

DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamajam īpašumam

2. līnijā 2K, Jelgavā

III

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamā īpašuma
2. līnijā 2K, Jelgavā
Īpašnieks, fiziska persona

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

2022

Saturs

1. Vispārējie nosacījumi.....	3
2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)	3
3. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)	4
4. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	5
5. Vides pieejamība.....	5
6. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai	5
7. Detālpārplānojuma realizācijas kārtība.....	8

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 2.līnija 2K, Jelgavā izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām detālplānojuma teritorija 2.līnijā 2K, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 010 0180, platība 29155 m²) atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, Jauktas centra apbūves teritorijā JC1 un daļēji Transporta infrastruktūras teritorijā TR. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām savrupmāju apbūves zemes vienībām ir veidojams piebraucamais ceļš, kuram nosakāms funkcionālais zonējums-Transporta infrastruktūras teritorija TR.
- 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 100m²), 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,
 - 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 2.līnijas, Dobeles šosejas sarkanajām līnijām un 6m attālumā no jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajām līnijām.

- 2.8. Žogi:
 - 2.8.1. Gar ielu žogi ir izvietojami pa ielas 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;
- 2.9. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves.

3. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

- 3.1. Jauktas centra apbūves funkcionālā zona ir noteikta teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem. Gar Dobeles šoseju kā maģistrālo ielu ir izvietoti un ir plānoti publiski pieejami objekti.
- 3.2. Atļautā izmantošana:
 - 3.2.1. Biroju ēku apbūve (12001),
 - 3.2.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002),
 - 3.2.3. Sporta ēku un būvju apbūve (12005),
 - 3.2.4. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010),
 - 3.2.5. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- 3.3. Palīgizmantošana:
 - 3.3.1. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001),
 - 3.3.2. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- 3.4. Apbūves parametri:
 - 3.4.1. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 60 %,
 - 3.4.2. Minimālā brīvā zaļā teritorija zemes vienībā – 20 %,
 - 3.4.3. Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi,
 - 3.4.4. Maksimālais ēkas un būves augstums 15 m, pieļaujams vertikāls akcents Dobeles šosejas un 2.līnijas krustojuma tuvumā.
- 3.5. Ēku arhitektoniskie risinājumi:
 - 3.5.1. ir pielietojami individuāli arhitektoniski risinājumi,
 - 3.5.2. ar galvenajām fasādēm ir orientējamās pret Dobeles šoseju,
 - 3.5.3. fasāžu apdarē pielietojami arhitektoniski akcenti,
 - 3.5.4. tuvināti 2.līnijas un Dobeles šosejas krustojumam vēlams veidot vertikālu akcentu.
- 3.6. Apbūves novietojums:
 - 3.6.1. Būvlaide noteikta 6m attālumā no 2.līnijas, Dobeles šosejas sarkanajām līnijām,
 - 3.6.2. Ēkas vēlams izvietot attālināti no Dobeles šosejas,
 - 3.6.3. Ēkas ar galvenajām fasādēm ir orientējamās pret Dobeles šoseju.
- 3.7.
- 3.8. Gar Z robežu ir jāveido blīvi vairākpakāpju koku un krūmu stādījumi.
- 3.9. Piekļuve veidojama no 2.līnijas. Ja zemes vienībā tiks izvietots Transporta infrastruktūras objekts, saņemot ielu tīkla apsaimniekotāja tehniskos noteikumus, iespējams pieslēgums Dobeles šosejai.

4. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

- 4.1. Transporta infrastruktūras teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženiertehnisko apgādi.
- 4.2. Atļautā izmantošana: transporta lineārā infrastruktūra (14002)- iela, inženiertehniskā infrastruktūra:
- 4.2.1. Teritorija pašvaldības ielu 2.līnijas un Dobeles šosejas sarkanajās līnijās zemes vienībās Nr. 1. Nr. 15., Nr. 16., Nr. 10.
- 4.2.2. Jaunveidojamā piebraucamā iela- Novatoru iela- zemes vienība Nr. 17.
- 4.3. Jaunveidojamās piebraucamās ielas parametri:
- 4.3.1. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 12m,
- 4.3.2. Jaunveidojamā piebraucamās ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve vismaz 6 m platumā, ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums), kas izmantojama visa veida transporta līdzekļiem un gājējiem, ielas infrastruktūras elementi, lietus ūdens savākšanas ievalka, inženiertīkli.
- 4.3.3. Tā kā detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamai piebraucamajai ielai ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai.

