

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Jelgavas pilsētas domes 23.11.2017. Saistošo noteikumu Nr. 17-23 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana" (turpmāk – Jelgavas pilsētas apbūves noteikumi) detalizācija teritorijai Jelgavā, Katoļu ielā 7 (kadastra Nr. 0900 006 0005 un kadastra Nr. 0900 006 0165), Katoļu ielā 7D (kadastra apz. . 0900 006 0404) un Katoļu ielā 7B (kadastra apz. 0900 006 0406).
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Inženiertehniskai teritorijas sagatavošanai detālplānojuma teritorijā jānodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1. plānoto maģistrālo inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūvi no plānotās/esošās pieslēgumu vietas līdz detālplānojuma īstenošanas kārtas teritorijai un detālplānojuma īstenošanas kārtas teritorijā iekļauto ielu daļās;
 - 5.2. jāveic nepieciešamās satiksmes infrastruktūras ierīkošana vai pārkārtošana, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai.

2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

6. Inženierkomunikācijas izbūvē ņemot vērā grafiskās daļas lapā "Plānotās inženierkomunikācijas" ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precīzē būvprojektā.
7. Detālplānojuma teritorijā, kas atzīmēta ar indeksu P1d, atļauts veidot lokālus ūdens uzkrāšanas risinājumus.
8. Ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" un to izpildei piemērojamiem standartiem.

2.3. Aizsardzība pret troksni

9. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 07.01.2014. noteikumiem Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2. pielikumā un 4. pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
10. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 16.06.2015. noteikumi Nr. 312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 „Būvakustika”” prasībām.
11. Veicot publisko ēku būvprojektēšanu un būvniecību detālplānojuma teritorijā, kurā tiek prognozēts paaugstināts trokšņu līmenis, ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu.

2.4. Piekļūšanas noteikumi

16. Plānotie transporta un inženierkomunikāciju koridori no Katoļu un Driksas ielām, kas attēloti detālpārplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā izmantošana”, bet atrodas ārpus detālpārplānojuma teritorijas, nodrošina transporta līdzekļu piebraukšanu pie ēkām un zemes vienībām Katoļu ielā 7 (kadastra apz. 0900 006 0165 un 0900 006 0005).
17. Detālpārplānojuma teritorijai nepieciešamā transporta, t.sk. piegādes transporta piekļuve, jānodrošina pa esošajam piebrauktuvēm no Driksas un Katoļu ielas. Par abu piebrauktuvju turpmākās izmantošanas tiesībām savstarpēji jāvienojas detālpārplānojuma teritorijā esošo zemes vienību Katoļu ielā 7 (kadastra apz. 0900 006 0165 un 0900 006 0005) īpašniekiem vai uz šīm zemes vienībām esošo nekustamo īpašumu īpašniekiem ar to zemes vienību īpašniekiem, kuru īpašumā esošās zemes vienības (kadastra apz. 0900 006 0184 un 0900 006 0373) minētās piebrauktuves šķērso.
18. Ēkām un citām būvēm detālpārplānojuma teritorijā jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
19. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

2.5. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

20. Detālpārplānojuma teritorijā nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu nosaka būvprojektā, ievērojot šī detālpārplānojuma nosacījumus, kā arī citu spēkā esošu normatīvo aktu prasības, nodrošinot normatīvi nepieciešamo autostāvvietu skaitu pie esošajām un projektējamām būvēm. Detālpārplānojuma teritorijā izvietot ne vairāk par 32 autostāvvietām.
21. Nepieciešamo autostāvvietu skaitu jānodrošina detālpārplānojuma teritorijai kopumā. To minimāli nepieciešamo skaitu nosaka, summējot katrai izmantošanai vai objektam nepieciešamo transportlīdzekļu skaitu, ņemot vērā nepieciešamo stāvvietu izmantošanas laiku. Papildus nepieciešamās autostāvvietas atļauts nodrošināt tuvumā esošajās zemes vienībās, iepriekš vienojoties ar nekustamo īpašumu īpašniekiem par iztrūkstošo autostāvvietu izbūvi to teritorijā, vai ielu sarkano līniju robežās.
22. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes.
23. Teritorijas iekšējos transporta organizācijas risinājumus precizē būvprojektā.

