

# DETĀLPLĀNOJUMS

## PAPILDINĀTĀ REDAKCIJA

**Nekustamajam īpašumam**

**Stadiona ielā 38, Jelgavā**

**I**

## PASKAIDROJUMA RAKSTS

**PILNVEIDOTĀ REDAKCIJA**

Detālplānojuma ierosinātājs	Nekustamā īpašuma Stadiona ielā 38, Jelgavā
	Īpašnieks, fiziska persona
Detālplānojuma izstrādātājs	SIA “Arhitektūra un vide” Reģistrācijas numurs 43603016278

2023

## Saturs

1. Detālpārplānojuma izstrādes mērķis un uzdevumi .....	5
2. Teritorijas vispārējais raksturojums .....	6
3. Detālpārplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana .....	8
4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra .....	12
5. Transporta organizācija .....	15
6. Inženiertīklu nodrošinājums .....	16
7. Apgrūtinātās teritorijas un objekti .....	19
8. Detālpārplānojuma realizācija .....	20

Detālplānojums nekustamajam īpašumam Stadiona ielā 38, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 025 0482, platība 11 340 m<sup>2</sup>), Jelgavā ir izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 11.11.2022 lēmumu Nr.2-35.1.2/2908 “Detālplānojuma izstrādes uzsākšana nekustamajam īpašumam Stadiona ielā 38, Jelgavā” un saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt teritorijas sadalīšanu, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertīklu un transporta infrastruktūras izvietojumu.

Detālplānojuma projekta pilnveidotā redakcija ir izstrādāta ievērojot:

- likumus un normatīvos aktus, kas nosaka prasības teritoriju plānošanai un nekustamo īpašumu izmantošanai,
- Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumus, Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017.gada 23.novembra saistošos noteikumus 17-23 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana" (turpmāk tekstā “Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23”),
- Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam Stadiona ielā 38, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 025 0482, platība 11 340 m<sup>2</sup>) 1. pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 11.11.2022 lēmumam Nr. 2-35.1.2/2908,
- institūciju izsniegtos nosacījumus. detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam Stadiona ielā 38, Jelgavā:
  - Valsts vides dienesta Atļauju pārvalde, 12.12.2022, Nr. 11.2/AP/8763/2022,
  - AS “Sadales tīkls”, 16.11.2022, Nr. 30AT00-05/TN-47127,
  - SIA “Jelgavas Ūdens”, 23.11. 2022, Nr. 1529/03-01,
  - VAS “Latvijas valsts ceļi”, 07.12.2022 Nr. 4.7/20657,
  - AS “Gasol”, 17.11.2022, Nr. 15.1-2/4983,
  - Veselības inspekcijas Zemgales kontroles nodaļa, 16.11.2022, Nr. 2.4.9.-10/209,
  - SIA “TET”, 13.12.2022, Nr. PN-234545,
  - Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde “Pilsētsaimniecība”, 28.11.2022, Nr. PIL/5-6/22/346.
- institūciju sniegtos atzinumus par izstrādāto detālplānojuma projektu nekustamajam īpašumam Stadiona ielā 38, Jelgavā.

Detālplānojums ir izstrādāts uz kartogrāfiskā materiāla pamatnes – 01.09.2022. izstrādāta augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas plāna, kas sagatavots LKS-92 TM koordinātu sistēmas Latvijas normālo augstumu sistēmā epoch 2000,5, Mērogs 1:500, izstrādātājs SIA "Ģeometrs".

Detālplānojuma izstrādātājs SIA “Arhitektūra un Vide”, reģ. Nr. 43603016278, sertificēti speciālisti: arhitekte Iveta Lāčauniece, sert.nr. 1-00220, zemes ierīkotāja Ieva Lillā, sert.nr. AA0040.

Saskaņā ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 13.01.2023. lēmumu Nr. 2-26.3/6560 “Detālplānojuma nekustamajam īpašumam Stadiona ielā 38, Jelgavā, projekta nodošana publiskajai apspriešanai” izstrādātais detālplānojuma projekts tika nodots publiskajai apspriešanai neklātienēs formā un institūciju atzinumu saņemšanai laika posmā no 24.01.2023. līdz 20.02.2023.

Publiskās apspriešanas gaitā tika saņemti iedzīvotāju iebildumi par izstrādātā detālplānojuma projektu risinājumiem. Tika minēts, ka detālplānojuma risinājumi pasliktināšot hidroloģisko situāciju blakus zemes vienībās.

Publiskās apspriešanas laikā no Valsts vides dienesta Atļauju pārvaldes 20.02.2023 tika saņemts atzinums 11.2/AP/2295/2023 par detālplānojuma nesaskaņošanu ar iebildumiem, ka detālplānojuma projektā nav uzrādītas prasības labiekārtojumam, nav minētas prasības lietusūdeņu novadīšanai, nav izvērtēta plūdu riska ietekme uz detālplānojuma teritorijā paredzētajām darbībām, nav sniegta informācija par reljefa izmaiņām.

No SIA "Jelgavas Ūdens" 09.02.2023 tika saņemts pozitīvs atzinums Nr. 03-05/157, bet ar norādi, ka jāizskata iespēju pārslēgt esošos nekustamā īpašuma Stadiona iela 36A, Jelgavā ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklus pie jaunveidojamā piebraucama ceļa ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Ņemot vērā nepieciešamību veikt papildinājumus un precizējumus Detālplānojuma risinājumos atbilstoši saņemtajiem detālplānojuma teritorijas kaimiņu iebildumiem un Valsts vides dienesta Atļauju pārvaldes atzinumiem, kā arī SIA "Jelgavas Ūdens" norādījumiem, tika pieņemts Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes "Centrālā pārvalde" 17.04.2023. lēmums Nr.2.1-26.3/453 "Detālplānojuma projekta nekustamajam īpašumam Stadiona ielā 38 Jelgavā, pilnveidošana".

