



DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM
TĒRVETES IELĀ 259, JELGAVĀ (KAD. NR. 0900 029
0531)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOSACĪJUMI

Pasūtītājs: SIA "Forest Estates"

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"

Jelgava, 2023

SATURS

1. Vispārīgie jautājumi	3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai	3
2.1. Piekļūšana un kustības organizācija	3
2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	3
2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei	4
2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi	4
2.5. Prasības apbūves izvietojumam.....	6
2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi	6
2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi.....	6
3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā	6
3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-1)	6
3.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-2)	7
3.3. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-3)	7
3.4. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-4)	8
3.5. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-5)	9
3.6. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	9
3.7. Ūdeņu teritorija (Ū-1).....	9
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība.....	9

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma zemes vienībai nekustamajam īpašumam Tērvetes ielā 259, Jelgavā, kadastra apzīmējums 09000290531 (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm “Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi”, “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”, “Inženiertīkli”, “Ielu šķērsprofili” un “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”.
2. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009. – 2021. gada grozījumu (apstiprināti ar Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017. gada 23. novembra lēmumu (protokols Nr.13/2), saistošie noteikumi Nr. 17-23 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana”) prasības.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009. – 2021. gada grozījumos (apstiprināti ar Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017. gada 23. novembra lēmumu (protokols Nr.13/2), saistošajos noteikumos Nr. 17-23 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana”).

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1. Pieklūšana un kustības organizācija

4. Pieklūšanai detālplānojuma teritorijā izbūvē E kategorijas ielas (vietējas nozīmes) ar diviem pieslēgumiem no Tērvetes ielas un diviem pieslēgumiem no Aku ceļa. Papildus tiek veidoti arī četri gājēju un velo savienojumi ar blakus teritorijām, kas ārkārtas gadījumos izmantojami arī operatīvo dienestu transportlīdzekļu kustībai – divi Tērvetes ielas virzienā un divi Siliņu-Viskaļu meža virzienā.
5. Zemes vienībām nodrošina pieklūšanu no plānotajām ielām atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
6. Teritorijā atļauts izvietot automātiskās paceļamās barjeras autotransporta kustības ierobežošanai iekškvartālā.
7. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

8. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši konkrēto objektu būvniecības ieceres risinājumiem.
9. Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves kārtas vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas.
10. Detālplānojuma teritorijā plānotajām ielām izstrādā būvprojektus saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”, “Inženiertīkli” un “Ielu šķērsprofili”.
11. Inženiertīklus izbūvē ielu teritorijās starp sarkanajām līnijām, izņemot situācijas, kurās tas nav iespējams, saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm “Inženiertīkli” un “Ielu šķērsprofili”.
12. Būvprojektēšanas ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.
13. Lietusūdeni no ielām novada tā, lai lietusūdens no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām. Lietus ūdeņi nav novadāmi sadzīves kanalizācijas sistēmā.

14. Būvniecības rezultātā nav pieļaujama hidroloģiskā stāvokļa pasliktināšanās detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.

