

## APBŪVES NOTEIKUMI

### 1. Vispārīgās prasības jauktām kūrorta teritorijām

1.1 Jauktas kūrorta teritorijas apbūvē, ievērojot šādas prasības attiecībā uz funkciju (izmantošanas veidu) procentuālo dalījumu zemes vienības ietvaros:

1.1.1. maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars: 49%;

1.1.2 minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars: - 51%;

1.2. Ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.

1.3 Apbūves blīvums-10%

1.4 Apbūves intensitāte 26-36%(atkarībā no stāvu skaita)

1.5 Stāvu skaits- 2,5 un 3,5

Maksimālo atļauto apbūves augstumu vispārīgā gadījumā nosaka saskaņā ar Grafiskās daļas karti „Apbūves augstums” un ņemot vērā šādus nosacījumus:

teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēkas augstums ir divi stāvi;

1.6 Minimālais attālums no piebraucamā ceļa līdz apbūvei- 9,5m

1.7 Minimālais attālums starp ēkām- 8m, kā arī nodrošināt insolācijas Jauna apbūve izvietojama tā, lai tiktu nodrošināta esošo ēku,

un ugunsdrošības prasības.

Ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:

1.8. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību

nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;

1.9 ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;

1.10. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m.

1.11 Šo noteikumu 174. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu

zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta

ģenerālpilna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt

### Prasības vides pieejamības nodrošināšanai

1.12. Izstrādājot detālplānojumus un būvprojektus pašvaldības teritorijā jāparedz īpaši pasākumi (arī īpašs aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanā cilvēkiem ar īpašām vajadzībām. To veic, labiekārtojot teritorijas un laukumus, aprīkojot ceļus un ielas, nodrošinot iekļūšanu būvē, pārvietošanos un izkļūšanu no tās.

1.13. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem.

1.14. Esošās publiskās ēkās, kurās tehniski nav iespējams nodrošināt ērtu iekļūšanu un pārvietošanos personām ar īpašām vajadzībām, izmanto alternatīvus risinājumus, piemēram, izvieto ērtā vietā zvanu, lai cilvēkam ratiņkrēslā būtu iespējams ziņot par savu ierašanos.

### **Funkcionāli un dekoratīvi pilsētas ārtelpas elementi**

1.15. Funkcionālus un dekoratīvus vides dizaina elementus (piemēram, lapenes, pergolas, soliņi,

atbalsta sienas, strūklakas, skulptūras, pieminēkli, autobusu pieturas un karogu masti)

publiskajā

ārtelpā izvieto atbilstoši Būvvaldē saskaņotam projektam.

1.16. Labiekārtotās teritorijās izvieto publiskās tualetes, ģērbtuves, dušas, mantu glabātuves, sporta inventāra nomas punktus, un citus apmeklētājiem nepieciešamus pakalpojumu objektus,

saskaņā ar šādām prasībām:

1.17. parkos, skvēros, citās Apstādījumu un atpūtas teritorijās (D3) un publiskajās transportlīdzekļu

novietnēs – atbilstoši labiekārtojuma projektam;

1.18 pludmalē (vai tiešā tās tuvumā) - intensīvāk izmantotos sektoros - vismaz ik pa 300m gar pludmalī, citur pilsētā – vismaz ik pa 600m<sup>2</sup> gar pludmalī.

1.19 Virs skatlogiem atļauts izbūvēt markīzes (sauljumas). Tām jāatrodas vismaz 2.2m augstumā

virs zemes un vismaz 0.5m attālumā no ielas brauktuves, mērot attālumu horizontālā plaknē.

### **. Projekta realizācija kārtās**

1.20 Precīzu sadalījumu kārtās nosaka Skiču projekta gaitā. Katrā kārtā vispirms realizē inženierkomunikācijas un ceļus, tad kūrortapbūvi un tad cita veida apbūvi.

### **Detalizējamie un precizējamie risinājumi skiču projektā**

1.21 Skiču projektā precizēt piebraucamos ceļus, inženierkomunikāciju precīzu pieslēguma vietu būvobjektam, precizē pašu būvapjomu un tā funkciju, lietošanas mērķi, precizē sadalījumu kārtās.

### **Dabas aizsardzības prasības**

1.22 saglabāt dabisko reljefu un dabisko meža zemsedzi; neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē.

1.23 Plānot saglabāt visas lielu caurmēru (virš 50cm) priedes

### **Nožogošana**

1.24 daudzdzīvokļu māju pagalmus, izņemot saimniecības, bērnu rotaļu un sporta būvju teritorijas.

Prasības šo teritoriju norobežojumiem nosaka plānošanas un arhitektūras uzdevumā;

1.25 dabas teritorijas, izņemot Apstādījumu un atpūtas teritorijas D3, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai.

1.26 Zemes vienību aizliegts funkcionāli sadalīt, nožogojot atsevišķas tās daļas, izņemot publisko ēku saimnieciskos pagalmus.

