

DETĀLPLĀNOJUMS

Teritorijai

Kalnciema ceļā 83A, Jelgavā

(kadastra Nr. 0900 013 0001)

I

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma ierosinātājs Nekustamā īpašuma Kalnciema ceļā 83A Jelgavā
Īpašnieks SIA "Sinots nekustamie īpašumi"

Detālplānojuma izstrādātājs SIA "Arhitektūra un vide"
Reģistrācijas numurs 43603016278

2022

Saturs

1. Teritorijas vispārējais raksturojums.....	3
2. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi	5
3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana.....	6
3.1. Piekļuve	9
3.2. Inženiertīkli.....	9
3.3. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi	9
3.4. Dabas vērtības un to aizsardzība	10
4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra.....	16
5. Transporta organizācija.....	18
6. Inženiertehniskais nodrošinājums	20
7. Plānotās aizsargjoslas un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi	
22	

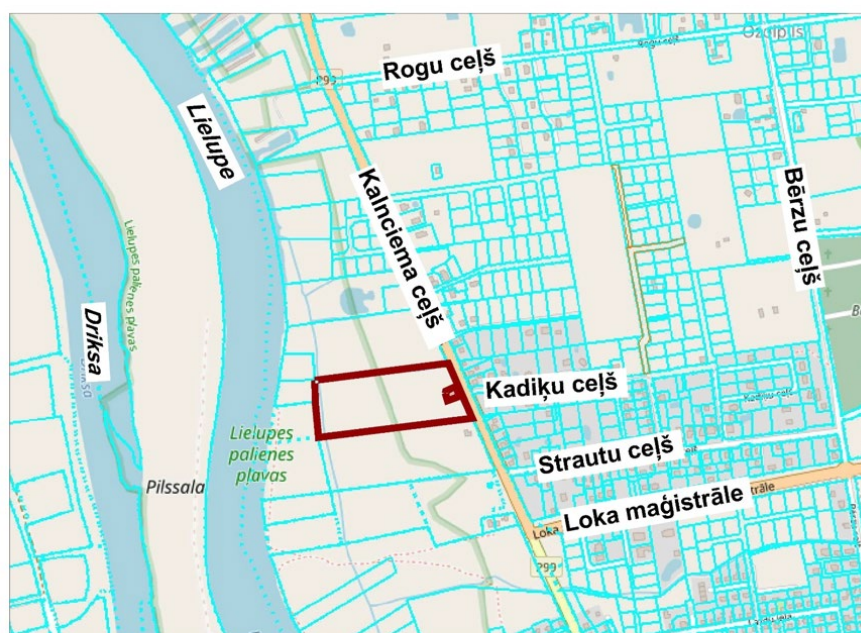
Detālplānojums nekustamajam īpašumam Kalnciema ceļā 83A, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 013 0001, platība 40526 m² (turpmāk tekstā Detālplānojuma teritorija), ir izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 14.05.2021 lēmumu Nr. 2-26.3./3027 “Detālplānojuma izstrādes uzsākšana teritorijai Kalnciema ceļā 83A, Jelgavā”, un saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka SIA “Sinots nekustamie īpašumi” pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt teritorijas sadalīšanu, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertehniskās, un transporta infrastruktūras izvietojumu.

Detālplānojuma projekts izstrādāts ievērojot

- valsts likumus un normatīvos aktus,
- Jelgavas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijas 2007.-2020. gadam,
- Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumus, Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017.gada 23.novembra saistošos noteikumus 17-23 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana" (turpmāk tekstā “Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23”),
- Darba uzdevumu Detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam Kalnciema ceļā 83A, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 013 0001, platība 40526 m²), 1.pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 14.05.2021 lēmumam Nr. 2-26.3./3027
- institūciju izsniegtos nosacījumus. detālplānojuma izstrādei teritorijai Kalnciema ceļā 83A, Jelgavā

1. Teritorijas vispārējais raksturojums

Detālplānojuma teritorija atrodas Jelgavas pilsētas D daļā starp Kalnciema ceļu un Lielupi iepretim blīvai Kalnciema ceļa apbūvei. Pie Kalnciema ceļa detālplānojuma teritorija aptver esošu savrupmāju Kalnciema ceļā 83.



APZĪMĒJUMI
— Detālplānojuma teritorijas robeža

Attēls Nr. 1 Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālpārplānojuma teritorija:

- kopējā platība ir 40526 m²,
- nekustamais īpašums vienas juridiskas personas īpašums,
- ir tieša piekļuve no pilsētas ielas- Kalnciema ceļa.

Detālpārplānojuma teritorija šobrīd netiek saimnieciski izmantota, tā ir pļava, kas vietām apaugusi krūmiem. Koki ar diametru 20cm atrodas galvenokārt Kalnciema ceļa tuvumā un gar grāvjiem.

Detālpārplānojuma teritorijā ir izveidota vaļēju grāvju sistēma ar noteci uz Lielupi.

Detālpārplānojuma teritorijai piekļaujas esoša un plānota savrupmāju apbūve un dabas teritorijas R pusē.

Daļa detālpārplānojuma teritorijas Lielupes tuvumā atrodas Eiropas nozīmes aizsargājamā dabas teritorija Natura 2000 dabas lieguma "Lielupes palienes pļavas" teritorijā, kuras apsaimniekošana noteikta Ministru kabineta 2008.gada 13.maija noteikumos Nr.326 "Dabas lieguma "Lielupes palienes pļavas" individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi". Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "OZOLS" iekļauto informāciju, dabas lieguma teritorijā atrodas īpaši aizsargājams biotops Palieņu zālāji, kas ir iekļauts Ministru kabineta 2017.gada 20.jūnija noteikumu Nr. 350 "Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu" pielikumā.

Zemes vienības daļā, kas atrodas ārpus dabas lieguma teritorijas, saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "OZOLS" iekļauto informāciju, atrodas īpaši aizsargājams biotops Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas 0,5 ha platībā. Tā kā nav tiesisks pamatojums prasībai šo teritoriju apsaimniekot kā zālāju, minētais biotops ir degradēts saimnieciskās darbības rezultātā

Saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra izziņu Nr. 4-6/391 pavasara palu līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību detālpārplānojuma teritorijā ir 3.00 m LAS. Pie 10% applūšanas varbūtības, zemes īpašuma teritorija ar kadastra Nr. 0900 013 0001 pavasara palos var tikt daļēji appludināta. Saskaņā ar "Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23 detālpārplānojuma teritorija, kas atrodas savrupmāju apbūves teritorijā DzS nav norādīta kā applūstošā teritorija.



Attēls Nr. 2. Skats no Kalnciema ceļa uz detālpārplānojuma teritorijas Z daļu 2022.gada aprīlī



Attēls Nr. 3. Skats no Kalnciema ceļa uz detālplānojuma teritorijas D daļu 2022.gada aprīlī

2. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis ir atdalīt dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” teritoriju kā atsevišķu zemes vienību un paredzēt individuālo dzīvojamo māju, inženiertehniskās un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojanas iespējas savrupmāju apbūves teritorijā. Noteikt apbūves parametrus un aizsargjoslas katrai projektētai zemes vienībai.

Detālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Izstrādāti apbūves nosacījumi, kas nosaka konkrētas prasības un apbūves parametrus katrai projektētajai zemes vienībai, t.sk. noteikts apbūves blīvums, pieļaujamo stāvu skaits ēkām, jaunbūvējamo objektu izvietojums attiecīgajās zemes vienībās un citas apbūves prasības;
2. Precizēta dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” robeža;
3. Izvērtētas plūdu riska iespējas un paredzēti risinājumi plūdu riska samazināšanai;
4. Noteiktas būvlaižu, inženiertīklu izvietojums ceļu nodalījumu joslās, noteikti nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi un servitūti;
5. Noteiktas zemes vienībai esošās un projektētās objektu aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām;
6. Noteikts inženiertīklu, ceļu, laukumu, celiņu izvietojums, prasības automašīnu stāvvietām un labiekārtojumam;
7. Savrupmāju apbūves teritorijā izvērtēti zemes vienībā augošie koki un noteiktas prasības to saglabāšanai un aizsardzībai būvniecības laikā;
8. Sniegti risinājumi jaunprojektējamiem ceļiem un to īpašuma piederībai;
9. Izstrādāti detalizēti nosacījumi zemes vienību atļautajai izmantošanai, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM kodu) priekšlikumus;
10. Sniegti adresācijas priekšlikumi plānotajām zemes vienībām.

Plānotā detālplānojuma izstrāde teritorijai Kalnciema ceļā 83A tika izvērtēta Vides pārraudzības valsts birojā un 04.08.2021 tika saņemts Lēmums Nr. 4-02/76 “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”.

Lēmuma pamatojums: Birojs saskaņā ar Likuma 23. trīs prim pantā noteikto izvērtēja Izstrādātājas Iesniegumu un tam pievienoto dokumentāciju par Detālplānojuma izstrādi. Ņemot vērā iesniegto informāciju un Likuma 23. divi prim pantā noteiktos Stratēģiskā novērtējuma nepieciešamības kritērijus, piemērojot citas iepriekš minētās tiesību normas un lietderības apsvērumus, Birojs secina, ka Detālplānojums nav saistīts ar būtiskām vides stāvokli ietekmējošām izmaiņām, Detālplānojums attiecas uz salīdzinoši nelielas teritorijas izmantošanu vietējās pašvaldības līmenī, tajā netiek plānotas Likuma 1. un 2. pielikuma darbības, tajā plānotās darbības, ņemot vērā izvirzītos nosacījumus, nav saistītas ar iespējamu negatīvu ietekmi uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām un mikroliegumiem. Tādejādi Birojs atbilstoši Likuma 23. trīs prim panta 1. punktam secina, ka konkrētajā gadījumā plānošanas dokumenta īstenošanai nav paredzama tik būtiska negatīva ietekme uz vidi, lai piemērotu Stratēģisko novērtējumu.

3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana

Šobrīd detālplānojuma teritorija netiek intensīvi saimnieciski izmantota, tā ir dabīga pļava, kas apaugusi ar krūmiem. Vēsturiski teritorija ir bijusi pļava, kas noganīta un pļauta.



Attēls Nr. 4. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana 2022.gada aprīlī. Skats no Kalnciema ceļa.

Teritorijas reljefs ir ar izteiktu kritumu R virzienā. Zemes virsmas vidējā atzīme pie A robežas pie Kalnciema ceļa ir ap 3,00m LAS -2000.5., teritorijas vidusdaļā aptuveni 2,30m LAS -2000.5., pie R robežas aptuveni 0,80m LAS -2000.5. Grāvju dziļums ir aptuveni 0,5 m.

Detālplānojuma teritorijas A atrodas daļā atrodas lapu koki, galvenokārt bērzi. Detālplānojuma teritorijas R daļā, kas atrodas dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” teritorijā, atrodas galvenokārt krūmi. Tuvināti Kalnciema ceļam, gar grāvjiem un detālplānojuma teritorijas vidusdaļā atrodas bērzi ar stumbra diametru 30-60cm.



Attēls Nr. 5. Detālplānojuma teritorijas apaugums 2022.gada augustā

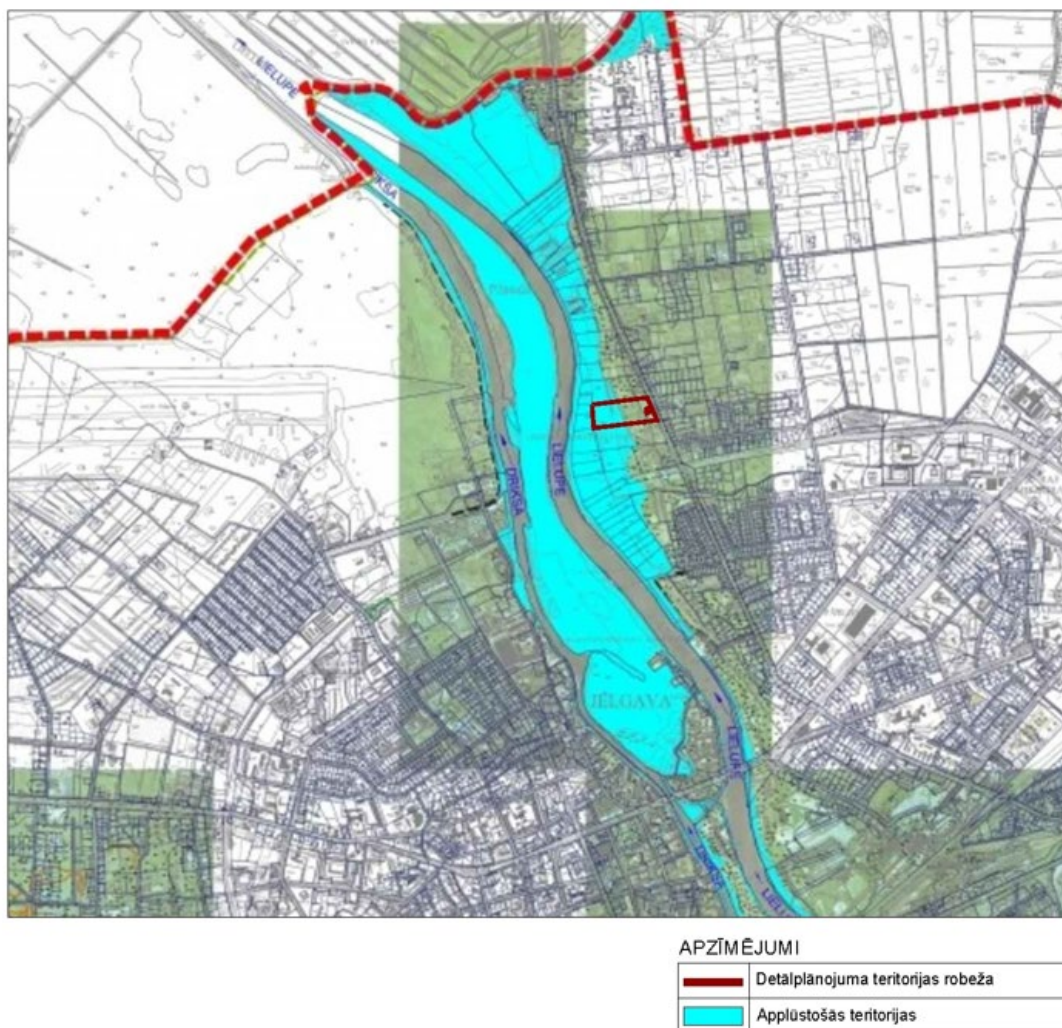


Attēls Nr.6. Koku un krūmu apaugums detālplānojuma teritorijā

Detālplānojuma teritorijas augstuma atzīmes lielā daļā teritorijas, jo īpaši R daļā atbilst plūdu apdraudējuma riskam (pavasara palu līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību detālplānojuma teritorijā ir 3.00 m LAS). Apsekojot teritoriju, konstatēts, plūdu riskam būtiski ir pakļauta tikai dabas lieguma teritorija. Savrupmāju apbūves teritorijas daļa nav pakļauta plūdu riskam, gar teritorijas robežām un arī vidusdaļā ir

izveidota vaļējo grāvju sistēma, kas nodrošina lieko virsūdeņu novadi Lielupes virzienā. Esošas apaugums- lapu koki un krūmi nav raksturīgi applūstošām teritorijām, bez tam pie Kalnciema ceļa izvietotajai savrupmājai un iekoptajam dārzam, kā arī blakus esošajām dzīvojamām mājām nav applūšanas pazīmes.