2.6. Prasības teritorijas labiekārtojumam, apstādījumiem un atsevišķi augošiem kokiem

24. Detālpārplānojuma teritorijas galveno apstādījumu struktūru veido:
 - 24.1. apstādījumi teritorijā, kas atzīmēta ar indeksu P1d;
 - 24.2. ielas apstādījumi un stādījumi.
25. Detālpārplānojuma teritorijā saglabājama ainaviski vērtīgā koku stādījumu rinda gar Katoļu ielu un ainaviski vērtīgo koku grupa zemesgabalā Katoļu ielā 7D (kad. apz. 0900 006 0404) un Katoļu ielā 7B (kadastra apz. 0900 006 0406).
26. Pirms jaunu apstādījumu ierīkošanas jāizstrādā būvprojekts, ietverot teritorijas labiekārtošanas projekta daļu.
27. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem.
28. Izcērtamos kokus nosaka būvprojektā.
29. Ielas stādījumiem paredz un nodrošina tehnoloģijas apstādījumu laistīšanai. Ja kokam apkārtējās grunts līmenis tiek paaugstināts vai pazemināts, īsteno koka saglabāšanas pasākumus, kurus nosaka būvprojektā.

30. Ierīkojot publiskus apstādījumus, jāizvēlas augi, kas ir atbilstoši apkārtējās vides veģetācijai. Augiem ar savu krāsu un smaržu jāakcentē un jāpapildina dabā esošā gadalaiku maiņa.
31. Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt dzīvojamo un publisko telpu insolāciju un izgaismošanu.
32. Izstrādājot būvprojektu, jāparedz tādi tehniskie risinājumi, kas nodrošina apstādījumu saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu būvniecības laikā un būves tālākā ekspluatācijā.
33. Mierīgās atpūtas vietas, kurās izvieta soliņus un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus, atpūtas vietas akcentē ar izteismīgām stādījumu grupām.
34. Detālpārplānojuma teritorijas no apbūves brīvajā daļā ierīko apstādījumus un labiekārtojumu - gājēju celiņus, soliņus, mierīgas atpūtas vietas, apgaismojumu, atkritumu urnas un citus funkcionālus un dekoratīvus elementus, atbilstoši teritorijas daļas funkcijai.
35. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
36. Soli un citas sēdvietas apstādījumu teritorijās jāizvieta uz cietas pamatnes.
37. Apgaismes ķermeņiem jābūt arhitektoniski saskanīgiem laukuma un/vai apbūves kvartāla robežās.
38. Detālpārplānojuma teritorijā saglabājama esošā publiskā ārtelpa bez nožogojumiem. Funkcionāli nepieciešamos (piemēram, rotaļu laukuma) nožogojumus nosaka būvprojektā.
39. Autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas jāizbūvē pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves.

2.7. Prasības plānotās apbūves projektēšanai

40. Detālpārplānojuma teritorijā izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro detālpārplānojumā noteiktā iedibinātā būvlaide gar Katoļu ielu, kas attēlotas grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā atļautā izmantošana" un iezīmē robežu starp divām funkcionāli atšķirīgām detālpārplānojuma teritorijām, kas atzīmētas ar indeksiem P1d un P2d.
41. Jaunu apbūvi detālpārplānojuma teritorijā izvieta, ņemot vērā detālpārplānojumā noteikto ieteicamo apbūves izvietojuma zonu, kas attēlota grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā atļautā izmantošana". Plānotā būvobjekta galvenā fasāde jāizvieta uz noteiktās iedibinātās būvlaides pret Katoļu ielu. Konkrēts apbūves arhitektoniskais risinājums, stils un būvobjekts nosakāms būvprojektā, ievērojot sekojošo:
 - 41.1. galvenās fasādes garums gar Katoļu ielu projektējams atbilstoši vēsturisko ēku raksturīgajiem fašāžu garumiem gar ielu, nepārsniedzot 22 metrus;
 - 41.2. ēkas fasāžu kompozīcijā ieteicams pielietot vēsturiskajai apbūvei raksturīgo fasāžu horizontālo dalījumu pa stāviem, veidojot arhitektoniski atšķirīgu ēkas pirmo stāvu, piemēram, pielietojot atšķirīgus fasādes apdares materiālus, krāsu, dekoratīvus elementus, stikloto un slēgto virsmu attiecības;
 - 41.3. ēkas fasāžu apdarē atļauts pielietot Jelgavas pilsētas centra apbūvei raksturīgos konstruktīvus un apdares materiālus. Aizliegts izmantot guļbūves konstrukciju un tai analogus apdares materiālus, kas nav iederīgi pilsētvidē.
42. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
43. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumi Nr. 333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasības.

