

DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamajam īpašumam Dobeles šoseja 118, Jelgavā

Izstrādāts saskaņā ar MK 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 16.02.2022. apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei (lēmums Nr.2-26.3/304)

Kadastra numurs: 09000300378

Kadastra apzīmējums: 09000300355

Adrese: Dobeles šoseja 118, Jelgava

Detālplānojuma izstrādes vadītāja: Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes “Centrālā pārvalde”
Attīstības un pilsētplānošanas departamenta vadītāja Gunita Osīte

Izstrādātājs: SIA „METRUM”, reģ. Nr.40003388748, Ģertrūdes iela 47-3, Rīga, LV-1011

Projekta vadītāja: Māra Kalvāne

Rīga 2023/2024

PROJEKTA NOSAUKUMS:

Detālplānojums nekustamajam īpašumam Dobeles šoseja 118, Jelgavā

Pasūtītājs: SIA "Svētes krasti"

_____/_____/_____
amats z.v. paraksts paraksta atšifrējums

Detālplānojuma izstrādātājs: SIA „METRUM”

_____/_____/_____
amats z.v. paraksts paraksta atšifrējums

Projekta vadītājs:

_____/_____
paraksts paraksta atšifrējums

PROJEKTA SASTĀVS:

1. Paskaidrojuma raksts
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi
3. Grafiskā daļa
4. Pārskats par detālplānojuma izstrādi
5. Administratīvais līgums par detālplānojuma īstenošanu

PROJEKTĀ IESAISTĪTIE SPECIĀLISTI:

Projekta vadītāja un arhitekta – Māra Kalvāne (Izstrādes procesa organizēšana un vadīšana no Izstrādātāja puses, Paskaidrojuma raksta un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izstrādes konsultācijas, Grafiskās daļas risinājumu konsultācijas)

Ainavu arhitekta – Laura Hrisanfova (Paskaidrojuma raksta un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izstrāde, Pārskata par detālplānojuma izstrādi sagatavošana, Administratīvā līguma projekta par detālplānojuma īstenošanu sagatavošana)

Zemes ierīcības speciāliste – Daiga Rubene (Zemes ierīcības projekta izstrāde)

Projekta vadītājas asistente – Zane Lauva (izstrādes procedūras nodrošināšana – institūciju nosacījumu / atzinumu pieprasīšana u.tml., Paskaidrojuma rakstā iekļauto kartoshēmu sagatavošana, Pārskata par detālplānojuma izstrādi sagatavošana)

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

SATURA RĀDĪTĀJS

1. IEVADS	6
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI	6
3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS	7
3.1. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums un esošā izmantošana	7
3.2. Īpašumu struktūra	9
3.3. Apbūves struktūra	10
3.4. Meliorācija	11
3.5. Dabas vērtības	12
3.6. Esošā transporta infrastruktūra	18
3.7. Esošā inženiertehniskā apgāde	20
3.9. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi	24
3.10. Teritorijas attīstības un izmantošanas riski	25
4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	30
4.1. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums 2009. – 2021. gadam grozījumi (1.1. redakcija)	30
4.2. Detālpārplānojumi un lokālpārplānojumi blakus teritorijās	32
5. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	34
5.1. Detālpārplānojuma teritorijas attīstības iecere un apbūves nosacījumi	34
5.2. Labiekārtojums un publiskā ārtelpa	35
5.3. Transporta infrastruktūra	36
5.3.1. Transporta organizācijas risinājumi detālpārplānojuma teritorijā	36
5.3.2. Gājēji un velo infrastruktūra	37
5.4. Inženiertehniskā apgāde	37
5.5. Risinājumu ietekmes izvērtējums uz blakus esošajām teritorijām	43
5.6. Adresāciju priekšlikums un nekustamo īpašumu lietošanas mērķi	43
5.7. Detālpārplānojuma īstenošanas kārtība	47

1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam Dobeles šosejā 118, Jelgavā (kad.nr. 09000300378, kad.apz. 09000300355) (turpmāk – Nekustamais īpašums) uzsākta, pamatojoties uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 2022.gada 16.februāra lēmumu Nr. 2-26.3/304 “Detālplānojuma izstrādes uzsākšana nekustamajam īpašumam Dobeles šosejā 118, Jelgavā” un darba uzdevumu (1.pielikums lēmumam nr. 2-26.3/304). Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta (turpmāk - MK) 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”. Teritorijas kopējā platība 17.3090 ha.

Plānojums izstrādāts uz saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 TM un Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5. Detālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir izmantoti SIA “METRUM” 2022.gada februārī un 2023.gada jūnijā veiktās fotofiksācijas.

Detālplānojumā papildus lietoti šādi saīsinājumi:

- MK noteikumi Nr. 240 –MK 30.04.2013. noteikumi Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- MK noteikumi Nr. 628 –MK 14.10.2014. noteikumi Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jelgavas TP 2009-2021 – Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam grozījumi (1.1.redakcija);
- Jelgavas TIAN - Jelgavas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir zemes vienības sadalīšana, paredzot apbūves, inženiertīklu un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojuma iespējas. Noteikt apbūves parametrus un aizsargjoslas katrai projektētai zemes vienībai.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir noteikti darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei, kas apstiprināts ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 16.02.2022. lēmumu Nr. 2-26.3/304.”, lēmuma 1. pielikumā “Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam Dobeles šosejā 118, Jelgavā (kadastra nr.09000300378, platība 173090 m²).

Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir:

1. izstrādāt apbūves noteikumus, nosakot konkrētas prasības un apbūves parametrus katrai projektētajai zemes vienībai, t.sk. apbūves blīvumu un intensitāti, pieļaujamo stāvu skaitu ēkām, jaunbūvējamo objektu izvietojumu attiecīgajā zemes vienībā;
2. dot risinājumu jaunprojektētajiem ceļiem un to īpašuma piederībai;
3. ceļu nodalījumu zonu plānot kā atsevišķu zemes vienību;
4. noteikt būvlaides, inženiertīklu izvietojumu ceļu nodalījuma joslā, un projektēto zemes vienību lietošanas tiesību aprūtinājumus un servitūtus;
5. noteikt projektētās zemes vienībās esošās un projektētās objektu aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām;
6. izvērtēt zemes vienībā augošos kokus un noteikt prasības vērtīgo koku saglabāšanai un aizsardzībai būvniecības laikā;
7. paredzēt virszemes ūdens novadīšanas risinājumus, izvērtēt zaļo risinājumu izmantošanu;

8. izstrādāt detalizētu projektēto zemes vienību atļauto izmantošanu, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM kodu) priekšlikumu;
9. izstrādāt adresācijas priekšlikumu;
10. detālplānojuma projektu iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālplānojuma īstenošanas kārtību.

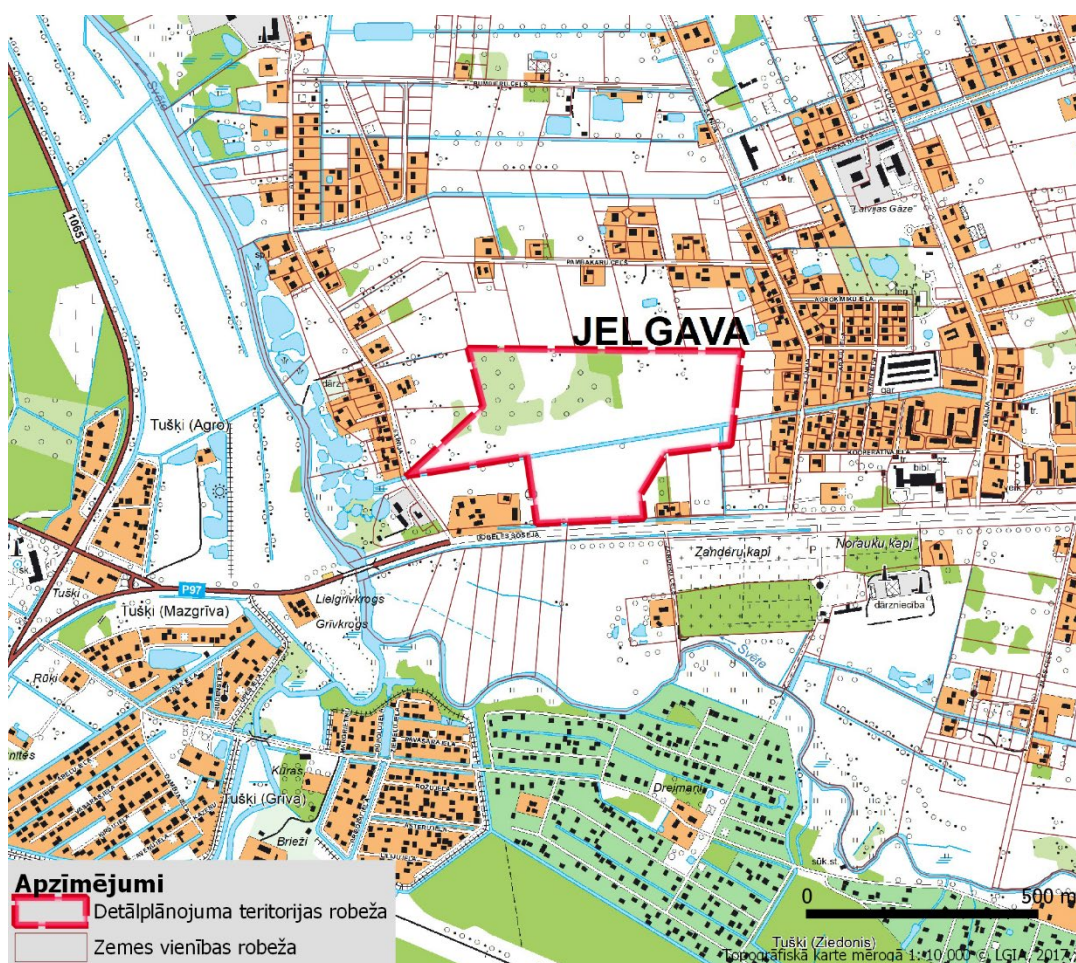
Kā papildus prasības detālplānojuma izstrādei ir noteikts, ka detālplānojums izstrādājams uz augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna pamatnes M 1:500 digitālā formātā, izmantojot aktuālo Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto informāciju par zemes vienību, dgn vai dwg vai shp formātā, kā arī izstrādāt detālplānojuma realizācijas kārtību, nosakot tehniskās infrastruktūras (ceļi, inženiertīkli) izbūves secību.

Saskaņā ar apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei detālplānojuma izstrādes gaitā veikta detālplānojuma un pieguļošo teritoriju pašreizējās situācijas analīze, kā arī izstrādāti priekšlikumi un prasības teritorijas turpmākai attīstībai.

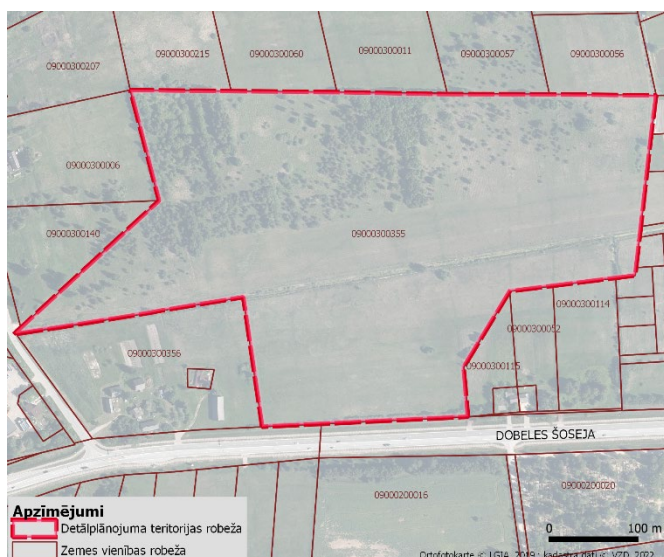
Ar institūciju nosacījumiem/atzinumiem un ziņojumiem par to ņemšanu vērā var iepazīties detālplānojuma daļā "Pārskats par detālplānojuma izstrādi".

3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

3.1. Detālplānojuma teritorijas novietojums un esošā izmantošana



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



Detālplānojuma teritorija atrodas Jelgavas valstspilsētas R daļā, Dobeles šosejā 118, un robežojas ar autoceļu Dobeles šoseja (P97) (skatīt 1.attēlu). Aptuveni 4.5 km no pilsētas centra.

Detālplānojuma teritorijā ietilpst viena zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0355. Tās kopējā platība 17.309 ha (skatīt 2. attēlu). Piebraukšana teritorija nodrošināta no Dobeles šosejas (skatīt 2.attēlu). Teritorija ir meliorēta. Detālplānojuma teritorija ir neapbūvēta, reljefs līdzens, netiek intensīvi izmantota. Pašlaik teritorijā ir pļava un atsevišķi koku un krūmu puduri. Gar teritorijas robežu ar Dobeles šoseju aug koku rinda.

2. attēls. Detālplānojuma teritorijas robeža.

datiem:

- 1) Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (NĪLM kods 0600);
- 2) zemes gabala esošā izmantošana (lietojuma veids):
 - lauksaimniecībā izmantojamā zeme (pļavas) – 12,9066 ha;
 - krūmāji – 3,8265 ha;
 - ūdens objekti – 0,5759 ha.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas



3. attēls. Skats no detālplānojuma teritorijas D robežas.
Foto: SIA "METRUM"



4. attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju no 6. līnijas.
Foto: SIA "METRUM"



5. attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju no Pambakaru ceļa. Foto: SIA "METRUM"



6. attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju no 5.līnijas.
Foto: SIA "METRUM"

3.2. Īpašumu struktūra

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un detālplānojuma ierosinātāja sniegto informāciju detālplānojuma teritorijas nekustamais īpašums pieder juridiskai personai.



7. attēls. Nekustamie īpašumi pēc to piederības. Avots: www.kadastrs.lv

Blakus esošie īpašumi pieder pašvaldībai, fiziskām personām, kā arī juridiskai personai (skatīt 4.attēlu). Kopā robežojas ar 21 nekustamo īpašumu. Detālplānojuma teritorija D pusē robežojas ar Valsts reģionālo autoceļu P97 Jelgava – Dobeles – Annenieki. Īpašumam ar kadastra apz. 09000300140 ir izstrādāts detālplānojums, kur zemes vienība ir sadalīta 10 zemes vienībās, un 4 no tām robežojas ar nekustamo īpašumu Dobeles šoseja 118.

1.tabulā atspoguļota informācija par detālplānojuma teritorijai piegulošo teritoriju nekustamajiem īpašumiem un to piederību.

1. tabula. Detālplānojuma teritorijai piegulošie īpašumi. Avots: www.kadastrs.lv, 2022

Adrese/nosaukums	Zemes vienības kadastra apz.	Piederība
Dobeles šoseja 136	09000300356	Fiziska persona
	09000300310	Pašvaldība
6.līnija 18	09000300327	Fiziska persona
6.līnija 18B	09000300326	Fiziska persona
6.līnija 18C	09000300325	Fiziska persona
6. līnija 18D	09000300319	Fiziska persona
6. līnija 22	09000300006	Fiziska persona
	09000300215	Pašvaldība
Pambakaru ceļš 7	09000300060	Fiziska persona
	09000300011	Fiziska persona

Pambakaru ceļš 3	09000300057	Fiziska persona
Pambakaru ceļš 1A	09000300056	Fiziska persona
5.līnija 11 A	09000300113	Fiziska persona
5. līnija 9A	09000300112	Fiziska persona
5. līnija 7A	09000300111	Fiziska persona
	09000300159	Pašvaldība
5. līnija 1G	09000300233	Fiziska persona
5. līnija 1I	09000300234	Fiziska persona
Dobeles šoseja 110	09000300114	Fiziska persona
Dobeles šoseja 112	09000300052	Fiziska persona
Dobeles šoseja 116A	09000300115	Fiziska persona
	09000300153	Pašvaldība

3.3. Apbūves struktūra



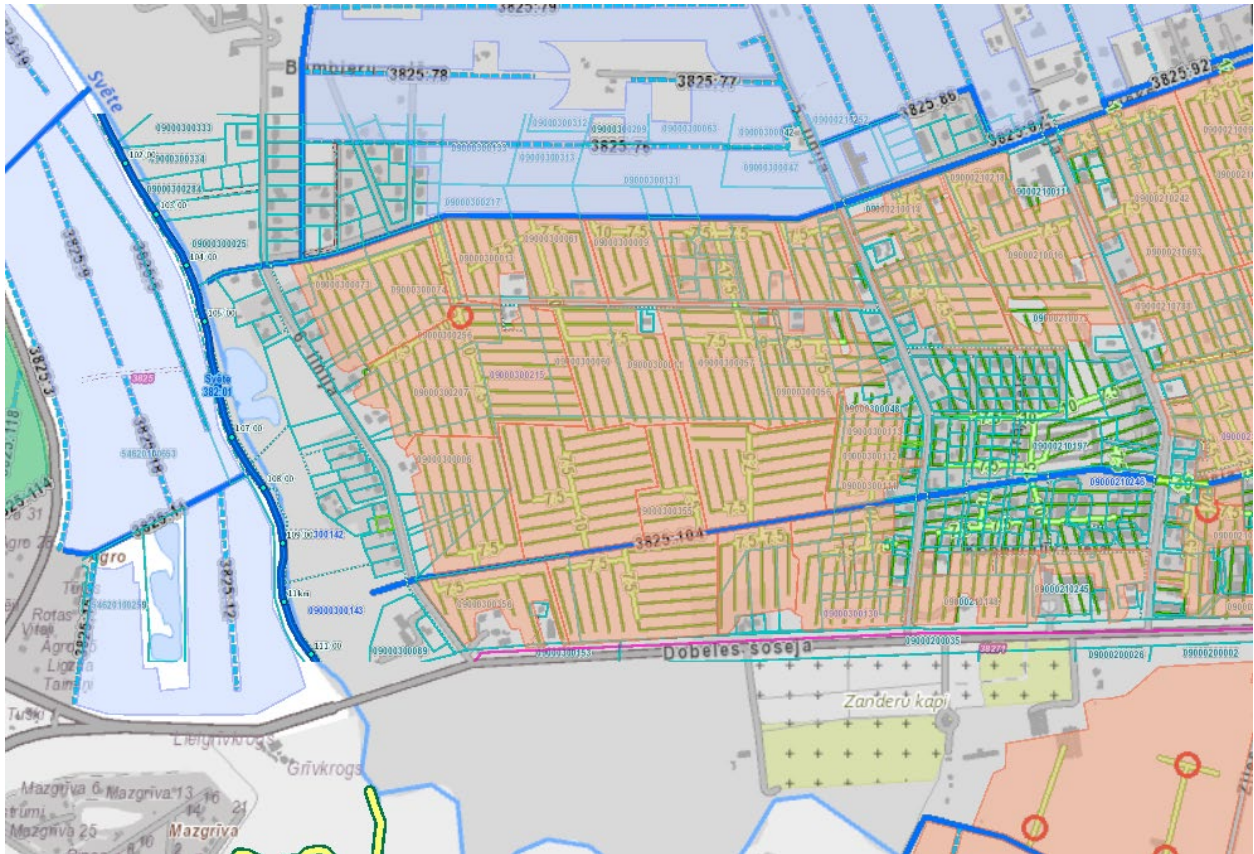
8. attēls. Esoša apbūve 5. līnijā. Foto: SIA "METRUM"



9. attēls. Esoša apbūve 6. līnijā. Foto: SIA "METRUM"

Detālplānojuma teritorijas apkārtnē ir raksturīga savrupmāju apbūves struktūra. Tāda ir raksturīga gan blakus esošajā 5. līnijā un 6.līnijā. Tikai gar pašu Dobeles šoseju vietām ir izveidojusies lielāku ēku apbūves struktūra, piemēram, Dobeles šoseja 100A, Dobeles šoseja 90, kā arī daudzdzīvokļu kvartāli starp 3. un 4. Līniju, Dobeles šoseju un Nameja ielu, kā arī 4. Līnijas un Kooperatīva ielas krustojumā.

