

LOKĀLPLĀNOJUMS

**ZEMESGABALAM 5.LĪNIJA 2, JELGAVĀ
(kadastra nr. 0900 021 0148)**

Jelgava

2018

Saturs

Sējums				
I		Paskaidrojuma raksts		
	1.	Teritorijas vispārējais raksturojums	4	
	2.	Lokālpārplānojuma izstrādāšanas mērķis	5	
	3.	Lokālpārplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana	6	
	4.	Lokālpārplānojuma izstrādes pamatojums	7	
	5.	Teritorijas funkcionāli telpiskā analīze apkaimes esošās un plānotās apbūves kontekstā	8	
	6.	Teritorijas attīstības koncepcija un arhitektoniski telpiskā struktūra	9	
	7.	Transporta organizācija	10	
	8.	Inženiertehniskais nodrošinājums	11	
	9.	Aizsargjoslas	12	
II		Grafiskā daļa		
	1.	Teritorijas esošā izmantošana		
	2.	Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi		
III		Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi		
IV		Pārskats par lokālpārplānojuma izstrādi		
	1.	Pārskats		
	2.	Jelgavas domes lēmuma par lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanu kopija		
	3.	Publikāciju interneta vietnē un vietējā laikrakstā kopijas		
	4.	Institūciju nosacījumu apkopojums		
	5.	Institūciju nosacījumu kopijas		

