

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Teritorijai**

**Kalnciema ceļā 83A, Jelgavā**

**( kadastra Nr. 0900 013 0001)**

*Pilnveidotā redakcija*

**III**

## **TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamā īpašuma Kalnciema ceļā 83A Jelgavā  
Īpašnieks SIA "Sinots nekustamie īpašumi"

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

2023

## Saturs

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

## 1. Vispārējie nosacījumi

- 1.1. Ar šī detālplānojuma teritorijai Kalnciema ceļā 83A, Jelgavā (kad. nr. 09000130001) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem tiek precizētas 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) (turpmāk tekstā “Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23”) prasības un tiek noteiktas detalizētas prasības detālplānojuma teritorijas izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma, Saistošo noteikumu Nr. 17-23 prasības, kas netiek detalizētas šī detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, piemērojamas saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma, Saistošajiem noteikumiem Nr. 17-23.
- 1.3. Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma, Saistošo noteikumu Nr. 17-23” prasībām detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, Dabas un apstādījumu teritorijā DA (Dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” teritorija) un neliela daļa Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās Transporta infrastruktūras teritorijā TR.
- 1.4. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām ir veidojama piebraucamā iela, kurai nosakāms funkcionālais zonējums- Transporta infrastruktūras teritorija TR.

## 2. Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

- 2.1. Funkcionālais zonējums Dabas un apstādījumu teritorija (DA) šī detālplānojuma ietvaros ir noteikts detālplānojuma teritorijas daļai, kas atrodas **Dabas liegumā “Lielupes palienes pļavas”**- zemes vienība Nr.6.
- 2.2. Teritorijas apsaimniekošana noteikta Ministru kabineta 2008.gada 13.maija noteikumos Nr.326 “Dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi”.
- 2.3. Atļautā izmantošana: Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002) – dabiskas palieņu pļavas
- 2.4. Teritorijā aizliegts:
  - veikt zemes transformāciju, izņemot zemes transformāciju dabas aizsardzības plāna paredzētās infrastruktūras ierīkošanai,
  - sadalīt īpašumus zemes vienībās, kas mazākas par 10 hektāriem,
  - veikt darbības, kas izraisa pazemes ūdeņu, gruntsūdeņu un virszemes ūdeņu līmeņa maiņu,
  - iegūt derīgos izrakteņus, ieaudzēt mežu,
  - veikt putnu medības,
  - pārvietoties ar mehāniskajiem transportlīdzekļiem, ja tas nav saistīts ar šo teritoriju apsaimniekošanu vai uzraudzību,
  - ierīkot nometnes, celt teltis un kurināt ugunsurus, organizēt dabā masu sporta, izklaides un atpūtas pasākumus,
  - bojāt vai iznīcināt (arī uzarot vai kultivējot) palieņu pļavas un lauces,
  - veikt darbības, kas izraisa augsnes eroziju,
  - pļaut virzienā no lauka malām uz centru;
  - ierīkot izziņas, atpūtas un tūrisma infrastruktūras objektus, izņemot dabas aizsardzības plānā norādītos

