

DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamajam īpašumam

5. līnijā 31, Jelgavā

I

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma ierosinātājs	Nekustamā īpašuma 5. līnijā 31, Jelgavā Īpašnieks, fiziska persona
-----------------------------	--

Detālplānojuma izstrādātājs	SIA “Arhitektūra un vide” Reģistrācijas numurs 43603016278
-----------------------------	---

2024

Saturs

1. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi	4
2. Teritorijas vispārējais raksturojums.....	5
3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana.....	6
4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra.....	14
5. Transporta organizācija.....	16
6. Inženiertīklu risinājumi.....	17
7. Apgrūtinātās teritorijas un objekti	23
8. Detālplānojuma īstenošana	23

Detālplānojums nekustamajam īpašumam 5.līnijā 31, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 030 0083 platība 21 154 m²), turpmāk tekstā Detālplānojums, ir izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes “Centrālā pārvalde” 17.11.2023. lēmumu Nr. 2.1-26.3/4810 “Detālplānojuma izstrādes uzsākšana nekustamajam īpašumam 5. līnijā 31, Jelgavā”, saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt teritorijas sadalīšanu, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertehniskās, un transporta infrastruktūras izvietojumu.

Detālplānojuma projekts izstrādāts 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 5. līnijā 31 (kadastra Nr. 0900 030 0083 platība 21 154 m²), Jelgavā, 1. Pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes “Centrālā pārvalde” 17.11.2023. lēmumam Nr. 2.1-26.3/4810
- institūciju izsniegtos nosacījumus. detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam 5.līnijā 31, Jelgavā:
 - Valsts vides dienesta Atļauju pārvalde, Nr. 11.2/AP/13758/2023,
 - AS “Sadales tīkls”,
 - SIA “Jelgavas Ūdens”, Nr. 03-01/1636,
 - VAS “Latvijas valsts ceļi”, Nr. 4.7/21595,
 - AS “Gaso”, Nr. 15.1-2/5356,
 - Veselības inspekcija, Nr. 2.4.9.-10/192
 - SIA “TET”, Nr. 286596
 - Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde “Pilsētsaimniecība”, Nr. PIL/1-20/23/749,
 - VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Nr. Z-1-9.3/1696

Detālplānojuma sastāvs:

I daļa. Paskaidrojuma raksts

II daļa. Grafiskie materiāli:

1. Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns, DP - 1, M 1:1000;
2. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns, DP - 2, M 1:1000;
3. Inženiertīklu shēma DP-3, M 1:1000.

III. daļa Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.

Detālplānojums ir izstrādāts uz kartogrāfiskā materiāla pamatnes – 21.11.2022 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 "Geometrs".

1. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma nekustamajam īpašumam 5.līnijā 31, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 030 0083 platība 21 154 m²) izstrādes mērķis ir nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 030 0083) sadalīšana, paredzot savrupmāju apbūves, inženiertīklu un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojanas iespējas. Noteikt apbūves parametrus un aizsargjoslas katrai projektētai zemes vienībai.

Detālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Izstrādāti apbūves noteikumi, 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 jaunprojektējamiem ceļiem un to īpašuma piederībai;
3. Ceļu nodalījuma zona paredzēta kā atsevišķa zemes vienība;
4. Noteiktas būvlandes, inženiertīklu izvietojums ceļu nodalījumu joslās, noteikti nekustamo īpašumu lietošanas tiesību apgrūtinājumi un servitūti;
5. Noteiktas zemes vienībai esošās un projektētās objektu aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām;
6. Izvērtēti zemes vienībā augošie koki un noteiktas prasības to saglabāšanai un aizsardzībai būvniecības laikā;
7. Risinātas virszemes ūdens novadīšanas iespējas;
8. Izstrādāti detalizēti nosacījumi zemes vienību atļautajai izmantošanai, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM kodu) priekšlikumus;
9. Sniegti adresācijas priekšlikumi plānotajām zemes vienībām

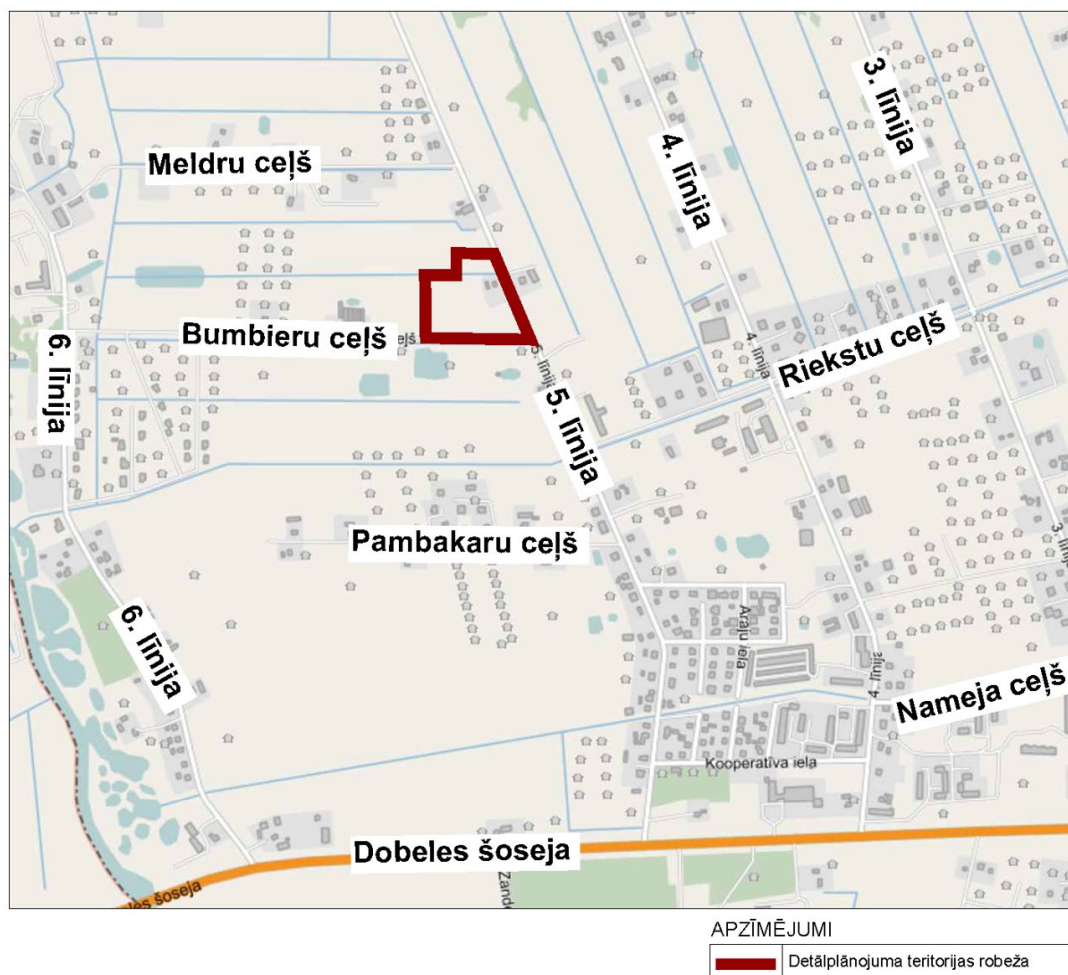


Attēls Nr.1 Detālplānojuma izstrādes robeža. Avots Darba uzdevums 1. pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes "Centrālā pārvalde" lēmumam Nr. 2.1-26.3/48

