

DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamajam īpašumam

6. līnijā 42A, Jelgavā

III

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamā īpašuma 6. līnijā 42A, Jelgavā
Īpašnieks SIA "NOVATORS"
Reģistrācijas numurs.41702000314

Detālplānojuma izstrādātājs SIA "Arhitektūra un vide"
Reģistrācijas numurs 43603016278

2024

Saturs

1. Vispārējie nosacījumi.....	3
2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)	3
3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	6
4. Vides pieejamība.....	6
5. 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 6.līnijā 42A, Jelgavā izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām detālplānojuma teritorija 6.līnijā 42A, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 030 0074, platība 22057m²) (Turpmāk tekstā Detālplānojums) atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, neliela daļa pašvaldības ielu sarkanajās līnijās, kur noteikts 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 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 6.līnijas, no Pambakaru ceļa sarkanajām līnijām, kā arī 6m attālumā no jaunveidojamo piebraucamo ceļu 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. Savrupmāju apbūves grupā gar piebraucamo ceļu žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem un izvietotiem pa sarkano līniju.
- 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 Pamabakaru ceļa Ø63mm 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 5m³ 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 zemes virsmas planējumā ar kritumu esošo grāvju vai plānoto ievalku virzienā.
 - 2.10.6. Virszemes ūdeņu novadīšanai piebraucamo ceļu sarkanajās līnijās ir veidojamas ievalkas, veidojams Pambakaru ceļa grāvja savienojums ar koplietošanas novadgrāvi 3825:K:75.

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 izvietojami piebraucamie ceļi 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. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

- 3.1. Transporta infrastruktūras teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženiertehnisko apgādi.
- 3.2. Detālplānojuma ietvaros Transporta infrastruktūras teritorija ir noteikta zemes vienību Nr.1., Nr.2., Nr.5., Nr.6., Nr.8., Nr.16., Nr.17. daļām, kas atrodas 6.līnijas un Pambakaru ceļa sarkanajās līnijās.
- 3.3. Transporta infrastruktūras teritorija ir izmantojama vienīgi 6.līnijas un Pambakaru ceļa infrastruktūras elementu izbūvei, ka arī inženiertīklu izbūvei un ekspluatācijai, izmantošana ir veicama vienoti ar zemes vienību ar kad. apz. 09000300151 (Pambakaru ceļš) un ar kad. apz. 09000300310 (6.līnija) izmantošanu un atbilstoši Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem

4. Vides pieejamība

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

5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p .pl.	Platība m ²	Apb.not	Atļautā izmantošana	Aprūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	1466	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Neliela daļa Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0172ha	6.līnija 42A
2.	1116	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Neliela daļa Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0062ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam -7312010101 0,0232ha	6.līnija 42B
3.	1044	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas 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 0,0187ha	6.līnija 42C
4.	1005	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		6.līnija 42D

5.	1056	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Neliela daļa Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0062ha	6.līnija 42E
6.	1057	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Neliela daļa Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0063a	6.līnija 42F
7.	1082	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas 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 0,0269ha Perspektīvē demontējams ūdensvads	6.līnija 42G
8.	1081	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Neliela daļa Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0073ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam -7312010101 0,0165ha Perspektīvē demontējams ūdensvads	6.līnija 42H
9.	1018	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas 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 0,0077ha Perspektīvē demontējams ūdensvads	6.līnija 42J
10.	1023	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		6.līnija 42K
11.	1086	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) 0,0001ha	6.līnija 42L
12.	1013	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 06001	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0124ha Uz robežas ar zemes vienību Nr.13 ir veidojamas grāvus	6.līnija 42M
13.	1359	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Uz robežas ar zemes vienību Nr.12 ir veidojamas grāvus	6.līnija 42N
14.	1049	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas		6.līnija 42P

			Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		
15.	1049	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		6.līnija 42R
16.	1050	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Neliela daļa Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0113ha	6.līnija 42S
17.	1010	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Neliela daļa Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0058ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam -7312010101 0,0157ha Perspektīvē demontējams ūdensvads Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0155ha	6.līnija 42T
18.	1060	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) 0,0161ha	6.līnija 42Z
19.	463	DzSTr	Jaunveidojamai piebraucamais ceļš Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101 Piebraucamais ceļš	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0463ha	Bez adreses, piebraucamais ceļš
20.	463	DzSTr	Jaunveidojamai piebraucamais ceļš Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101 Piebraucamais ceļš	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0463ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam -7312010101 0,0005ha	Bez adreses, piebraucamais ceļš
21.	1505	DzSTr	Jaunveidojamai piebraucamais ceļš Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101 Piebraucamais ceļš	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,1505ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam -7312010101 0,0003ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 0,0080ha	Bez adreses, piebraucamais ceļš
Ko pā	22057				

Skatīt sadaļas Grafiskie materiāli plānu Nr. 2 “Teritorijas sadalījums, izmantošanas un apbūves nosacījumi”