

Apstiprināti:  
Ar Kuldīgas pilsētas Domes  
26.06.2008. sēdes lēmumu  
/prot. Nr10, p.59/

**Kuldīgas pilsētas Domes  
Saistošie noteikumi Nr. 2008/7**

**Kuldīgas pilsētas Sūru ielas 21 un tai piegulošās  
teritorijas detālplānojums**

*(Grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi)*

Kuldīga  
2008

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

Šie apbūves noteikumi darbojas Kuldīgas pilsētas īpašumos: Sūru iela 21, Ķelšu iela 2 un Ķelšu iela 2A plānojuma teritorijā papildus Kuldīgas pilsētas apbūves noteikumiem.

Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar Kuldīgas pilsētas Sūru ielas 21 un tai piegulošās teritorijas detālplānojuma apstiprināšanu saistošo noteikumu formā Kuldīgas pilsētas domē.

Gar Sūru ielu paredzēt koku rindu.

Satiksmes organizācijas risinājumi jāparedz pirmajā būvniecības kārtā, taču pieļaujamas atkāpes segumam, ja kāds no paredzētajiem objektiem netiek nodots ekspluatācijā vienlaicīgi ar pārējiem.

## 2. ATSEVIŠĶU TERITORIJU IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

### 2.1. SABIEDRISKO UN DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJAS

#### 2.1.1. DEFINĪCIJA

*Sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorijās* ( Kuldīgas teritorijas plānojumā atzīmētas oranžā krāsā, pieņemtais saīsinājums **SD**) galvenais zemju izmantošanas veids ir sabiedriskas nozīmes objekti, kā arī darījuma iestāžu un komerciāla rakstura apbūve.

#### 2.1.2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

- (1) Valsts un pašvaldības pārvaldes iestāžu apbūve.
- (2) Sakaru un plašsaziņas līdzekļu iestāžu apbūve.
- (3) Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve.
- (4) Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve.
- (5) Masu izklaides un atpūtas pasākumu ēku apbūve.
- (6) Muzeju, koncertzāļu, izstāžu zāļu, arhīvu un bibliotēku ēku apbūve.
- (7) Sporta būvju apbūve.
- (8) Sabiedrisko organizāciju un biedrību ēku apbūve.
- (9) Reliģisko iestāžu ēku apbūve.
- (10) Finanšu un kredītiestāžu, kā arī biroju ēku apbūve.
- (11) Tirdzniecības centru, atsevišķu veikalus, tirgu un sadzīves pakalpojumu ēku apbūve.
- (12) Restorānu, bāru, kafejnīcu un tamlīdzīgu apkalpes uzņēmumu apbūve.
- (13) Viesnīcu, viesu namu, moteļu ēku apbūve.
- (14) Azartspēļu ēku apbūve vietās, kur to neaizliedz normatīvie akti.
- (15) Satiksmes infrastruktūras objekti – autoostas, pieturas kā palīgizmantošana.
- (16) Atklātas autostāvvietas kā palīgizmantošana.
- (17) Dzīvoklis kā palīgizmantošana.
- (18) Telšu vietas un traileru novietnes kā palīgizmantošana ārpus Kuldīgas pilsētas vēsturiskās apbūves zonām, ja tās nepasliktina vides estētisko pievilcību, tiek nodrošināta transporta, elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas pieejamība, kā arī tās tiek saskaņotas ar kaimiņu zemes gabalu īpašniekiem un Domes atbildīgajām institūcijām.
- (19) Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

### **2.1.3. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ PLATĪBA**

Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība: 1000 m<sup>2</sup>.

### **2.1.4. ZEMESGABALA MINIMĀLAIS PLATUMS GAR IELU**

Jaunveidojama zemesgabala minimālais platums gar ielu 20 m, izņēmuma gadījumos, ja to paredz detālplānojums, to var samazināt līdz 18 m.

