

DETĀLPLĀNOJUMS

nekustamajam īpašumam

Rogu ceļā 6/8, Jelgavā

(kad. nr. 0900 024 0003)

III

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

*Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamā īpašuma Rogu ceļā 6/8, Jelgavā īpašnieki
fiziskas persona*

*Detālplānojuma izstrādātājs: SIA "Arhitektūra un vide"
Reģistrācijas numurs 43603016278*

Saturs

1. <i>Vispārējie nosacījumi</i>	3
2. <i>Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)</i>	3
3. <i>Transporta infrastruktūras teritorija (TR)</i>	4
4. <i>Vides pieejamība</i>	4
5. <i>Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai</i>	5
6. <i>Detālplānojuma realizācijas kārtība</i>	8

1. Vispārējie nosacījumi

- 1.1. Ar šī detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem tiek precizēti Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017.gada 23.novembra saistošie noteikumu nr. 17-23 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskās daļas apstiprināšana" un Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam (ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jelgavas pilsētas domes 2017.gada 23.novembra lēmumu Nr. 13/2) (Turpmāk tekstā Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi) un tiek noteiktas prasības nekustamā īpašuma Rogu ceļā 6/8, Jelgavā izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS un daļēji Transporta infrastruktūras teritorijā TR. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām ir veidojama piebraucamā iela, kurai nosakāms funkcionālais zonējums- Transporta infrastruktūras teritorija TR.
- 1.3. Teritorijas apbūves un izmantošanas nosacījumi, kas netiek detalizēti šī detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)

- 2.1. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
- 2.2. Atļautā izmantošana:
Dzīvojamā māja (11001)- savrupmājas, dvīņu mājas
- 2.3. Palīgizmantošana:
 - 2.3.1. Saimniecības ēkas,
 - 2.3.2. Pašvaldības ielu tiešā tuvumā tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002)- veikali (tirdzniecības platība līdz 100m²), aptiekas, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), kafējnīcas, sadzīves un citu pakalpojumu objekti;
 - 2.3.3. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007)- Pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādes.
- 2.4. Zemes vienības minimālā platība – 1000 kv.m,
- 2.5. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30 %.
- 2.6. Minimālā brīvā zaļā teritorija zemes vienībā – 60 %.
- 2.7. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku.
- 2.8. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un mansardstāvs.
- 2.9. Maksimālais ēkas un būves augstums 12 m.
- 2.10. Būvlaide noteikta 6m attālumā no Bērzu ceļa, Rogu ceļa un jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām.
- 2.11. Žogi:
 - 2.11.1. Gar ielu žogi ir izvietojami pa ielas sarkano līniju. Detālplānojuma teritorijā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem;
 - 2.11.2. Zemes vienībās Nr. 9. un Nr. 10. žogu drīkst izvietot ne tuvāk pie D robežas kā esošo koku vainagu projekcija uz zemes.

- 2.11.3. Esošo lapu koku rinda ir saglabājama, kopjama un atjaunojama. Ja nepieciešams, to iespējams papildināt ar krūmu stādījumiem.
- 2.11.4. Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iezogot ar žogu ne augstāku par 1,5m vai dzīvžogu ne augstāku par 2m. pa ielas sarkano līniju.
- 2.12. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no Rogu ceļa vai jaunveidojamās piebraucamās ielas un pēc pieejamo inženiertīklu izbūves.

3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

- 3.1. Transporta infrastruktūras teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženiertehnisko apgādi.
- 3.2. Atļautā izmantošana: transporta lineārā infrastruktūra (14002)- iela, inženiertehniskā infrastruktūra:
- 3.2.1. Teritorija pašvaldības ielu Rogu ceļa un Bērzu ceļa sarkanajās līnijās zemes vienībās Nr. 1. Nr. 22., Nr.23., Nr. 16., Nr. 15., Nr. 14., Nr. 11. Nr. 10
- 3.2.2. Jaunveidojamā piebraucamā iela- zemes vienība Nr. 24.
- 3.3. Jaunveidojamās piebraucamās ielas parametri:
- 3.3.1. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 12m,
- 3.3.2. Jaunveidojamā piebraucamās 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, inženiertīkli
- 3.3.3. Tā kā detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamai piebraucamajai ielai ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai.

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 a m ²	Apb.not	Atļautā izmantošana	Apgrūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	1136	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Teritorija Rogu ceļa sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0105ha	Lielais Rogu ceļš 1
2.	1013	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 3
3.	1013	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 5
4.	1013	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 7
5.	1332	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 9
6.	1029	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 11
7.	1128	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 13
8.	1130	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 15
9.	1130	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Pie D robežas esošā lapu koku rinda ir saglabājama, kopjama un atjaunojama, ja nepieciešams. To iespējams papildināt ar krūmu stādījumiem Žogu drīkst izvietot ne	Lielais Rogu ceļš 17

				<i>tuvāk pie D robežas kā esošo koku vainagu projekcija uz zemes</i>	
10.	1219	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Teritorija Bērzu ceļa sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0110ha Pie D robežas esošā lapu koku rinda ir saglabājama, kopjama un atjaunojama, ja nepieciešams. To iespējams papāildināt ar krūmu stādījumiem Žogu drīkst izvietot ne tuvāk pie D robežas kā esošo koku vainagu projekcija uz zemes	Lielais Rogu ceļš 19
11.	1132	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Teritorija Bērzu ceļa sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,0002 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0011ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0120ha	Lielais Rogu ceļš 18
12.	1002	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 16
13.	1156	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 14
14.	1216	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Teritorija Rogu ceļa un Bērzu ceļa sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam (7312010101) 0,0032 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0024 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0211 ha	Rogu ceļš 14
15.	1086	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Teritorija Rogu ceļa sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0073ha	Rogu ceļš 12

16.	1078	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Teritorija Rogu ceļa sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,070 ha	Rogu ceļš 10
17.	1165	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 12
18.	1034	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 10
19.	1010	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 8
20.	1011	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 6
21.	1004	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Lielais Rogu ceļš 4
22.	1123	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Teritorija Rogu ceļa sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) 0,0029ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0120ha	Lielais Rogu ceļš 2
23.	1070	DzS TR	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601 Teritorija Rogu ceļa sarkanajās līnijās Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem (7312050601) 0,0085 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu saules iekārtu (7312050300) 0,0005 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,0068ha	Rogu ceļš 6/8
24.	3801	TR	Jaunveidojamā piebraucamā iela Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju	Lielais Rogu ceļš

			Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija (7312030100) 0,3801ha	
Ko pā	29031				

Skatīt sadaļas Grafiskie materiāli plānu Nr. 2 "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums"

6. Detālplānojuma realizācijas kārtība

Detālplānojums nekustamajam īpašumam Rogu ceļā 6/8, Jelgavā (kad. nr. 0900 024 0003) pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju, sekojošā kārtībā:

1. Detālplānojums ir realizējams pa kārtām. Kārtas iespējams apvienot un mainīt to kārtību:
 - 1.1. Pirmajā kārtā nodalāmas jaunveidojamās zemes vienības Nr. 14., Nr. 15., Nr. 16., Nr. 23., kam veidojama tieša piekļuve no Rogu ceļa,
 - 1.2. Otrajā kārtā:
 - 1.2.1. izstrādājams būvprojekts jaunveidojamai piebraucamajai ielai, izstrādājams konceptuāls ūdensapgādes risinājums, kanalizācijas un elektroapgādes risinājums visai detālplānojuma teritorijai,
 - 1.2.2. izbūvējams pieslēgums Bērzu ceļam un izbūvējams jaunveidojamās piebraucamās ielas posms un pieejamie inženiertīklus līdz detālplānojuma teritorijas vidusdaļai,
 - 1.2.3. pēc piekļuves nodrošināšanas ir iespējama izbūvētajam ielas posmam pieguļošo jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.
 - 1.3. Trešajā kārtā:
 - 1.3.1. izbūvējams pieslēgums Rogu ceļam un izbūvējams jaunveidojamās piebraucamās ielas posms un pieejamie inženiertīklus līdz jau izbūvētajai piebraucamajai ielai un izbūvētajiem inženiertīkliem,
 - 1.3.2. pēc piekļuves nodrošināšanas ir iespējama izbūvētajam ielas posmam pieguļošo jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.
2. Ēku būvniecības process uzsākams pēc piekļuves (ielas izbūve vismaz ar šķembu iesegumu) un pieejamo komunikāciju nodrošinājuma.
3. Jaunveidojamās ielas labiekārtojuma elementu izbūve (ielas apgaismojums, ietves, apzaļumojums) veicama pēc būvniecības darbu pabeigšanas zemes vienībās.
4. Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, Pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.
5. Detālplānojuma teritorijas īpašnieki ir atbildīgi par pieejamo inženierkomunikāciju izbūvi un ceļa izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuvi izbūvi no piebraucamā ceļa līdz apbūvei ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību potenciālie īpašnieki.
6. Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.



Attēls Nr. 12. Detālplānojuma realizācijas kārtas