

DETĀLPLĀNOJUMS

Zemes vienībai 6. līnijā 64C, Jelgavā

I

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma ierosinātājs Zemes vienības
6. līnijā 64C, Jelgavā
Īpašnieks fiziska persona

Detālplānojuma izstrādātājs SIA "Arhitektūra un vide"
Reģistrācijas numurs 43603016278

2024

Saturs

1. Detālpārplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi	4
2. Teritorijas vispārējais raksturojums	5
3. Detālpārplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana.....	6
4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra.....	12
5. Transporta organizācija.....	13
6. Inženiertīklu risinājumi	14
7. Apgrūtinātās teritorijas un objekti	19
8. Detālpārplānojuma īstenošana	20

Detālplānojums nekustamā īpašuma 6. līnijā 64C (kadastra Nr. 0900 030 0178, platība 60 029 m²) sastāvā esošās zemes vienības 6. līnijā 64C (kadastra apzīmējums 0900 030 0382, platība 53 770 m²), turpmāk tekstā Detālplānojums, ir izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes "Centrālā pārvalde" 23.05.2024 lēmumu Nr.2.1-35.1.2/1114 "Detālplānojuma izstrādes uzsākšana zemes vienībai 6. līnijā 64C, Jelgavā" un saskaņā ar zemes vienības īpašnieka fiziskas personas pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt teritorijas sadalīšanu, paredzot savrupmāju, inženiertīklu 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 zemes vienībai 6. līnijā 64C (kadastra apzīmējums 0900 030 0382, platība 53 770 m), Jelgavā, 1. Pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes "Centrālā pārvalde" 23.05.2024. lēmumam Nr. 2.1-35.1.2/1114
- institūciju izsniegtos nosacījumus. detālplānojuma izstrādei zemes vienībai 6.līnijā 64C, Jelgavā:
 - Valsts vides dienesta Atļauju pārvaldes atteikums sniegt nosacījumus, 25.07.2024, TAPIS,
 - AS "Sadales tīkls", 30.05.2024, TAPIS,
 - SIA "Jelgavas Ūdens", 24.07.2024, Nr.03-01/1213,
 - VAS "Latvijas valsts ceļi", 07.06.2024, Nr.4.7/10675,
 - AS "Gasol", 06.06.2024 Nr.15.1-2/2086,
 - Veselības inspekcija, 21.06.2024, Nr.2.4.9.-10/88,
 - SIA "TET", 16.07.2024, Nr. PN-314459,
 - Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Pilsētsaimniecība", 22.07.2024, Nr. PIL/1-20/24/382.

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 augstas detalizācijas kartogrāfiskā materiāla pamatnes – 01.03.2024 izstrādāta topogrāfiskās informācijas plāna, kas sagatavots LKS-92 TM koordinātu sistēmas Latvijas normālo augstumu sistēmā epoch 2000,5, Mērogs 1:500, izstrādātājs SIA "CBS"igate".

1. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir nekustamā īpašuma 6. līnijā 64C (kadastra Nr. 0900 030 0178, platība 60 029 m²) sastāvā esošās zemes vienības 6. līnijā 64C (kadastra apzīmējums 0900 030 0382, platība 53 770 m²) sadalīšana, paredzot savrupmāju, labiekārtojuma, inženiertīklu un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojanas iespējas. Noteikt apbūves parametrus un aizsargjoslas katrai projektētajai 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, pieļaujamais 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, norādīts 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;
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

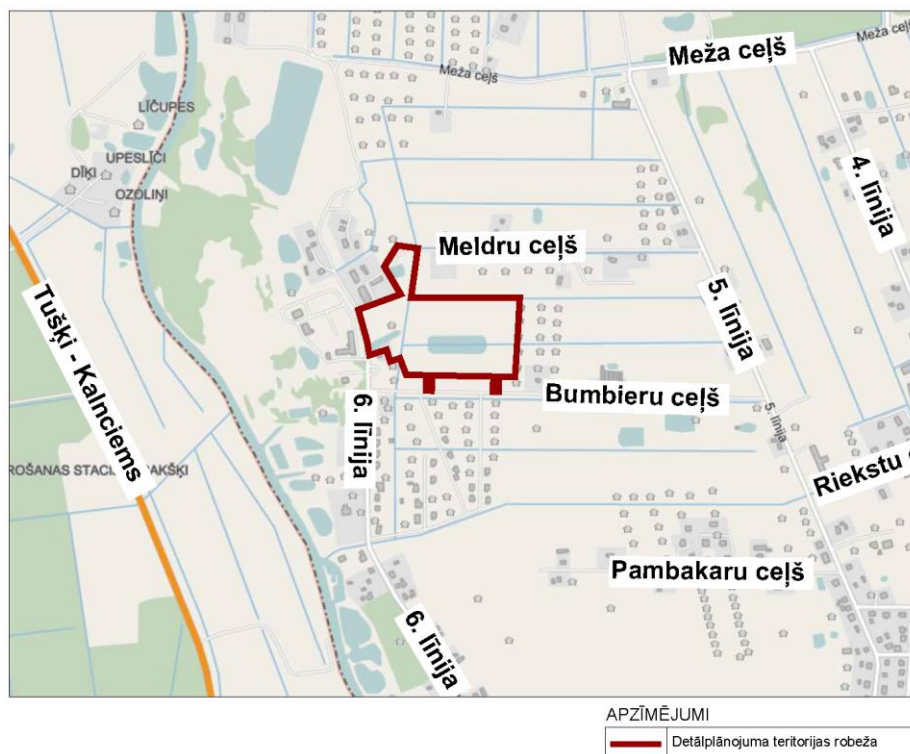


Attēls Nr.1 Detālplānojuma izstrādes teritorija. Avots Darba uzdevums 1. Pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes "Centrālā pārvalde" 23.05.2024. lēmumam Nr. 2.1-35.1.2/1114

2. Teritorijas vispārējais raksturojums

Detālpārplānojuma teritorija:

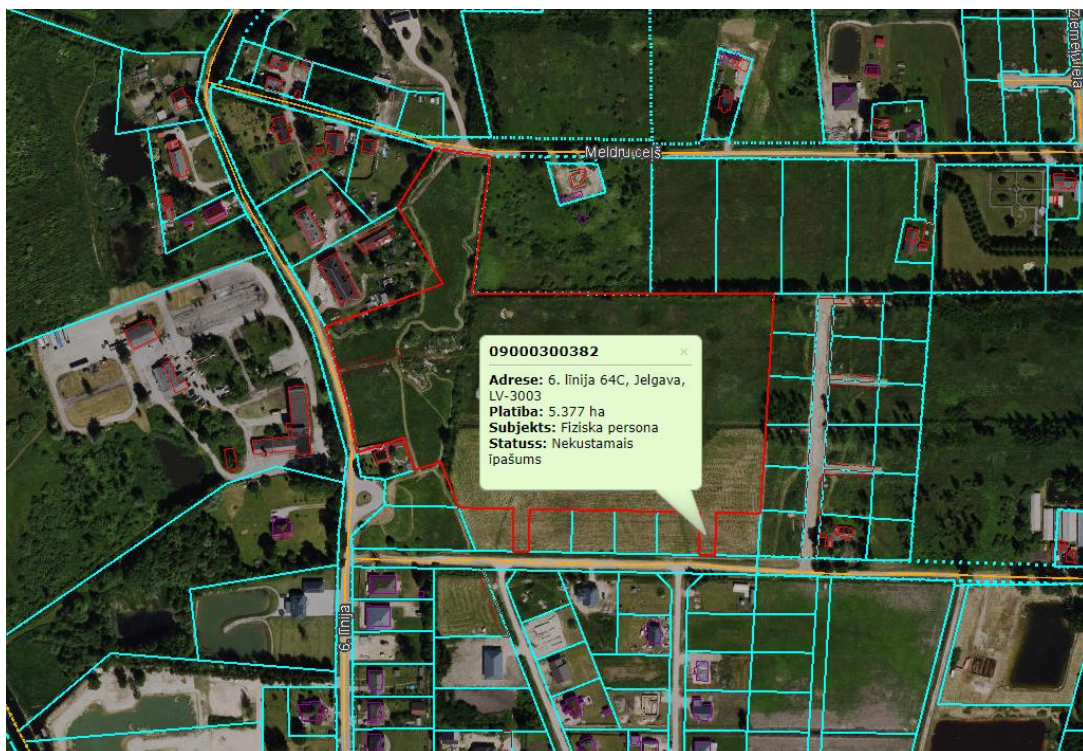
- atbilst zemes vienības 6. līnijā 64C ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0382 robežām
- atrodas Jelgavas pilsētas kvartālā starp 6.līniju, Meldru ceļu un Bumbieru ceļu
- kopējā platība 53 770 m²
- ir vienas juridiskas personas īpašums,
- tieši piekļaujas pašvaldības ielām – 6.līnijai un Meldru ceļam, un Bumbieru ceļam,
- ir izveidotas iebrauktuves no 6.līnijas un Meldru ceļa, Bumbieru ceļam piekļaujas zemes vienības daļas 12m platumā iebrauktuvju izveidošanai,
- robežojas ar fiziskām un juridiskām personām piederošiem īpašumiem, pašvaldībai piekritīgām zemēm un pašvaldības īpašumiem – ielām,
- nav apbūvēta, vidusdaļā ir mākslīgi veidots dīķis,
- ir izbūvēta grāvju sistēma.



Attēls Nr.2. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums



Attēls Nr. 3. Skats uz detālpārplānojuma teritoriju no 6.līnijas. Avots google.maps



Attēls Nr. 4. Detālplānojuma teritorija un blakus esošie īpašumi. Avots: kadastrs.lv

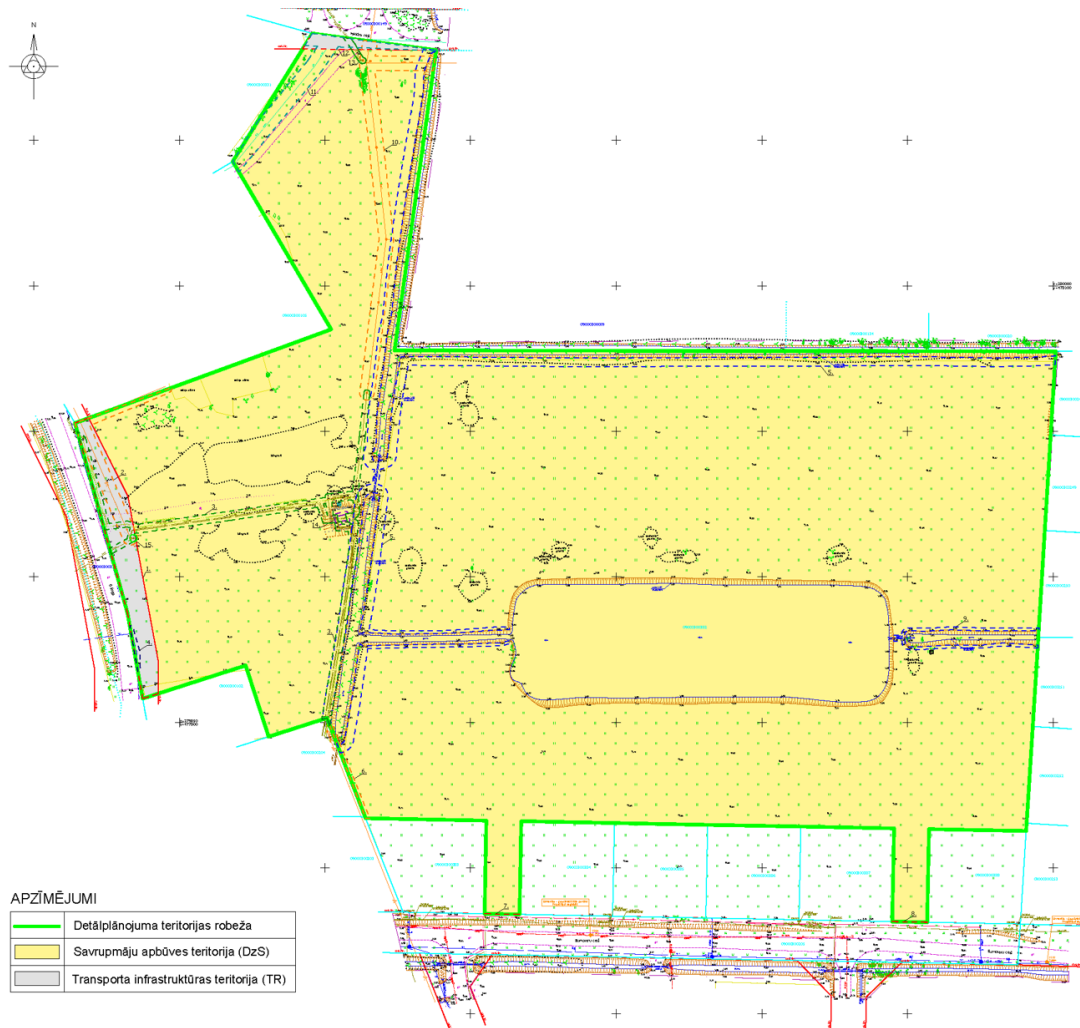
3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana

Detālplānojuma šobrīd netiek aktīvi izmantota, tā ir pļava, kas vietām apaugusi ar brīvēstāvošiem kokiem un krūmiem, vietām ir sastumtas grunts kaudzes. Gar zemes vienības Z un ZA robežām, kā arī teritorijas vidusdaļā ir atrodas grāvji- meliorācijas novadgrāvis 3825:K:85 un susinātajgrāvji 3825:79, 3825:80. Teritorijas vidusdaļā ir mākslīgi izveidots dīķis. Teritorijas vidusdaļā atrodas transformators Nr.T31604 ar kontūru, kā arī izbūvēta elektropārvades gaisvadu līnija un pazemes kabeļu līnijas

Teritorijas reljefs ir līdzens ar nelielu kritumu Z virzienā. Zemes virsmas atzīme vidēji ir ap 2,7 m LAS -2000.5, pie Meldru ceļa ap 2,9 m LAS -2000.5. 6.līnijas augstuma atzīmes pie robežas ar Detālplānojuma teritoriju ir aptuveni 2,8 LAS -2000.5.



