

# DETĀLPLĀNOJUMS

**nekustamajam īpašumam**

**Dambja ielā 38A, Jelgavā**

## III

### TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

|                              |                                                                                                              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Detālplānojuma ierosinātājs: | Nekustamā īpašuma<br>Dambja ielā 38A, Jelgavā<br>(kadastra nr. 0900 003 0009)<br>Īpašnieki fiziskas personas |
| Detālplānojuma izstrādātājs  | SIA “Arhitektūra un vide”<br>Reģistrācijas numurs 43603016278                                                |

## Saturs

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| 1. Vispārējie nosacījumi.....                            | 3 |
| 2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) .....            | 3 |
| 3. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai ..... | 5 |

## 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 Dambja ielā 38A, Jelgavā, izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām detālplānojuma teritorija nekustamajam īpašumam Dambja ielā 38A, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 003 0009, platība 9957 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, un valsts normatīvo aktu 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,
- 2.7. Būvlaide noteikta 6m attālumā no Bebru ceļa, Dambja ielas, Aspazijas ielas un projektējamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām.
- 2.8. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves.
- 2.9. Zemes vienības atļauts iežogot:

- 2.9.1. Gar ielām un piebraucamajiem ceļiem žogi ir izvietojami pa sarkano līniju.
- 2.9.2. Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,5m vai dzīvžogu ne augstāku par 2m. pa ielas sarkano līniju.
- 2.9.3. Pa piebraucamā ceļa sarkano līniju žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem.
- 2.10. Labiekārtojuma elementu veidus un to izvietojumu zemes vienībās nosaka būvprojektā atbilstoši galvenās ēkas arhitektoniskajam risinājumam kā arī, lai tie būtu stilistiski vienoti jaunveidojamās ielas posmā, lai iekļautos apkārtējā vidē.
- 2.11. Atkritumu savākšanas pasākumi:
  - 2.11.1. Dalīto atkritumu savākšanu ir jānodrošina katrā apbūves zemes vienībā.
  - 2.11.2. Atkritumu urnas drīkst izvietot zemes vienībā, kur tās rada pēc iespējas mazāku vides kvalitātes traucējumu blakus zemes vienībām.
  - 2.11.3. Atbilstoši pašvaldības saistošo noteikumu prasībām ir jānoslēdz atkritumu apsaimniekošanas līgums ar apsaimniekotāju par sadzīves atkritumu savākšanu.
- 2.12. Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrā zemes vienībā.
- 2.13. Prasības inženiertīklu nodrošinājumam
  - 2.13.1. Detālplānojuma teritorija obligāti ir nodrošināma ar centralizētu elektroapgādi. ūdensapgādi pieslēdzoties centralizētajam ūdensvadam, sadzīves kanalizāciju, pieslēdzoties centralizētajam sadzīves kanalizācijas tīklam.
  - 2.13.2. Siltumapgādi katrā zemes vienībā risina atsevišķi, precizējot būvniecības dokumentācijas izstrādes stadijā. Vēlams pielietot alternatīvus enerģijas avotus (siltumsūkņi, saules enerģijas risinājumi).
  - 2.13.3. Lietusūdens novadīšanu jāparedz esošajā grāvju sistēmā un lietus ūdens kolektorā.
- 2.14. Īpaši nosacījumi savrupmāju apbūves teritorijai DzSTr, kur izvietojams piebraucamais ceļš un inženiertīkli zemes vienībā Nr.9.
  - 2.14.1. 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.
  - 2.14.2. Atļautā izmantošana: transporta lineārā infrastruktūra (14002)- iela, inženiertehniskā infrastruktūra: jaunveidojamais piebraucamais ceļš.
  - 2.14.3. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa parametri:
    - 2.14.3.1. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 10 m,
    - 2.14.3.2. Piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve, kas izmantojama visa veida transporta līdzekļiem un gājējiem, lietus ūdens savākšanas ievalka, inženiertīkli,
    - 2.14.3.3. Normatīvo aktu vai pašvaldības plānošanas dokumentu izmaiņu gadījumā, atbilstoši tiem iespējama ielas infrastruktūras elementu parametru precizēšana.
    - 2.14.3.4. 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. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

