

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamajam īpašumam**

**5. līnijā 31, Jelgavā**

## III

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

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

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

2024

## Saturs

1. Vispārējie nosacījumi.....	3
2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) .....	3
3. Vides pieejamība.....	6
4. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai .....	6

## 1. Vispārējie nosacījumi

- 1.1. Ar šī detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem tiek precizēti Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017.gada 23.novembra saistošie noteikumu nr. 17-23 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskās daļas apstiprināšana” un Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam (ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jelgavas pilsētas domes 2017.gada 23.novembra lēmumu Nr. 13/2) (Turpmāk tekstā Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi) un tiek noteiktas prasības nekustamā īpašuma 5.līnija 31, Jelgavā izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām detālplānojuma teritorija 5.līnijā 31 Jelgavā ( kadastra Nr. 0900 030 0083 platība 21 154 m<sup>2</sup>) ( Turpmāk tekstā Detālplānojums) atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS.
- 1.3. Teritorijas apbūves un izmantošanas nosacījumi, kas netiek detalizēti šī detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

## 2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)

- 2.1. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
- 2.2. Atļautā izmantošana:  
Dzīvojamā māja (11001)- savrupmājas, rindu mājas, dvīņu mājas,
- 2.3. Palīgizmantošana:
  - 2.3.1. Saimniecības ēkas,
  - 2.3.2. Pašvaldības ielu tiešā tuvumā tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002)- veikali (tirdzniecības platība līdz 100m<sup>2</sup>), aptiekas, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), kafejnīcas, sadzīves un citu pakalpojumu objekti;
  - 2.3.3. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007)- Pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādes.
- 2.4. Zemes vienības minimālā platība – 1000 kv.m, rindu mājai 350 kv.m.
- 2.5. Rindu mājas sekcijas var atrasties katra savā zemes vienībā. Paredzot rindu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt tikai pēc šo ēku nodošanas ekspluatācijā.
- 2.6. Apbūves parametri:
  - 2.6.1. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30 %,
  - 2.6.2. Minimālā brīvā zaļā teritorija zemes vienībā – 60 %,
  - 2.6.3. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku un saimniecības ēkas,
  - 2.6.4. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un mansardstāvs,
  - 2.6.5. Maksimālais ēkas un būves augstums 12 m,
  - 2.6.6. Dzīvojamo māju pirmā stāva grīdas minimālais augstums +4.00m LAS -2000.5.

- 2.7. Būvlaide noteikta 6m attālumā no 5.līnijas un Bumbieru ceļa sarkanajām līnijām, kā arī 6m attālumā no jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajām līnijām.
- 2.8. Žogi:
- 2.8.1. Gar ielu un piebraucamo ceļu žogi ir izvietojami pa sarkano līniju.
  - 2.8.2. Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,5m vai dzīvžogu ne augstāku par 2m. pa ielas sarkano līniju.
  - 2.8.3. Detālplānojuma teritorijā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem.
  - 2.8.4. Gar atklātajiem grāvjiem žogi ir izvietojami ne tuvāk kā noteiktā aizsargjosla gar atklātiem grāvjiem.
- 2.9. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves.
- 2.10. Prasības inženiertīklu nodrošinājumam
- 2.10.1. Detālplānojuma teritorija obligāti ir nodrošināma ar elektroapgādi.
  - 2.10.2. Detālplānojuma teritorija ir obligāti nodrošināma ar ūdensapgādi, pieslēdzoties 5.līnijas Ø63 ūdensvadam.
  - 2.10.3. Prasības sadzīves kanalizācijai:
    - 2.10.3.1. Ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanas brīdim centralizētie kanalizācijas ir izbūvēti līdz 50m attālumam, pieslēgšanās tiem ir obligāta.
    - 2.10.3.2. Ja centralizētie kanalizācijas tīkli nav izbūvēti līdz Detālplānojuma teritorijai īstenošanas uzsākšanas brīdī, atļauti pagaidu vietēji risinājumi- lokālu bioloģisko attīrīšanas iekārtu ar jaudu mazāku par 5m<sup>3</sup> diennaktī vai hermētisku kanalizācijas krājaku pielietošana, ievērojot, ka pieslēgšanās centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem ir obligāta, ja tie ir izbūvēti attālumā līdz 50m.
    - 2.10.3.3. No bioloģiskajās sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtām attīrītos sadzīves notekūdeņus novada esošajā grāvju sistēmā, hermētiskajām krājtvertnēm jānodrošina regulāra iztukšošana pamatojoties uz līgumu ar komersantu, kas nodrošina notekūdeņu savākšanu no decentralizētajām kanalizācijas sistēmām.
    - 2.10.3.4. 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 jaunveidojamajai ielai.
    - 2.10.3.5. Sadzīves kanalizācijas notekūdeņus no krājakām aizliegts iesūcināt gruntī vai bez attīrīšanas ievadīt novadgrāvjos.
  - 2.10.4. Siltumapgādi katrā zemes vienībā risina atsevišķi, precizējot būvniecības dokumentācijas izstrādes stadijā. Vēlams pielietot alternatīvus enerģijas avotus (siltumsūkņi, saules enerģijas risinājumi).
  - 2.10.5. Lietusūdens novadīšanu jāparedz esošajā grāvju sistēmā, veidojot zemes virsmas planējumu ar kritumu esošo grāvju virzienā.