Attēls Nr. 5. Skats no Meldru ceļa uz detālplānojuma teritoriju. Avots google.maps



Attēls Nr. 6. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana

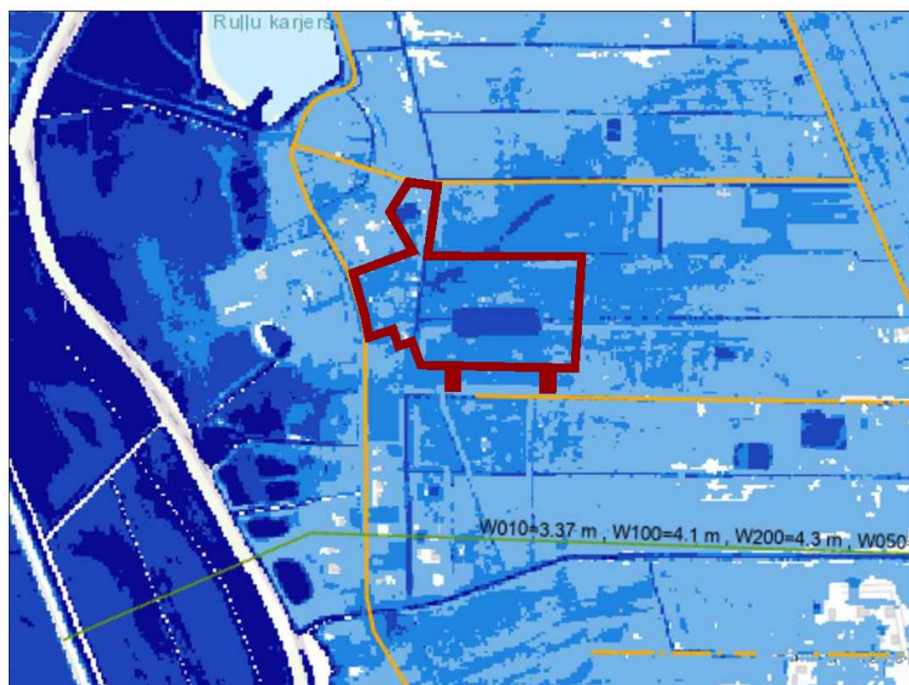
3.1. Teritorijas attīstības un izmantošanas riski

Saskaņā ar Valsts Vides dienesta izveidoto Piesārņoto vietu pārvaldības sistēmu Detālplānojumam teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu. Aptuveni 900m attālumā atrodas teritorija ar grunts piesārņojumu. Lai pārliecinātos par dzeramā ūdens kvalitāti Detālplānojuma teritorijā, tika veikta dzeramā ūdens testēšana (SIA “Bior”, 07.11.2024, testēšanas pārskats Nr. PV-2024-P-78094.01), kurā atzīts, ka dzeramā ūdens rādītāji atbilst MK noteikumu Nr. 547 (26.09.2023.) “Dzeramā ūdens obligātās nekaitīguma un kvalitātes prasības, monitoringa un kontroles kārtība” noteiktajām normām.

Saskaņā ar VSIA „Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” datiem un kartogrāfisko materiālu detālplānojuma teritorija atrodas plūdu riska teritorijā (10% applūsuma varbūtība). Saskaņā ar “Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23” detālplānojuma teritorija nav norādīta kā applūstošā teritorija. Detālplānojuma teritorija atrodas Jelgavas pilsētas inženiertehniski sagatavotā teritorijā ar izbūvētu ielu tīklu un meliorācijas sistēmām. Bez tam pilsētā ir veikti pretplūdu pasākumi detālplānojuma teritorijas apvidū.

Apsekojot detālplānojuma teritoriju un blakus esošās teritorijas, netika konstatētas applūšanas pazīmes. Pie 6. līnijas vēsturiski ir izveidojusies blīva savrupmāju apbūve

ar iekoptiem pagalmiem, arī pie Bumbieru ceļa ir izveidojusies blīva savrupmāju apbūve ar iekoptiem pagalmiem. Detālplānojuma teritorijā ir izveidota grāvju sistēma un teritorijas vidusdaļā izveidots dīķis. Detālplānojuma teritorijā nav novērojami un nav prognozējama plūdu riska iedarbība, kas varētu radīt draudus videi, cilvēka dzīvībai un veselībai.



APZĪMĒJUMI

	Detālplānojuma teritorijas robeža
Iespējamais maksimālais pavasara plūdu līmenis ar varbūtību 10%:	
	Ūdens dziļums 0 - 0.5 m
	Ūdens dziļums 0.5 - 1 m
	Ūdens dziļums 1 - 2 m
	Ūdens dziļums 2 - 3 m
	Ūdens dziļums >3 m

Attēls. Nr.7. Detālplānojuma teritorijas iespējamais plūdu risks. Avots: Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Plūdu riska un plūdu draudu kartes

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

3.2. Inženiertīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas transformators Nr.T31604, ir izbūvētas elektropārvades kabeļu līnijas, sadales iekārta, ir izbūvēta gaisvadu elektropārvades līnija pie Meldru ceļa.

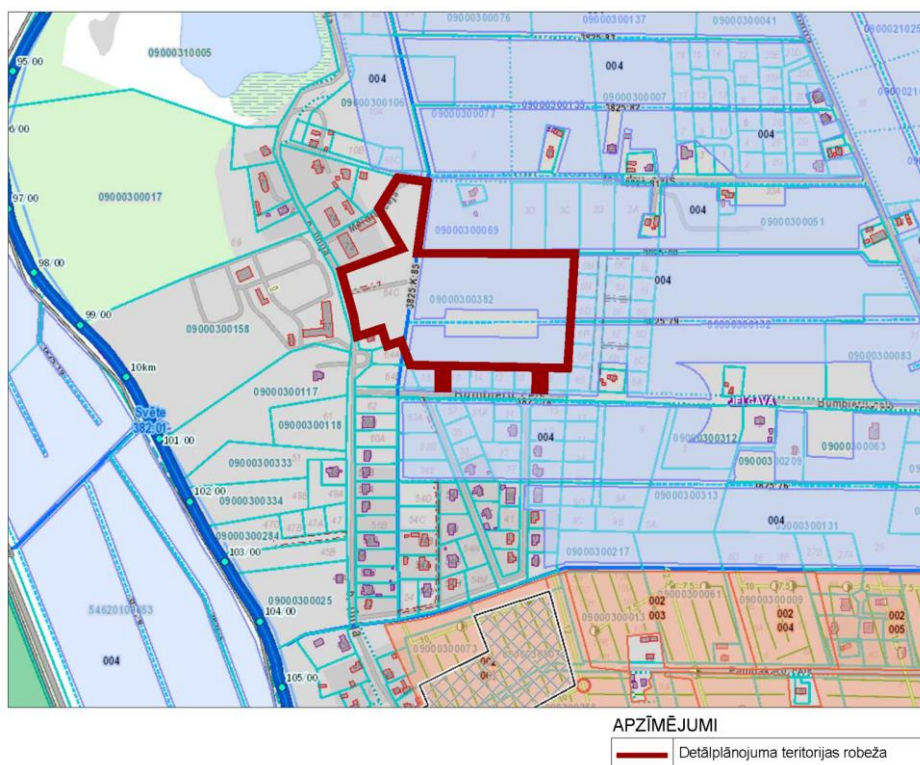
Detālplānojuma teritoriju šķērso Ø50mm ūdensvads, kas nodrošina ūdensapgādi blakus esošam īpašumam.

inženiertīklu pieslēgumi, bet to šķērso un elektropārvades gaisvadu līnija.