3.4. Meliorācija



10. attēls. Meliorācijas kadastrs. Avots: www.melioracija.lv



11. attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju. Foto: SIA METRUM 2022



12. attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju. Foto: SIA METRUM 2022

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" meliorācijas digitālā kadastra datiem detālplānojuma teritorijā atrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas un būves (skatīt 10. attēlu). Teritoriju šķērso vaļējo grāvju tīkls un meliorācijas novadgrāvis 3825:104, kas darbojas arī kā susinātājgrāvis vairākām teritorijām. Grāvja notece virzienā uz Svētes upi.

Visā teritorijā atrodas drenu kolektori (7.5) un drenas. Pēc meliorācijas kadastra datiem visa teritorija ir drenēta ar segtajām meliorācijas sistēmām, kā arī vaļējs grāvju tīkls.

Projektējot zemju sadalījumu nodrošināt esošā novadgrāvja ekspluatācijas piekļuvi, iespējami paredzot brauktuves paralēli novadgrāvim.

Risināt teritorijas virsūdeņu un gruntsūdeņu novadīšanu, nodrošinot no objekta kopumā un katra apbūves gabala noplūstošo lietus ūdeņu uztveršanu, akumulēšanu un daļēju novadīšanu īpašumā esošajā vaļējā grāvju sistēmā. Pārbūvei jābūt saskaņā ar teritorijas izmantošanas mērķiem un iebrauktvju izvietojumu. Saglabāt dabisko ūdens aprites ciklu, nepieļaujot teritorijas pārmitrināšanu ilglaicīgā laikā posmā.

Detālplānojuma teritorijas jebkura jaunizveidotā zemes gabala ģeotehniskā izpēte veicama turpmākajā plānošanas un projektēšanas posmā, būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā, ņemot vērā konkrētas plānotās apbūves izvietojuma zonas.

Ņemot vērā VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" izsniegtos nosacījumus, projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālplānojuma izstrādes teritorijai pieguļošajās platībās. un jāpiesaista meliorācijas sistēmu projektēšanas jomā sertificēts būvspeciālists, kas izvērtē esošo meliorācijas sistēmu tehnisko stāvokli un atbilstību plānotajai apbūvei, kā arī izstrādā plānotās meliorācijas sistēmas izvietojuma shēmu.

3.5. Dabas vērtības



13. attēls. Detālplānojuma teritorija un apkārt esošās dabas vērtības. Avots: <https://ozols.gov.lv/pub>



14. attēls. LIDAR zemes reljefa un slīpuma modelis ar augstuma atzīmēm. Avots: <https://www.lvmgeo.lv/kartes>

Saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” (turpmāk – DDPS) pieejamo informāciju (informācija pieejama interneta vietnē <http://ozols.daba.gov.lv/pub>) detālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, teritorijā nav bioloģiski vērtīgs zālājs (nav BVZ (eksperts)).

Teritorijas reljefs līdzens, ar nelielu kritumu R virzienā un virzienos uz vaļejo grāvi. Teritorija atrodas līdzenā vietā, augstuma starpība teritorijā svārstās 1 m robežās.



15. un 16. attēls. Teritorijā esošie koki un koku puduri. Foto: SIA METRUM 2022

(1) Koku izvērtējums

Koku vizuālā novērtēšana detālplānojuma teritorijā tika veikta 2023. gada jūnijā. Teritorija no Dobeles šosejas ir norobežota ar koku/krūmu rindu (skat attēlu nr.17. un 18.), līdz ar to teritorija lapu periodā no ielas nav pārskatāma. Teritorija aug dažāda lieluma koku grupas (skat attēlu nr. 21), ko veido bērzi, blīgznas un vietām arī priedes, tomēr lielāka daļa koku/krūmu nav uzskatāmi par vērtīgiem un saglabājamiem. Bet, lai teritorijai būtu pievienotā vērtība, ir vērts atsevišķus kokus un krūmu grupas saglabāt. Zemāk tabulā atspoguļota teritorijā konstatētie koki un krūmi, to grupas, norādot to vērtību un ieteikumus turpmākai darbībai.



17. un 18.attēls. Skats uz koku rindu gar Dobeles šoseju. Autors: SIA "METRUM".

Ņemot vērā, ka teritoriju šķērso grāvis, tad gar to ir sauguši dažādi krūmi un koki. Savu ietekmi uz koku esamību un saglabāšanu teritorijā atstāj tur mītošais bebri. (skatīt attēlu nr.19).







19.attēls. Skats uz bērzu, kas aug pie teritorijā esošā grāvja. Autors: SIA "METRUM".





20.attēls. Skats teritoriju šķērsojošo grāvi un tur augošajiem kokiem un krūmiem. Autors: SIA "METRUM".

Tabula 2. Detālplānojuma teritorijā novērtētie koki un koku/krūmu grupas

Nr.p.k. plānā	Nosaukums (latviskais, latīniskais)	Koka/koku/krūmu grupas novērtējums	Apraksts	Attēls
1.	Koku/krūmu rinda gar Dobeles šoseju	Mazvērtīgs	Nav saglabājami, bet atsevišķā posma var atstāt, ņemot vērā attīstības ieceri teritorijā pie Dobeles šosejas. Var saglabāt, lai veidotu barjeru starp Dobeles šoseju un plānoto apbūves teritoriju.	
2.	Atsevišķi koki un krūmi gar teritorijā esošiem grāvjiem (koki- āra bērzs <i>Betula pendula</i> , krūmi – blīgzna <i>Salix caprea</i>)	Nav vērtīgi	Nav saglabājami. Atsevišķās vietās var saglabāt, lai dažādotu grāvja malas, papildinot ar citiem dekoratīviem, apstākļiem atbilstošiem krūmiem.	

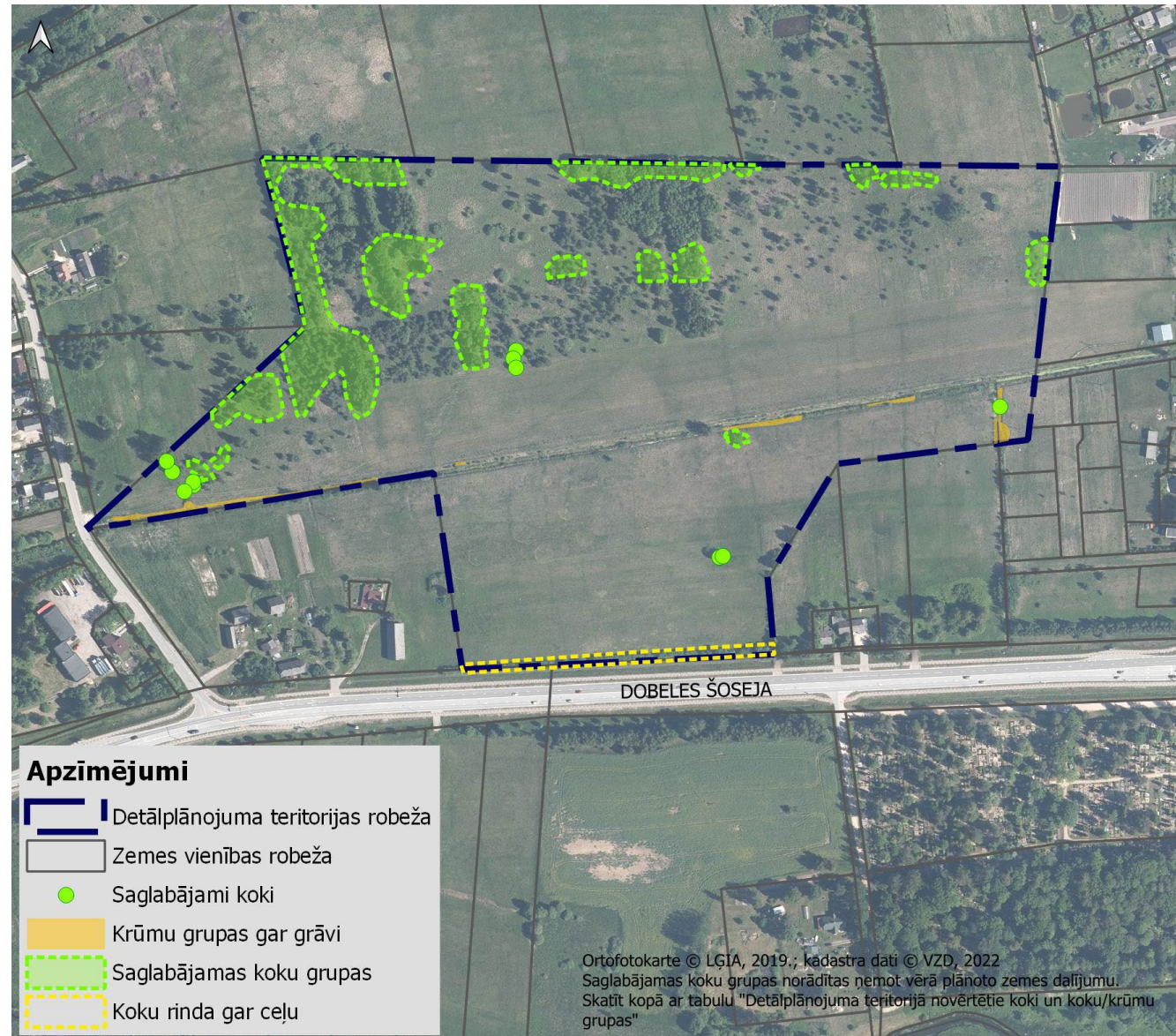
3.	Atsevišķas priežu grupas <i>Pinus silvestris</i>	Vērtīgs	Saglabājams. Koka stumbra diametrs ir 100 cm. Vainags vēdekļveida, biezs ar plaši izplestiem zariem, soliters.	
4.	Āra bērzu grupas <i>Betula pendula</i>	Vērtīgs	Saglabājamās vietās, kur nav paredzēta apbūve.	
5.	Parastā priede <i>Pinus Sylvestris</i> (vairākas)	Vērtīgs	Soliteri, ar izplestu vainagu, saglabājami, plānot apbūvi tā, lai saglabātu atsevišķos kokus	
6.	Āra bērzu un kārkļu/blīgznu jaunaudžu grupas <i>Betula pendula un Salix caprea</i>	Potenciāli vērtīgas	Stumbra diametrs šobrīd ir mazāks par 20 cm, rekomendējams atsevišķās vietās saglabāt pēc īpašnieku vēlmēm. Saglabāt jaunus bērziņus, kārkļus izgriežot. Teritorijās, kuras būs publiski pieejamas veidot atsevišķas grupas, lai radītu noēnojumu, mikroklimatu.	

			Bērzu puduri saglabājami, lai attīstības iecere harmoniski iekļautos ainavā. Tās var retināt atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, pirmkārt izgriežot blīgznas, saglabājot lielākos, taisnākos bērzus un priedes (ja tādas ir).	
7.	Dažādas sugas koki (priedes, āra bērzi, blīgznas u.c.)	Mazvērtīgi	Potenciāli bīstami, ar šķību vainagu, bojāti koki, blīgznas	 

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas TIAN, pēc Būvvaldes pieprasījuma, būvniecības ieceres sastāvā, izstrādājams labiekārtošanas projekts, norādot saglabājamos kokaugus, paredzot jaunu apstādījumu ierīkošanu un kopšanu. Risinājumos pēc iespējas jā saglabā dabiskais reljefs un veģetācija, līdz ar to teritorijā esošos kokus, to grupas, īpaši priedes un to grupas būtu saglabājamas un integrējamas kopējā jaunajā apbūves struktūrā.

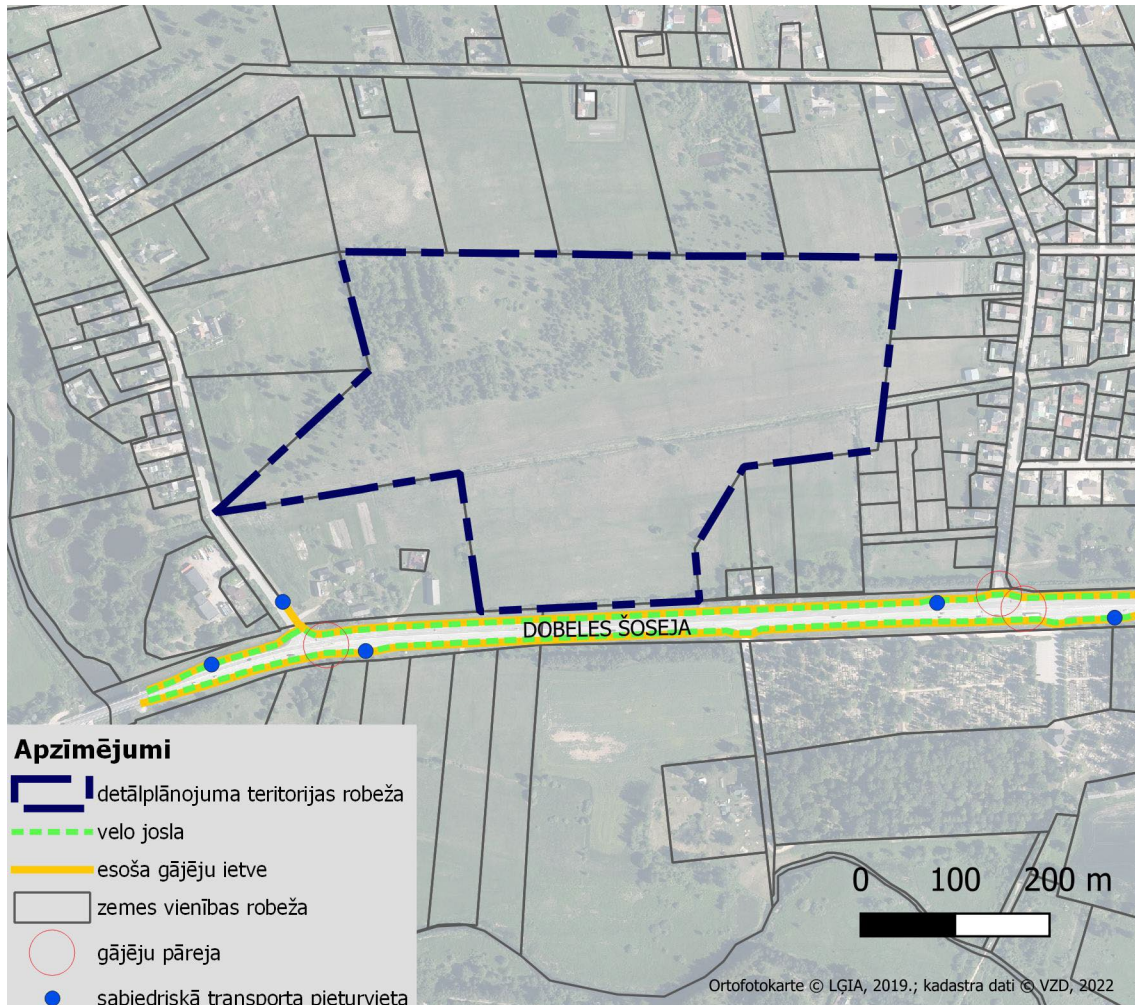
Veicot būvniecību jaunizveidotajos zemesgabalos, maksimāli saglabāt esošos kokus un to grupas. Aizliegts veikt būvniecību saglabājama koka vainaga projekcijas zonā, izņemot, ja būvprojektā paredzētie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu. Vēršam uzmanību, ja būvniecība tiek veikta esošu koku vainagu projekcijās (priekšu), tad ieceri jāizvērtē atbilstošas attiecīgās jomas sertificētam speciālistam (arboristam), sniedzot atzinumu par konkrēto ieceri.

21.attēls. Teritorijā esošie un saglabājamie koki un krūmi. Autors: SIA "METRUM".



3.6. Esošā transporta infrastruktūra

(1) Piekļuve detālpārplānojuma teritorijai un transporta plūsmas



22. attēls. Sabiedriskā transporta, gājēju un velosipēdu kustības shēma



23. attēls. Skats uz detālpārplānojuma teritoriju no Dobeles šosejas. Foto: SIA "METRUM"



24. attēls. Skats uz pieturvietu "5.līnija" netālu no detālpārplānojuma teritorijas uz Dobeles šosejas. Foto: SIA "METRUM"

Detālplānojuma teritorija piekļaujas tieši pie autoceļa P97 Jelgava – Dobeles – Annenieki, kas ir Latvijas reģionālais autoceļš, kas savieno autoceļu A8 Jelgavā caur Dobeli ar autoceļu A9 Anneniekos. Ceļš šķērso Jelgavas pilsētu. Saskaņā ar lvceli.lv publiski pieejamiem datiem, P97 ir diez gan intensīvas satiksmes ceļš, vidējais transportlīdzekļu skaits diennaktī - 11460. Šajā ceļa posmā sastrēgumi nav novēroti.

Nemot vērā lielo transporta plūsmu, trokšņa robežlielumi detālplānojuma teritorijā netiek pārsniegti: gar Dobeles šoseju tas atbilst 55 dB (A), bet dziļā teritorijā 50 dB (A) (<https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/>).

Piekļuve teritorijai pašlaik ir no Dobeles šosejas, kā arī ir iespēja piebraukt no 6.līnijas, kamēr nav īstenots detālplānojums 6.līnija 18.

Saskaņā ar Latvijas valsts ceļi nosacījumiem Nr. 4.3.3./4128 detālplānojuma teritorijai jānodrošina piekļuves no Jelgavas valstspilsētas ielām “6.līnija” un “Dobeles šoseja”.

(2) Sabiedriskais transports, gājēju un velo infrastruktūra



25. attēls. Fragments no Jelgavas pilsētas sabiedriskā transporta kustības maršrutu shēmas.

Avots: <https://www.jap.lv/wp-content/uploads/2020/02/Transporta-shema-webam.png>

Sabiedrisko transportu un saikni ar apkārtējām teritorijām nodrošina autobusu satiksme, kuru pakalpojumus nodrošina SIA “Jelgavas autobusu parks”.



