

DETĀLPLĀNOJUMS
NEKUSTAMAJIEM ĪPAŠUMIEM ZEMEŅU IELĀ 12
(KADASTRA NR. 09000160164; 09000160911; 09000160958),
JELGAVĀ

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.0 redakcija

Detālplānojuma ierosinātājs : *Nekustamā īpašuma Zemeņu ielā 12, Jelgavā*
Īpašnieks Privātpersona

Detālplānojuma izstrādātājs *SIA "8.Darbnīca"*
Reģistrācijas numurs 40103480281

SATURS

PASKAIDROJUMA RAKSTS.....	3
1.1. IEVADS.....	3
1.2. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI.....	3
1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	4
1.4. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	11
1.4.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA UN ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS.....	11
1.4.2. DZĪVOJAMAI APBŪVEI PAREDZĒTĀS TERITORIJAS	13
1.4.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	14
1.4.4. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	15
1.4.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA	15
1.4.5.1. Elektronisko sakaru tīkli	16
1.4.5.2. Gāzes apgādes tīkli.....	16
1.4.5.3. Ūdensapgāde	16
1.4.5.4. Kanalizācija.....	17
1.4.5.5. Elektroapgādes tīkli.....	18
1.4.5.6. .Meliorācija un lietus ūdens savākšana	19
1.5. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA	19
PIELIKUMS.....	20

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajiem īpašumiem Zemeņu ielā 12, ar kadastra apzīmējumiem 09000160164, 09000160911 un 09000160958, Jelgavā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija), uzsākta saskaņā ar Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2021. gada 26. maija lēmumu Nr. 2-35.1.2/1625 “Detālplānojuma izstrādes uzsākšana nekustamajiem īpašumiem Zemeņu ielā 12, Jelgavā” (turpmāk – Lēmums Nr. 2-35.1.2/1625) un apstiprināto darba uzdevumu “1. pielikums Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 26.05.2021. lēmumam Nr. 2-35.1.2/1625” (Turpmāk – Darba uzdevums).

Detālplānojums sagatavots saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – Noteikumi Nr.628) prasībām detālplānojuma saturam un izstrādes procesam, ņemot vērā pašvaldības izsniegto darba uzdevumu un institūciju nosacījumus.

Detālplānojums izstrādāts kā Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017. gada 23. novembra saistošajiem noteikumiem Nr.17-23 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana” (turpmāk – Teritorijas plānojums) daļas plānojums, detalizējot tajos noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi¹:

- Detālplānojuma grafiskā daļa izstrādāta uz SIA „RR Ģeodēzija” topogrāfiskā plāna pamatnes ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (SIA “RR Ģeodēzija” 2021. gada 9. augusts).
- Atzinums par koku stāvokli īpašumā “Zemeņu iela 12, Jelgava (zemes vien, kad. apz. 0900 016 0164)(2022.09.06. atzinumu sagatavoja kokkopis – arborists R. Kāpostiņš).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Atbilstoši apstiprinātajam Darba uzdevumam detālplānojuma izstrādes **mērķis** ir: “Zemes vienību sadalīšana un robežu pārkārtošana, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženierbūvju perspektīvās izmantošanas iespējas. Noteikt apbūves parametrus un aizsargjoslas katrai projektētajai zemes vienībai.”. Vienlaikus detālplānojuma izstrādes mērķis ir nodrošināt sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālplānojuma izstrādes **uzdevumi** atbilstoši apstiprinātajam Darba uzdevumam:

1. Izstrādāt apbūves noteikumus, kas nodrošina konkrētas prasības katrai projektētajai zemes vienībai, noteikt apbūves blīvumu un intensitāti, pieļaujamo stāvu skaitu ēkām, jaunbūvējamo objektu izvietojumu attiecīgajā zemes vienībā un citas apbūves prasības;
2. Noteikt būvlaides, inženierkomunikāciju, kuras neietilpst ielu vai ceļu sarkanajās līnijās vai ceļu nodalījumu joslās, izvietojumu un nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus un servitūtus;
3. Noteikt zemes vienībām esošās visa veida aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām;

¹ Informāciju skatīt II. sējuma sadaļā - PIELIKUMI

4. Noteikt inženiertīklu, ceļu laukumu, celiņu izvietojumu, automašīnas stāvvietas un labiekārtojumu;
5. Izvērtēt zemes vienībās augošos kokus un noteikt prasības vērtīgo koku saglabāšanai un aizsardzībai būvniecības laikā;
6. Dot risinājumu jaunprojektētā ceļa un inženiertīklu izbūvei, apsaimniekošanai un īpašuma piederībai;
7. Ja zemes vienības ir plānots apgrūtināt ar jaunveidojamu servitūtu par labu citai zemes vienībai, jāpievieno vienošanās starp šo zemes vienību īpašniekiem par servitūta nodibināšanu un detālpārplānojuma projektā norādāma servitūta tiesībai paredzētā teritorija;
8. Izstrādāt detalizētu zemes vienību atļauto izmantošanu, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM kodu) priekšlikumu;
9. Izstrādāt adresācijas priekšlikumu;
10. Detālpārplānojuma projektu iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālpārplānojuma īstenošanas kārtību.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālpārplānojuma teritorija atrodas Jelgavā, aptuveni 50 m attālumā no Platones upes. Detālpārplānojuma teritorija, līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 3 km, un 45 km līdz Rīgas centram.



1. attēls. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums. Avots: balticmaps.eu

Detālpārplānojuma teritoriju veido 3 zemes vienības ar kopplatību 1,0941 ha.

Detālpārplānojuma teritorijā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 09000160164 platība ir 0,6059 ha, un tā robežojas:

- Ziemeļu daļā ar nekustamajiem īpašumiem “Zemeņu iela 14” (kadastra apzīmējums 09000160169) un “Zemeņu iela 14A” (kadastra apzīmējums 09000160915);
- Rietumu daļā ar pašvaldībai piederošo “Zemeņu ielu” (kadastra apzīmējums 09000161102);
- Dienvidu daļā ar nekustamo īpašumu “Zemeņu iela 10” (kadastra apzīmējums 09000160166);

- Dienvidaustrumu daļā ar nekustamo īpašumu "Zemeņu iela 10A" (kadastra apzīmējums 09000160916).

Detālpārplānojuma teritorijā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 09000160911 platība ir 0,2865 ha, un tā robežojas :

- Ziemeļu daļā ar nekustamo īpašumu "Graudu iela 8" (kadastra apzīmējums 09000160876);
- Ziemeļrietumu daļā ar nekustamo īpašumu "Zemeņu iela 14" (kadastra apzīmējums 09000160169);
- Austrumu daļā ar nekustamo īpašumu "Zemeņu iela 10A" (kadastra apzīmējums 09000160916);
- Ziemeļaustrumu daļā ar nekustamo īpašumu Graudu iela 6" (kadastra apzīmējums 09000161145).

Detālpārplānojuma teritorijā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 09000160958 platība ir 0,2017 ha, un tā robežojas:

- Ziemeļrietumu daļā ar nekustamo īpašumu "Zemeņu iela 10" (kadastra apzīmējums 09000160166);
- Rietumu daļā ar pašvaldībai piederošo "Zemeņu ielu" (kadastra apzīmējums 09000161102);
- Dienvidu daļā ar nekustamo īpašumu "Zemeņu iela 8H" (kadastra apzīmējums 09000161133);
- Austrumu daļā ar nekustamajiem īpašumu "Zemeņu iela 8H" (kadastra apzīmējums 09000161133) un "Zemeņu iela 10" (kadastra apzīmējums 09000160916).