## 2. Atļautā izmantošana **Jauktā kūrorta teritorijā (1K2):**

### 2.1. kūrorta objekts;

2.1.1 ārstniecības iestāde

2.1.2 sanatorija

2.1.3 kūrorta poliklīnika

2.1.4 procedūru kabineti

2.1.5 peldiesterāde (vannu māja)

2.1.6 atklāti dūņu un ūdeņu baseini

2.1.7 baseini atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins)

2.1.8 Viesnīca

2.1.9 pludmales centrs

### 2.2. Viesu izmitināšanas objekts;

2.2.1 Viesu māja

2.2.2 viesnīca (viesu izmitināšanas iestāde ar vismaz 10 numuriem)

2.2.3 kempings

2.2.4 hostelis

### 2.3. tirdzniecības objekts;

2.3.1 tirdzniecības objekts ar platību vairāk kā 600m<sup>2</sup>

2.3.2 tirdzniecības objekts ar kopējo platību līdz 600 m<sup>2</sup>

2.3.3 tirdzniecības objekts ar platību līdz 100 m<sup>2</sup>

2.3.4 Tirdzniecības vieta (kiosks ar apbūves laukumu līdz 25 m<sup>2</sup>)

2.3.5 tirgus (segts vai atklāts), tirgus laukums

2.3.6 sporta un atpūtas inventāra nomas ēkas un

2.3.7 būves<sup>1</sup>

### 2.4. sabiedriskās ēdināšanas objekts;

2.4.1 Restorāns, Kafejnīca, ēdnīca, banketu zāle, bārs

2.4.2 vasaras āra kafejnīcai

2.5. darījumu objekts;

2.5.1 birojs

2.5.2 banka

2.6. pārvaldes objekts;

2.6.1 Valsts un pašvaldību administrāciju ēkas

2.6.2 vēstniecība

2.6.3 tiesa

2.7. sadzīves pakalpojumu objekts;

2.7.1 sadzīves priekšmetu izgatavošanas un

2.7.2 labošanas darbnīca

2.7.3 veļas mazgātava

2.7.4 apavu un apģērbu šūšanas darbnīca, salons

2.7.5 ķīmiskā tīrītava

2.7.6 frizētava

2.7.7 Skaistumkopšanas salons, u.tml.

2.8. dzīvojamā māja.

2.8.1 viena dzīvokļa māja

2.8.2 divu dzīvokļu māja

2.8.3 vasarnīca

2.8.4 Savrupmāja, dvīņu māja

2.8.5 rindu māja

2.8.6 Mazstāvu Daudzdzīvokļu māja, kuras stāvu skaits nav lielāks par 3,5 stāviem

Prasības **Dabas teritorijas (1D2)** izmantošanai:

3. atļautā izmantošana:

3.1. dabas aizsardzības infrastruktūra;

3.1.1 celiņi, laipas

3.1.2 stāvlaukums

3.1.3 norādes, informācijas zīmes un stendi

3.1.4 skatu platformas un skatu torņi

3.1.5 u.c. dabas aizsardzības infrastruktūras būves,  
saskaņā 16.03.2010. MK noteikumiem Nr.

264 vai individuālajiem aizsardzības un  
izmantošanas noteikumiem.

3.2. gājēju kustības infrastruktūra;

3.2.1 gājēju un velosipēdistu celiņi

3.2.2 kāpnes, tiltiņi un takas

3.2.3 soli, galdi

3.2.4 atkritumu urnas

3.2.5 norādes, informāciju stendi

3.2.6 lapenes, nojumes, terases

3.2.7 īslaicīgas lietošanas būve

3.2.8 sezonas būve

3.3. brīvdabas atpūtas infrastruktūra;

3.3.1 Piebrauktuves, gājēju un velosipēdistu celiņi  
un transporta līdzekļu stāvvietas

3.3.2 Labiekārtojuma  
infrastruktūra

3.3.3 skatu vietas

3.3.4 ugunsкура vieta

3.3.5 soli, galdi

3.3.6 atkritumu urnas

3.3.7 vieglas, bez pamatu konstrukcijas brīvdabas  
sporta spēlēm, kultūras un izklaides  
pasākumiem.

3.4. pludmales infrastruktūra;

3.4.1 soli

3.4.2 ģērbtuves

3.4.3 atkritumu urnas

3.4.4 pludmales sporta spēļu un rotaļu

3.4.5 konstrukcijas

3.4.6 laipas un paaugstinājumi

3.4.7 dušas, tualetes

3.5. hidrotehniskas būves;

3.5.1 moli, dambji, viļņlauži, piestātnes, krasta

3.5.2 stiprinājumi, kuģu ceļi, kanāli, navigācijas  
ierīces.

3.6. izstrādājot labiekārtojumu projektu, veic bioloģiskās daudzveidības izpēti.