LOKĀLPLĀNOJUMS

**ZEMESGABALAM 5.LĪNIJA 2, JELGAVĀ
(kadastra nr. 0900 021 0148)**

I sējums

Paskaidrojuma raksts

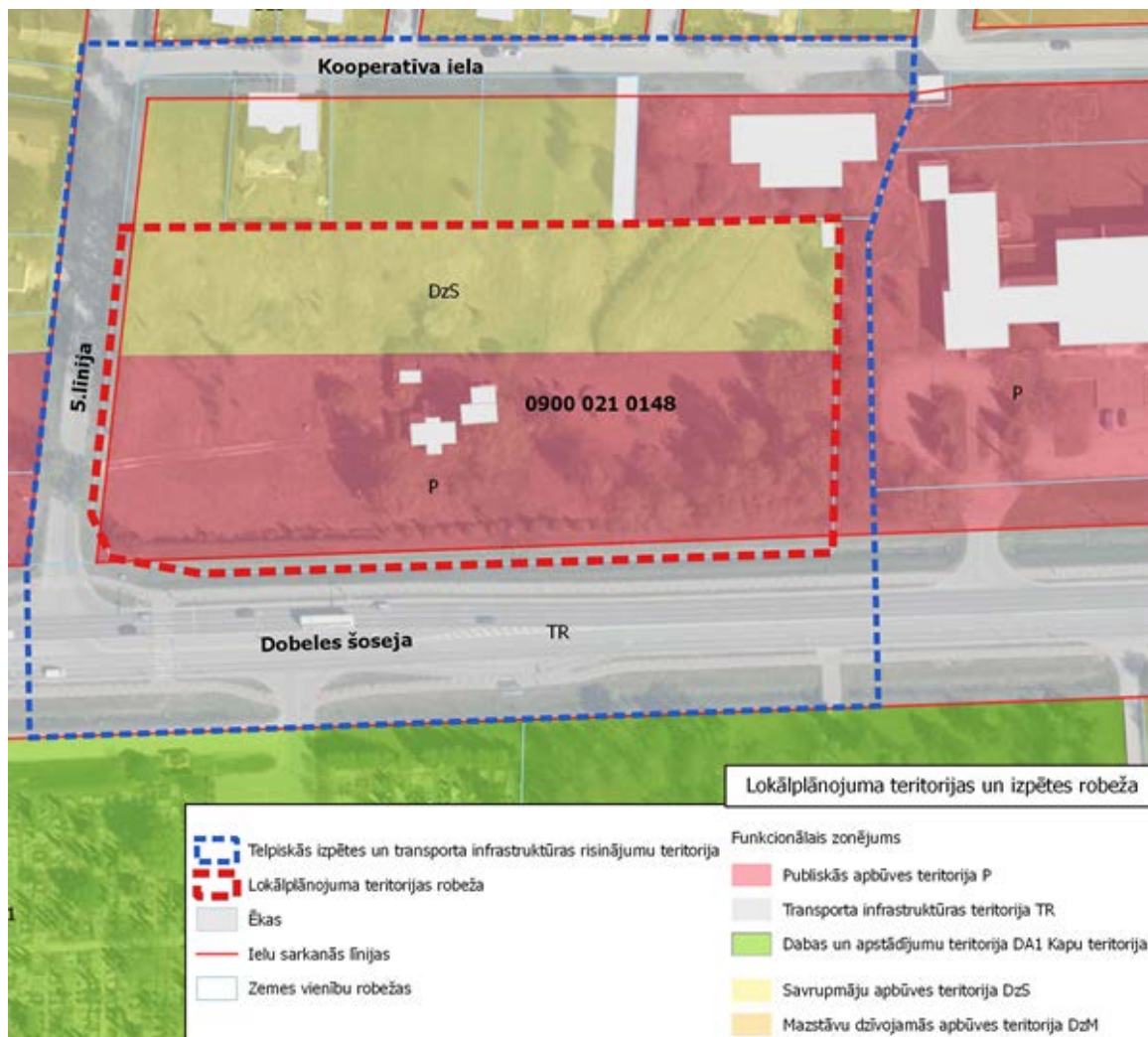
Jelgava

2018

Lokālpārplānojums zemesgabalam Jelgavā, 5.līnijā 2 ir izstrādāts saskaņā ar Jelgavas pilsētas domes 2018. gada 26.aprīļa lēmumu (Nr.6/9) „Par lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam 5. Līnijā 2, Jelgavā, lai izdarītu grozījumus Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumā, un darba uzdevuma apstiprināšanu” ar mērķi veikt izmaiņas Jelgavas teritorijas plānojumā 2009.-2021. gadam (ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jelgavas pilsētas domes 2017.gada 23.novembra saistošajiem noteikumiem Nr. 17-23 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana”), mainot funkcionālo zonējumu no publiskās apbūves un savrupmāju apbūves uz jauktu centra apbūvi.

1. Teritorijas vispārējais raksturojums

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Jelgavas pilsētas R daļā pie intensīvi izmantotas maģistrālās ielas – Dobeles šosejas. Lokālpārplānojuma teritorijas platība ir 1,6796 ha, tā ir vienas juridiskas personas īpašums. Lai noteiktu lokālpārplānojuma teritorijas izmantošanu un tās ietekmi uz apkārtējām teritorijām, izpēte ir veikama kvartālā starp Dobeles šoseju, 5.Līniju un Kooperatīva ielu aptuveni 3,8 ha platībā.



Attēls Nr. 1 Lokālpārplānojuma teritorijas robeža un izpētes teritorijas robeža. Izkopējums no Darba uzdevuma.

Piekļūvi lokālpārplānojuma teritorijai nodrošina 5.Līnija, kas atzarojas no Dobeles šosejas. Šobrīd lokālpārplānojuma teritorija netiek intensīvi izmantota, tā ir daļēji apbūvēta. Zemesgabalā atrodas dzīvojamā ēka un palīgēkas.



Attēls Nr. 2 Lokālplānojuma teritorijas novietojums.

Lokālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens. Teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas Latvijas valsts normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas. Lokālplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi.

2. Lokālplānojuma izstrādāšanas mērķis

Lokālplānojuma izstrādes mērķis ir mainīt Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, izvērtēt un precizēt transporta infrastruktūras un inženiertīklu risinājumus, lai radītu priekšnoteikumus teritorijas ilgtspējīgai attīstībai un nodrošinātu pilnvērtīgas īpašuma izmantošanas iespējas uzņēmējdarbības attīstībai.

Lokālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Pamatota Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma maiņa.
2. Izstrādāti lokālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, detalizēti nosakot atļautās izmantošanas veidus un apbūvi raksturojošos parametrus – apbūves intensitāti, brīvās zaļās teritorijas rādītāju un apbūves augstumu.
3. Izstrādāti teritorijas perspektīvās attīstības priekšlikumi, nosakot perspektīvo apbūves un publiskās ārtelpas izvietojumu zemesgabalā.
4. Izvērtēta lokālplānojuma teritorijā plānotā izmantošanas veida ietekme uz esošo dzīvojamo apbūvi no 5. līnijas 2 līdz Kooperatīva ielai.
5. Veikta plānotās apbūves īstenošanas rezultātā paredzamās transporta plūsmas un noslogojuma analīze, izstrādāti perspektīvās transporta infrastruktūras risinājumi, nodrošinot teritorijas iekļaušanos kopējā pilsētas transporta un ielu tīklā.

