

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Zemes gabalam**

**Bāra ceļā 14, Jelgavā**

**(kadastra apzīmējums 0900 008 0002)**

## I

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma ierosinātājs : Zemes gabala Bāra ceļā 14, Jelgavā  
Īpašnieks **fiziska persona**

Detālplānojuma izstrādātājs : SIA “Arhitektūra un vide”  
Reģistrācijas numurs 43603016278

2021

## Saturs

1. Teritorijas vispārējais raksturojums.....	3
2. Detālpārplānojuma izstrādāšanas mērķis .....	5
3. Detālpārplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana.....	5
4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra.....	9
5. Transporta organizācija.....	11
6. Inženiertehniskais nodrošinājums .....	11
7. Aizsargjoslas .....	14
8. Detālpārplānojuma realizācija.....	14

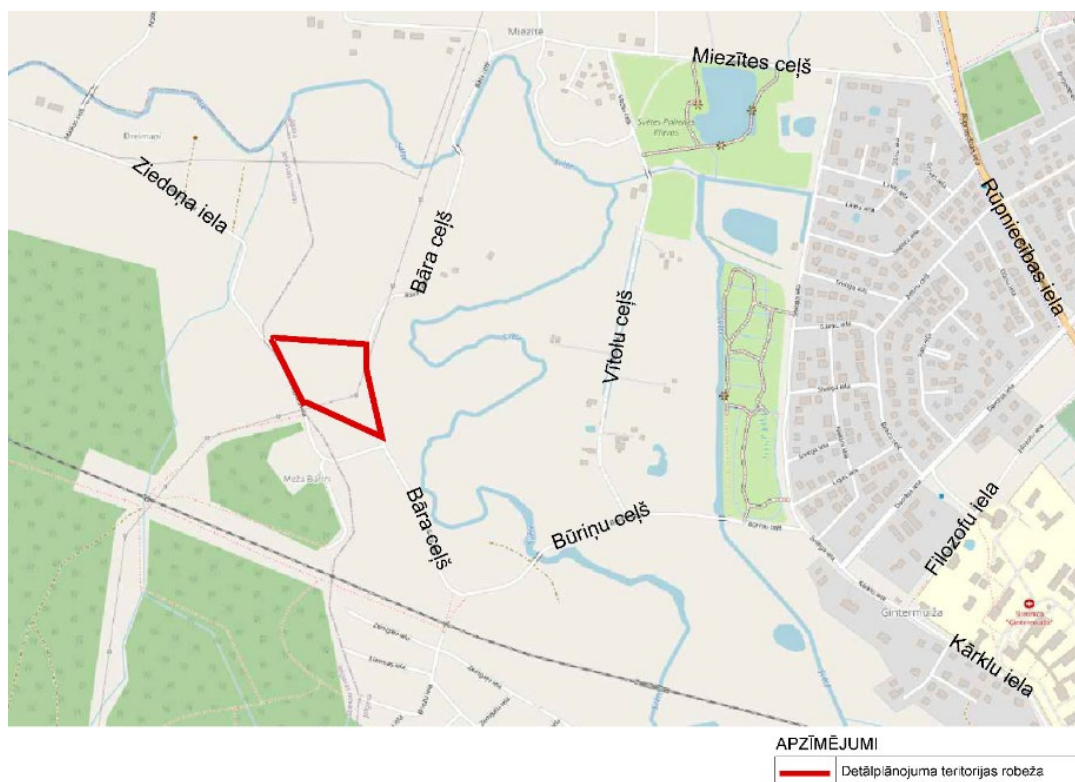
Detālplānojums zemes gabalam Bāra ceļā 14, Jelgavā (kadastra Nr.0900 008 0002) ar kopējo platību 17261 m<sup>2</sup> ir izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 08.10.2020 lēmumu Nr. 2-35.1.2/2501 "Detālplānojuma izstrādes uzsākšana zemes gabalam Bāra ceļā 14, Jelgavā" un saskaņā ar zemes gabala īpašnieka pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt teritorijas infrastruktūras sakārtošanu, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertehniskās, publiskās un transporta infrastruktūras izvietošanu.