2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei

15. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto sadzīves kanalizāciju un lietusūdens drenāžu.
16. Sadzīves kanalizāciju līdz centralizētās kanalizācijas tīkla izbūvei kā pagaidu variantu nodrošina decentralizēti katrā zemes vienībā (maksimums līdz 50 zemes vienībām). Sadzīves notekūdeņu kanalizācijas novadīšanai katrā zemes vienībā vai vienojoties vairākām zemes vienībām izbūvē hermētisku, iztukšojamu notekūdeņu krājvertni vai rūpnieciski izgatavotu notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, veicot notekūdeņu bioloģisko attīrīšanu.
17. Jaunveidojamās zemes vienībās decentralizētās kanalizācijas sistēmas ir novietojamas tā, lai perspektīvā būtu iespējams pieslēgties centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem un, lai tām var piekļūt apkopes automašīnas.
18. Decentralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošanu jāveic saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, izslēdzot neattīrīto sadzīves notekūdeņu nonākšanu vidē, ekspluatācija jāveic atbilstoši ražotāja uzstādītajiem noteikumiem, tehnoloģiskajiem un vides standartiem.
19. Pēc centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts, izvadus pārslēdzot pie centralizētās sistēmas un decentralizētās kanalizācijas sistēmas demontējot.
20. Lietusūdens novadīšana no visām plānotajām ielām paredzēta atklātās lietusūdens novadīšanas sistēmās (grāvī, ievalkā ar drenāžas vadu zem tās vai ūdenstilpē).
21. Lietus ūdeņu attīrīšanai, uzkrāšanai un novadīšanai atļauts izmatot ilgtspējīgus lietus ūdeņu apsaimniekošanas risinājumus (lietus dārzus, ievalkas u.tml.).
22. Veic esošo ūdenstilpju krastu atjaunošanu un jaunas ūdenstilpes izveidi, kā arī nepieciešamības gadījumā esošo ūdenstilpju padziļināšanu. Jaunas ūdenstilpes atļauts savienot ar teritorijā esošajām ūdenstilpēm.
23. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.
24. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā vai, kad iespējams, izmantojot pieslēgumu gāzes apgādes sistēmai. Risinājumu precizē būvprojektā.
25. Detālplānojuma teritorijā nodrošina piekļuvi bezvadu elektronisko sakaru tīkliem vai veidojot pieslēgumu elektronisko sakaru kabeļu tīkliem. To izbūves nepieciešamību izvērtē turpmākās projektēšanas procesā.
26. Līdz ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošināšanai no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (hidrantiem), ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no atklātas ūdenstilpes saskaņā ar grafiskās daļas karti "Inženiertīkli". Pirmajā apbūves kārtā ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no atklātas ūdenstilpes, pārējās apbūves kārtās papildus hidrantu izbūves nepieciešamību, to izvietojumu un skaitu precizē būvprojektēšanas procesā.
27. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei ietverts un ielu šķērsprofili attēloti detālplānojuma grafiskās daļas kartēs "Inženiertīkli" un "Ielu šķērsprofili". Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu precizē būvprojektā.

2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

28. Lai nodrošinātu normatīvo aktu prasībām atbilstošas cilvēkam labvēlīgas akustiskās vides veidošanu ēkās, būvniecības ieceres dokumentācijā, izvēloties būvmateriālus ēku konstrukcijām (piemēram, logiem), ņem vērā trokšņa līmeņa sadalījumu trešdaļoktāvās (L_{Ap,1/3,t}, dB(A)), kas noteikts vides trokšņa mērījumos teritorijā atbilstoši testēšanas pārskatā Nr.72JR23-06-2 iekļautajai informācijai vai citiem mērījumiem (trokšņa līmeņa sadalījumu trešdaļoktāvās tabula pievienota TIAN 1. pielikumā).

29. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"" prasībām.
30. Plānotajām ielām un apgrīšanās laukumiem paredz irdenā (grants) vai cietā (asfaltbetons vai betona bruģakmens) seguma klājumu. Segumu veidu precīzē būvprojektā. Strupceļiem, kas ir garāki par 50 metriem, ierīko apgrīšanās laukumus atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Nodrošina vides pieejamību.
31. Attīstot teritoriju, atļauts veidot mākslīgo reljefu, kā arī paaugstināt esošo zemes līmeni gan izmantojot grunti, kas iegūta rokot dīķus, gan pievedot papildus grunti. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemesdzi.
32. Attīstot teritoriju, iespēju robežās saglabā teritorijā augošos, vitāli augstvērtīgos kokus. Saglabājamus kokus precīzē būvprojektēšanas procesā, pieaicinot attiecīgās jomas speciālistu (sertificētu arboristu). Pie esošā zemes augstuma līmeņa izmaiņām, izvērtē saglabājamo koku dzīvotspēju ilgtermiņā.
33. Ielu telpās un publiskās ārtelpas zonās (DzS-4) plāno dekoratīvo stādījumu grupas, nodrošinot daudzpakāpju apstādījumus (kokus, krūmus, lakstaugus). Apstādījumu veidu, kompozīciju un sortimentu nosaka labiekārtojuma projektā. A kategorijas ielas telpā, izskatīt iespēju vismaz vienā ielas pusē, paredzēt vienlaidus koku stādījumu rindu.
34. Krastus gan esošajām, gan jaunizveidotajām ūdenstilpēm paredz lēzenus ar attiecību ne stāvāku kā 2:1. Publiskās ārtelpas zonās (DzS-4) atsevišķās vietās paredz lēzenas (ne stāvākas par 4:1) noejas pie ūdens. Krastos paredz dekoratīvo stādījumu grupas. Ūdenstilpju bagātināšanai ar skābekli, tādējādi ilgtermiņā nodrošinot ūdenstilpes neaizaugšanu, vēlams paredzēt ūdens aeratoru (strūklaku), vienlaicīgi paaugstinot arī teritorijas estētiskās kvalitātes. Ūdenstilpēs atļauts veidot salas.
35. Ūdenstilpju krastos atļauts izvietot vides labiekārtojuma elementus, piemēram, laipas, pontona terases u.tml. tikai atbilstoši vienotam teritorijas sadaļas labiekārtojuma projektam, kas tiek izstrādāts dīķa un/vai publiskās ārtelpas būvprojekta izstrādes ietvaros.
36. Plānotās publiskās ārtelpas labiekārtojuma risinājumus nosaka būvprojektā, nodrošinot teritorijas daudzfunkcionālu izmantošanu rekreācijai un atpūtai visām iedzīvotāju vecuma grupām.
37. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu, tai skaitā bērnu rotaļu laukumu izvietojumu nosaka būvprojektā, dodot detalizētus elementu tehniskos un vizuālos risinājumus un nodrošinot vides pieejamību atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
38. Vienā pārskatāmības (ielas) posmā atļauts uzstādīt tikai viena veida (dizaina) vai savstarpēji stilistiski saskaņotus funkcionāli nepieciešamos ārtelpas elementus (apgaismes stabus, atkritumu tvertnes, velonovietnes, soliņus u.tml.).
39. Būvju izkārtojumu precīzē būvprojektā, ieteicams maksimāli saglabāt kokus.
40. Žogus izvieto:
 - 40.1. starp zemesgabaliem - uz zemesgabalu robežas, tie jāizbūvē un jāuztur kārtībā īpašniekiem savstarpēji vienojoties;
 - 40.2. ielas pusē - pa ielas sarkano līniju vai līdz 1 m attālumam no tās zemesgabala pusē gadījumos, ja ielas grāvja augšējā mala sakrīt ar sarkano līniju vai atrodas ļoti tuvu tai, un ir nepieciešamība nodrošināt pārvietošanās joslu gar grāvi tā kopšanai;
 - 40.3. gar meliorācijas grāvi nepieciešamības gadījumā žogs liekams ne tuvāk kā 1 m attālumā no grāvja krants augšējās malas (krotes) zemesgabala pusē. Eksploatācijas aizsargjoslā žogam jābūt vieglas konstrukcijas;
 - 40.4. gar ūdenstilpēm (dīķiem) žogu ierīko ne tuvāk kā 4 m no virszemes ūdensobjekta krasta līnijas augšmalas (krotes), ja krasts ir lēzens – no ūdens krasta līnijas;

40.5. zemes vienībās, kas robežojas ar funkcionālo apakšzonu DzS-4, zemes vienības pusē, kura robežojas ar funkcionālo apakšzonu DzS-4, žoga atļauts izbūvēt līdz ūdens krasta līnijai, applūstošajā zonā žogam jābūt vieglas konstrukcijas, nodrošinot ūdens brīvu caurplūšanu, kā arī 4m posmā līdz ūdens krasta līnijai jānodrošina piekļuves iespēju – jābūt vārtiņiem, kā arī konstrukcijai jābūt pārvietojamai, lai nepieciešamības gadījumā varētu piekļūt ūdenstilpes krastam.