6. Izvērtēta esošās un plānotās inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājuma atbilstība teritorijas perspektīvajai attīstībai un noteikts plānoto inženiertīklu optimālais izvietojums.
7. Attēlotas apgrūtinātās teritorijas un objekti, kuriem aizsargjoslas nosaka saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām.

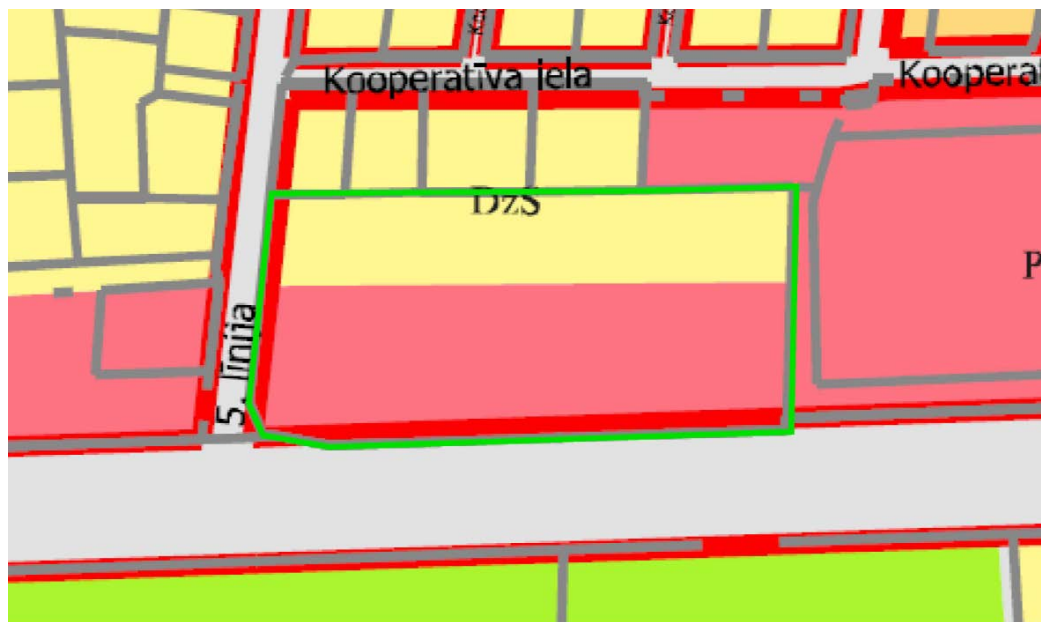
3. Lokālpānojumā teritorijas esošā situācija un izmantošana

Lokālpānojumā teritorija atrodas Jelgavas pilsētas R daļā pie intensīvi izmantojamas maģistrālās ielas, kas nodrošina Jelgavas pilsētas transporta kustību un arī sasaisti ar blakus esošajām pilsētām un novadiem. Gar Dobeles šoseju kā maģistrālo ielu veidojas darījumu objekti. Dzīvojamā apbūve dēļ intensīvās satiksmes Dobeles šosejā un transporta kustības negatīvās ietekmes galvenokārt izvietojas attālināti no Dobeles šosejas. Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu tiešā Dobeles šosejas tuvumā galvenokārt ir izvietojamas jauktas centra apbūves teritorijas un publiskās apbūves teritorijas.

Lokālpānojumā teritorija saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu daļēji atrodas publiskās apbūves teritorijā gar Dobeles šoseju un daļēji savrupmāju apbūves teritorijā attālināti no Dobeles šosejas, daļēji 5.līnijas un Dobeles šosejas sarkanajās līnijās. Lokālpānojumā teritorija Z daļā robežojas ar savrupmāju apbūvi pie Kooperatīva ielas, A daļā ar publiskās apbūves teritoriju. Lokālpānojumā teritorija robežojas ar pilsētas ielām. Piekļuve lokālpānojumā teritorijai ir nodrošināta no 5.Līnijas.

Lokālpānojumā teritorija ir kopta, tajā ir izvietota dzīvojamā māja un saimniecības ēkas. Gar Dobeles šoseju un 5.līniju atrodas grāvji, kas ir saglabājami un uzturami kārtībā.

Visas pieejamās inženierkomunikācijas ir izvietotas pieguļošajā Dobeles šosejā un 5.Līnijā.