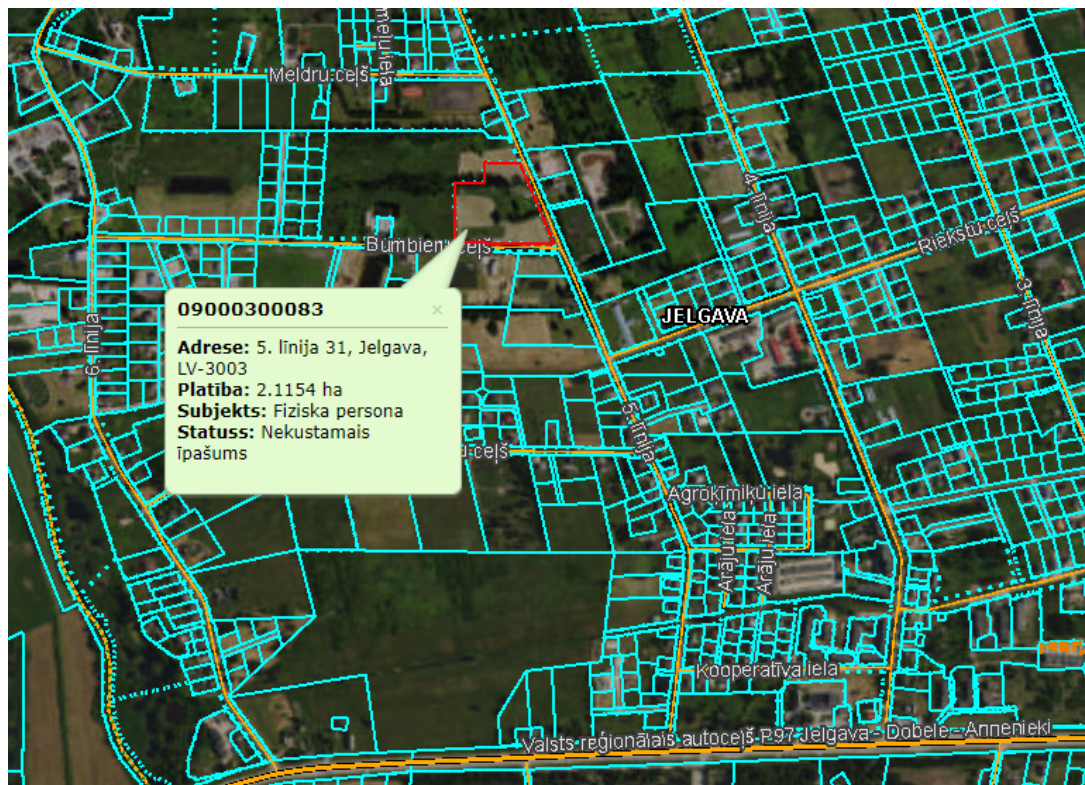
2. Teritorijas vispārējais raksturojums

Detālplānojuma teritorija:

- atbilst zemes vienības 5.līnijā 31, Jelgavā, ar kadastra Nr. 0900 030 0083 robežai,
- atrodas Jelgavas pilsētas R daļā kvartālā starp 5.līniju, Bumbieru ceļu un Meldru ceļu,
- kopējā platība 21154 m²
- ir vienas fiziskas personas īpašums,
- tieši piekļaujas pašvaldības ielām – 5.līnijai un Bumbieru ceļam,
- ir izveidota iebrauktuve no 5.līnijas,
- robežojas ar pašvaldībai piekritīgu neapbūvētu zemi un pašvaldības īpašumiem – ielām,
- teritorijas ZA daļā ir bijusi dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un iekoptu dārzu, šobrīd saglabājusies viena nedzīvojamā ēka.
- ir izbūvēta novadgrāvju sistēma.



Attēls Nr.2. Detālplānojuma teritorijas novietojums



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

3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana

Detālplānojuma teritorija ir apstrādāta lauksaimniecības zeme ar vēsturiski izveidotu saimniecību ZA daļā. Saimniecībā atradās dzīvojamā ēka, saimniecības ēkas un dārzs. Šobrīd ir saglabājusies viena nedzīvojamā ēka.

Teritorijā izvietoti susinātājgrāvji. Susinātājgrāvja detālplānojuma Z daļā malas ir apaugušas ar krūmiem un kokiem.

Teritorijas reljefs ir līdzens. Zemes virsmas atzīme vidēji ir ap 3,00 m LAS -2000.5. Pie esošās dzīvojamās ēkas ap 3,30 m LAS -2000.5.

Pieguļošo ielu augstuma atzīmes:

- Bumbieru ceļš aptuveni 3,4m LAS -2000.5.,
- 5.līnija aptuveni 3,4m LAS -2000.5. Daļēji pa robežu starp ielu un detālplānojuma teritoriju ir izvietots susinātājgrāvis aptuveni 0,5m dziļumā



Attēls Nr. 4. Skats no 5.līnijas un Bumbieru ceļa krustojuma uz detālplānojuma teritoriju 2024.gada februārī



Attēls Nr. 5. Skats uz detālplānojuma teritoriju no Bumbieru ceļa un 5.līnijas krustojuma. Avots google.com/maps



Attēls Nr. 6. Skats uz detālplānojuma teritorijas esošo apbūvi. 2024.gada februārī



Attēls Nr. 7. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana.

3.1. Piekļuve

Piekļuve detālplānojuma teritorijai ir iespējama no pašvaldības ielām:

- 5.līnijas, kur ir izveidota iebrauktuve. Detālplānojuma teritorija aptuveni 165m platumā pieguļ 5.līnijai, 5.līnija šajā posmā ir kopta, tai izveidots grants segums
- Bumbieru ceļa, kur nav izveidota iebrauktuve. Bumbieru ceļa grants seguma brauktuve atrodas nedaudz augstāk par detālplānojuma teritoriju. Detālplānojuma teritorija aptuveni 190m platumā pieguļ Bumbieru ceļam.