2. attēls. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums. Avots: https://www.kadastrs.lv/graphical_data/show

Reljefs detālpārplānojuma teritorijā ir līdzens, teritorijā ir iekopts augļu dārzs, zālājs tiek regulāri pļauts. Detālpārplānojuma teritorijas zemsedzi veido gan daļēji dabiskas, gan ruderalizētas platības.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 09000160164 ir apbūvēta, uz tās atrodas dzīvojamā ēka, saimniecības ēka un dažādas palīgbūves. Pēc Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem stāvu skaits būvēm un būvju apjoma rādītāji:

	<i>Virszemes stāvu skaits</i>	<i>Pazemes stāvu skaits</i>	<i>Būvtilpums</i>	<i>Apbūves laukums</i>
<i>Dzīvojamā ēka</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>274.0 kub.m.</i>	<i>100.2 kv.m.</i>
<i>Saimniecības ēka</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>200.0 kub.m.</i>	<i>40.9 kv.m</i>



3.attēls. Detālplānojuma teritorija



4.attēls. Detālplānojuma teritorija



5.attēls. Detālplānojuma teritorija



6.attēls. Esošā apbūve detālplānojuma teritorijā



7.attēls. Esošā apbūve detālplānojuma teritorijā



8.attēls. Piebrauktuve Detālplānojuma teritorijai no Zemeņu ielas



9.attēls. Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošā teritorija



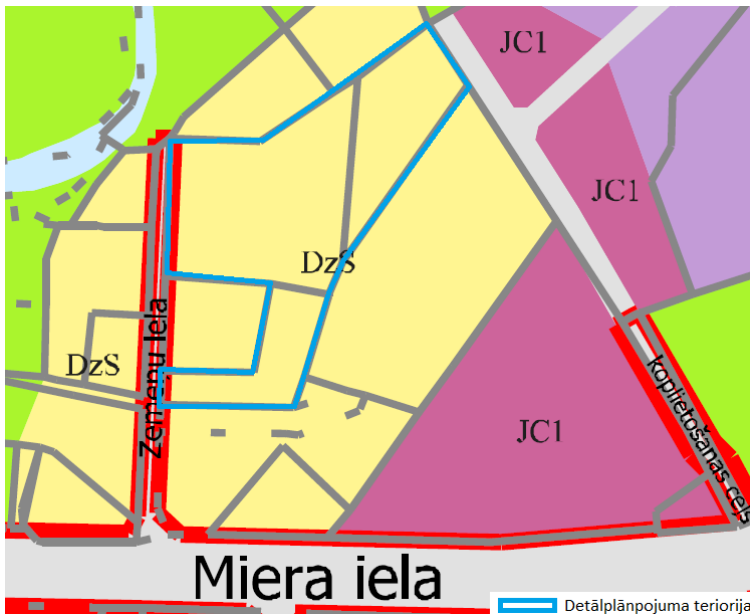
10.attēls. Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošā Zemeņu iela ar apbūvi



11.attēls. Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošā Zemeņu iela



12.attēls. Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošā Zemeņu iela



13. attēls. Teritorijas funkcionālais zonējums. Avots: Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums "Funkcionālais zonējums", <https://www.jelgava.lv/lv/pasvaldiba/dokumenti/jelgavas-pilsetas-attistibas-planosanas-dokumenti/jelgavas-pilsetas-teritorijas-planojums-2009-2021-gadam-ar-grozijumiem/>

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu detālpārplānojuma teritorija atrodas galvenokārt Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS). Teritorijas robežojas ar Savrupmāju apbūves teritorijām (DzS) un Transporta infrastruktūras teritoriju (TR) - Zemeņu ielu. Neliela daļa detālpārplānojuma teritorijas atrodas Transporta infrastruktūras teritorijā – Zemeņu ielas sarkanajās līnijās. Detālpārplānojuma teritorijas tuvumā ir izvietotas apgūtas un daļēji apgūtas savrupmāju teritorijas.

Definīcija

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājojuma funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (pašvaldības noteiktais)	
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
130	1000	*1	30			12			2	*2	60	

1. Rindu mājai – 350 m² Esošās apbūves teritorijās, kur parcelācija veikta līdz 1993.gadam – 600 m²

2. Atļauts mansarda stāvs

14. attēls. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) apbūves rādītāji atbilstoši Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Definīcija

Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

1.tabula

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis

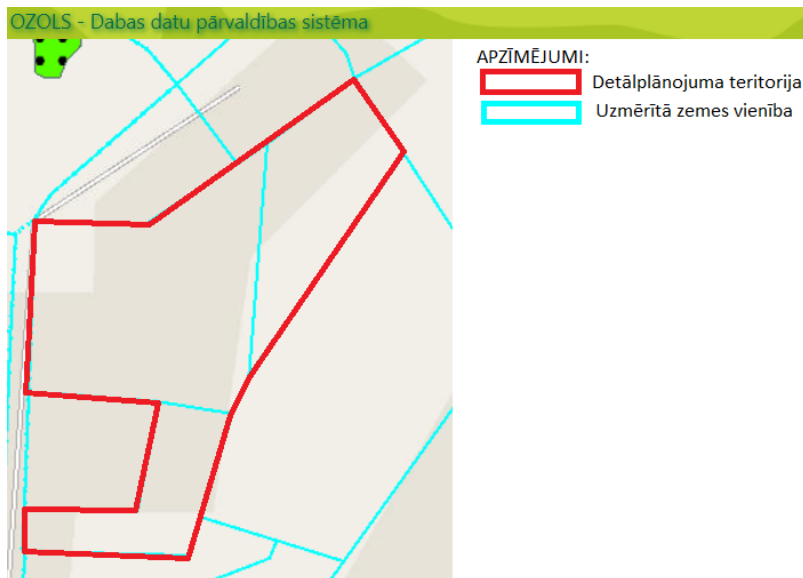
Zemes vienības kadastra apzīmējums	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Kods	Platība
09000160911	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.2865 ha
09000160958	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2017 ha
09000160164	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.5059 ha
	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1000 ha

Detālpārplānojuma teritorijā esošajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 09000160164 ir noteikti sekojoši apgrūtinājumi:

Tips	Apraksts	Platība
7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.6059 ha
7311020105	dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.1459 ha
7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0290 ha
7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.0110 ha
7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0039 ha
7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0037 ha
7312050300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0002 ha

Tips	Apraksts	Platība
7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0012 ha
7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0003 ha
7312080701	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0004 ha

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt grafiskās daļas “Topogrāfiskajā plānā”.



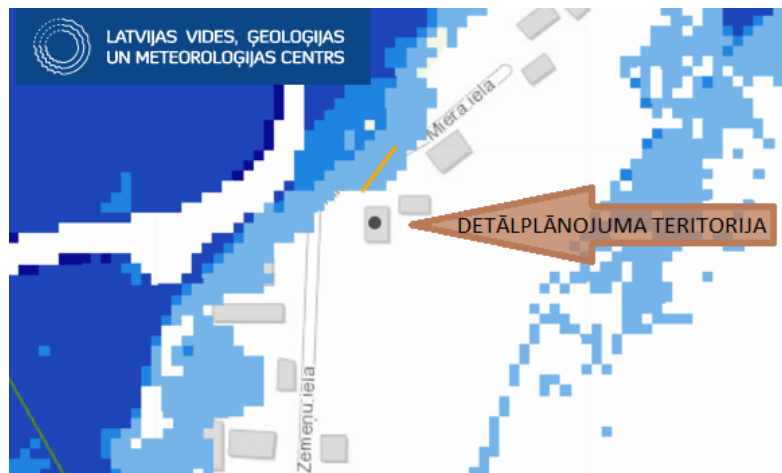
Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju, detālpārplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas, biotopi vai dabas pieminekļi.

15. attēls. Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas “Ozols” publiski pieejamās informācijas

Par detālpārplānojuma saņemts “Atzinums par koku stāvokli īpašumā Zemeņu iela 12, Jelgava” (turpmāk – Atzinums) ². Koku inventarizācijas mērķis bija saņemt koku stāvokļa novērtējumu. Atbilstoši saņemtajam Atzinumam teritorijā nav konstatēti aizsargājami koki, kuriem saskaņā ar MK kabineta 16.03.2010. noteikumiem Nr. 264 “Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 2. pielikumu piemērojams aizsargājama koka statuss. Atzinumā sniegti rekomendējoši pasākumi koku aizsardzībai un saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā.

Vadoties pēc Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes Detālpārplānojuma teritorija neatrodas aplūstošā teritorijā.