Saskaņā ar “Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23” tikai detālplānojuma R daļa ir norādīta kā applūstošā teritorija.




Attēls Nr. 7. Applūstošās teritorijas detālplānojuma teritorijā un tās tuvumā. Avots: Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam ar grozījumiem. Applūstošās teritorijas Jelgavas pilsētā

Detālplānojuma teritorija robežojas ar

- pašvaldības ielu- Kalnciema ceļu,
- apbūvētām savrupmāju apbūves teritorijām, kas ir fizisku personu īpašumi,
- valstij un fiziskai personai piederošām dabas teritorijām.



APZĪMĒJUMI

	Detālplānojuma teritorijas robeža
---	-----------------------------------

Attēls Nr. 8. Detālplānojuma teritorija un blakus esošie īpašumi. Avots: kadastrs.lv

3.1. Piekļuve

Piekļuve detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no esošas pilsētas ielas- Kalnciema ceļa. Ir izveidotas nelabiekārtotas iebrauktuves pie detālplānojuma Z un D robežām.

3.2. Inženiertīkli

Detālplānojuma teritorijai nav izveidoti inženiertīklu pieslēgumi, to šķērso 20kV elektropārvades gaisvadu līnija.

Detālplānojuma teritorijas tuvumā Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās ir izvietoti centralizētie inženierkomunikāciju tīkli- elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija, ūdensvads, kanalizācijas vads, gāzesvads, elektropārvades kabeļu līnija.

Detālplānojuma teritorijā ir izveidota vaļēju grāvju sistēma.

3.3. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas esošas un saglabājamās aizsargjoslas:

R daļā:

- Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos,
- 2,0548ha atrodas Dabas liegumā "Lielupes palienes pļavas", kur noteikti individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi,
- 1,9978ha platībā noteikta kā applūstošā (10%applūduma varbūtība) teritorija.

A daļā

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- Kalnciema ceļa sarkanā līnija,

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (pievadam īpašumam Kalnciema ceļā 83, Jelgavā),
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (pievadam īpašumam Kalnciema ceļā 83, Jelgavā),
- apgrūtinājums – iebraucamais ceļš īpašumā Kalnciema ceļā 83.

3.4. Dabas vērtības un to aizsardzība

Detālplānojuma teritorijas R daļa atrodas Eiropas nozīmes aizsargājamā dabas teritorijā Natura 2000 Dabas liegumā “Lielupes palienes pļavas”, kas aizņem aptuveni pusi no detālplānojuma teritorijas. Dabas liegums izveidots, lai saglabātu dabiskās palieņu pļavas Lielupes krastos, īpaši aizsargājamo augu un dzīvnieku sugu dzīvotnes un teritorijai raksturīgo ainavu.

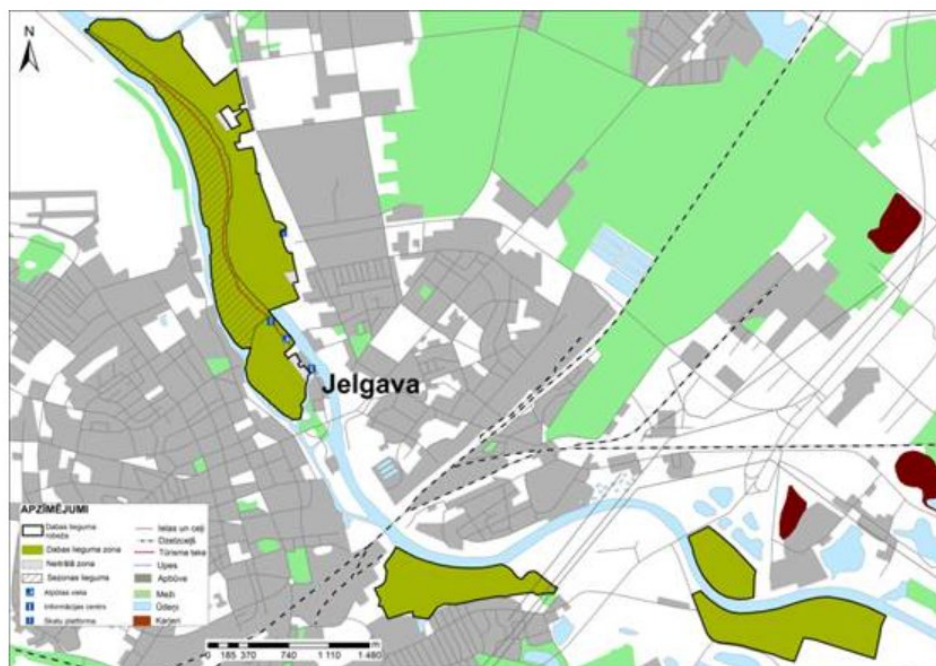
Dabas lieguma izveidošanas un apsaimniekošanas nosacījumu pamatojums:

- Dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” robežas ir noteiktas Ministru kabineta 15.06.1999. noteikumu Nr. 212 **“Noteikumi par dabas liegumiem”** 85. pielikumā.



Attēls Nr.9. Detālplānojuma teritorijas daļa Dabas liegumā "Lielupes palienes pļavas"
 Avots: Ministru kabineta noteikumu Nr. 212 “Noteikumi par dabas liegumiem”
 85.pielikums

- Dabas lieguma aizsardzības un izmantošanas prasības noteiktas Ministru kabineta 13.05.2008.gada noteikumos Nr. 326 **“Dabas lieguma “Lielupes palienes plavas” individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi”**



Attēls Nr.10. Dabas lieguma "Lielupes palienes plavas" funkcionālo zonu shēma.
Avots : Ministru kabineta noteikumi Nr. 326 Dabas lieguma “Lielupes palienes plavas” individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi

Ministru kabineta noteikumi nosaka virkni saimnieciskās darbības ierobežojumus:

Visā dabas lieguma teritorijā ir aizliegts:

- ierīkot jaunus atkritumu poligonus, kā arī piesārņot un piegružot vidi ar atkritumiem un uzglabāt atkritumus tiem neparedzētās vietās;
- kurināt ugunscurus ārpus īpaši norādītām vai speciāli ierīkotām vietām (izņemot ugunscurus tādu ciršanas atlieku sadedzināšanai, kas rodas, izcērtot kokus, krūmus un atjaunojot plavas);
- bez Dabas aizsardzības pārvaldes rakstiskas atļaujas veikt darbības, kas izraisa pazemes ūdeņu, gruntsūdeņu un virszemes ūdeņu līmeņa maiņu;
- iegūt derīgos izrakteņus, izņemot pazemes ūdeni personiskām vajadzībām;
- pārvietoties ar ūdens motocikliem, izņemot valsts un pašvaldību institūciju amatpersonu pārvietošanos, pildot dienesta pienākumus;
- medīt putnus;
- pieļaut lauksaimniecības zemes dabisko apmežošanu;
- uzstādīt vēja ģeneratorus;
- bez Dabas aizsardzības pārvaldes rakstiskas atļaujas ierīkot publiski pieejamus tūrisma infrastruktūras objektus.

