

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamajam īpašumam**

**2. līnijā 2K, Jelgavā**

**I**

## PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma ierosinātājs    Nekustamā īpašuma  
2. līnijā 2K, Jelgavā  
Īpašnieks, fiziska persona

Detālplānojuma izstrādātājs    SIA “Arhitektūra un vide”  
Reģistrācijas numurs 43603016278

2022

## Saturs

1. Detālpārplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi .....	4
2. Teritorijas vispārējais raksturojums.....	5
3. Detālpārplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana.....	6
1. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra.....	13
5. Transporta organizācija.....	15
6. Pasākumi vides trokšņu līmeņa samazināšanai.....	16
7. Inženiertīklu nodrošinājums.....	17
8. Apgrūtinātās teritorijas un objekti .....	20
9. Detālpārplānojuma realizācija.....	22

Detālplānojums **nekustamā īpašuma 2. līnijā 2K, Jelgavā (ar kadastra Nr. 0900 010 0188, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0900 010 0180, platība 29155 m<sup>2</sup>)** (turpmāk tekstā Detālplānojums) ir izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas **07.07.2022 lēmumu 2-26.3/22/672 “Detālplānojuma izstrādes uzsākšana nekustamajam īpašumam 2. līnijā 2K, Jelgavā”** un saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt teritorijas sadalīšanu, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertehniskās, un transporta infrastruktūras izvietojumu.

Detālplānojuma projekts izstrādāts ievērojot

- likumus un normatīvos aktus, kas nosaka prasības teritoriju plānošanai un nekustamo īpašumu izmantošanai,
- 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 2. līnijā 2K (kadastra Nr. 0900 010 0188, platība 29155 m<sup>2</sup>), Jelgavā, 1. Pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 07.07.2022 lēmumam Nr. 2-26.3/22/672,
- institūciju izsniegtos nosacījumus. detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam 2. līnijā 2K, Jelgavā:
  - Valsts vides dienesta Atļauju pārvalde, Nr.11.2/AP/5682/2022,
  - AS “Sadales tīkls”, Nr. 30AT00-05/TN-44167,
  - SIA “Jelgavas Ūdens”, Nr. 1151 / 03-01,
  - AS “Gaso”, Nr.15.1-2/3582,
  - Veselības inspekcijas Zemgales kontroles nodaļa, Nr. 2.4.9.-10/172 ,
  - SIA “TET”, Nr. PN- 222258
  - Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde “Pilsētsaimniecība”, Nr. PIL/5-6/22/253.

Detālplānojuma sastāvs:

I daļa. Paskaidrojuma raksts

II daļa Grafiskie materiāli:

1. Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns, DP - 1, M 1:1000;
2. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns, DP - 2, 1:1000;
3. Inženiertīklu shēma

III. daļa Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi,

Detālplānojums ir izstrādāts uz kartogrāfiskā materiāla pamatnes – 31.08.2022 izstrādāta augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas plāna, kas sagatavots LKS-92 TM koordinātu sistēmas Latvijas normālo augstumu sistēmā epoch 2000,5, Mērogs 1:500, izstrādātājs SIA "Ģeometrs".

Detālplānojuma izstrādātājs SIA “Arhitektūra un Vide”, reģ. Nr. 43603016278, sertificēti speciālisti: arhitekte Iveta Lāčauniece, sert.nr. 1-00220, zemes ierīkotāja Ieva Lillā, sert.nr. AA0040.

## 1. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis ir nekustamā īpašuma 2. līnijā 2K, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 010 0188) sastāvā ietilpstošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 010 0180, platība 29155 m<sup>2</sup>, sadalīšana, paredzot apbūves, inženiertīklu un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojanas iespējas. Noteikt apbūves parametrus un aizsargjoslas katrai projektētai zemes vienībai.

Detālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Izstrādāti apbūves noteikumi, 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;
2. Sniegti risinājumi jaunprojektējamiem ceļiem un to īpašuma piederībai;
3. Noteiktas sarkanās līnijas un ceļa nodalījumu teritorija plānota kā atsevišķa zemes vienība;
4. Noteiktas būvlandes, 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. Izvērtēti zemes vienībā augošie koki un noteiktas prasības to saglabāšanai un aizsardzībai būvniecības laikā;
7. Risinātas virszemes ūdens novadīšanas iespējas;
8. Izstrādāti detalizēti nosacījumi zemes vienību atļautajai izmantošanai, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM kodu) priekšlikumus;
9. Sniegti adresācijas priekšlikumi plānotajām zemes vienībām



Attēls Nr.1 Detālplānojuma izstrādes robeža. Avots Darba uzdevums 1. pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 07.07.2022.lēmumam Nr. 2-26.3/22/672