3.2. Teritorijas attīstības un izmantošanas riski

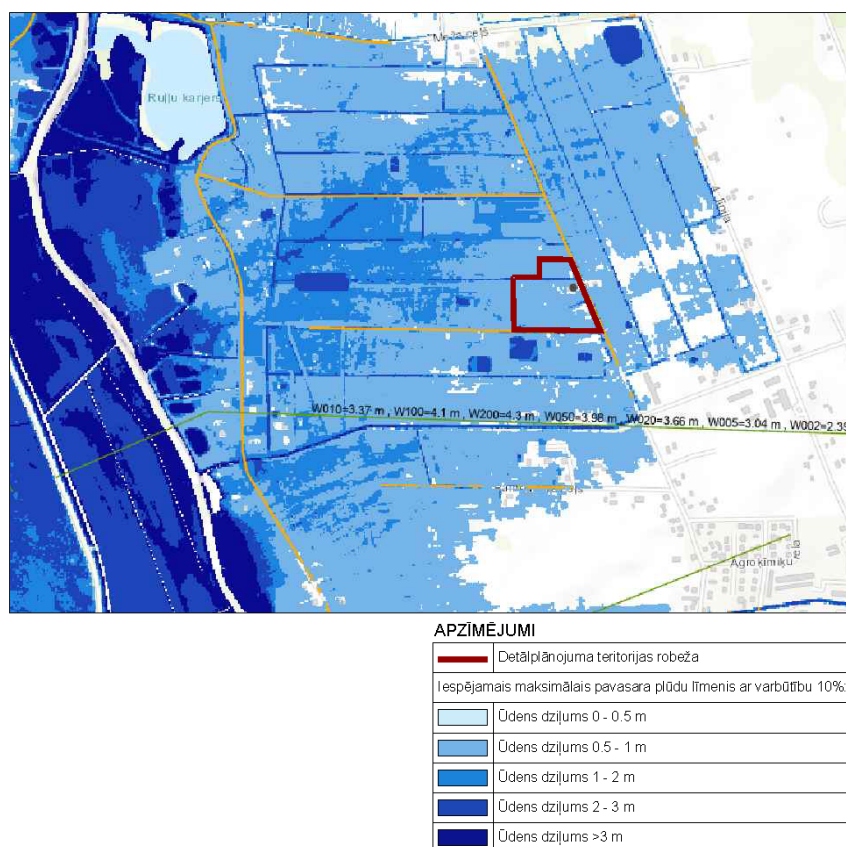
Saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistru (<https://www.meteo.lv/lapas/vide/piesarnoto-un-potenciali-piesarnoto-vietu-registrs/>) Detālplānojumam teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas atbilstoši likuma "Par piesārņojumu" noteiktajā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas.

Saskaņā ar 2016.gadā veikto veikts pētījumu „Pilsētvides kvalitātes izvērtēšana un gaisa piesārņojuma zonējuma izstrādāšana Jelgavas pilsētas administratīvajai

teritorijai”, izmantojot bioindikācijas metodes Detālpplānojuma teritorija neietilpst gaisa piesārņojuma zonā.

Saskaņā ar VSIA „Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” datiem un kartogrāfisko materiālu detālpplānojuma teritorija atrodas plūdu riska teritorijā (10% applūduma varbūtība). Saskaņā ar “Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23” detālpplānojuma teritorija nav norādīta kā applūstošā teritorija.

Apsekojot detālpplānojuma teritoriju un blakus esošās teritorijas, netika konstatētas applūšanas pazīmes. Detālpplānojuma teritorija ir inženiertehniski sagatavota, kur ir izbūvēta vaļēju grāvju sistēma un piekļuve nodrošinātā pa labiekārtotām pilsētas ielām. Esošajā piemājas saimniecībā ir bijis iekopts dārzs, kur nav redzamas applūšanas pazīmes. Tiešā tuvumā atrodas iekoptas savrupmāju teritorijas. Detālpplānojuma teritorija atrodas vairāk kā kilometra attālumā no Svētes upes. Starp Svētes upi un detālpplānojuma teritoriju atrodas apbūvētas savrupmāju teritorijas un pilsētas ielas.



Attēls. Nr.8. Detālpplānojuma teritorijas iespējamais plūdu risks. Avots: Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Plūdu riska un plūdu draudu kartes

Detālpplānojuma teritorija atrodas savrupmāju teritorijā, kur nav novērojami un nav prognozējami plūdu riska faktori, kas varētu radīt draudus videi, cilvēka dzīvībai un veselībai.

Lai nodrošinātu Detālpplānojuma teritorijas drošu ekspluatāciju un pasargātu potenciālos iedzīvotājus no iespējama plūdu riska, plānotā piebraucamā ceļa brauktuves augstuma atzīmes ir jāveido atbilstošas blakus esošo pašvaldības ielu brauktuves atzīmēm un dzīvojamo māju pirmā stāva grīdas līmeņu atzīmēm ir jāparedz virs iespējamā 10% varbūtības plūdu riska līmeņa.

3.3. Inženiertīkli

Detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti inženiertīkli:

- gar R robežu daļēji detālplānojuma teritorijā un daļēji Bumbieru ceļa sarkanajās līnijās atrodas 0,4kV elektropārvades gaisvadu līnija,
- dzīvojamai ēkai ir bijis izveidots ūdensvada pieslēgums no 5.līnijas Ø65mm ūdensvada, kā arī elektrības pieslēgums ar 0,4kV kabeļu līniju no elektropārvades kabeļu līnijas, kas izvietota 5.līnijā

Detālplānojuma teritorijas tuvumā:

- 5.līnijas sarkanajās līnijās ir izbūvēts Ø63mm ūdensvads,
- 5.līnijas un Bumbieru ceļa sarkanajās līnijās ir izbūvēti elektronisko sakaru tīkli,
- Bumbieru ceļa sarkanajās līnijās ir izbūvēts gāzesvads ar spiedienu līdz 0,4 MPa.

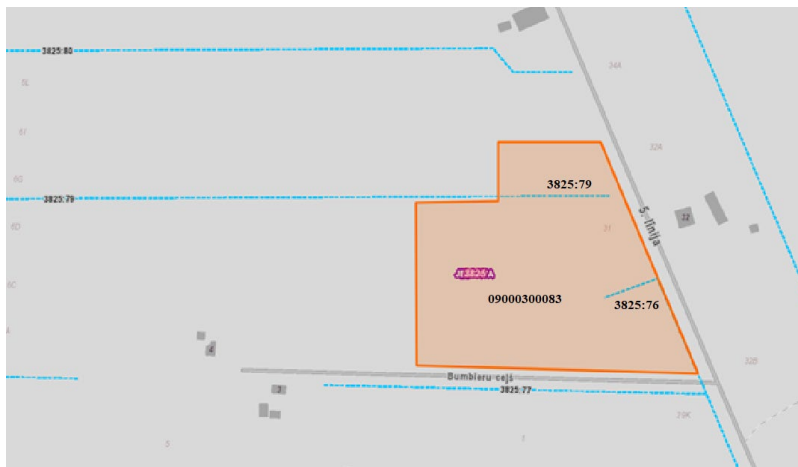
3.4. Meliorācijas sistēmas

Pēc meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma teritorijā atrodas meliorācijas sistēmas un būves:

- Susinātājgrāvis, meliorācijas kadastra kods S-3825:79. Detālplānojuma teritorijā atrodas grāvja augšgals 74m garumā. Grāvis 3825:79 turpinās caur citiem zemes īpašumiem līdz koplietošanas novadgrāvim 3825:85, ieplūdes vieta atrodas zemes īpašumā 09000300382.
- Susinātājgrāvis, meliorācijas kadastra kods S-3825:76. Detālplānojuma teritorijā atrodas grāvja augšgals 105m garumā. Grāvis 3825:76 turpinās caur citiem zemes īpašumiem līdz koplietošanas novadgrāvim 3825:85, ieplūdes vieta atrodas zemes īpašumā 09000300187.

