atļauts iežogot, tai jābūt publiski brīvi pieejamai.
56. Dominējošie stādījumi veidi – zemi krūmi, ziemcietes un graudzāles, tostarp, konteinerstādījumi.

3.3. Publiskās apbūves teritorija (P2)

57. Publiskās apbūves teritorija (P2) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
58. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Publiskās apbūves teritorijā (P2), ir šādi:
 - 58.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, restorāni, bāri, kafejnīcas;
 - 58.2. biroju ēku apbūve (12001): uzņēmumu, organizāciju un citu iestāžu biroji;
 - 58.3. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): izmantošanas veidam atbilstoši apstādījumi un labiekārtojuma infrastruktūra;
 - 58.4. kultūras iestāžu apbūve (12004): telpas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, apjuntas vasaras estrādes, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamā infrastruktūra.
59. Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi.
60. Maksimālais apbūves augstums - 12 metri, bet arhitektonisks akcents pieļaujams līdz 15 m augstumam.
61. Maksimālais apbūves blīvums – 50%.
62. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (pašvaldības noteiktais) – 30%.
63. Teritoriju nav atļauts iežogot, tai jābūt publiski brīvi pieejamai.
64. Maksimāli pieļaujamā platība mazumtirdzniecības telpu grupai iekštelpās - 85% no ēkas kopējās platības.

3.4. Publiskās apbūves teritorija (P4)

65. Publiskās apbūves teritorija (P4) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai saglabātu un attīstītu pilsētas pakalpojumu centram nozīmīgu publiskās ārtelpas daļu un saglabātu ainaviski un pilsētībūvnieciski nozīmīgo skatu – Jelgavas centra panorāmu, pārvietojoties pa Rīgas ielu centra virzienā.
66. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Publiskās apbūves teritorijā (P4), ir labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): publiski pieejamas teritorijas, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru.
67. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 100%.
68. Teritoriju nav atļauts iežogot, tai jābūt publiski brīvi pieejamai.
69. Aizliegta autostāvvietu izvietošana.
70. Dominējošie stādījumi veidi – zemi krūmi, ziemcietes un graudzāles, tostarp, konteinerstādījumi. Apstādījumi (ņemot vērā pieauguša stāda augstumu) nedrīkst aizsegst skatu uz Jelgavas centra panorāmu, pārvietojoties pa Rīgas ielu centra virzienā.

3.5. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

71. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 71.1. Transporta lineārā infrastruktūra (14002); gājēju un velosipēdistu ceļš;
 - 71.2. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); publiski pieejamas teritorijas, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru.
72. Ielu un laukumu brauktuvēm, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas jāizbūvē pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

73. Detālplānojums īstenojams pa kārtām. Detālplānojuma īstenošanai projektējamo ēku vai būvju izbūvi atļauts sadalīt atsevišķās būves kārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi vai citus tehniska vai ekonomiska rakstura iemeslus.
74. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
75. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas un jāizbūvē piebraukšanai nepieciešamie pievedceļi un autostāvvietas, kā arī jāveic teritorijas labiekārtošanas darbi.
76. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Jelgavas valstspilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.