## 2. Teritorijas vispārējais raksturojums

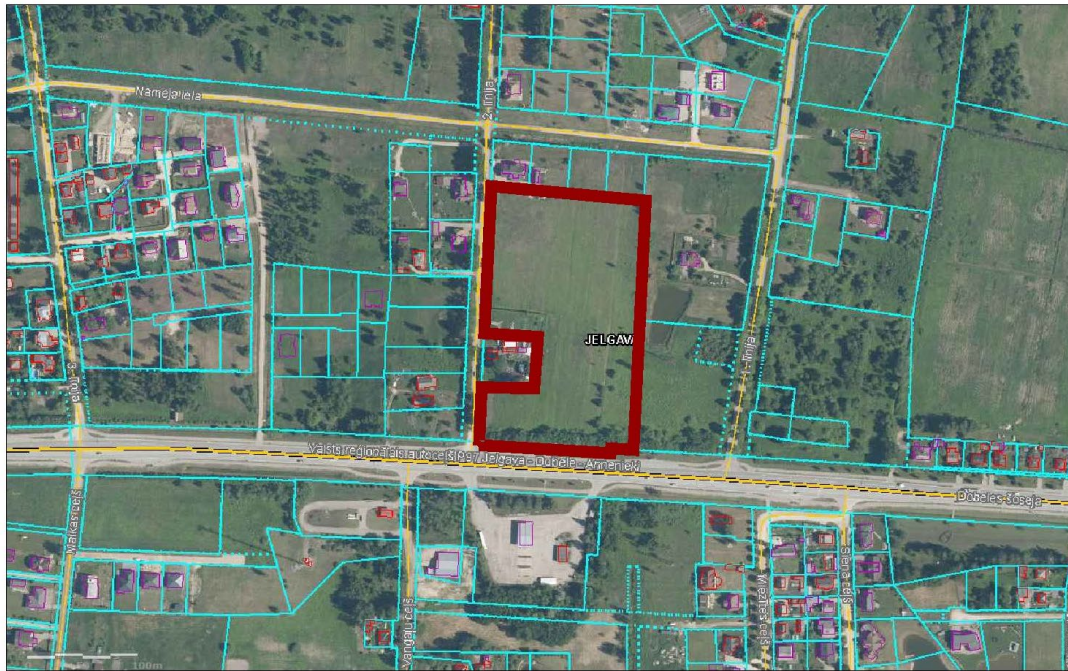
Detālpārplānojuma teritorija:

- atrodas Jelgavas pilsētas R daļā kvartālā starp Dobeles šosejas un 2.līnijas krustojumā,
- kopējā platība 29155 m<sup>2</sup>
- ir vienas fiziskas personas īpašums,
- ir tieša piekļuve no 2.līnijas,
- atrodas iepretī 2.līnijas savrupmāju apbūvei, kas ir fizisku personu īpašumi, un piekļaujas Nameja ielas savrupmāju apbūvei, kas arī ir fizisku personu īpašumi,
- piekļaujas pašvaldības ielām – 2.līnija un Dobeles šoseja,
- aptver fiziskai personai piederošu nekustamo īpašumu 2.līnija 2,
- šobrīd netiek saimnieciski izmantota, tā ir pļava, kas vietām apaugusi ar krūmiem.




Attēls Nr.2. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums.

Detālpārplānojuma teritorijā saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistru nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas, saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmas "Ozols" datiem detālpārplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi.



APZĪMĒJUMI

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

Attēls Nr. 3. Detālplānojuma teritorija un blakus esošie īpašumi. Avots: kadastrs.lv

### 3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana

Šobrīd detālplānojuma teritorija netiek intensīvi saimnieciski izmantota, tā ir pļauta pļava, kas vietām apaugusi ar krūmiem.



Attēls Nr. 4. Skats no 2.līnijas uz detālplānojuma teritoriju 2022.gada oktobrī



Attēls Nr. 5. Skats uz detālplānojuma teritoriju no Dobeles šosejas. Avots google.com/maps

Teritorijas reljefs ir līdzens ar nelielu kritumu D virzienā. Zemes virsmas atzīme pie Z robežas ir ap 4,200 m LAS -2000.5, pie D robežas ir ap 3,800 m LAS -2000.5

Gar detālplānojuma D robežu Dobeles šosejas sarkanajās līnijās atrodas vaļējs grāvis Grāvim ir noteikta un saglabājama aizsargjosla. Detālplānojuma teritorija ir meliorēta, teritorijā atrodas drenu atzari



Attēls Nr. 6. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana.

### 3.1. Piekļuve

Piekļuve detālplānojuma teritorijai ir izveidota un iespējama no pašvaldības ielas – 2.līnijas.

No pieguļošās pašvaldības maģistrālās ielas Dobeles šosejas nav izveidota un nav paredzēta piekļuve.

### 3.2. Teritorijas attīstības un izmantošanas riski

Saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistru (<https://www.meteo.lv/lapas/vide/piesarnoto-un-potenciali-piesarnoto-vietu-registrs/>) Detālplānojumam teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas atbilstoši likuma "Par piesārņojumu" noteiktajā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas.

Saskaņā ar 2016.gadā veikto veikts pētījumu „Pilsētvides kvalitātes izvērtēšana un gaisa piesārņojuma zonējuma izstrādāšana Jelgavas pilsētas administratīvajai teritorijai”, izmantojot bioindikācijas metodes Detālplānojuma teritorija neietilpst gaisa piesārņojuma zonā.

Detālplānojuma teritorija atrodas tieši pie pilsētas maģistrālās ielas- Dobeles šosejas, kas turpinās kā reģionālais autoceļš P97 Jelgava-Dobeles-Annenieki.