Detālplānojuma projekts izstrādāts ievērojot

- valsts likumus un normatīvos aktus,
- Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumus, Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017.gada 23.novembra saistošos noteikumus 17-23 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana" (turpmāk tekstā "Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23"),
- Darba uzdevumu Detālplānojuma zemes gabalam Bāra ceļā 14, Jelgavā (kadastra Nr.0900 008 0002, platība 17261 m<sup>2</sup>) Pielikums Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 08.10.2020 lēmumam Nr. 2-35.1.2/2501,
- institūciju izsniegtos nosacījumus. detālplānojuma izstrādei zemes gabalam Bāra ceļā 14, Jelgavā.

## 1. Teritorijas vispārējais raksturojums

Detālplānojuma teritorija atrodas Jelgavas pilsētas R daļā pie pilsētas robežas. Teritorija A pusē tieši piekļaujas pilsētas ielai Bāra ceļam. Apkārtējās teritorijas nav blīvi apbūvētas. Tuvumā atrodas nedaudzas savrupmājas. Blīvāka apbūve ir izvietota teritorijas R pusē pie Būriņu ceļa Jelgavas novada teritorijā, kur izveidojusies vasarnīcu apbūve. Bāra ceļa otrā pusē atrodas Svētes upe un pļavas.



Attēls Nr. 1 Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Zemes gabalam ir tieša piekļuve no Bāra ceļa. Kopējā detālplānojuma teritorijas platība ir 17261 m<sup>2</sup>, tā ir vienas fiziskas personas īpašums.

Detālplānojuma teritorija šobrīd netiek intensīvi izmantota, tā nav apbūvēta. Šobrīd tā ir pļava, kas apaugusi ar krūmiem un kokiem. Detālplānojuma teritorija piekļaujas perspektīvai savrupmāju apbūvei, kas pakāpeniski tiek apbūvēta.

Detālplānojuma teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmas "Ozols" datiem detālplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi.



Attēls Nr. 2. Skats no Bāra ceļa uz detālplānojuma teritoriju. Avots GoogleMaps



Attēls Nr. 3. Skats no Bāra ceļa uz detālplānojuma teritoriju. 2021.janvāris

## 2. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis

Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis ir teritorijas infrastruktūras sakārtošana, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertehniskās, publiskās un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojuma iespējas. Noteikt apbūves parametrus un aizsargjoslas katrai projektētai zemes vienībai.

Detālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Izstrādāti apbūves noteikumi, kas nodrošina konkrētas prasības katrai projektētajai zemes vienībai, noteikts apbūves blīvums, pieļaujamais stāvu skaits ēkām, jaunbūvējamo objektu izvietojums zemesgabalā un citas apbūves prasības.
2. Noteiktas būvlandes, inženierkomunikāciju, kuras neietilpst ielas sarkanajās līnijās, izvietojums un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi un servitūti.
3. Noteiktas zemes vienībai esošās visa veida aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
4. Noteikts inženiertīklu, ceļ, laukumu, celiņu izvietojums, noteiktas prasības automašīnu izvietojumam un noteikti nosacījumi labiekārtojumam.
5. Izvērtēti teritorijā augošie koki, noteiktas prasības to saglabāšanai un aizsardzībai būvniecības laikā.
6. Sniegti risinājumi jaunprojektētā ceļa izbūvei, apsaimniekošanai un īpašuma piederībai.
7. Izstrādāti detalizēti nosacījumi teritorijas atļautajai izmantošanai, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM kodu) priekšlikumu.
8. Izstrādāti adresācijas priekšlikumi plānotajām zemes vienībām.

## 3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana

Šobrīd detālplānojuma teritorija netiek intensīvi saimnieciski izmantota, tā ir pļava, kas vietām, galvenokārt teritorijas Z daļā, apaugusi ar krūmiem un kokiem. Teritorijā ir sastopami bērzi ar stumbra diametru 20cm un priedes ar stumbra diametru 15cm un 35cm.

Teritorijas reljefs ir līdzens ar nelielu kritumu Z virzienā. Zemes virsmas atzīme pie Z robežas ir aptuveni 2,80 m, pie teritorijas D robežas aptuveni 3,80 m LAS -2000.5. Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēta drenāžas sistēma.