### **2.1.5. APBŪVES MAKSIMĀLAIS BLĪVUMS**

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums: 85%

### **2.1.6. APBŪVES MAKSIMĀLĀ INTENSITĀTE**

Netiek noteikta

### **2.1.7. MINIMĀLĀ NEAPBŪVĒTĀ TERITORIJA**

Minimālā neapbūvētā teritorija 15%. Izglītības un stacionāru veselības aprūpes iestāžu zemesgabala minimālā neapbūvētā teritorija ir ne mazāka par šīs iestādes stāvu kopplatību.

### **2.1.8. APBŪVES MAKSIMĀLAIS AUGSTUMS**

(1) Maksimālais dzegas augstums pret ielu – 13,5 m, izņemot gadījumus, ja tiek rekonstruētas esošas ēkas, kas augstākas par šo augstumu vai blakus šādām ēkām tiek veidota jauna apbūve – šajā gadījumā jauno ēku augstums nedrīkst ārsniegt augstākās blakus esošās ēkas augstumu.

(2) Maksimālais kores augstums - 17 m, atbilstoši tehniskā stāva iekārtu tehnoloģiskajam augstumam un tam atbilstošajām jumta konstrukcijām

(3) Atsevišķu ēku daļu (vertikālu dekoratīvu izbūvju, torņu, skatu laukumu utml.) augstums – 20 m.

(4) No dzegas atbīdīti ēkas apjomi nedrīkst būt augstāki par viena stāva augstumu fasādē virs atļautā dzegas augstuma un kopumā augstāki par maksimāli pieļaujamo kores augstumu.

(5) Ja to pieļauj apkārtējās apbūves stilistika, dzegas un kores augstumus var palielināt par 25%, izstrādājot detālplānojumu.

(6) Sakrālām ēkām augstākais punkts nedrīkst pārsniegt Sv. Annas baznīcas zvanu torņa augstumu.

### **2.1.9. BŪVLAIDE**

Būvlaide noteikta detālplānojuma grafiskajā daļā 4 m no blakus zemes gabalu robežas, 6 m no Sūru ielas sarkanās līnijas, 4 m no projektētās A ielas sarkanās līnijas un 4 m no projektētās B ielas sarkanās līnijas.

### **2.1.10. PUBLISKĀ PIEEJAMĪBA**

Jaunveidojamās SD teritorijās jāveido publiski pieejama ārtelpa vismaz 15% apmērā no zemesgabala platības.

## **2.2. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS**

### **2.2.1. DEFINĪCIJA**

---

***Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās*** (Kuldīgas teritorijas plānojumā atzīmētas ķiršu sarkanā krāsā, pieņemtais saīsinājums **DDz**) galvenais zemju izmantošanas veids ir daudzstāvu daudzdzīvokļu nami, kā arī sabiedriskas iestādes, mazumtirdzniecības un darījumu uzņēmumi (kā palīgizmantošana), kas nepieciešami šīs teritorijas apkalpei.

### **2.2.2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA**

---

- (1) Daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku apbūve.
- (2) Izglītības iestāžu, ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve.
- (3) Kafejnīcu un tamlīdzīgu apkalpes uzņēmumu apbūve kā palīgizmantošana.
- (4) Valsts un pašvaldības pārvaldes iestāžu, bibliotēku, sabiedrisko organizāciju un biedrību, mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmumu, finanšu un kredītiestāžu apbūve kā palīgizmantošana.
- (5) Atklātas autostāvvietas kā palīgizmantošana.
- (6) Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

### **2.2.3. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ PLATĪBA**

---

Jaunveidojama zemesgabala minimālo platību jaunai apbūvei nosaka ne mazāku kā 150% pret plānotās apbūves laukumu.

### **2.2.4. APBŪVES MAKSIMĀLAIS BLĪVUMS**

---

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums: 70%

### **2.2.5. APBŪVES MAKSIMĀLĀ INTENSITĀTE**

---

Netiek noteikta

### **2.2.6. MINIMĀLĀ NEAPBŪVĒTĀ TERITORIJA**

---

Minimālā neapbūvētā teritorija: 30%

### **2.2.7. APBŪVES MAKSIMĀLAIS AUGSTUMS**

---

Maksimālais dzegas augstums, ja tas ir kontekstā ar apkārtējo apbūvi – 20 m, kores augstums – 25 m.