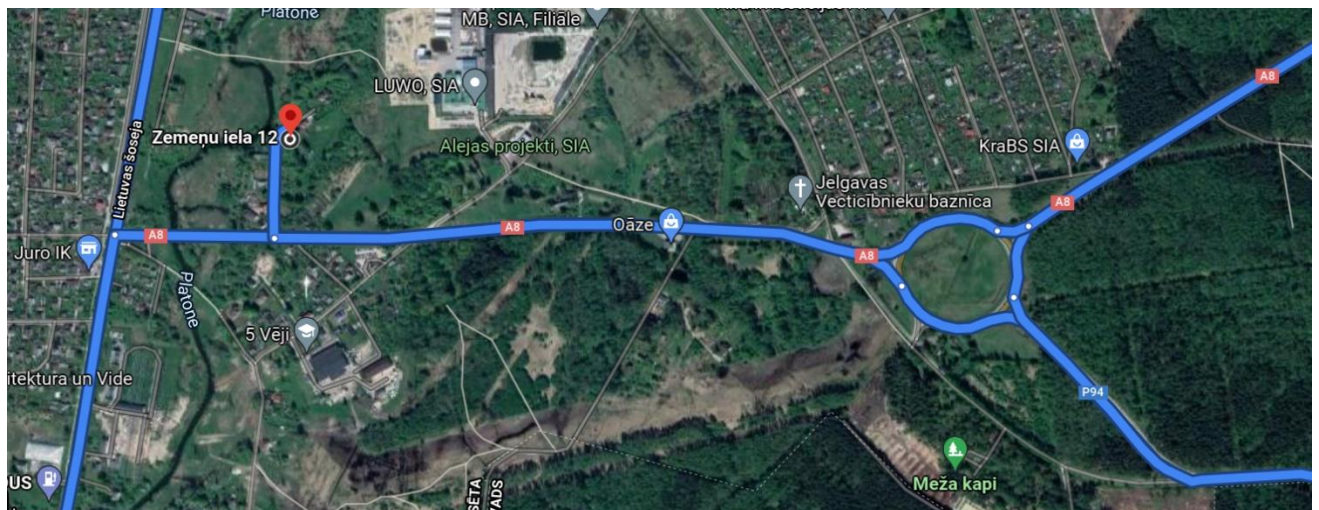
² Atzinumu skatīt Paskaidrojuma raksts 1. pielikums.



16. attēls. Izkopējums no LVĢMC Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte. Avots: <https://videscentrs.lvĢmc.lv/>

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldībai piederošas ielas – Zemeņu ielas. Apmēram 70 m attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas Valsts galvenais autoceļš A8 (Rīga-Jelgava-Lietuvas robeža (Meitene)) – Miera iela. Valsts galvenais autoceļš A8 ir potenciālais vides trokšņa avots pieguļošajās teritorijās. Faktisko trokšņu emisijas līmeni iespējams noteikt, veicot modelēšanu un trokšņu mērījumus. Jelgavas valstspilsētai nav veikta trokšņa līmeņa noteikšana un stratēģiskā kartēšana. Atbilstoši 2014.gada 24.janvāra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” (turpmāk – Noteikumi Nr.16) aglomerācijas pašvaldībai, kurā iedzīvotāju skaits pārsniedz 100 000 un iedzīvotāju blīvums pārsniedz 500 iedzīvotāju uz kvadrātmetru, izstrādā trokšņa stratēģisko karti. Jelgavas valstspilsēta neatbilst šādiem raksturlielumiem.

Trokšņa samazināšanas līdzekļu efektivitātes galvenās prasības nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tai skaitā Noteikumu Nr. 16 un 2015. gada 1. jūlija Latvijas būvnormatīva LBN 016-15 „Būvakustika” prasībām.



17. attēls. Transporta kustības shēma. Avots: Google Maps

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Detālplānojuma teritorija ir Jelgavas valstspilsētas teritorijas daļas plānojums, kuru izstrādā saskaņā ar vietējās pašvaldības Teritorijas plānojumu, atbilstoši mēroga noteiktībai detalizējot un precizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka zemesgabala sadales iespējas, veidojot jaunas zemes vienības savrupmāju apbūvei, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, nosakot apbūves nosacījumus, lai plānotā apbūve iekļautos Zemeņu ielai pieguļošajā apbūves struktūrā.

Detālplānojuma teritorijas attīstības mērķis ir efektīvi, mērķtiecīgi un racionāli izmantot teritoriju, atbilstoši Jelgavas attīstības tendencēm, lai panāktu teritorijas atļautās funkcijas kvalitatīvu nodrošinājumu un pieejamību.

Detālplānojuma risinājums paredz 7 zemes vienību izveidi savrupmāju apbūvei. Pieklūšana piecām plānotajām zemes vienībām ir risināta no jaunveidojamās ielas, kas pieslēdzas pašvaldības ielai – Zemeņu ielai. Piebraucamā ielas ir izvietota detālplānojuma teritorijas vidusdaļā, kur ap to izvietojamas piecas zemes vienības. Piebraucamā iela noslēdzas ar apgriešanās laukumu. Iela nodalāma kā atsevišķa zemes vienība. Pieklūšana pārējām divām zemes vienībām tiek saglabāta esoša no Zemeņu ielas.

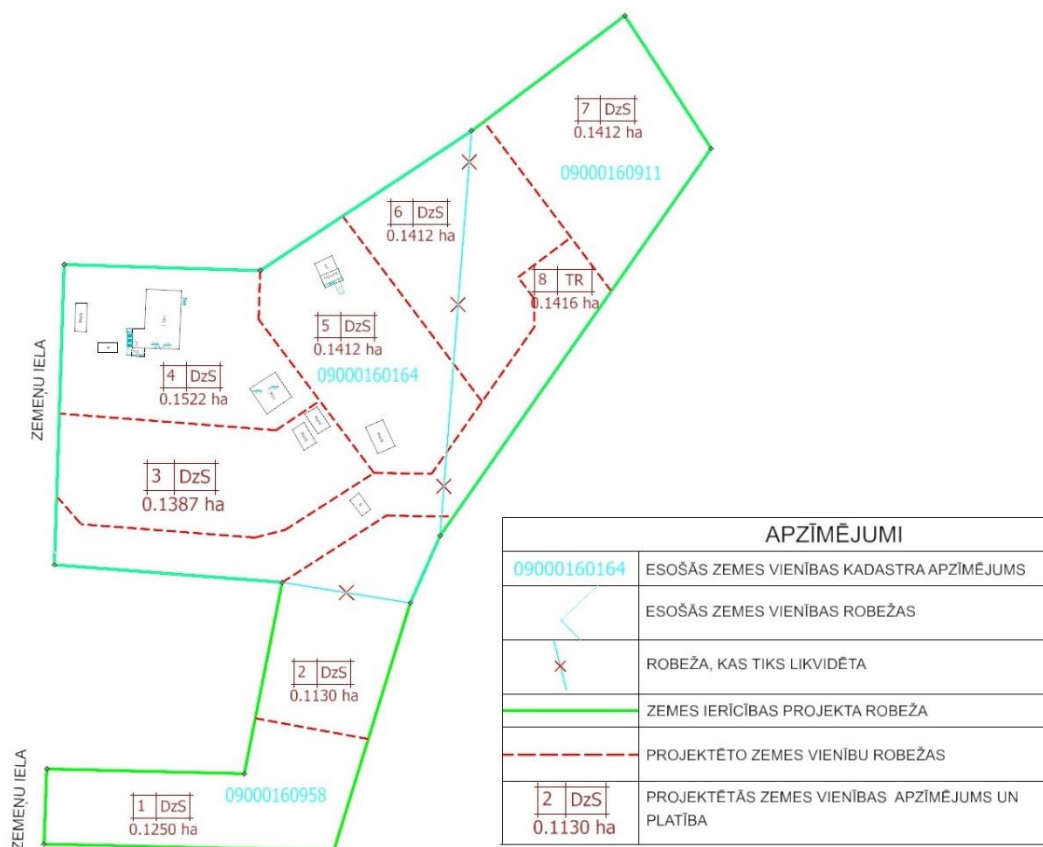
Detālplānojuma īstenošanas rezultātā atbilstoši Teritorijas plānojuma un Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) nosacījumiem tiks nodrošināta jaunu mājokļu attīstībai.

1.4.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA UN ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un Noteikumu Nr. 628 46.2.1. apakšpunkta un 140. punkta prasības.

Detālplānojuma risinājums paredz nekustamā īpašuma sadalīšanu kopumā astoņās zemes vienībām, no kurām septiņas zemes vienības (no Nr. 1 līdz Nr. 7) tiek plānotas savrupmāju apbūvei (funkcionālais zonējums - Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS), un viena zemes vienība (Nr. 8) tiek paredzēta transporta infrastruktūras attīstībai (funkcionālais zonējums - Transporta infrastruktūras teritorija (TR). Noteikumu Nr. 240 15. punkts nosaka, ka *“Teritorijas plānojumos, lokālplānojumos vai detālplānojumos nosaka funkcionālās zonas, lai parādītu un nodalītu dažādu teritoriju atšķirīgās funkcijas un pazīmes, kā arī noteiktu atļautos izmantošanas veidus”*).