### 3.3. Inženiertīkli

Detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti inženiertīkli:

- gar R robežu 2.līnijas sarkanajās līnijās un gar Z robežu elektropārvades kabeļu līnija, kas nodrošina elektroapgādi esošām savrupmājām,
- gar A robežu tuvināti Dobeles šosejai ir izvietota 20kV elektropārvades gaisvadu līnija,
- gar R robežu ūdensvads Ø50mm, kas nodrošina ūdensapgādi zemes vienībai 2.līnija 2,
- 2.līnijas un Dobeles šosejas krustojuma tuvumā ir izvietota elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija un sadales iekārta.

Detālplānojuma teritorijas tuvumā

- 2.līnijas sarkanajās līnijās ir izbūvēts Ø110mm ūdensvads un Dobeles šosejas sarkanās līnijā ir izbūvēts Ø300mm ūdensvads,
- Dobeles šosejas sarkanajās līnijās ir izbūvēti elektronisko sakaru tīkli,
- Dobeles šosejas sarkanajās līnijās ir izbūvēta elektroapgādes kabeļu līnija,
- 2.līnijas sarkanajās līnijās ir izbūvēts sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 Mpa.

### 3.4. Meliorācijas sistēmas

Pēc meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma izstrādes vieta atrodas meliorētā teritorijā (nosusināta ar drenāžu).

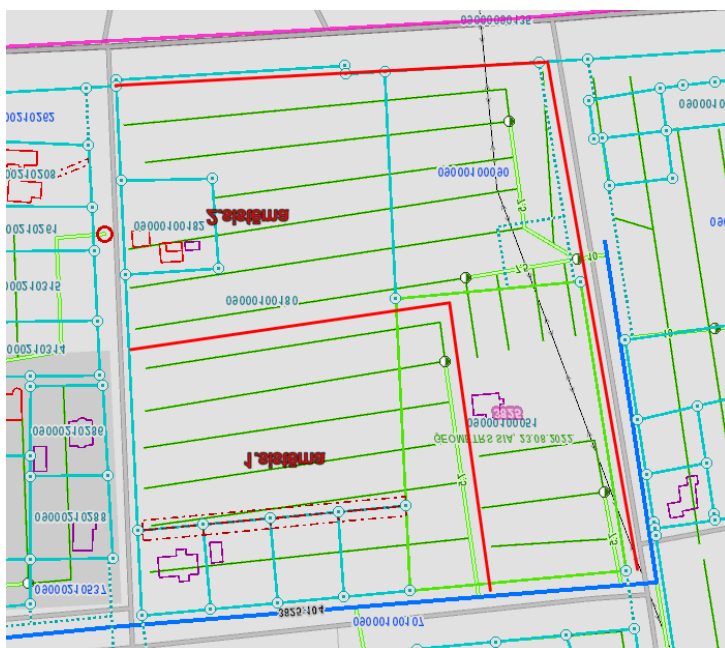
Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas meliorācijas sistēmas un būves, t.i. drenas, bet ietekmes teritorijā (zemes vienībās 09000100051 un 09000100090) drenu kolektori, kas nodrošina ūdens novadīšanu pa drenām no zemes vienības 09000100180.



Saskaņā ar Būves tehniskās apsekošanas atzinumu (veikts 25.10.2022-03.11.2022, būvspeciāliste Elīna Barkāne, sertifikāts Nr. 3-01219), apsekojot teritoriju secināts, ka tajā atrodas divas drenu sistēmas:

- Vienā drenu sistēma ieiet kolektorā Ø 7.5 zemes īpašumā 09000100051 un kolektors savukārt ievadīts koplietošanas novadgrāvī 3825:104, kas virzās gar Nameja ielu.
- Otra drenu sistēma ieiet kolektorā Ø 7.5 zemes īpašumā 09000100090 un kolektors, mainot diametru uz Ø 10 savukārt ievadīts koplietošanas novadgrāvī 3825:104, kas virzās gar 1.līniju.

Drenu iztekas dabā nav atrodamas, līdz ar to var secināt, ka tie atrodas zem zemes un ūdens ievadišana koplietošanas novadgrāvī 3825:104 tika traucēta. Teritorijā izteikti mitras ieplakas nav konstatētas



Attēls Nr. 7. Meliorācijas sistēmas detālplānojuma teritorijā. Avots: Būves tehniskās apsekošanas atzinums, E.Barkāne, 10.2022

### 3.5. Detālplānojuma teritorijas esošais apaugums

Detālplānojuma teritorijā ir:

- dabīgi izveidojies zālājs, kas vietām apaudzis ar krūmiem,
- dabīgi iesaņķušie un izauguši 5 lapu koki ar stumbra diametru 10cm teritorijas vidusdaļā, ar stumbra diametru 20cm 2 koki teritorijas D daļā,
- gar D robežu izveidojies dabīgi iesaņķušie krūmājs,
- 2.līnijas sarkanajās līnijās 3 lapu koki ar stumbra diametru 10cm,
- vidusdaļā pie īpašuma 2.līnija 2, kur ir bijis iekopts dārzs, 5 augļu koki

Lielākā daļa koku nav uzskatāmi par vērtīgiem kokiem. Lai nodrošinātu detālplānojuma teritorijas vides daudzveidības saglabāšanu, esošos kokus vēlams saglabāt.