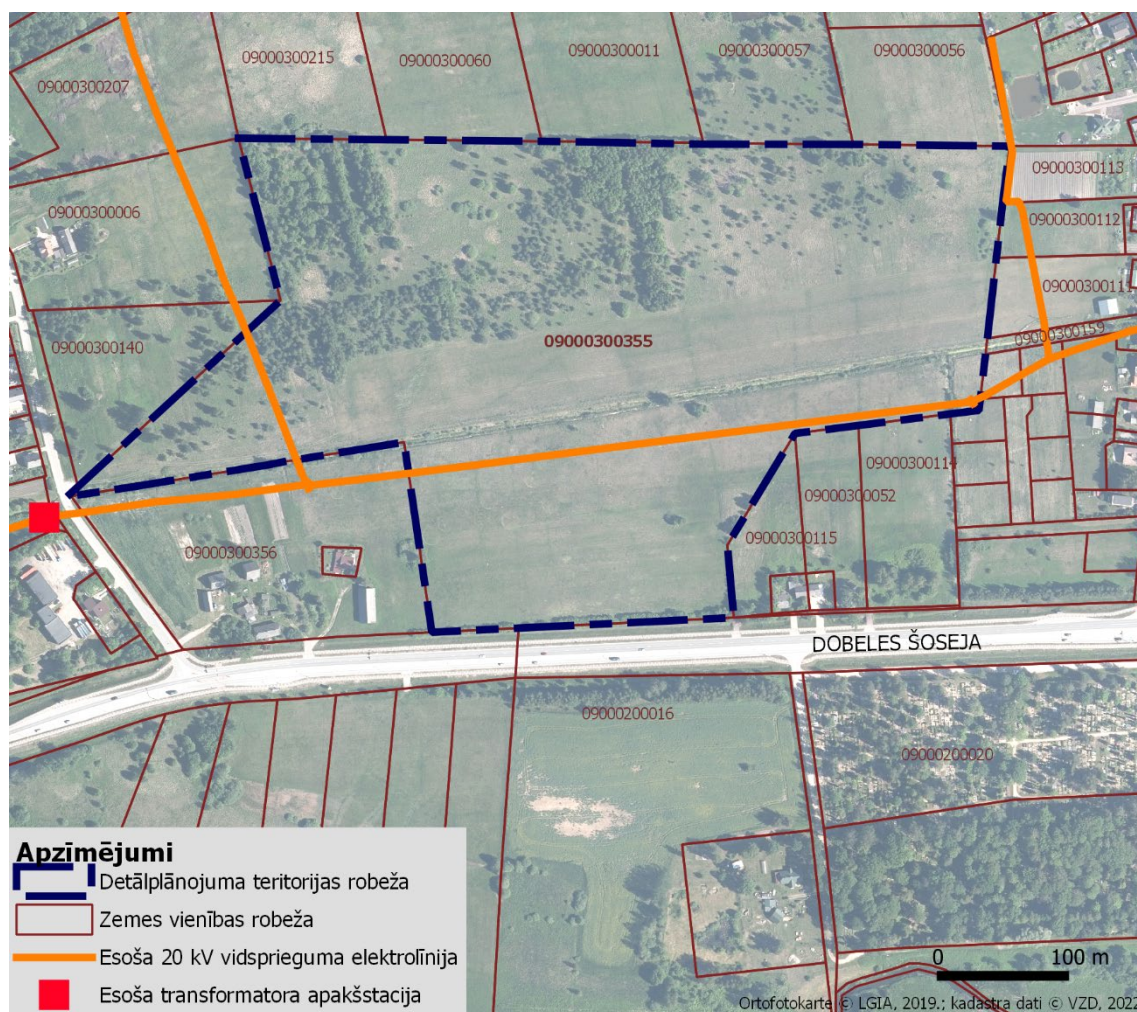
26. attēls. Skats uz apvienoto gājēju un velosipēdistu celiņu gar detālplānojuma teritoriju gar Dobeles šoseju.
Avots: SIA METRUM

Sabiedriskais transporta maršruti Ozolnieku vidusskola Tušķi (1), Romas krogs – Trušķi GP - Bemberi (8), Vīgriežu iela – Ānes kultūras nams (6), Meiju ceļš- Raubēni (11), kursē pa Dobeles šoseju gar detālplānojuma teritoriju. Tuvākās sabiedriskā transporta pieturvietas: Zanderu kapi, 5.līnija, 6.līnija, 6.līnija Nr.1, skatīt x. attēlā. Sabiedriskais transports kursē salīdzinoši reti, piemēram, 8. maršruts divas reizes dienā, 1.maršruts vismaz reizi stundā, aktīvajās stundās 2-3 reizes stundā. Ir pieejama velo un gājēju infrastruktūra. No Jelgavas pilsētas centra pa Dobeles šoseju ir izveidots apvienots gājēju un velosipēdistu celiņš līdz 6. līnijai. Skatīt shēmu 28. attēlā.

3.7. Esošā inženiertehniskā apgāde

Detālplānojuma teritorija līdz šim nav bijusi apbūvēta, teritorija nav nodrošināta ar visu apbūves attīstībai nepieciešamo inženierapgādi. Inženiertīkli, pie kuriem ir iespējams pieslēgties, ir izbūvēti Dobeles šosejā, līdz ar to tehniski ir iespējams nodrošināt teritorijas inženierapgādi.

(1) Elektroapgāde, apgaismojums un elektronisko sakaru tīkli



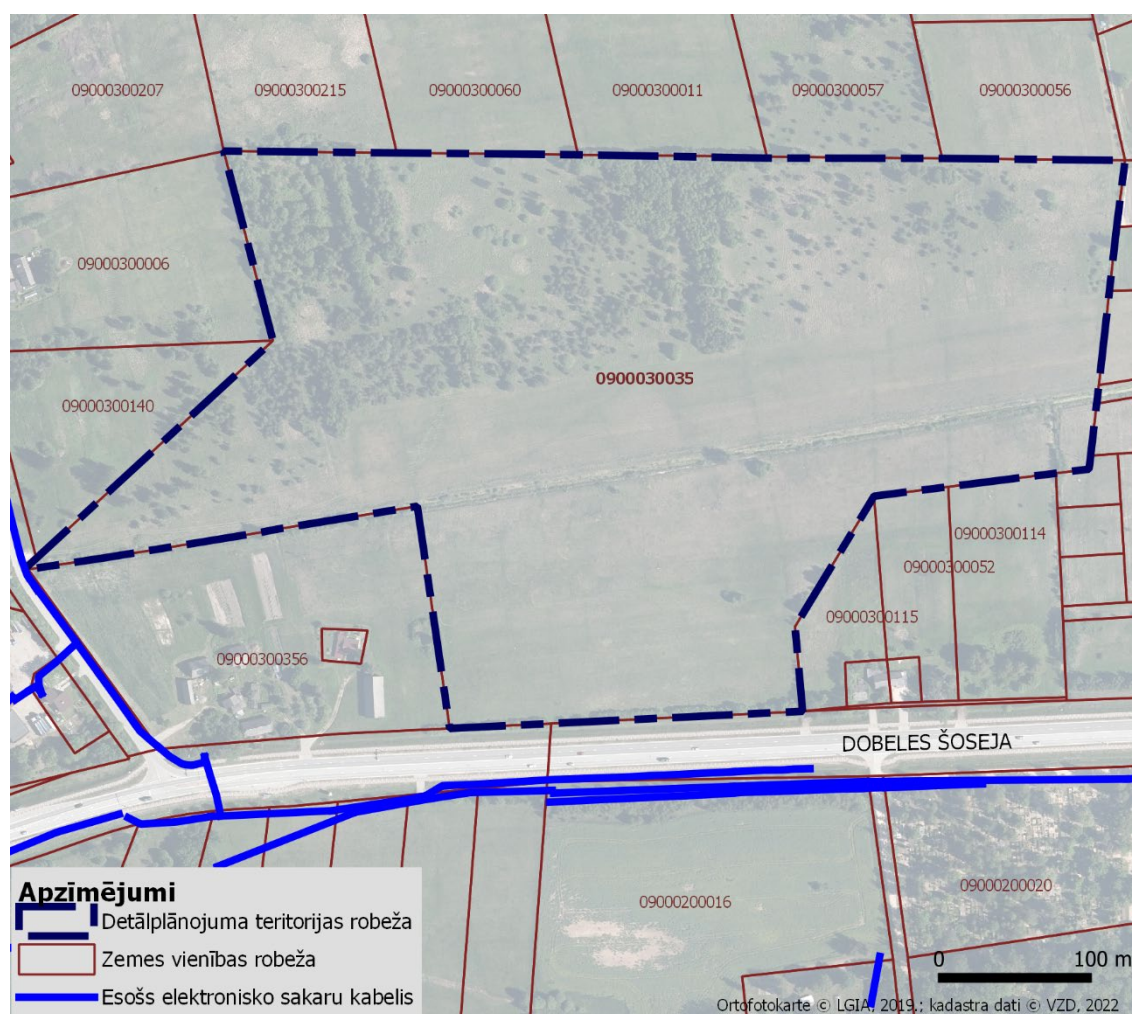
27. attēls. Elektrotīkli. Avots: Topogrāfiskā plāna M 1:500 dati un institūciju sniegtā informācija.

Izstrādājamā detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas esošās AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietaisies)

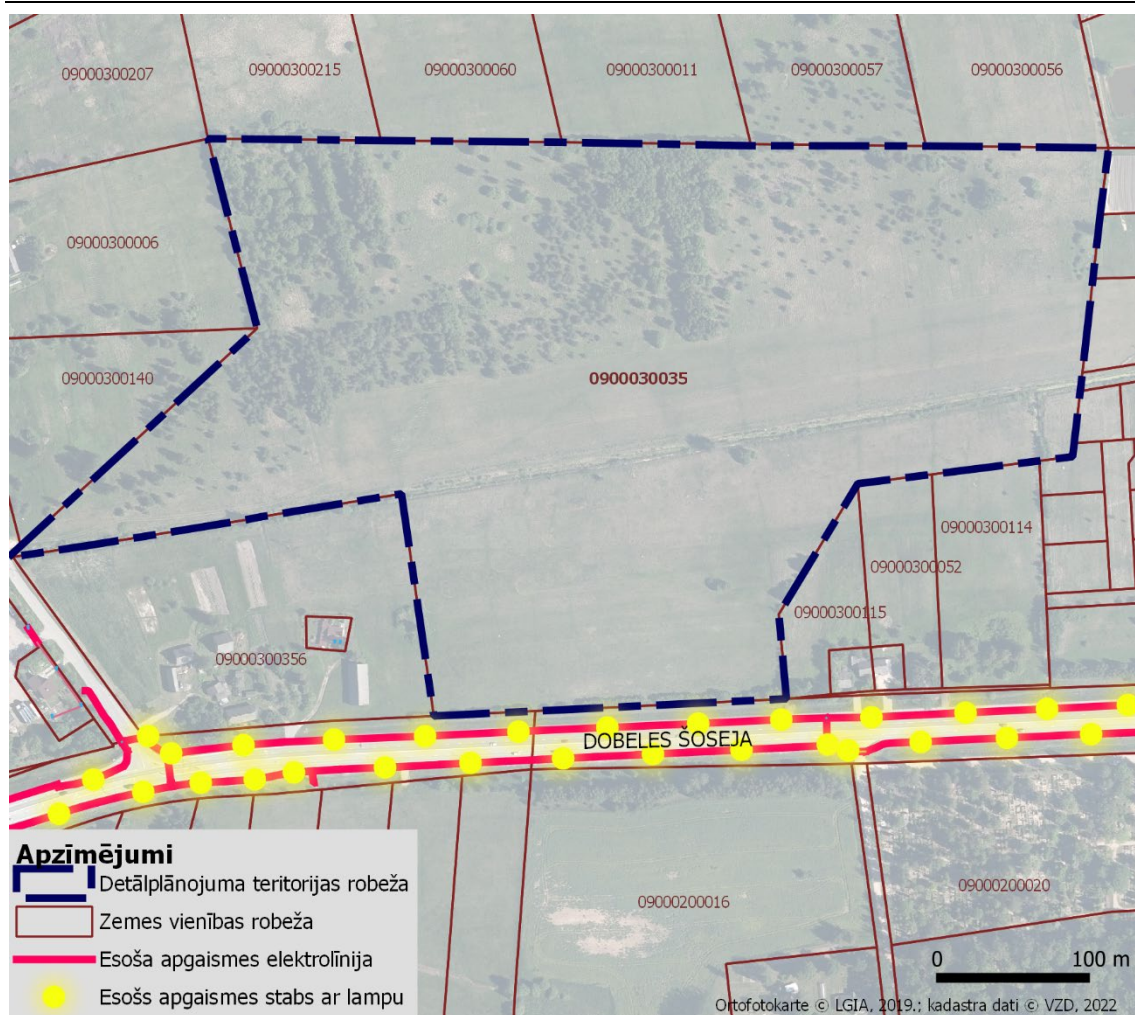
Ir saņemti AS „Sadales tīkls” nosacījumi detālplānojuma izstrādei Nr. 30AT00-05/TN-57154. Ņemot vērā minētos nosacījumus, lai nodrošinātu elektroapgādi īpašumā plānotās apbūves funkcionēšanai atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim un precizētu pieslēgumu vietu, nepieciešams aizpildīt pieteikuma veidlapu “Pieteikums elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām”, norādot nepieciešamo jaudu, spriegumu un citu nepieciešamo informāciju. Pēc pieteikuma saņemšanas tiks izstrādāti tehniskie noteikumi plānotajam objekta slodzes pieslēgumam un informācija par iespējamajām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām. 11.08.2023. aizpildīta veidlapa “Pieteikums elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām” norādot nepieciešamo jaudu.

Saskaņā ar 28.02.2023. saņemtajiem SIA “Tet” saņemtajiem tehniskajiem noteikumiem nr. PN-244734, plānojuma izstrādes fragmentos atrodas SIA “Tet” sakaru kabeļu kanalizācija un gruntī guldīti sakaru kabeļi, kā arī citi elektronisko sakaru elementi. Augstāk minētos tehniskajos noteikumos norādīts, ka detālplānojumā jāparedz sakaru komunikāciju trases pa projektējamajiem pievedceļiem, paredzot tās zaļajā zonā vai zem gājēju ietves.

Dobeles šosejā ir izbūvēts ielas apgaismojums (skatīt 29.attēlu).



28. attēls. Elektronisko sakaru tīkli. Avots: Topogrāfiskā plāna M 1:500 dati un pašvaldības sniegtā informācija.



29. attēls. Ielas apgaismojums. Avots: Topogrāfiskā plāna M 1:500 dati un pašvaldības sniegtā informācija.

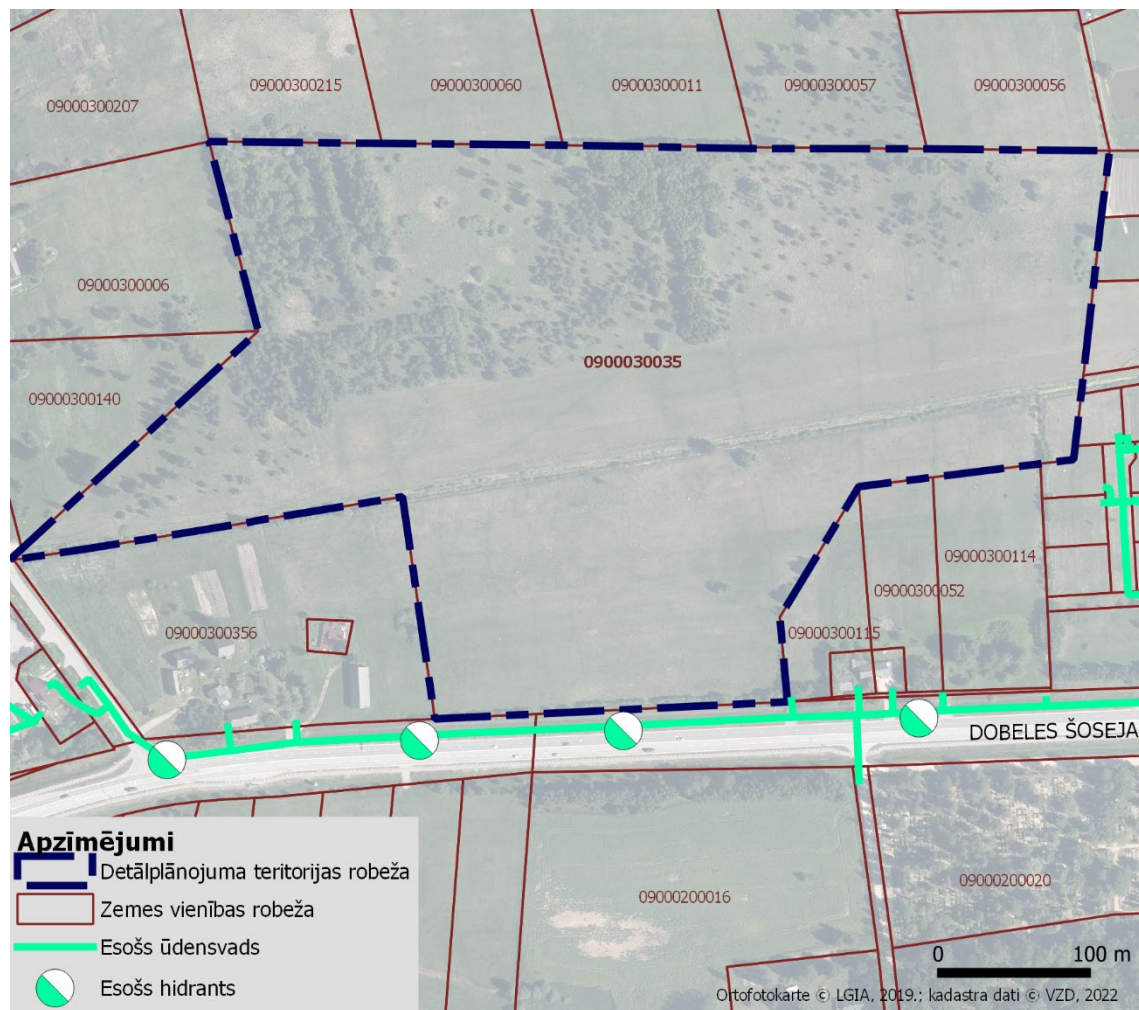
(2) Ūdensapgāde-un sadzīves kanalizācija

Saskaņā ar SIA "Jelgavas ūdens" 2022.gada 8.martā saņemtajiem nosacījumiem nr. 257/03-01 detālplānojuma teritorijā neatrodas centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, bet ir iespējami pieslēgumi centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem: ūdensvadam – Dobeles šosejas (diametrs 225 mm), kanalizācija – 5.līnija (diametrs 200 mm). Nosacījumi nosaka ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu ierīkošanu plānot projektējamu ielu sarkano līniju vai ceļu nodalījumu joslu robežās.

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Pilsētsaimniecība" izsniegusi nosacījumus 10.03.2022. Nr.PIL/5-6/22/66, kur noteikts, sadalot teritorijas pa vairākām parcelēm, sadzīves notekūdeņu savākšanas risinājumu paredzēt ar pieslēgumu pie pilsētas centrālās kanalizācijas sistēmas. Ja tas nav iespējams, tad:

- projektēt vienas lokālās attīrīšanas iekārtas, nodrošinot kopēju sadzīves kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmu no sadalītām teritorijām ar vienu izlaidi,
- vai gar koplietošanas ceļu paredzēt vaļējo grāvju sistēmu ar izlaidēm no īpašumiem. Paredzot bioloģisko kanalizācijas sistēmu/septiķi, attīrīto notekūdeņu izplūdē jānodrošina skataka paraugu ņemšanai vai nostiprināto pēc notekūdeņu attīrīšanas iekārtām izlaidi vaļējā sistēmā ar piekļuvi analīžu paraugu pārbaudes veikšanai.

Aizliegta sadzīves kanalizācijas notekūdeņu infiltrācija gruntī, kā arī filtrācijas lauku ierīkošana, ja nevar nodrošināt minimālos attālumus līdz blakus teritorijai vai inženiertīkliem (meliorācijas drenāža vai ūdens aka).