5. Vides pieejamība

- 5.1. Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai.
- 5.2. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

6. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p .pl.	Platība m ²	Apb.not	Atļautā izmantošana	Aprūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	1215	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Transporta infrastruktūras teritorija- teritorija 2.līnijas sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0106ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0133ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (7312050300) 0,004ha, 0,001ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes (7312040600) 0,00ha Ceļa servitūta teritorija ir likvidējama	Novatoru iela 2

2.	1221	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0052ha Ceļa servitūta teritorija ir likvidējama	Novatoru iela 4
3.	1218	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0034ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (7312050300) 0,005 Ceļa servitūta teritorija ir likvidējama	Novatoru iela 6
4.	1217	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ceļa servitūta teritorija ir likvidējama	Novatoru iela 8
5.	1567	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ceļa servitūta teritorija ir likvidējama	Novatoru iela 10
6.	1247	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Novatoru iela 12
7.	1225	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Novatoru iela 14
8.	1224	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Novatoru iela 16
9.	1486	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas 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) 0,0006ha	Novatoru iela 18
10.	7279	JC1 TR	Jaukta centra apbūves teritorija Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis precizējams būvprojekta izstrādes stadijā: Komercedarības objektu apbūve NĪLMK 0801 Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve NĪLMK 0901 Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve NĪLMK 0902 Teritorija 2.līnijas un Dobeles šosejas sarkanajās līnijās	312010400-Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (312010400) 0,0329 Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,05160ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0001ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem	2.līnija 2K

			Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	(7312050601) 0,0092 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumā (7312010101) 0,0352ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100) 0,0008ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī (7312040700) 0,0006ha	
11.	1447	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Novatoru iela 9
12.	1441	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Novatoru iela 7
13.	1209	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Novatoru iela 5
14.	1202	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Novatoru iela 3
15.	1204	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Transporta infrastruktūras teritorija- teritorija 2.līnijas sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0093ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0070ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu (7316010105) 0,0008ha	Novatoru iela 1
16.	1290	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Transporta infrastruktūras teritorija TR- teritorija 2.līnijas sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,067 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0052ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (7 312050300) 0,0001ha	2.līnija 2L

			Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu (7316010105) 0,0009ha	
17.	2643	TR	Jaunveidojamai piebraucamais ceļš Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,26433ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0052ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (7 312050300) 0,0001ha	Novatoru iela
Ko pā	29155				

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

7. Detālplānojuma realizācijas kārtība

Detālplānojums nekustamajam īpašumam 2.līnijā 2K, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 010 0180, platība 29155 m²) pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju, sekojošā kārtībā:

1. Detālplānojums ir realizējams pa kārtām. Kārtas iespējams apvienot un mainīt to kārtību:
 - 1.1. Pirmajā kārtā nodalāmas jaunveidojamās zemes vienības Nr. 10. un Nr. 16, kam ir tieša piekļuve no pašvaldības ielas -2.līnijas.
 - 1.2. Otrajā kārtā:
 - 1.2.1. izbūvējams pieslēgums 2.līnijai, izbūvējama jaunveidojamā Novatoru iela vismaz ar šķembu segumu ar apgriešanās laukumu un izbūvējami pieejamie inženiertīkli,
 - 1.2.2. pēc piekļuves nodrošināšanas ir veicama visu pārējo jaunveidojamo zemes vienību Nr. 1., Nr. 2., Nr. 3., Nr.4., Nr.5., Nr.6., Nr.7., Nr.8., Nr.9., Nr.11., Nr.12., Nr.13., Nr. 14., Nr.15 nodalīšana.
2. Ēku būvniecības process uzsākams pēc piekļuves (ielas izbūve vismaz ar šķembu iesegumu) un pieejamo inženiertīklu nodrošinājuma.
3. Jaunveidojamās ielas labiekārtojuma elementu izbūve (ielas apgaismojums, ietves, apzaļumojums) veicama pēc būvniecības darbu pabeigšanas zemes vienībās.
4. Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, Pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.
5. Detālplānojuma teritorijas īpašnieki ir atbildīgi 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.
6. Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.