Saskaņā ar Valsts SIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" sniegtu informāciju detālplānojuma teritorijā pavasara palu līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību ir no 3.61 m LAS līdz 3.67 m LAS (Latvijas augstumu sistēmā). Detālplānojuma teritorijas augstuma atzīmes atbilst plūdu varbūtībai, bet teritorija nav pakļauta plūdu riskam, jo Bāra ceļš ir uzskatāms par dambi. Teritorijas esošais apaugums nenorāda par applūšanas pazīmēm. Teritorijas zemākajā daļā ir saauguši bērzi un kārkli. Bez tam, blakus esošajā zemes gabalā, kas pēc Valsts SIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" datiem atrodas vēl nopietnāk plūdu apdraudētā teritorijā, ir uzbūvēta dzīvojamā, māja, saimniecības ēka, iekopts dārzs, teritorijā aug egles un priedes. Arī izveidotā drenāžas sistēma nodrošina liekā mitruma novadīšanu. Saskaņā ar "Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23" detālplānojuma teritorija nav norādīta kā applūstošā teritorija.



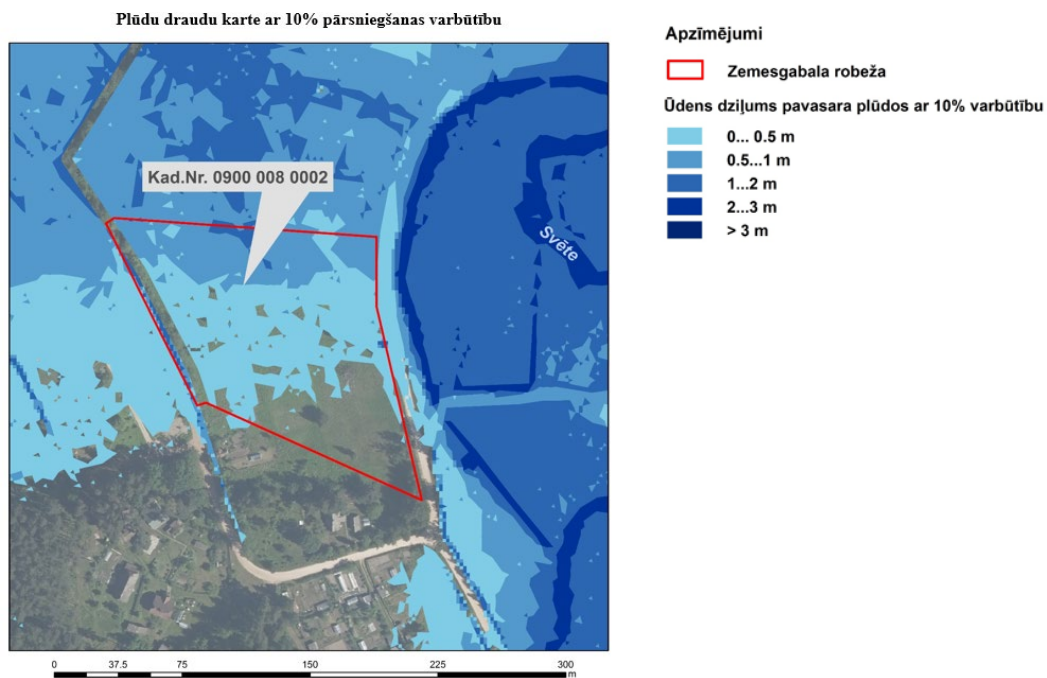
Attēls Nr.4. Skats uz detālplānojuma teritoriju 2021.gada 02.martā, dienā, kad applūda Bāra ceļa posms pirms Bāra ceļa tilta



Attēls Nr.5. Skats no Bāra ceļa uz detālplānojuma teritorijas Z daļu. Avots GoogleMaps



Attēls Nr. 6. Skats no Bāra ceļa uz detālplānojuma teritorijas Z daļu. 2021.janvāris