APZĪMĒJUMI

	Lokālpānojumā teritorijas robeža		Publiskās apbūves teritorija
	Sarkanā līnija		Savrupmāju apbūves teritorija
	Dabas un apstādījumu teritorija		Transporta infrastruktūras teritorija

Attēls Nr. 3. Lokālpānojumā teritorija Jelgavas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma kartē.

4. Lokālpilānojumā izstrādes pamatojums







Saskaņā ar Jelgavas pilsētas attīstības programmu 2014- 2020, kas balstīta uz Jelgavas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģiju 2007.- 2020. gadam, viens no svarīgiem rīcībpolitikas virzieniem ir Pētniecība, inovatīva uzņēmējdarbība un industriālā attīstība. Uzdevuma “Veicināt uzņēmējdarbības attīstību, radot pievilcīgu uzņēmējdarbības vidi un paaugstinot uzņēmēju inovatīvo kapacitāti” sasniegšanai ir izvirzītas vairākas rīcības, no kurām īpaši akcentējamas – “Radīt labvēlīgu vidi uzņēmējdarbībai un attīstīt publisko infrastruktūru un publiskos pakalpojumus, ražošanas, loģistikas un pārējās uzņēmējdarbības vajadzībām.”

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, kas nosaka pašvaldības teritorijas attīstības iespējas, virzienus, ierobežojumus, galvenais uzdevums ir nodrošināt pilsētas līdzsvarotu un ilgtspējīgu attīstību, veidojot Jelgavu par uzņēmējdarbībai pievilcīgu pilsētu ar labvēlīgu vidi investīciju piesaistei, veicināt zinātņietilpīgas un inovatīvas ekonomikas attīstību, sekmēt augstas kvalitātes dzīves vides veidošanu, saglabājot dabas vērtības un kultūrvēsturiskā mantojuma vidi. Bez tam, viens no plānojuma nosacījumiem ir nodrošināt “ražošanas teritoriju sasaisti ar pilsētas tranzītielām un valsts galvenajiem autoceļiem, pēc iespējas mazāk šķērsojot dzīvojamās teritorijas”.

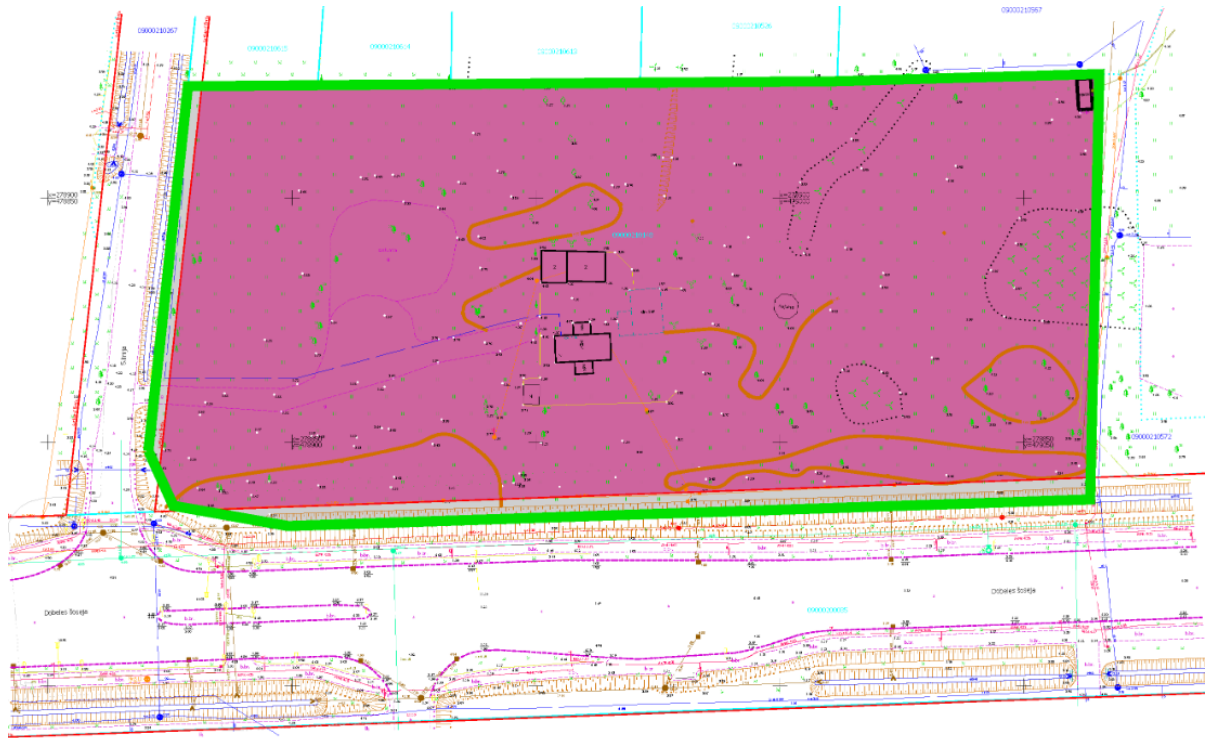
Šim nolūkam mērķtiecīgi lokālpilānojumā teritorijā 5.līnijā 2, kas atrodas tiešā tranzītielas-Dobeles šosejas tuvumā, izvietot jauktas centra apbūves teritoriju. Jauktā centra apbūve, kur izvietojami pakalpojumu objekti, kā arī vieglās ražošanas objekti apvienojumā ar darījumu funkciju, veidos Jelgavas pilsētai raksturīga moderna un inovatīva tēla iezīmi un nodrošinās iedzīvotājus ar ikdienas pakalpojumiem. Tādejādi darījumu objektu josla gar Dobeles šoseju nodrošinās pakalpojumus un darba vietas gan Jelgavas iedzīvotājiem, gan pilsētas apmeklētājiem, kā arī veido norobežojošu joslu starp maģistrālo ielu un dzīvojamo apbūvi.







