

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamā īpašumā “Lielplavas” Valgundes  
pagastā, Jelgavas novadā, sastāvā esošai zemes  
vienībai,**

**kadastra nr. 54860130060**

## III

### APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma pasūtītājs: Zemes vienības “Lielplavas”

īpašnieka pilnvarotā persona Ints Bērziņš

Detālplānojuma izstrādātājs SIA “Arhitektūra un vide” Reģ. Nr. 43603016278

2020

## Saturs

1. Vispārējie nosacījumi .....	3
2. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija (DzM) .....	3
3. Tehniskās apbūves teritorija (T).....	4
4. Vides pieejamība .....	4
5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai .....	5
6. Detālpārplānojuma realizācijas kārtība.....	7

## 1. Vispārējie nosacījumi

- 1.1. Detālpārplānojuma teritorijas apbūve un izmantošana veicamā saskaņā ar Jelgavas novada pašvaldības 2011.gada 23.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.14 „Jelgavas novada teritorijas plānojums 2011.-2023.gadam, grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kā arī atbilstoši Latvijas likumu un normatīvo aktu prasībām.
- 1.2. Teritorijas apbūves un izmantošanas nosacījumi, kas netiek detalizēti šī detālpārplānojuma apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
- 1.3. Saskaņā ar Jelgavas novada pašvaldības 2011.gada 23.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.14 „Jelgavas novada teritorijas plānojums 2011.-2023.gadam, grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasībām detālpārplānojuma teritorija atrodas Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā (DzM). Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībā ir veidojama piebraucamā iela - Tehniskās apbūves teritorija TR.

## 2. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija (DzM)

- 2.1. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija ir funkcionālā zona, kas paredzēta galvenokārt individuālo dzīvojamo māju apbūvei.
- 2.2. Atļautā izmantošana:  
Dzīvojamā māja (11001)- savrupmājas, dvīņu mājas, rindu mājas.
- 2.3. Palīgizmantošana:
  - 2.3.1. saimniecības ēkas un palīgbūves,
  - 2.3.2. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, amatnieka darbnīca, birojs (12002).
- 2.4. Zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.
- 2.5. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30%.
- 2.6. Būvlaide 4 m attālumā no Mehānizatoru ielas un jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanajām līnijām
- 2.7. Dzīvojamā māja:
  - 2.7.1. vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku,
  - 2.7.2. maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un jumta izbūve,
  - 2.7.3. maksimālais ēkas un būves augstums 12 m līdz jumta dzegai vai parapeta virsmalai.
- 2.8. Saimniecības ēkas:
  - 2.8.1. jāizvieto atkāpjoties no galvenās ēkas būvlaides, tās nedrīkst ierīkot priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā,
  - 2.8.2. palīgēkas novieto aiz galvenās ēkas zemes vienības dziļumā,
  - 2.8.3. drīkst ierīkot ne tuvāk par 3,0 m no zemesgabala iekšējās sānu vai aizmugures robežas. Saskaņojot ar kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem vai lietotājiem, ko apstiprina ar rakstisku saskaņojumu būvprojektā, minimālo attālumu līdz zemesgabala robežām drīkst samazināt vai būvēt uz robežas.
  - 2.8.4. maksimālais stāvu skaits- 1 stāvs,

## 2.9. Žogi:

- 2.9.1. gar ielu žogi ir izvietojami pa ielas sarkano līniju un kvartāla teritorijā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem,
  - 2.9.2. jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,5m no zemes virsmas un žoga caurredzamība ne mazāka par 30%,
  - 2.9.3. dzīvžogu kā robežžogu atļauts veidot ne tuvāk par 1 m no blakus esošā nekustamā īpašuma robežas (stādāmā materiāla ass) un tā maksimālais augstums ir 2 m, izņemot gadījumus, kad saņemta blakus esošā īpašuma īpašnieka rakstiska piekrišana,
  - 2.9.4. žogu konstrukcijām gar meliorācijas novadgrāvjiem jābūt viegli transformējamiem un nojaukamiem.
- 2.10. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās ielas, vismaz ar šķembu segumu, un pēc pieejamo inženierkomunikāciju izbūves.
- 2.11. Bioloģiskās attīrīšanas iekārtas un krājakas atļauts ierīkot ne tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas, izņemot gadījumus, kad ir panākta vienošanās ar blakus esošā zemesgabala īpašnieku.

## 3. Tehniskās apbūves teritorija (T)

- 3.1. Tehniskās apbūves teritorijas ir funkcionālā zona, kuras primārais izmantošanas veids ir satiksmes infrastruktūras, kā arī inženierkomunikāciju teritorijas.
- 3.2. Atļautā izmantošana detālplānojuma teritorijā: transporta lineārā infrastruktūra (14002)- iela, inženiertehniskā infrastruktūra.
- 3.3. Jaunveidojamās piebraucamās ielas parametri:
- 3.3.1. detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem,
  - 3.3.2. ielai ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai,
  - 3.3.3. attālums starp ielas sarkanajām līnijām ne mazāks kā 10m,
  - 3.3.4. jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve vismaz 6 m platumā ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums), kas izmantojama visa veida transporta līdzekļiem un gājējiem, ielas apgaismojums, lietus ūdens savākšanas ievalka, inženierkomunikācijas,
  - 3.3.5. jaunveidojamā iela ir noslēdzama ar apgriešanās laukumu ne mazāku kā 12mx12m.

## 4. Vides pieejamība

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

## 5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p. pl.	Platība m <sup>2</sup>	Apb.not	NĪLMK	Atļautā izmantošana	Apgrūtinājumi un ierobežojumi	Adresācijas priekšlikums
1.	1405	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 206 m <sup>2</sup> Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 256 m <sup>2</sup> Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 242 m <sup>2</sup> Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312030100) 93 m <sup>2</sup>	Lielpļavu iela 1
2.	1432	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312030100) 94 m <sup>2</sup>	Lielpļavu iela 3
3.	1485	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312030100) 98 m <sup>2</sup>	Lielpļavu iela 5
4.	1410	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312030100) 93 m <sup>2</sup>	Lielpļavu iela 7
5.	2706	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312030100) 278 m <sup>2</sup>	Lielpļavu iela 9
6.	1426	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312030100) 116 m <sup>2</sup>	Lielpļavu iela 11
7.	1552	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312030100) 131 m <sup>2</sup>	Lielpļavu iela 13
8.	2348	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312030100) 171 m <sup>2</sup>	Lielpļavu iela 15
9.	2267	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja		Lielpļavu iela 12

10.	1535	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja		Lielplāvu iela 10
11.	1425	DzM	0601	<b>Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmāja, dvīņu māja		Lielplāvu iela 8
12.	2335	T	1101	<b>Jaunveidojamais piebraucamā iela</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 47 m <sup>2</sup> Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 57 m <sup>2</sup> Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 2335 m <sup>2</sup>	Lielplāvu iela
<b>Ko pā</b>						

*Skatīt sadaļas Grafiskie materiāli 2.karti Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums*

## 6. Detālpārplānojuma realizācijas kārtība

Detālpārplānojums zemes vienībai "Lielpļavas", Valgundes pagastā, Jelgavas novadā, kad nr. 54860130060 pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālpārplānojuma īstenotāju, sekojošā kārtībā:

1. Ir izstrādājams būvprojekts piebraucamās ielas izbūvei ar apgriešanās laukumu un pieslēgumam pašvaldības Mehanizatoru ielai.
2. Izstrādājams konceptuāls elektroapgādes risinājums visai detālpārplānojuma teritorijai un precizējot patēretāju skaitu, saņemot tehniskos noteikumus, ir veicami elektroapgādes pieslēgumi.
3. Izbūvējams pieslēgums ūdensvadam Ø50 Mehanizatoru ielā.
4. Ēku būvniecības process uzsākams pēc piekļuves (ielas izbūve vismaz ar šķembu iesegumu) un pieejamo komunikāciju nodrošinājuma (vismaz elektroapgāde un ūdensapgāde).
5. Jaunveidojamās ielas labiekārtojuma elementu izbūve veicama pēc būvniecības darbu pabeigšanas zemes vienībās.
6. Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, Jelgavas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām,
7. Detālpārplānojuma teritorijas īpašnieks ir atbildīgs par pieejamo inženierkomunikāciju izbūvi un piebraucamās ielas izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuvi izbūvi no piebraucamās ielas līdz apbūvei ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību potenciālie īpašnieki.
8. Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.