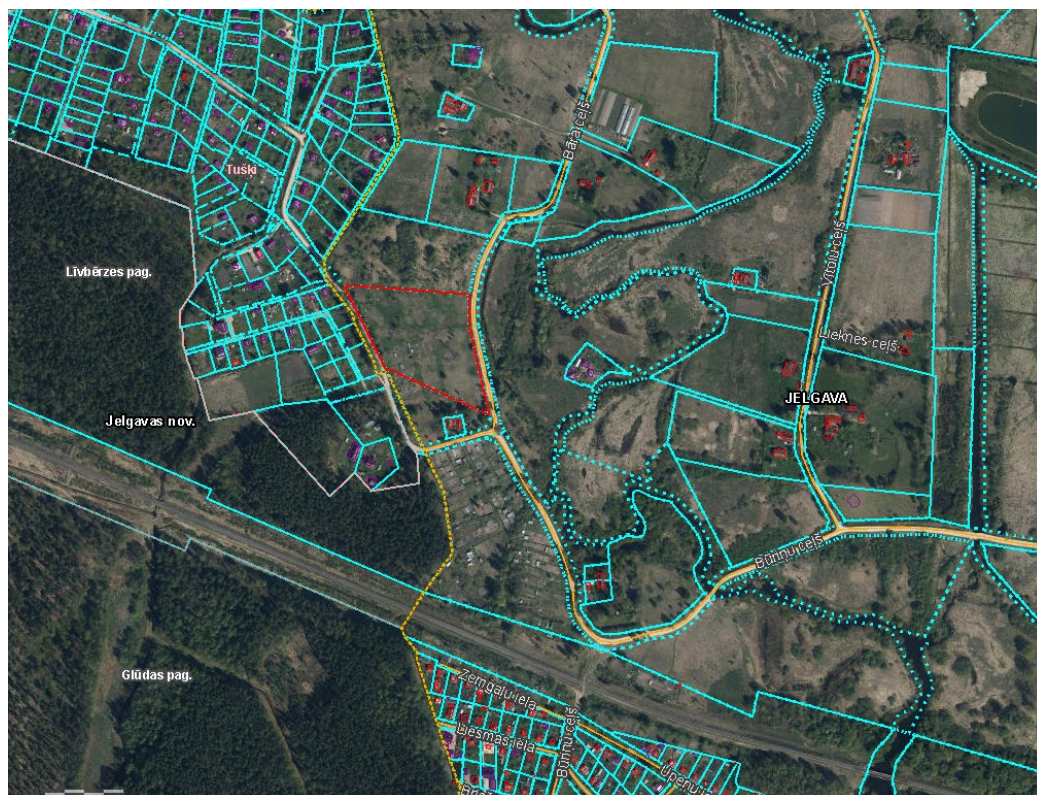


Attēls Nr.7. Plūdu draudu karte ar 10% pārsniegšanas varbūtību. Avots Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra vēstule Nr. 4-6/2070

### 3.1. Īpašuma piederība un blakus esošās teritorijas

Detālpārplānojuma teritorija ir vienas fiziskas personas īpašums.

Detālpārplānojuma teritorija robežojas ar pašvaldības īpašumu - ielu- Bāra ceļu, plānotām savrupmāju apbūves teritorijām un ar Jelgavas novada pašvaldības īpašumu- ielu- Būriņu ceļu.



Attēls Nr. 8. Detālpārplānojuma teritorija un blakus esošie īpašumi. Avots: kadastrs.lv

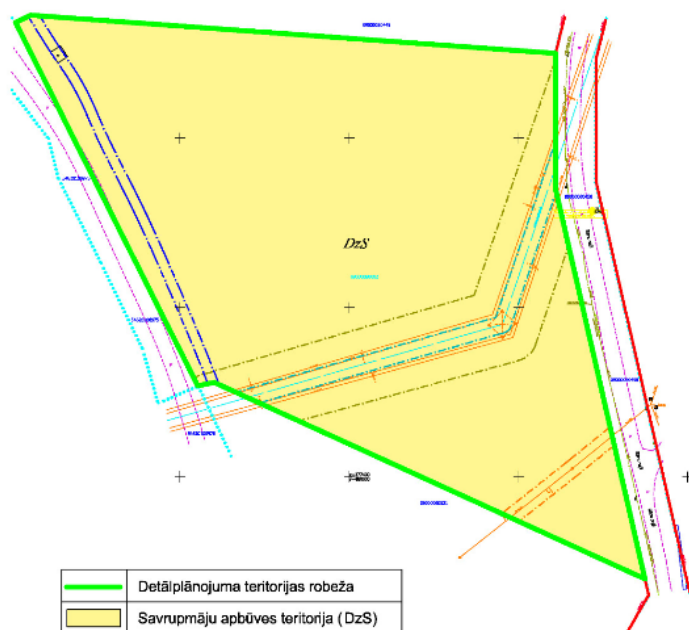
### 3.2. Piekļuve

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no esošas pilsētas ielas- Bāra ceļa. Teritorijas Z daļā vēsturiski ir izveidojusies iebrauktuve. Ir iespējama arī piekļuve no Jelgavas novada ielas- Būriņu ceļa. Gar šo ielu ir izveidots grāvis.