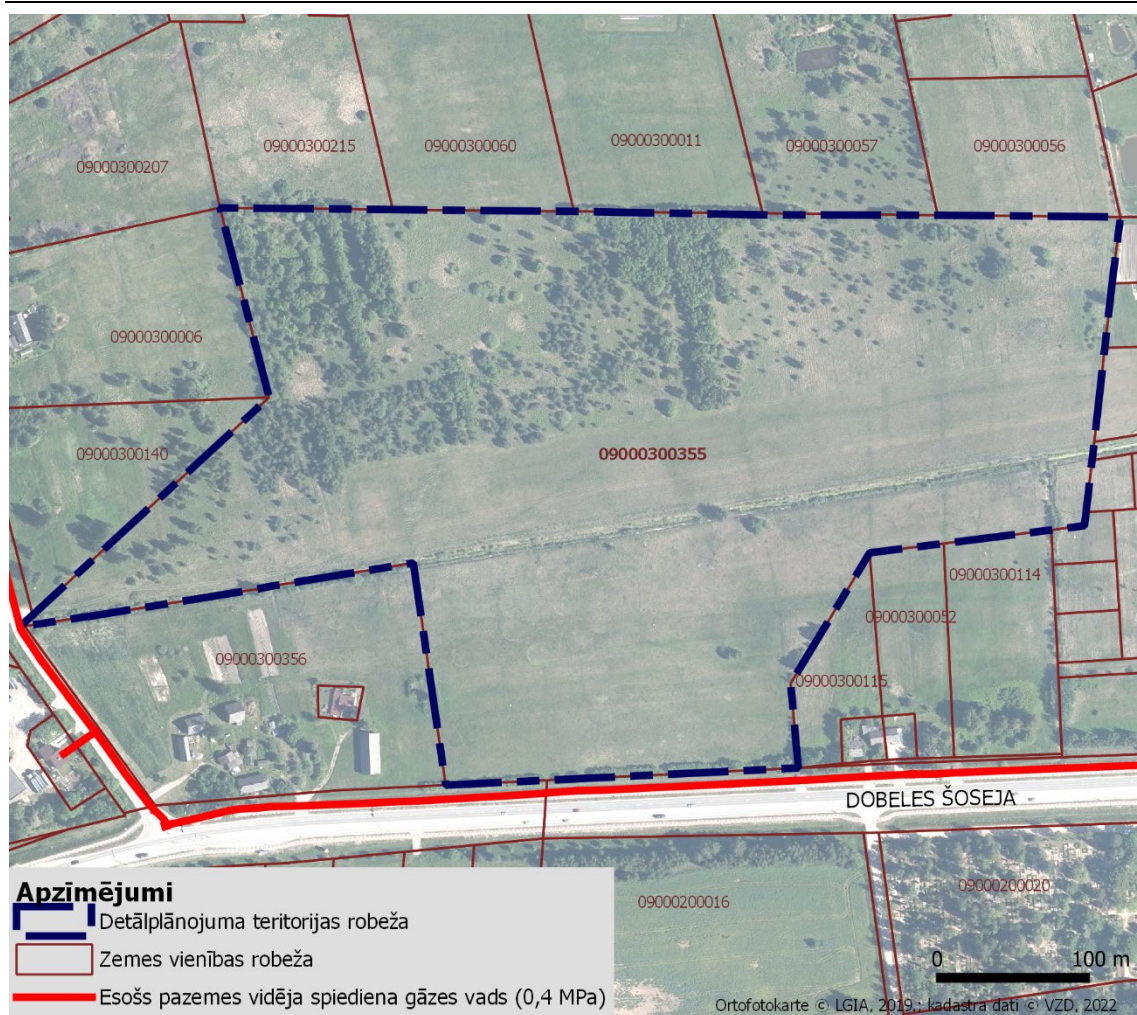


30. attēls. Esoši ūdensvada tīkli. Avots: Topogrāfiskā plāna M 1:500 dati un pašvaldības sniegtā informācija.

(3) Gāzapgāde un siltumapgāde

Detālplānojuma teritorijā nav izbūvēti gāzapgādes tīkli, tuvākie pazemes gāzes vadi ar spiedienu līdz 0.4 MPa ir izbūvēti Dobeles šosejā un 6. līnijā.

Saskaņā ar AS "Gaso" 04.03.2022. Nr. 15.1-2/899 izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, patērētājiem detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kas izbūvēts Dobeles šosejā vai no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4MPa, kas izbūvēts 6. līnijā. Saskaņā ar nosacījumiem perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa novietni zemesgabalā ir jāparedz ielu sarkanajās līnijās vai inženiertīklu koridoros, paredzot iespēju gāzes pievada ar spiedienu līdz 0.4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi. Tehniskie noteikumi konkrētu objektu gāzes apgādei patērētājam jāpieprasa AS "Gaso" Jauno pieslēgumu daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.



31. attēls. Esošā gāzapgāde. Avots: Topogrāfiskā plāna M 1:500 dati un pašvaldības sniegtā informācija.

3.9. Aizsargjoslas un aprūtinājumi

Detālplānojuma teritoriju pašreizējā situācijā aprobežo vairākas aizsargjoslas un tā pārklājas ar vairākiem aprobežojumiem.

Saskaņā ar zemes robežu plānu zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 09000300355 (platība 17.3090 ha) teritorijā norādīti vairāki zemes lietošanas veidi – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (12.9066 ha), krūmāji (3.8265 ha), ūdens objektu zeme (0.5759 ha). Zemes gabalam ir sekojoši aprūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) - 0,6139 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) - 0,2752 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (7312030100) – 0.0030 ha;
- sanitārā aizsargjoslas teritorija ap kapsētu (7316080100) – 6.8116 ha.

Esošās aizsargjoslas ir attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas pašreizējā izmantošana”. Aizsargjoslu teritorijās jāievēro Aizsargjoslu likumā noteiktos aprobežojumus.

Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 34. panta prasībām, ekspluatācijas aizsargjoslas netiek noteiktas ielu sarkano līniju koridora robežās. Visas aizsargjoslas un aprobežojumi, kas šobrīd reģistrētas Zemesgrāmatā, jāprecizē pēc būvniecības procesa pabeigšanas.

Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras Valsts ģeodēziskā tīkla datu bāzi (resurss skatīts 22.02.2023.), detālplānojuma teritorijā un tuvākajā apkārtnē neatrodas valsts ģeodēziskā tīkla punkti.

Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras Valsts ģeodēziskā tīkla datu bāzi (resurss skatīts 05.08.2023.) detālplānojuma teritorijā neatrodas valsts ģeodēziskā tīkla punkti, bet blakus teritorijā atrodas punkts G2-Dobeles.

3.10. Teritorijas attīstības un izmantošanas riski

Teritorijas izmantošanas un attīstības riski saistāmi ar konkrētas teritorijas izmantošanas iespējām, un par primāriem uzskatāmi – degradēto un piesārņoto teritoriju esamība teritorijā, applūstošās teritorijas, vides troksnis, gaisa piesārņojums, paaugstināta riska objekti un teritorijas. Izvērtējot tos, visi minētie riski ir izvērtējami un ņemami vērā veicot turpmāko konkrētas teritorijas attīstības plānošanu.

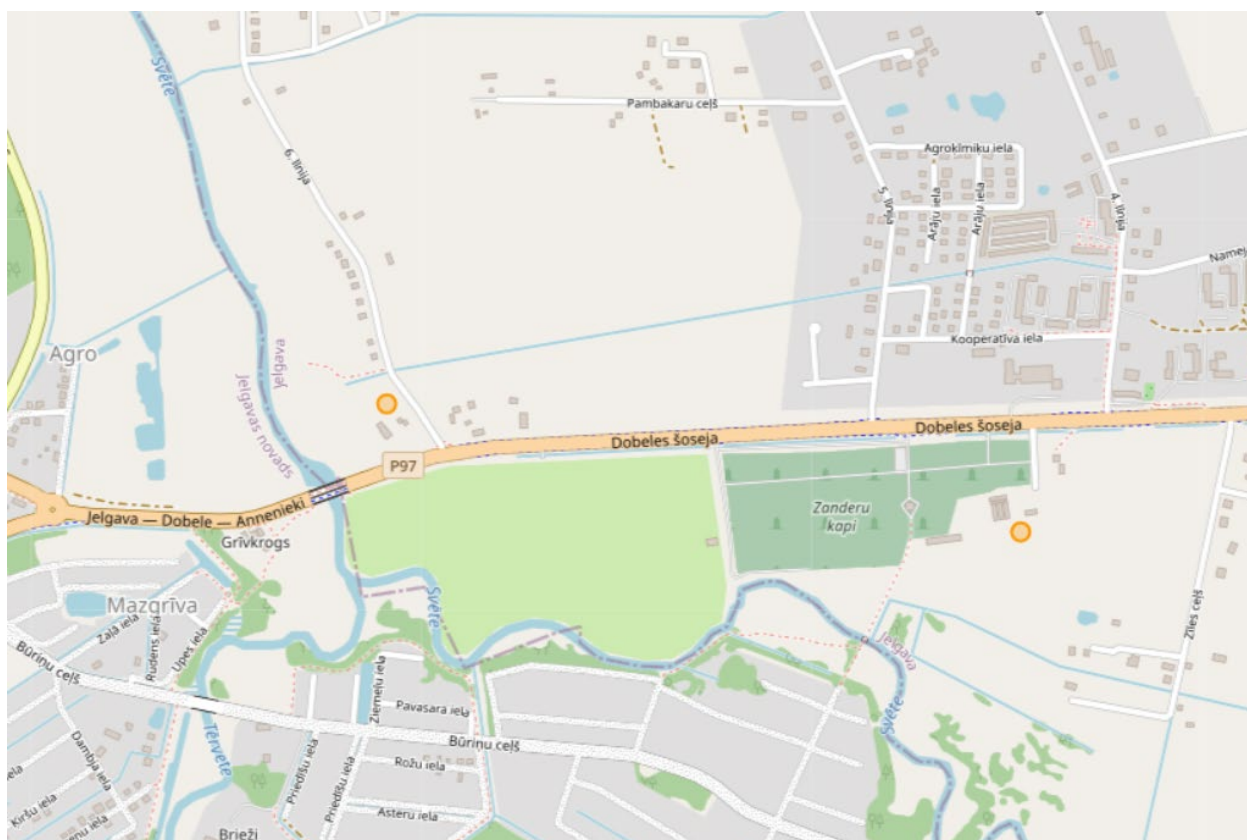
(1) Riska teritorijas un objekti

MK 30.04.2013. noteikumi Nr. 240 nosaka, ka, izstrādājot teritorijas attīstības plānošanas dokumentus, ir jāņem vērā **paaugstinātas bīstamības objekti**.

Bīstamo vielu noplūde var notikt arī no stacionāriem objektiem. Atbilstoši MK noteikumiem Nr. 568 "Paaugstinātas bīstamības objektu saraksts" un Vides pārraudzības valsts biroja mājaslapā norādītajam avārijas risku objektu sarakstam, Jelgavas novadā atrodas paaugstinātas bīstamības objekti, kuriem ir piemērojamas MK noteikumu Nr. 131 "Rūpniecisko avāriju riska novērtēšanas kārtība un riska samazināšanas pasākumi" prasības. Kā stacionārus bīstamus objektus var uzskatīt degvielas uzpildes stacijas (DUS) un gāzes uzpildes stacijas (GUS). Atbilstoši "Paaugstinātas bīstamības objektu sarakstam" un citai pieejamai informācijai, 7. tabulā uzskaitītas DUS un GUS. Atbilstoši "Jelgavas novada civilās aizsardzības plāns 2022" 7. Tabulai "Paaugstinātas bīstamības objektu saraksts".

Saskaņā ar VSIA „Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu informācijas sistēmas datiem¹, **detālplānojuma teritorijā neatrodas, bet tās apkārtnē atrodas viena potenciāli piesārņota teritorija: 2.ceļu pārvaldes tehnikas novietne (reģ. nr. 09004/2265, noliktava, 6.līnija 1A, Jelgava, kadastrs: 09000300089, piesārņojuma veids: naftas produkti un to ražošanas blakus produkti.**

¹parissrv.lv/gmc.lv/#viewType=pppvMapsListView&incrementCounter=1



32. attēls. Potenciāli piesārņotās vietas detālplānojuma teritorijas tuvumā. Avots: parissrv.lv/gmc.lv/#viewType=pppvMapsListView&incrementCounter=1

(2) Vides troksnis

Troksnis ir viens no fizikāli nelabvēlīgākajiem faktoriem, kas cilvēkiem izraisa nepatīkamas izjūtas, veselības traucējumus un slimības.

Pieļaujamās vides trokšņu rādītāju robežlielumu vērtības ir noteiktas Ministru kabineta 07.01.2014. noteikumos Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” atbilstoši teritorijas lietošanas funkcijai, 2.pielikumā (skatīt *Tabula 3*).

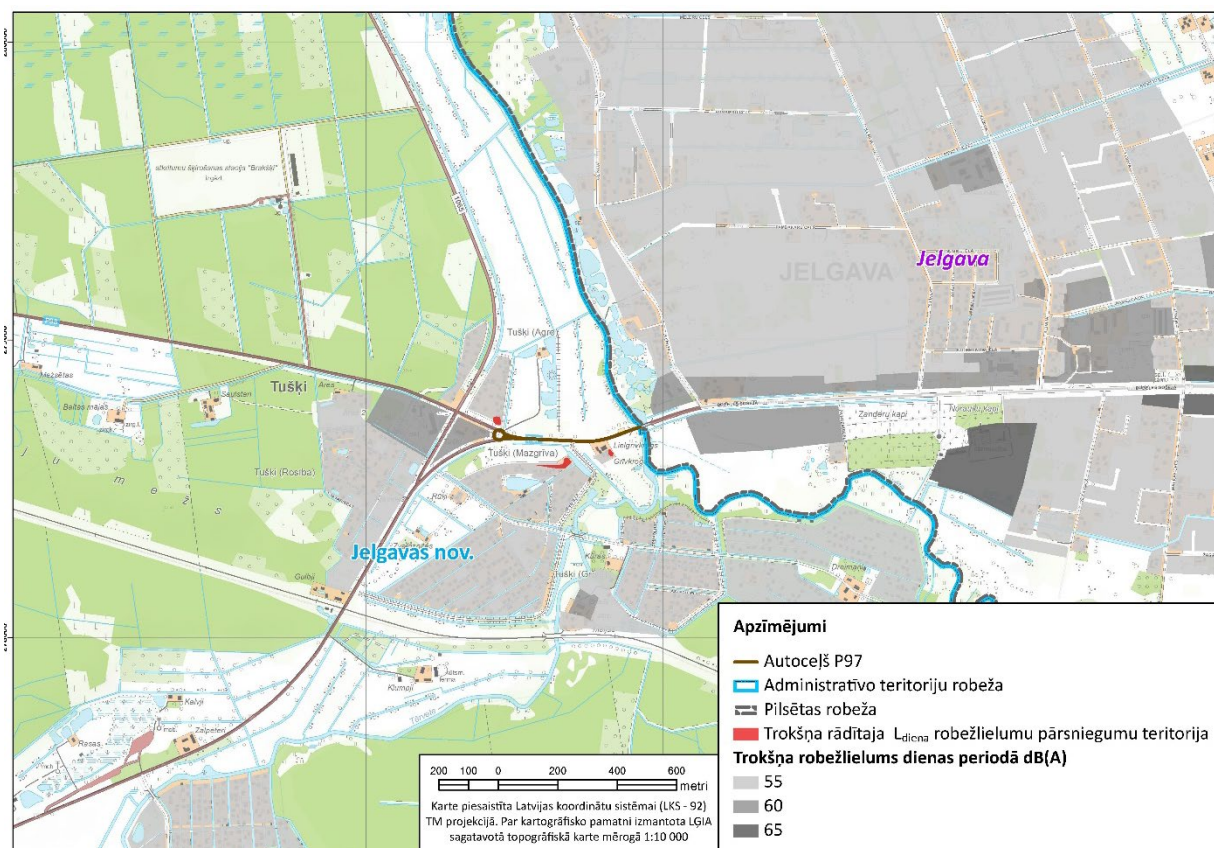
Tabula 3 Pieļaujamās vides trokšņu rādītāju robežlielumu vērtības
(Datu avots: MK noteikumi Nr. 16, 2. pielikums)

Nr.p.k.	Apbūves teritorijas izmantošanas funkcija	Trokšņa robežlielumi		
		L _{diena} (dB(A))	L _{vakars} (dB(A))	L _{nakts} (dB(A))
1.	Individuālo (savrupmāju, mazstāvu vai viensētu) dzīvojamo māju, bērnu iestāžu, ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūves teritorija	55	50	45
2.	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	60	55	50
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
4.	Jauktas apbūves teritorija, tai skaitā tirdzniecības un pakalpojumu būvju teritorija (ar dzīvojamo apbūvi)	65	60	55

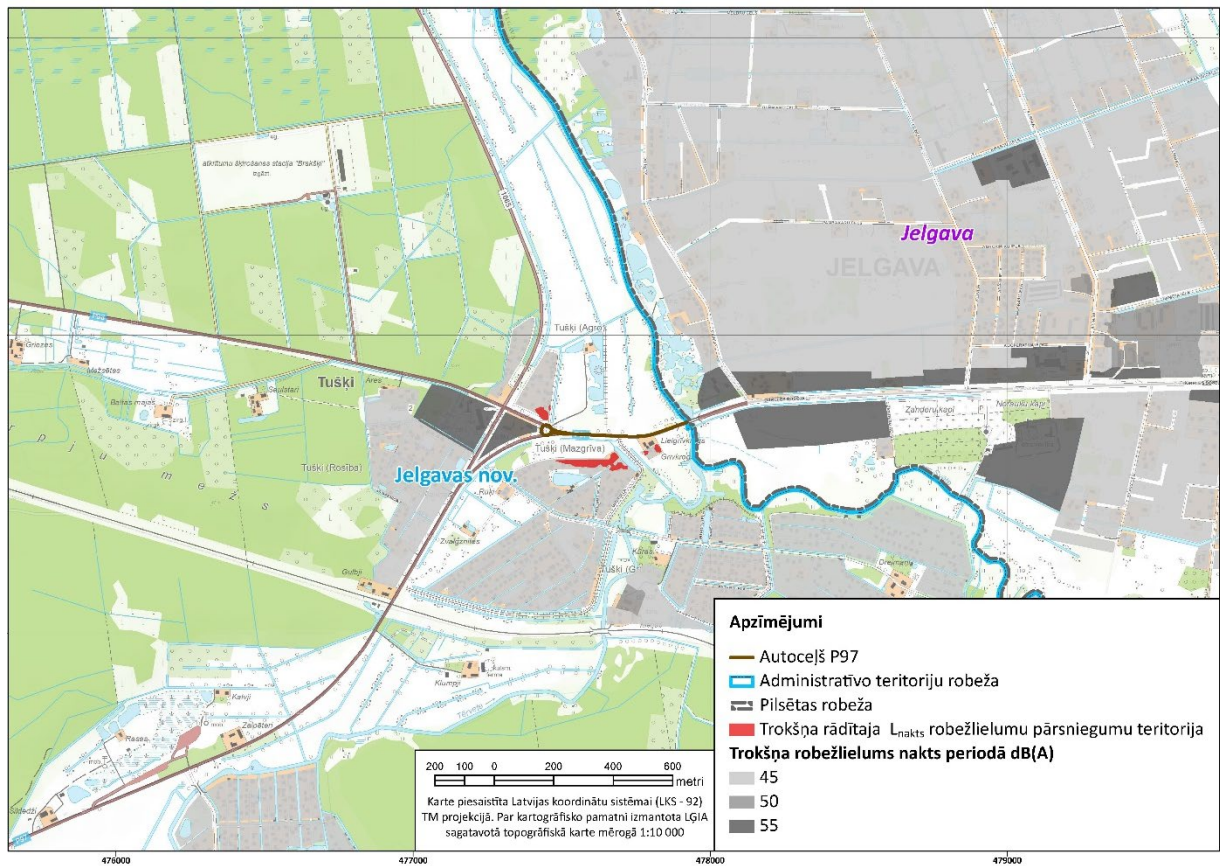
Saskaņā ar Latvijas valsts ceļu trokšņa kartēm, kas pieejamas <https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/>, trokšņa kartes valsts reģionālā autoceļa P97 Jelgava-Dobeles-Annenieki posmam

no Jelgavas pilsētas līdz autoceļam P98 Jelgava (Tušķi)-Tukums, ko varētu arī attiecināt uz Dobeles šosejas posmu pretī detālpārplānojuma teritorijai, kur saskaņā ar pieejamo informāciju gada vidējā satiksmes intensitāte pārsniedz 3 900 000 transportlīdzekļu gadā. Visintensīvākā satiksme ir dienas laikā. Tomēr arī nakts stundās pārvietošanas salīdzinoši liels automašīnu skaits.