### **2.2.8. BŪVLAIDE**

---

Dzīvojamās ēkas ar dzīvokļiem pirmajos stāvos būvējamas ne tuvāk kā 3.0 m no ielu sarkanās līnijas, izņemot teritorijas, kur ar detālplānojumu plānota apbūve līdz ar sarkano līniju, kā arī Kuldīgas pilsētas vēsturiskās apbūves zonās, vietās, kur būvlaide sakrīt ar sarkano līniju.

### **2.2.9. CITI NOTEIKUMI**

---

(1) Par publiskām telpām atļauts pārbūvēt dzīvokļus ēku pirmajā stāvā, ja tos iespējams nodrošināt ar atsevišķu ieeju no ielas un šo telpu ekspluatācija pēc pārbūves nepasliktina citu ēkas iedzīvotāju dzīves apstākļus.

(2) Par publiskām telpām (mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmumiem) aizliegts pārbūvēt daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo namu koplietošanas telpas (piemēram, koridorus, ratiņtelpas, vējtverus), ja nav vienošanās kopsapulces lēmumā un telpas netiek nodrošinātas citā vietā un veidā.

(3) Nožogot daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo namu teritorijas atļauts tikai jaunbūvējamās apbūves teritorijās, izstrādājot atbilstošu būvprojektu.

(4) Pirms apbūves blīvuma palielināšanas esošajos daudzstāvu dzīvojamo namu pagalmos izstrādā detālplānojumu, kurā obligāti jāparedz esošās publiskās infrastruktūras kompensēšana, ja tā tiek samazināta. Kā apbūves blīvuma palielināšana netiek uzskatīts labiekārtojums un nepieciešamā infrastruktūra teritorijas attīstības nodrošināšanai.

(5) Jaunas apbūves gadījumā dzīvojamo ēku pagalmos vai apakšzemes autostāvvietās jāparedz minimālais autostāvvietu skaits – viena automašīna uz katru izbūvējamo dzīvokli, bet, ja to neatļauj zemesgabala platība, tad autostāvvietu skaits jānodrošina pašvaldībai piederošās teritorijās, slēdzot vienošanos par ieguldījumu pilsētas infrastruktūrā.

(6) Jaunbūves gadījumā obligāts ir teritorijas labiekārtojums. Labiekārtojuma skici saskaņo ar Kuldīgas pilsētas Domes atbildīgajām institūcijām.

## **2.3. ĢIMEŅU MĀJU APBŪVES TERITORIJAS**

### **2.3.1. DEFINĪCIJA.**

*Ģimeņu māju apbūves teritorijās* (Kuldīgas teritorijas plānojumā atzīmētas sārtā krāsā, pieņemtais saīsinājums **ĢDz**) galvenie zemju izmantošanas veidi ir viengimeņu, dvīņu un rindu dzīvojamo māju un to palīgēku apbūve.

### **2.3.2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA**

- (1) Viengimeņu, dvīņu un rindu dzīvojamo māju apbūve.
- (2) Dzīvojamo māju palīgēku apbūve.
- (3) Viesu mājas bez papildus atpūtas funkcijām, kā palīgizmantošana.
- (4) Pirmsskolas bērnu izglītības iestāžu apbūve.
- (5) Mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu uzņēmumu, kā arī sporta būvju, kafejnīcu un tamlīdzīgu apkalpes uzņēmumu apbūve.

### **2.3.3. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ PLATĪBA**

Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība katrai vienībai:

- (1) Savrupmāju ēku tipa apbūvei – 1200 m<sup>2</sup>.
- (2) Dvīņu ēku tipa apbūvei - 600 m<sup>2</sup>.
- (3) Rindu ēku tipa apbūvei - 300 m<sup>2</sup>.

### **2.3.4. ZEMESGABALA MINIMĀLAIS PLATUMS GAR IELU**

Jaunveidojama zemesgabala minimālais platums gar ielu:

- (1) Savrupmāju ēku tipa apbūvei – 20 m.
- (2) Dvīņu ēku tipa apbūvei – 15 m.
- (3) Rindu ēku tipa apbūvei – 6 m uz katru dzīvojamās vienības fasādes daļu.