Plānoto zemes vienību platības savrupmāju apbūvei atbilst Teritorijas plānojuma TIAN 130. punkta prasībām, kas nosaka, ka jaunizveidojamā zemes gabala minimālā platība ir 1000 m². Noteikumu Nr. 240 11. punkts nosaka, ka prasības par zemes vienību minimālo platību nav attiecināmas, ja zemes vienība nepieciešama inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras nodrošināšanai.



18. attēls. Plānotās zemes vienības

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu priekšlikums sagatavots saskaņā ar 2006. gada 20. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" (turpmāk – Noteikumi Nr. 496). Saskaņā ar Noteikumi Nr. 496 plānotām dzīvojamās apbūves zemes vienībām līdz plānotās ielas, un elektroapgādes inženiertīklu izbūvei, paredzēts noteikt nekustamā īpašuma lietošana mērķi "Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (kods 0600).

2. tabula.

Nekustamo īpašumu lietošanas mērķu un adresācijas priekšlikums

Projektētā zemes vienība	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM)		Adresācijas priekšlikums
	NĪLM nosaukums un kods līdz plānotās jaunveidojamās ielas (piebraucamā ceļa) un elektroapgādes inženiertīklu izbūvei līdz zemes vienībai	NĪLM kods pēc plānotās jaunveidojamās ielas (piebraucamā ceļa) un elektroapgādes inženiertīklu izbūvei līdz zemes vienībai	
Nr. 1	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme 0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0601	Zemeņu iela 10E
Nr. 2	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme 0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0601	Zemeņu iela 12B
Nr. 3	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme 0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0601	Zemeņu iela 12A
Nr. 4	Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0601		Zemeņu iela 12
Nr. 5	Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0601		Zemeņu iela 12C

Projektētā zemes vienība	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM)				Adresācijas priekšlikums
	NĪLM nosaukums un kods līdz plānotās jaunveidojamās ielas (piebraucamā ceļa) un elektroapgādes inženiertīklu izbūvei līdz zemes vienībai		NĪLM kods pēc plānotās jaunveidojamās ielas (piebraucamā ceļa) un elektroapgādes inženiertīklu izbūvei līdz zemes vienībai		
Nr. 6	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Zemeņu iela 12D
Nr. 7	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Zemeņu iela 12E
Nr. 8	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā			1101	Zemeņu iela

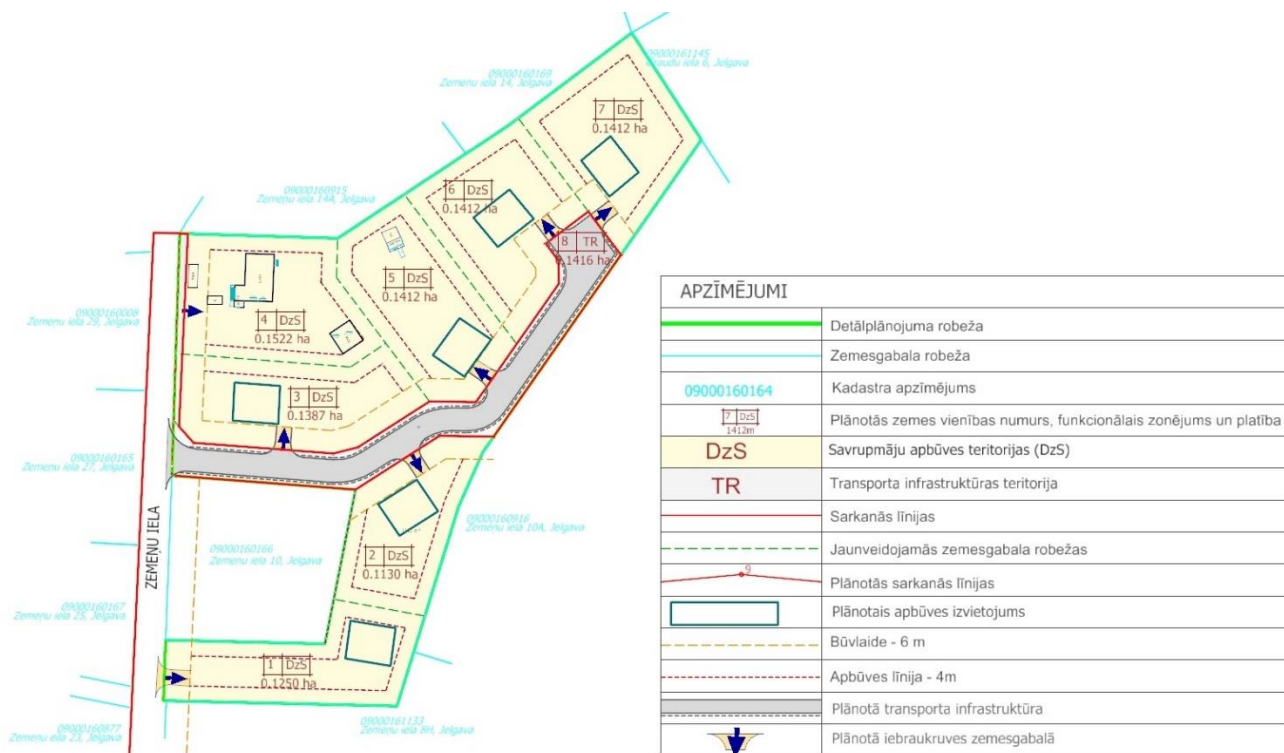
1.4.2. DZĪVOJAMAI APBŪVEI PAREDZĒTĀS TERITORIJAS

Detālplānojums nosaka detalizētus teritorijas izmantošanas, apbūves noteikumus, paredzot teritorijā attīstīt savrupmāju apbūvi līdz 2 stāviem (zemes vienības Nr. 1 - Nr. 7), līdz ar to veidojot papildinājumu esošajai savrupmāju apbūvei pie Zemeņu ielas. Zemes vienībām (Nr. 1 - Nr. 7) tiek noteikta viena atļautā izmantošana – Savrupmāju apbūve (1101). Apbūves rādītāji zemes vienībās noteikti saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

Detālplānojuma risinājumos ir noteiktas apbūves izvietojuma zonas, kuras veido būvlaide, kas noteikta 6 metru attālumā no Zemeņu ielas un jaunveidojamās iebraucamās ielas sarkanajām līnijām un, apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no zemes vienību robežām. Noteikumi Nr. 240 nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieto ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienības robežas. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insulācijas jomā un ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, tādējādi veidojot ainaviski pievilcīgu vidi un maksimāli saglabājot teritorijā augošos kokus. Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojumam jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī ievērot konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansablī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.

TIAN 132. punkts ir noteicis, ka “*minimālais jaunveidojamās zemes vienības platums - 20 m*” šī prasība tiek ievērota veidojot visas apbūvei paredzētās zemes vienības, izņemot zemes vienību Nr. 1, kur zemes vienības platums pret Zemeņu ielu ir izveidojies vēsturiski un ielas frontes platums ir nepilni 16 m. Uzskatām, ka TIAN 132. punkta prasība uz zemes vienību Nr. 1 nav attiecināma, jo nav plānota jauna zemes vienība, bet no esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 09000160958 ir atdalāma zemes vienība 0.0767 ha platībā, lai tiktu izveidota zemes vienība Nr. 2. Zemes vienībā Nr. 1 apbūvi ir iespējams izvietot zemes vienības dziļumā, līdzīgi, ka tas būtu, ja netiktu paredzēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 09000160958 platības maiņa.



19. attēls. Detālpārplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums.

1.4.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālpārplānojuma teritorijas sasaisti ar Jelgavas valstspilsētu un blakus esošajām teritorijām nodrošina Jelgavas valstspilsētas esošais ielu tīkls. Piekļuve ir nodrošināta no pašvaldības ielas – Zemeņu ielas, kur pieslēdzama jaunveidojamā piebraucamā iela (zemes vienība Nr. 8).