Attēls Nr.8. Detālplānojuma teritorijas esošais apaugums pie A robežas 2022.gada oktobrī



Attēls Nr.9. Detālplānojuma teritorijas esošais apaugums pie D robežas pie Dobeles šosejas 2022.gada oktobrī

### 3.6. Aizsargjoslas

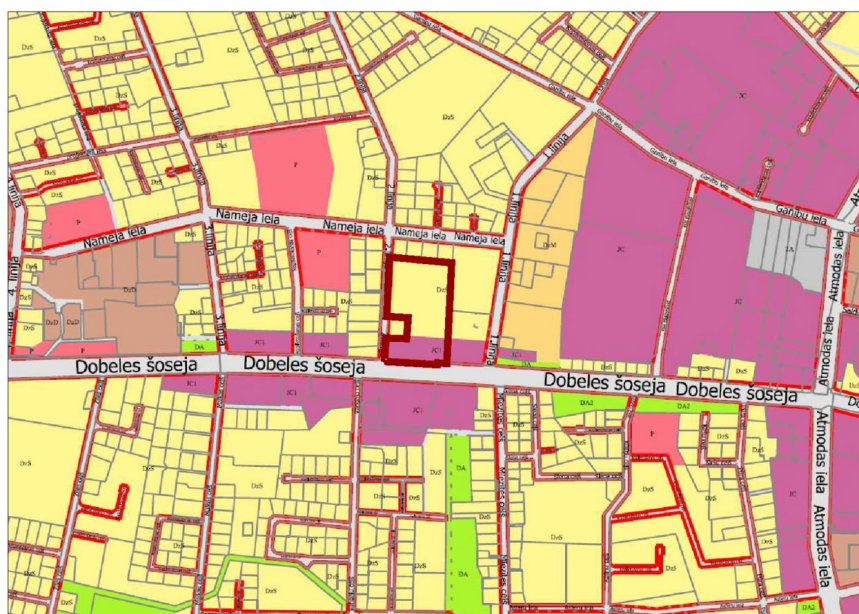
Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas esošas un saglabājamas aizsargjoslas:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem- 7312010400 (grāvis Dobeles šosejas sarkanajās līnijās, daļēji atrodas detālplānojuma teritorijā),
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 7312050201,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu sadales iekārtu- 7312050300,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV - 7312050601,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam – 7312010101,

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru līniju un kabeļu kanalizāciju – 7312040100 (tīkli atrodas Dobeles šosejas sarkanajās līnijās),
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī – 7312040700 un Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīti uz atsevišķas pamatnes– 7312040600 (objekti atrodas Dobeles šosejas sarkanajās līnijās),
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu- 7316010105,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija- 7312030100 (teritorija Dobeles šosejas un 2.līnijas sarkanajās līnijās),
- NĪVKIS reģistrēts apgrūtinājums- ceļa servitūta teritorija. Tā kā ceļa servitūts nav aktuāls, tas likvidējams.

### 3.7. 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, Jauktas centra apbūves teritorijā JC1 un neliela teritorijas daļa Transporta infrastruktūras TR teritorijā.



#### APZĪMĒJUMI

	Detālplānojuma teritorijas robeža		Savrupmāju apbūves teritorija
	Sarkanā līnija		Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	Zemes vienību robežas		Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	Transporta infrastruktūras teritorija		Publiskās apbūves teritorija
	Tehniskās apbūves teritorija		Jauktas centra apbūves teritorija
			Dabas un apstādījumu teritorija

Attēls Nr. 10. Detālplānojuma 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](http://www.jelgava.lv/files/23112017_funkcionalais_zonejums_tp_grozijumi.pdf)

- Attālināti no Dobeles šosejas 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.

#### 4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /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 m<sup>2</sup> Esošās apbūves teritorijās, kur parcelācija veikta līdz 1993.gadam – 600 m<sup>2</sup>

2. Atļauts mansarda stāvs

Attēls Nr. 11. Savrupmāju apbūves teritorijas apbūves parametri. Avots: Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumi

- Tuvināti Dobeles šosejai detālplānojuma teritorija atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā JC1- funkcionālajā zonā, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem. Gar Dobeles šoseju kā maģistrālo ielu ir izvietoti un ir plānoti publiski pieejami objekti.

Funkcionālajā zonējuma galvenie izmantošanas veidi ir Biroju ēku apbūve, Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve, Sporta ēku un būvju apbūve, Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve, Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, Labiekārtota publiskā ārtelpa, kā arī kā papildizmantošana Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve un c

#### 4.5.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /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
295	600		60			15			3		20	

Attēls Nr. 12. Jauktas centra apbūves teritorijas apbūves parametri. Avots: Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumi

- Neliela detālplānojuma teritorijas daļa atrodas Transporta infrastruktūras TR teritorijā – 2.līnijas un Dobeles šosejas sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma teritorija robežojas:

- Z un A daļā ar Savrupmāju apbūves teritorijām DzS,
- R un D daļā Transporta infrastruktūras TR teritorijām- 2.līniju un Dobeles šoseju,
- DA stūrī ar Jauktas centra apbūves teritoriju.