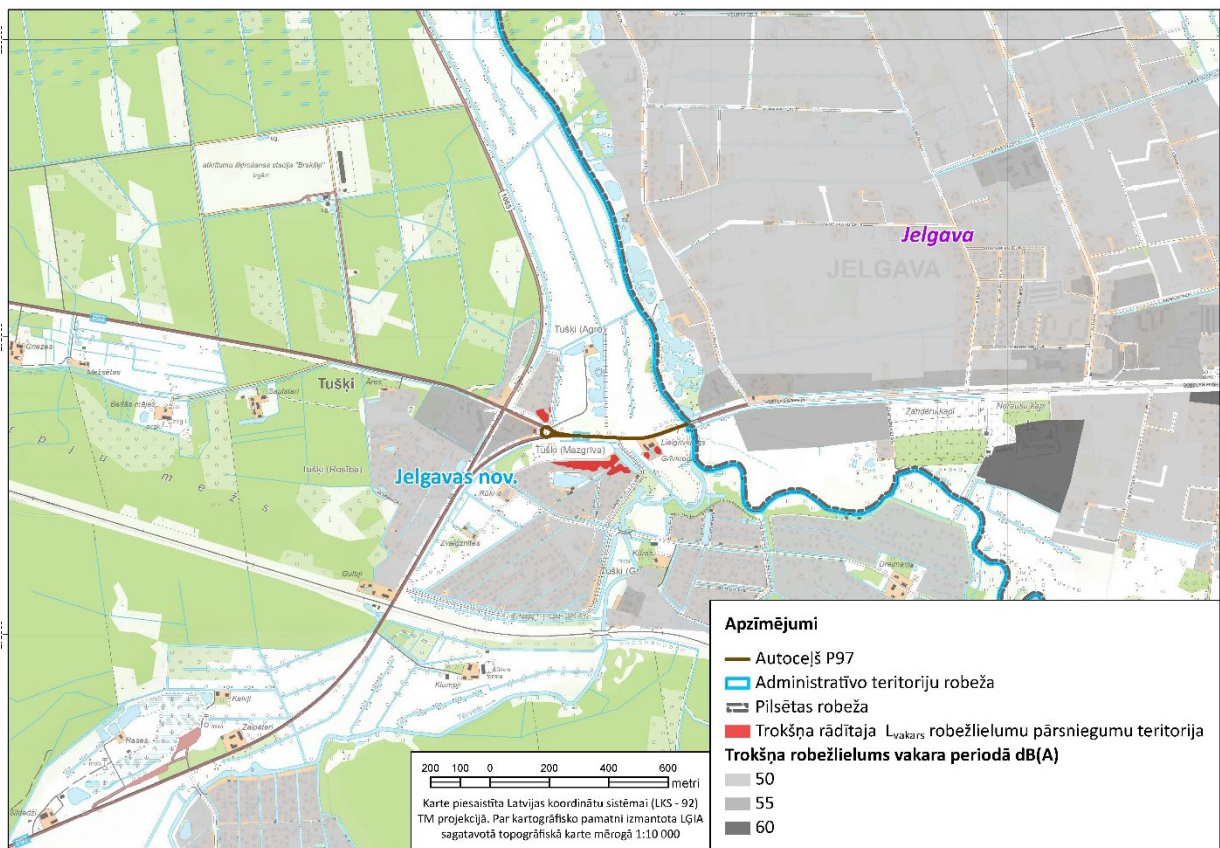
Trokšņa līmeņa mērījumi pašvaldības teritorijā netiek veikti, bet pieejamie dati par autotransporta intensitāti un trokšņa kartes ļauj secināt, ka trokšņu līmenis kopumā nepārsniedz MK noteikumus Nr. 16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" noteiktos robežlielumus, tādēļ autotransporta satiksme uz autoceļa P97 neietekmē detālpārplānojuma teritorijas ieceres attīstību, tomēr ņemot vērā esošo transporta intensitāti vēlams saglabāt stādījumus gar ceļa malu kā arī saglabāt pēc iespējas vairāk esošos kokus, tas samazinās trokšņa līmeni.



33. attēls. Trokšņa robežlielumu pārsniegumi dienas periodā. Avots: <https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/>



34. attēls. Troksņa robežlielumu pārsniegumi nakts periodā. Avots: <https://lvceļi.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/>



35. attēls. Troksņa robežlielumu pārsniegumi vakara periodā. Avots: <https://lvceļi.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/>

(3) Gaisa piesārņojums

Detālplānojuma teritoriju neskar stacionārie piesārņojuma avoti, kas rada lielāko gaisa piesārņojošo vielu emisiju novadā – centralizētās siltumapgādes katlu mājas, ražošanas uzņēmumos uzstādītās gaisa piesārņojumu emitējošās iekārtas (piemēram, kokapstrādes uzņēmumi), degvielas uzpildes stacijas.

Gaisa piesārņojumu rada arī mobilie piesārņojuma avoti – autotransports (izplūdes gāzes, putekļi), bet autoceļš P97 (Dobeles šoseja) gar detālplānojuma teritoriju ir nozīmīgs transporta koridors novada teritorijā, kurā ir novērojama intensīva satiksmes intensitāte. Ietekmes mazināšanai uz gaisa kvalitāti ieteicams veidot apstādījumu zonas no autoceļiem jaunas dzīvojamās apbūves attīstībā.

Tabula 4. Gaisa piesārņojošo vielu emisija

Gaisa piesārņojošo vielu emisijas, kt:	
NOx – slāpekļa oksīdi	0,133460
NMGOS – nemetāna gaistošie organiskie savienojumi	0,196354
SOx – sēra oksīdi	0,016032
NH3 – amonjaks	0,031033
PM2.5 daļiņas	0,114792
PM10 daļiņas	0,141936
CO	0,777375

(4) Aplūstošās teritorijas

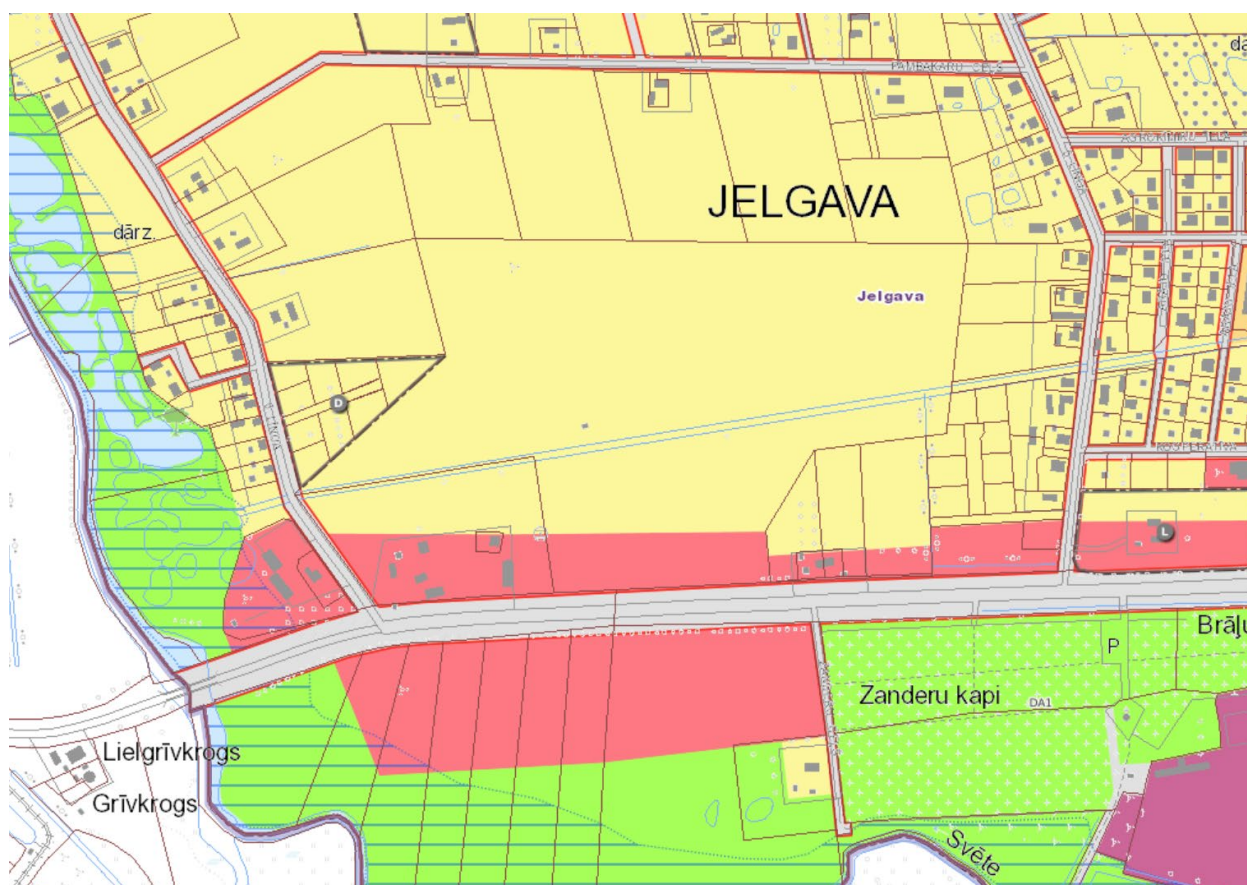
Neviens no iepriekš minētajiem riskiem nav attiecināms uz detālplānojuma teritoriju, izņemot plūdu riska teritorijas.

Saskaņā ar valsts SIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" sniegtajiem datiem 28.03.2022 (vēstule Nr. 4-6422), detālplānojuma teritorija pie 10% applūšanas varbūtības pavasara palos tiks daļēji appludināta (skatīt pielikumu nr. 1).

Ņemot vērā augstāk minēto, detālplānojuma teritorija atbilst izstrādāšanas mērķim un paredz lietderīgāku rezultātu par teritorijas neattīstīšanu.

4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

4.1. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums 2009. – 2021. gadam grozījumi (1.1. redakcija)



36. attēls. Teritorijas funkcionālais zonējums. Avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_9618

Apzīmējumi

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)	
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)	
Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD, DzD1, DzD2)	
Publiskās apbūves teritorija (P, P1, P2, P3, P4)	
Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1)	
Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)	
Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	
Tehniskās apbūves teritorija (TA)	
Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1, DA2, DA3)	
Mežu teritorija (M)	
Ūdeņu teritorija (U)	

Lielākā daļa Detālpārplānojuma teritorijas atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS), neliela teritorijas daļa gar Dobeles šoseju atrodas publiskās apbūves teritorijā .

Savrupmāju apbūves teritorija ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

Savrupmāju apbūves teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir savrupmāju apbūves un savrupmājas rindu mājas.

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve: veikali (tirdzniecības platība līdz 100 m²), aptiekas, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segti tirdzniecības stendi), kafejnīcas, sadzīves un citi pakalpojumu objekti;
- tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve: viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas;
- izglītības un zinātnes iestāžu apbūve: pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādes;
- veselības aizsardzības iestāžu apbūve: ārstu prakses un tām nepieciešamā infrastruktūra;

- sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve: veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei;
- labiekārtota publiskā ārtelpa: publiski pieejamas teritorijas, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai

Tabula 5. Apbūves parametri

Minimālā jaunizveidojamā zemes Gabala platība (m ² /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)		Brīvās teritorijas rādītājs (%)
Vērtība	Atruna	Vērtība	Līdz	Līdz	Atruna	Vērtība
1000	Rindu mājai – 350 m ² .	30	12 m	2	Atļauts mansarda stāvs	60

Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku Minimālais jaunveidojamās zemes vienības platums - 20 m, rindu mājām - 8m 133. Būvlaide - 6 m.

Publiskās apbūves teritorija ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Publiskās apbūves teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:

- biroju ēku apbūve;
- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve: apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citi pakalpojumu objekti;
- tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve: apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes un citu veidu īslaicīgas apmešanās vietas un citu izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- kultūras iestāžu apbūve;
- sporta ēku un būvju apbūve;
- aizsardzības un drošības iestāžu apbūve;
- izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
- veselības aizsardzības iestāžu apbūve;
- sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve;
- reliģisko organizāciju ēku apbūve;
- labiekārtota publiskā ārtelpa: labiekārtoti parki, mežaparki, publiski pieejamas teritorijas, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

Teritorijas papildizmantošanas veids ir daudzdzīvokļu māju apbūve.

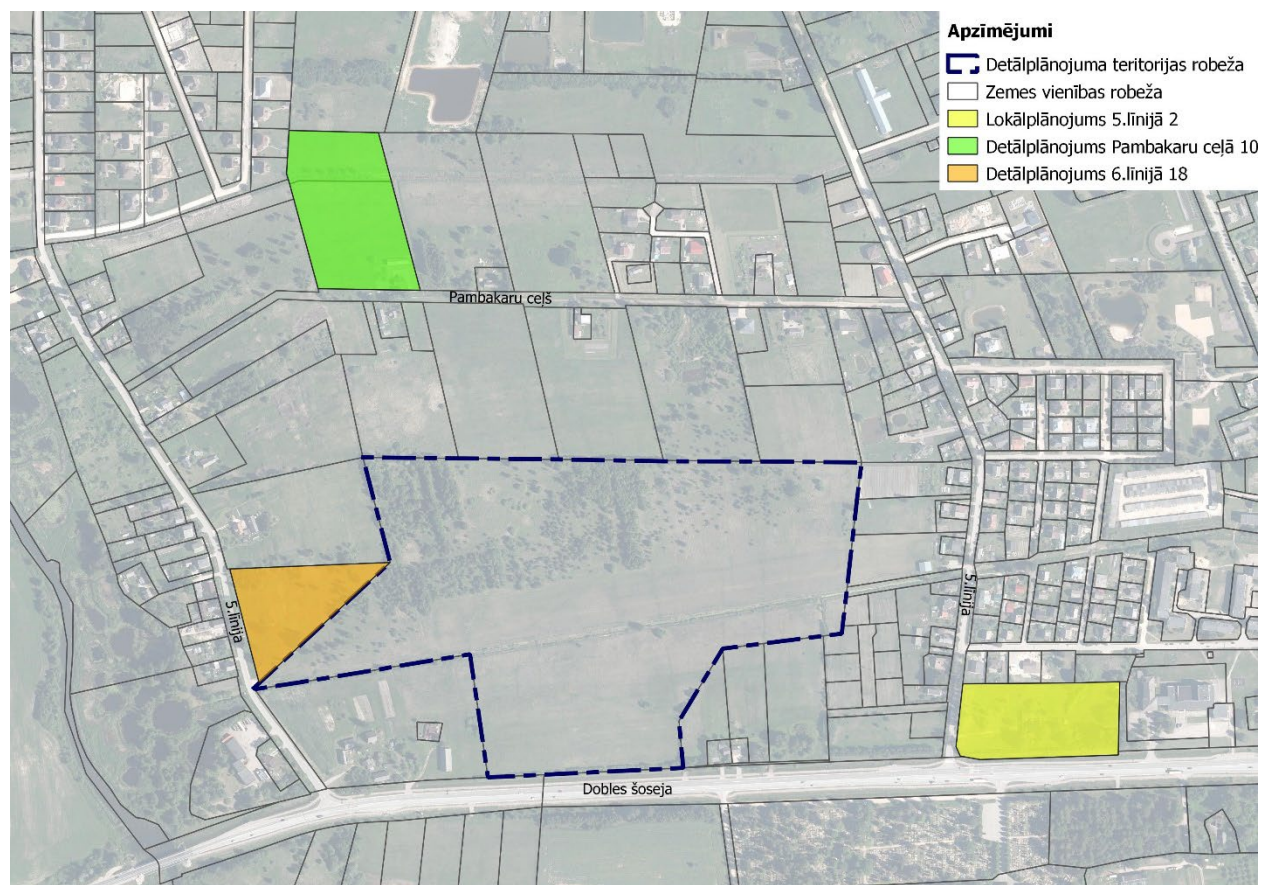
Tabula 6. *Apbūves parametri*

Minimālā jaunizveidojamā zemes Gabala platība (m ² /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (m)		Apbūves augstums (stāvu skaits)		Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Vērtība	Atruna	Vērtība	Līdz	Atruna	Līdz	Atruna	Vērtība
1000	Daudzdzīvokļu māju apbūvei – 2000 m ² .	50	20	Specifiskām būvēm (baznīcas, sporta būves u.tml.) pieļaujama atkāpe	5	Specifiskām būvēm (baznīcas, sporta būves u.tml.) pieļaujama atkāpe	30

Publiskās apbūves teritorijā atļauta atsevišķi iekārtotu atklātu autostāvvietu izvietošana. No jauna būvējamu izglītības un stacionāru veselības aprūpes iestāžu zemesgabala minimālā neapbūvētā teritorija jāpieņem ne mazāka par šī objekta stāvu kopplatību. Jaunu publisku ēku apbūve veicama pēc individuāli izstrādātiem būvprojektiem, respektējot apkārtējās vides un pilsēt būvnieciskās struktūras īpatnības. Pirms būvatļaujas izsniegšanas publiskās ēkas būvniecībai būvvalde var pieprasīt veikt būvniecības ieceres publisko apspriešanu vai metu konkursa organizēšanu. Būvlaide – 6 m.

4.2. Detālplānojumi un lokālplānojumi blakus teritorijās

Saskaņā ar Valsts vienotās ģeotelpiskās informācijas portālā geotavija.lv pieejamo informāciju, detālplānojuma teritorijai pieguļošajās teritorijās ir izstrādāti un spēkā esoši divi detālplānojumi: detālplānojums nekustamajam īpašumam Pambakaru ceļā 10 un detālplānojums zemes gabalam 6.līnijā 18 un viens lokālplānojums zemesgabalam 5.līnijā 2 (skatīt 37.attēlu).



37. attēls. **Detālplānojumi un lokālplānojums pieguļošajās teritorijās.** Avots: Valsts vienotais ģeotelpiskās informācijas portāls <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Ar detālplānojumiem ir detalizēta Jelgavas pilsētas TP 2009-2021 noteiktā teritorijās plānotā (atļautā) izmantošana: Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS). attīstības risinājumi paredz zemesgabalu sadali, piekļūšanu katram zemesgabalam un nepieciešamo inženiertīklu nodrošināšanu.