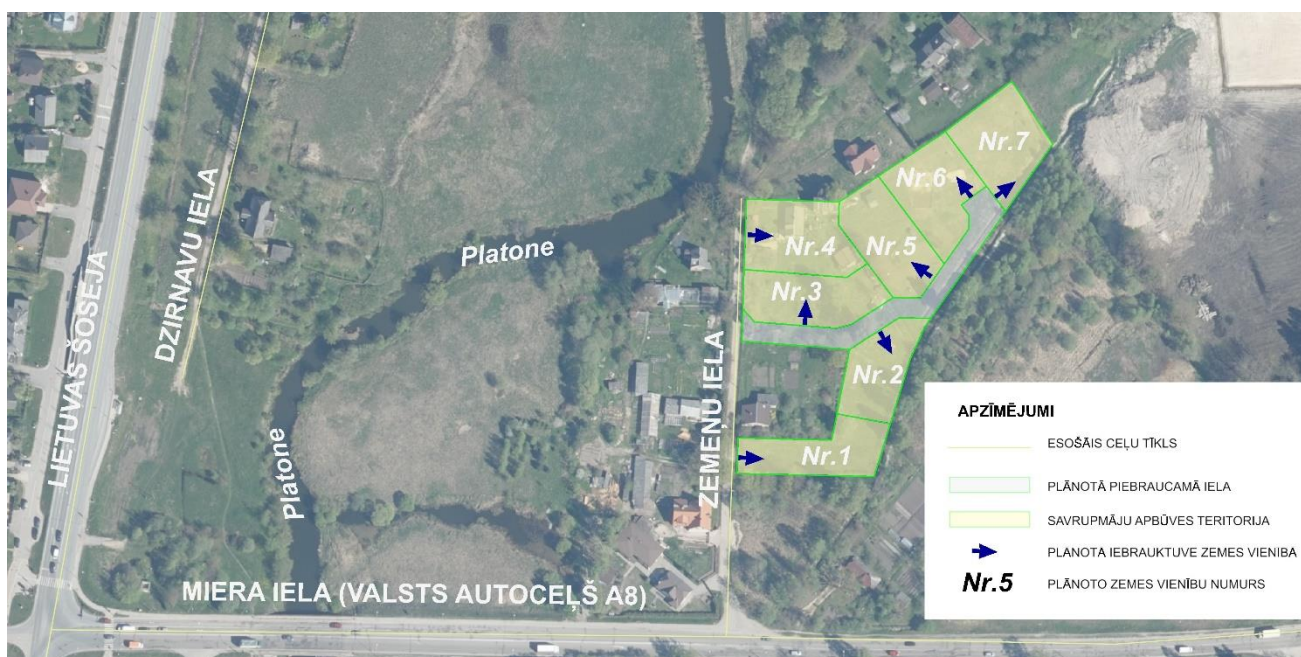
Zemeņu ielas sarkano līniju platums pie detālpārplānojuma teritorijas ir 9 metri, līdz ar to jaunveidojamai piebraucamajai ielai sarkanās līnijas ir noteiktas līdzvērtīgā platumā – 9 m.

Ņemot vērā to, ka Detālpārplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, un to, ka Detālpārplānojumā plānotā jaunveidojamā piebraucamā iela netiek, un netiks izmantota piekļuves nodrošināšanai kaimiņu zemes vienībām, tad to paredzēts veidot kā dzīvojamās zonas ielu ar samazinātu braukšanas ātrumu, kurā priekšroka dodama gājējiem un velobraucējiem. Ņemot vērā minēto, visa veida transporta un gājēju kustība tiek organizēta pa vienotu cietā seguma brauktuvi 6 m platumā. Jaunveidojamai piebraucamajai ielai ir pielietojami saskaņā ar Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi.

Plānotās jaunveidojamās piebraucamās ielas galā ir paredzēts izbūvēt apgriešanās laukumu 12 x 12 metru platumā. Noteikumu Nr. 240 84. punktā ir noteikts: “Plānotajām ielām un ceļiem blīvas apbūves teritorijās maksimāli pieļaujamais strupceļa garums ir 150 m. Ja strupceļa garums pārsniedz 50 m, ierīko apgriešanās laukumu. Apgriešanās laukumu parametrus nosaka tādā apmērā, lai tiktu nodrošināta glābšanas un tehniskās palīdzības autotransporta netraucēta apgriešanās.” Plānotās jaunveidojamās piebraucamās ielas garums ir 140 m, līdz ar to risinājumi atbilst Noteikumu Nr. 240 prasībām.

Ielu šķērsprofilus un sarkano līniju izvietojumu skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 3 “Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma”.

Zemes vienībām Nr. 1 un Nr. 4 piekļūšana tiks nodrošināta no pašvaldībai piederošās Zemeņu ielas, īpašumiem Nr. 2-3 un Nr. 5-7 no jaunveidojamās piebraucamās ielas.



20. attēls. Transporta kustības shēma detālpārplānojuma teritorijā.

Brauktuves, apgaismojuma un inženierkomunikāciju risinājumi (piemēram, brauktuves apmaļu risinājums u.tml.) un to izvietojums ir precizējams attiecīgo būvprojektu izstrādes ietvaros. Jaunveidojamās piebraucamās ielas šķērsprofilā, lietus ūdeņu savākšanai no ielas, ir izvietojama atklāta lietus ūdeņu savākšanas ievalka.

1.4.4. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Zemes vienībām apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Teritorijas plānojuma prasībām un aizsargjoslu noteikšanas metodikām. Plānojuma Grafiskās daļas kartēs „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un “Zemes ierīcības projekts” apgrūtinājumi attēloti un noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos.

Aizsargjoslu platības nosakāmas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus.

1.4.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības.

Visas nepieciešamās projektējamās inženierkomunikācijas izvietojamas plānotās jaunveidojamās ielas (piebraucamā ceļa) un pieguļošās Zemeņu ielas sarkanajās līnijās. Detālpārplānojumā paredzēta orientējoša novietne sekojošu projektējamo inženierkomunikāciju izbūvei.

1.4.5.1. Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajās Zemeņu ielas sarkanajās līnijās, ārpus ielas brauktuves, atrodas elektronisko sakaru tīkla kabeļu trase.

Detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 09000160958 ziemeļu daļā šķērso elektronisko sakaru tīkla kabeļu trase, kurai noteikta aizsargjosla. Minētās trases pārvietošanai, ir pieprasāmi SIA "TET" tehniskie noteikumi un tīkla pārvietošana veicama par elektronisko sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem.

Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" attēlots kabeļu kanalizācijas perspektīvais izvietojums.

1.4.5.2. Gāzes apgādes tīkli

AS "GASO" 22.06.2021. izsniegtajos tehniskajos noteikumos Nr.15.1-2/2345 informē, ka detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0,4 MPa. Detālplānojuma risinājumi nodrošina gāzes tīkla attīstību. Jaunveidojamās ielas (piebraucamā ceļa) sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta perspektīviem gāzes apgādes tīkliem.

Turpmākajā projektēšanas gaitā pie tehniskā projekta izstrādāšanas paredzēt iespējas gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi.

1.4.5.3. Ūdensapgāde

Saskaņā ar SIA "Jelgavas ūdens" 2021. gada 7. jūlija nosacījumiem Nr. 728/03-01, pieslēgums centralizētajam ūdensapgādes tīklam ir iespējams pie Zemeņu ielas Ø100 mm ūdensvada Zemeņu ielas un Graudu ielas krustojumā. Minētā iespējamā pieslēguma vieta atrodas apmēram 450 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas.

Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei kā pagaidu risinājums paredzēta individuāla ūdensapgāde katrā no projektētām zemes vienībām. Kapu aizsargjoslā jaunas dzeramā ūdens ņemšanas vietas var ierīkot, ja ir veikti iespējamās dzeramā ūdens ņemšanas vietas bakterioloģiskās aizsargjoslas aprēķini un konstatēts, ka iespējams nodrošināt kvalitatīvu dzeramo ūdeni. Šāds risinājums nav pretrunā ar:

- ✓ Teritorijas plānojuma TIAN 43.punktu, kurš nosaka, ka *"Pieslēgšanās centralizētās ūdensapgādes un/ vai kanalizācijas tīkliem ir obligāta, ja esošie maģistrālie vai sadalošie sadzīves kanalizācijas un/ vai ūdensapgādes tīkli atrodas līdz 50 m attālumā no jaunbūvējamā vai pārbūvējamā objekta zemes vienības robežas un, ja saskaņā ar izdotajiem tehniskajiem noteikumiem pieslēgšanās tiem ir iespējama"*;
- ✓ Noteikumu Nr. 240 151. punktu, kurš nosaka, ka *"Pilsētās un ciemos, kas atrodas šo noteikumu 150. punktā minētajās apbūves teritorijās, kuras nav iekļautas teritorijās ar īpašiem noteikumiem (TIN1), kā pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei var ierīkot vietējo ūdensapgādi un decentralizētas kanalizācijas sistēmas, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts"*.