APZĪMĒJUMI

	Lokālpilānojumā teritorijas robeža		Publiskās apbūves teritorija
	Dabas un apstādījumu teritorija		Savrupmāju un mazstāvu apbūves teritorija
	Jauktas centra apbūves teritorija		Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

Attēls Nr. 4. Dobeles šosejas ielas telpas funkcionālā izmantošana.



APZĪMĒJUMI

	Lokālpilnojauma teritorijas robeža		Jauktas centra apbūves teritorija
	Sarkanā līnija		Transporta infrastruktūras teritorija

Attēls Nr. 5. Lokālpilnojauma teritorijas plānotais funkcionālais zonējums

5. Teritorijas funkcionāli telpiskā analīze apkāmes esošās un plānotās apbūves kontekstā.

Dobeles šoseja vēsturiski ir veidojusies kā maģistrālā iela, kas sasaista Jelgavu ar Dobeli un Jelgavas novada teritorijām. Pakāpeniski gar Dobeles šoseju veidojas apkalpes un darījumu objekti. Lai novērstu Dobeles šosejas transporta plūsmas kaitīgo ietekmi uz dzīvojamām teritorijās, savrupmāju, mazstāvu un daudzstāvu apbūve ir veidojama gar Dobeles šosejai paralēlām ielām. Lokālpilnojauma teritorija atrodas starp Dobeles šoseju un savrupmāju apbūvi. Tādejādi jaunveidojamā jauktā centra apbūve veidosies kā norobežojoša josla starp tranzīta ielu un savrupmāju apbūvi. Norobežojošās joslas funkcija ir intensificējama ar blīvu vairākpakāpju koku un krūmu stādījumiem gar lokālpilnojauma Z robežu.

Jaunveidojamās apbūves rezultātā veidosies palielināta transporta plūsma pa Dobeles šoseju un pa 5.līniju līdz esošajai un perspektīvajai iebrauktuvei. Galvenā apmeklētāju plūsma ir veidojama tuvināti Dobeles šosejai, izmantojot esošo pieslēgumu 5.līnijai un jaunveidojamo pieslēgumu pašvaldībai piederošam nekustamam īpašumam, kur ir izveidots esošs pieslēgums Dobeles šosejai.