#### 4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

Atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu Funkcionālo zonējumu Detālplānojuma teritoriju plānots attīstīt divās savstarpēji nesaistītās daļās:

- Tuvināti Dobeles šosejai ir nodalāma 1 zemes vienība 0,7279ha platībā, kur veidojama Jaukta centra apbūves teritorija JC1. Šī detālplānojuma teritorijas daļa ir veidojama kā gar Dobeles šoseju izvietotās darījumu objektu apbūves papildinājums.

Pieklūve zemes vienībai ir veidojama no 2.līnijas. Apbūve ir veidojama reprezentabla ar galveno fasādi orientētu pret Dobeles šoseju. Vēlams 2.līnijas un Dobeles šosejas tuvumā būvapjomā veidot vertikālu akcentu. Būvlaide – 6m no 2.līnijas un Dobeles šosejas sarkanajā, līnijām. Gar Z robežu ir jāveido blīvi vairākpakāpju koku un krūmu stādījumi.

Teritorijas izmantošanas veids ir precizējams būvprojekta izstrādes ietvaros.

Apbūves parametri:

Maksimālais apbūves blīvums 60%

Minimālā brīvā zaļā teritorija 20%

Apbūves augstums līdz 15m

Maksimālais stāvu skaits 3 stāvi

- Attālināti no Dobeles šosejas ir veidojama Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, kur veidojama savrupmāju apbūve ar maksimālo stāvu skaitu- 2 stāvi (atļauts mansardstāvs). Šīs Detālplānojuma teritorijas daļas apbūve ir veidojama kā iepretī esošās 2. līnijas un pie Z robežas esošās savrupmāju apbūves papildinājums.

Detālplānojuma teritorijas daļā ir plānota dzīvojamo ēku kompleksai apbūvei zemes vienībās ar platību ne mazākās par 1200 m<sup>2</sup>, paredzot 15 jaunveidojamas zemes vienības savrupmāju apbūvei un paredzot 1 zemes vienību piebraucamajai ielai – Novatoru ielai.

Pieklūve jaunveidojamām zemes vienībām ir organizējama no jaunveidojamās piebraucamās ielas, kas pieslēdzams pašvaldības ielai –2.līnijai. Jaunveidojamā iela ir veidojama detālplānojuma teritorijas vidusdaļā un noslēdzama ar apgriešanās laukumu. Jaunveidojamā piebraucamā ielā ir nodalāma kā atsevišķa zemes vienība, kur paredzēta ielas infrastruktūras elementu un nepieciešamo inženiertīklu izvietošana.

Detālplānojuma teritorijas daļa ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem. Jaunveidojamai ielai atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem ir pielietojams noteiktais marķējums.

Apbūves parametri:

Maksimālais apbūves blīvums 30%

Minimālā brīvā zaļā teritorija 60%

Apbūves augstums līdz 12m

Maksimālais stāvu skaits 2 stāvi un mansardstāvs

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

Detālpārplānojuma teritorijā iespēju robežas ir saglabājami esošie koki, kas radīs teritorijas īpašo raksturu un nodrošinās teritorijas noēnojumu.

Detālpārplānojuma teritorijas izmantošanas bilance:

		Platība, m <sup>2</sup>	%
	Kopējā teritorijas platība	29155	100
JC1	Jauktas centra apbūves teritorija	6763	23
DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas	19147	66
TR	Transporta infrastruktūras teritorija, t.sk.:	3245	11
	- jaunveidojamā Novatoru iela	2463	
	- teritorija ielu sarkanajās līnijās	782	

Detālpārplānojuma teritorijas sadalījumu un apbūves nosacījumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 2. "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums".



Attēls Nr. 13. Detālpārplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums

## 5. Transporta organizācija

Detālpārplānojuma teritorijas sasaisti ar Jelgavas pilsētu un blakus esošajām teritorijām nodrošina Jelgavas pilsētas esošais ielu tīkls. Piekļuve ir nodrošināta no 2.līnijas, kas savukārt pieslēdzas pilsētas maģistrālajai ielai Dobeles šosejai.

Zemes vienībai Nr.10., kas paredzēta darījumu objektu apbūvei, piekļuve veidojama no 2.līnijas. Ja zemes vienībā tiks izvietots Transporta infrastruktūras objekts, saņemot ielu tīkla apsaimniekotāja tehniskos noteikumus, iespējams pieslēgums Dobeles šosejai.

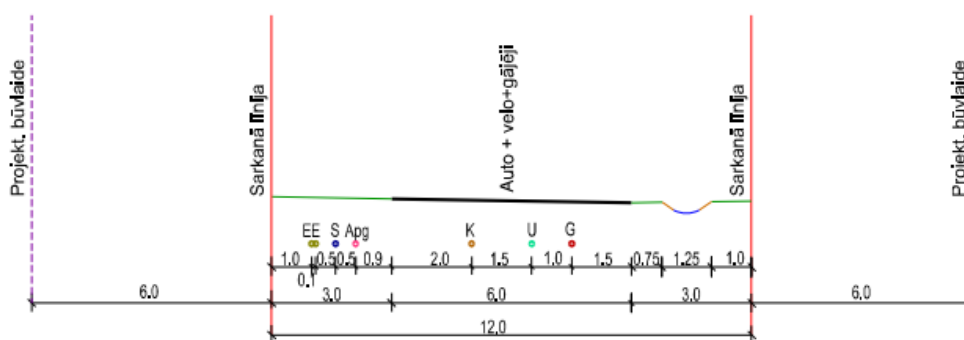
Savrupmāju apbūvei piekļuve veidojama no piebraucamās ielas, kas pieslēdzama 2.līnijai. Piebraucamā iela ir noslēdzama ar apgriešanās laukumu. Zemes vienībai Nr. 16. piekļuvei izmantojama esošā iebrauktuve tieši no 2.līnijas.