Detālplānojuma teritorijā ūdensapgādes risinājums paredz perspektīvu pieslēgumu ūdensapgādes sistēmai pēc tās izbūves līdz detālplānojuma teritorijai. Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" attēlota plānotā ūdensapgādes tīkla izvietojums plānotās jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās.

Atbilstoši Ministru kabineta 30.06.2016. noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" (turpmāk - 19. punktam ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt divos gadījumos - ārpus pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijas atsevišķām daudzdzīvokļu ēku un viensētu grupām, ja tur nav publisku vai ražošanas telpu, kā arī publiskām būvēm, kuru būvapjoms nepārsniedz 1000 m³, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta, vai, pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijā atsevišķi esošām mazstāvu dzīvojamām ēkām un savrupmājām, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta.

Nepilnu 70 m attālumā atrodas ūdenstilpne (Platonas upe), kur iespējams nodrošināt ūdens ņemšanu ugunsdzēsības vajadzībām. Atbilstoši noteikumu Nr. 326 prasībām papildu ūdens ņemšanas vieta detālplānojuma teritorijā šobrīd nav nepieciešama. Veicot centralizētā ūdensvada izbūvi, Zemeņu ielā pieredzēt ugunsdzēsības hidranta izbūvi atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

1.4.5.4. Kanalizācija

Saskaņā ar SIA "Jelgavas ūdens" 2021. gada 7. jūlija nosacījumiem Nr. 728/03-01, pieslēgums centralizētajam sadzīves kanalizācijas tīklam ir iespējams pie Lietuvas šosejas Ø200/400 mm sadzīves kanalizācijas vada Lietuvas šosejas, Platonas ielas, Pureņu ielas un Miera ielas krustojumā. Minētā iespējamā pieslēguma vieta atrodas apmēram 500 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas.

Detālplānojuma teritorijā plānots izvietot decentralizētas notekūdeņu savākšanas un/ vai attīrīšanas iekārtas katrā jaunizveidotajā zemes vienībā atsevišķi. Šāds risinājums nav pretrunā ar:

- ✓ Teritorijas plānojuma TIAN 43. punktu, kurš nosaka, ka *"Pieslēgšanās centralizētās ūdensapgādes un/ vai kanalizācijas tīkliem ir obligāta, ja esošie maģistrālie vai sadalošie sadzīves kanalizācijas un/ vai ūdensapgādes tīkli atrodas līdz 50 m attālumā no jaunbūvējamā vai pārbūvējumā objekta zemes vienības robežas un, ja saskaņā ar izdotajiem tehniskajiem noteikumiem pieslēgšanās tiem ir iespējama"*;
- ✓ Noteikumu Nr. 240 151. punktu, kurš nosaka, ka *"Pilsētās un ciemos, kas atrodas šo noteikumu 150. punktā minētajās apbūves teritorijās, kuras nav iekļautas teritorijās ar īpašiem noteikumiem (TIN1), kā pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei var ierīkot vietējo ūdensapgādi un decentralizētas kanalizācijas sistēmas, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts"*.

Tehniskie decentralizēto kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, izvērtējot teritorijas apbūves raksturu un lielumu, kā arī citus aspektus, kas var būt noteicoši izvēlētajās decentralizētās kanalizācijas sistēmas kvalitatīvas darbības nodrošināšanai.

Decentralizētas kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem

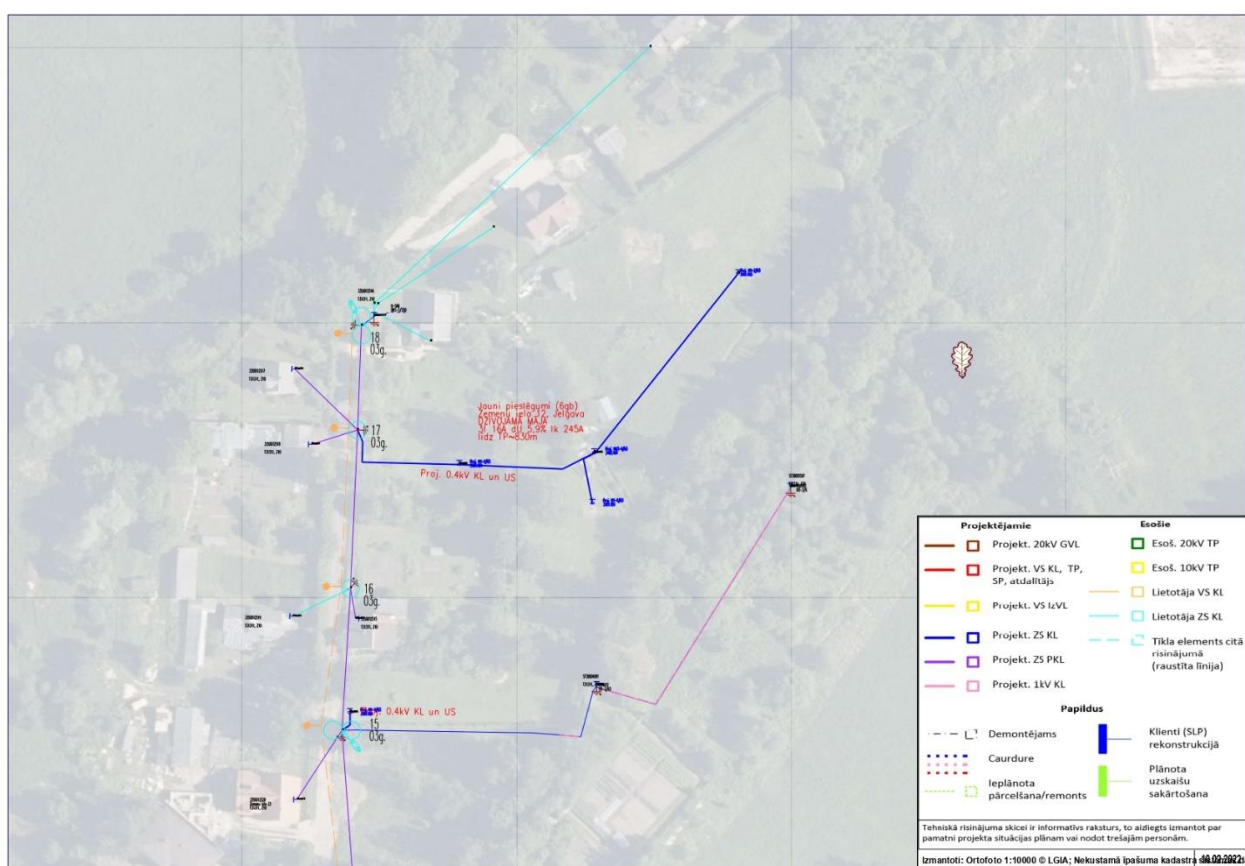
aktiem par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību.

Izvēloties jebkuru no decentralizēto sistēmu risinājumiem, ir svarīgi, lai pie notekūdeņu savākšanas un/ vai attīrīšanas iekārtas var piebraukt apkopes automašīnas, līdz ar to kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk piebrauktuvei, kas nākotnē var prasīt mazākus finanšu ieguldījumus sistēmas pārslēgšanai pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, pēc to izbūves.

Detālpārplānojuma teritorijā paredzēts perspektīvs pieslēgums centralizētai sadzīves notekūdeņu savākšanas sistēmai pēc tās izbūves līdz detālpārplānojuma teritorijai. Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" attēlota plānotā sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkla izvietojums plānotās jaunveidojamās ielas (piebraucamā ceļa) sarkanajās līnijās.

1.4.5.5. Elektroapgādes tīkli

Atbilstoši AS "Sadales tīkls" 18.06.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr.30AT00-05/TN-26094, detālpārplānojuma teritorijā atrodas esošie AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti – (0,23 – 20) kV elektropārvades līnijas, a.st., TP u.c. elektroietaisies). Elektroapgādes gaisvadu līnijai noteikta aizsargjosla atbilstoši Aizsargjoslu likumam.



21. attēls. Elektroapgādes shēma atbilstoša AS "Sadales tīkli" 10.02.2022. tehniskiem noteikumiem Nr. 103814229; Nr. 103813220; Nr. 103815228.

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai māsāimniecībai vidēji varētu būt 10kV/16A, tas ir, kopējā nepieciešamā vienlaicīgā maksimālā slodze var sasniegt 60kV/96A.