41. Gar ielu (ceļu) žoga maksimālais augstums ir 1,5m, minimālā caurredzamība 20%.

2.5. Prasības apbūves izvietojumam

42. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves izvietojuma teritorijās, kuru robežas nosaka būvlaide (6 m) un apbūves līnija (pret kaimiņu zemes vienībām - 4 m, pret grāvi - līdz ekspluatācijas aizsargjoslai, grāvja aizsargjoslas teritorija precizējama atbilstoši grāvja konfigurācijai (augšējās krants līnijai) pēc grāvja pārbūves attiecīgi precizējot arī apbūves līniju; pret ūdenstilpēm (dīķiem) – 10m, aizsargjoslas teritorija precizējama atbilstoši esošā vai plānotā dīķa konfigurācijai pēc pārbūves).

43. Šajos noteikumos noteiktos attālumus var samazināt, ja to pieļauj citu normatīvo aktu prasības, bet gadījumos, kad ēkas, starp kurām paredzēts samazināt attālumu, atrodas dažādās zemes vienībās, arī saņemot attiecīgā blakus esošās zemes vienības īpašnieka piekrišanu būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

44. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. To novietojumu precizē būvprojektā.

2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

45. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums", normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

46. Jaunizveidotajām ielām piešķir nosaukumus.

47. Ēkām adresi piešķir uzsākot jaunu numerāciju, par pamatu izmantojot detālplānojuma grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".

48. Plānoto zemes vienību robežu iespējamā apakšdalījuma robežas atļauts precizēt, izstrādājot zemes ierīcības projektu un tie nav detālplānojuma grozījumi.

2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

49. Esošās aizsargjoslas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".

50. Plānoto ielu sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".

51. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-1)

52. Teritorijas izmantošanas veids ir Savrupmāju apbūve (11001), ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

53. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %
1000	30	līdz 12	2*	60

*Atļauts mansarda stāvs

54. Zemesgabalu ar dvīņu māju apbūvi atļauts sadalīt pēc dvīņu mājas uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.
55. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku.
56. Minimālais jaunveidojamās zemes vienības platums - 20 m.
57. Gar ūdenstīlpēm (dīķiem) žogu ierīko ne tuvāk kā 4 m no virszemes ūdensobjekta krasta līnijas augšmalas (krotēs), ja krasts ir lēzens – no ūdens krasta līnijas.
58. Zemes vienībās, kas robežojas ar funkcionālo apakšzonu DzS-4, zemes vienības pusē, kura robežojas ar funkcionālo apakšzonu DzS-4, žogu atļauts izbūvēt līdz ūdens krasta līnijai, applūstošajā zonā žogam jābūt vieglas konstrukcijas, nodrošinot ūdens brīvu caurplūšanu, kā arī 4m posmā līdz ūdens krasta līnijai jānodrošina piekļuves iespēju – jābūt vārtiņiem, kā arī konstrukcijai jābūt pārvietojamai, lai nepieciešamības gadījumā varētu veikt ūdenstīlpes krastu apsaimniekošanu.

3.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-2)

59. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- 59.1. Savrupmāju apbūve (11001): ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
- 59.2. Rindu māju apbūve (11005).
- 59.3. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestādes.
- 59.4. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts - nepārsniedzot vietējās nozīmes objekta apjomu.

60. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %
1000*	30	līdz 12	2**	60

* Rindu mājai - 350 m²

** Atļauts mansarda stāvs

61. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūves (12002) gadījumā, piekļuve objektam organizējama no Tērvetes ielas, Aku ceļa vai A ielas un B ielas posmā līdz krustojumam ar C ielu.
62. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku.
63. Zemesgabalu ar dvīņu māju apbūvi atļauts sadalīt pēc dvīņu mājas uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.
64. Minimālais jaunveidojamās zemes vienības platums - 20 m, rindu mājām - 8m.

3.3. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-3)

65. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- 65.1. Savrupmāju apbūve (11001): ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

65.2. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas.

65.3. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, restorāni, bāri, kafējnīcas.

66. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %
1000	30	līdz 12	2*	60

*Atļauts mansarda stāvs

67. Zemesgabalu ar diviņu māju apbūvi atļauts sadalīt pēc diviņu mājas uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.

68. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku.

69. Minimālais jaunveidojamās zemes vienības platums - 20 m.

70. Gar ūdenstīpēm (dīķiem) žogu ierīko ne tuvāk kā 4 m no virszemes ūdensobjekta krasta līnijas augšmalas (krotēs), ja krasts ir lēzens – no ūdens krasta līnijas

71. Zemes vienībās, kas robežojas ar funkcionālo apakšzonu DzS-4, zemes vienības pusē, kura robežojas ar funkcionālo apakšzonu DzS-4, žogu atļauts izbūvēt līdz ūdens krasta līnijai, applūstošajā zonā žogam jābūt vieglas konstrukcijas, nodrošinot ūdens brīvu caurplūšanu, kā arī 4m posmā līdz ūdens krasta līnijai jānodrošina piekļuves iespēju – jābūt vārtiņiem, kā arī konstrukcijai jābūt pārvietojamai, lai nepieciešamības gadījumā varētu veikt ūdenstīpēs krastu apsaimniekošanu.

3.4. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-4)

72. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

72.1. Labiekārtota ārtelpa (24001): izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas;

72.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, restorāni, bāri, kafējnīcas.

72.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas.

73. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %
nedalāma	10	līdz 9*	1	70

* izņemot skatu torņus, ar atpūtas specifiku saistītas būves

74. Teritoriju nav atļauts iežogot, tai jābūt publiski brīvi pieejamai teritorijas iedzīvotājiem, izņemot šādus gadījumus:

74.1. nožogojums nepieciešams atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

74.2. ar žogu paredzēts norobežot saimniecisko zonu vai, piemēram, bērnu rotaļu laukumu;

74.3. teritoriju norobežo ar dzīvžogu.

3.5. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-5)

75. Teritorijas izmantošanas veids ir Savrupmāju apbūve (11001), ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu un Labiekārtota ārtelpa (24001): izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

76. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Brīvās zaļās teritorijas rādītājs, %
1000	30	līdz 12	2*	60

*Atļauts mansarda stāvs

77. Zemesgabalu ar diviņu māju apbūvi atļauts sadalīt pēc diviņu mājas uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.

78. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku.

79. Minimālais jaunveidojamās zemes vienības platums - 20 m.

80. Nepieciešamības gadījumā zemes vienības iespējams apvienot, saglabāt esošo dabas struktūru un veidot teritorijas iedzīvotājiem publiski pieejamu teritorijas daļu - parku.

3.6. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

81. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir noteikta plānoto ielu teritorijām starp sarkanajām līnijām.

82. Teritorijas izmantošanas veidi ir inženiertehniskā infrastruktūra (14001) un transporta lineārā infrastruktūra (14002).

83. Ielas brauktuves platumu divvirzienu kustībai paredz ne mazāku par 5,5m, vienvirzienu kustībai ne mazāku par 3,5m. Plānoto ielu tehniskos risinājumus precizē būvprojektā.

3.7. Ūdeņu teritorija (Ū-1)

84. Ūdeņu teritorija (Ū-1) ir noteikta detālplānojuma teritorijā esošajiem un plānotajiem ūdensobjektiem.