Jaunveidojamā Novatoru iela ir nodalāms kā atsevišķā zemes vienība 12m platumā.

Tā kā detālpārplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, 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. Jaunveidojamai piebraucamajai ielai ir pielietojami saskaņā ar Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi.

Jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama cietā seguma brauktuve 6 m platumā, nepieciešamie inženiertīkli un ielas infrastruktūras elementi. Būvlaide noteikta 6m no jaunveidojamās ielas sarkanajām līnijām, 6m no 2.līnijas sarkanajām līnijām un 6m no Dobeles šosejas sarkanajām līnijām.

Jaunveidojamās ielas šķēršprofilu un sarkano līniju izvietojumu skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 3. "Inženiertīklu plāns".



Attēls Nr. 14. Jaunveidojamās Novatoru ielas šķēršprofilis

## 6. Pasākumi vides trokšņu līmeņa samazināšanai

Detālpārplānojuma risinājumos tieši pie Dobeles šosejas ir paredzēta Jaukta centra apbūves teritorija, kur izvietojami darījuma objekti pilsētas iedzīvotāju apkalpei. Attālināti no Dobeles šosejas ir veidojamas zemes vienības savrupmāju apbūvei. Plānotā darījumu apbūve un tās teritorijas labiekārtojums pasargās dzīvojamās teritorijas no tranzīta transports radītā vides trokšņa.

Pasākumi vides trokšņa samazināšanai:

Zemes vienībā Nr.10, kur veidojami darījuma objekti,:

- ir veidojama apstādījumu josla gar Dobeles šosejas sarkanajām līnijām,
- ēkas būvprojekts ir veidojams tuvināti Z robežai, tuvināti Dobeles šosejai vēlams izvietot laukumus un autostāvvietas,
- gar Z robežu ir veidojami vairākpakāpju koku un krūmu stādījumi.

Savrupmāju apbūves zemes vienībās:

- veicot apbūvi ir jānodrošina Ministru kabineta noteikumu Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" noteikto trokšņa robežlielumu nepārsniegšana:

Nr. p. k.	Apbūves teritorijas izmantošanas funkcija	Trokšņa robežlielumi <sup>1</sup>		
		Ldiēna (dB(A))	Lvakars (dB(A))	Lnakts (dB(A))
1.1.	Individuālo (savrupmāju, mazstāvu vai viensētu) dzīvojamo māju, bērnu iestāžu, ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūves teritorija	55	50	45
1.2.	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	60	55	50
1.3.	Publiskās apbūves teritorija (sabiedrisko un pārvaldes objektu teritorija, tai skaitā kultūras iestāžu, izglītības un zinātnes iestāžu, valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu un viesnīcu teritorija) (ar dzīvojamo apbūvi)	60	55	55
1.4.	Jauktas apbūves teritorija, tai skaitā tirdzniecības un pakalpojumu būvju teritorija (ar dzīvojamo apbūvi)	65	60	55
1.5.	Klusie rajoni apdzīvotās vietās	50	45	40

Teritorijas apbūvē jāievēro Ministru kabineta 16.06.2015 noteikumi Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"". Būvnormatīvs nosaka būvakustiskos pasākumus, kas ietver prettrokšņa pasākumus un akustiskās kvalitātes paaugstināšanas pasākumus. Prettrokšņa pasākumi ietver apbūves akustiku, tehnisko iekārtu (inženieriekārtu) radīto trokšņu samazināšanu un skaņas izolāciju. To mērķis ir nepieļaut trokšņa līmeņa robežlielumu pārsniegšanu telpās un apbūves teritorijā.

Ēku būvniecībā ir jāpielieto būvmateriāli un tehnoloģijas, kas telpās samazina iespējamo apkārtējās vides troksni.

Prettrokšņu risinājumi ir precizējami attiecīgo būvprojektu izstrādes stadijā.



## 7. Inženiertīklu nodrošinājums

### 7.1. Ūdensapgāde.

Ūdensapgāde ir risināma pieslēdzoties centralizētajam 2.līnijas Ø110mm ūdensvadam vai Dobeles šosejas Ø300mm ūdensvadam.

Jaunveidojamās 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.

Ūdensapgādes tīklu pieslēgšanai centralizētajiem ūdenssaimniecības tīkliem projektēšanai jāpieprasa tehniskos noteikumus.

Ārējo ugunsdzēsību nodrošina hidranti, kas izvietoti pilsētas ielās. Tuvākais hidrants atrodas Dobeles šosejas sarkanajās līnijās detālplānojuma teritorijas tuvumā.