Detālplānojuma teritorijā nelielā posmā, kas atrodas 6.līnijas sarkanajās līnijās atrodas elektronisko sakaru tīkli.

3.3. Meliorācijas sistēmas

Pēc meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma teritorijā atrodas meliorācijas novadgrāvis 3825:K:85 un susinātajgrāvji 3825:79, 3825:80. Teritorijas vidusdaļā ir izveidots diķis, kas savienots ar susinātajgrāvi.

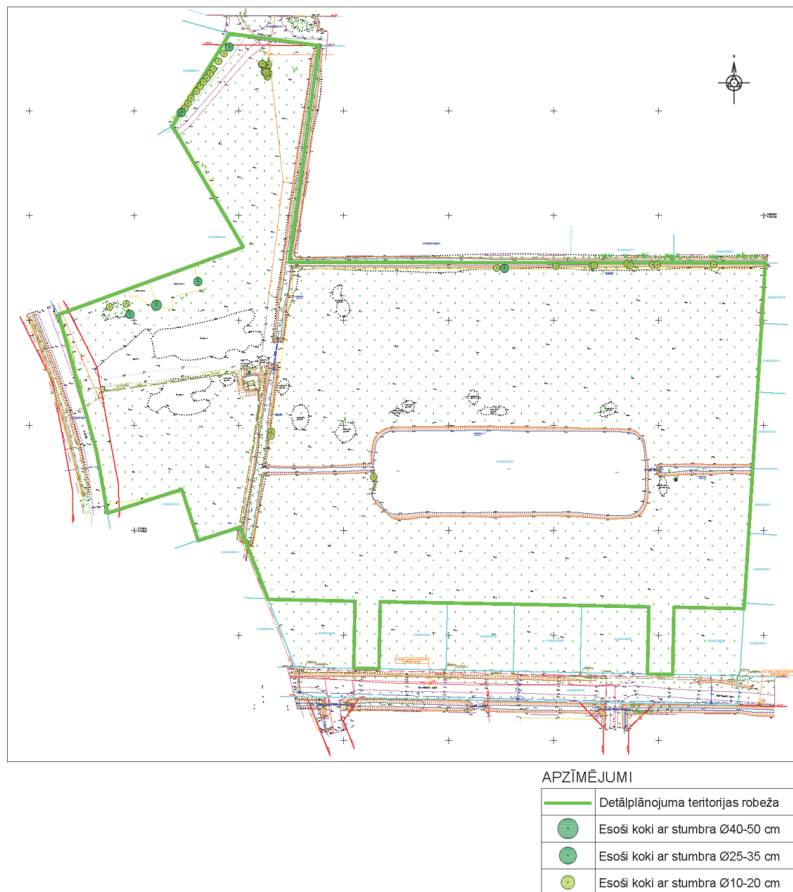


Attēls Nr. 8. Meliorācijas sistēmas detālplānojuma teritorijā. Avots: Meliorācijas kadastra informācijas sistēma www.melioracija.lv

3.4. Detālplānojuma teritorijas apaugums

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.

Detālplānojuma teritorijā ir dabīgi izveidojies zālājs, kas vietām apaudzis ar lapu kokiem un krūmiem. Galvenokārt gar grāvjiem ir izveidojies krūmu un nelielu lapu koku apaugums ar koku stumbru diametru ap $\varnothing 10\text{cm}$. Šie koki nav uzskatāmi par vērtīgiem Detālplānojuma teritorijas Z daļā Meldru ceļa tuvumā pie elektropārvades līnijas balsta ir izveidojusies lapu koku grupa ar koku stumbru diametru $\varnothing 10\text{-}15\text{cm}$. Šie koki nav uzskatāmi par vērtīgiem. Gar ZR robežu ir izveidoti lineāra lapu koku grupa ar koku stumbru diametru $\varnothing 20\text{-}25\text{cm}$. Šos kokus būtu vēlams saglabāt. Pie ZR robežas 6.līnijas tuvumā ir izveidojusies neliela koku ar stumbru diametru ap $\varnothing 10\text{cm}$ un krūmu grupa. Lielāki koki ir bijušo sakņudārzu teritorijā. Šie koki nav uzskatāmi par vērtīgiem.



Attēls Nr. 9. Esošie koki detālplānojuma teritorijā

3.5. Aizsargjoslas

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas esošas aizsargjoslas:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam Detālplānojuma teritoriju Z daļā šķērso ūdensvads, kas nodrošina ūdensapgādi blakus esošā īpašumā
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija. Neliela Detālplānojuma teritorijas daļa atrodas 6.līnijas sarkanajās līnijās un neliela daļa Meldru ceļa sarkanajās līnijās.

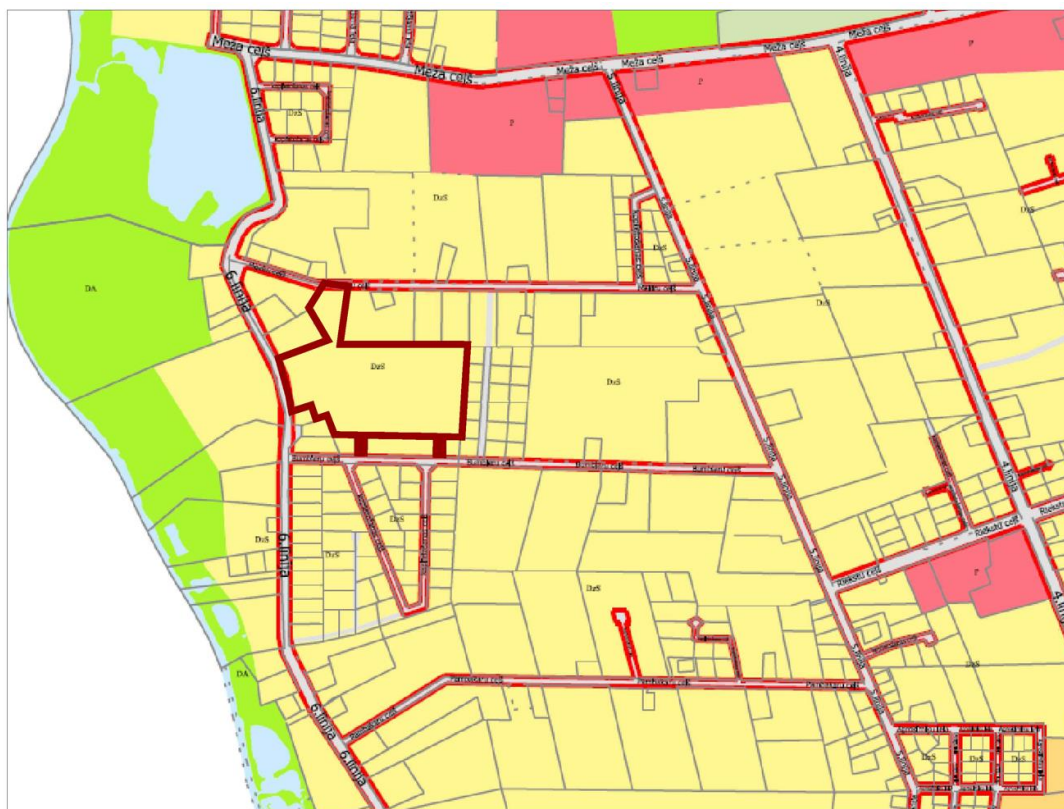
3.6. Teritorijas plānotā izmantošana atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam

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.

Neliela Detālpilnplānojuma teritorijas daļa atrodas Transporta infrastruktūras TR teritorijās- 6.līnijas un Meldru ceļa sarkanajās līnijās

Detālpilnplānojuma teritorija robežojas:

- ar Savrupmāju apbūves teritorijām DzS,
- Z un R daļā ar Transporta infrastruktūras TR teritorijām- ar pašvaldības ielām 6.līniju un Meldru ceļu



APZĪMĒJUMI

	Detālpilnplānojuma teritorijas robeža		Savrupmāju apbūves teritorija
	Sarkanā līnija		Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	Zemes vienību robežas		Publiskās apbūves teritorija
	Dabas un apstādījumu teritorija		Ūdeņu teritorija
	Mežu teritorija		Transporta infrastruktūras teritorija

Attēls Nr. 10. Detālpilnplānojuma 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. 11. Savrupmāju apbūves teritorijas apbūves parametri. Avots: Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumi

4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

Detālpārplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums ir Savrupmāju apbūves teritorija DzS, kur veidojama dzīvojamo ēku kompleksa apbūve, paredzot

- 33 jaunveidojamas zemes vienības ar platību ne mazāku par 1000 m².savrupmāju apbūvei,
- 1 zemes vienību piebraucamajam ceļam,
- 1 zemes vienību esošā transformatora novietnei.

Jaunveidojamā savrupmāju apbūve ir veidojama ap jaunveidojamo piebraucamo ceļu, kam veidojams viens pieslēgums 6.līnijai un divi pieslēgumi Bumbieru ceļam. Lielākajai daļai jaunveidojamo zemes vienību piekļuve veidojama no jaunveidojamā piebraucamā ceļa, divām zemes vienībām veidojama piekļuve no Meldru ceļa, vienai no 6.līnijas. Jaunveidojamais piebraucamais ceļš tā sarkanajās līnijās ir nodalāms kā atsevišķa zemes vienība. Tā kā Detālpārplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, piebraucamais ceļš ir veidojams paredzot samazinātu auto transporta pārvietošanās ātrumu un organizējot visa veida transporta un gājēju kustību pa vienotu cietā seguma brauktuvi.

Jaunveidojamā apbūve ir veidojama kā blakus esošās 6.līnijas un Bumbieru ceļa apbūves papildinājums. Savrupmāju apbūves galvenie parametri:

- maksimālais apbūves blīvums 30%,
- minimālā brīvā zaļā teritorija 60%,
- maksimālais apbūves augstums 12m,
- maksimālais stāvu skaits- 2 stāvi (atļauts mansardstāvs),
- lai nodrošinātu drošu dzīves vidi detālpārplānojuma teritorijā dzīvojamo māju pirmā stāva grīdas līmeni ir jāveido vismaz uz atzīmes +4,00 LAS -2000.5.

Zemes vienībās, kurās ir veidojams piebraucamais ceļš un atrodas esošais transformators, 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. Zemes vienību daļām, kas atrodas pašvaldības ielu sarkanajās līnijās, ir saglabājams funkcionālais zonējums- Transporta infrastruktūras teritorija – TR.

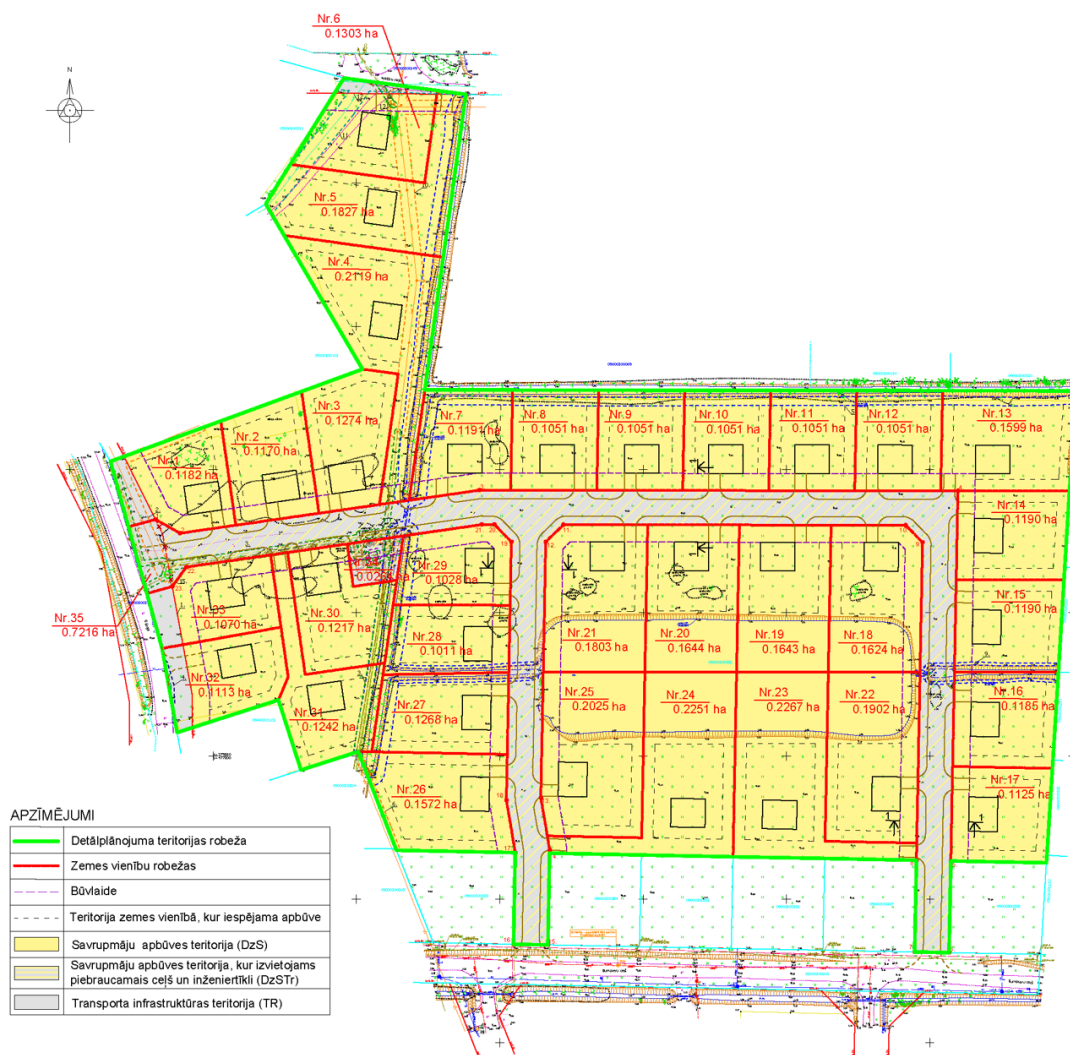
Detālpārplānojuma teritorijas vidusdaļā esošais dīķis ir saglabājams un tā daļas ir iekļaujamas piegulošo jaunveidojamo zemes vienību teritorijās.