Būves tehniskās apsekošanas atzinumā (E.Barkāne 01.2024) konstatēts, ka grāvju stāvoklis tiek vērtēts kā neapmierinošs un neatbilstošs normatīvo aktu prasībām, jo gultnes ir aizaugušās ap apaugumu, novērota krastu deformācija, ūdens novadīšana nav nodrošināta.

Grāvjiem ir noteiktas un saglabājamās aizsargjoslas.



Attēls Nr. 9. Meliorācijas sistēmas detālplānojuma teritorijā. Avots: Meliorācijas kadastra informācijas sistēma www.melioracija.lv, Būves tehniskās apsekošanas atzinums (būvspeciālists Elīna Barkāne. 01.2024)

3.5. Detālpārplānojuma teritorijas apaugums

Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmas “Ozols” datiem detālpārplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi.

Detālpārplānojuma teritorijā ir:

- dabīgi izveidojies zālājs,
- iekoptas lauksaimniecības zemes,
- pie esošās dzīvojamās mājas kādreiz ir bijis iekopts dārzs, kas tagad aizaudzis,
- ap vaļējo grāvi Z daļā izveidojies blīvs krūmu un lapu koku apaugums.



Attēls Nr.10. Detālpārplānojuma teritorijas esošais apaugums 2024.gada februārī

Pārsvārā gar grāvi Detālpārplānojuma Z daļā ir saauguši lapu koki ar stumbra diametru 25-35cm. Esošie koki nav uzskatāmi par vērtīgiem. Veicot grāvja tīrīšanu ir jāizvērtē to stāvoklis, un, ja nepieciešams veicama to izciršana, lai nodrošinātu susinātājgrāvja funkcionēšanu. Bijušā piemājas dārza teritorijā atrodas 3 egles. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas ir jāizvērtē šo koku stāvokli. Pie susinātājgrāvja detālpārplānojuma vidusdaļā ir vairāki bērzi ar stumbra diametru Ø50-65cm. Šie koki nav uzskatāmi par vērtīgiem.

Lai nodrošinātu detālpārplānojuma teritorijas vides daudzveidības saglabāšanu, esošos kokus vēlams saglabāt un iekļaut savrupmāju ainavā. Būvniecības dokumentācijas izstrādes gaitā jāveic esošo koku izvērtēšana. Paredzot labiekārtojumu un perspektīvos būvdarbus, nepieciešams ievērot esošo saglabājamo koku aizsardzības pasākumus, saudzējot koku stumbrus, saknes un vainagus.



Attēls Nr. 11. Esošie koki detālplānojuma teritorijā

3.6. Aizsargjoslas

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas esošas aizsargjoslas:

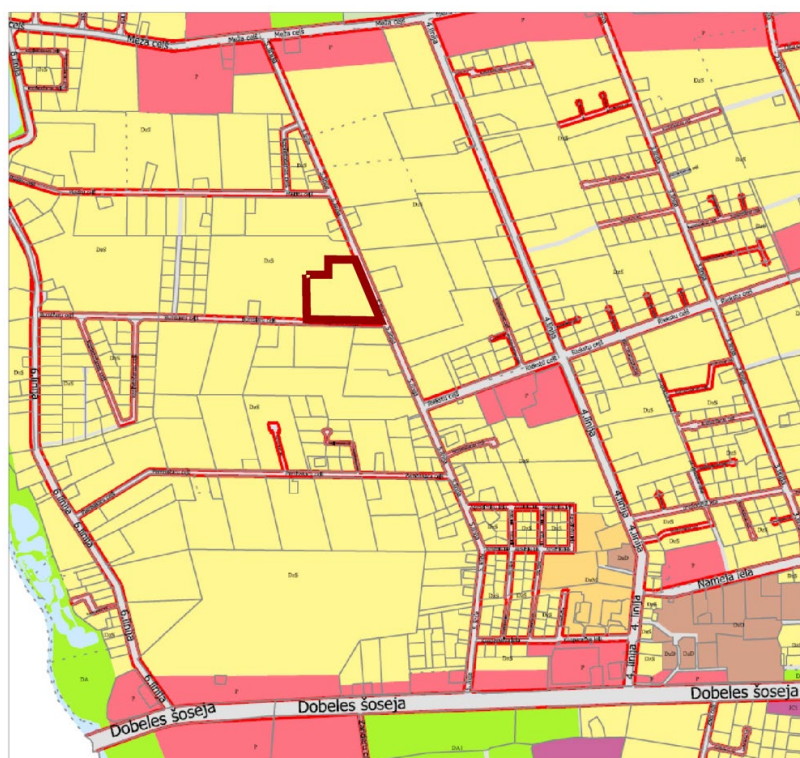
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam -7312010101 . Esošs pievads bijušai piemājas saimniecībai.
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV – 7312050601. Gaisvadu līnija izvietota daļēji Bumbieru ceļa sarkanajās līnijās, daļēji detālplānojuma teritorijā. Aizsargjosla saglabājama.
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem-7312010400. Detālplānojuma teritorijā un gar A robežu ir izveidota atklātu grāvju sistēma. Aizsargjosla saglabājama.
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-7312050300. Esošs elektroapgādes pievads bijušai piemājas saimniecībai.
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija-7312030100. Neliela Detālplānojuma teritorijas daļa atrodas 5.līnijas sarkanajās līnijās. Aizsargjosla saglabājama.

3.7. 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.

Detālplānojuma teritorija robežojas:

- Z un R daļā ar Savrupmāju apbūves teritorijām DzS,
- D un A daļā ar Transporta infrastruktūras TR teritorijām- ar pašvaldības ielām 5.līniju un Bumbieru ceļu



APZĪMĒJUMI

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

Attēls Nr. 12. 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

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /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 m² Esošās apbūves teritorijās, kur parcelācija veikta līdz 1993.gadam – 600 m²

2. Atļauts mansarda stāvs

Attēls Nr. 13. Savrupmāju apbūves teritorijas apbūves parametri. Avots: Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumi

4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

Atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu Funkcionālo zonējumu Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, kur veidojama savrupmāju apbūve ar maksimālo stāvu skaitu- 2 stāvi (atļauts mansardstāvs). Detālplānojuma teritorijas apbūve ir veidojama kā blakus esošās 5.līnijas un Bumbieru ceļa savrupmāju apbūves papildinājums.