| N.p<br>.pl. | Platība<br>a m <sup>2</sup> | Apb.not | Atļautā izmantošana                                                                                                                                                      | Apgrūtinājumi un ierobežojumi,<br>Platība ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Adresācijas<br>priekšlikums |
|-------------|-----------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1.          | 1331                        | DzS     | <b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b><br>Galvenā atļautā izmantošana-<br>Savrupmājas, rindu mājas<br>Individuālo dzīvojamo māju<br>apbūves zeme NĪLMK 0601<br>NĪLMK 1101 | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija<br>(7312030100) 0,0087ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bebru ceļš<br>11A           |
| 2.          | 1116                        | DzS     | <b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b><br>Galvenā atļautā izmantošana-<br>Savrupmājas, rindu mājas<br>Individuālo dzīvojamo māju<br>apbūves zeme NĪLMK 0601               | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija<br>(7312030100) 0,0082ha<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju<br>pilsētās un ciemos ar nominālo<br>spriegumu līdz 20 kilovoltiem<br>(7312050601) 0,0197<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>gar elektrisko tīklu kabeļu līniju<br>(7312050201) 0,0075ha                                                             | Bebru ceļš<br>11B           |
| 3.          | 1170                        | DzS     | <b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b><br>Galvenā atļautā izmantošana-<br>Savrupmājas, rindu mājas<br>Individuālo dzīvojamo māju<br>apbūves zeme NĪLMK 0601               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bebru ceļš<br>11C           |
| 4.          | 1152                        | DzS     | <b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b><br>Galvenā atļautā izmantošana-<br>Savrupmājas, rindu mājas<br>Individuālo dzīvojamo māju<br>apbūves zeme NĪLMK 0601               | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju<br>pilsētās un ciemos ar nominālo<br>spriegumu līdz 20 kilovoltiem<br>(7312050601) 0,0180ha<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>gar elektrisko tīklu kabeļu līniju<br>(7312050201) 0,0072ha                                                                                                                                                                    | Bebru ceļš<br>11D           |
| 5.          | 1268                        | DzS     | <b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b><br>Galvenā atļautā izmantošana-<br>Savrupmājas, rindu mājas<br>Individuālo dzīvojamo māju<br>apbūves zeme NĪLMK 0601               | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija<br>(7312030100) 0,0139ha<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>gar elektrisko tīklu kabeļu līniju<br>(7312050201) 0,0066ha<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>gar pašteses kanalizācijas vadu<br>(7312010300) 0,0012ha, 0,0019ha<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru<br>dziļumam (7312010101) 0,0016ha | Dambja iela<br>38C          |
| 6.          | 1247                        | DzS     | <b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b><br>Galvenā atļautā izmantošana-<br>Savrupmājas, rindu mājas<br>Individuālo dzīvojamo māju<br>apbūves zeme NĪLMK 0601               | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija<br>(7312030100) 0,0145ha<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju<br>pilsētās un ciemos ar nominālo<br>spriegumu līdz 20 kilovoltiem<br>(7312050601) 0,0090ha<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija<br>gar elektrisko tīklu kabeļu līniju<br>(7312050201) 0,0159ha                                                           | Dambja iela<br>38D          |

|    |      |       |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |
|----|------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|    |      |       |                                                                                                                                                            | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0014ha<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (7312010101) 0,0039ha<br>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi (7312060100) 0,0002ha |                    |
| 7. | 1024 | DzS   | <b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b><br>Galvenā atļautā izmantošana-<br>Savrupmājas, rindu mājas<br>Individuālo dzīvojamo māju<br>apbūves zeme NĪLMK 0601 | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0002ha                                                                                                                                                                                                                                       | Dambja iela 38A    |
| 8. | 1127 | DzS   | <b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b><br>Galvenā atļautā izmantošana-<br>Savrupmājas, rindu mājas<br>Individuālo dzīvojamo māju<br>apbūves zeme NĪLMK 0601 | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0117ha                                                                                                                                                                                                                                       | Bebru ceļš 9       |
| 9. | 527  | DzSTr | <b>Jaunveidojamai piebraucamais ceļš</b><br>Atļautā izmantošana - Transporta<br>lineārā infrastruktūra<br>Zeme ceļu nodalījuma joslā<br>NĪLMK 1101         | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0527ha                                                                                                                                                                                                                                       | Piebraucamais ceļš |

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