### 3.3. Inženierkomunikācijas

Detālplānojuma teritoriju šķērso:

- 110kV elektropārvades gaisvadu līnijas,
- Paraleli 110kV elektropārvades līnijām elektronisko sakaru gaisvadu līnija,
- Topogrāfiskajā plānā uzrādīta, bet detālplānojuma izstrādes gaitā demontēta 0,4kV elektropārvades gaisvadu līnija.



Attēls Nr. 9. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana.

### 3.4. Teritorijas plānotā izmantošana atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošajiem noteikumiem Nr. 17-23 detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS. Tā robežojas ar Savrupmāju apbūves teritorijām DzS, un Transporta infrastruktūras TR teritorijām - Bāra ceļu Jelgavas pilsētas administratīvajā teritorijā un Būriņu ceļu Jelgavas novada teritorijā. Detālplānojuma teritorijas tuvumā ir izvietotas apgūtas un daļēji apgūtas savrupmāju teritorijas. Otrpus Bāra ceļam atrodas Dabas un apstādījumu teritorija- Svētes upei pieguļošās pļavas un Ūdeņu teritorija- Svētes upe.





#### APZĪMĒJUMI

	Detālplānojuma teritorijas robeža		Savrupmāju apbūves teritorija
	Sarkanā līnija		Transporta infrastruktūras teritorija
	Dabas un apstādījumu teritorija		Ūdenu teritorija

Attēls Nr. 10. Detālplānojuma teritorijas un pieguļošo teritoriju atļautā izmantošana. Avots Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi. Funkcionālais zonējums [http://www.jelgava.lv/files/23112017\\_funkcionalais\\_zonejums\\_tp\\_grozijumi.pdf](http://www.jelgava.lv/files/23112017_funkcionalais_zonejums_tp_grozijumi.pdf)

## 4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošo noteikumu Nr. 17-23 prasībām detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, kur veidojama savrupmāju apbūve ar maksimālo stāvu skaitu- 2 stāvi.

Teritorijas Z daļā ir veidojams piebraucamais ceļš ar apgriešanās laukumu, kas nodrošinās piekļuvi 4 jaunveidojamām zemes vienībām. Gar piebraucamo ceļu, kam veidojams pieslēgums Bāra ceļam, paredzēts izvietot 4 jaunveidojamas zemes vienības ar platību ne mazāku par 1200m<sup>2</sup>. Teritorijas Z daļas kompozicionālā struktūra ir veidojama ap jaunveidojamo piebraucamo ceļu. Ēkas ar galvenajām fasādēm ir orientējamas pret jaunveidojamo ceļu. Piebraucamais ceļš ir nodalāms kā atsevišķā zemes vienība

Detālplānojuma teritorijas D daļā ar tiešu piekļuvi no Bāra ceļa ir veidojama zemes vienība ar platību 0,9680 m<sup>2</sup>.