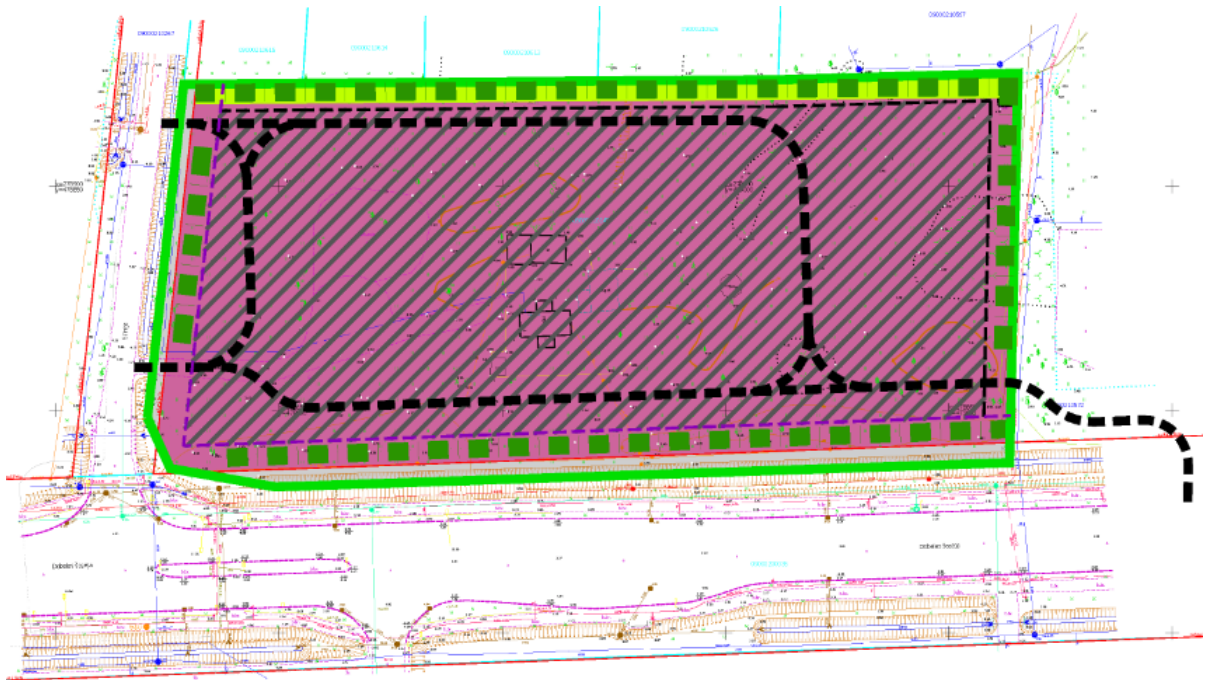
Jaunveidojamā jauktā centru apbūves teritorijas apbūve neietekmēs tuvumā esošo savrupmāju iedzīvotāju dzīves kvalitāti. Perspektīvās apbūves rezultātā iedzīvotājiem tiks nodrošināts ikdienas pakalpojumu klāsts, kā arī nodrošinātas iespējamās darba vietas.

6. Teritorijas attīstības koncepcija un arhitektoniski telpiskā struktūra








Lokālpilnplānojuma teritorijā ir veidojama tirdzniecības un pakalpojumu apbūve, kā arī vieglās rūpniecības apbūve, kur ražošana apvienota ar darījumu funkciju. Apbūve ar galvenajām fasādēm ir orientējama pret Dobeles šoseju. Galvenās fasādes ir veidojamas arhitektoniski augstvērtīgas, kas raksturīgas Jelgavai kā modernu tehnoloģiju un inovāciju pilsētai. Iekšējais ceļu tīkls ir veidojams perimetrāli visai lokālpilnplānojuma teritorijai. Iekšējais ceļu parametri ir precizējami būvniecības stadijā atkarībā no tehnoloģiskās nepieciešamības.

Gar lokālpilnplānojuma Z robežu, tuvināti esošai savrupmāju apbūvei ir veidojama blīva stādījumu josla. Dzīvžogs ir veidojams vismaz 1,8m augstumā.

Pieklūšanai lokālpilnplānojuma teritorijai ir saglabājama esošā iebrauktuve no 5.līnijas. Iespējams 50m attālumā veidot otru iebrauktuvi teritorijā apkārt transportam. Papildus iespējams izmantot esošo iebrauktuvi no Dobeles šosejas, pieslēdzot iekšējo ceļu pie pašvaldībai piederošas zemes vienības ar kad. nr. 0900 021 0572.



APZĪMĒJUMI

	Lokālpilnplānojuma teritorijas robeža		Jauktas centra apbūves teritorija
	Sarkanā līnija		Transporta infrastruktūras teritorija
	Būvlaide		Teritorija, kurā iespējama apbūve
	Apbūves līnija		Aizsargstādījumi
	Galvenā transporta kustība		Robežstādījumi gar dzīvojamu apbūvi

Attēls Nr. 6. Lokālpilnplānojuma teritorijas plānotā izmantošana.

Lokālpilnplānojuma teritoriju perspektīvē iespējams sadalīt. Veicot sadalījumu, jānodrošina piekļuve visām jaunveidojamām zemes vienībām.