Visā detālpārplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai saskaņā ar Valsts likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

Detālpārplānojuma teritorijas izmantošanas bilance:

		Platība, ha	%
	Kopējā teritorijas platība	5,377	100
DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas	4,56	84,8
DzSTr	Savrupmāju apbūves teritorija, kur izvietojams piebraucamais ceļš	0,748	14
TR	Transporta infrastruktūras teritorija	0,0677	1,2

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



Attēls Nr. 12. Detālpārplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums.

5. Transporta organizācija

Detālpārplānojuma teritorijas sasaisti ar Jelgavas pilsētu un blakus esošajām teritorijām nodrošina Jelgavas pilsētas esošais ielu tīkls.

Daļa detālpārplānojuma teritorijas atrodas pašvaldības ielu- 6.līnijas un Meldru ceļa sarkanajās līnijās, kur ir saglabājams funkcionālais zonējums Transporta infrastruktūras teritorija TR. Šīs jaunveidojamo zemes vienību daļas ir izmantojamas tikai pašvaldības ielu izbūvei un ekspluatācijai.

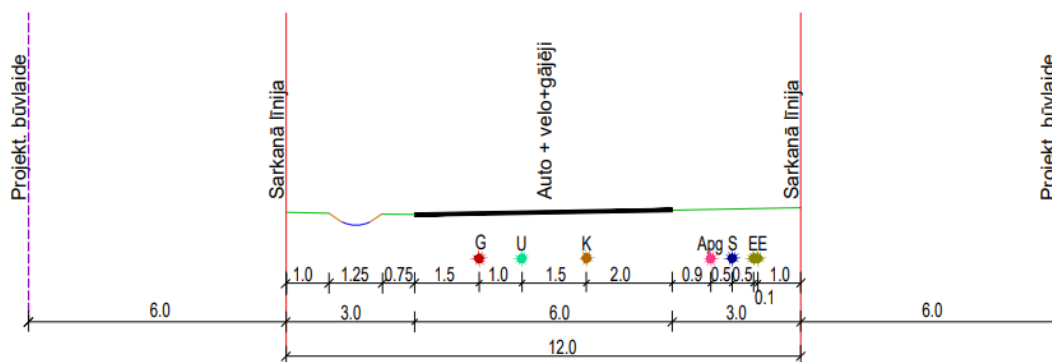
Pieklūve lielākajai daļai jaunveidojamo zemes vienību ir veidojama no jaunveidojamā piebraucamā ceļa, kas pieslēdzams ar vienu pieslēgumu 6.līnijai un diviem pieslēgumiem Bumbieru ceļam Vienai zemes vienībai (Nr.33.) veidojama iebrauktuve no 6.līnijas, divām zemes vienībām (Nr.5., Nr.6.) veidojamas iebrauktuves no Meldru ceļa. Piebraucamais ceļš ir nodalāms kā atsevišķa zemes vienība.

Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamās zonas, 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.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama cietā seguma brauktuve 6 m platumā, novietnes visa veida inženiertīkliem 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 6.līnijas un Meldru ceļa sarkanajām līnijām.

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



Attēls Nr. 13. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa šķērsprofils

6. Inženiertīklu risinājumi

6.1. Ūdensapgāde.

Saskaņā ar SIA "Jelgavas Ūdens" nosacījumiem Nr. 03-01/1213 ūdensapgāde ir risināma pieslēdzoties centralizētajam ūdensvada tīkliem- 4. līnijas Ø110 mm ūdensvadam 4. līnijas un Riekstu ceļa krustojumā vai Agroķīmiķu ielas Ø100 mm ūdensvadam iepretī objektam Agroķīmiķu iela 3. Abas iespējamās ūdensvada pieslēguma vietas atrodas vairāk kā 1,2km attālumā no Detālplānojuma teritorijas.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir paredzēta novietne ūdensvadam, 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.

Atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošie noteikumi Nr. 17-23" prasībām pieslēgšanās centralizētās ūdensapgādes sistēmai ir obligāta, ja esošie maģistrālie vai sadalošie 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. Ja līdz

detālplānojuma īstenošanas uzsākšanas brīdīm ūdensvada tīkli nebūs izbūvēti līdz 50m attālumam, pagaidu variantā iespējama lokālu ūdens ņemšanas vietu izveide. Lokālajam ūdensapgādes avotam jānodrošina cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni un tā kvalitātes atbilstību normatīvo aktu prasībām. Ja tiek paredzēts dziļurbums virs 20 m, jāsaņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēts nodrošināt no esošas ūdens ņemšanas vietas- diķa Detālplānojuma teritorijā.

6.2. Sadzīves kanalizācija.

Saskaņā ar SIA "Jelgavas Ūdens" 05.12.2023 nosacījumiem Nr. 03-01/1213 sadzīves kanalizācija ir risināma pieslēdzoties 4. līnijas Ø200 mm sadzīves kanalizācijas tīklam iepretī objektam 4.līnija 35 vai 5. līnijas Ø200 mm sadzīves kanalizācijas tīklam iepretī objektam 5.līnija 16.

Abas iespējamās pieslēguma vietas atrodas vairāk kā 1,2km attālumā no Detālplānojuma teritorijas. 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, kas nodrošinās centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvi tuvākā attālumā Detālplānojuma teritorijai.

Jaunveidojamo piebraucamo ceļu sarkanajās līnijās ir paredzētas novietnes kanalizācijas tīklam, kur pieslēdzami perspektīvajam sadzīves kanalizācijas tīklam 6.līnijā vai Bumbieru ceļā. Pie paredzētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem jaunveidojamajos piebraucamajos ceļos būs iespēja veidot pieslēgumus 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 kanalizācijas tīkliem ir obligāta, ja esošie maģistrālie vai sadalošie sadzīves kanalizācijas 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 brīdīm 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, kur iespējama attīrīto sadzīves kanalizācijas ūdeņu novadīšana.