### **2.3.5. APBŪVES MAKSIMĀLAIS BLĪVUMS**

---

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums: 40%

### **2.3.6. APBŪVES MAKSIMĀLĀ INTENSITĀTE**

---

Netiek noteikta

### **2.3.7. MINIMĀLĀ NEAPBŪVĒTĀ TERITORIJA**

---

(1) Minimālā neapbūvētā teritorija visu dzīvojamo ēku tipu apbūvei - 60%, izņemot Kuldīgas vēsturiskās apbūves zonas, kur vēsturiski izveidojušos zemesgabalos minimālā neapbūvētā teritorija ir 50%.

(2) Minimālā neapbūvētā teritorija netiek attiecināta uz ēku rekonstrukciju zemes gabalos, kur tā faktiski ir 50% – šajā gadījumā ir pieļaujama minimālās neapbūvētās teritorijas rādītāja atkāpe no Kuldīgas apbūves noteikumos noteiktā, nesamazinot faktisko neapbūvētās platības rādītāju.

### **2.3.8. APBŪVES MAKSIMĀLAIS AUGSTUMS**

---

Maksimālais virszemes stāvu skaits: 3 stāvi visiem izmantošanas veidiem. Bēniņus ieskaita stāvu skaitā, ja tos ir iespējams izbūvēt atļautai izmantošanai.

### **2.3.9. BŪVLAIDE**

---

Būvlaide noteikta detālplānojuma grafiskajā daļā 4 m no blakus zemes gabalu robežas, 4 m no projektētās A ielas sarkanās līnijas, 4 m no projektētās B' ielas sarkanās līnijas un 4 m no projektētās C ielas sarkanās līnijas. Iedibinātas būvlaides gadījumā būve novietojama uz šīs būvlaides.

### **2.3.10. CITI NOTEIKUMI:**

---

(1) Aizliegta jaunu ģimeņu māju teritoriju apbūve, kamēr tajos nav izbūvēti kopējie inženiertīkli (elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija).

(2) Aizliegta jaunu dzīvojamo māju būvniecība zemesgabalos, līdz kuriem nav izbūvēti piebraucamie ceļi.

(3) Esošajās ģimeņu māju apbūves teritorijās, ja nav iespējama pieslēgšanās kopējam ūdensvada un kanalizācijas tīklam, izbūvē normatīviem atbilstošas vietējas ūdens ieguves vietas un vietējās attīrīšanas ietaises vai hermētisku izsmeļamo kanalizācijas bedri. Šis risinājums obligāti iekļaujams būvprojekta sastāvā;

(4) Ja esošajās ģimeņu māju apbūves teritorijās tiek veidota vismaz 5 dzīvojamo ēku grupa, tad izbūvē kopējas ūdens ieguves un kanalizācijas attīrīšanas ietaises;

(5) Komposta vietu aizliegts ierīkot priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, kā arī bez kaimiņa piekrišanas tuvāk kā 1.5 m no kaimiņa robežas.

(6) Priekšpagalmā atļauta tikai māsjaimniecībai piederošu automašīnu izvietošana, bet nav atļauts izvietot vairāk par divām automašīnām. Aizliegts zemesgabala teritoriju izmantot smagā autotransporta novietošanai, jebkura veida komerciālai autotransporta apkopšanai (remontam, mazgāšanai utml.).

(7) Jaunbūves vai ēkas rekonstrukcijas gadījumā projekta ietvaros paredz labiekārtot priekšdārzu, kura skice jāsaskaņo ar Kuldīgas pilsētas Domes atbildīgajām institūcijām.