Detālplānojuma projektā veiktie papildinājumi:

Paskaidrojuma rakstā

3.daļā "Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana" ir papildināts apraksts par detālplānojuma teritorijas un apkārtnes inženiertehnisko sagatavošanu un plūdu riska pazīmju neesamību.

4.daļa "Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra" ir papildināta ar detālplānojuma teritorijas plānotās apbūves vizualizācijām un telpiskiem attēliem, kā arī ar informāciju, ka detālplānojuma teritorijā nav plānotas reljefa izmaiņas, minētas prasības ēku pirmā stāva grīdu augstuma atzīmēm.

6.daļa "Inženiertīklu nodrošinājums" ir papildināta ar informāciju par esošā nekustamā īpašuma Stadiona iela 36A, Jelgavā ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu pārslēgšanu pie jaunveidojamā piebraucamā ceļa ūdensapgādes tīkla, kā arī papildināta sadaļa 6.3 "Meliorācija un lietus ūdens savākšana". Detālplānojuma teritorijā lietus ūdeņu savākšanai no detālplānojuma teritorijas D daļas un piebraucamā ceļa brauktuves ir veidojama ievalka piebraucamā ceļa sarkanajā līnijās. Liekais lietus ūdens pa segto drenāžas vadu gar zemes vienības Nr. 1. R robežu ir novadāms novadgrāvī pie detālplānojuma teritorijas Z robežas, gar detālplānojuma D robežu demontētās sadzīves kanalizācijas vada un brauktuves vietā ir veidojams atklāts grāvis, kas ar caurteku pieslēdzams esošajam grāvim Stadiona ielā.

Grafiskajos materiālos ir veikti atbilstoši precizējumi Lapā Nr.2."Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums" un Lapā Nr.3. "Inženiertīklu plāns".

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos

2.daļā "Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)" ir izveidots apakšpunkts 2.15. "Inženiertīklu nodrošinājums", kur aprakstītas prasības visu veidu inženiertīklu izbūvei.

6.daļa "Detālplānojuma realizācijas kārtība" ir papildināta ar prasībām lietus ūdens savākšanas objektu izbūvi, kā arī blakus esošā īpašuma Stadiona ielā 36A esošā ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu pārslēgšanu.

## 1. Detālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir nekustamā īpašuma Stadiona ielā 38, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 025 0482, platība 11 340 m<sup>2</sup>) sadalīšana, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertīklu un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojanas iespējas. Kā arī apbūves parametru un aizsargjoslu noteikšana katrai projektētai zemes vienībai.

Detālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Izstrādāti apbūves nosacījumi, kas nosaka konkrētas prasības un apbūves parametrus katrai projektētajai zemes vienībai, t.sk. noteikts apbūves blīvums, pieļaujamo stāvu skaits ēkām, jaunbūvējamo objektu izvietojums attiecīgajās zemes vienībās;
2. Sniegti risinājumi jaunveidojamam ceļiem un tā īpašuma piederībai;
3. Noteiktas sarkanās līnijas un ceļa nodalījumu teritorija plānota kā atsevišķa zemes vienība;
4. Noteiktas būvlandes, inženiertīklu izvietojums ceļu nodalījumu joslās, noteikti nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi un servitūti;
5. Noteiktas zemes vienībai esošās un projektētās objektu aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām;
6. Izvērtēti zemes vienībā augošie koki;
7. Risinātas virszemes ūdens novadīšanas iespējas;
8. Sniegti adresācijas priekšlikumi plānotajām zemes vienībām.



Attēls Nr.1 Detālplānojuma izstrādes robeža. Avots Darba uzdevums 1. pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 11.11.2022. lēmumam Nr. 2-35.1.2/2908


## 2. Teritorijas vispārējais raksturojums

Detālplānojuma teritorija:

- atrodas Jelgavas pilsētas Z daļā kvartālā starp Kalnciema ielu, Loka maģistrāli, Bērzu ceļu un Veco ceļu,
- atrodas blīvā, vēsturiski iedibinātā savrupmāju apbūves teritorijā,
- sastāv no 1 zemes vienības – Stadiona ielā 38, Jelgavā, kadastra apz. 0900 025 0482, platība 11 340 m<sup>2</sup>,
- ir vienas fiziskas personas īpašums,
- tieši piekļaujas Stadiona ielai,
- šobrīd netiek saimnieciski izmantota, tā ir pļava, kas vietām pie D robežas apaugusi ar krūmiem.