Uzsākot detālplānojuma īstenošanu izstrādājot piebraucamo ceļa būvniecības dokumentāciju, ir jāveic atkārtots ekonomiskais izvērtējums atkarībā no izbūvēto centralizēto sadzīves kanalizācijas tīklu atrašanās vietās.

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 izsmējami 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.

Esošā elektropārvades gaisvadu līnija un pazemes kabeļu līnijas ir saglabājamās un tām noteiktās aizsargjosla Detālplānojumā ir ievērojamas. Lai nodrošinātu esošā transformatora drošu ekspluatāciju, tā novietnei ir paredzēta atsevišķa zemes vienība 0,0264ha platībā.

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 nodrošinās piekļuvi 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.

Saskaņā ar Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskajām prasībām Nr.115102246 elektropārvades nodrošinājumam projektējamās slodzes nepieciešams pieslēgt pie T31604 Z1 piekarkabeļu līnijas; pie T31604 Z2 kabeļu līnijas; pie T31604 Z6 un projektējot līdz slodzes vietām zemsprieguma kabeļu līnijas. Piebraucamā ceļa malā jāprojektē kabeļu komutācijas sadalni K3 un projektēt esošā T31604 Z7 ZS KL K361978 - K364800 pieslēgšanu K3, K3 sadalnē projektēt dalījuma vietu T31604 Z6 / T31604 Z7

Projektēšanas un būvniecības darbi jāveic saskaņā ar Tehniskajiem noteikumiem.

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

Detālplānojuma risinājumos ir norādīts esošo un jaunveidojamo energopārvades 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. Bez tam, jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”. Jāievēro, ka veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīga objekta Īpašnieku

Elektroenerģijas lietotāju elektropārvades kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”.

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.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

Ielas apgaismojuma elementus, to tipu un jaudu iespējams precizēt tālākās būvprojektēšanas stadijās. Vēlams pielietot alternatīvas enerģijas gaismekļus. Jaunveidojamo piebraucamo ceļu šķērsprofilā ir paredzēta vieta iespējama ielas apgaismojuma izvietošanai.

6.4. Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijas gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa 6.līnijā.

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 “Gasol” Jauno pieslēgumu daļā,

6.5. Elektronisko sakaru nodrošinājums.

Detālplānojuma teritorijas tuvumā 6.līnijas sarkanajās līnijās ir izvietoti SIA “Tet” gruntī guldīti sakaru kabeļi un citi elektronisko sakaru tīkla elementi.

Detālplānojuma teritorijā ir 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. Perspektīvē paredzēts katram plānotajam zemes gabalam kabeļu kanalizācijas ievads no projektējamās sakaru kanalizācijas.

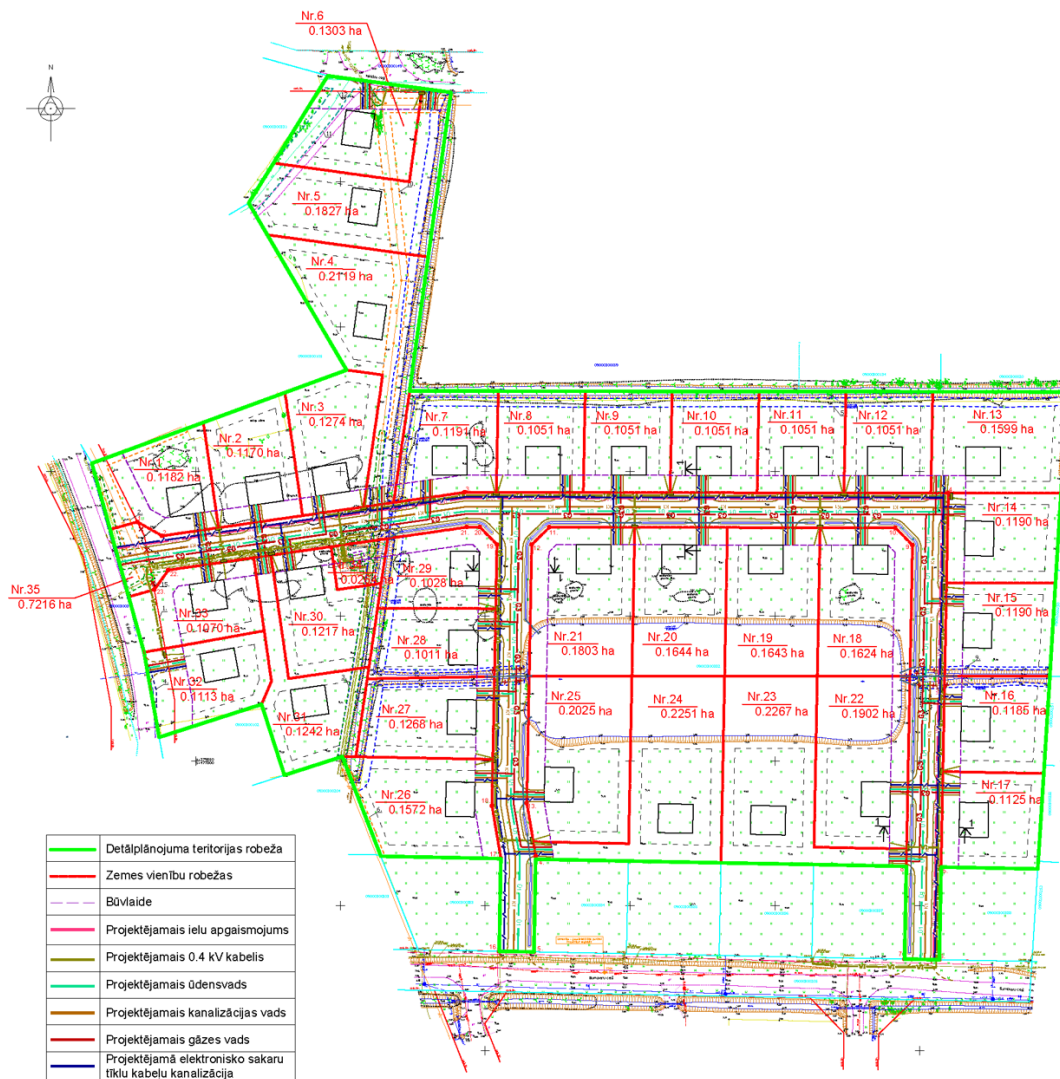
Elektronisko sakaru tīkli ir izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma.

6.6. Meliorācija un lietus ūdens savākšana

Detālplānojuma teritorijā paredzēts :

1. Saglabāt un kopt esošo grāvju sistēmu, ievērot noteiktās aizsargjoslas, lai nodrošinātu grāvju ērtu kopšanu.
2. Risināt virszemes ūdeņu noteci no projektējamā ceļa visā posmā, nepieļaujot to uzkrāšanos uz brauktuves. Šim nolūkam piebraucamo ceļu šķērsprofilos ir paredzētas ievalkas.
3. Virszemes ūdeņu novadīšanai jaunveidojamās zemes vienībās ir veicama virsmas planēšana ar kritumu esošo grāvju, dīķa vai ievalku virzienā.

Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektā, objektam pieguļošajās platībās, kā arī meliorācijas sistēmās.



Attēls Nr. 14. Inženiertīklu shēma.

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

7. Aprūtinātās 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.
- Teritorijai, kas ietilpst pašvaldības ielu- 6.līnijas un Meldru ceļa sarkanajās līnijās ir noteikts funkcionālais zonējums Transporta infrastruktūras teritorija TR, kas ir izmantojama tikai šo ielu elementu izbūvei un ekspluatācijai

7.2. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas un ievērotas esošās, un noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas plānotajiem inženiertīkliem:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV,

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (Detālpilānojuma teritoriju Z daļā šķērso ūdensvads, kas nodrošina ūdensapgādi blakus esošā īpašumā),
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem

Perspektīvos inženiertīklus paredzēts izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta visu inženiertīklu droša eksploatācija.

7.3. Riska teritorijas

- Veicot apbūvi un apsaimniekojot Detālpilānojuma teritoriju jāņem vērā, ka saskaņā ar VSIA „Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” datiem detālpilānojuma teritorija atrodas plūdu riska teritorijā (10% applūduma varbūtība).

8. Detālpilānojuma īstenošana

Detālpilānojuma teritorija ir īstenojama vairākās kārtās. Kārtu īstenošanas kārtību var mainīt vai arī apvienot:

1.kārtā ir veicama jaunveidojamo zemes vienību, kurām kurai ir tieša piekļuve no pašvaldības ielām (Nr.32. no 6.līnijas un Nr. 5., Nr.6. no Meldru ceļa) nodalīšana un reģistrēšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, kā arī uzsākama jaunveidojamo zemes vienību apgūšana.

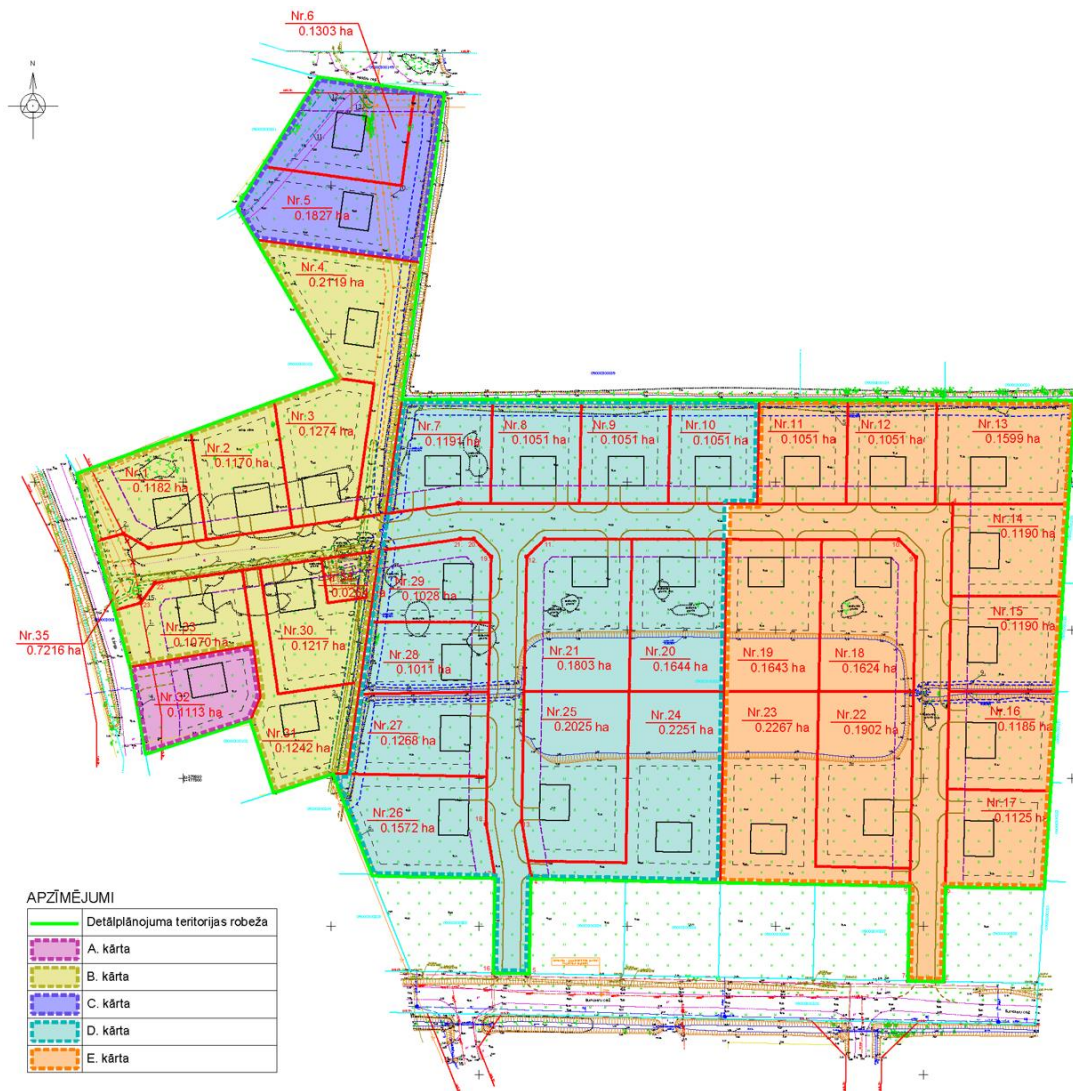
Pārējās kārtās:

- Izbūvējami jaunveidojamā piebraucamā ceļa pieslēgumi pašvaldības ielām un izbūvējami atbilstošo kārtu piebraucamā ceļa posmi ar vismaz šķembu segumu,
- Izbūvējami pieejamie inženiertīkli piebraucamo ceļu sarkanajās līnijās (vismaz elektroapgāde),
- Pēc piekļuves nodrošināšanas ir veicama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana un reģistrēšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, kā arī uzsākama jaunveidojamo zemes apgūšana,
- Pēc apbūves pabeigšanas zemes vienībās jaunveidojamā ceļa brauktuvei izveidojams cietais segums un izbūvējami piebraucamā ceļa labiekārtojuma elementi.

Detālpilānojuma realizācijas gaitā nav pieļaujama vides kvalitātes pasliktināšanās blakus savrupmāju teritorijās:

- Piebraucamajam ceļam līdz cietā seguma izveidei jānodrošina pretputekļu pārklājums,
- Esošajā grāvju sistēmā nav pieļaujama neattīrītu notekūdeņu novadīšana,
- Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.

Detālpilānojuma teritorijas īpašnieks ir atbildīgs par pieejamo inženiertīklu izbūvi un ceļa izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuvi izbūvi no piebraucamā ceļa līdz apbūvei, kā arī par inženiertīklu pieslēgumiem ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību potenciālie īpašnieki.



Attēls Nr. 15. Detālplānojuma īstenošana kārtās