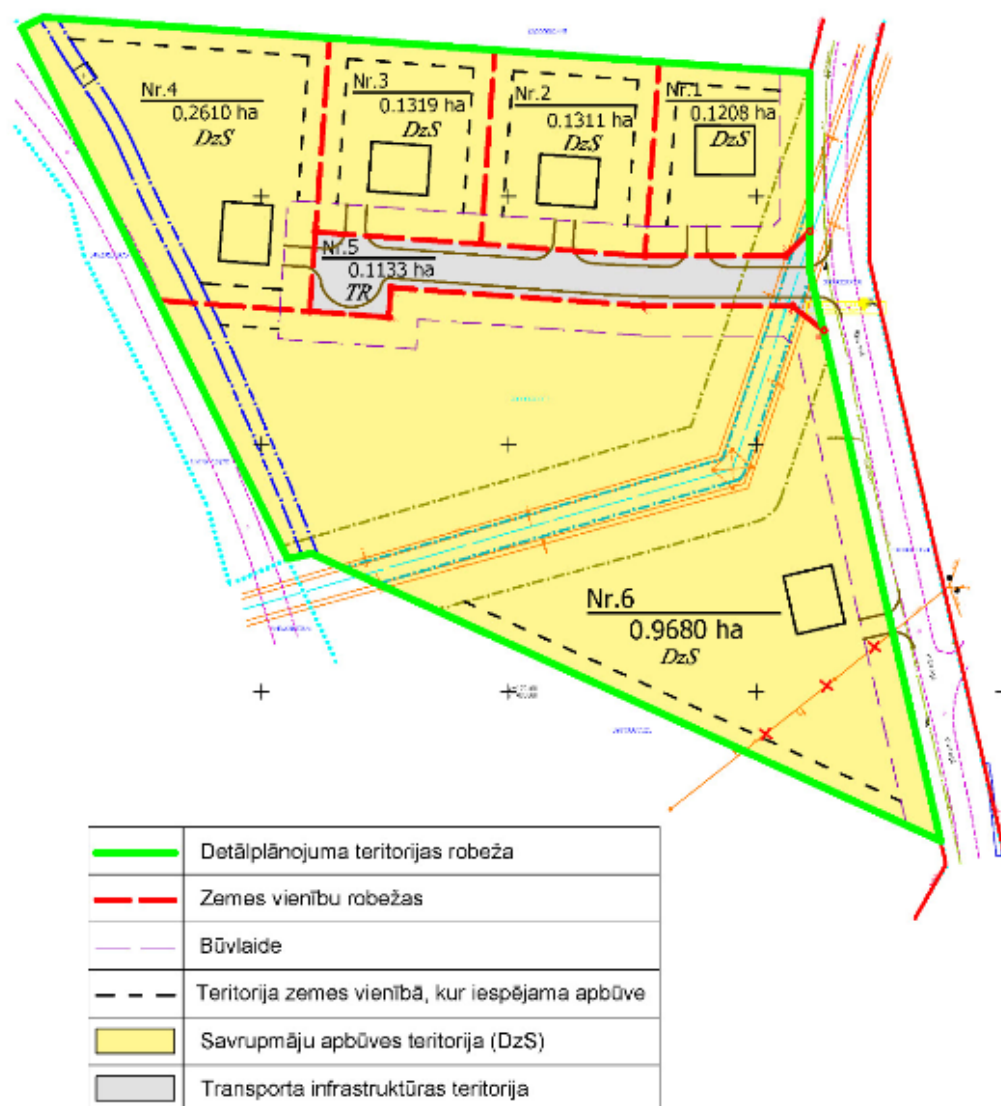
Tā kā detālplānojuma teritorija atrodas applūšanas riska teritorijā, drošai dzīvojamu māju ekspluatācijai pirmā stāva grīdas līmenis ir jāizvieto vismaz uz atzīmes + 3.65 m LAS-2000.5. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa augstuma atzīmes ir jāveido ne zemākas par Bāra ceļa augstuma atzīmēm.

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

## Detālpārplānojuma teritorijas izmantošanas bilance

		Platība, ha	%
	Kopējā teritorijas platība	1,7261	100
DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas	1,6128	93,4
TR	Transporta infrastruktūras teritorija – jaunveidojamais piebraucamais ceļš	0,1133	6,6

Detālpārplānojuma teritorijas sadalījumu un apbūves nosacījumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 2. "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums".



Attēls Nr. 11. Detālpārplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums.



### 6.1. Ūdensapgāde.

Ūdensapgāde ir risināma pieslēdzoties perspektīvajam centralizētajam ūdensvadam Bāra ceļā. Šobrīd tuvākā pieslēguma vieta ir Miezītes ceļa Ø150mm ūdensapgādes tīkls iepretī objektam Miezītes ceļš 33, kas atrodas aptuveni 900m attālumā.

Pagaidu variantā katrā zemes vienībā ir veidojama vietēja ūdens ņemšanas vieta.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir paredzēta perspektīvā ūdensvada izvietošana.

### 6.2. Saimnieciskā kanalizācija.

Saimnieciskā kanalizācija ir risināma pieslēdzoties perspektīvajam kanalizācijas vadam Bāra ceļā. Šobrīd tuvākā pieslēguma vieta ir Miezītes ceļa Ø400mm sadzīves kanalizācijas tīkls Miezītes ceļa un Bāra ceļa krustojumā, kas atrodas aptuveni 800m attālumā.