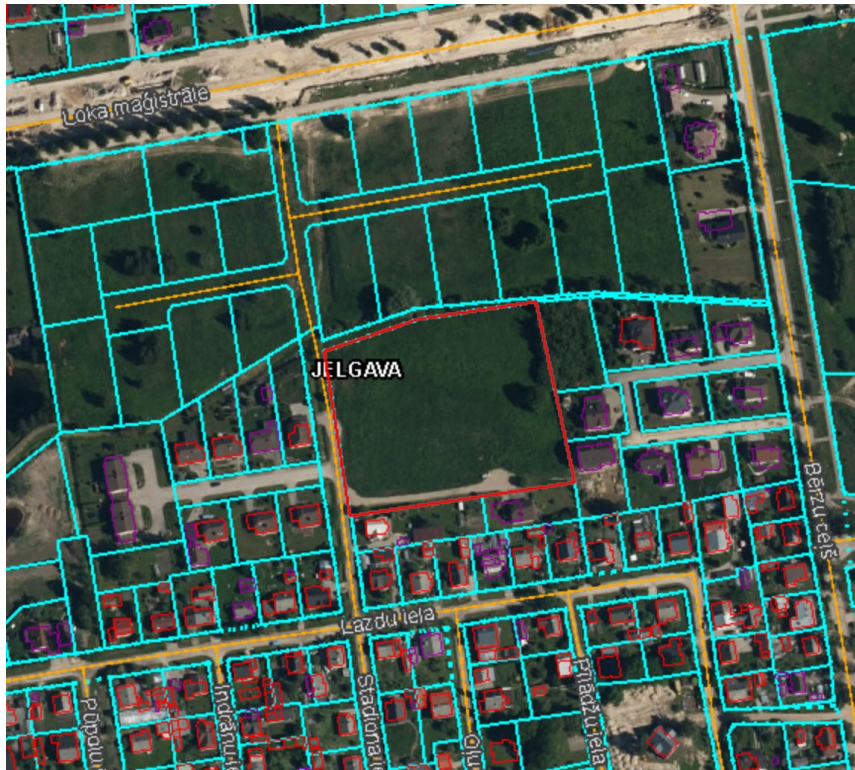


### APZĪMĒJUMI

	Detālplānojuma teritorijas robeža
---	-----------------------------------

Attēls Nr.2. Detālplānojuma teritorijas novietojums

Detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistru nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas, saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmas “Ozols” datiem detālplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi.



#### APZĪMĒJUMI

	Detālplānojuma teritorijas robeža
--	-----------------------------------

Attēls Nr. 3. Detālplānojuma teritorija un blakus esošie īpašumi. Avots: kadastrs.lv

Detālplānojuma teritorijai piekļaujas apbūvētas un neapbūvētas fiziskām personām piederošas savrupmāju teritorijas, un pašvaldībai piederoši īpašumi:

- no R puses pašvaldības īpašums – Stadiona iela, Stadiona ielas pretējā pusē fiziskām personām piederoši apbūvēti īpašumi,
- no Z puses pašvaldībai piekritīgā zeme, kur izvietots vaļējs grāvis, aiz tā juridiskām personām piederoši neapbūvēti īpašumi,
- no A un D pusēm fiziskām personām piederoši apbūvēti īpašumi.



Attēls Nr. 4. Skats pa Stadionais ielu, Detālplānojuma teritorija labajā pusē

### 3. Detālpilānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana

Šobrīd detālpilānojuma teritorija netiek intensīvi saimnieciski izmantota, tā ir pļauta pļava, kas vietām ir apaugusi ar krūmiem.

Teritorijas reljefs ir līdzens, zemes virsmas vidējā atzīme ir aptuveni 3,45 m LAS - 2000.5.

Saskaņā ar VSIA „Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” tīmekļa vietnē <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes> publicētajiem datiem detālpilānojuma teritorija atrodas plūdu riska teritorijā ar 1% applūšanas varbūtību. Detālpilānojuma teritorijā nav novērojamas plūdu riska pazīmes. Detālpilānojuma teritorija atrodas inženiertehniski sagatavotā blīvi apbūvētā savrupmāju apbūves kvartālā, ko ietver labiekārtotas pilsētas ielas. Teritorijas neapplūšanu nodrošina izveidotā grāvju sistēma, kas sastāv no pašvaldības īpašumā esoša novadgrāvja, kam 2023.gadā ir veikta gultnes tīrīšana un Stadiona ielā izveidotas grāvju sistēmas.



Attēls Nr.5. Blakus esošā grāvju sistēma. Stadiona ielas grāvis un atklātais novadgrāvis pie detālpilānojuma Z robežas. 2023.gada marts



Skats uz Z daļu



Skats uz D daļu

Attēls Nr.6. Skats uz detālpilānojuma teritoriju no Stadiona ielas. 2022.gada augusts



Detālplānojuma teritorijā pie D robežas ir izveidots piebraucamais ceļš un inženiertīklu pieslēgumi īpašumam Stadiona iela 36A, kā arī izbūvēts īpašuma Stadiona iela 36 žogs. Ne piebraucamais ceļš, ne žogs nav nostiprināti kā nekustamā īpašuma Stadiona ielā 38 lietošanas apgrūtinājumi.

Detālplānojuma Z robežas tuvumā ir izveidots neregulāras formas vaļējs grāvis, kas atrodas pašvaldībai piekritīgā zemē.

### 3.1. Piekļuve un inženiertīkli

Piekļuve detālplānojuma teritorijai ir iespējama no pilsētas ielas- Stadiona ielas Detālplānojuma teritorijas A robeža sakrīt ar Stadiona ielas sarkanajām līnijām. Šobrīd ir izveidota viena iebrauktuve gar Detālplānojuma D robežu, kas nodrošina piekļuvi nekustamam īpašumam Stadiona ielā 36A.