2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

44. Aizsargjoslas detālpārplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma prasībām un attēlotas grafiskās daļas plānos "Teritorijas pašreizējā izmantošana" un "Teritorijas plānotā izmantošana".
45. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu ekspluatācijas aizsargjoslas precīzē turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertehniskās infrastruktūras faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

2.9. Prasības vides pieejamībai

46. Veicot publisko ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai, cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
47. Būvēs, uz ceļiem un ietvēm, kur ir līmeņu maiņas, jānodrošina uzbrauktuves, kurām ir atbilstošs garenslīpums, kuras nepieciešamas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Gājēju ceļu aprīkojums jāizvieto rūpīgi un konsekventi, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.
48. Gājēju ietves, kas izvietota tieši pie brauktuves, minimālais platums ir 2 m.
49. Ietvju aprīkojumu (ceļa zīmes, atkritumu urnas, luksoforus u.c.) izvieto vienotā joslā, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

50. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana jānosaka saskaņā ar detālpārplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā izmantošana”.
51. Visās funkcionālajās zonās atļauta apstādījumu ierīkošana, teritorijas labiekārtošana un inženierkomunikāciju izvietošana.

3.1. Publiskās apbūves teritorija (P1d)

52. Publiskās apbūves teritorija (P1d) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai saglabātu un attīstītu pilsētas pakalpojumu centram nozīmīgu publiskās ārtelpas daļu – pilsētas skvēru.
53. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Publiskās apbūves teritorijā (P1d), ir šādi:
 - 53.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido sezonas rakstura tirdzniecības un pakalpojumu objekti, sezonas restorāni, bāri, kafejnīcas;
 - 53.2. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): izmantošanas veidam atbilstoši apstādījumi un labiekārtojuma infrastruktūra, vasaras kafejnīcas un vaļējas terases, ar vai bez jumta.
54. Maksimālais labiekārtojuma elementa vai īslaicīgas lietošanas būves augstums – 3,5 metri.
55. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (pašvaldības noteiktais) – 80%.
56. Teritoriju nav atļauts iežogot, tai jābūt publiski brīvi pieejamai.
57. Zemesgabalā Katoļu ielā 7B (kadastra apz. 0900 0006 0406) aizliegta autostāvvietu izvietošana.

3.2. Publiskās apbūves teritorija (P2d)

58. Publiskās apbūves teritorija (P2d) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
59. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Publiskās apbūves teritorijā (P2d), ir šādi:
 - 59.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas,

sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, restorāni, bāri, kafejnīcas;

59.2. biroju ēku apbūve (12001): uzņēmumu, organizāciju un citu iestāžu biroji.

59.3. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): izmantošanas veidam atbilstoši apstādījumi un labiekārtojuma infrastruktūra.

60. Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi.

61. Maksimālais apbūves augstums - 12 metri.

62. Maksimālais apbūves blīvums – 50%.

63. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (pašvaldības noteiktais) – 30%.

3.3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1d)

64. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1d) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

64.1. Transporta lineārā infrastruktūra (14002);

64.2. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

65. Ielu un laukumu brauktuvēm, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas jāizbūvē pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

66. Detālplānojums īstenojams pa kārtām. Detālplānojuma īstenošanai projektējamo ēku vai būvju izbūvi atļauts sadalīt atsevišķās būves kārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi vai citus tehniska vai ekonomiska rakstura iemeslus.

67. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

68. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas un jāizbūvē piebraukšanai nepieciešamie pievedceļi un autostāvvietas, kā arī jāveic teritorijas labiekārtošanas darbi.

69. Detālplānojuma īstenošana zemes vienībās Katoļu ielā 7 (kadastra apz. 0900 006 0005 un 0900 006 0165) jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Jelgavas pilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.

70. Detālplānojuma īstenošanu zemes vienībās Katoļu ielā 7B (kad. apz. 0900 006 0406) un Katoļu ielā 7D (kad. apz. 0900 006 0404) realizē Jelgavas pilsētas pašvaldība, izstrādājot nepieciešamos būvprojektus un teritorijas labiekārtošanas risinājumus.