### 7.2. Sadzīves kanalizācija.

Sadzīves kanalizācija ir risināma pieslēdzoties Vangaļu ceļa Ø200mm sadzīves kanalizācijas tīklam.

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

Kanalizācijas tīklu pieslēgšanai centralizētajiem ūdenssaimniecības tīkliem projektēšanai jāpieprasa tehniskos noteikumus

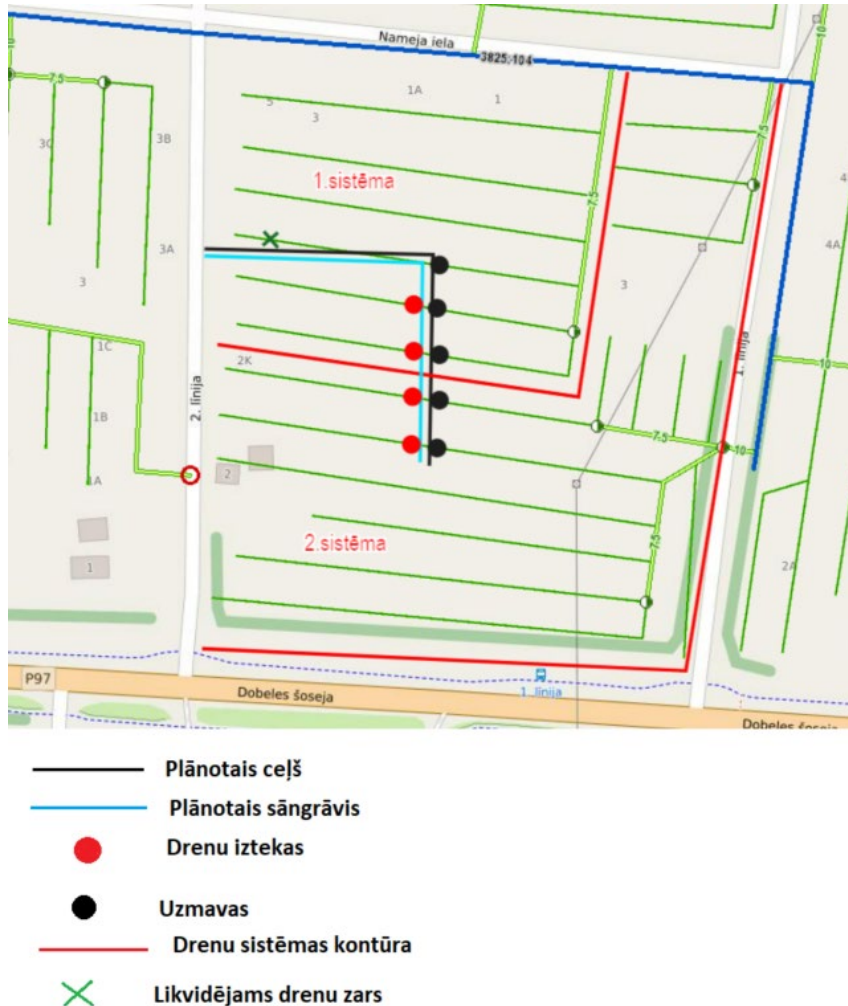
### 7.3. Meliorācija un lietus ūdens savākšana

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēta slēgtā meliorācijas sistēma, kas ir saglabājama. nav pieļaujamas darbības, kuru dēļ tiek bojātas meliorācijas sistēmas vai traucēts to darbības režīms. Šim nolūkam īstenojot detālplānojumu un veicot apbūvi jāievēro:

- Teritorijas apbūves laikā (māju, komunikāciju, pagrabu, grāvju, dīķu un citu zem zemes elementu būvniecība) noteikti vērtēt esošu drenāžas sistēmu un jā pastāv risks to sabojāt, tad veikt drenu sistēmas pārbūvi, nodrošinot ūdens novadīšanu no platībām. Ņemt vērā, ka drenu zari atrodas aptuveni 1.0-1.2m dziļumā. Ja drenu sistēmu plānots pārbūvēt, pārbūves darbiem saņemt tehniskos noteikumus no VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi", izstrādāt meliorācijas sistēmu inventarizācijas lietu un pirms teritorijas apbūves ierosināt izņemt drenu sistēmas vai tās daļas datus no meliorācijas kadastra informācijas sistēmas. Ja slēgto drenu sistēmu nav iespējams pārbūvēt vai saglabāt, tad izskatīt variantu, ka apdzīvotās vietās ūdens novadīšanai no teritorijas ir iespējams ierīkot vaļējos susinātājgrāvjus, kurus pieņemts rakt pa zemes gabalu robežām.
- veicot jaunveidojamās ielas, kam gar labo pusi plānots izbūvēt sāngrāvi. projektēšanas un būvniecības laikā ņemt vērā, ka drenu zari atrodas aptuveni 1.0-1.2m dziļumā:
  - ja sāngrāvja dziļums un ceļa būvniecība kopumā skars drenu izbūves dziļumu, tad visus ienākošus zarus nepieciešams ievadīt šajā sāngrāvī, izbūvējot drenu iztekas. Savukārt ielas kreisajā pusē visiem izejošiem drenu zariem izbūvēt uznavas, līdz ar to pasargājot drenas no piesērējuma. Cits risinājums-vietās, kur plānotais ceļš šķērso drenas, tie būtu aizvietojami ar SN8 caurulēm.
  - Ja sāngrāvja dziļums un ielas būvniecība kopumā neskar drenu izbūves dziļumu, tad meliorācijas sistēmas pārbūve nav nepieciešama.