Detālplānojuma teritorijā:

- ir izbūvēts ūdensvads Ø32 un kanalizācijas Ø160 pieslēgums līdz īpašumam Stadiona iela 36A,
- pie R robežas nelielā posmā gar Stadiona ielu ir izbūvēti SIA "Tet" elektronisko sakaru tīkli,
- Stadiona ielas sarkanās līnijas ir izveidots zemā spiediena gāzes vads

Stadiona ielas sarkanajās līnijās tiešā Detālplānojuma teritorijas tuvumā ir izbūvēti inženiertīkli:

- Ø110 ūdensvads un Ø200 mm sadzīves kanalizācijas tīkls,
- elektronisko sakaru tīkli,
- sadales gāzesvads.

### 3.2. Aizsargjoslas

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas esošas un saglabājamas aizsargjoslas:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem,
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem,
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju,
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam,
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu,
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (grāvis atrodas pašvaldības īpašumā, bet tā aizsargjosla daļēji atrodas detālplānojuma teritorijā).

### 3.3. Detālplānojuma teritorijas esošais apaugums

Detālplānojuma teritorijā ir dabīgi izveidojies zālājs. Teritorijā nav koku un krūmu. Pie detālplānojuma D robežas vietām ir stādīts dzīvžogs, vietām stādīti krūmi.



Attēls Nr. 7. Detālplānojuma teritorijas apaugums. 2023.gada marts



Attēls Nr. 8. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana.

### 3.4. Teritorijas plānotā izmantošana atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošajiem noteikumiem Nr. 17-23 detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS- funkcionālajā zonā, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

#### 4.1.1.4. Apbūves parametri

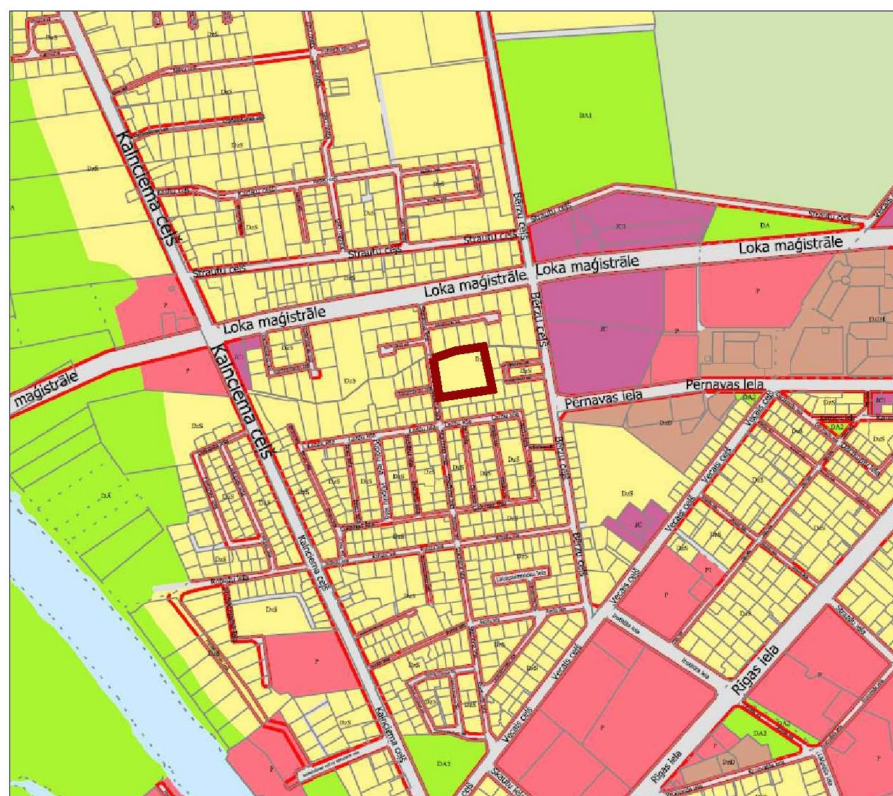
Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (pašvaldības noteiktais)	
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
130	1000	*1	30			12			2	*2	60	

1. Rindu mājai – 350 m<sup>2</sup> Esošās apbūves teritorijās, kur parcelācija veikta līdz 1993.gadam – 600 m<sup>2</sup>

2. Atļauts mansarda stāvs

Attēls Nr. 9. Savrupmāju apbūves teritorijas apbūves parametri. Avots: Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumi.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar Savrupmāju apbūves teritorijām DzS un Transporta infrastruktūras TR teritoriju- Stadionu ielu.



#### APZĪMĒJUMI

	Detālplānojuma teritorijas robeža		Savrupmāju apbūves teritorija
	Sarkanā līnija		Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	Zemes vienību robežas		Publiskās apbūves teritorija
	Dabas un apstādījumu teritorija		Jauktas centra apbūves teritorija
	Mežu teritorija		Transporta infrastruktūras teritorija
			Ūdeņu teritorija

Attēls Nr. 10. Detālplānojuma teritorijas un pieguļošo teritoriju atļautā izmantošana. Avots Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi. Funkcionālais zonējums [http://www.jelgava.lv/files/23112017\\_funkcionalais\\_zonejums\\_tp\\_grozijumi.pdf](http://www.jelgava.lv/files/23112017_funkcionalais_zonejums_tp_grozijumi.pdf)

#### 4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošo noteikumu Nr. 17-23 prasībām detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, kur veidojama savrupmāju apbūve ar maksimālo stāvu skaitu- 2 stāvi (atļauts mansardstāvs). Detālplānojuma teritorijas apbūve ir veidojama kā tuvumā esošās Stadiona ielas savrupmāju apbūves papildinājums.