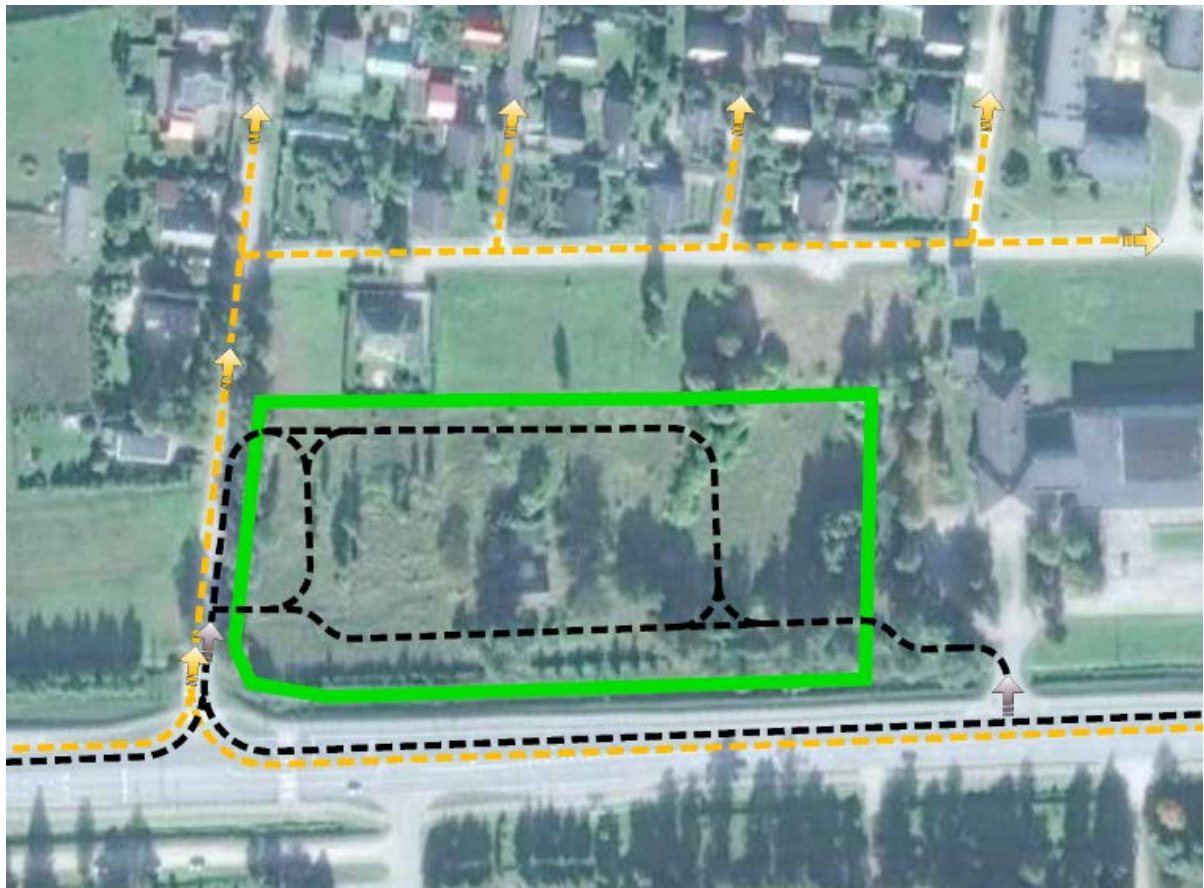
7. Transporta organizācija

Lokālpilnplānojuma teritorijas sasaisti ar Jelgavas pilsētas ielu tīklu nodrošina 5. līnija, kas atzarojas no Dobeles šosejas. Lokālpilnplānojuma teritorijai pieguļošajam ielām ir noteiktas ielu sarkanās līnijas. Lokālpilnplānojuma daļai, kas ietilpst ielu sarkanajās līnijās atļautā izmantošana ir noteikta Transporta infrastruktūras teritorija TR.

Lokālpilnplānojuma teritorijai galvenā piekļuve ir saglabājama no esošās piebrauktuves no 5.līnijas. No 5.līnijas tuvināti lokālpilnplānojuma teritorijas Z robežai iespējams veidot (attālums starp piebrauktuvēm ne mazāks par 50m) vēl vienu piebrauktuvi, kas galvenokārt izmantojama objektu apkalpes transportam. Lai nodrošinātu optimālu piekļuvi perspektīvajiem objektiem, ir veidojams pieslēgums pašvaldības zemes vienībai pie lokālpilnplānojuma A robežas, kur ir izveidots pieslēgums Dobeles šosejai.