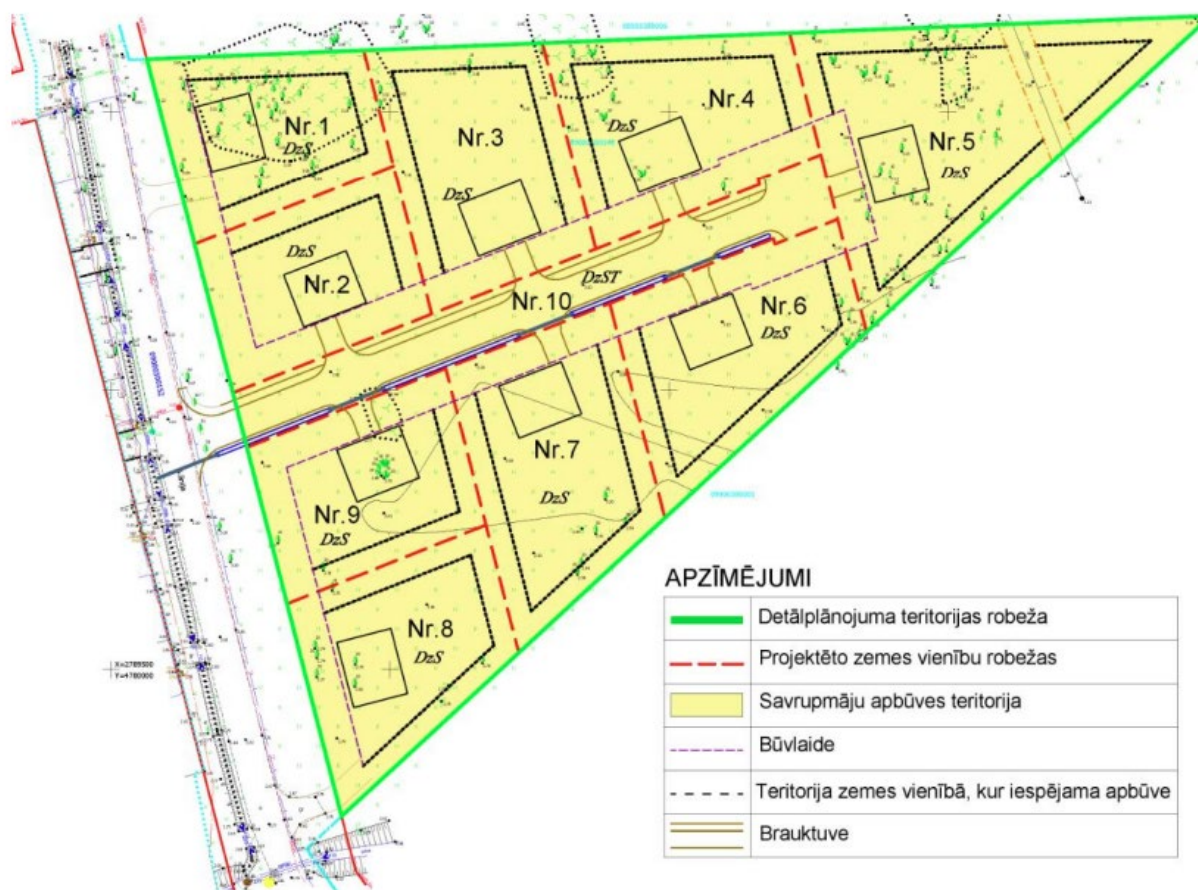
(1) Spēkā esoši detālplānojumi piegulošajās teritorijās

Detālplānojuma nekustamajam īpašumam Pambakaru ceļā 10 (kadastra nr. 09000300013) risinājumi paredz teritorija sadalīšanu, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertehniskās un transporta infrastruktūras izveidošanu. Detālplānojums izstrādāts 2022. gadā. Paredzēts veidot 13 savrupmāju apbūves vienības. Esošā situācija liecina, ka detālplānojuma risinājumi vēl nav īstenoti.



38. attēls. **Detālplānojuma teritorijas sadalījums.** Avots: Valsts vienotais ģeotelpiskās informācijas portāls https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_24715#nozoom

Detālplānojuma nekustamajam īpašumam 6. līnijā 18 (kadastra nr. 09000300140) risinājumi paredz teritorija sadalīšanu, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertehniskās un transporta infrastruktūras izveidošanu. Detālplānojums izstrādāts 2019. gadā. Paredzēts veidot 10 zemes vienības, kur 9 zemes vienībās ir veidojama savrupmāju apbūve. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem, zemesgabalu sadale ir veikta. Esošā situācija liecina, ka detālplānojuma risinājumi ir īstenoti tikai daļēji. Ir realizēta zemes gabala sadale, uzsākta atsevišķas ēkas būvniecība un ir daļēji izbūvēta iela.



39. attēls. **Detālplānojuma teritorijas sadalījums.** Avots: Valsts vienotais ģeotelpiskās informācijas portāls https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_15176#nozoom

Lokālplānojums zemesgabalam 5.linijā 2 apstiprināts 2019.gadā, risinājumi paredz Publiskās apbūves teritorijas un Savrupmāju apbūves teritorijas mainīt uz Jaukta centra apbūves teritoriju. Lokālplānojuma teritorijā ir veidojama tirdzniecības un pakalpojumu apbūve, kā arī vieglās rūpniecības apbūve, kur ražošana apvienota ar darījumu funkciju.

5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

5.1. Detālplānojuma teritorijas attīstības iecere un apbūves nosacījumi

(1) Apbūves iecere un plānotie izmantošanas veidi

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir zemes vienības sadalīšana, paredzot apbūves, inženiertīklu un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojuma iespējas.

Detālplānojuma priekšlikums atbilstoši mēroga noteiktībai, detalizē un konkrētizē Jelgavas pilsētas TP paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības plānotajai (atļautajai) izmantošanai un apbūvei, kā arī tiek precizēta perspektīvās apbūves teritorijas robeža ar tai nepieciešamo infrastruktūras izvietojumu un piekļuvi. Mērķis ir panākt pievilcīgu, patīkamu un komfortablu dzīves telpu.

Detālplānojuma teritorija atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)** un **Publiskās apbūves teritorijā (P)**, un detālplānojuma priekšlikums paredz teritoriju attīstīt atbilstoši plānotajam funkcionālajam zonējumam, vienlaicīgi ņemot vērā blakus teritorijā spēkā esošos detālplānojuma risinājumus.

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) galvenais teritorijas izmantošanas veids tiek noteikts: savrupmāju apbūve. Tikai zemes gabalos Nr. 65. Un Nr. 66. kā papildizmantošana noteikta: tirdzniecības un/vai

pakalpojumu objektu apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, sociālās aprūpes apbūve, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.

Savrupmāju apbūves teritorijas centrālā daļā plānotajām zemes vienībām ar Nr. 43, 44 un Nr. 74 teritorijas galvenais izmantošanas veids ir labiekārtota ārtelpa, kur zemes gabalos ar nr. 44. Un nr. 74 atļauts ierīkot dīķi.

Lai nodrošinātu piekļūšanu katram jaunveidojamam zemesgabalam, plānota jaunu ielu izbūve, tās sarkano līniju robežās nosakot kā transporta infrastruktūras teritoriju (TR). Šajā teritorijā atļauts izbūvēt nepieciešamos autotransporta, gājēju un velosipēdistu infrastruktūras objektus, inženiertehniskās apgādes tīklus un to objektus, kā arī ierīkot apstādījumus.

Plānotā apbūve risināma konkrētu būvniecības ieceru ietvaros, ņemot vērā detālplānojuma risinājumus un tajā noteiktās prasības.

Zemes gabals Nr. 67 noteikts, kā Publiskās apbūves teritorija, kur galvenie izmantošanas veidi ir: biroju ēku apbūve, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve, kultūras iestāžu apbūve, sporta ēku un būvju apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, sociālās aprūpes iestāžu apbūve, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, labiekārtota publiskā ārtelpa., kā papildizmantošanas veids noteikta daudzdzīvokļu māju apbūve.

(2) Apbūves parametri

Apbūves parametri detālplānojuma risinājumos ir noteikti, ņemot vērā Jelgavas pilsētas TIAN prasības. Maksimālais apbūves blīvums savrupmāju apbūves teritorijā – 30%, maksimālā apbūves intensitāte – nav noteikta, zemes gabala minimālā brīvā teritorija –60%. Maksimālais ēkas vai būves augstums – līdz 12 m (atļauts mansarda stāvs). Minimālais jaunveidojamās zemes vienības platums – 20 m.

Maksimālais apbūves blīvums publiskās apbūves teritorijā – 50%, maksimālā apbūves intensitāte – nav noteikta, zemes gabala minimālā brīvā teritorija – 30%. Maksimālais ēkas un būves augstums 20 m (līdz 5 stāvi), specifiskām būvēm pieļaujama atkāpe.

(3) Zemes vienību veidošana

Detālplānojuma risinājumi paredz teritoriju sadalīt 74 jaunās zemes vienībās, no kurām 5 zemes vienības paredzētas plānotajām ielām (ielas sarkano līniju robežās), 3 zemes vienības paredzētas koplietošanas novadgrāvja nodalīšanai, 3 publiskai ārtelpai, 62 zemes vienības paredzētas savrupmāju apbūvei un viena zemes vienība publiskai apbūvei.

Nekustamo īpašumu sadalīšanas priekšlikums ir veidots tā, lai racionāli izmantotu detālplānojuma teritoriju. Jaunveidojamās zemes vienības ir attēlotas visos detālplānojuma grafiskās daļas plānos. Plānotā zemes vienības sadale jāveic saskaņā ar detālplānojuma ietvaros izstrādāto Zemes ierīcības projektu. Zemes ierīcības projektu, pamatojoties uz MK noteikumu Nr. 628 140. punktu, sagatavoja zemes ierīcības speciāliste Daiga Rubene (sertifikāta Nr. CA0020).

5.2. Labiekārtojums un publiskā ārtelpa

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši vides tradīcijām un grunts apstākļiem, ievērojot Jelgavas pilsētas TIAN nosacījumus.

Saskaņā ar MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, publiskā ārtelpa ir sabiedrībai pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ielas, bulvāri, laukumi, parki, dārzi, skvēri, pagalmi, krastmalas, pasāžas, promenādes un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai neatkarīgi no to īpašuma piederības.

Ņemot vērā Detālplānojuma teritorijas izmantošanas mērķi, detālplānojuma risinājumi papildus paredz publiskās ārtelpas veidošanu, ko veido zemes vienības daļa zaļās zonas nodrošināšanai. Plānoto publiskās

ārtelpu kopējā platība ir 2.0894 (zemes vienības Nr..43,44 un Nr.74 ha un tā aizņem 12 % no visas Detālplānojuma teritorijas.

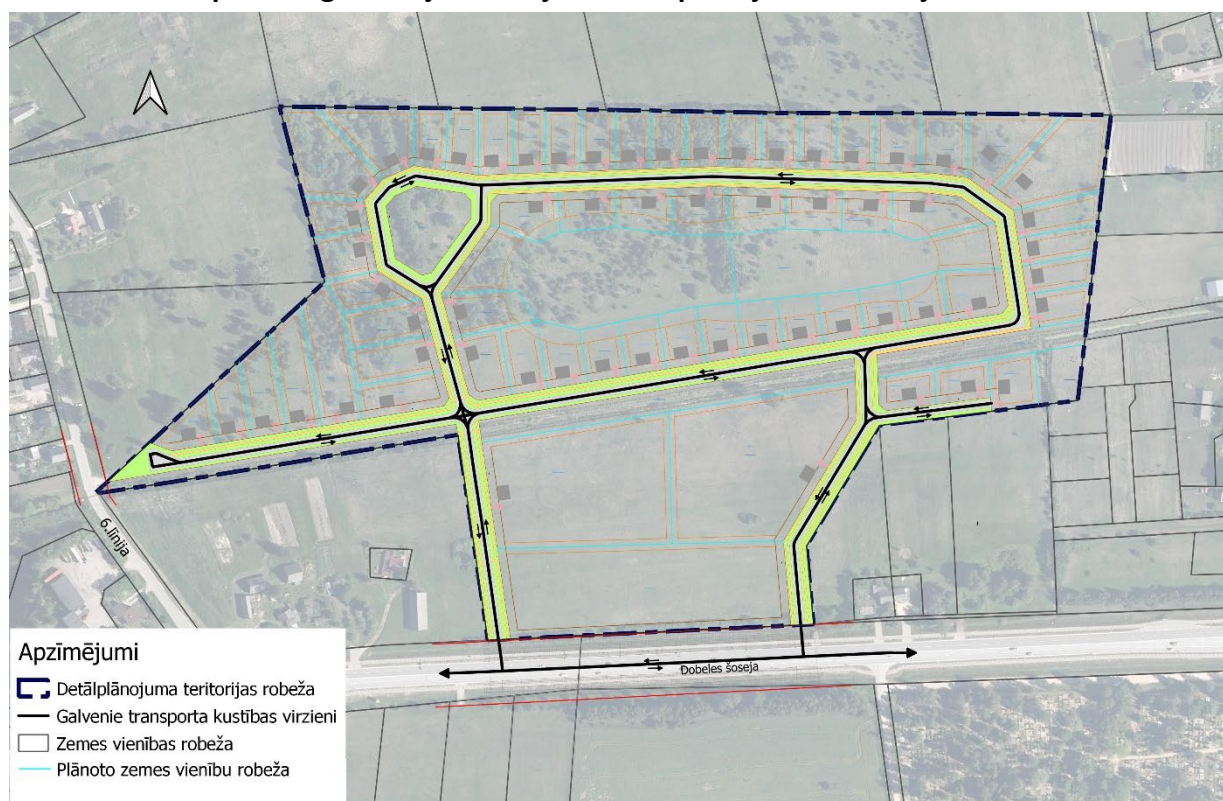
Plānotās zaļās zonas teritorijā ar zemes vienības Nr. 43, 44 un Nr.74 var ierīkot gājēju takas, bērnu rotaļu laukumu, dīķi (us) kā arī publiskus apstādījumus un izvietot nepieciešamos teritorijas labiekārtojuma infrastruktūras elementus, lai veidotu vietējiem iedzīvotājiem savu publisko ārtelpu.

Ielas malās paredzēts izvietot apgaismojums visas ielas garumā, kā arī veidot apstādījumus un izvietot labiekārtojuma elementus. Ielu kopējā platība ir 2.6789 ha, kas ir 15% no kopējās teritorijas. Publisko ārtelpas daļu veido arī esošais grāvis, kas ir 0.8977 ha (5%).

Atkritumu apsaimniekošanu Jelgavas valstspilsētā nodrošina pilnsabiedrība "JKP".

5.3. Transporta infrastruktūra

5.3.1. Transporta organizācijas risinājumi detālplānojuma teritorijā



40. attēls. Detālplānojuma teritorijas plānotās satiksmes virzieni.

Piekļuve detālplānojuma teritorijai plānota no Dobeles šosejas, kas ir Jelgavas valstspilsētas ielā. Piekļuve tiek nodrošināta veidojot divus pieslēgumus Dobeles šosejai. Teritorijā tiek plānotas 61 savrupmāja, līdz ar to piesaistot vismaz 1-2 transportlīdzekļus uz katru savrupmāju. Ņemot vērā, ka teritorijā ir paredzēta arī publiskās apbūves teritorija, tad tā piesaistīt teritorijai vēl papildus individuālo transportu atkarībā no teritorijas attīstības ieceres. Ja teritorijā tiek attīstīta tirdzniecība, tad lielākā intensitāte būs rīta un vakara stundās. Teritorija netiks izmantota tranzītam. Teritorijas iekšienē pārvietoties tikai detālplānojuma teritorijas iedzīvotāji.

Tiek veidotas trīs jaunas ielas, Plānotā iela B veido loku detālplānojuma teritorijā un Plānotā iela C tiek veidota paralēli novadgrāvim, tādā veidā veidojot vienotu ielu tīklu. Lai piekļūtu atsevišķiem zemes gabaliem, tiek veidota Plānotā iela A.

Ielas veidotas tā, lai nodrošinātu ērtu pārvietošanos un lietderīgi izmantotu teritoriju, veidotu apbūves gabalus. Plānoto ielu sarkanās līnijas detālplānojuma teritorijā noteiktas un saskaņotas ar Jelgavas pilsētas TIAN. Plānotās ielu sarkanās līnijas noteiktas detālplānojuma teritorijā, izvērtējot ielas izbūvei un inženiertīklu izvietojumam nepieciešamo ielas telpu.

Plānotās ielas A sarkano līniju platums – 9.7 m, Plānotās ielas B sarkano līniju platums atšķiras, posmā no Dobeles šosejas līdz novadgrāvim ta sir 16 m, tālāk 14 m, Plānotās ielas C sarkano līniju platums ir 14 m. Plānotās ielu sarkanās līnijas detālplānojuma teritorijā noteiktas vadoties no Jelgavas pilsētas TIAN 23.punkta nosacījumiem, kas nosaka, ka projektējot jaunas ielas, minimālais platums starp saraņajām līnijām maģistrālām ielā - 18 m, starpkvartāla ielām – 14m, iekškvartāla ielām 12 m.

Ielu krustojumos ir noteikti redzamības brīvlauki, lai nodrošinātu redzamību izbraucot no šķērsielas. Izstrādājot plānotās ielas būvniecības dokumentāciju, jānodrošina redzamības brīvlauki krustojumu zonās atbilstoši standarta LVS 190-3 “Vienlīmeņa ceļu mezgli” prasībām. Krustojumā ar vietējās nozīmes ielu stūru noapaļojuma rādījumus paredzēt ne mazākus par 5 m. Plānoto piebrauktuvju izbūves nepieciešamība jāpamato ēku būvprojektos.

Plānotās ielas projektēs ņemot vērā dzīvojamo zonu labās prakses piemērus, paredzot aprīkojot tās ar ātrumu mierinošajiem satiksmes organizācijas līdzekļiem - sašaurinājumiem, salīņām, šķēršļiem, apstādījumiem u.c., ņemot vērā arī teritorijā plānotās publiskās ārtelpas, lai nodrošinātu vietējiem iedzīvotājiem kvalitatīvu un drošu dzīves telpu.

Nepieciešamais transportlīdzekļu novietņu skaits jānosaka katra zemesgabala apbūves būvniecības dokumentācijas ietvaros, paredzot tās konkrētajā zemesgabalā. Veicot jaunveidojamās ielas projektēšanu un izbūvi, jāievēro Jelgavas novada TIAN, Latvijas būvnormatīvu un Latvijas valsts standartu prasības.

5.3.2. Gājēji un velo infrastruktūra

Detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt gājēju ietvi 1,5 m platumā, neparedzot atsevišķu velojoslu. Esoša velo josla ir izveidota Dobeles šosejā.

Atbilstoši spēkā esošo Ministru kabineta 02.06.2015. noteikumu Nr. 279 “Ceļu satiksmes noteikumi” 200.punktam: “*Velosipēdu vadītājiem jābrauc pa attiecīgā virziena velojoslu, velosipēdu ceļu vai gājēju un velosipēdu ceļu iespējami tuvāk tā labajai malai. Ja to nav vai tie ir attālināti no ceļa, velosipēdu vadītājiem atļauts braukt pa brauktuvi vienā rindā iespējami tuvāk brauktuves (braukšanas joslas) labajai malai[...], vai braukt pa ietvi, ja braukšana pa brauktuvi, ņemot vērā ceļu satiksmes intensitāti, ceļa un meteoroloģiskos apstākļus, nav iespējama, ir apgrūtināta vai bīstama [...].*”

5.4. Inženiertehniskā apgāde

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt nepieciešamos inženiertīklus un objektus, lai plānoto apbūvi nodrošinātu ar nepieciešamo inženiertehnisko apgādi atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī atbilstoši atbildīgo institūciju izsniegtajām tehniskajām prasībām.

To izvietojums un pieslēgumi jāprecizē turpmākās projektēšanas gaitā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros), paredzot tehniski un ekonomiski izdevīgākos risinājumus. Vadoties no Aizsargjoslu likuma 33. un 34. panta prasībām, detālplānojumā netiek noteiktas un attēlotas plānoto inženiertehnisko tīklu un būvju aizsargjoslas, kas jānosaka un jāprecizē būvniecības dokumentācijā.

Plānoto inženiertīklu izvietojumu skatīt grafiskās daļas kartēs „Savietotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums” un “Plānoti šķērsprofili”. Rezervējot inženiertīkliem nepieciešamo platību ielas šķērsprofilā, ievērotas Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu normatīvo aktu prasības.

Visi institūciju sniegtie nosacījumi, kā arī ziņojums par to ņemšanu vērā iekļauts detālplānojuma daļā „Pārskats par detālplānojuma izstrādi”.

Būvprojekti jāizstrādā saskaņā ar Latvijas būvnormatīviem (LBN), Latvijas valsts standartiem un saistošu, spēkā esošu normatīvo aktu prasībām, saskaņojot projektus noteiktajā kārtībā.