Attēls Nr. 11. Vizualizācija. Detālplānojuma teritorijas novietojums un plānotā apbūve.

Detālplānojuma teritorija ir plānota dzīvojamo ēku kompleksai apbūvei zemes vienībās ar platību ne mazākās par 1000 m<sup>2</sup>, paredzot 9 jaunveidojamas zemes vienības savrupmāju apbūvei.



Attēls Nr. 12. Vizualizācija. Detālplānojuma teritorijas plānotā apbūve un blakus teritoriju esošā apbūve.

Pieklūve savrupmāju apbūvei paredzētajām zemes vienībām ir organizējama no jaunveidojamā piebraucamā ceļa detālplānojuma teritorijas vidusdaļā, kas pieslēdzams pašvaldības ielai – Stadiona ielai un noslēdzams ar apgriešanās laukumu. No

piebraucamā ceļa apgrīšanās laukuma ir veidojamas ceļa atzars piekļuvei zemes vienībai Stadiona ielā 36A.

Piebraucamais ceļš ir nodalāms kā atsevišķa zemes vienība, kur paredzēta ielas infrastruktūras elementu un nepieciešamo inženiertīklu izvietošana.

Plānotās savrupmājas ir izvietojamas ap piebraucamo ceļu.

Ēku galvenās fasādes ir orientējamas pret jaunveidojamo piebraucamo ceļu, zemes vienībās Nr.1. un 9. arī pret Stadiona ielu. Ēkas ir veidojamas ne augstākas par 12m. Visu zemes vienību žogi gar piebraucamo ceļu ir veidojami stilistiski vienoti.

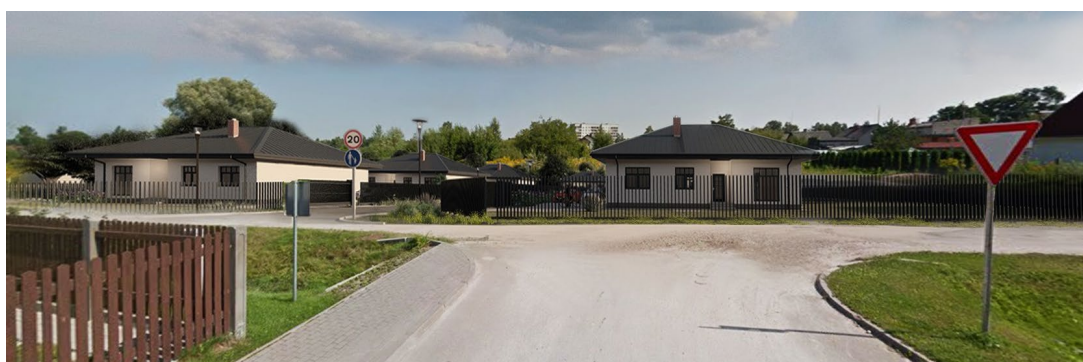


Attēls Nr. 13. Vizualizācija. Skats uz detālplānojuma teritoriju un plānoto apbūvi no Stadiona ielas.

Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem. Jaunveidojamam ceļam atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem ir pielietojams noteiktais marķējums.

Detālplānojuma teritorijā nav plānotas reljefa izmaiņas. Jaunveidojamais piebraucamais ceļš ir pieslēdzams Stadiona ielai ievērojot tās zemes virsmas augstuma atzīmes. Jaunveidojamās zemes vienībās iespējama virsmas augstuma atzīmju koriģēšana 30cm robežās, paredzot kritumu Z virzienā, esošā atklātā grāvja virzienā

Lai nodrošinātu plānotās apbūves drošu ekspluatāciju, jaunveidojamām dzīvojamām ēkām pirmā stāva augstuma atzīme ir veidojama vismaz uz atzīmes + 3,75 m LAS-2000.5



Attēls Nr. 14. Vizualizācija. Detālplānojuma teritorijas atbilstība esošajai teritorijas un ceļu tīkla augstuma atzīmēm Skats no Stadiona ielas.