Detālplānojuma teritorijas daļā ir plānota dzīvojamo ēku kompleksai apbūvei zemes vienībās ar platību ne mazākās par 1000 m², paredzot 15 jaunveidojamas zemes vienības savrupmāju apbūvei un paredzot 1 zemes vienību piebraucamajam ceļam.

Piekļuve daļai jaunveidojamām zemes vienībām (Nr.5., Nr.6., Nr.7., Nr.8., Nr.10., Nr.11., Nr.13., Nr.14., Nr.15.) ir organizējama no jaunveidojamā piebraucamā ceļa, kas pieslēdzams pašvaldības ielai –Bumbieru ceļam. Piebraucamais ceļš ir veidojams detālplānojuma teritorijas vidusdaļā, tas ir noslēdzams ar apgrīšanās laukumu 12mx12m un ir nodalāms kā atsevišķa zemes vienība, kur paredzēta ielas infrastruktūras elementu un nepieciešamo inženiertīklu izvietošana. Detālplānojuma teritorijas daļa ap piebraucamo ceļu ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem. Jaunveidojamam ceļam atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem ir pielietojams noteiktais marķējums.

Daļai zemes vienību, kas atrodas tieši pie pašvaldības ielām, ir veidojama piekļuve no šīm ielām. Zemes vienībām Nr.1., Nr. 9. un Nr. 12. piekļuve ir veidojama no Bumbieru ceļa, izveidojot iebrauktuves katrai plānotajai zemes vienībai. Zemes vienībām Nr. 2., Nr.3., Nr.4. ir veidojama piekļuve no 5.līnijas. Zemes vienībai Nr.3. piekļuvei ir izmantojama esošā iebrauktuve, paredzot tās labiekārtošanu. Zemes vienībām Nr. 2. un Nr.4 ir veidojamas jaunas iebrauktuves katrā zemes vienībā.

Savrupmāju apbūves teritorijas apbūves parametri detālplānojuma teritorijā:

Maksimālais apbūves blīvums 30%

Minimālā brīvā zaļā teritorija 60%

Maksimālais apbūves augstums 12m

Maksimālais stāvu skaits 2 stāvi un mansardstāvs

Dzīvojamo ēku pirmā stāva grīdas līmenis ne zemāks par +4,00 LAS -2000.5.

Lai nodrošinātu drošu dzīves vidi detālplānojuma teritorijā dzīvojamo māju pirmā stāva grīdas līmeni ir jāveido vismaz uz atzīmes +4,00 LAS -2000.5. Detālplānojuma teritorijā iespēju robežās ir saglabājami esošie koki, kas radīs teritorijas īpašo raksturu un nodrošinās teritorijas noēnojumu

Zemes vienībai, kurā ir veidojams piebraucamais ceļš ir noteikts funkcionālās zonas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS apakšzonējums DzSTs- savrupmāju apbūves teritorija, kur izvietojami ielas infrastruktūras elementi un inženiertīkli. DzSTr apbūves parametri aprakstīti 5.nodaļā Transporta organizācija.

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.

Detālplānojuma teritorijas izmantošanas bilance:

		Platība, m ²	%
	Kopējā teritorijas platība	2,1154	100
DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas	1,9694	93
DzSTr	Savrupmāju apbūves teritorija, kur izvietojams piebraucamais ceļš	0,1460	7

Detālplānojuma teritorijas sadalījumu un apbūves nosacījumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 2. "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums".



Attēls Nr. 14. Detālplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums.

5. Transporta organizācija

Detālpārplānojuma teritorijas sasaisti ar Jelgavas pilsētu un blakus esošajām teritorijām nodrošina Jelgavas pilsētas esošais ielu tīkls. Piekļuve 3 jaunveidojamām zemes vienībām ir veidojama no 5.līnijas, 3 jaunveidojamām zemes vienībām no Bumbieru ceļa un 9 jaunveidojamām zemes vienībām no jaunveidojamā piebraucamā ceļa, kas izvietojams Detālpārplānojuma teritorijas vidusdaļā un pieslēdzams Bumbieru ceļam.

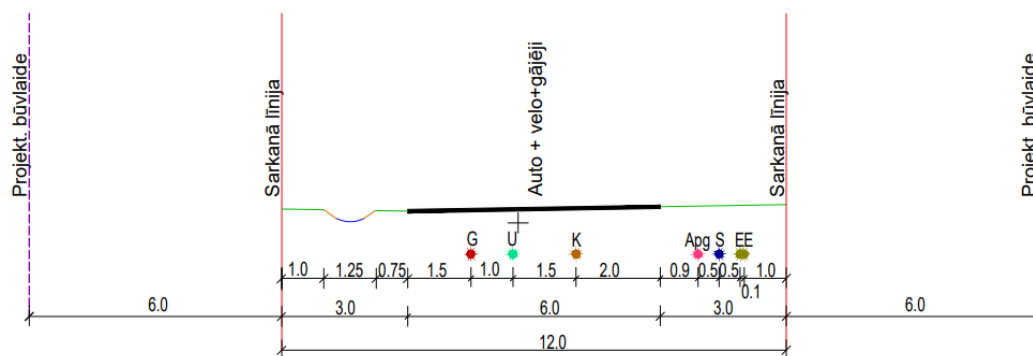
Piebraucamais ceļš ir veidojams, lai nodrošinātu piekļuvi 9 jaunveidojamām zemes vienībām Piebraucamajam ceļam sarkanās līnijas ir paredzētas 12m platumā. Piebraucamais ceļš ir noslēdzams ar apgriešanās laukumu 12x12m. Tas ir nodalāms kā atsevišķa zemes vienība. Piekļuvei zemes vienība Nr.5 ir veidojama iebrauktuve ar caurteku.

Detālpārplānojuma teritorija ap piebraucamo ceļu 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. Jaunveidojamai piebraucamajai ielai ir pielietojami saskaņā ar Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama cietā seguma brauktuve 6 m platumā, nepieciešamie inženiertīkli un ielas infrastruktūras elementi. Normatīvo aktu vai pašvaldības plānošanas dokumentu izmaiņu gadījumā, atbilstoši tiem iespējama ielas infrastruktūras elementu parametru precizēšana.

Būvlaide noteikta 6m no jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām, 6m no 5.līnijas un Bumbieru ceļa sarkanajām līnijām.

Piebraucamā ceļa šķērsprofilu un sarkano līniju izvietojumu skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 3. "Inženiertīklu plāns".