Dabas lieguma zonā, kas ir izveidota, lai saglabātu dabiskās palieņu plavas, aizliegts:

- veikt darbības, kuru rezultātā tiek mainīta zemes lietošanas kategorija,
- pļaut plavas virzienā no lauka malām uz centru,
- pārvietoties ar mehāniskajiem transportlīdzekļiem, tai skaitā automašīnām, traktortehniku, motocikliem, tricikliem, kvadracikliem un mopēdiem, kā arī ar dzīvniekiem un pajūgiem ārpus ceļiem, izņemot gadījumus, ja pārvietošanās ir

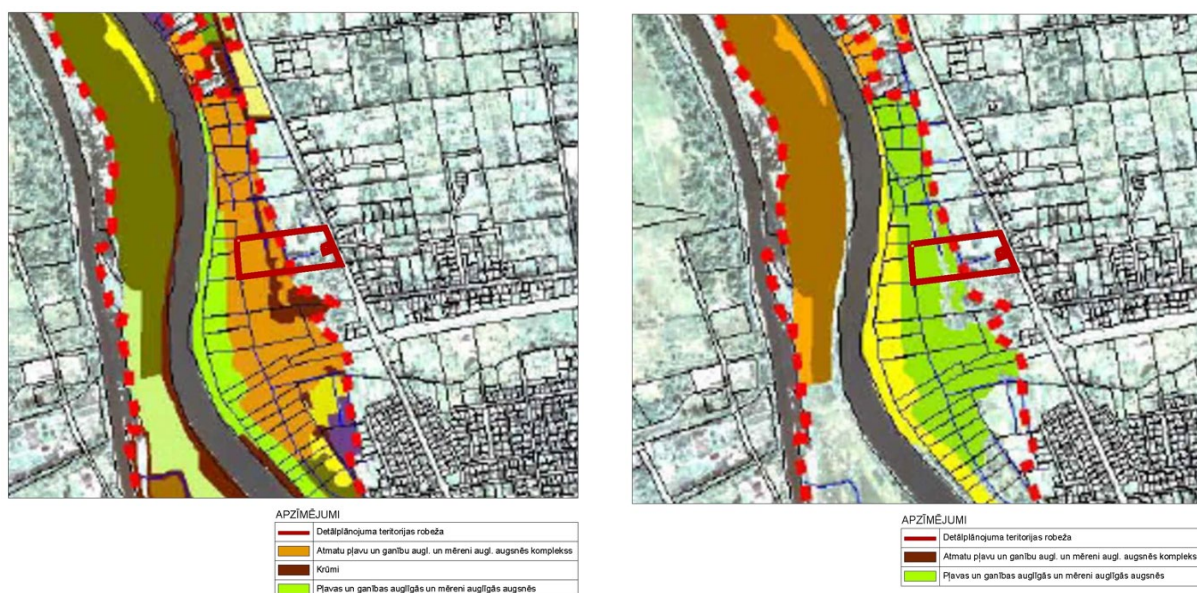
saistīta ar šo teritoriju apsaimniekošanu, uzraudzību, valsts aizsardzības uzdevumu veikšanu vai glābšanas darbiem;

- ierīkot nometnes, celt teltis un kurināt ugunsiskus ārpus īpaši norādītām vai speciāli ierīkotām vietām;
- rīkot autosacensības, motosacensības, ūdensmotosporta un ūdensslēpošanas sacensības, kā arī rallijus, treniņbraucienus un izmēģinājuma braucienus;
- bojāt vai iznīcināt (arī uzarot vai kultivējot) palieņu pļavas un lauces;
- sadalīt zemes īpašumus zemes vienībās, kas mazākas par 10 hektāriem (tai skaitā dalot kopīpašumu), kā arī noteikt lietošanas tiesības kopīpašumam, ja jebkura kopīpašnieka lietošanā paliek mazāk par 10 hektāriem.
- veikt darbības, kas izraisa augsnes eroziju;
- dedzināt sauso zāli un niedres.

- Lai Dabas lieguma teritorijā saskaņotu dabas aizsardzības, rekreācijas un reģiona attīstības intereses, nodrošinot teritorijas vērtību saglabāšanu ir izstrādāts **Dabas lieguma Lielupes palienes pļavas Dabas aizsardzības plāns** laika posmam no 2007. līdz 2017.gadam. Šobrīd Dabas aizsardzības plānam ir rekomendējošs raksturs.

Dokumentā ir uzsvērtā Dabas lieguma vērtība: “Regulāri applūstošās dabiskās pļavas ir bioloģiski nozīmīgas ka viena no pēdējām neregulētajām Lielupes palienes daļām, kā arī nacionālā un starptautiskā mērogā rets un aizsargājams biotops”.

Saskaņā ar Dabas aizsardzības plānu detālplānojuma teritorijas R daļa, kas atrodas dabas lieguma teritorijā, ir pļavas un krūmi, kur sastopamais biotops - Atmatu un pļavu un ganību auglīgās un mēreni auglīgās augsnēs komplekss (pēc Latvijas biotopu klasifikācijas), aizsargājamais biotops - Eitrofu augsto lakstaugu audžu, mēreni mitru pļavu un atmatu komplekss.



Attēls Nr.11. Biotopi un aizsargājamie biotopi detālplānojuma teritorijā. Avots : Dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” dabas aizsardzības plāns 2007.līdz 2017.gadam

Dabas aizsardzības plānā ir noteikti saimnieciskās darbības ierobežojumi

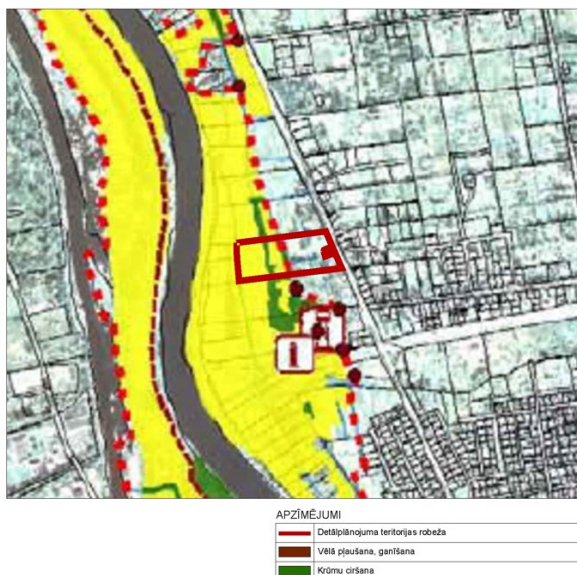
Visā dabas lieguma teritorijā ir aizliegts:

- *ierīkot jaunus atkritumu poligonus un izgāztuves,*
- *bez iepriekšējas rakstiskas saskaņošanas ar reģionālo vides pārvaldi:*
 - *veikt darbības, kas izraisa pazemes ūdeņu, gruntsūdeņu un virszemes ūdeņu līmeņa maiņu,*
 - *veikt arheoloģiskās izpētes darbus;*
- *iegūt derīgos izrakteņus, izņemot pazemes ūdeni personiskajām vajadzībām,*
- *pārvietoties ar ūdens motocikliem un motorjahtām, izņemot valsts un pašvaldību institūciju amatpersonu pārvietošanos, pildot dienesta pienākumus;*
- *veikt putnu medības;*
- *uzstādīt vēja ģeneratorus.*

Dabas lieguma zonā aizliegts:

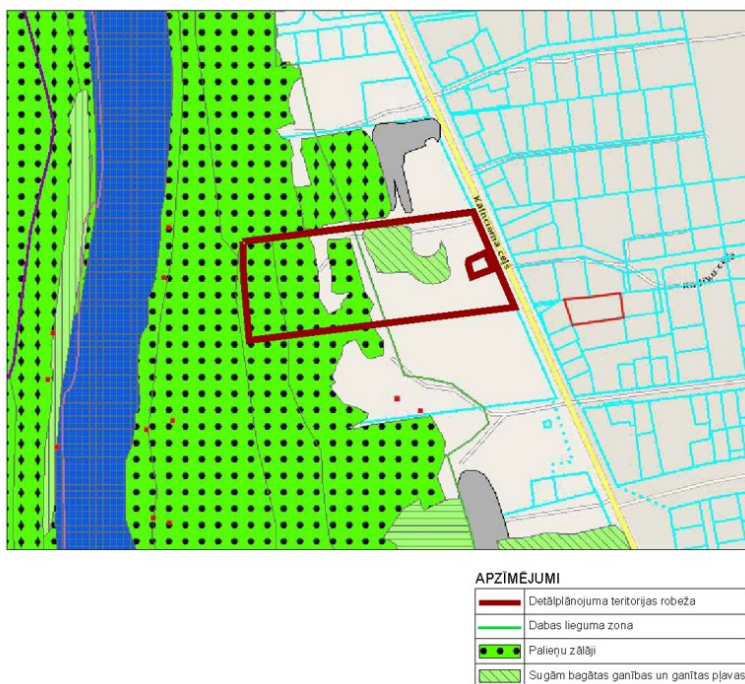
- *veikt zemes transformāciju, izņemot zemes transformāciju dabas aizsardzības plāna paredzētās infrastruktūras ierīkošanai,*
- *izsniegt zemes dzīļu izmantošanas atļauju (licenci);*
- *plaut virzienā no lauka malām uz centru;*
- *nobraukt no ceļiem un pārvietoties ar mehāniskajiem transportlīdzekļiem mopēdiem, motorrolleriem, pajūgiem un zirgiem pa lauksaimniecības zemēm, ja tas nav saistīts ar šo teritoriju apsaimniekošanu vai uzraudzību,*
- *ierīkot nometnes, celt teltis un kurināt ugunsiskus ārpus īpaši norādītām vai speciāli ierīkotām vietām,*
- *rīkot autosacensības, motosacensības, ūdensmotosporta un ūdensslēpošanas sacensības, kā arī rallijus, treniņbraucienus un izmēģinājuma braucienus,*
- *ierīkot savvaļas augu, kā arī produktu pārdošanas un iepirkšanas punktus,*
- *bojāt vai iznīcināt (arī uzarot vai kultivējot) palienu pļavas un lauces,*
- *sadalīt īpašumus zemes vienībās, kas mazākas par 10 hektāriem,*
- *veikt darbības, kas izraisa augsnes eroziju,*
- *bez rakstiskas saskaņošanas ar reģionālo vides pārvaldi:*
 - *organizēt dabā masu sporta, izklaides un atpūtas pasākumus, kuros piedalās vairāk nekā 50 cilvēku,*
 - *veikt ceļu, inženierkomunikāciju un citu inženierbūvju restaurāciju, renovāciju vai rekonstrukciju,*
 - *ierīkot izziņas, atpūtas un tūrisma infrastruktūras objektus, izņemot dabas aizsardzības plānā norādītos,*
 - *ieaudzēt mežu,*
 - *vākt dabas materiālus kolekcijām,*
 - *veikt zinātniskus pētījumus,*
 - *ierīkot jaunas ūdenssporta līdzekļu bāzes,*
- *pieļaut suņu atrašanos dabā bez pavadas un uzpurņa.*

Saskaņā ar Dabas aizsardzības plāna apsaimniekošanas pasākumiem detālplānojuma teritorijas R daļā paredzēta pļavu vēlā pļaušana un krūmu ciršana



Attēls Nr.12. Apsaimniekošanas pasākumi detālplānojuma teritorijā.
Avots : Dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” dabas aizsardzības plāns 2007.līdz 2017.gadam

- Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmas **“OZOLS”** informāciju, dabas lieguma teritorijā atrodas
 - īpaši aizsargājamais biotops Paliņu zālāji, kas ir iekļauts Ministru kabineta 2017.gada 20.jūnija noteikumu Nr. 350 [“Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu”](#) pielikumā. Paliņu zālāji ir nozīmīga īpaši aizsargājamo putnu sugu ligzdošanas vieta.
 - Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas aptuveni 0,5 ha platībā detālplānojuma teritorijas vidusdaļā. Īpaši aizsargājamais biotops Sugām bagātas ganības un ganītas ir iekļauts Ministru kabineta 2017.gada 20. jūnija noteikumu Nr. 350 “Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu” pielikumā.



Attēls Nr. 13. Aizsargājamās dabas teritorijas detālplānojuma teritorijā. Avots: dabas datu pārvaldības sistēmā **“OZOLS”**



Attēls Nr. 14. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana.

3.5. Teritorijas plānotā izmantošana atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam

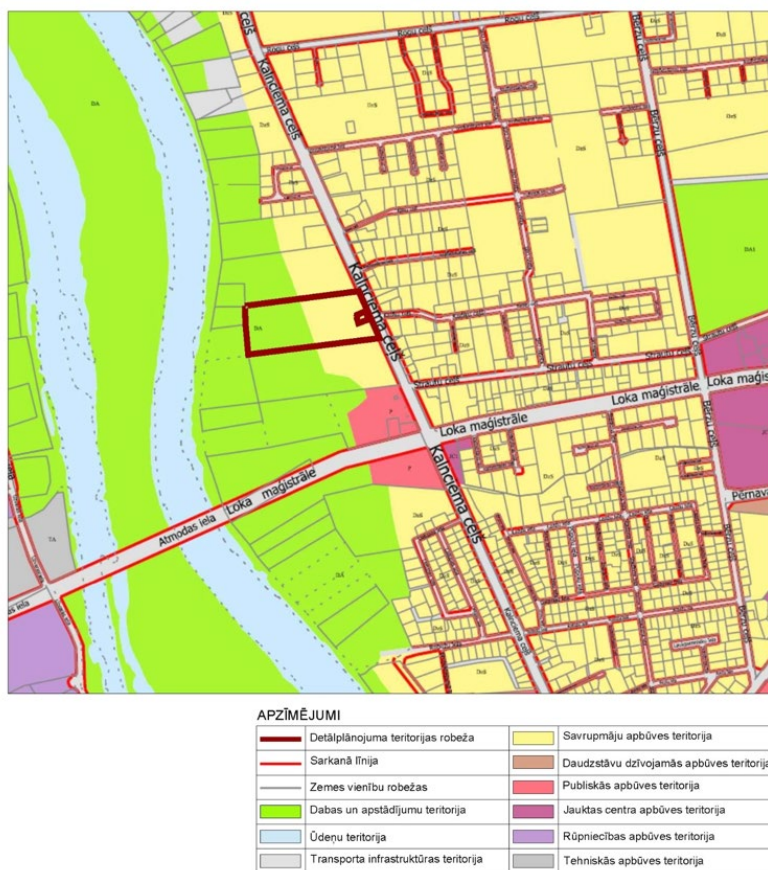
Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošajiem noteikumiem Nr. 17-23 detālplānojuma teritorija atrodas:

- Savrupmāju apbūves teritorijā DzS- funkcionālajā zonā, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
- Dabas un apstādījumu teritorijā DA- funkcionālajā zonā, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves. Šī detālplānojuma teritorijā funkcionālajā zonā DA ietilpstošā teritorija atrodas Dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas”
- Neliela daļa, kas ietilpst Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās, - Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

Detālplānojuma teritorija robežojās:

- A daļā tuvināti Kalnciema ceļam ar Savrupmāju apbūves teritorijām DzS, kur gar Kalnciema ceļu ir izveidojusies un plānota savrupmāju apbūve,
- R daļā ar Dabas un apstādījumu teritorijām DA, kas ietilpst dabas lieguma teritorijā,

- Pie A robežas ar Transporta infrastruktūras TR teritoriju- Kalnciema ceļu.



Attēls Nr. 15. Detālpārplānojuma teritorijas un pieguļošo teritoriju atļautā izmantošana. Avots Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi. Funkcionālais zonējums http://www.jelgava.lv/files/23112017_funkcionalais_zonejums_tp_grozijumi.pdf

4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

Lai nodrošinātu detālpārplānojuma teritorijas sabalansētu apsaimniekošanu un attīstību atbilstoši likumu un normatīvo aktu prasībām, kā arī Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošo noteikumu Nr. 17-23 noteiktajam funkcionālajam zonējumam, ir skaidri nodalāmas detālpārplānojuma teritorijas daļas ar atšķirīgām izmantošanas un apsaimniekošanas iespējām:

1. Dabas un apstādījumu teritorija DA

Detālpārplānojuma teritorijas daļa, kas atrodas Dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas”, ir nodalīta kā atsevišķa zemes vienība (Nr.7) ar atļauto izmantošanu Dabas un apstādījumu teritorija DA. Zemes vienības Z, R, D robežas sakrīt ar īpašuma Kalnciema ceļā 83A, Jelgavā robežām, A robeža sakrīt ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 212 “Noteikumi par dabas liegumiem” 85.pielikuma noteikto Dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” robežu. Zemes vienības apsaimniekošana veicama saskaņā ar Ministru kabineta 13.05.2008.gada noteikumos Nr. 326 “Dabas lieguma “Lielupes palienes pļavas” individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi”.

2. Savrupmāju apbūves teritorija DzS

Detālplānojuma teritorijas A daļa atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, kur veidojama kompleksa savrupmāju apbūve kā tuvumā esošās Kalnciema ceļa savrupmāju apbūves papildinājums.

- Piekļuve savrupmāju apbūves teritorijām ir veidojama no piebraucamās ielas, kas pieslēdzama pašvaldības ielai – Kalnciema ceļam. Piebraucamā iela ir veidojama teritorijas vidusdaļā, noslēdzama ar apgrīšanās laukumu un ap to ir izvietojamas 12 jaunveidojamas savrupmāju apbūves zemes vienības. Vienai savrupmāju apbūves zemes vienībai ir veidojama piekļuve no Kalnciema ceļa.
- Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem.
- Jaunveidojamās savrupmāju apbūves zemes vienības paredzētas ar platību ne mazāku kā 1200 m², Dabas un apstādījumu teritorijas tuvumā savrupmāju apbūves zemes vienības veidojamas lielākas, ap 1400 m².
- Dzīvojamās ēkas zemes vienībās ir izvietojamas tuvināti jaunveidojamai piebraucamai ielai un ēku galvenās fasādes orientējamās pret to. Zemes vienībās Nr.1., Nr.13., Nr.14 galvenās fasādes ir orientējamās pret Kalnciema ceļu. Detālplānojuma teritorijas daļā ir veidojama vienota piebraucamās ielas ainava, paredzot bagātīgus apstādījumus zemes vienību priekšpagalmos un žogus veidojot stilistiski vienotus gar piebraucamo ielu.
- Ēkas ir veidojamas ne augstākas par 12m ar maksimālo stāvu skaitu- 2 stāvi (atļauts mansardstāvs).
- Jaunveidojamās zemes vienībās, kas atrodas tieši pie Kalnciema ceļa, gar Kalnciema ceļu ir veidojami blīvi vairākpakāpju koku un krūmu stādījumi, kā arī dzīvojamo māju būvniecībā ir jāpielieto būvmateriāli un tehnoloģijas, kas telpās samazina iespējamo apkārtējās vides troksni nodrošinot normatīvo aktu prasības par trokšņa robežlielumu nepārsniegšanu ēkās.

3. Transporta infrastruktūras teritorija TR

- Detālplānojuma teritorijas daļai, kas atrodas Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās noteikts funkcionālais zonējums Transporta infrastruktūras teritorija TR zemes vienībās Nr.1., Nr.13., Nr.14. Kā atsevišķa zemes vienība Nr. 16. Transporta infrastruktūras teritorija Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās tiek nodalīta joslā gar esošu detālplānojuma teritorijā neietilpstošu zemes vienību Kalnciema ceļā 83.
- Teritorija jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās ir nodalāma kā atsevišķa zemes vienība Nr.15 ar funkcionālo zonējumu Transporta infrastruktūras teritorija TR. Zemes vienībā plānots izvietot ielas infrastruktūras elementus un inženiertīklus.

Visā savrupmāju apbūves teritorijas daļā veicot būvniecību un labiekārtojuma darbus, kā arī ekspluatējot ēkas un būves, ir jāievēro universālā dizaina princips, lai nodrošinātu vides pieejamību katrā jaunveidojamā zemes vienībā.

Detālplānojuma teritorijas izmantošanas bilance:

		Platība, m ²	%
	Kopējā teritorijas platība	40526	100
DA	Dabas un apstādījumu teritorija	20430	50
DzS	Savrupmāju apbūves teritorija	17273	43
TR	Transporta infrastruktūras teritorija –	2823	7
	t.sk. jaunveidojamā piebraucamā iela	2337	
	t.sk. teritorija Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās	486	

Detālplānojuma teritorijas sadalījumu un apbūves nosacījumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 2. “Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums”.



Attēls Nr. 16. Detālplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums

5. Transporta organizācija

Detālplānojuma teritorijas sasaisti ar Jelgavas pilsētu un blakus esošajām teritorijām nodrošina Jelgavas pilsētas esošais ielu tīkls. Piekļuve ir nodrošināta no pašvaldības ielas – Kalnciema ceļa, pie kura ir pieslēdzama jaunveidojamā piebraucamā iela. Jaunveidojamā piebraucamā iela nodrošinās piekļuvi 12 Savrupmāju apbūves teritorijām un 1 Dabas un apstādījumu teritorijai. 1 jaunveidojamai savrupmāju apbūves zemes vienībai piekļuve veidojama no Kalnciema ceļa.