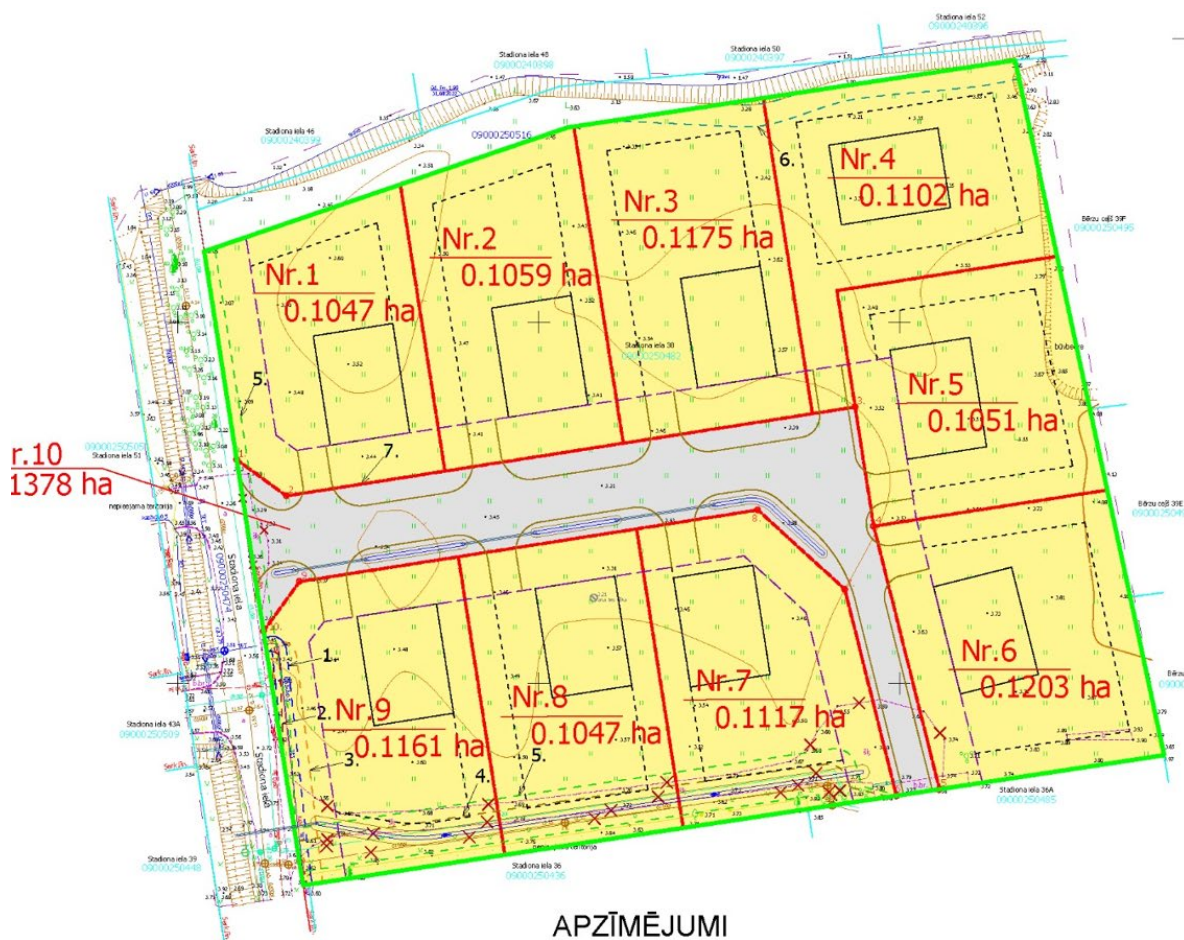
Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai. Vides pieejamības

pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Valsts likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

Detālpārplānojuma teritorijas izmantošanas bilance:

		Platība, m <sup>2</sup>	%
	Kopējā teritorijas platība	11340	100
DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas	9962	88
TR	Transporta infrastruktūras teritorija – jaunveidojamais piebraucamais ceļš	1378	12

Detālpārplānojuma teritorijas sadalījumu un apbūves nosacījumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 2. “Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums”.



#### APZĪMĒJUMI

	Detālpārplānojuma teritorijas robeža
	Zemes vienību robežas
	Būvlaide
	Teritorija zemes vienībā, kur iespējama apbūve
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

Attēls Nr. 15. Detālpārplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums.

## 5. Transporta organizācija

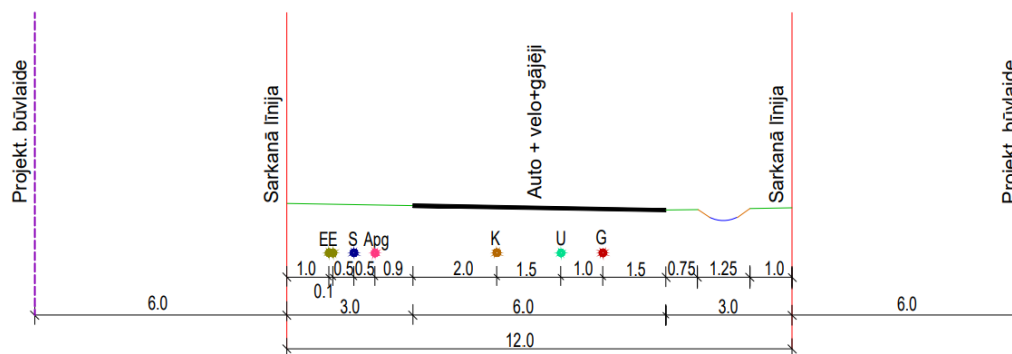
Detālplānojuma teritorijas sasaisti ar Jelgavas pilsētu un blakus esošajām teritorijām nodrošina Jelgavas pilsētas esošais ielu tīkls. Piekļuve visām jaunveidojamām savrupmāju apbūves zemes vienībām un arī esošajam īpašumam Stadiona ielā 36A ir nodrošināma no piebraucamā ceļa, kas pieslēdzams Stadiona ielai. Piebraucamais ceļš ir veidojams detālplānojuma teritorijas vidusdaļā un noslēdzams ar apgriešanās laukumu. No apgriešanās laukuma veidojams piebraucamā ceļa atzars ar nodalījuma joslu 6m platumā piekļuves nodrošināšanai esošajam īpašumam Stadiona ielā 36A. Jaunveidojamam piebraucamajam ceļam sarkanās līnijas ir noteiktas 12m platumā.

Tā kā detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamais piebraucamais ceļš ir veidojams paredzot samazinātu auto transporta pārvietošanās ātrumu un organizējot visa veida transporta un gājēju kustību pa vienotu cietā seguma brauktuvi 6m platumā. Jaunveidojamam piebraucamajam ceļam ir pielietojami saskaņā ar Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi.



Attēls Nr. 16. Vizualizācija. Skats no detālplānojuma teritorijas uz Stadiona ielu.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama cietā seguma brauktuve 6 m platumā, nepieciešamie inženiertīkli un ielas infrastruktūras elementi. Būvlaide noteikta 6m no jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām un 6m no Stadiona ielas sarkanajām līnijām.