### 3. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)

- 3.1. 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.
- 3.2. Atļautā izmantošana:  
Dzīvojamā māja (11001)- savrupmājas, rindu mājas.
- 3.3. Palīgizmantošana:
  - 3.3.1. Saimniecības ēkas,
- 3.4. Zemes vienības minimālā platība – 1000 kv.m, rindu mājai 350 kv.m.
- 3.5. Apbūves parametri:
  - 3.5.1. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30 %,
  - 3.5.2. Minimālā brīvā zaļā teritorija zemes vienībā – 60 %,
  - 3.5.3. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un mansardstāvs,
  - 3.5.4. Maksimālais ēkas un būves augstums 12 m.
- 3.6. Ēku un būvju novietojums:
  - 3.6.1. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku.
  - 3.6.2. Rindu mājas sekcijas var atrasties katra savā zemes vienībā  
Paredzot rindu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt tikai pēc šo ēku nodošanas ekspluatācijā.
  - 3.6.3. Būvlaide noteikta 6m attālumā no jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajām līnijām un 6m no Kalnciema ceļa sarkanajām līnijām.
  - 3.6.4. Dzīvojamās ēkas ir izvietojamas ar galveno fasādi pret piebraucamo ielu, zemes vienībās Nr.1., Nr. 11., Nr.12. arī pret Kalnciema ceļu.
  - 3.6.5. Zemes vienībās Nr.5. un Nr.7. ēkas izvietojamas tuvināti A robežai. Pie R robežas ir jā saglabā esošās zemes virsmas atzīmes.
- 3.7. Žogi:
  - 3.7.1. Žogi ir izvietojami pa piebraucamās ielas sarkano līniju. Detālplānojuma teritorijā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem;
  - 3.7.2. Zemes vienībās, kas robežojās ar esošajiem un saglabājamiem grāvjiem:
    - 3.7.1. grāvju posmi ir saglabājami, kopjami, veicama krūmu izcīršana,
    - 3.7.2. žogus drīkst izvietot ne tuvāk kā 1m no grāvja krants.
  - 3.7.3. Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,5m vai dzīvžogu ne augstāku par 2m pa ielas sarkano līniju.
  - 3.7.4. Zemes vienībās Nr.1., Nr. 11., 12. papildus gar žogu gar Kalnciema ceļu ir veidojami veirākpakāpju koku un krūmu stādījumi.
- 3.8. Iespēju robežās veicot apbūvi savrupmāju apbūves teritorijās ir saglabājami esošie koki.
- 3.9. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās ielas un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves.
- 3.10. Dzīvojamo ēku pirmā stāva grīdas atzīme ir veidrojama uz austuma atzīmes vismaz + 3.65 m LAS-2000.5.
- 3.11. Zemes vienībās, kur nepieciešama zemes virsmas paaugstināšana, tā ir veicama tikai pie ēkas un priekšpagalmā, aizmugures pagalmā vēlams saglabāt esošās zemes virsmas augstuma atzīmes

## 4. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

- 4.1. Transporta infrastruktūras teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženiertehnisko apgādi.
- 4.2. Atļautā izmantošana: transporta lineārā infrastruktūra (14002)- iela, inženiertehniskā infrastruktūra:
  - 4.2.1. Teritorija pašvaldības ielas Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās zemes vienībās Nr. 1., Nr. 11., Nr. 12., Nr. 14.,
  - 4.2.2. Jaunveidojamā piebraucamā iela- zemes vienība Nr.13.
- 4.3. Jaunveidojamās piebraucamās ielas parametri:
  - 4.3.1. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 12m,
  - 4.3.2. Jaunveidojamā piebraucamās 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, inženiertīkli
  - 4.3.3. 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.
  - 4.3.4. Strupceļš ir noslēdzams ar apgriešanās laukumu ne mazāku kā 12mx12m,
  - 4.3.5. No apgriešanās laukuma ir veidojams ceļa atzars piekļuvei zemes vienībai Nr. 6.

## 5. Vides pieejamība

- 5.1. Visā savrupmāju apbūves teritorijas daļā veicot būvniecību un labiekārtojuma darbus, kā arī ekspluatējot ēkas un būves, ir jāievēro universālā dizaina principus, lai nodrošinātu vides pieejamību katrā jaunveidojamā zemes vienībā
- 5.2. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

## 6. Detālplānojuma realizācijas kārtība

Detālplānojums **nekustamajam īpašumam Kalnciema ceļā 83A, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 013 0001, platība 40526 m<sup>2</sup>** pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju, sekojošā kārtībā:

- 6.1. Izbūvejami pieslēgumi centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem Kalnciema ceļā, izbūvējams ūdensvads un sadzīves kanalizācijas vads detālplānojuma teritorijā,
- 6.2. Veicama detālplānojuma teritorijā esošās 20kV gaisvadu līnijas E113 posmā no balsta Nr.130 līdz balstam Nr. 132 demontāža un veicama jaunas 20kV kabeļu līnijas izbūve.
- 6.3. Izbūvējams pieslēgums Kalnciema ceļam un piebraucamā iela un spgriešanās laukums ar vismaz šķembu ieklājumu,
- 6.4. Veicama grāvja posma pie R robežas atjaunošana un pievienošana grāvjiem blakus esošajos īpašumos,