(1) Ūdensapgāde un kanalizācija

Detālplānojuma izstrādei saņemtajos SIA „Jelgavas ūdens” un “Pilsētsaimniecība” nosacījumos izvirzītas prasības paredzēt centralizētos ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklus.

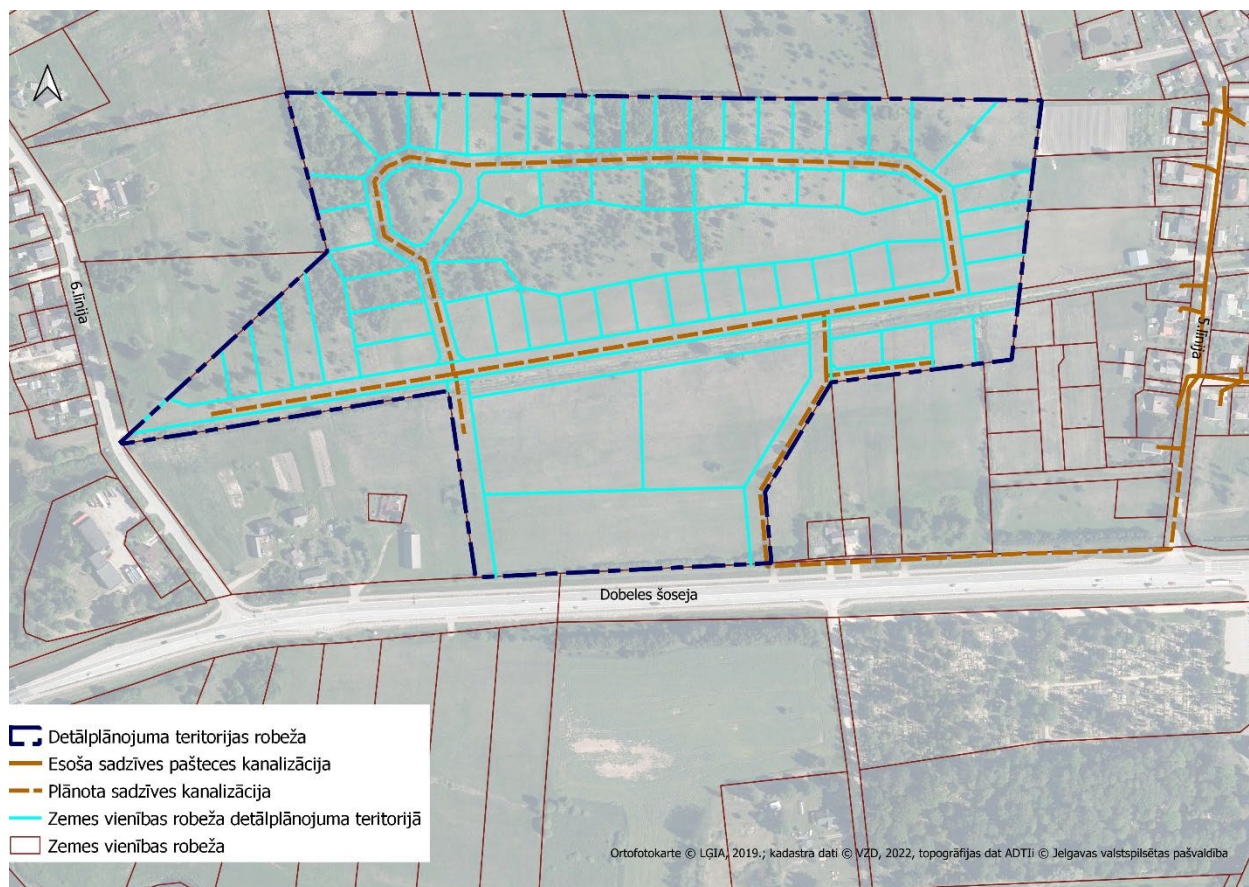
Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju nodrošināt detālplānojuma teritoriju ar ūdensapgādi no esošā centralizētā ūdensapgādes tīkla, paredzot pieslēgumu pie ūdensvada ar diametru 225mm Dobeles šosejā.

Saskaņā ar SIA “Jelgavas ūdens” izvirzītajiem nosacījumiem, sadzīves kanalizācijas tīkli ar diametru 200 mm pieejami 5. līnijā, kas ir vismaz 320 m attālumā no detālplānojuma teritorijas. Līdz iespējai pieslēgties centralizētajam kanalizācijas tīklam detālplānojums paredz vietējo kanalizācijas sistēmas ierīkošanu (izmeļamais, hermētiskais krājrezervuārs katrā detālplānojuma apbūves zemesgabalā), atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.junija noteikumu Nr. 327 “Noteikumi par būvnormatīvu LBN 223-15 “Kanalizācijas būves”” 6.2. sadaļas prasībām. Jaunveidojamās zemes vienībās lokālā kanalizācijas sistēma ir novietojama tā, lai perspektīvē katras zemes vienības kanalizācijas tīklus būtu iespējams pievienot centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem.

Saskaņā ar Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumu 2017.gada 27.jūnijā ir izdoti Ministru kabineta noteikumi Nr.384 “Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu”, kas nosaka notekūdeņu apsaimniekošanas prasības notekūdeņu kanalizācijas sistēmās, kuras nav pievienotas sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja centralizētajai kanalizācijas sistēmai (turpmāk – decentralizētas kanalizācijas sistēmas), un šādu sistēmu reģistrācijas kārtību.

Precīzas pieslēguma vietas risināmas būvprojekta izstrādes ietvaros, paredzot tehniski un ekonomiski izdevīgākos risinājumus.

Detālplānojuma risinājumi paredz dalītās sistēmas izbūvi, atdalot sadzīves notekūdeņu tīklu no lietus ūdens novadīšanas tīkla.



41. attēls. Detālplānojuma teritorijas plānotā kanalizācija.

(2) Ugunsdzēsības ūdensapgāde

MK noteikumu Nr. 240/152. punkts nosaka, ka pilsētās ārējai ugunsdzēsības ūdensapgādei paredz centralizētu ūdensapgādes sistēmu ar ugunsdzēsības hidrantiem un iespēju piekļūt ūdens ņemšanas vietai, kas iekārtota atbilstoši normatīvo aktu prasībām ugunsdrošības jomā.

Ārējās ugunsdzēsības ūdens patēriņu viena ugunsgrēka dzēšanai dzīvojamām un publiskām ēkām aprēķina pēc būvnormatīva LBN 222-15 pielikuma 5. tabulas kā būvei ar lielāko nepieciešamo ūdens patēriņu. Ūdens patēriņš ārējai ugunsdzēsībai saskaņā ar LBN 222-15 5. tabulu ūdens daudzums viena ugunsgrēka dzēšanai ir 10 l/s (ēkas stāvu skaits līdz 2, būvapjoms – līdz 1000 m³).

Saskaņā ar pieejamo informāciju ugunsdzēsības hidranti ir uz Dobeles šosejas, bet ņemot vērā teritorijas platību, nepietiek ar esošajiem ugunsapgādes tīkla esošajiem ugunsdzēsības hidrantiem, tāpēc Detālplānojuma tiek paredzēti 7 ugunsdzēsības hidranti (skatīt grafiskās daļas karti "Savietotais inženiertīklu plāns").

Detālplānojuma risinājums paredz ierīkot ugunsdzēsības hidrantus Plānotās ielā B un Plānotā ielā C, kā arī Plānotā ielā A. Ugunsdzēsības hidrantu izvietojumu skatīt grafiskās daļas kartē "Savienotais inženiertīklu plāns". Risinājums ugunsdzēsības ūdensapgādei jāprecizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā, atkarībā no citiem saistītiem risinājumiem, piemēram, iespējām nodrošināt ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm. Atstarpes jānosaka ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem, t.sk. atbilstoši LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” noteikumu prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem.

Plānotos ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu risinājumus skatīt detālplānojuma grafiskās daļas kartēs "Savietotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums" un "Plānoti šķērsprofili".

(3) Elektroapgāde un apgaismojums

Lai nodrošinātu detālplānojuma teritorijā plānoto objektu elektroapgādi, teritorijā jāparedz attiecīgs elektroapgādes nodrošinājums.

Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti ņemot vērā AS „Sadales tīkls” 10.08.2023. izsniegtos nosacījumus Nr. 30AT00-05/TN-57154 detālplānojuma izstrādei.

Lai precizētu paredzamo objekta slodžu pieslēguma vietu, SIA „METRUM” sagatavoja un iesniedza AS „Sadales tīkls” pieteikumu elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām, un 11.08.2023. saņēma AS „Sadales tīkls” tehniskos noteikumus, kurā sniegti sekojoši norādījumi:

- 1) Apbūvējamajā teritorijā izveidot nepieciešamo 0,4kV elektrotīklu, ievērojot, ka uzskaites sadalnes jāuzstāda koplietošanas ceļu malās, uz zemes gabalu robežām;
- 2) Pieslēgums jāveido pie esošās transformatora apakšstacijas T31605 (6.līnijā, pie netālu no adreses 6.līnija 1A).

Elektroietaišu ierīkošanas tehniskās prasības ir ievērotas un paredzētas detālplānojuma risinājumos.

Konkrēts sadales skapju (sadales punktu) izvietojums un citi elektroapgādes objekti, kā arī 0,4 kV elektroapgādes tīkls jāparedz ēku un būvju būvprojektēšanas stadijā. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes ar vienu vai diviem elektroenerģijas skaitītājiem var izvietot plānoto ielu sarkano līniju robežās, starp ielas sarkanās līnijas robežu (ne tuvāk par 0,2 m) un plānoto elektroapgādes kabeļu zonu.

Turpmākajās rindkopās atspoguļota informācija atbilstoši AS „Sadales tīkls” prasībām izsniegtajos nosacījumos detālplānojuma izstrādei:

- Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic ievērojot MK 30.09.2014. noteikumus Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši Enerģētikas likuma 23. panta 2. daļai, esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.

- Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24. pantu, energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja:
- Īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai;
- veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu.
- Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu – iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- MK 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” (turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr. 982) 3. punkts nosaka, ka elektrisko tīklu īpašnieks vai valdītājs vietās, kur elektrolīnija šķērso meža teritoriju, izveido un atbrīvo no kokiem un krūmiem elektrolīniju trases. Detālplānojuma teritorija un tajā esošā 20 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnija neatrodas meža teritorijā. Veicot darbus gaisvadu elektrolīniju vai pazemes kabeļu aizsargjoslās jāievēro MK noteikumos Nr. 982 noteiktās vides un cilvēku aizsardzības prasības.
- Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16.pantam, aizsargjoslas gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem Detālplānojuma teritorijā jānosaka 2,5 m attālumā no līnijas ass. Elektrisko tīklu aizsargjoslās jāievēro aprobežojumi kas noteikti Aizsargjoslu likuma 35.pantā (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 45. pantā (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem).
- MK 21.01.2014. noteikumi Nr. 50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi” nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana jānotiek saskaņā ar regulatora apstiprinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.
- Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS „Sadales tīkls” notiek atbilstoši Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.
- Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Detālplānojuma teritorijā paredzēta vieta ielas apgaismojuma kabeļu līnijai ar pieslēguma vietu pie esošā apgaismes tīkla Dobeles šosejā, nodrošinot plānotās jaunveidojamo ielu apgaismošanu diennakts tumšajā laikā. Tās izvietojums jāprecizē turpmākajā būvprojektēšanas posmā.

(4) Elektroniskie sakari

Detālplānojuma izstrādei SIA „Tet” nosacījumos detālplānojuma izstrādei tika noteikts – ievērot SIA „Tet” elektronisko sakaru tīkla attīstības iespēju, paredzot vietu inženierkomunikāciju koridoru perspektīvā iespējamam elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trases izvietojumam, ielu/ceļu sarkano līniju robežās

detālplānojuma teritorijā, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu ielu/pievedceļu griezumos atbilstoši Latvijas Republikas MK noteikumus Nr. 574 par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” prasībām.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt nepieciešamo elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trasi jaunveidojamo ielu sarkano līniju robežās ar pieslēgumu Dobeles šosejā pie SIA “Tet” elektronisko sakaru kanalizācijas tīkliem. Perspektīvā iespējamās elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trases ir norādītas "nosacīti" un tās novietojums var mainīties būvprojektu izstrādes gaitā, atbilstoši inženiertīklu turētāju nosacījumiem (noteikumiem) un likumdošanas prasībām.

Sakaru kabeļu kanalizācijas pievadu vietas no projektējamās kabeļu kanalizācijas trases līdz katrai plānotajai zemes vienībai/ apbūvei jāparedz būvprojektu izstrādes ietvaros.

Tehniskie noteikumi pieprasāmi no SIA “Tet” pirms ēkas, apbūves, ceļu/ielu tīklu tehniska un inženiertīklu izbūves būvprojektu izstrādes uzsākšanas.

Ēkas iekšējos telekomunikāciju tīklus jāizbūvē pēc nepieciešamības, ievērojot normatīvos aktus un „Eiropas standarta NE 50173 1 2002” tehniskās prasības. Kabeļu kanalizācijas ievada trases izvietojumu jāprecizē un jāaskaņo projektēšanas gaitā, lai projektējamās kabeļu kanalizācijas akas/trases/pievadi atrastos ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem gājēju ietves, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu ielu, pievedceļu šķērsgriezumos. Veidojot īpašuma sadali, ielu/pievedceļu, inženiertehnisko komunikāciju tīklu izveidi, ievērot, ka SIA “Tet” esošās un projektējamās elektronisko sakaru komunikācijas nedrīkst atrasties zem ielas (ceļu), pievedceļu braucamās daļas, bort akmens un grāvī garenvirzienā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Inženierkomunikāciju trases, būves un citas virszemes/pazemes inženiertīkla, labiekārtojumu elementu konstrukcijas, jāparedz ārpus elektronisko sakaru komunikāciju aizsardzības joslas

Saskaņā ar Elektronisko sakaru likuma 30. panta 7. daļu, elektronisko sakaru tīklu pēc nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja prasības pārvieto par attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja līdzekļiem.

Pirms elektroniskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

(5) Gāzapgāde un siltumapgāde

• Gāzapgāde

Detālplānojuma izstrādei 04.03.2022. ir saņemti AS “Gasol” nosacījumi Nr. 15.1-2/899. Saskaņā ar minētajiem nosacījumiem, detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt sadales gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa jaunveidojamās ielas sarkano līniju koridorā, kā arī nepieciešamo pievadu izbūvi līdz plānotajiem objektiem un nodrošinot iespēju ierīkot gāzes apgādi tajos.

Plānotos gāzesvadu tīklu risinājumus detālplānojuma teritorijā skatīt grafiskās daļas kartēs “Savietotais inženiertīklu plāns un vertikālais plānojums” un “Plānoti šķērsprofili”.

SIA “Gasol” nosacījumos minēts, ka patērētājiem detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde būs iespējama no projektētā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Dobeles šosejā vai no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts 6.līnijā, Jelgavā.

Tehniskos noteikumus konkrēto objektu gāzes apgādei katram patērētājam jāpieprasa AS „Gasol” Jauno pieslēgumu daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.

• Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus pašvaldības centralizētās siltumapgādes zonas, tādējādi tās nodrošināšana plānotajai apbūvei ir jārisina izvēloties lokālus risinājumus. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktoros, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Plānoto ēku siltumapgādei ir ieteicama dabas gāze, ja tā ir pieejama. Bet kā alternatīvais kurināmais ēku siltumapgādei ir pieļaujams arī koks vai kokskaidu granulas/briketes (atkarībā no izmantotās apkures sistēmas un tehnoloģijas) vai elektrība. Papildus jebkuram energoapgādes veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan energoapgādes, gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai ēkās un būvēs, kā arī energoefektīvu, inovatīvu un lietotājam draudzīgu apkures veidu – gaisa siltumsūkņus, kuri izmanto āra gaisa atjaunojamo enerģiju, lai efektīvi apsildītu un dzesētu mājokli.

(6) Meliorācijas sistēma un lietūs notekūdeņi

Saskaņā ar VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” sniegtajiem nosacījumiem, teritorijā atrodas meliorācijas sistēmas un būves – koplietošanas ūdensnoteka ar meliorācijas kadastra Nr. 3825:K:104, drenas un drenu kolektori.

Gar koplietošanas ūdensnoteku ir noteikta ekspluatācijas aizsargjosla – 10 m no ūdensnotekas kroles.

Lai novērtētu esošo meliorācijas sistēmu tehnisko stāvokli un atbilstību plānotajai apbūvei, 2023. gada tika pieaicināti SIA “Rūķis AG” meliorācijas speciālisti sniegt izvērtējumu.

SIA “Rūķis AG” veica detālplānojuma teritorijas apsekošanu un konstatēja, ka īpašumā Dobeles šoseja 118 visā tā teritorijā ir drenāžas sistēmas, kuras daļēji arī atrodas blakus esošajos īpašumos. Caur īpašumu tek koplietošanas novadgrāvis ŪSIK 3825:K:104.

Pēc Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes “PILSĒTS AIMNIECĪBA” sniegtās informācijas jāņem vērā, ka objekts atrodas Jelgavas valstspilsētas teritorijā, kur plūdu līmeņa atzīmes no +2.75 m LAS-2000.5, atbilst aptuveni 25% kļūdu varbūtībai ar applūšanas iespējām ik pa 4 gadiem, no +3.25 m LAS-2000.5, atbilst aptuveni 10% kļūdu varbūtībai ar applūšanas iespējām ik pa 10 gadiem, no + 3.65 m LAS-2000.5, atbilst aptuveni 5% kļūdu varbūtībai ar applūšanas iespējām ik pa 20 gadiem, un no + 4.25 m LAS-2000.5, atbilst aptuveni 1% kļūdu varbūtībai ar applūšanas iespējām ik pa 100 gadiem.

Lai nodrošinātu optimālu ūdens atvadi no īpašuma ir jāveic koplietošanas novadgrāvja ŪSIK 3825:K:104 atjaunošana gan īpašuma teritorijā, gan līdz grāvja ieplūdei zemāk esošajā dīķī.

Gandrīz visā īpašuma teritorijā ir paredzēts saglabāt esošās drenu sistēmas, lai nodrošinātu optimālu mitruma režīmu plānotajos apbūves gabalos. Meliorācijas sistēmas nav paredzēts saglabāt plānotajos zemes gabalos Nr. 44 un Nr. 74., kur paredzēta publiskā ārtelpa ar dīķiem, un Nr. 67, kur paredzēts izbūvēt publisku būvi.

Zem paredzētajiem iekšējiem ceļiem drenu kolektoriem un drenu zariem veicama to pārbūve, nodrošinot to darbību. Pārbūves risinājums un apjoms precizējams būvprojekta izstrādes laikā ņemot vērā izvēlēto ceļa nosusināšanas sistēmas risinājumu.

Visā īpašuma teritorijā veicama drenu kolektora izbūve vietās, kur tas iespaido augstāk esošos zemes īpašumus, nodrošinot augstāk esošo īpašumu meliorācijas sistēmu optimālu darbību.

Ar sniegto atzinumu var iepazīties paskaidrojuma raksta 2. pielikumā “Meliorācijas sistēmu izvērtējums”.

Meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi veic pirms teritorijas apbūves, saņemot tehniskos noteikumus VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Zemgales reģiona meliorācijas nodaļā.

Detālplānojuma risinājumi paredz lietūs notekūdeņu savākšanu gar plānotajām ielām un to novadīšanu kopējā meliorācijas grāvja sistēmā. Lietusūdeņu savākšanai no zemesgabaliem un no ielām, detālplānojuma teritorijas plānotajās ielās ir paredzēta vieta drenāžas tīkliem (skatīt detālplānojuma grafiskās daļas kartēs “Savietotais inženiertīklu plāns” un “Plānoti šķērsprofili”.