Attēls Nr. 17. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa šķēršprofils

## 6. Inženiertīklu nodrošinājums

### 6.1. Ūdensapgāde.

Ūdensapgāde ir risināma pieslēdzoties centralizētajam Stadiona ielas Ø100 mm ūdensvadam.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojams ūdensvads, no kura veidojami pievadi katrai jaunveidojamai zemes vienībai. Ūdensvada tīkla pieslēguma vietā un ūdensvada pievadu pieslēguma vietās, tīklu atvēršanai un noslēgšanai veidojami pazemes tipa aizbīdņi.

Esošais nekustamā īpašuma Stadiona iela 36A, Jelgavā ūdensapgādes tīkls ir pārslēdzams pie jaunveidojamā piebraucamā ceļa ūdensapgādes tīkla.

Ārējo ugunsdzēsību nodrošina hidranti, kas izvietoti pilsētas ielās.

### 6.2. Sadzīves kanalizācija

Sadzīves kanalizācija ir risināma pieslēdzoties Stadiona ielas Ø200 mm sadzīves kanalizācijas tīklam.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir paredzēts kanalizācijas tīkls, pie kura veidojami pieslēgumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai.

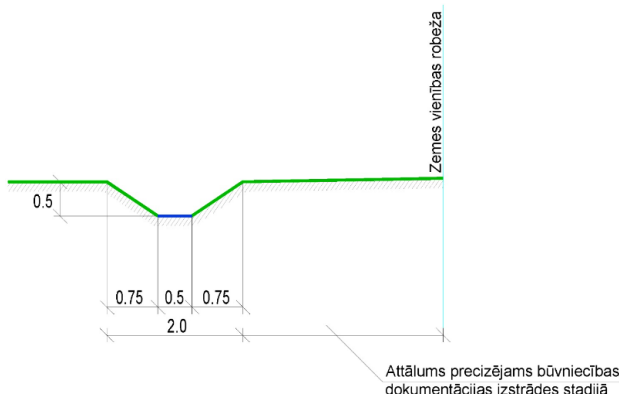
Esošais nekustamā īpašuma Stadiona iela 36A, Jelgavā sadzīves kanalizācijas tīkls ir pārslēdzams pie jaunveidojamā piebraucamā ceļa sadzīves kanalizācijas tīkla,

### 6.3. Meliorācija un lietus ūdens savākšana.

Detālpārplānojuma teritorijai piekļaujas pašvaldības īpašums, kur ir izvietots atklāts novadgrāvis. Lai uzlabotu virsūdeņu noteci novadgrāvī, pašvaldība 2023.gadā ir veikusi novadgrāvja attīrīšanu no apauguma, kā arī gultnes un nogāžu profila atjaunošanu. Attīrītais novadgrāvis nodrošina ūdens akumulācijas tilpumu pavasara palu un lietus plūdu laikā. Detālpārplānojuma risinājumos ir saglabāta tam noteiktā aizsargjosla.

Lietus ūdeņu savākšanai no detālpārplānojuma teritorijas D daļas un piebraucamā ceļa brauktuves ir veidojama ievalka piebraucamā ceļa sarkanajā līnijās. Liekais lietus ūdens pa segto drenāžas vadu gar zemes vienības Nr. 1. R robežu tiks novadīts novadgrāvī pie detālpārplānojuma teritorijas Z robežas.

Gar detālpārplānojuma D robežu demontētās sadzīves kanalizācijas vada un brauktuves vietā ir veidojams atklāts grāvis, kas ar caurteku pieslēdzams esošajam grāvim Stadiona ielā. Atklātais grāvis akumulēs virsūdeņus un novērsīs iespējamo lietus ūdeņu ieplūšanu blakus esošajā teritorijā. Atklātā grāvja parametri un pieslēguma vieta Stadiona ielas grāvim ir precizējama būvniecības dokumentācijas izstrādes stadijā.



Attēls Nr. 18. Jaunveidojamā grāvja risinājums priekšlikums



Apbūves teritorijās detālplānojuma Z daļā ir veicama zemes virsmas planēšana paredzot kritumu Z virzienā.

#### 6.4. Elektroapgāde.

Jaunveidojamo zemes vienību nodrošinājumam ar elektroapgādi ir veidojamas 0,4kV elektropārvades kabeļu līnijas jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās un ievadsadalnes pie katras zemes vienības. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa, kas nodrošina piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām, šķērsprofilā ir paredzēta vieta divu elektropārvades kabeļu līniju izvietojumam.

Saskaņā ar Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskajām prasībām Nr. 1 31048229 elektroapgādes nodrošinājumam no T31507 jaunās sadalnes jāizbūvē 0.4kV kabeļu līniju līdz projektējamām uzskaites sadalnēm. Uzskaites sadalnes ir izvietojamas piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma elektroapgādes nodrošināšanai ir jāievēro, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi”.

Ekspluatējot elektrotīklus jāievēro prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.

Apsaimniekojot detālplānojuma teritoriju, jāievēro Aizsargjoslu likuma prasības. Īpaši jāievēro 35.panta “Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās” un 45.panta “Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem” prasības.

Ierīkojot energoapgādi un lietojot jaunveidojamās zemes vienības detālplānojuma teritorijā, ir jāievēro Enerģētikas likuma prasības par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumiem sakarā ar energoapgādes komersanta objektu atrašanos tajā. Īpaši jāievēro Enerģētikas likuma 19., 19<sup>1</sup>, 23., 24. panti.