- Pirms teritorijas apbūves, jāveic zemes virsas planēšanas darbus, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz Nameju ielas un 1.līnijas novadgrāvi, nepieļaujot teritorijas pārmitrināšanu ilglaicīgā laikā posmā.

Meliorācijas risinājumi precizējami būvprojektos.



Attēls Nr. 15. Meliorācijas sistēmas izvietojuma shēma, ja jaunveidojamās ielas izbūves dziļums skar drenu izbūves dziļumu.

#### 7.4. Elektroapgāde.

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 ielas, kas nodrošinās piekļuvi lielākajai daļai jaunveidojamām zemes vienībām, šķērsprofilā ir paredzēta vieta divu elektropārvades kabeļu līniju izvietojumam. Izbūvējot 0,4kV elektrotīklus jāievēro, ka elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto koplietošanas ceļu malās, uz zemes gabalu robežām.

Elektroapgādes nodrošinājumam esošās kabeļu komutācijas sadalnes K359454 vietā jāprojektē kabeļu komutācijas sadalni ar elektroenerģijas uzskaites sekciju UK4-2/63. Līdz elektroenerģijas uzskaites sadalnēm jāveido kabeļu līniju. Projektēšanas un

būvniecības darbi jāveic saskaņā ar Tehniskajiem noteikumiem.

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., 19<sup>1</sup>, 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

#### 7.5.Gāzes apgāde

Gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts 2.līnijā, Jelgavā.

Jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta vidējā spiediena sadales gāzesvadam. Vidējā spiediena gāzesvads izvietojams no pievienošanās vietas līdz uzstādāmajiem mājas regulatoriem, zemā spiediena gāzesvads izbūvējams no mājas regulatora līdz ievadam ēkā.

Gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa iespējams izbūvēi katram patērētājam atsevišķi. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā konkrētu objektu gāzes apgādei patērētājam jāpieprasa tehniskos noteikumus AS "Gasos" Jauno pieslēgumu daļā,

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

#### 7.6.Elektronisko sakaru nodrošinājums.

Detālplānojuma teritorijā ir uzrādīts esošais un norādīts perspektīvais elektronisko sakaru tīklu izvietojums. Perspektīvais elektronisko sakaru tīkls ir izvietojams 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 perspektīvā ir izvietojami ekspluatācijai ērti pieejamās vietās pie iela sarkanās līnijas.

Elektronisko sakaru tīkli ir izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma. Privātie un publiskie elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši normatīvajiem aktiem.



Attēls Nr. 16. Inženiertīklu shēma.

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

## 8. Aprūtinātās teritorijas un objekti

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

### 8.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem.

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

8.1.2. Teritorijām, kas ietilpst esošo pašvaldības ielu -2.līnijas un Dobeles šosejas sarkanajās līnijās, ir noteikts funkcionālais zonējums Transporta infrastruktūras TR teritorijas un noteikts aprūtinājums- ielu sarkanās līnijas 7312030100

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

8.2.1. Perspektīvos elektronisko sakaru tīklus iespējams izvietot jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīkliem.

Detālplānojuma teritorijā ir saglabājamas noteiktās aizsargjoslas:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru līniju un kabeļu kanalizāciju – 7312040100 (tīkli atrodas Dobeles šosejas sarkanajās līnijās),
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī – 7312040700 un Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīti uz atsevišķas pamatnes – 7312040600 (objekti atrodas Dobeles šosejas sarkanajās līnijās),

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

Detālplānojuma teritorijā ir saglabājamas noteiktās aizsargjoslas:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 7312050201,
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu sadales iekārtu- 7312050300,
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV - 7312050601,

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

- Detālplānojuma teritorijā ir saglabājama noteiktā aizsargjosla Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam, kas nodrošina ūdensapgādi zemes vienībai 2.līnija 2. – 7312010101.

8.2.4. 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.

8.2.5. Saglabājama noteiktā ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem, kas noteikta esošam Dobeles šosejas sarkanajās līnijās izvietotam novadgrāvim- 7312010400.

8.2.6. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu, kas atrodas 5.līnijas sarkanajās līnijās ārpus detālplānojuma teritorijas-7316010105,

## 9. Detālplānojuma realizācija

Detālplānojuma teritorija ir iespējams apgūt vairākās kārtās. Realizācijas kārtas iespējams apvienot.

- Pirmajā kārtā ir nodalāmas zemes vienības Nr.10. un Nr. 16., kam ir tieša piekļuve no esošajām pašvaldības ielām,
- Otrajā kārtā ir izbūvējams pieslēgums 2.līnijai, izbūvējami pieejamie inženiertīkli ar pieslēgumiem, izbūvējama jaunveidojamā Novatoru iela ar apgriešanās laukumu. Pēc piekļuves nodrošināšanas ir veicama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.



Attēls Nr. 16. Detālplānojuma īstenošanas kārtas