Attēls Nr. 15. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa šķērsprofils

6. Inženiertīklu risinājumi

6.1. Ūdensapgāde.

Ūdensapgāde ir risināma pieslēdzoties centralizētajam 5.līnijas Ø63mm ūdensvadam, kas atrodas tiešā Detālplānojuma teritorijas tuvumā.

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.

Ūdensapgādes tīklu pieslēgšanai centralizētajiem ūdenssaimniecības tīkliem projektēšanai jāpieprasa tehniskos noteikumus.

Ārējo ugunsdzēsību nodrošina hidranti, kas izvietoti pilsētas ielās. Tuvākais hidrants atrodas 4.līnijas un Riekstu ceļa krustojumā aptuveni 620m attālumā no detālplānojuma teritorijas.

6.2. Sadzīves kanalizācija.

Saskaņā ar SIA "Jelgavas Ūdens" 05.12.2023 nosacījumiem Nr. 03-01/1636 sadzīves kanalizācija ir risināma pieslēdzoties 5.līnijas Ø200mm sadzīves kanalizācijas tīklam vai 4.līnijas Ø200mm sadzīves kanalizācijas tīklam. Tuvākā pieslēgšanās vieta atrodas aptuveni 300m attālumā. Eiropas savienības Kohēzijas fondu finansētā projektā "Ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu attīstība Jelgavā, II kārtā" viena no paredzētajām aktivitātēm ir "Kanalizācijas tīkla paplašināšana Jelgavas pilsētas „Līniju” rajona daļā, ieskaitot divu KSS izbūvi Riekstu ceļā – Jel-N-3, jaunbūvējamu tīklu garums: DN110 (spiedvads) – 0,3 km; no DN200 līdz DN400 – 7,6 km, jauno sūkņu staciju jaudas – 21,6 m³/st.", kas nodrošinās centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvi 5.līnijā.

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

Kanalizācijas tīklu pieslēgšanai centralizētajiem ūdenssaimniecības tīkliem projektēšanai jāpieprasa tehniskos noteikumus.

Atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošie noteikumi Nr. 17-23” prasībām:

- Pieslēgšanās centralizētās ūdensapgādes un/vai kanalizācijas tīkliem ir obligāta, ja esošie maģistrālie vai sadalošie sadzīves kanalizācijas un/vai ūdensapgādes tīkli atrodas līdz 50 m attālumā no jaunbūvējamā vai pārbūvējamā objekta zemes vienības robežas un, ja saskaņā ar izdotajiem tehniskajiem noteikumiem pieslēgšanās tiem ir iespējama,
- Teritorijās, kur nav izbūvēta centralizētā sadzīves kanalizācijas sistēma, sadzīves notekūdeņu novadīšanai atļauts izbūvēt hermētiskās kanalizācijas krājakas ar minimālo darba tilpumu – 5 m³ vai bioloģiskās attīrīšanas iekārtas. Krājakām, kas projektētas no betona grodiem, jāparedz kvalitatīva dubultā hidroizolācija. Aizliegts krājakām izbūvēt pārplūdes vadus, ja vien tie neparedz divu vai vairāku krājaku savienošanu.

Ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanas brīdim centralizētie kanalizācijas tīkli nebūs izbūvēti līdz 50m attālumam, pagaidu variantā iespējama lokālu bioloģisko attīrīšanas iekārtu vai hermētisku kanalizācijas krājaku pielietošana, ievērojot, ka pieslēgšanās centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem ir obligāta, ja tie ir

izbūvēti attālumā līdz 50m. Lokālu bioloģisko attīrīšanas iekārtu ar jaudu līdz 5m³/dnn izvietošana katrā zemes vienībā ir iespējama, jo detālplānojuma teritorijā atrodas susinātājgrāvji (meliorācijas kadastra kods S-3825:79 un S-3825:76), kur iespējama attīrīto sadzīves kanalizācijas ūdeņu novadīšana.

Detālplānojuma teritorijā plānots izvietot 15 savrupmāju apbūves zemes vienības. Veicot aptuvenu ūdens patēriņu, pieņemts, ka vienas personas ūdens patēriņš ir 100 L/dnn, pieņemot, ka viena mājsaimniecība ir 4 cilvēki, vidējais sadzīves notekūdeņu daudzums vienai mājsaimniecībai būtu aptuveni 400L/dnn, kopā detālplānojuma teritorijā 6000L/dnn.

Ekonomiskais izvērtējums kanalizācijas sistēmu izbūvei

Iespējamo sadzīves kanalizācijas risinājumu salīdzinājums:

- Lokālas bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas izbūves izmaksas vienai dzīvojamai mājai – aptuveni 3 500 Eur, kopējās izmaksas detālplānojuma teritorijā aptuveni 52 500 Eur.
- Kopējas kanalizācijas sistēmas un bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas ietaises ar ražību 30 m³/dnn izbūves izmaksas aptuveni 100 000 Eur. Tā kā detālplānojuma teritorijas apbūve notiks pakāpeniski, nebūs iespējams nodrošināt notekūdeņu attīrīšanas ietaises plānoto ražību. Bez tam attīrīšanas ietaisēm ar šādu jaudu ir nosakāma aizsargjosla, kas pārsniedz Detālplānojuma teritorijas robežu.
- Kanalizācijas tīklu izbūves izmaksas līdz tuvākajam pieslēguma punktam ir aptuveni 162 000 Eur, neskaitot sūkņu stacijas izbūvi.

Detālplānojuma izstrādes laikā vietēju sadzīves kanalizācijas sistēmu izveide detālplānojuma teritorijā ir uzskatāma par ekonomiski izdevīgāko risinājumu. Uzsākot detālplānojuma īstenošanu izstrādājot piebraucamā ceļa būvniecības dokumentāciju ir jāveic atkārtots ekonomiskais izvērtējums atkarībā no izbūvēto centralizēto sadzīves kanalizācijas tīklu atrašanās vietas.

Iespējamie vides riski pielietojot decentralizētas kanalizācijas sistēmas

Pielietojot decentralizētas notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas sistēmas, galvenais vides risks ir neattīrītu notekūdeņu nonākšana apkārtējā vidē (gruntsūdeņos un meliorācijas sistēmā). Šādi riski rodas, ja netiek nodrošināta septiķos un krājrezervuāros uzkrāto notekūdeņu un ar tiem saistīto nosēdumu regulāra izvešana vai netiek nodrošināta atbilstoša notekūdeņu attīrīšana individuālajās notekūdeņu attīrīšanas iekārtās. Detālplānojuma risinājumos tas netiek pieļauts.

Lai pēc iespējas novērstu vides risku neattīrītu notekūdeņu nonākšanai gruntsūdeņos (līdz iespējai pieslēgties pie centralizētajiem sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem), atbilstoši normatīvo aktu un pašvaldības saistošo noteikumu prasībām, nepieciešams reģistrēt lokālas notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas ietaises, nodrošināt decentralizētās kanalizācijas sistēmas apsaimniekošanas prasības, lai neradītu draudus cilvēku veselībai un videi. Pēc centralizēto tīklu izbūves pieguļošo ielu teritorijās esošo dzīvojamo ēku pieslēgšanās pie centralizētajām sistēmām ir obligāta.

Mājsaimniecību pieslēgšanu centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves nodrošinās šo nosacījumu juridiska nostiprināšana Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu, kas būs saistoša Detālplānojumā ietilpstošo apbūves zemju vienību īpašniekiem. To nosaka gan normatīvie akti, gan pašvaldības saistošie noteikumi par

decentralizētajā kanalizācijas sistēmām, gan detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos iekļautie nosacījumi.

Pielietojot tikai sertificētas iekārtas saimniecisko notekūdeņu apsaimniekošanai, un tās atbilstoši apsaimniekojot līdz iespējai pieslēgties pie centralizētajiem tīkliem, nevar tikt izraisīti būtiski vides riski, kas negatīvi ietekmētu pazemes ūdens un/vai gruntsūdens kvalitāti.

Nosacījumi vides risku novēršanai:

- Katrā zemes vienībā vai vienojoties vairākām zemes vienībām ir izvietojamas lokālas bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas ar jaudu līdz 5 m³ /dnn ar slēgtu apstrādi visā ciklā, kas nodrošina vides aizsardzības normatīviem atbilstošu vides aizsardzības līmeni un piesārņojuma nenonākšanu vidē, vai arī izvietojami hermētiski izsmēlami kājrezervuāri, paredzot to regulāru iztukšošanu,
- Jaunveidojamās zemes vienībās lokālās kanalizācijas sistēmas ir novietojamas tā, lai perspektīvē būtu iespējams pieslēgties centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem un, lai tām var piekļūt apkopes automašīnas, līdz ar to sadzīves kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam.
- Pēc centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves detālplānojuma teritorijai pieguļošajos ceļos obligāti ir jāveic pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, izvadus pārslēdzot pie centralizētās sistēmas un notekūdeņu attīrīšanas iekārtas demontējot,
- Lokālajām bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas iekārtām ir jābūt sertificētām, tām jānodrošina notekūdeņu attīrīšanas pakāpe atbilstoši normatīvo aktu prasībām,
- Lokālās 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,
- Lokālajām bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas iekārtām ir jāveic normatīvajos aktos noteikta apkope.

6.3. Elektroapgāde.

Jaunveidojamo zemes vienību nodrošinājumam ar elektroapgādi ir veidojamas 0,4kV elektropārvades kabeļu līnijas jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, 5.līnijas sarkanajās līnijās, Bumbieru ceļa sarkanajās līnijās un ievadsadalnes pie katras zemes vienības. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa, kas nodrošinās piekļuvi lielākajai daļai jaunveidojamām zemes vienībām, šķērsprofilā ir paredzēta vieta divu elektropārvades kabeļu līniju izvietojumam. Izbūvējot 0,4kV elektrotīklus jāievēro, ka elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto koplietošanas ceļu malās, uz zemes gabalu robežām.

Elektroapgādes nodrošinājumam transformatoru apakšstacijā T31603 Z1 nepieciešams projektēt drošinātāju nomainītu uz 160A drošinātājiem, kā arī jāprojektē ZS KL no piekarkabeļu elektrolīnijas Z31603-1 balsta Nr.10 līdz proj. sadalnēm (L_kop ~560m) un tālāk līdz Z-1-3 balstam Nr.6. Bez tam nepieciešams projektēt esošās Z31603-1-3 GVL demontāžu posmā no Z-1 b.Nr.10 līdz Z-1-3 balstam Nr.6 un balsta Nr.6 pārbūvi par gala balstu. Projektēšanas un būvniecības darbi jāveic saskaņā

ar Tehniskajiem noteikumiem.

Detālplānojuma elektroapgādes nodrošināšanai ir jāievēro, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem MK noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi":

Detālplānojuma risinājumos ir norādīts esošo un jaunveidojamo energoapgādes objektu izvietojums atbilstoši Aizsargjoslu likuma un normatīvo aktu prasībām, kā arī paredzēta ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u. c. to tehnikai.

Apsaimniekojot detālplānojuma teritoriju, jāievēro Aizsargjoslu likuma prasības. Īpaši jāievēro 35.panta "Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās" un 45.panta "Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem" prasības. Eksploatējot elektrotīklus jāievēro prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika". Bez tam jāievēro, ka veicot jebkādu darbu/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīga objekta īpašnieku

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., 19¹, 23., 24. panti.

Ielas apgaismojuma elementus, to tipu un jaudu iespējams precizēt tālākās būvprojektēšanas stadijās. Vēlams pielietot alternatīvas enerģijas gaismekļus. Jaunveidojamās ielas šķēršprofilā paredzēta vieta ielas apgaismojuma izveidošanai nepieciešami 0,4kV elektropārvades kabeļu līnijai.

6.4.Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijas gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Bumbieru ceļā, Jelgavā.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa novietojumam.

Gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa iespējams izbūvei katram patērētājam atsevišķi, ievērojot, ka katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas jāparedz novietot uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no sarkano līniju zonas.

Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā konkrētu objektu gāzes apgādei patērētājam jāpieprasa tehniskos noteikumus AS "Gaso" Jauno pieslēgumu daļā,

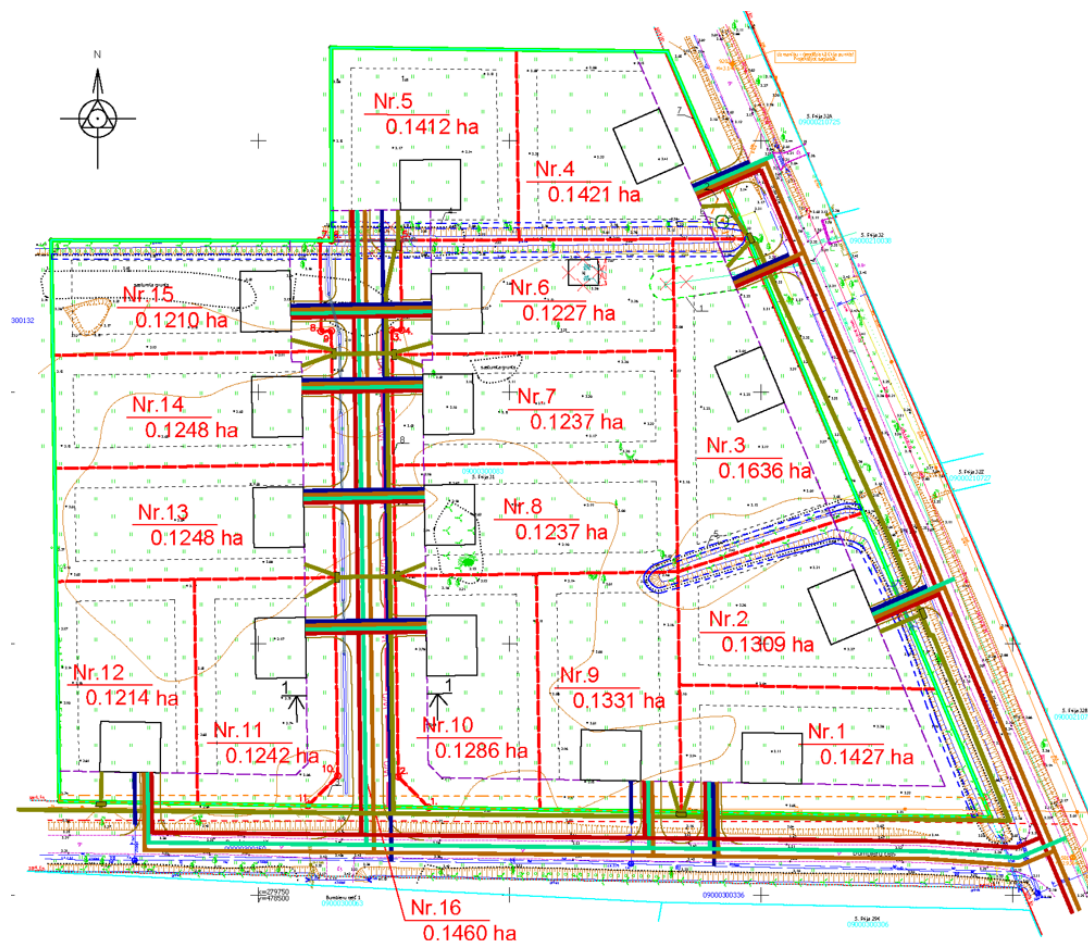
Katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietnes ir izvietojamas uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkanajām līnijām.

6.5.Elektronisko sakaru nodrošinājums.

Detālplānojuma teritorijas tuvumā 5.līnijas un Bumbieru ceļa sarkanajās līnijās ir izvietoti SIA "Tet" gruntī guldīti sakaru kabeļi un sakaru kabeļu kanalizācija.

Detālplānojuma teritorijā ir uzrādīts esošais un norādīts perspektīvais elektronisko sakaru tīklu izvietojums. Perspektīvais elektronisko sakaru tīkls ir izvietojams jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās. Sakaru kanalizācijas vai sakaru kabeļu izvietojums ir novietojams 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

	Detālplānojuma 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		

Attēls Nr. 16. Inženiertīklu shēma.

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

6.6. Meliorācija un lietus ūdens savākšana

Detālplānojuma teritorijā izveidotā meliorācijas sistēma ir saglabājama, nav pieļaujamas darbības, kuru dēļ tiek bojātas meliorācijas sistēmas vai traucēts to darbības režīms. Šim nolūkam īstenojot detālplānojumu ir jāievēro

- Pirms teritorijas apbūves ir jāveic grāvju atjaunošanu, t.i. apauguma novākšanu, lokālo šķēršļu izvākšana, gultnes profila atjaunošana, pārtīrīšana no piesērējuma (iepriekš saņemot tehniskos noteikumus no VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi").
- Detālplānojumā paredzēts gar piebraucamā ceļa kreiso pusi ierīkot sāngrāvi, kas akumulēs lietus ūdeņus un novadīs susinātājgrāvjos. Ceļa sāngrāvja ievadīšana dabā esošos susinātājgrāvjos iespējamā divos variantos (Attēls Nr. 17):
 - Gar apgriešanas laukuma kreiso pusi savienot ar S-3825:79,
 - Paredzēt caurteku zem ceļa un izbūvēt jauno grāvi starp Nr.8/Nr.10, Nr.9, ko savukārt savienot ar S-3825:76.
- Pirms teritorijas apbūves, jāveic zemes virsas planēšanas darbus, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz ielu un ceļu teknēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.

Gan esošie grāvji, gan plānotā ceļa sāngrāvis ir uzskatami par virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no Detālplānojuma izstrādes teritorijas tehniskais risinājums. Risinājums precizējams būvniecības dokumentācijas izstrādes gaitā.



Attēls Nr. 17. Jaunviedojamā piebraucamā ceļa sāngrāvja savienojuma ar esošo grāvju sistēmu varianti.

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- sarkanā līnija. Teritorija, kas ietilpst jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir nodalāma kā atsevišķa zemes vienība, tai noteikts funkcionālais apakšzonējums DzSTr- savrupmāju apbūves teritorija, kur izvietojami ielas infrastruktūras elementi un inženiertīkli.
Neliela Detālplānojuma teritorijas daļa atrodas 5.līnijas sarkanajās līnijās.
- 7.2. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas un ievērotas esošās, un noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas plānotajiem inženiertīkliem:
 - 7.2.1. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV, kas atrodas Bumbieru ceļa sarkanajās līnijās,
 - 7.2.2. Perspektīvos inženiertīklus paredzēts izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa un pašvaldības ielu sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta visu inženiertīklu droša ekspluatācija.
 - 7.2.3. Saglabājama noteiktā ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem, kas atrodas detālplānojuma teritorijā.
- 7.3. Veicot apbūvi un apsaimniekojot Detālplānojuma teritoriju jāņem vērā, ka tā daļēji atrodas plūdu riska teritorijā (10% applūduma varbūtība).

8. Detālplānojuma īstenošana

Detālplānojuma teritorija ir īstenojama divās kārtā sekojošā kārtībā:

1.kārtā ir veicama jaunveidojamo zemes vienību, kurām ir tieša piekļuve no pašvaldības ielām (zemes vienības Nr.1., Nr.2., Nr.3., Nr.4., Nr.9., Nr. 12.) nodalīšana un reģistrēšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, kā arī uzsākama jaunveidojamo zemes vienību apgūšana.

2.kārtā:

- Izbūvējams jaunveidojamā piebraucamā ceļa pieslēgums Bumbieru ceļam, izbūvējams piebraucamais ceļš ar vismaz šķembu segumu un apgriešanās laukumu, kā arī caurteka pie apgriešanās laukuma.
- Izbūvējami pieejamie inženiertīkli piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās (vismaz elektroapgāde, ūdens apgāde),
- Pēc piekļuves nodrošināšanas ir veicama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana un reģistrēšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, kā arī uzsākama jaunveidojamo zemes vienību (zemes vienības Nr. 5., Nr. 6., Nr.7., Nr.8., Nr. 10., Nr. 11., Nr. 13., Nr. 14., Nr.15) apgūšana,
- Pēc apbūves pabeigšanas zemes vienībās jaunveidojamā ceļa brauktuvei izveidojams cietais segums un izbūvējami piebraucamā ceļa labiekārtojuma elementi.

Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, Pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

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

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