Ielas apgaismojuma elementus, to tipu un jaudu iespējams precizēt tālākās projektēšanas stadijās.

#### 6.5. Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts sadales gāzesvads ar spiedienu līdz 0,005 Mpa, kas ir saglabājams un ievērojama tā aizsargjosla.

Gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,005 MPa, kas izbūvēts detālplānojuma teritorijā.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.005 MPa novietnei. Gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.005 MPa iespējams izbūvei katram patērētājam atsevišķi.

Katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietnes ir izvietojamas uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkanajām līnijām.

#### 6.6. Elektronisko sakaru nodrošinājums.

Detālplānojuma teritorijā un tās tiešā tuvumā atrodas SIA „Tet”, sakaru kabeļu kanalizācija, sakaru kabeli gruntī, elektronisko sakaru tīkla elementi.

Detālpārplānojuma teritorijā ir norādīts perspektīvais elektronisko sakaru tīklu izvietojums jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās. Sakaru kanalizācijas vai sakaru kabeļu novietojams paredzēts ārpus brauktuves. Perspektīvā paredzēts katram plānotajam zemes gabalam kabeļu kanalizācijas ievads no projektējamās sakaru kanalizācijas. Sadales skapji perspektīvā ir izvietojami ekspluatācijai ērti pieejamās vietās pie ceļu nodalījuma joslas.

Elektronisko sakaru tīkli ir izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma. Privātie un publiskie elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši normatīvajiem aktiem.



**APZĪMĒJUMI**

	Detālpārplānojuma teritorijas robeža		Projektējamais ūdensvads
	Zemes vienību robežas		Projektējamais kanalizācijas vads
	Būvlaide		Projektējamais gāzes vads
	Projektējamais 0.4 kV kabelis		Projektējamā elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācija
	Projektējamais ielu apgaismojums		Projektējamā drenāža

Attēls Nr. 19. Inženiertīklu shēma.

Inženiertīklu risinājumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 3 "Inženiertīklu plāns"

## 7. Apgrūtinātās teritorijas un objekti

Detālplānojumā ir noteiktas visa veida esošās un perspektīvās aizsargjoslas. Aizsargjoslu lielumi ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un konkrēto aizsargjoslu noteikšanas metodikas prasībām.

**7.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem.** Teritorija, kas ietilpst jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir nodalāma kā atsevišķa zemes vienība, tai noteikts funkcionālais zonējums- Transporta infrastruktūras TR teritorijas.

**7.2. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas un ievērotas esošās, un noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas plānotajiem inženiertīkliem.** Perspektīvos inženiertīklus paredzēts izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta visu inženiertīklu droša ekspluatācija:

7.2.1. Detālplānojuma teritorijā ir saglabājama esošā ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju,

Perspektīvos elektronisko sakaru tīklus iespējams izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīkliem.

7.2.2. Detālplānojuma teritorijā ir saglabājama esošā ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektriskotīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem,

Jaunveidojamās 0,4 kV elektropārvades kabeļu līnijas ir izvietojamas jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta aizsargjoslas visu veidu un jebkuras piederības elektriskajiem tīkliem.

7.2.3. Detālplānojuma teritorijā ir saglabājamas esošās aizsargjoslas teritorijas gar pašteses kanalizācijas vadu un ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam Stadiona ielas sarkanajās līnijās. Pēc esošā kanalizācijas vada un ūdensvada detālplānojuma teritorijā, kas nodrošina ūdensapgādi un kanalizāciju īpašumam Stadiona ielā 36A, pārslēgšanas pie jaunveidojamā ūdensvada un kanalizācijas vada piebraucamajā ceļā, esošais ūdensvads un kanalizācijas vads ir demenotējami, un to aizsargjoslas ir likvidējamas. Jaunveidojamie ūdensvada un kanalizācijas tīkli detālplānojuma teritorijā ir izvietojami jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošinātas aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizāciju.

7.2.4. Detālplānojuma teritorijā ir saglabājama esošā ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem,

Perspektīvo gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa ir iespējams izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta ekspluatācijas aizsargjosla ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm.

Detālplānojuma teritorijā ir saglabājama noteiktā ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem, kas noteikta blakus esošā īpašumā izvietotam novadgrāvim.

Pēc atklātā grāvja izbūves pie detālplānojuma teritorijas D robežas, tam ir nosakāma aizsargjosla atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

## 8. Detālplānojuma realizācija

Detālplānojuma teritorija ir apgūstama vienā kārtā:

- izbūvējot pieslēgumu Stadiona ielai un piebraucamo ceļu ar apgriešanās laukumu vismaz ar šķembu segumu,
- izbūvējot pieejamos maģistrālos inženiertīklus un ievalku jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās,
- veicot esošos nekustamā īpašuma Stadiona iela 36A, Jelgavā ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu pārslēgšanu pie jaunveidojamā piebraucamā ceļa ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem,
- veicot atklāta grāvja gar detālplānojuma D robežu un caurtekas zem Stadiona ielas izbūvi.
- pēc piekļuves nodrošināšanas un iepriekšminēto elementu izbūves ir veicama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana,
- pēc būvniecības procesu pabeigšanas jaunveidojamās savrupmāju apbūves teritorijās piebraucamajam ceļam izbūvējams cietais segums un izbūvējami ielas labiekārtojuma elementi.