Būvlaide noteikta 6 m attālumā no ielu sarkanajām līnijām.

Automašīnu stāvvietas paredzēts izvietot lokālpilnplānojuma teritorijā pie jaunveidojamiem apkalpes vai vieglās ražošanas objektiem.



APZĪMĒJUMI

	Lokālpilnplānojuma teritorijas robeža
	Galvenā transporta piekļuve savrupmāju apbūves teritorijai
	Galvenā transporta piekļuve jauktas centra apbūves teritorijai

Attēls Nr. 7. Transporta plūsmas lokālpilnplānojuma teritorijā un tai pieguļošajās teritorijās

8. Inženiertehniskais nodrošinājums

Lokālpilnvarotāja teritorija pašlaik netiek saimnieciski aktīvi izmantota, līdz ar to teritorija ir daļēji nodrošināta ar inženierkomunikācijām. Teritorijā ir izvietota gaisvadu līnija, kas perspektīvē ir demontējama. Teritorijai piegulošajās ielās Dobeles šosejā un 5.Līnijā ir izvietotas pilsētas centralizētās inženierkomunikācijas.

Ūdensapgāde. Ūdensvada pieslēgums veidojams Dobeles šosejas Ø 225 mm ūdensvadam.

Saimnieciskā kanalizācija. Saimnieciskā kanalizācijai ir veidojams pieslēgums 5.līnijas Ø 200 mm sadzīves kanalizācijas vadam.

Lietus ūdeņu savākšana. Apbūves teritorijās lietus ūdeņus paredzēts savākt ar segto lietus kanalizācijas sistēmu, kas pieslēdzama Dobeles šosejas esošajam grāvim. Šķērsojot grāvjus ar iebrauktuvēm ir veidojamas caurtekas.

Ja tiek veidoti auto stāvlaukumi ar vairāk par 30 mašīnām, jāparedz lokālās lietus ūdens kanalizācijas attīrīšanas iekārtas, kuras veiktu smilts un citu smagāko frakciju, un naftas produktu atdalīšanu. Attīrīšanas iekārtu izvads pieslēdzams pie Dobeles šosejas esošā grāvja.

Elektroapgāde. Lokālpilnvarotāja teritorijas elektroapgāde ir veicama kompleksi visai teritorijai. Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana ir veicama saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".

Veicot elektroapgādes projektēšanu un būvniecību, ir jāievēro, ka tā ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi".

Veicot elektrotīklu ekspluatāciju, jāievēro elektrotīklu ekspluatācijas drošības prasības, vides un cilvēku aizsardzības prasības, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" -3. un 8.-11. punkts.

Energoapgādes objektu ierīkošana un ekspluatācija ir veicama saskaņā ar Enerģētikas likuma prasībām.

Lokālpilnvarotāja teritorijā esošā gaisvadu līnija ir demontējama.

Gāzes apgāde.

Perspektīvais gāzes apgādes nodrošinājums lokālpilnvarotāja teritorijā ir veidojams izbūvējot gāzes pievadus ar spiedienu līdz 0,4Mpa katram patērētājam atsevišķi.

Izstrādājot tehniskos projektus katram objektam ir nepieciešams saņemt Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei.

9. Aizsargjoslas

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

Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem

Lokālpilānojuma teritorija daļēji atrodas 5.Līnijas un Dobeles šosejas sarkanajās līnijās. Šo ielu sarkanās līnijas ir ievērotas lokālpilānojuma risinājumos Lokālpilānojuma teritorijā ir noteiktas būvlandes – 6 m no ielu sarkanajām līnijām.

Perspektīvās komunikācijas paredzēts pieslēgt esošajām inženierkomunikācijām blakus esošajās ielās, kur tās ir izvietotas ielu sarkanajās līnijās, kur nodrošināta to ērta un droša ekspluatācija.

Aizsargjosla ap kapsētu

Lokālpilānojuma teritorija visā tās platībā atrodas sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap kapsētu.

LOKĀLPLĀNOJUMS

**ZEMESGABALAM 5.LĪNIJA 2, JELGAVĀ
(kadastra nr. 0900 021 0148)**

**II sējums
Grafiskā daļa**

Jelgava

2018

1. Karte. Teritorijas esošā izmantošana

2. Karte. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi