



DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBAI AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 54780040028 ("BEBRI", GAROZA, SALGALES PAGASTS)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1.1 REDAKCIJA

Pasūtītājs: Zemes vienības īpašnieks (privāta persona (L.Z.))

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"

Jelgava, 2026

Saturs

1.	Vispārīgie jautājumi	3
2.	Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	3
2.1.	Prasības transporta infrastruktūrai.....	3
2.2.	Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	3
2.3.	Prasības inženiertehniskajai apgādei	4
2.4.	Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi	4
2.5.	Prasības apbūves izvietojumam	5
2.6.	Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi	5
2.7.	Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi	5
3.	Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	6
3.1.	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)	6
3.1.1.	Pamatinformācija.....	6
3.1.2.	Teritorijas galvenais izmantošanas veids.....	6
3.1.3.	Teritorijas papildizmantošanas veidi	6
3.1.4.	Apbūves parametri	6
3.1.5.	Citi noteikumi.....	6
3.2.	Transporta infrastruktūras teritorija (TR).....	6
3.2.1.	Pamatinformācija.....	6
3.2.2.	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi.....	6
3.2.3.	Teritorijas papildizmantošanas veidi	6
3.2.4.	Apbūves parametri	6
3.2.5.	Citi noteikumi.....	6
3.3.	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)	7
3.3.1.	Pamatinformācija.....	7
3.3.2.	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi.....	7
3.3.3.	Teritorijas papildizmantošanas veidi	7
3.3.4.	Apbūves parametri	7
3.3.5.	Citi noteikumi.....	7
3.4.	Ūdeņu teritorija (Ū).....	7
3.4.1.	Pamatinformācija.....	7
3.4.2.	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi.....	7
3.4.3.	Teritorijas papildizmantošanas veidi	7
3.4.4.	Apbūves parametri	7
3.4.5.	Citi noteikumi.....	7
4.	Detālplānojuma īstenošanas kārtība.....	7

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma teritorijas, ko ietver zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 54780040028 ("Bebri", Garoza, Salgales pagasts), (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm "Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi", "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi", "Plānotā apbūve un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums", "Inženiertīkli", "Ielu šķērsprofili" un "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums".
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Ozolnieku novada teritorijas plānojuma 2020, kurš apstiprināts ar Ozolnieku novada domes 2020. gada 12. marta lēmuma Nr. 3 (protokols Nr. 5) saistošajiem noteikumiem Nr. 5/2020 "Ozolnieku novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības tiktāl, ciktāl šie nosacījumi nenosaka citādi.

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1. Prasības transporta infrastruktūrai

3. Detālplānojuma teritorijā izbūvē E kategorijas ielu (vietējas nozīmes) ar pieslēgumu no Krasta ielas, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei "Plānotā apbūve un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".
4. Piekļūšanu zemes vienībām nodrošina no esošām un plānotajām ielām, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei "Plānotā apbūve un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".
5. Bebru ielā līdz savienojuma ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 54780040073 izveidei var veidot apgrīšanās laukumu.
6. Bebru ielai pārsniedzot 50 m garumu tās galā (pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54780040073) veido pagaidu apgrīšanās laukumu.
7. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.
8. Ielu platumi starp sarkanajām līnijām un raksturīgie šķērsprofili noteikti saskaņā ar grafiskās daļas kartēm "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" un "Ielu šķērsprofili".
9. Ēkām un citām būvēm nodrošina piekļuves risinājumus ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, parametrus paredzot atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

10. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši konkrēto objektu būvniecības ieceres risinājumiem.
11. Apgaumuma novākšanas darbi veicami laika posmā no 30. augusta līdz 30. martam, ārpus putnu ligzdošanas sezonas.

12. Detālplānojuma teritorijā plānotajām ielām izstrādā būvprojektus saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm "Plānotā apbūve un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums", "Inženiertīkli" un "Ielu šķērsprofili".
13. Inženiertīklus izbūvē ielu teritorijās starp sarkanajām līnijām, izņemot situācijas, kurās tas nav iespējams, saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm "Inženiertīkli" un "Ielu šķērsprofili".

2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei

14. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto kanalizāciju, lietus ūdens drenāžu un ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādi.
15. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā.
16. Jaunveidojamās zemes vienībās pieslēgums centralizētajiem ūdensapgādes un centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem ir obligāts.
17. Lietus ūdeņi no plānotās ielas jānovada lietus ūdens novadīšanas sistēmā (grāvī, ievalkā, ievalkā ar drenāžas cauruli). Aizliegts lietus ūdeņus novadīt sadzīves kanalizācijas tīklā.
18. Lietus ūdeņus no ielām novada tā, lai lietus ūdens neplūstu uz apbūves zemes vienībām.
19. Būvniecības procesā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.
20. Virszemes ūdens novades risinājums nedrīkst pasliktināt hidroloģisko režīmu autoceļa P93 Jelgava – Iecava ceļa zemes nodalījuma joslā.
21. Lietus ūdeņu attīrīšanai, uzkrāšanai un novadīšanai atļauts izmantot ilgtspējīgus lietus ūdeņu apsaimniekošanas risinājumus (lietus dārzus, ievalkas u.tml.).
22. Apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu teknēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.
23. Detālplānojuma teritorijā elektroniskos sakarus nodrošina no bezvadu tīkliem. Perspektīvā Bebru ielā iespējams ieguldīt elektronisko sakaru pazemes kabeli vai kabeļu kanalizāciju, to izbūves nepieciešamību izvērtējot turpmākā būvprojekta izstrādes procesā.
24. Alternatīvās enerģijas apgādes iekārtas izvieto saskaņā ar teritorijas plānojuma apbūves noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem.
25. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no ūdens ņemšanas vietām ugunsdzēsības vajadzībām (grodu akas pie dīķa).
26. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei ietverts un ielu šķērsprofili attēloti detālplānojuma grafiskās daļas kartēs "Inženiertīkli" un "Ielu šķērsprofili". Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu precizē būvprojektā.

2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

27. Projektējot dzīvojamās ēkas, lai tajās nodrošinātu normatīvo aktu ievērošanu attiecībā uz iekštelpu troksni, ēku konstrukcijām (piemēram, logiem, sienām, pārsegumiem, jumtiem) paredz efektīvu skaņas izolācijas materiālu izmantošanu. Prettrokšņa un skaņas izolācijas pasākumus nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, ņemot vērā ēku izvietojumu teritorijā un tuvumā esošo trokšņa avotu ietekmi uz teritoriju.
28. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumu Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"" prasībām.

29. Plānotai ielai un apgrīšanās laukumam paredz iridenā (grants) vai cietā (asfaltbetons vai betona bruģakmens) seguma klājumu. Segumu veidu precizē būvprojektā. Strupceļiem, kas ir garāki par 50 metriem, ierīko apgrīšanās laukumus atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Nodrošina vides pieejamību.
30. Attīstot teritoriju, iespēju robežās saglabā teritorijā augošos kokus.
31. Ēku un labiekārtojuma elementu izvietojumu, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu paredz tā, lai tas harmoniski iekļaujas apkārtējā vidē un ir saskanīgs ar apkārtējo ēku arhitektonisko stilu. Ēku arhitektonisko risinājumu precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.
32. Zemes vienības atļauts iežogot:
- vispārējā gadījumā – pa zemes vienības robežu;
 - ielas vai ceļa pusē – pa sarkano līniju, ievērojot redzamības brīvlaukus;
 - gar Garozes upi – ne tuvāk par tauvas joslas robežu, saglabājot iespējas tauvas joslā brīvi pārvietoties kājāmgājējiem un operatīvo dienestu darbiniekiem;
 - pie inženierkomunikāciju būvēm – nodrošinot esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves, žogu jāizvieto apkārt būvei (neiežogojot šo būvi).

2.5. Prasības apbūves izvietojumam

33. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” noteiktajās apbūves izvietojuma teritorijās, kuru robežas nosaka būvlaide (6 m pret valsts reģionālo autoceļu P93 Jelgava- Iecava, 3 m pret Krasta un Bebru ielu) un apbūves līnija (pret kaimiņu zemes vienībām – 4 m).
34. Applūstošajā teritorijā neplānot apbūvi. Apbūvi zemes vienībā atļauts izvietot ne tuvāk kā applūstošās teritorijas robeža.
35. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. To novietojumu precizē būvprojektā.

2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

36. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
37. Jaunveidojamai ielai piešķir nosaukumu, saskaņā ar grafiskās daļas karti “Plānotā apbūve un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
38. Ēkām adresi piešķir uzsākot jaunu numerāciju, par pamatu izmantojot detālplānojuma grafiskās daļas karti “Plānotā apbūve un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

39. Esošās aizsargjoslas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.
40. Plānoto ielu sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.
41. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpildmērījumiem.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

3.1.1. Pamatinformācija

42. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

3.1.2. Teritorijas galvenais izmantošanas veids

43. Savrupmāju apbūve (11001).

3.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

3.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
44.	1000 m ² ¹	50	-	līdz 10	līdz 2	50

¹ dvīņu mājas pusei- 500 m²

3.1.5. Citi noteikumi

Nenosaka

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

3.2.1. Pamatinformācija

45. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

3.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

46. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001)

47. Transporta lineārā infrastruktūra (14002)

3.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

3.2.4. Apbūves parametri

Nenosaka

3.2.5. Citi noteikumi

Nenosaka

3.3. Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

3.3.1. Pamatinformācija

48. Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.

3.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

49. Mežs īpaši aizsargājamās dabas teritorijās (21002)

50. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001)

51. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)

3.3.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

3.3.4. Apbūves parametri

Nenosaka

3.3.5. Citi noteikumi

Nenosaka

3.4. Ūdeņu teritorija (Ū)

3.4.1. Pamatinformācija

52. Ūdeņu teritorija (Ū) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai izplānotu un nodrošinātu racionālu un ilgtspējīgu ūdeņu resursu izmantošanu saimnieciskai darbībai, transportam, rekreācijai un vides aizsardzībai.

3.4.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

53. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003)

3.4.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

3.4.4. Apbūves parametri

Nenosaka

3.4.5. Citi noteikumi.

Nenosaka

4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

54. Detālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvprojektus un veicot būvniecību, atbilstoši šajos noteikumos noteiktajām prasībām un risinājumiem.

55. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Jelgavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.
56. Detālplānojumā netiek noteiktas apbūves kārtas- ēku, būvju un inženiertīklu izbūves secību īsteno būvprojektā noteiktajā secībā.
57. Ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc ielas posma, kas nodrošina pieslēgumu pašvaldības ielai, izbūves, kā arī inženierkomunikāciju (elektroapgādes, centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu, lietus ūdeņu novades sistēmu (grāvju, ievalku)) izbūves un nodošanas ekspluatācijā vai līdztekus tai, kā arī pēc zemes vienību sadales.