11.02.2022. saņemti AS "Sadales tīkls" elektroietaišu ierīkošanas tehniskie noteikumi Nr.103814229; Nr.103813220; Nr.103815228. Saskaņā ar izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma risinājumi paredz vietu 0,4kV elektrotīklu izbūvei, no transformatora TP_T31311, ielu sarkano līniju robežās ar ievadiem līdz katrai zemes vienībai, paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapjiem. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietošanu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m-0,5m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Detālplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3.,8.-11. punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Energētikas likuma 19.,191, 23. un 24. pants.

Plānotās ielas sarkanajās līnijās paredzēta orientējoša novietne projektējamam apgaismes kabelim.

1.4.5.6. Meliorācija un lietus ūdens savākšana

Detālplānojuma teritorijā ir izveidoti, un saglabājami novadgrāvji. Jaunveidojamās piebraucamās ielas šķērsprofilā ir izvietoama atklāta lietus ūdeņu savākšanas ievalka. Apbūves teritorijās lietus ūdeņus paredzēts iesūcināt gruntī vai pa reljefu novadīt grāvī.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorija ir apgūstama vienā kārtā. Pēc piekļuves nodrošināšanas ir iespējama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.

PIELIKUMS



SIA „AB Timber”
Reģ.Nr.40003894611
Juridiskā adrese: Laimdotas iela 1b-4, Rīga, LV 1006

Rīgā, 2022. gada 07. jūnijā

Atzinums par koku stāvokli īpašumā Zemeņu iela 12, Jelgava (zemes vien. kad. apzīm. 0900 016 0164)

Dotais atzinums sastādīts pēc projektētāja pieprasījuma sakarā ar plānotajiem būvniecības darbiem dotajā īpašumā. Koku inventarizācija (koku vizuāla novērtēšana) veikta 20 kokiem. Inventarizācija ietver – teritorijas apsekošanu, stumbra apkārtmēra uzmērīšanu, koksnes vainu vizuālu novērtēšanu. Koku fiziskais stāvoklis novērtēts pēc 10 baļļu sistēmas (skat. tabulu Nr.2). Koku vitalitāte vērtēta 4 pakāpēs- *augsta, vidēja, zema, nokaltis*, koku vecumposms novērtēts 5 pakāpēs (skat. tabulu Nr.3).

Apsekošanas dati:

datums - 2022. gada. 04 jūnijs; meteoroloģiskie apstākļi – saulains, gaisa temperatūra +17°C izpētes metode - teritorijas apsekošana, augošu koku stumbru diametru un augstumu uzmērīšana, vainaga projekcijas diapazona noteikšana, koksnes vainu vizuāla konstatācija, izvērtēšana dižkoka statusa atbilstībai saskaņā ar 2010.gada 16. marta Ministru kabineta noteikumiem Nr. 264 un saglabājamā koka statusam Rīgas domes 2015. gada 9.jūnija saistošo noteikumu Nr. 154 izpratnē.

Teritorijas statuss:

Apsekotā platība atrodas Jelgavā, Zemeņu ielā 12. Īpašuma ziemeļu un rietumu robežas pieguļ individuālās apbūves teritorijām, austrumu robeža pieguļ Rožu ielai un dienvidu robeža Kāpu ielai. Īpašuma kopējā platība ~1.2 ha.

Teritorijas / situācijas apraksts:

Apsekota 21 koks, 15-parastās liepas (*Tilia cordata*), 4 āra bērzi (*Betula pendula*), 1 parastā kļava (*Acer platanoides*) un 1 parastais ozols (*Quercus robur*). Koki atrodas pārsvarā īpašuma centrālajā daļā (skat. pielikumu Nr.1).

Vairumam īpašumā esošo koku vecums 60-75 gadi, Īpašuma teritorijā apsekoto koku kopējais fiziskais stāvoklis vidējs, gandrīz visām liepām konstatēta trupējusi stumbra centrālā daļa, kas šos kokus padara potenciāli bīstamus. Tas nozīmē, ka nepieciešams regulārs monitoring ar mērķi izvērtēt koku augt spēju un vēja noturību. Ja konstatētas stumbra vai zaru plaisas, nolūzuši un iekārušies zari nepieciešams veikt pasākumus bīstamo koku nozāģēšanai. Monitoring veicams pēc vēja brāzmām (vēja ātrums pārsniedz 17m/s), kā arī sala apstākļos, kad novērojams zaru apledošums vai slapja sniega sakrāšanās zaru vainagā.

Augšanas apstākļi- minerāl augsnes ar paaugstinātu gruntsūdens līmeni.

Koku dimensijas un aprakstu skatīt zemāk tabulā nr.1. Koku izvietojumu skatīt pielikumā Nr.1

Dotajā īpašumā plānots veikt dzīvojamo māju būvniecību un labiekārtot apkārtni, pirms tam veicot dotā īpašuma sadalīšanu. Atbilstoši projekta iecerei koku Nr 17. un Nr.18. augšanas vietā plānots piebraucamais ceļš, kā rezultātā minētos kokus plānots likvidēt.

Ja saglabājamo koku zaru vainaga projekcijas zonā plānota ceļu un celiņu ierīkošana, tad zem bruģakmens seguma izvietojami slodzi izlīdzinoši paneļi (Geocell vai analogs), saglabājamās koku saknes resnākas par 1 cm diametrā.

Veicot būvniecības darbus obligāti ievērojami zemāk norādītie koku saglabāšanas pasākumi.
Izpildot un ievērojot zemāk dotos norādījumus koku saglabāšanā, plānotie darbi neatstās būtisku ietekmi uz koku augtspēju.

Apsektie koki neatbilst dižkoku statusam atbilstoši koki 2010.gada 16. marta Ministru kabineta noteikumu Nr. 264. izpratnē.

Zemāk (tabula nr.1) norādīti apsektie koki.

Tabula nr. 1. Inventarizēto koku apzīmējumi un apraksts

Koka vai koku grupas Nr.	Suga	Apkārtnērs (m)/vainaga projekcija (m) /augstums (m)	Fiziskā stāvokļa novērtējums	Vitalitāte/vecumposms	Kopējais koka novērtējums	Apraksts
1.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	1.66/2,0-6,0/16	5	Vidēja / V3	Vērtīgs	Stumbra trupe, kaluši zari vainagā.
2.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	1.33/2,0-6,0/17	5	Vidēja / V3	Vērtīgs	Stumbra trupe
3.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	0.82/0.5-5/17	5	Vidēja / V3	Vērtīgs	Stumbra trupe, nedaudz slīps uz A
4.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	0.92/1,0-5,0/17	5	Augsta/V3	Vērtīgs	Stumbra trupe, nedaudz slīps uz A, 8m augstumā stumbrs dalās 2 asīs.
5.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	1.38/1-5,0/16	5	Vidēja / V3	Vērtīgs	Stumbra trupe
6.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	1.33/1-4/16	5	Nokaltis/V3	Vērtīgs	Stumbra trupe
7.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	1.13/4,0-7,0/17	5	Vidēja / V3	Vērtīgs	Stumbrs 3 m augstumā sadalās 3 asīs.
8.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	1.30/1-5/17	5	Augsta / V3	Vērtīgs	Vienpusējs vainags.
9.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	0.78/1-5/14	5	Vidēja/V2	Vērtīgs	Agrākos gados nozāģētas celma atvases, sakņu trupe. Vienpusējs vainags.
10.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	0.83/1-5/14	5	Vidēja/V2	Vērtīgs	Vienpusējs vainags, sakņu trupe.
11.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	0.86/1-4/13	5	Augsta / V2	Vērtīgs	Vienpusējs vainags, sakņu trupe.
12.	Parastā liepa	0.89/1-	5	Augsta / V2	Vērtīgs	Vienpusējs vainags, sakņu trupe.