85. Teritorijas izmantošanas veidi ir ūdenssaimnieciska izmantošana (23001) un ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

86. Ūdenstilpju krastos atļauts izvietot vides labiekārtojuma elementus, piemēram, laipas, pontona terases, nodrošinot vienotu elementu dizainu – dabiskos materiālus (koks) un toņus (bēšs, pelēks). Privāto zemes gabalu krastu daļās labiekārtojuma elementi veidojami ne dziļāk par 3 m no ūdens krasta līnijas.

4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

87. Detālplānojumu īsteno pa apbūves kārtām saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Jelgavas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās. Detālplānojuma risinājumos ir noteikta pirmā apbūves kārtā, pārējās apbūves kārtas tiek noteiktas būvprojektā. Pirmajā kārtā tiek realizētas 18 savrupmāju apbūvei paredzētas zemes vienības (plānotās zemes vienības Nr. 24, 39, 38, 37, Nr. 52 - 56, Nr. 82 – 90, numerāciju skatīt grafiskās daļas kartē "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums"), kā arī attiecīgi plānotais pieslēgums Tērvetes ielai, izbūvējot jaunas ielas posmu (A iela) plānotajā zemes vienībā Nr. 138 un Nr.140.

88. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās veic būvprojekta/u izstrādi jaunveidojamo koplietošanas piebraucamo ceļu un inženiertīklu izbūvei. Secīgi vispirms projektē un izbūvē konkrētajai apbūves kārtai nepieciešamos piebraucamo ceļu posmus. Pēc konkrētajai apbūves kārtai nepieciešamo piebraucamo ceļu posmu un inženierkomunikāciju būvniecības, veic apbūves kārtai nepieciešamo zemes vienību sadali.

89. Teritorijas turpmāko projektēšanu, inženierizpēti, inženiertehnisko sagatavošanu un zemes ierīcību veic secīgi, pa teritorijas daļām, nodrošinot projekta attīstību un tai atbilstoši pakāpenisku infrastruktūras izveidi. Katru no apbūves kārtām atļauts sadalīt apakškārtās, izdalot atsevišķus būvniecības un attīstības posmus.
90. Ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc attiecīgās apbūves kārtas funkcionēšanai nepieciešamās ielas posma, kas nodrošina satiksmi līdz pieslēgumam pilsētas ielai, izbūves, kā arī inženierkomunikāciju (elektroapgādes, centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu, lietus ūdeņu novades sistēmu (grāvju, ievalku)) izbūves vai līdztekus tai. Katrā no apbūves kārtām jāizveido ūdenstilpe (gan jaunveidojamā, gan atjaunojamā) un tās krasta līnija vismaz apjomā, kas pieguļ konkrētajā apbūves kārtā plānotajām zemes vienībām.

1. pielikums.

Trokšņa līmeņa sadalījums trešdaļoktāvās ($L_{Ap,1/3,t}$, dB(A)) (testēšanas pārskats Nr.72JR23-06-1, 08.05.2023., SIA "Estonian, Latvian & Lithuanian Environment", pārskats pilnā apjomā pieejams paskaidrojuma raksta 1. pielikumā)

4. Trokšņa līmeņa sadalījums trešdaļoktāvās $L_{Ap,1/3,t}$, dB(A)

Mērījums	$L_{Ap,1/3,t}$, dB(A)								
$L_{Aeq,T}$ 7.00 – 19.00	25 Hz	31.5Hz	40 Hz	50 Hz	63 Hz	80 Hz	100 Hz	125Hz	160 Hz
	14.5	17.0	19.1	21.8	22.7	24.7	27.5	27.0	28.4
	200 Hz	250 Hz	315 Hz	400 Hz	500Hz	630Hz	800 Hz	1 kHz	1.25kHz
	32.0	32.5	37.8	41.9	40.1	40.4	41.9	42.1	40.6
	1.6 kHz	2 kHz	2.5kHz	3.15kHz	4 kHz	5 kHz	6.3kHz	8 kHz	10 kHz
	38.6	36.3	30.8	28.2	27.5	25.7	21.4	17.4	13.4