Īpašumam Kalnciema ceļā 83, Jelgavā, ko ieskauj Detālplānojuma teritorija, ir saglabājama esošā iebrauktuve no Kalnciema ceļa.

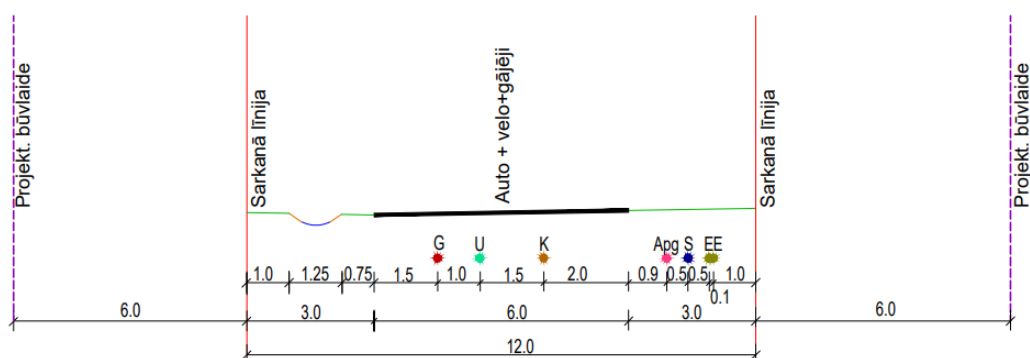
Jaunveidojamās piebraucamās ielas parametri:

- attālums starp sarkanajām līnijām 12m, ielas posmā tuvināti Kalnciema ceļam, kur atrodas esošs atklāts grāvis, 16m,
- tā kā detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, jaunveidojamā piebraucamā iela ir veidojama paredzot samazinātu auto transporta pārvietošanās ātrumu un organizējot visa veida transporta un gājēju kustību pa vienotu cietā seguma brauktuvi 6m platumā. Piebraucamajai ielai ir pielietojami saskaņā ar Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi
- piebraucamā iela veidojama kā strupceļš, kas noslēdzams ar apgriešanās laukumu 12x12m,
- sarkanajās līnijās ir izvietojama cietā seguma brauktuve 6 m platumā, nepieciešamie inženiertīkli un ielas infrastruktūras elementi- apgaismojums, lietus ūdens savākšanas ievalka.

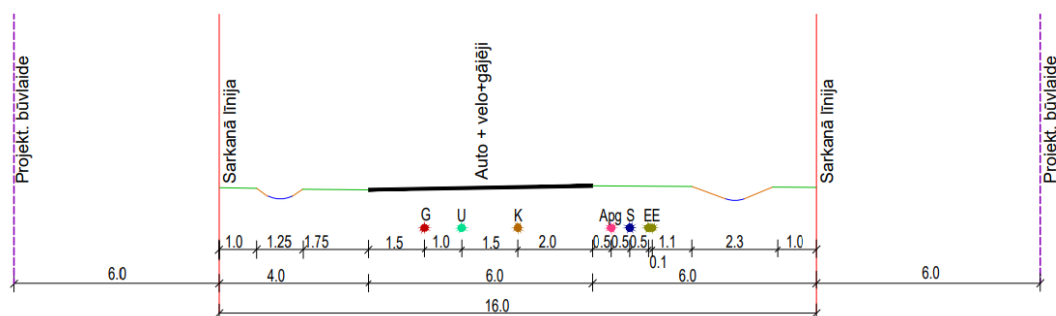
Ielu šķērsprofilus un sarkano līniju izvietojumu skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 3. "Inženiertīklu plāns".

Detālplānojuma teritorijā noteiktas būvlaides:

- 6m no jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajām līnijām,
- 6m no Kalnciema ceļa sarkanajām līnijām.



Attēls Nr. 17. Jaunveidojamās piebraucamās ielas šķērsprofils



Attēls Nr. 18. Jaunveidojamās piebraucamās ielas šķērsprofils posmā pie Kalnciema ceļa

6. Inženiertehniskais nodrošinājums

Tā kā Detālplānojuma teritorija nav saimnieciski aktīvi izmantota, tā nav nodrošināta ar inženiertīkliem. To šķērso 20kV elektropārvades gaisvadu līnija, kā arī elektropārvades kabeļu līnija un kanalizācijas pieslēgums īpašumam Kalnciema ceļā 83, Jelgavā.

Pieguļošā Kalnciem ceļa sarkanajās līnijās ir izvietoti pilsētas centralizētie inženiertīkli.

6.1. Ūdensapgāde.

Ūdensapgāde ir risināma pieslēdzoties centralizētajam Kalnciema ceļa Ø110 mm ūdensapgādes tīklam.

Jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās ir izvietojams ūdensvads, no kura veidojami pievadi katrai jaunveidojamai zemes vienībai. Ūdensvada tīkla pieslēguma vietā un ūdensvada pievadu pieslēguma vietās, tīklu atvēršanai un noslēgšanai veidojami pazemes tipa aizbīdņi

Ārējo ugunsdzēsību objekta teritorijai nodrošina hidranti, kas izvietoti pilsētas ielās.

6.2. Sadzīves kanalizācija.

Sadzīves kanalizācija ir risināma pieslēdzoties Kalnciema ceļa Ø315mm sadzīves kanalizācijas tīklam.

Jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās ir paredzēts kanalizācijas tīkls, pie kura veidojami pieslēgumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai.

6.3. Meliorācija un lietus ūdens savākšana.

Detālplānojuma teritorijā ir izveidota atklātu novadgrāvju sistēma ar noteci Lielupes virzienā. Gar D robežu ir izvietots atklāts grāvis, kam pieslēgta caurteka, kas atrodas zem Kalnciema ceļa, gar Z robežu un detālplānojuma vidusdaļā ir izvietoti atklātu grāvju atzari.

Lai nodrošinātu detālplānojuma teritorijas Savrupmāju apbūves teritorijas daļas pilnvērtīgu izmantošanu, virsūdeņu savākšanu, paredzēts:

- grāvi gar D robežu saglabāt un kopt,
- grāvi gar Z robežu saglabāt un kopt,
- detālplānojuma teritorijas vidusdaļā esošos grāvju atzarus pārvietot, izvietojot pa jaunveidojamo zemes vienību robežām,
- jaunveidojamās piebraucamās ielas šķērsprofilā ir paredzēta atklāta lietus ūdeņu savākšanas ievalka, kas akumulēs lietus ūdeņus, kā arī ar kritumu novadīs liekos lietus ūdeņus uz pārvietotajiem grāvju atzariem teritorijas vidusdaļā, kas savienoti ar grāvjiem ar noteci Lielupes virzienā gar Z un D robežu.

Detālplānojuma dabas un apstādījumu teritorijā grāvji ir saglabājami. Gar grāvjiem veicama krūmu ciršana.

6.4. Elektroapgāde.

Detālplānojuma teritoriju šķērso 20kV elektropārvades līnija. Lai nodrošinātu savrupmāju apbūves teritoriju drošu izmantošanu un elektropārvades līnijas drošu ekspluatāciju, esošo 20kV elektropārvades līniju paredzēts pārvietot un pārbūvēt par

kabeļu līniju.

Šim nolūkam paredzēts demontēt detālplānojuma teritorijā esošo 20kV gaisvadu līniju E113 posmā no balsta Nr.130 līdz balstam Nr. 132 un izbūvēt jaunu 20kV kabeļu līniju gar Kalnciema ceļu, apejot jaunveidojamās zemes vienības.

Jaunveidojamo zemes vienību nodrošinājumam ar elektroapgādi ir veidojamas 0,4kV elektropārvades kabeļu līnijas jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās un ievadsadalnes pie katras zemes vienības. Jaunveidojamās piebraucamās iela, kas nodrošinās piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām, šķērsprofilā ir paredzēta vieta divu elektropārvades kabeļu līniju izvietojumam.

Elektroapgādes nodrošinājumam no T31307 jāizbūvē 0.4kV kabeļu līniju līdz projektējamām uzskaites sadalnēm.

Detālplānojuma elektroapgādes nodrošināšanai ir jāievēro, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi".

Ekspluatējot elektrotīklus jāievēro prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika".

Apsaimniekojot detālplānojuma teritoriju, jāievēro Aizsargjoslu likuma prasības. Īpaši jāievēro 35.panta "Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās" un 45.panta "Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem" prasības.

Ierīkojot energoapgādi un lietojot jaunveidojamās zemes vienības detālplānojuma teritorijā, ir jāievēro Enerģētikas likuma prasības par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumiem sakarā ar energoapgādes komersanta objektu atrašanos tajā. Īpaši jāievēro Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23., 24. panti.

Ielas apgaismojuma elementus, to tipu un jaudu iespējams precizēt tālākās projektēšanas stadijās. Ielas apgaismojuma izveidošanai nepieciešams izbūvēt 0,4kV ielu apgaismojuma galveno vadības 0,4kV sadalni ar iebūvēto komercuzskaites mezglu

6.5.Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde perspektīvajiem patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kas izbūvēts Kalnciema ceļā, Jelgavā.

Jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās ir paredzēta perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa novietne.

Gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa iespējams izbūvei katram patērētājam atsevišķi.

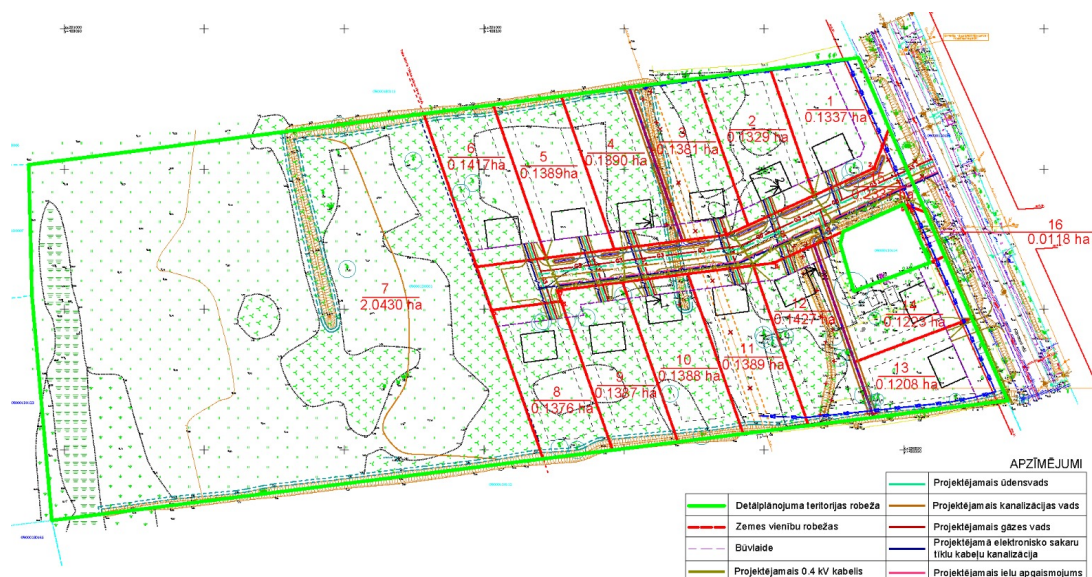
Katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietnes ir izvietojamas uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkanajām līnijām.

6.6.Elektronisko sakaru nodrošinājums.

Detālplānojuma teritorijā ir norādīts perspektīvais elektronisko sakaru tīklu (kabeļu kanalizācija) izvietojums jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās. Sakaru kanalizācijas vai sakaru kabeļu izvietojums ir novietojams ārpus brauktuves. Perspektīvā paredzēts katram plānotajam zemes gabalam kabeļu kanalizācijas ievads

no projektējamās sakaru kanalizācijas. Sadales skapji perspektīvē ir izvietojami ekspluatācijai ērti pieejamās vietās pie ceļu nodalījuma joslas.

Elektronisko sakaru tīkli ir izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma. Privātie un publiskie elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām.



Attēls Nr. 19. Inženiertīklu shēma.

Inženiertīklu risinājumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 3 "Inženiertīklu plāns"

7. Plānotās aizsargjoslas un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprūtinājumi

Detālplānojumā ir noteiktas visa veida esošās un perspektīvās aizsargjoslas. Aizsargjoslu lielumi ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un konkrēto aizsargjoslu noteikšanas metodikas prasībām.

- 7.1. Detālplānojuma R daļa 2,0430ha platībā atrodas Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos
- 7.2. Detālplānojuma R teritorijas daļa 2,0430ha platībā atrodas **Dabas liegumā "Lielupes palienes pļavas"**, kur noteikti individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi.
- 7.3. Detālplānojuma R teritorijas daļa 1,9978ha platībā noteikta kā applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija.
- 7.4. **Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem.**
 - 7.4.1. Teritorijai, kas ietilpst Kalnciema ceļa sarkanajās līnijās, ir noteikts funkcionālais zonējums- Transporta infrastruktūras TR teritorijas.

7.4.2. Teritorija, kas ietilpst jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās, ir nodalāma kā atsevišķa zemes vienība, tai noteikts funkcionālais zonējums- Transporta infrastruktūras TR teritorijas.

7.5. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas un ievērotas esošās **ekspluatācijas aizsargjoslas plānotajiem inženiertīkliem**. Perspektīvos inženiertīklus paredzēts izvietot jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta visu inženiertīklu droša ekspluatācija:

7.5.1. Perspektīvos elektronisko sakaru tīklus iespējams izvietot jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīkliem. Gar esošajiem elektronisko sakaru tīkliem Kalnciema ceļā saglabājam tiem noteiktā ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.

7.5.2. Jaunveidojamās 0,4 kV elektropārvades kabeļu līnijas ir izvietojamas jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta aizsargjoslas visu veidu un jebkuras piederības elektriskajiem tīkliem.

Detālplānojuma teritorijā zemes vienībā Nr. 16 ir saglabājama ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.

Esošo elektrisko tīklu gaisvadu līnijām līdz 20kV pirms savrupmāju apbūves uzsākšanas paredzēts demontēt un izbūvēt jaunu 20kV kabeļu līniju. Pēc 20kV kabeļu līnijas izbūves tai nosakāma ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.

7.5.3. Jaunveidojamie ūdensvada un kanalizācijas tīkli detālplānojuma teritorijā ir izvietojami jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošinātas aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem.

Detālplānojuma teritorijā zemes vienībā Nr. 16 ir saglabājama ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu

7.5.4. Perspektīvo gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa ir iespējams izvietot jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta ekspluatācijas aizsargjosla ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm.

7.5.5. Detālplānojuma teritorijā ir saglabājamas noteiktās ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem.