

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) darbojas kā Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam (turpmāk - Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums), Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija, nekustamo īpašumu “Zemeņu iela 12”, Jelgava, kadastra apzīmējumiem 09000160164, 09000160911 un 09000160958, detālplānojuma teritorijā.
2. Pārējie apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

## 2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 5.2. inženierkomunikāciju izbūve plānotā piebraucamās ielas robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
  - 5.3. plānotās piebraucamās ielas izbūve ar grants segumu.

## 3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA “SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ” (DzS)

### Plānotās zemes vienības no Nr. 1 līdz Nr. 7

6. Atļautā izmantošana – savrupmāju apbūve (1101). Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgūves un labiekārtojumu.
7. Apbūves rādītāji:
  - 7.1 maksimālais apbūves blīvums – 30%;
  - 7.2 maksimālais apbūves augstums dzīvojamai apbūvei – 12 m;
  - 7.3 maksimālais apbūves augstums dzīvojamo māju palīgapbūvei – 8 m;
  - 7.4 maksimālais stāvu skaits dzīvojamai apbūvei – 2 stāvi un mansarda stāvs;
  - 7.5 maksimālais stāvu skaits dzīvojamo māju palīgapbūvei – 2 stāvi;

7.6 minimālais brīvā zaļā teritorija – 60%

8. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1000 m<sup>2</sup>. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, kā arī zemes vienību sadali, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās zemesgabalu minimālās prasības, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.
9. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 10.1. būvlaide – 6 m no Zemeņu ielas un plānotās piebraucamās ielas sarkanajām līnijām.
  - 10.2. apbūves līnija - starp apbūves zemesgabalu robežām – 4 m. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā;
  - 10.3. teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, maksimāli saglabājot teritorijā augošos kokus.
11. Žogi:
  - 11.1. žogi ielas pusē izvietojami pa ielas sarkano līniju. Detālplānojuma teritorijā žogiem, gar ielu, ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem;
  - 11.2. žoga maksimālais augstums ir 1,5 m, žoga minimālā caurredzamība pret ielu – 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni;
  - 11.3. dzīvžogs ne augstāku par 2 m pa ielas sarkano līniju.
12. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
  - 12.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
  - 12.2. jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;
  - 12.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
  - 12.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
  - 12.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni).
13. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās ielas un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves.
14. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
15. Lokālās ūdensapgādes (ūdens spice vai dziļurbums, ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, saņemta atļauja atbilstoši normatīvo aktu prasībām) un kanalizācijas sistēmas (hermētiski

krājrezervuāri (septiķi) vai bioloģiskā kanalizācijas attīrīšanas sistēma) izveidošana atļauta līdz brīdim, kad tiek izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli pa zemes vienībai piegulošo ielu. Divu gadu laikā veidojams pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem pēc to izbūves detālplānojuma teritorijai piegulošajā Zemeņu ielā.

16. Kanalizācijas sistēmas ir jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no ūdens ņemšanas vietas (spices). Kanalizācijas sistēmas ierīko pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam.
17. Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums. Urbumus, kas dziļāks par 20 m atļauts ierīkot ne tuvāk par 10 m no zemes vienības robežas, izņemot gadījumus, kad ir panākta vienošanās ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieku.

#### **4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA “TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ” (TR)**

##### **Plānotā zemes vienība Nr. 8**

18. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
  - 18.1. transporta lineārā infrastruktūra (14002);
  - 18.2. inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
19. Plānotās piebraucamās ielas parametri:
  - 19.1. sarkano līniju platums 9 m;
  - 19.2. ielas sarkanajās līnijās izvietojama brauktuve 6 m platumā, kas izmantojama visa veida transportlīdzekļiem un gājējiem, ielas apgaismojums, lietus ūdens savākšanas ievalkās un inženiertīkli;
  - 19.3. brauktuve veidojama ar cieto segumu;
  - 19.4. strupceļš noslēdzams ar apgriešanās laukumu ne mazāku kā 12 m x 12 m.
20. Plānotās ielas būvniecību var sadalīt būvniecības kārtās, kur būvniecības pirmajā kārtā brauktuvi iespējams veidot ar šķembu segumu, bet otrajā kārtā brauktuve izbūvējama ar cieto segumu.
21. Plānotai piebraucamai ielai nosakāms dzīvojamās zonas statuss.

#### **5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

22. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Jelgavas pilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
23. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.nodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
24. Būvniecības kārtas nosakāmas pa plānoto zemes vienību robežām.