### 3. ATSEVIŠĶU ZEMESGABALU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

Zemes gabala adrese	Plānotā platība (m <sup>2</sup> )	Maksimālais apbūves blīvums %	Maksimālā apbūves intensitāte %	Minimālā neapbūvētā teritorija %	Nosacījumi	Plānotais NĪLM kods *
Ķeļšu iela 2	655	**	**	**		0702
Ķeļšu iela 2A	1 541	**	**	**		0702
Sūru iela 21	2 943	-	-	-	Zemes gabalā pieļaujama ar daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamu ēku funkcionēšanu saistīta labiekārtojuma, kā arī publiski pieejamas teritorijas iekārtošanai.	0702
Zemes gabals Nr. 1	3 423	**	**	**	Galveno ēku zemesgabalā izvietot uz būvlaiķes gar Sūru ielu. neveidot autostāvvietas gar Sūru ielu. Paredzēt publiski pieejamu, labiekārtotu teritoriju 15% apmērā no zemes gabala platības. Gar Sūru ielu paredzēt koku rindu.	0801
Zemes gabals Nr. 2	3 476	**	**	**	Galveno ēku zemesgabalā izvietot uz būvlaiķes gar Sūru ielu. neveidot autostāvvietas gar Sūru ielu. Paredzēt publiski pieejamu, labiekārtotu teritoriju 15% apmērā no zemes gabala platības. Gar Sūru ielu paredzēt koku rindu.	0801
Zemes gabals Nr. 3	3 025	**	**	**	Galveno ēku zemesgabalā izvietot uz būvlaiķes gar Sūru ielu. neveidot autostāvvietas gar Sūru ielu. Paredzēt publiski pieejamu, labiekārtotu teritoriju 15% apmērā no zemes gabala platības. Gar Sūru ielu paredzēt koku rindu.	0801
Zemes gabals Nr. 4	3 349	**	**	**	Galveno ēku zemesgabalā izvietot uz būvlaiķes gar Sūru ielu. neveidot autostāvvietas gar Sūru ielu. Paredzēt publiski pieejamu, labiekārtotu teritoriju 15% apmērā no zemes gabala platības. Gar Sūru ielu paredzēt koku rindu.	0801
Zemes gabals Nr. 5	2 710	**	**	**	Galveno ēku zemesgabalā izvietot uz būvlaiķes gar Projektēto ielu A.	0601
Zemes gabals Nr. 6	1 689	**	**	**	Galveno ēku zemesgabalā izvietot uz būvlaiķes gar Projektēto ielu A.	0601

Zemes gabala adrese	Plānotā platība (m <sup>2</sup> )	Maksimālais apbūves blīvums %	Maksimālā apbūves intensitāte %	Minimālā neapbūvētā teritorija %	Nosacījumi	Plānotais NĪLM kods *
Zemes gabals Nr. 7	2 311	**	**	**	Galveno ēku zemesgabalā izvietot uz būvlandes gar Projektēto ielu A.	0601
Zemes gabals Nr. 8	1 206	**	**	**		0601
Zemes gabals Nr. 9	1 214	**	**	**		0601
Zemes gabals Nr. 10	2 249	**	**	**		0601
Zemes gabals Nr. 11	843	**	**	**	Uz zemes gabaliem 11 un 12 pieļaujama diviņu mājas būvniecība. gadījumā ja zemes gabaliem 11 un 12 ir viens zemes īpašnieks, tad pieļaujama zemes gabalu kompleksa apbūve, būvprojektā paredzot to apvienošanu.	0601
Zemes gabals Nr. 12	956	**	**	**		0601
Zemes gabals Nr. 13	1 217	**	**	**		0601
Zemes gabals Nr. 14	1 210	**	**	**		0601
Projektētā iela A	5 322	-	-	-	Satiksmes infrastruktūra – pilsētas iela.	1101
Projektētā iela B	976	-	-	-	Satiksmes infrastruktūra – pilsētas iela.	1101
Projektētā iela B'	2 070	-	-	-	Satiksmes infrastruktūra – pilsētas iela.	1101
Projektētā iela C	1 793	-	-	-	Satiksmes infrastruktūra – pilsētas iela.	1101

\* - saskaņā ar MK 31.07.2001. noteikumiem Nr. 344 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība” (precizējams Kuldīgas pilsētas Domes lēmumu);

\*\* - atbilstoši Kuldīgas pilsētas apbūves noteikumu prasībām.

*Domes priekšsēdētāja*

*/paraksts/*

I. Bērziņa