Lietusūdeņus no ēku jumtiem var izmantot teritorijas apstādījumu laistīšanai, ja tiek nodrošināta to savākšana un iespēja otrreizējai izmantošanai. Detālplānojuma teritorijā, veicot ēku un būvju tehnisko projektēšanu, jāparedz konkrēti risinājumi lietusūdeņu savākšanai un, ja nepieciešams, teritorijas drenāžai/nosusināšanai ēkas būvvieta, ņemot vērā plānoto ēku un būvju izvietojumu.

Būvniecības dokumentācijā var paredzēt arī citus, alternatīvus lietus notekūdeņu savākšanas, attīrīšanas un novadīšanas risinājumus.

5.5. Risinājumu ietekmes izvērtējums uz blakus esošajām teritorijām

Teritorijas attīstības iecere detālplānojuma teritorijā paredz savrupmāju būvniecību un publisko apbūvi, kas kā teritorijas izmantošana plānota spēkā esošajā Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumā. Detālplānojuma teritorija atrodas pilsētas daļā, kur jau apkārt notiek un tiek īstenota jaunu individuālo dzīvojamo māju apbūve.

Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas atrašanos pie blakus piegulošajām teritorijām, kur jau notiek intensīva apbūve, uzskatāms, ka teritorijas attīstība būs vērsta uz efektīvu zemes izmantošanu. Detālplānojuma risinājumu ietekme uz piegulošajām teritorijām kopumā vērtējama kā neitrāla, vairāk atstājot ietekmi tieši uz Dobeles šoseju, kur varētu palielināties transporta plūsma, ņemot vērā, ka detālplānojuma teritoriju paredzēts sadalīt 74 zemes vienībās, kur paredzēta 61 savrupmāju apbūve, kā arī viens, kur paredzēta publiska rakstura apbūve.

5.6. Adresāciju priekšlikums un nekustamo īpašumu lietošanas mērķi

Saskaņā ar „Teritorijas attīstības plānošanas likuma” 31. panta (3) daļu, zemes vienību sadalīšana vai apvienošana saskaņā ar detālplānojumu nav uzskatāma par detālplānojuma īstenošanu. Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts teritorijas sadalei (skatīt grafiskās daļas karti „Zemes ierīcības projekts”), paredzot izveidot jaunas savrupmāju apbūvei paredzētas zemes vienības un zemes vienības ielai (zemes gabala daļa, kas iekļauta ielu sarkanajās līnijās). Zemes vienību sadale uzsākama tikai pēc projektētās ielas vai tās posma nodošanas ekspluatācijā.

Detālplānojuma teritorija atrodas pilsētas teritorijā. Atbilstoši MK 29.06.2021. noteikumiem Nr. 455 „Adresācijas noteikumi” pilsētas un ciemu teritorijās ielai pēc tās izbūves piešķir nosaukumu saskaņā ar teritorijas plānojumu, detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu (noteikumu 11.punkts), bet apbūvei paredzētajai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvniecības ieceres saskaņošanai. Ja nepieciešams, adresi apbūvei paredzētajai zemes vienībai var piešķirt, veidojot jaunu zemes vienību (noteikumu 12.punkts).

Detālplānojuma teritorijā paredzēta triju jaunu ielu izbūve, kas plānā atzīmētas kā Plānotā iela A, Plānotā iela B un Plānotā iela C – ielām piešķirami jauni nosaukumi.

Detālplānojuma risinājumi jaunizveidotajām ielām un zemes vienībām paredz piešķirt adreses saskaņā ar *Tabulu 7* un 41. attēlu.

Kā galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi detālplānojuma teritorijā, atbilstoši Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” nosacījumiem, pēc detālplānojuma īstenošanas ir nosakāmi:

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600) – līdz plānotās apbūves realizācijai.

Saskaņā ar darba uzdevuma 6.14.2.punktu atļauts saglabāt esošo nekustamā īpašuma lietošanas mērķi “Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101)” atlikušajām zemes vienības daļām pēc ielu izdalīšanas;

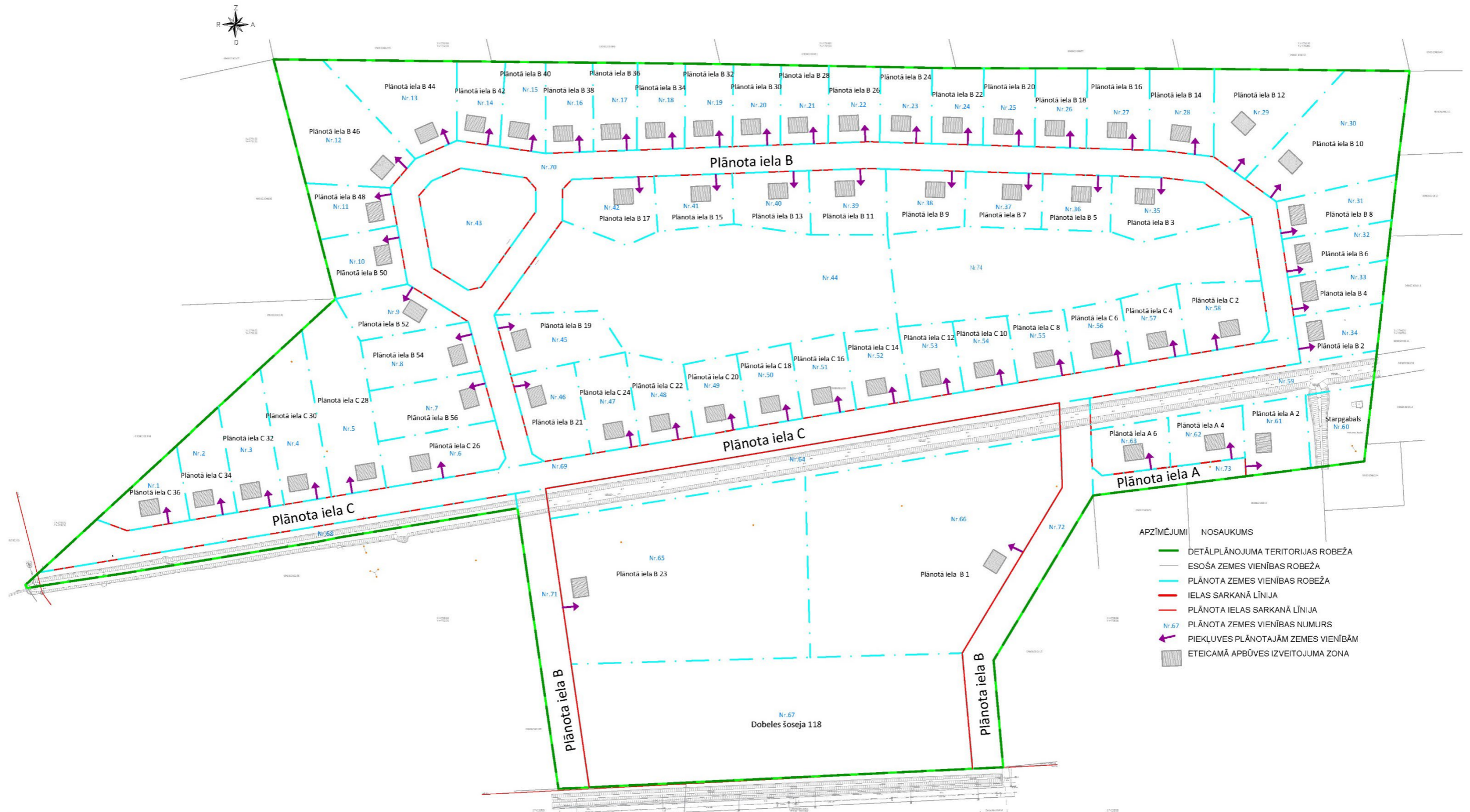
- Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (kods 1101).

Tabula 7. Adresācijas priekšlikumi un NĪLM

Projektētās zemes vienības numurs 31. attēlā	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (NĪLM) nosaukums	NĪLM kods	Adresācijas priekšlikums
1	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela C 36

2	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela C 34
3	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela C 32
4	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela C 30
5	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela C 28
6	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela C 26
7-34	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela B 56, 54, 52, 50, 48, 46, 44, 42, 40, 38, 36, 34, 32, 30, 28, 26, 24, 22, 20, 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2
35 – 42	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela B 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17
43	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, sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas, fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas	0501 0503 0302	Bez adreses
44	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, sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas, fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas	0501 0503 0302	Bez adreses
45	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela B 19
46	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela B 21
47 –58	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela C 24, 22, 20, 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2
59	Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas, upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve	0302 1202	Bez adreses
60	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Bez adreses (starpgabals)
61-63	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela A 2, 4, 6
64	Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas, upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve	0302 1202	Bez adreses
65	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela B 23
66	Individuālo dzīvojamo māju apbūve vai Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Plānotā iela B 1

67	Komercdarbības objektu apbūve Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	0801 0800 0702 0901 0902	Dobeles šoseja 118
68	Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas, upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve	0302 1202	Bez adreses
69	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Plānotā iela C
70	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Plānotā iela B
71	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Plānotā iela B
72	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Plānotā iela B
73	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Plānotā iela A
74	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, sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas, fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas	0501 0503 0302	Bez adreses



Attēls 42. Adresācijas priekšlikumu shēma

5.7. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Jelgavas valstspilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskā teritorijas sagatavošanas pasākumi ir iekļauti TIAN.

Pēc detālplānojuma inženiertehniskās sagatavošanas darbu veikšanas vai to laikā, var uzsākt ārējo elektrotīklu izbūves (visai detālplānojuma teritorijai) un plānoto ielu vai to posmu būvniecības dokumentācijas izstrādi. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām (skatīt 43.attēlu). Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīta.

Piekļuve detālplānojuma teritorijai šobrīd ir nodrošināta no Dobeles šosejas.

Detālplānojuma īstenošanas kārtas:

- **A kārtā** plānots izbūvēt Plānotās ielas B posmu ar pieslēgumu pie Dobeles šosejas, kas nepieciešams piekļuves nodrošināšanai pie detālplānojuma teritorijas un zemes vienību Nr. 67 Vienlaicīgi ar Plānotās B ielas posma izbūvi jāizbūvē plānotie inženiertīkli. Ja ir nodrošināts pieslēgums pie pašvaldības centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla, tad vienlaicīgi ar piebraucamā ceļa izbūvi jāveic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūve piebraucamā ceļa daļā, plānotajā inženierkomunikāciju koridorā. Veicot ielas izbūvi kārtās vai izbūvējot atsevišķu ielas posmu, jāierīko pagaidu apgriešanās laukums.
- **B kārtā** plānots izbūvēt Plānotās ielas B posmu līdz Plānotai ielai A un Plānoto ielu A, kas nepieciešams piekļuves nodrošināšanai pie zemes vienībām Nr. 66, 61,62,63. Ja ir nodrošināts pieslēgums pie pašvaldības centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla, tad vienlaicīgi ar piebraucamā ceļa izbūvi jāveic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūve piebraucamā ceļa daļā, plānotajā inženierkomunikāciju koridorā un Plānotajā ielā A.
- **C kārtā** plānots izbūvēt Plānotās ielas C posmu un Plānotās ielas B posmu līdz zemes vienībai Nr. 33. Plānotās ielas C posma izbūve nodrošinās piekļuves pie zemes vienībām Nr. 53, 54, 55, 56, 57, 58 kā arī Plānotās ielas B posma izbūve nodrošinās piekļuvi zemes vienībām Nr. 33 un Nr. 34. Ja ir nodrošināts pieslēgums pie pašvaldības centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla, tad vienlaicīgi ar piebraucamā ceļa izbūvi jāveic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūve piebraucamā ceļa daļā, plānotajā inženierkomunikāciju koridorā. Vienlaicīgi ar ceļa izbūvi jāveic arī inženierkomunikāciju izbūve.
- **D kārtā** plānots izbūvēt Plānotās ielas B posmu, kas nepieciešamas piekļuves nodrošināšanai pie zemes vienībām Nr. 23-32, kā arī Nr. 38, 37, 36, 35. Vienlaicīgi ar Plānotās ielas B posma izbūvi var realizēt plānoto teritorijas labiekārtojumu zemes vienībā Nr. 74. Ja ir nodrošināts pieslēgums pie pašvaldības centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla, tad vienlaicīgi ar piebraucamā ceļa izbūvi jāveic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūve piebraucamā ceļa daļā, plānotajā inženierkomunikāciju koridorā. Vienlaicīgi ar ceļa posma izbūvi jāveic arī inženierkomunikāciju izbūve.
- **E kārtā** plānots izbūvēt Plānotās ielas B posmu, lai nodrošinātu piekļuvi zemes vienībai Nr. 65, kā arī izbūvēt Plānotās ielas C posmu, nodrošinot piekļuvi zemes vienībām no Nr.47-Nr.52. Ja ir nodrošināts pieslēgums pie pašvaldības centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla, tad vienlaicīgi ar piebraucamā ceļa izbūvi jāveic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūve

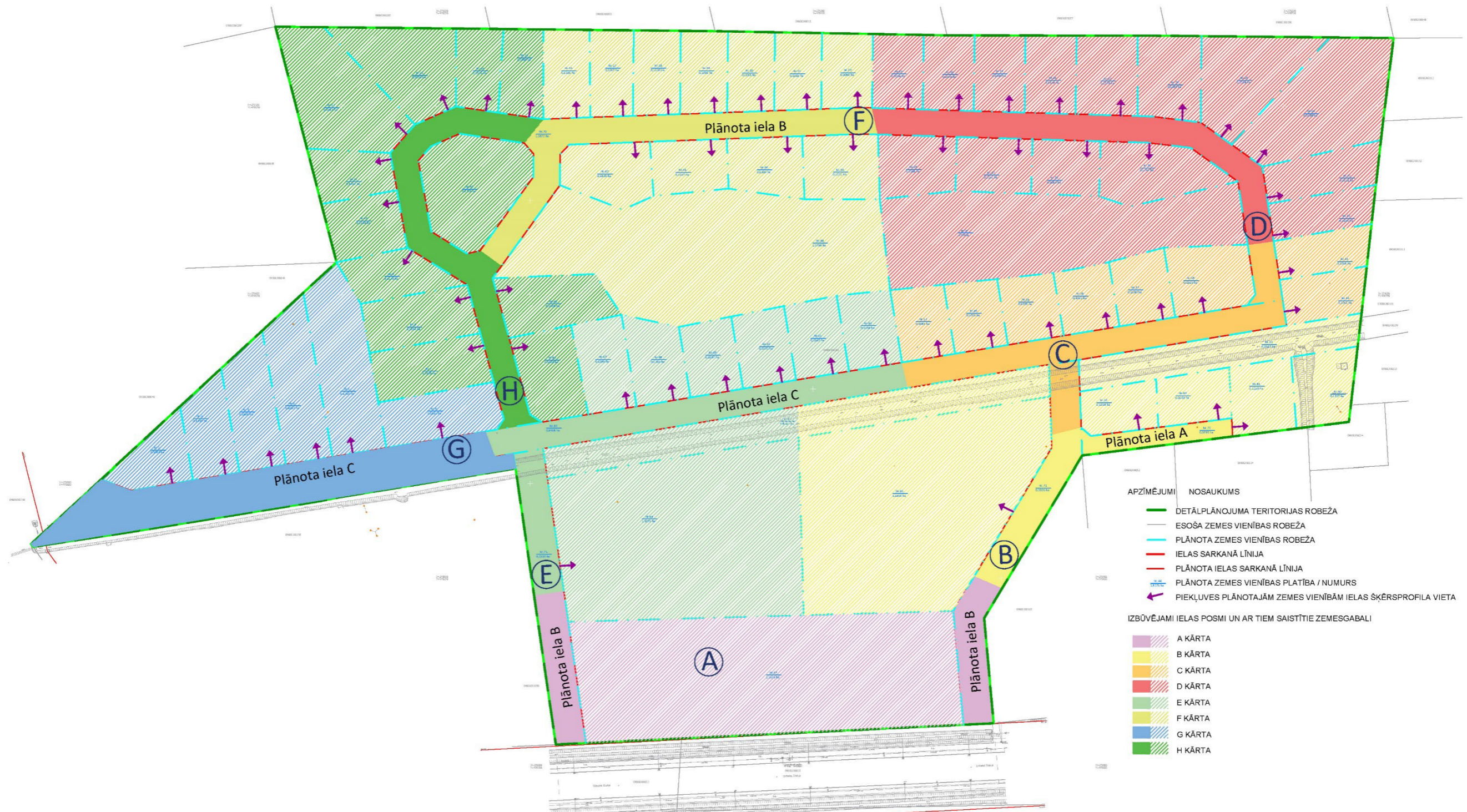
piebraucamā ceļa daļā, plānotajā inženierkomunikāciju koridorā. Vienlaicīgi ar ceļa posma izbūvi jāveic arī inženierkomunikāciju izbūve.

- **F kārtā** plānots izbūvēt Plānotās ielas B posmu, lai nodrošinātu piekļuvi zemes vienībām Nr. 16-22, kā arī Nr. 39-42. Vienlaicīgi ar Plānotās ielas B posma izbūvi var realizēt plānoto teritorijas labiekārtojumu zemes vienībā Nr. 44. Ja ir nodrošināts pieslēgums pie pašvaldības centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla, tad vienlaicīgi ar piebraucamā ceļa izbūvi jāveic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūve piebraucamā ceļa daļā, plānotajā inženierkomunikāciju koridorā. Vienlaicīgi ar ceļa posma izbūvi jāveic arī inženierkomunikāciju izbūve.
- **G kārtā** plānots izbūvēt Plānotās ielas C posmu, lai nodrošinātu piekļuvi zemes vienībām Nr. 1-6. Vienlaicīgi ar ceļa posma izbūvi jāveic arī inženierkomunikāciju izbūve. Ja ir nodrošināts pieslēgums pie pašvaldības centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla, tad vienlaicīgi ar piebraucamā ceļa izbūvi jāveic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūve piebraucamā ceļa daļā, plānotajā inženierkomunikāciju koridorā.
- **H kārtā** plānots izbūvēt Plānotās ielas B posmu, lai nodrošinātu piekļuvi zemes vienībām Nr. 7-15, kā arī Nr. 45 un 46. Vienlaicīgi ar Plānotās ielas B posma izbūvi var realizēt plānoto teritorijas labiekārtojumu zemes vienībā Nr. 43. Ja ir nodrošināts pieslēgums pie pašvaldības centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla, tad vienlaicīgi ar piebraucamā ceļa izbūvi jāveic arī centralizētā ūdensvada un kanalizācijas tīkla izbūve piebraucamā ceļa daļā, plānotajā inženierkomunikāciju koridorā. Vienlaicīgi ar ceļa posma izbūvi jāveic arī inženierkomunikāciju izbūve.

Pēc ielas vai tās posma, t.sk. nepieciešamo inženiertīklu (vismaz elektroapgāde), izbūves noteiktā apjomā var uzsākt esošās zemes vienības sadali, atdalot plānotajām ielām nepieciešamās ielu daļas, kā arī veikt plānoto apbūves zemes vienību izveidošanu.

Jaunveidojamo ielu izbūve sākotnēji veicama ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem. Veicot ielu izbūvi kārtās vai izbūvējot atsevišķu ielas posmu, jāierīko pagaidu apgrīšanās laukums. Piebraucamais ceļš (plānotās ielas) konkrētajai zemes vienībai jāizbūvē līdz būvatļaujas saņemšanai būvniecībai konkrētajā zemes vienībā.

Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.



43. attēls. Detālplānojuma īstenošanas shēma.