## 2.11. Nosacījumi vides risku samazināšanai

- 2.11.1. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves notekūdeņu iesūcināšana gruntī un novadīšana meliorācijas sistēmā, lai neradītu draudus ne cilvēku veselībai, ne videi.
  - 2.11.2. Decentralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, izvērtējot teritorijas ģeoloģiskos apstākļus, apbūves raksturu, lielumu un citus aspektus, kas var būt noteicoši izvēlētajās decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas kvalitatīvas darbības nodrošināšanai.
  - 2.11.3. Katrā zemes vienībā īpašnieks atbild par decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības normatīvo aktu un normatīvo aktu par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto sadzīves kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību.
  - 2.11.4. Ir pielietojamas tikai sertificētas decentralizētas sadzīves kanalizācijas savākšanas un attīrīšanas iekārtas, kuru ekspluatācija jāveic atbilstoši ražotāja uzstādītajiem noteikumiem, tehnoloģiskajiem un vides standartiem.
  - 2.11.5. Lokālajās bioloģiskajās notekūdeņu attīrīšanas iekārtās jānodrošina notekūdeņu attīrīšanas pakāpe atbilstoši normatīvo aktu prasībām, regulāri ir jāveic normatīvajos aktos noteikta apkope, ir jānodrošina brīvu piekļuvi atbildīgajiem pašvaldības vai valsts institūciju pārstāvjiem decentralizēto kanalizācijas sistēmu kontroles un uzraudzības vajadzībām.
  - 2.11.6. Tā kā detālplānojuma teritorijas daļa atrodas plūdu riska teritorijā, izstrādājot būvniecības dokumentāciju, katrā zemes vienībā atsevišķi ir jāparedz pasākumi un jāpielieto būvmateriāli, kas nodrošinās dzīvojamo ēku drošu ekspluatāciju iespējamo plūdu gadījumā.
- 2.12. Īpaši nosacījumi savrupmāju apbūves teritorijai DzSTr, kur izvietojams piebraucamais ceļš un inženiertīkli:
- 2.12.1. Detālplānojuma ietvaros, lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām, ir noteikts Savrupmāju apbūves teritorijas DzS apakšzonējums DzSTr Savrupmāju apbūves teritorija, kur izvietojams piebraucamais ceļš un inženiertīkli.
  - 2.12.2. Atļautā izmantošana: transporta lineārā infrastruktūra (14002)- iela, inženiertehniskā infrastruktūra: jaunveidojamais piebraucamais ceļš.
  - 2.12.3. Jaunveidojamās piebraucamā ceļa parametri:
    - 2.12.3.1. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 12 m,
    - 2.12.3.2. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve, kas izmantojama visa veida transporta līdzekļiem un gājējiem, lietus ūdens savākšanas ievalka, inženiertīkli.
    - 2.12.3.3. Tā kā detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamam piebraucamajam ceļam ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai.

### 3. Vides pieejamība

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

3.2. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

### 4. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p .pl.	Platība m <sup>2</sup>	Apb.not	Atļautā izmantošana	Aprūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	1427	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0216ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0028ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100)	5.līnija 31A
2.	1309	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0069ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0005ha	5.līnija 31B
3.	1636	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (7312010101) 0,0107ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0016ha un 0,0038ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0029ha	5.līnija 31
4.	1421	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0033ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0046ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 7312050300 0,0005ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0024ha	5.līnija 31C
5.	1412	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0037ha	5.līnija 31J

			Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		
6.	1227	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (7312010101) 0,0025ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0054ha	5.līnija 31H
7.	1237	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		5.līnija 31G
8.	1237	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0006ha	5.līnija 31F
9.	1331	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0009ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0080ha	5.līnija 31D
10.	1286	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0057ha	5.līnija 31E
11.	1242	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0041ha	5.līnija 31K
12.	1214	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0039ha	5.līnija 31L
13.	1248	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		5.līnija 31M
14.	1248	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		5.līnija 31N
15.	1210	DzS	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0053ha	5.līnija 31P

16.	1460	DzSTr	<b>Jaunveidojamai piebraucamais ceļš</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0046ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0016ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,1460ha	Piebraucamais ceļš
<b>Ko pā</b>	21154				

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