6.5. Pēc piekļuves nodrošinājuma un inženiertehniskās apgādes tīklu izbūves ir veicama jaunveidojamo savrupmāju apbūves zemes vienību nodalīšana un uzsākama to apgūšana,

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

6.7. Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu un pašvaldības saistošo noteikumu prasībām,

6.8. Detālpārplānojuma teritorijas īpašnieks ir atbildīgs par pieejamo inženiertīklu izbūvi un piebraucamās ielas izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuvju izbūvi no piebraucamā ceļa līdz apbūvei ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību potenciālie īpašnieki,

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

## 7. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p.p l.	Platība m <sup>2</sup>	Apb.not	Atļautā izmantošana	Aprūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	1337	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- Kalnciema ceļa sarkanā līnija (7312030100) 0,0150ha Pēc elektrisko tīklu kabeļu līnijas izbūves, tai nosakāma aizsargjosla	Kalnciema ceļš 83A
2.	1329	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Pēc elektrisko tīklu kabeļu līnijas izbūves, tai nosakāma aizsargjosla	Kalnciema ceļš 83B
3.	1381	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) 0,0072ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV (7312050601) 0,0290ha. Pēc elektropārvades gaisvadu līnijas pārbūves aizsargjosla precizējama. Pēc elektrisko tīklu kabeļu līnijas izbūves, tai nosakāma aizsargjosla	Kalnciema ceļš 83C
4.	1416	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) 0,0069ha	Kalnciema ceļš 83D
5.	2941	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) 0,0049ha	Kalnciema ceļš 83E
6.	20430	DA	<b>Dabas un apstādījumu teritorijas</b>	Dabas lieguma zonas teritorija (7313040300) 2,0430ha	

			Galvenā atļautā izmantošana- Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu NĪLMK 0202	Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (7311020105) 2,0430ha Aapplūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija (7311020400) 2,0430ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0353ha	
7.	3057	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) 0,0049ha Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (7311020105) 0,0013ha Aapplūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija (7311020400) 0,0013ha	Kalnciema ceļš 83F
8..	1356	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) 0,0053ha	Kalnciema ceļš 83G
9.	1389	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) 0,0024ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV (7312050601) 0,0302ha. Pēc elektropārvades gaisvadu līnijas pārbūves aizsargjosla precizējama. Pēc elektrisko tīklu kabeļu līnijas izbūves, tai nosakāma aizsargjosla	Kalnciema ceļš 83H
10.	1427	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) 0,0024ha Esošais grāvis ir pārvietojams pie robežas. Aizsargjosla precizējama pēc grāvja pārvietošanas. Pēc elektrisko tīklu kabeļu līnijas izbūves, tai nosakāma aizsargjosla	Kalnciema ceļš 83J
11.	1208	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) 0,0048ha Pēc esošā grāvja zemes vienībā Nr. 12. pārvietošanas uz robežas tiks noteikta tam aizsargjola. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- Kalnciema ceļa sarkanā līnija (7312030100) 0,0120ha Pēc elektrisko tīklu kabeļu līnijas izbūves, tai nosakāma aizsargjosla	Kalnciema ceļš 83K

12.	1223	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- Kalnciema ceļa sarkanā līnija (7312030100) 0,0098ha Pēc elektrisko tīklu kabeļu līnijas izbūves, tai nosakāma aizsargjosla Pēc esošā grāvja zemes vienībā Nr. 12. pārvietošanas uz robežas tiks noteikta tam aizsargjola.	Kalnciema ceļš 83L
13.	1914	TR	<b>Jaunveidojamā piebraucamā iela</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- piebraucamā ceļa sarkanā līnija (7312030100) 0,1720ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) 0,0024ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV (7312050601) 0,0061ha. Pēc elektropārvades gaisvadu līnijas pārbūves aizsargjosla precizējama. Pēc elektrisko tīklu kabeļu līnijas izbūves, tai nosakāma aizsargjosla  Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0049ha	
14.	118	TR	<b>Teritorija Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101  <b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- Kalnciema ceļa sarkanā līnija (7312030100) 0,0083ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV (7312050601) 0,0031ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0009ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0007ha	
Kopā	<b>22477</b>				

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