3

	(<i>Tilia cordata</i>)	5/13				
13.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	1.13/2,0-5,5/13	5	Augsta/V3	Vērtīgs	Stumbra trupe, "stresa" zari, nedaudz slīps Z virzienā.
14.	Āra bērzs (<i>Betula pendula</i>)	1.74/3,0-7,0/22	5	Augsta/V3	Vērtīgs	Zaru vainagu veido 3 asis, stumbra trupe, dobumā putnu ligzda. Sakarā ar ēku tuvumu apsverama koka atšiešana ar drošības stropēm D un DA pusē.
15.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	1.01/1,0-5,0/17	5	Augsta/ V3	Vērtīgs	Kalst galotne , trupe stumbra lejasdaļā.
16.	Parastā liepa (<i>Tilia cordata</i>)	0.86/1,0-3,0/13	5	Augsta/V3	Vērtīgs	Vienpusējs vainags, trupe stumbra lejasdaļā.
17.	Āra bērzs (<i>Betula pendula</i>)	1.44/2,0-5,0/20	6	Augsta/ V3	Vērtīgs	Nedaudz vienpusējs vainags.
18.	Āra bērzs (<i>Betula pendula</i>)	1.88/2,0-8,0/25	7	Augsta/V3	Vērtīgs	Stumbrs sadalās 2 asīs.
19.	Parastā kļava(<i>Acer platanoides</i>)	1.01/2,0-5,0/19	6	Augsta/V2	Vērtīgs	Veca stumbra plaša , sākās 0,5m augstumā un turpinās līdz 4m augstumam.
20.	Parastais ozols (<i>Quercus robur</i>)	1,24/2,0-8,0/ 19	6	Vidēja / V3	Vērtīgs	Veca, aizaugusi stumbra plaša, blakusesošā kļava ieaugs vainagā.
21.	Āra bērzs (<i>Betula pendula</i>)	1,71/4,0-8,5/ 20	5	Vidēja / V3	Vērtīgs	Veca aizaugusi stumbra plaša, trupējušas zaru vietas 4m augstumā uz stumbra. Iespējama trupe.

4

Koku vērtēšanas kritēriji

Tabula nr.2 Koku fiziskā stāvokļa vērtējums

Vērtējums (balles)	Paskaidrojums
10	Izcils
9	Gandrīz izcils
8	Ļoti labs
7	Labs
6	Gandrīz labs
5	Ar problēmu
4	Bojāts
3	Stipri bojāts
2	Gandrīz beigts
1	Nokaltis

Tabula Nr. 3 Koku vecumposma vērtējums

Vecumposms	Paskaidrojums
V1	Jauns koks, vainags strauji aug uz augšu
V2	Koks gan augstumā, gan platumā sasniedzis reprodūktīvo vecumu
V3	Koks sasniedzis maksimālos izmērus
V4	Koks sarūk augstumā, noveco
V5	Beigts

Tabula Nr. 4. Koku vitalitātes vērtēšanas kritēriji:

Koka vitalitāte – raksturo aktuālo koka dzīvīgumu jeb veselības stāvokli attiecīgajā veģetācijas periodā, ko ietekmē vecumposms, meteoroloģiskie un augšanas apstākļi, slimības, kaitēkļi, bojājumi. Vitalitāte var pasliktināties vai uzlaboties.

Vitalitātes apzīmējums	Kritēriji					kopā punkti
	defoliācija*	dehromācija*	lapu izmērs	viengadīgais dzinumu pieaugums**	viengadīgais mizas pieaugums, plaisāšana**	
augsta (A)	0-15%	0-5%	taksonam atbilstošs	>10 cm	>2mm	13-15
punkti	3	3	3	3	3	
vidēja (V)	16-40%	6-10%	>3/4	5-10 cm	1-2mm	8-12
punkti	2	2	2	2	2	
zema (Z)	>41%	>11%	<3/4	<5 cm	nav <1 mm	<7
punkti	1	1	1	1	1	
nav	100% zaudēta augtspēja					

VISPĀRĒJAS REKOMENDĀCIJAS KOKU SAGLABĀŠANAI PIRMS LABIEKĀRTOJUMU DARBU UZSĀKŠANAS UN TO LAIKĀ

Saglabājamo koku dzīvotspēja ir cieši saistīta ar projektēšanas gaitā izstrādātajiem risinājumiem un koku aizsardzības pasākumu ievērošanu labiekārtošanas darbu laikā. Labiekārtošanas procesa laikā tiek radīts kaitējuma risks kokiem – augsnes sablīvēšana ar smago traktortehniku, rakšanas darbi sakņu zonā u.c. Tādēļ, lai nenodarītu kaitējumu būvniecības un labiekārtojumumu darbu laikā, un nodrošinātu koku ilgtspējību un drošības līmeņa saglabāšanos, ir jāievēro sakņu aizsardzības zonā noteiktie ierobežojumi un koki jānorobežo būvniecības laikā.

1. Veicot būvniecības darbus, lai kokus saglabātu ilglaicīgi, nemazinātu tā augtspēju, kritiskajā (koku stumbra diametrs \times 5) un minimālajā (koku stumbra diametrs \times 10) sakņu aizsardzības zonā nav pieļaujams:
 - 1.1. augsnes/ grunts uzbēršana vairāk kā 5 cm, izņemot ceļa infrastruktūras gadījumā;
 - 1.2. augsnes sablīvēšana, izņemot ceļa infrastruktūras gadījumā;
 - 1.3. īslaicīga vai ilglaicīga kravu, būvmateriālu nokraušana vai tehnikas, pagaidu būvju novietošana;
 - 1.4. ķīmiski vai bioloģiski aktīvu šķīdumu izliešana, izņemot gadījumus, kad tas tiek veikts koku stāvokļa uzlabošanai, atbilstoši sertificēta arborista rekomendācijām;
 - 1.5. augsnes pārmitrināšana/ izskalošana;
 - 1.6. ugunsgrūdu kurināšana;
 - 1.7. citas darbības, kas negatīvi ietekmē vai var ietekmēt koku stāvkli, augtspējas samazinājums (ieskaitot arī optimālo (platība zem zaru vainaga projekcijas) sakņu aizsardzības zonu).
2. Saglabājamiem kokiem paredzami stumbru aizsardzības risinājumi, izmantojot individuālos koku aizsardzības vairogus vai pagaidu koka žogus:
 - 2.1. Pirms būvniecības darbu uzsākšanas ap koku stumbru jāveic speciālu individuālo koku aizsardzības vairogu montāža 3 – 4 metru augstumā. Izvietojot vairogus vispirms ap koku spirālveidā novieto gofrēto drenāžas cauruli (diametrs 60 – 80 mm), pēc tam koku stumbru pa perimetru nosedz ar dēļu materiālu un abas kārtas vismaz 2 vietās savelk kopā ar stiepli vai analoģisku materiālu.
 - 2.2. Pagaidu koka žoga uzstādīšana, lai pasargātu no koku sakņu, stumbra un vainaga mehāniskas bojāšanas. Uzsākot būvniecību pie koka, norobežo vismaz kritisko koka sakņu aizsardzības zonu ar 2 metrus augstu blīvu pagaidu koka žogu. Žoga demontēšanu veic, kad labiekārtošanas darbi ir pabeigti. Nožogotajās teritorijā nav pieļaujamas darbības, kas varētu kaitēt koku saknēm un stumbram.
3. Aizliegts apbērt koku kritisko un minimālo sakņu aizsardzības zonu vairāk par 5 cm auglīgās augsnes vai 15 cm un vairāk, rupju šķembu maisījumu tieši uz zemes virskārtas. Gadījumos, kad nepieciešama reljefa pacelšana vairāk par 5 cm, jānodrošina koku sakņu sistēma ar papildus aerāciju un nepieciešams izlīdzinātu slodzi, kas rodas uz sakņu sistēmu. Kā arī aizliegts apbērt koku sakņu kaklu.
4. Lai nodrošinātu koka stabilitāti, ierīkojot apstādījumus zem koku vainagiem, saglabājamas saknes, kas resnākas par 1 cm diametrā. Apstādījumu bedre jāveido ar rokas instrumentiem, atraktās saknes jānotin ar dūtas vai tamlīdzīgu materiālu un jāmitrina. Tievākās saknes jānogriež. Nav pieļaujama sakņu raušana.
5. Rakšanas darbus koku minimālajā sakņu aizsardzības zonā jāveic ar rokām, izmantojot parasto lāpstu vai gaisa lāpstu (airspade), pēc iespējas vairāk saglabājot visas koku saknes. Ja tomēr kādu no saknēm nav iespējams saglabāt, tad tās jānozāģē (saknes, kuru diametrs pārsniedz 1cm) vai smalkākās saknes jāpiegriež ar dārza šķērēm. Aizliegts saknes raut, plēst vai citādi mehāniski bojāt.
6. Būvniecības rezultātā atsevišķiem kokiem tiks skarta kritiskā un minimālā sakņu aizsardzības zona un var būt sakņu virsmas samazinājums. Lai nepasliktinātu koku vitalitāti nepieciešams nodrošināt

Pielikums Nr.1

Apekoto koku izvietojuma shēma
īpašumā Zemeņu iela 12, Jelgavā
(kad apz: 0900 016 0164)