Pagaidu variantā katrā zemes vienībā ir izvietojamas lokālās sadzīves notekūdeņu attīrīšanas ietaises. Jaunveidojamās zemes vienībās lokālā kanalizācijas sistēma ir novietojama tā, lai perspektīvē būtu iespējams centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem.

Jaunveidojamā ceļa sarkanajās līnijās ir paredzēts kanalizācijas tīkls, pie kura veidojami pieslēgumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai.

### 6.3. Meliorācija un lietus ūdens savākšana.

Detālplānojuma teritorijā ir izveidota meliorācijas sistēma, kas būvniecības gaitā iespēju robežās ir saglabājama Jaunveidojamā ceļa šķērsprofilā ir izvietojama atklāta lietus ūdeņu savākšanas ievalka.

Apbūves teritorijās lietus ūdeņus paredzēts iesūcināt gruntī.

### 6.4. Elektroapgāde.

Detālplānojuma teritorijā atrodas esoša 110kV elektropārvades gaisavadu līnija, kam ir noteikta un saglabājama aizsargjosla.

Detālplānojuma risinājumos nav plānota ēku un būvju izvietošana 110kV elektropārvades līnijas tuvumā, kā arī nav plānota cilvēku pulcēšanās vietu izvietošana.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa izveidei ir paredzēta 110kV elektropārvades gaisvadu līnijas trases šķērsošana. Nav paredzēts paaugstināt zemes virsmu elektrolīnijas aizsargjoslā.

Jaunveidojamo zemes vienību nodrošinājumam ar elektroapgādi ir veidojamas 0,4kV elektropārvades kabeļu līnijas jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās un ievadsadalnes pie katras zemes vienības. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa, kas nodrošina piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām, šķērsprofilā ir paredzēta vieta divu elektropārvades kabeļu līniju izvietojumam.

Elektroapgādes nodrošinājumam no sadalnes nr.K353898 līdz U1-1/63; U1-2/63 ir jāizbūvē ZS KL A1-70.

Detālplānojuma elektroapgādes nodrošināšanai ir jāievēro, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK

noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi”.

Ja, veicot zemes darbus, juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeli, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, tās pārtrauc zemes darbus un nodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai.

Ekspluatējot elektrotīklus jāievēro prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.

#### 6.5. Gāzes apgāde.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir paredzēta perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa novietne.

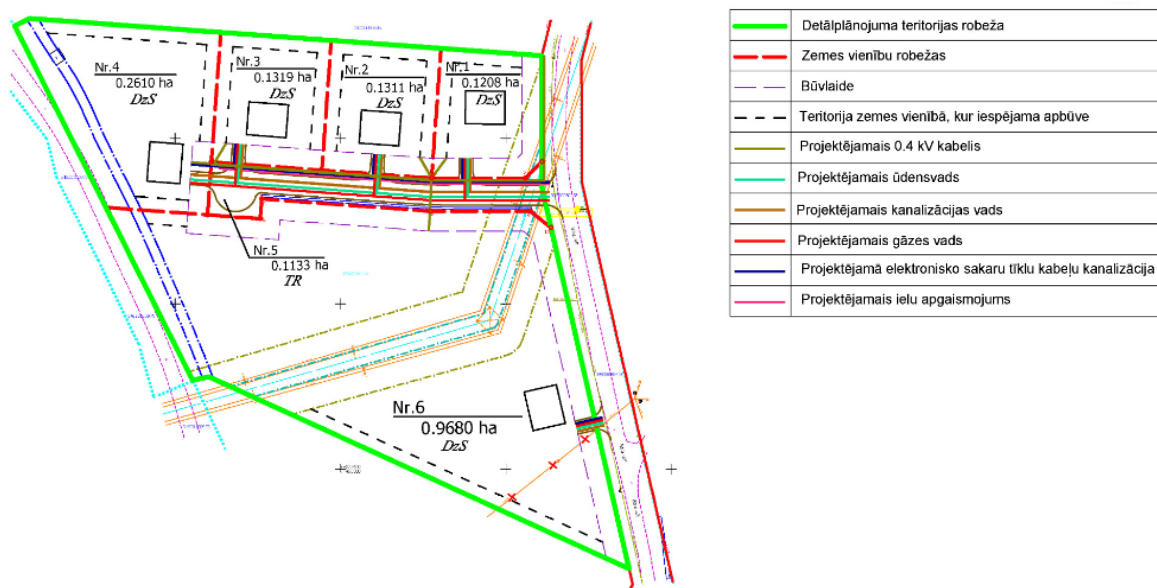
Katrai projektētajai zemes vienībai paredzēta iespēja pieslēgties pie sadales gāzesvada. Katram patērētājam gāzes pievadu iespējams izbūvēt atsevišķi.

Katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietnes ir izvietojamas uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkanajām līnijām.

#### 6.6. Elektronisko sakaru nodrošinājums.

Detālpārplānojumā teritorijā ir norādīts perspektīvais elektronisko sakaru tīklu (kabeļu kanalizācija) izvietojums jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās. Sakaru kanalizācijas vai sakaru kabeļu izvietojums ir novietojams ārpus brauktuves. Perspektīvē paredzēts katram plānotajam zemes gabalam kabeļu kanalizācijas ievads no projektējamās sakaru kanalizācijas. Sadales skapji perspektīvē ir izvietojami ekspluatācijai ērti pieejamās vietās pie ceļu nodalījuma joslas.

Elektronisko sakaru tīkli ir izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma.. Privātie un publiskie elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta apstiprinātajiem «Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas, būvniecības un uzraudzības kārtība» (MK noteikumi Nr.508) un „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-15 ”Elektronisko sakaru tīkli” (MK noteikumi Nr.328).



Attēls Nr. 13. Inženierkomunikāciju shēma.

Inženierkomunikāciju risinājumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 3 “Inženierkomunikāciju plāns”

## 7. Aizsargjoslas

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

### 7.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem.

7.1.1. Teritorija, kas ietilpst piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir nodalāmas kā atsevišķas zemes vienības, tai noteikts funkcionālais zonējums- TR Transporta infrastruktūras TR teritorijas.

### 7.2. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas un ievērotas esošās, un noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas visa veida komunikācijām:

7.2.1. Perspektīvās komunikācijas paredzēts izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta visu inženierkomunikāciju droša ekspluatācija:

- Elektronisko sakaru tīklus iespējams izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīkliem.
- Jaunveidojamās 0,4 kV elektropārvades kabeļu līnijas ir izvietojamas jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta aizsargjoslas visu veidu un jebkuras piederības elektriskajiem tīkliem.
- Perspektīvās ūdensvada un kanalizācijas komunikācijas detālplānojuma teritorijā ir izvietojamas jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošinātas aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizāciju.
- Perspektīvo gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa ir iespējams izvietot jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta ekspluatācijas aizsargjosla ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm.

7.2.2. Detālplānojuma teritorijā izvietotajai AS "Augstsprieguma tīkls" publiskas infrastruktūras elektropārvades tīkla 110kV gaisvadu elektrolīnijai ir noteikta un saglabājam aizsargjosla.

Īpaši nosacījumi:

- Būvprojektu izstrādāšanai teritorijās, kas atrodas 110kV elektrolīnijas aizsargjoslā, saņemt tehniskos noteikumus AS "Augstsprieguma tīkls", izmantojot būvniecības informācijas sistēmu (BIS).
- Darbiem ar celšanas un citiem mehānismiem tuvāk par 30 metriem no 110kV elektrolīnijas malējiem vadiem izstrādāt un saskaņot ar AS "Augstsprieguma tīkls" darbu izpildes projektu.

7.2.3. Detālplānojuma teritorijā izvietotajai elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijai ir noteikta un saglabājama ekspluatācijas aizsargjosla.

## 8. Detālplānojuma realizācija

Detālplānojuma teritorija ir apgūstama vienā kārtā, izbūvējot pieslēgumu Bāra ceļam un izbūvējot jaunveidojamo piebraucamo ceļu. Pēc piekļuves nodrošināšanas ir iespējama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana. Uzsākot detālplānojuma realizāciju, iespējama zemes vienības Nr.6., kam plānota tieša piekļuve no Bāra ceļa, nodalīšana.