

JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS

turpmākajiem 12 gadiem

Galīgā redakcija

I daļa

Paskaidrojuma raksts

12. Teritorijas plānojuma risinājumi Jūrmalas pilsētas daļās

Pasūtītājs: Jūrmalas pilsētas dome

Izstrādātājs: SIA „grupag3”

2012.gads

SATURA RĀDĪTĀJS

12. TERITORIJAS PLĀNOJUMA RISINĀJUMI JŪRMALAS PILSĒTAS DAĻĀS **Error! Bookmark not defined.**

SATURA RĀDĪTĀJS.....	2
Kartoshēmas.....	2
Ievads. Telpiskā plānošanas pieeja	3
12.1. Lielupes labais krasts (1)	5
12.2. Buļļuciems- Stirnurags (2)	9
12.3. Lielupe (3)	10
12.4. Lielupe- Bulduri- Dzintari zem dzelzceļa (4)	11
12.5. Dzintari - Majori zem dzelzceļa (5)	12
12.6. Lielupe - Jaundubulti virs dzelzceļa (6)	13
12.7. Dubulti zem dzelzceļa (7)	15
12.8. Jaundubulti - Vaivari zem dzelzceļa, Druvciems – Valteri – Krastciems (8).....	16
12.9. Jaundubulti - Vaivari virs dzelzceļa (9).....	17
12.10. Vaivari (10).....	18
12.11. Sloka (11).....	18
12.12. Kauguri – Sloka – Bažciems (12)	19
12.13. Kaugurciems (13).....	21
12.14. Jaunķemeri – klusais kūrorts (14)	21
12.15. Ķemeru nacionālā parka daļa (15)	22
12.16. Ķemeri (16)	22
12.17. Kūdra (17)	24
12.18. Braņķciems, Bažciems (18)	25

Kartoshēmas

12.1. kartoshēma. Apbūves noteikumu pilsētas daļas.

4. lpp.

Ievads. Telpiskā plānošanas pieeja

Jūrmalas jaunā teritorijas plānojuma būtiska iezīme ir vietu plānošanas metodes izmantošana plānojuma risinājumos. Šādai pieejai ir objektīvs pamats un nepieciešamība.

Jūrmalas pilsēta ir neviendabīga, veidojusies no trim iepriekš patstāvīgām pilsētām un vairākiem ciemiem. Bagātā vēsture nosaka pilsētas daudzveidīgo raksturu un krasās atšķirības gan apbūves raksturā, gan cilvēku dzīvesveidā.

Lai varētu pēc iespējas precīzāk un patiesāk izprast pilsētas struktūru un iespējamās kopienas intereses, plānošanas mērķiem Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā ir izdalītas 18 pilsētas daļas, ņemot vērā:

- pilsētas daļai raksturīgo apbūves veidu un plānojuma struktūru (telpisko organizāciju);
- pilsētas daļu ģeogrāfisko integritāti;
- ikdienas funkcionālās saites un skaidras funkcionālās robežas;
- pilsētas vēsturisko dalījumu.

Risinājumu pamatā ir šādi plānošanas principi:

- stratēģiska pieeja;
- telpiskās struktūras pamatelementu akcentēšana;
- vērtību respektēšana;
- pēctecība - saglabājot būtību, tiesiskā paļāvība;
- nepārtrauktība - turpmākās plānošanas iespējas;
- indivīdu un sabiedrības vajadzību līdzsvarošana.

Ņemot vērā normatīvo aktu prasības un jaunās iestrādes, kā arī balstoties uz labākās plānošanas prakses analīzi, Jūrmalas teritorijas plānojums ir izstrādāts tā, lai pildītu nozīmīgākos plānošanas uzdevumus:

- teritorijas zonējums tieši atspoguļo pilsētas attīstības stratēģiju un skaidri ilustrē pilsētas plānoto kopējo struktūru;
- teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi pietiekami detalizēti un viennozīmīgi apraksta attīstības nosacījumus, kas piemērojami tuvinājumā līdz pat atsevišķai zemes vienībai un konkrētam būvprojektam.

Pilsētas daļu robežas attēlotas 12.1. kartoshēmā „Apbūves noteikumu pilsētas daļas”. Katrai pilsētas daļai veltīta apakšnodaļa, kurā sniegts tās raksturojums, ieskicētas attīstības perspektīvas un iekļauts vispārīgs skaidrojums par izvēlētajiem risinājumiem.

12.1. kartoshēma. Apbūves noteikumu pilsētas daļas.

12.1. Lielupes labais krasts (1)

- Platība - 12,6 km²

Jūrmalas pilsētas daļa Lielupes labajā krastā ir perifērija, kas svešiniekam maz asociējas ar Jūrmalas pilsētu. Tajā ietilpst Vārnukrogs, Priedaine, Bražciems un Varkaļu kanāls. Nozīmīgu labā krasta daļu aizņem Rīgas pilsētai piederošās mežu teritorijas, kas pilda Rīgas zaļā loka vides aizsardzības un rekreācijas telpas funkcijas. Teritorijas plānojumā paredzēts veidot katru no daļām kā pašpietiekamu un organizētu teritoriju ar noteiktu attīstības mērķi, integrējot pilsētas kopējā telpiskajā struktūrā kā kvalitatīvu un pilntiesīgu elementu.

Nopietna šīs pilsētas daļas problēma ir salīdzinoši sliktā piekļūšana upei. Lielupes labais krasts, jāpadara pieejamāks sabiedrībai, atsevišķās vietās attīstot ar ūdens izmantošanu saistītu infrastruktūru, kas ir nozīmīgs vienojošs faktors labā krasta teritorijai ar pārējo Jūrmalu.

Vārnukrogs

- Platība - 2,3 km²
- Pieņemot, ka vienā mājsaimniecībā ir vidēji 2,3 cilvēku un Vārnukrogā ir vismaz 300 vasarnīcas, iedzīvotāju skaits pārsniedz 600 cilvēku.
- Rīgas iedzīvotāju vasarnīcu ciemats, tiek izmantots arī kā pastāvīga dzīves vieta
- Rīgas pilsētas pašvaldībai piederoši meži
- Robežojas ar Lielupi un Bullupi
- Vietējās nozīmes īpaši aizsargājams ģeoloģiski-ģeomorfoloģisks dabas objekts "Baltā kāpa"
- Nav centralizētu inženierkomunikāciju un pieslēguma iespējas pie pilsētas centralizētajiem tīkliem
- Nav sociālās infrastruktūras
- Slikta transporta sasaite ar Jūrmalas pilsētu
- Tieša saikne ar Rīgu
- Patvaļīgi veikta būvniecība

Telpiskā vīzija

Sakārtota priežu parka un vasarnīcu apbūves teritorija.

Teritorijas plānojumā šī pilsētas daļa ir noteikta kā teritorija, kas pārveidojama par kvalitatīvu dzīvesvietu. Lai teritoriju varētu attīstīt kā labu dzīves vidi, primāri ir sakārtojamas īpašuma tiesības iedibinātajai apbūvei. Ņemot vērā Vārnukroga teritorijas stratēģisko novietojumu nākotnē nozīmīgu ūdens ceļu krustojuma vietā, teritorijas daļās, kas robežojas ar ūdens līniju, atļauts attīstīt pakalpojumus - ēdināšanas uzņēmumus, piestātnes, tirdzniecību, atpūtas piedāvājumus, sportu.

Vārnukroga apbūves teritorijas robežojas ar vietējās nozīmes īpaši aizsargājamu ģeoloģiski-ģeomorfoloģisku dabas objektu "Baltā kāpa", kā arī bioloģiski vērtīgiem priežu mežiem, kuros raksturīgs mežaino jūrmalas kāpu biotops. Teritorijas plānojumā ir noteiktas prasības sakārtot un labiekārtot vidi, lai aizsargātu ne tikai „Balto kāpu”, bet arī saglabātu vienlaidus mežu masīvu - Rīgas zaļo loku.

Vārnukroga teritorijas un apkārtējo mežu apsaimniekošana viennozīmīgi ir Jūrmalas un Rīgas pilsētas kopējo interešu joma, jo te pārsvarā apmetušies rīdzinieki un galvenā kustība no Vārnukroga ir virzienā uz Rīgu - iedzīvotāju darba, kā arī pastāvīgo dzīves vietu.

Priedaine

- Platība- 6,4 km²
- 700 deklarētie iedzīvotāji
- Dzelzceļa stacija „Priedaine”
- Savrupmāju apbūve

- Pilsētībūvniecības piemineklis „Priedaines vasarnīcu rajons”
- Sociālā infrastruktūra- PII „Katrīna”, jahtklubs „Priedaine”, pārtikas veikals
- Rekultivējamā atkritumu izgāztuve „Priedaine”
- Bolderājas notekūdeņu attīrīšanas iekārtu dūņu lauki
- Slēperes purvs un bijušās kūdras ieguves vietas
- IADT Natura2000 dabas liegums „Lielupes grīvas pļavas”
- Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības projekta II kārtas ietvaros plānots izbūvēt galvenos, bet III kārtā - arī savienojošos centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīklus.
- Nav gāzes apgādes tīklu

Telpiskā vīzija

Savrupmāju un vasarnīcu apbūves teritorija, ar primārajiem pakalpojumiem, kas nepieciešami gan pastāvīgajiem iedzīvotājiem, gan vasarnīcu īpašniekiem sezonas laikā.

Priedaine veidojusies kā Rīgai tuvākais turīgo ļaužu vasarnīcu rajons ar mežaparka rakstura apbūvi lielos gruntsgabalos. Tā ir teritorija dzīvošanai un šādu raksturu saglabās arī turpmāk. Teritorijai ir jāattīstās kā prestižai dzīves vietai, tādai, kāda tā bija, pirms tika izveidota Priedaines atkritumu izgāztuve un ražošanas uzņēmums „Kūdra”.

Ņemot vērā Priedaines savrupo novietojumu, labas dzīves kvalitātei ir nepieciešams nodrošināt primāro pakalpojumu saņemšanas iespējas. Teritorijas plānojumā piedāvāts ap Priedaines centrālo ielu – Lielo prospektu - attīstīt vietējo centru, kas dod iespēju tuvu dzīvesvietai saņemt ikdienā nepieciešamos pakalpojumus, tādēļ tur tiek piemērots Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas funkcionālais zonējums.

Priedaines vēsturiskais vasarnīcu rajons ir iekļauts valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā kā vietējas nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis „Priedaines vasarnīcu rajons” (valsts aizsardzības Nr.6088). Plānojuma ietvaros ir izstrādāts priekšlikums šī pieminekļa individuālajai aizsargjoslai. Priedainē atrodas arī arheoloģijas piemineklis „Priedaines apmetne” (valsts aizsardzības Nr.8276). Papildus Aizsargjoslu likuma un likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” prasībām, arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir noteiktas prasības kultūras mantojuma aizsardzībai.

Priedaines teritorijas novietojums Lielupes tiešā tuvumā, esošā pietātnes infrastruktūra, Eiro 10 veloceļa un dzelzceļa stacijas tuvums ir labi priekšnoteikumi, lai attīstītu Lielupes krastu kā nozīmīgu Jūrmalas ostas daļu. Teritorija ir piemērota darījumu, pakalpojumu un jahtu ostas infrastruktūras objektu attīstībai.

Priedainē atrodas daļa no dabas lieguma „Lielupes grīvas pļavas”, kas ir Natura 2000 teritorija. Tās apsaimniekošanu nosaka 2004. gadā apstiprinātais dabas aizsardzības plāns. Priedaines teritorijā ir meži, kas ir saglabājami, pieļaujot dažāda līmeņa labiekārtojumu. Dabas aizsardzības teritorija (D1) noteikta, pamatojoties uz teritorijas plānojuma izstrādes ietvaros veikto mežu teritoriju vērtējumu. Tajās sastopams īpaši aizsargājams biotops - mežainās jūrmalas kāpas, kas atrodams arī patvaļīgi apbūvētajā zemes vienībā Baltā kāpa 1503. Lai saglabātu šo dabas teritoriju un nepieļautu tās tālāku degradāciju, plānojumā ietvertas prasības turpmākajai plānošanai un rīcībām.

Līdz šim Priedaines mierīgo dzīves ritmu traucēja tuvumā esošā atkritumu izgāztuve un autotransporta kustība uz to. 2010. gadā ir veikti atkritumu izgāztuves rekultivācijas tehniskie darbi atbilstoši apstiprinātajam rekultivācijas projektam. Turpmāk tiks veikti monitoringa pasākumi, lai gūtu ziņas par rekultivācijas procesa norisi. Pēc monitoringa datiem izvērtējamās iespējas attīstīt teritoriju atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajai atļautajai izmantošanai. .

Izvērtējot atkritumu izgāztuves un bijušo kūdras izstrādes vietu iespējamo turpmāko izmantošanu, kā piemērotākā zona šo teritoriju attīstībai ir piedāvāta Attīstības teritorija, kas varētu veicināt degradēto vietu daudzveidīgu izmantošanu, respektējot Priedaines dzīvojamās apbūves tuvumu. Teritoriju iekšējais funkcionālais zonējums un telpiskā struktūra nosakāma, izstrādājot detālplānojumus.

Teritorijas daļā atrodas arī Rīgas pilsētas Bolderājas notekūdeņu attīrīšanas iekārtu dūņu lauki, kuru izmantošana pagaidām netiek mainīta. Dūņu laukiem noteikta 200 m sanitārā aizsargjosla.

Bražciems

- Platība- 2,9 km²
- 200 iedzīvotāji
- Savrupmāju apbūve, mazstāvu apbūve pie dzelzceļa, patvaļīga apbūve mežā
- Nav sociālās infrastruktūras objektu
- IADT Natura2000 dabas liegums „Lielupes grīvas pļavas”
- Plānotā Priedaines kapsētas teritorija
- Autoceļš A10, Priedaines tilts un caurlaižu punkts
- Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības projekta II kārtas ietvaros plānots izbūvēt galvenos centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīklus
- Nav gāzes apgādes tīklu
- Valsts aizsargājamais kultūras piemineklis Babītes pilskalns un Babītes muiža.

Telpiskā vīzija

Vizuāli kvalitatīva pilsētas telpa ar piemērotām funkcijām, kas attaisno teritorijas kā Jūrmalas vārta lomu.

Bražciems ir Jūrmalas vārti – vieta, kas sniedz pirmo priekšstatu par pilsētu. Teritorijas plānojumā ir uzsvērts tās uzdevums - prestiža, viesus uzrunājoša, augstas kvalitātes telpa ar attiecīga līmeņa pakalpojumiem, veikaliem, labiekārtotu ūdensmalu. Tā ievēd un aicina tālāk pilsētā, lai baudītu kultūru, izklaidi, veselības un aktīvo atpūtu.

Pašlaik tās veidols nav pievilcīgs, to bojā nelegāli apbūvētā un nepievilcīgā Bražciema meža teritorija, nepabeigtā viesnīcas būve un bijušais atrakciju parks. Ar mērķi celt vietas kvalitāti ir izstrādāti īpaši noteikumi Priedaines tilta mezgla telpiskās kompozīcijas veidošanai. Teritorijai jārada interese par Jūrmalu kā aktīvu, sakoptu un viesmīlīgu pilsētu. Ar šādu mērķi plānojumā ir noteiktas prasības attīstības priekšlikumus pamatot detalplānojumā un rast būvniecības ieceres labāko risinājumu, veicot plānotās apbūves vizuālās ietekmes analīzi. Bražciema vēsturiski veidojušās savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas nosaka šīs teritorijas daļas apbūves mērogu un raksturu, tāpēc teritorijas plānojumā tiek ierobežots apbūves augstums un noteikti samērīgi apbūves rādītāji.

Bražciema mazstāvu apbūves teritorija Babītes muižas apkārtnē ir noslēgta un savrupa vieta, kuru varētu atdzīvināt darījuma funkcija. Teritorijas attīstība būtu ieguvums arī Eiro10 veloceļa izmantošanai.

Nozīmīgu teritorijas daļu aizņems plānotie Priedaines kapi, kuriem noteikta 300 m aizsargjosla. Kapsētā paredzēts izveidot teritorijas apbedījumiem (līdz ~10 ha platībā) un sēru birzi (līdz ~4 ha platībā). Teritorijā vēlams izstrādāt priekšlikumus kapu kopējai kompozīcijai, vizuālā tēla veidošanai, mazo arhitektūras formu dizaina risinājumiem, apgaismojumam u.c.

Bražciema rietumu daļā bijušās atpūtas bāzes „Priedaine” degradētajā mežā izdalītas Jaukta kūrorta teritorijas, kuru mērķis ir sniegt iespēju attīstīt kūrorta pakalpojumus un ūdensmalas izmantošanu.

Jaunajā teritorijas plānojumā Lielupes labā krasta daļā rasts risinājums ilgus gadus aktuālajam jautājumam par nelegālo apbūvi dabas teritorijās. Kopumā, salīdzinot ar spēkā esošo plānojumu, nav veiktas radikālas izmaiņas funkcionālajā zonējumā, taču atšķirības meklējamas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos un to detalizācijas pakāpē.

Varkaļu kanāls

- Platība - 1 km²
- Nav apbūvēta
- Ūdenstilpe Varkaļu kanāls, kas atrodas arī Babītes novada teritorijā. Tas savieno Babītes ezeru ar Lielupi.
- IADT dabas liegums „Darmšates priežu audze”

- Mākslīgi veidota ūdenstilpne ar slūžām. Slūžas netiek darbinātas.
- Augsta spiediena sadales gāzes vads, SGRS, vidēja spiediena gāzes vads.
- Autoceļš A10

Telpiskā vīzija

Aktīva rekreācijas un darījumu teritorija pilsētas iedzīvotājiem un viesiem, makšķerniekiem un tirgotājiem.

Teritorijas novietojums autoceļa A 10 tiešā tuvumā un līdzšinējā izmantošana, t.i., tirgošanās, makšķerēšana, peldēšanās, nosaka arī šīs teritorijas turpmāko attīstību kā aktīvu, darījumu funkcijas ūdensmalas teritoriju. Ir nepieciešams radīt šīs teritorijas īpašās vērtības un iezīmes, veidojot piestātnes gan pie ūdens, gan autoceļiem.

Varkaļu kanāla īpašo vērtību veidotu sasaiste ar dabas liegumu „Darmšates priedes”, kur iederētos atpūtniekiem paredzēts labiekārtojums - soliņi Lielupes krastā, koka laipas, taciņas un informācijas stendi, piknika un atpūtas vietas.

Autoceļa A 10 rekonstrukcijas projektā paredzēts ne tikai nozīmīgu autoceļa paplašināšanu, galvenokārt esošās ceļa nodalījuma joslas platumā, bet arī transporta infrastruktūras objektu izbūvi mežu teritorijās blakus Varkaļu kanālam, kas ievērojami mainītu vides raksturu. Gan Varkaļu kanāla, gan Lielupes krastos ap tā ieteku upē noteiktas Ūdensmalas īpašās attīstības zonas, kas kopā ar nelielām Jauktām darījumu apbūves teritorijām veido teritorijas turpmākās attīstības nosacījumus, kas pieļauj pakalpojumu, darījumu un tirdzniecības objektu izbūvi un veicinās topošā satiksmes mezgla daudzveidīgāku izmantošanu.

12.2. Bulluciems- Stirnurags (2)

- Platība- 3.9 km²
- 935 iedzīvotāji
- Daudzstāvu daudzdzīvokļu un savrupmāju dzīvojamā apbūve. Izteikti nodalītas viena no otras
- Sociālā infrastruktūra un pakalpojumi - Bulluciema estrāde un bijušais tautas nams, pārtikas veikals, kafējnīca
- Jūrmalas Brīvdabas muzejs.
- IADT Natura 2000 dabas parks „Raga kāpa”
- IADT Natura 2000 dabas liegums „Lielupes grīvas pļavas”
- Bijušā uzņēmuma „Jūras Līcis” degradētā un neizmantotā ražošanas teritorija
- Lielupes osta un atsevišķas piestātnes
- Nodrošināta gāzes apgāde
- Nav centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu, daļai teritorijas plānota to projektēšana un izbūve Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības projekta II un III kārtas ietvaros

Telpiskā vīzija

Pirmā vieta, kura aicina iebraukt Jūrmalā no jūras puses, sagaidot ar gaismu un skaidriem signāliem par to, ka esi iebraucis kūrortpilsētā, kurā aktīva rosība mijas ar mierīgu atpūtu, kurā ir gaidīts ikviens, kas par savu ir izvēlējies ūdens ceļu.

Bulluciems vēsturiski ir bijis savienojuma mezgls starp sauszemes un ūdens ceļiem. Gar jūras malu gāja ceļš no Rīgas uz Kurzemi un Prūsiju. Šobrīd tā ir nomaļa teritorija, zināmā mērā atrauta no pārējās Jūrmalas. Bulluciema rajona attīstība ir tieši saistīta ar risinājumu šīs teritorijas savienošanā ar pilsētu gan no jūras pa ūdensceļiem, gan veidojot jaunu sauszemes savienojumu. Bulluciema rajona īpašā nozīme pilsētas attīstībā būs Jūrmalas ostas atpazīstamība, kuru rada efektīvā un vizuāli pievilcīgā ūdensmalu un ūdens izmantošana.

Lielu daļu Bulluciema aizņem Natura 2000 īpaši aizsargājamā dabas teritorija dabas liegums „Lielupes grīvas pļavas”. Teritorijas apsaimniekošana veicama saskaņā ar dabas aizsardzības plānu un individuālajiem aizsardzības un izmantošanas noteikumiem. Izstrādājot jauno dabas aizsardzības plānu, lielāka uzmanība jāpievērš pļavu izmantošanai rekreācijai, piemēram, veidojot piestātnes un atpūtas vietas.

Bulluciems ir viena no pilsētas daļām, kurā skaidri nodalāmas teritorijas ar raksturīgu apbūves tipu. Vasarnīcu apbūve teritorijā starp Loču, Vikingu un Tīklu ielām izveidojusies jau 20. gs. sākumā, savukārt kompaktā daudzstāvu namu apbūve austrumos no savrupmāju apbūves rajoniem veidojusies līdz ar zvejnieku kolhoza „Uzvara” attīstību 20. gs. 60. gados.

Savrupmāju apbūve ir noteikta esošajās savrupmāju apbūves teritorijās, tās paplašinot teritorijā gar Lielupi. Akcentējot šīs pilsētas daļas centru, daudzstāvu namu apbūve līdz 5 stāviem noteikta esošajās daudzstāvu apbūves teritorijās.

Bijušā uzņēmums „Jūras Līcis” teritorijā plānojuma izstrādes laikā apstiprināts detālplānojums, kurā plānota savrupmāju apbūve. Lai uzsvērtu, ka Bulluciema bijušo ražotņu teritorijas, pateicoties tuvajai pludmalei, ostai, dabas teritorijām varētu būt piemērota vieta tūrisma un kūrorta pakalpojumu attīstībai – viesnīcām, viesu mājām, restorāniem un atpūtas kompleksiem - , teritorijā noteiktas ne tikai Jauktas dzīvojamās apbūves, bet arī Jauktas darījumu un Kūrorta teritorijas. Bulluciema tālākās daļas attīstību ierobežojošs faktors ir transporta risinājumi. Lai varētu uzņemt pieaugošu transporta slodzi, netraucēt iedzīvotājus un atrisināt piekļūšanu visā teritorijā līdz Lielupes grīvai, ir jāveic ielu tīkla rekonstrukcija un jābūvē jaunas ielas. Attīstoties ūdenstransportam, Bulluciems kļūtu ērti sasniedzams no jūras un upes.

Plašajās Jaunās ostmalas teritorijās ir plašs atļauto izmantošanu klāsts, lai veicinātu ūdensmalu attīstību un uzsvērtu Lielupes ietekas jūrā praktisko un simbolisko nozīmi pilsētā. Krastmalā tiks veikta

mola izbūve – hidrotehniskā būve uzlabos Lielupes kuģojamību, kā arī kalpos kā apmeklētāju piesaistes objekts.

Teritorijā atrodas vietējās nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis „Stirnu rags”. Tā ir savrupa teritorija starp Vikingu ielu un Lielupi, kas veidojusies senā zvejniekciema vietā agrākajās Buļļu muižas zemēs. Teritorijai raksturīgs neregulārs plānojums, interesanta apbūves ainava un skaistas skatu perspektīvas uz upes krastu. 1993.gada teritorijas vēsturiskajā izpētē (arh. I.Dimbira) atzīts, ka teritorijā ir maz arhitektoniski vērtīgu ēku, bet fona apbūve ievērojami pārbūvēta, vai atrodas sliktā tehniskā stāvoklī. Svarīgākie elementi, kas veido pilsētbūvniecības pieminekļa arhitektonisko un ainavisko vērtību, ir plānojuma sistēma - vēsturiski veidojies ainaviskais ielu tīkls, zemes vienību neregulārais raksturs, kā arī brīvais apbūves izvietojums. Šīs vērtības tiek aizsargātas, nosakot atbilstošas prasības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.

Jaunajā plānojumā lielākoties ir saglabāti esošā plānojuma principi, ir precizētas prasības vairāku teritoriju izmantošanai, piemēram, Lašu ielā ielu sarkanās līnijas noteiktas atbilstoši apstiprinātajam detālpilānojumam. Atšķirīgs ir bijušo ūdens attīrīšanas iekārtu teritorijai piemērotais zonējums – tā noteikta kā Jahtu ostas, nevis sabiedriskās apbūves teritorija, lai veicinātu jahtu piestātņu attīstību Lielupes krastos.

12.3. Lielupe (3)

- Platība- 4 km²
- 885 iedzīvotāji
- Daudzstāvu un mazstāvu daudzdzīvokļu un savrupmāju dzīvojamā apbūve, kuras pēdējo gadu apbūves rezultātā ir nedaudz sajaukušās
- Pilsētbūvniecības piemineklis „Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons (Nr.6083)
- Dabas teritorijas, mežu masīvi, mežainās Jūrmalas kāpas, atsevišķas bioloģiski vecas priežu audzes.
- Nozīmīgi objekti- SIA „Tenisa centrs „Lielupe””, viesnīca „Lielupe”
- Rezerves notekūdeņu attīrīšanas iekārtas
- Lielupes kapsēta

Telpiskā vīzija

Kvalitatīva dzīves, darījumu un atpūtas vide. Viens no jūrmalas atpazīstamības zīmolliem.

Pilsētas daļa, kas vēsturiski ir veidojusies kā turīgu ļaužu dzīves vieta. Līdz nekustamā īpašuma tirgus „buma” gadiem, tā galvenokārt bija savrupmāju apbūve. Šobrīd starp savrupmājām paceļas mazstāvu daudzdzīvokļu nami. Arī šie mājokļi nav lēti. Teritorijās ap Meža un Bulduru prospektiem ir noteiktas Priežu parka apbūves teritorijas, kurās arī turpmāk plānots būvēt tikai salīdzinoši lielas savrupmājas lielās zemes vienībās.

Lielupes rezerves notekūdeņu attīrīšanas iekārtu teritorijā noteiktas savrupmāju apbūves teritorijas. Pēc rezerves kanalizācijas vada izbūves līdz Bolderājas notekūdeņu attīrīšanas iekārtām un teritorijas rekultivācijas tur varētu veidoties savdabīgs dzīvojamais kvartāls, kur pie savrupmājām būtu iespējams piebraukt ar ūdens transporta līdzekļiem. Lielupes tenisa centrs, viesnīca „Lielupe” un Lielupes ūdensmalas veidos aktīvas darījumu, atpūtas un dzīves vides zīmolu, kūrorta aktivitāšu mezglu. Pludmales daļa paredzēta klusākai, mierīgākai atpūtai.

Lielupes daļā ir liels dabas teritoriju īpatsvars: Natura 2000 īpaši aizsargājamā dabas teritorija - dabas parks „Raga kāpa”, pilsētas meži, arī krasta kāpu aizsargjoslā un Lielupes krastmalas josla. Teritorijas plānojumā dabas teritoriju izmantošana noteikta, atbilstoši to aizsardzības režīmam un rekreatīvajam potenciālam.

12.4. Lielupe- Bulduri- Dzintari uz dienvidiem no dzelzceļa (4)

- Platība- 3 km²
- 2934 iedzīvotāji
- Izteikti jaukts dzīvojamās apbūves raksturs - jaunas un vēsturiskas savrupmājas, mazstāvu ēkas, jauni un padomju laika daudzstāvu nami.
- Dzelzceļa stacijas „Lielupe” un „Bulduri”
- Pilsētbūvniecības pieminekļi - Dzintaru - Bulduru vasarnīcu kvartāli (**Nr.6084**); Vecbulduru zvejniekciems un vasarnīcu rajons (**Nr.6093**) Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons (**Nr.6083**)
- IADT dabas liegums „Lielupes grīvas pļavas”
- Dabas teritorijas- mežu masīvi, kuros sastopamas mežainās Jūrmalas kāpas, bioloģiski vecas priežu audzes, melnalkšņu staignāji
- Nozīmīgi objekti - Līvu akvaparks, Jūrmalas teātris, Bulduru kultūras nams, t/c Rimi, Bulduru slimnīca, Valsts Bulduru dārzkopības vidusskola, Lielupes vidusskola

Telpiskā vīzija

Nozīmīgs pilsētas telpiskās kompozīcijas mezglu punkts; pārdomāti, kvalitatīvi arhitektūras risinājumi un funkciju izkārtojums.

Pilsētas daļa, kurai ir liela nozīme pilsētas pirmā iespaida radīšanā. Pilsētas daļa, kurai cauri izbrauc visi Jūrmalas viesi, kas ierodas virzienā no Rīgas.

Gandrīz pusi teritorijas aizņem pilsētas meži un Lielupes krastmalas josla, bet apbūves teritorijas var sagrupēt četrās raksturīgās daļās. Tās ir:

- aktīvā darījumu zona tiešā Lielupes tilta apkārtnē;
- savrupmāju kvartāli, tostarp vēsturiskās apbūves piemēri;
- jaukta dzīvojamās, kuru veido savrupmāju un daudzdzīvokļu ēku mozaīka;
- vienotais Valsts Bulduru dārzkopības vidusskolas komplekss.

Teritorijas plānojuma risinājumi izstrādāti, respektējot situāciju un šo teritoriju attīstības iespējas pilsētas kopējā telpiskajā struktūrā.

Šobrīd spilgtākais akcents teritorijā ir *Līvu akvaparka* būve pie Priedaines tilta, par kuras izskatu un novietojumu ir dažādi viedokļi, arī krasī negatīvi vērtējumi. Ņemot vērā šo pieredzi, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir ietvertas prasības turpmāk apbūves iecerēm tilta apkārtnē veikt vizuālas ietekmes analīzi, novērtējot to iekļaušanos pilsētbūvnieciskajā kompozīcijā.

Ņemot vērā Rīgas ielas satiksmes intensitāti un tās radīto troksni, kā arī iespējamo pievienoto vērtību darījumu objektiem, teritorijas ap Rīgas ielu noteiktas darījumu funkcijai. Dzīvojamās apbūves teritorijas noteiktas esošajās apbūves teritorijās, to tipu un apbūves parametrus samērojot ar esošo apbūvi.

Vienības prospekts ir vienīgā iela, kurai ir dzelzceļa pārbrauktuve. Līdz ar to Vienības prospekts kļuvis par rajona galveno ielu. Uzsverot šo raksturu, teritorijas plānojumā ap prospektu noteiktas Jauktas darījumu teritorijas. To mērķis ir veicināt šajā teritorijā vietējo, ikdienas pakalpojumu attīstību.

Lielās, nesadrumstalotās mežu platības ir noteiktas kā Dabas teritorijas un Apstādījumu un atpūtas teritorijas. IADT „Lielupes grīvas pļavas” apsaimniekošanas prasības nosaka dabas aizsardzības plāns un vides aizsardzības normatīvie akti.

Īpašā zona „Lielupes ūdensmala” noteikta upes krastmalā Priedaines tilta apkārtnē ar mērķi aktivizēt krastmalas un upes izmantošanu atpūtai un pakalpojumiem.

Valsts Bulduru dārzkopības vidusskolas un tās apkārtējās labiekārtotās teritorijas ir iekļautas Sabiedriskās apbūves zonā. Paplašinātas ir Jauktas darījumu teritorijas ap Lielupes tilta mezglu, jaunas

dzīvojamās apbūves veidošana šajā vietā ir ierobežota (izņēmums ir daudzfunkcionālas ēkas), lai veicinātu darījumu un pakalpojumu objektu izbūvi un veidotu rosīgu un daudzveidīgu pilsētvidi.

12.5. Dzintari - Majori uz dienvidiem no dzelzceļa (5)

- Platība- 3,1 km²
- Iedzīvotāji- 3865
- Izteikti blīvs savrupmāju apbūves rajons
- Jaunu un padomju laika daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve Lielupes krastā, Pliekšāna, Turaidas un Nomaies ielas galos.
- Pilsēt būvniecības pieminekļi- „Majoru - Dzintaru vasarnīcu kvartāls”(Nr.6087)
- IADT dabas liegums „Lielupes grīvas pļavas”
- Mežu masīvs, kurā sastopamas bioloģiski vecas priežu audzes un melnalkšņu staignāji
- Nozīmīgi objekti- Majoru muiža, Majoru pamatskola un sporta halle, piestātne „Majori”, sākumskola „Ābelīte”
- Tehniskie objekti – Jūrmalas autobusu parks, CET Jūrmalas tīklu rajons, Jūrmalas gaisma, LVĢMA centra laboratorijas departaments

Telpiskā vīzija

Labas kvalitātes dzīves vieta ar attīstītu ūdensmalas teritoriju, kurā pieejami gan ēdināšanas un aktīvas atpūtas pakalpojumi, gan dabas tūrisma un atpūtas infrastruktūra.

Teritorija ir izteikti savrupa, nodalīta no pārējās Jūrmalas pilsētas ar dzelzceļa līniju. Trūkst pārbrauktuvju un nokļūt otrpus dzelzceļam ar automašīnu ir iespējams vienīgi pāri Dzintaru gaisa pārvadam vai mērojot ceļu pa nelielajām ieliņām gar Lielupi.

Pilsētas daļa ir krasi atšķirīga un nošķirta no aktīvās un tūristu apmeklētās Majoru daļas starp dzelzceļu un jūru.

Jau 19. gs. beigās un 20. gs. sākumā veidojušies izteikti mazi zemes gabali Majoros starp Lielupi un dzelzceļu, jo līdz pat 1920. gadam bija aizliegts dalīt lielos Majoru muižas īpašumus, kas veicināja zemnieku un zvejnieku zemes sadalīšanu zemes gabalos līdz 800 m², lai apmierinātu vasarnieku augošo pieprasījumu pēc apbūves gabaliem. Līdz ar to Majori attīstījās kā blīvas apbūves teritorijas.

Laika gaitā vasarnīcu apbūves teritorijas kļuva par blīvu savrupmāju apbūves rajonu. Šāda galvenā izmantošana tika noteikta arī Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā 1995-2007 (2009) un tiek saglabāta arī jaunajā teritorijas plānojumā. Lielāko īpatsvaru šajā pilsētas daļā veido savrupmāju apbūves teritorijas (5DzS) ar 30% maksimālo apbūves blīvumu. Savrupmāju apbūves teritorijās, atšķirībā no spēkā esošā plānojuma, atļautā izmantošana ir tikai savrupmāju būvniecība, pakalpojumu objektu izveidi pieļaujot vietēja centra teritorijās, tādejādi saglabājot savrupmāju rajoniem raksturīgo dzīves vidi.

Priežu parka apbūves teritorijās (5DzP) gar dzelzceļu ir noteikts divreiz mazāks apbūves blīvums (12%), saglabājot šo rajonu mežaparka apbūves raksturu.

Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju (5DzD) apbūves teritorijas noteiktas atbilstoši situācijai – ar daudzdzīvokļu mājām apbūvētajās zemes vienībās. Saglabāts ēku augstums - 5 stāvi daudzstāvu ēkām.

Majoru vidusskola, Majoru sporta halle un sākumskola „Ābelīte”, tāpat kā spēkā esošajā plānojumā, noteiktas kā sabiedriskās apbūves teritorijas (5SA1). Tajā ir ierobežota atļautā izmantošana - izglītības pakalpojumu objekts un sporta objekts, tādejādi garantējot šo funkciju saglabāšanu.

Kā atšķirīga Sabiedriskās apbūves teritorija (5SA2) noteikta Majoru muiža. Ņemot vērā šī objekta pašreizējo stāvokli, sniegtas plašākas iespējas attīstīt sabiedrībai nozīmīgus pakalpojumus - kultūras, izglītības, sociālās un veselības aprūpes pakalpojumus, kūrorta un sabiedriskās ēdināšanas.

Jauktas darījumu (5JD) un Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas (5JDz1) noteiktas gar Lielupi un esošajās darījumu un tehniska rakstura pakalpojumu objektu teritorijās, lai veicinātu šo teritoriju sakārtošanu un iekļaušanos pilsētvidē, pieļaujot plašākās izmantošanas iespējas. Tā kā teritorijas robežojas ar savrupmāju apbūvi, maksimālais atļautais ēku augstums ir noteikts 15m.

Pilsētas daļā noteiktas trīs veidu dabas teritorijas. Dabas aizsardzības teritorijas (D1) noteiktas Natura 2000 IADT „Lielupes grīvas pļavas”, kā atļauto izmantošanu paredzot dabas aizsardzības infrastruktūru, kura izvietojama un saskaņojama atbilstoši 16.03.2010. MK noteikumiem Nr.264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" prasībām. Dabas teritorijas (D2) noteiktas, lai veicinātu dabas teritoriju iekļaušanu pilsētas daļas ikdienas dzīvē - spēles, pastaigas, pikniki, utml. Tajās atļauts ierīkot uz izbūvēt celiņus, takas, vieglas konstrukcijas brīvdabas sporta spēlēm un citu labiekārtojumu. Kā Apstādījumu un atpūtas teritorijas (D3) noteiktas cilvēku pārveidotas un izveidotas dabas teritorijas - skvērs, mazdārziņi un dabas teritorijas gar dzelzceļu.

12.6. Lielupe - Jaundubulti uz ziemeļiem no dzelzceļa (6)

- Platība- 4,8 km²
- 4515 iedzīvotāji, viens no apdzīvotākajiem rajoniem
- Jūrmalas „sirds”
- Jūrmalas šaurākā vieta starp Lielupi un jūru - 300 m
- Aktīvākā un apmeklētākā pludmale
- Dzelzceļa stacijas „Dubulti” un „Majori”
- Pilsētbūvniecības pieminekļi- Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons (Nr.6083)
- Nozīmīgi objekti - Jomas iela, Dzintaru koncertzāle, viesnīcas Baltic beach hotel un Hotel Jurmala SPA, sanatorija „Belorusija”, Dzintaru mežaparks, Jūrmalas pilsētas domes ēka, Valsts prezidenta rezidence, Rakstnieku nams, Dubultu luterāņu baznīca, Bulduru luterāņu baznīca, sporta nams „Taurenītis”, Jūrmalas pilsētas muzejs, Marienbāde, Dzintaru pārvads

Telpiskā vīzija

Latvijas galvenā gājēju iela. Sabiedriskās dzīves centrs. Tikšanās vieta.

Pilsētas centrālā daļa starp dzelzceļa līniju, Rīgas jūras līča pludmali, 13. līniju Lielupē, Amulas ielu un F.Brīvzemnieka ielu Jaundubultos.

Rīgas Jūrmala - senākā peldvieta Jūrmalas pilsētā, pirmā atpūtnieku apmešanās vieta, pirmais Jūrmalas ekskluzīvo vasarnīcu apbūves rajons, pirmās viesnīcas, sanatorijas un peldiēstādes.

Rīgas Jūrmala ir pirmsākums Jūrmalai kā ekskluzīvai kūrortpilsētai.

Gandrīz visa teritorijas ietilpst pilsētbūvniecības pieminekļi „Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons”. Šīs Jūrmalas daļas pilsētbūvnieciskās struktūras veidošanās aizsākās 19.gadsimta sākumā. To veido rajoni, kuri sākotnēji attīstījušies neviendabīgi un savrupi, bet vēlāk saplūduši, tāpēc to plānojumam un raksturam ir gan kopīgas, gan atšķirīgas iezīmes. Raksturīgākā struktūra ir ortogonāls kvartālu un zemes vienību plānojums ar galvenajām ielām paralēli jūrai. Atšķirīga Dubultu daļa, kur redzamas arī neregulāra plānojuma iezīmes, jo, plānojot vasarnīcu koloniju, izmantoti esošie ceļi.

Vēsturiskajā apbūvē sastopama liela arhitektūras stilu dažādība – historisms (ar neoklasicisma, eklektisma u.c. ietekmi), t.s. senākais Jūrmalas stils un vēlākais – ekspresīvais un kompaktais Jūrmalas stils, 20.gs. 20-to gadu izkopti lakoniskais konstruktīvisms un 30-to gadu racionālais funkcionālisms, kā arī virkne ēku, kas veidotas pēc pašu īpašnieku gaumes un pārstāv tā dēvēto subjektīvo arhitektūru. Padomju laikā vēsturiskā pilsētbūvnieciskā struktūra – gan plānojuma sistēma, gan apbūves mērogs - daudzviet ir sagrauta. Jaunbūvēm atvēlētās zemes platības un būvju mērogi maina tradicionālo Jūrmalas apbūves raksturu, veido visai agresīvus akcentus pilsētāinavā.

Teritorijā ir trīs funkcionāli atšķirīgas daļas. Austrumu pusē aptuveni līdz Dzintaru mežaparkam (Piestātnes ielai) dominē mājokļa funkcija - savrupmāju apbūve. Šajā daļā ir tikai atsevišķi lielāki

sabiedriski un darījumu objekti, piemēram, viesnīca „Lielupe”. No pietātnes ielas līdz teritorijas robežai Amulas ielā, uz jūras pusi no galvenās maģistrālās ielas (Edinburgas prospekts - Lienes iela – Jomas iela – Z. Meierovica prospekts – Dubultu prospekts) iezīmējam pilsētas centrs – jauktas apbūves teritorijas līniju frontē ar lielu komercapbūves – viesnīcu, izklaides, tirdzniecības un ēdināšanas uzņēmumu īpatsvaru. Kvartālu dziļumā savukārt ir viengabalaināka dzīvojamā savrupmāju apbūve. Kopumā tā ir aktīvākā un atpazīstamākā pilsētas daļa, kuru lielā mērā identificē ar Jomas ielu. Dubultos, uz upes pusi no Dubultu prospekta, atrodas savrups daudzdzīvokļu ēku mikrorajons - pilsētbūvniecības paraugs ar tipisku daudzdzīvokļu ēku grupējumu brīvā plānojumā ap kopējiem pagalmiem.

Rīgas Jūrmala ir Jūrmalas centrs, kas nosaka nepieciešamību tās teritorijā saskaņot visplašāko interešu spektru- darījumu un dzīvojamā vide, viesnīcas un naktsklubi, pilsētas viesi un vietējie iedzīvotāji. Lielākā aktivitāšu radošā objektu koncentrācija ir Dubultos, ap Jomas ielu, šaurākajā Jūrmalas pilsētas daļā. Daļā, kurā atrodas galvenie objekti, kas visai Latvijai un arī daļai Eiropas ir zināmi, t.i., Jomas iela un Dzintaru koncertzāle. Tā ir teritorija, kuras attīstībai ir noteicoša loma, lai varētu sasniegt Jūrmalas stratēģisko mērķi – izveidot modernu kūrortpilsētu.

Teritorijas plānojuma risinājumi Rīgas jūrmalai izstrādāti, balstoties uz situāciju un ņemot vērā pilsētas stratēģijas mērķus. Austrumu daļā noteiktas lielākoties savrupmāju apbūves teritorijas, izņemot atsevišķus esošos darījumu un pakalpojumu objektus, kas ietverti jauktas apbūves zonās. Lai aktivizētu vietēja rakstura ikdienas pakalpojumu attīstību, abpus Vienības prospektam noteikta Jaukta darījumu teritorija. Daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūves teritorijas noteiktas atbilstoši situācijai, jauni daudzdzīvokļu apbūves kvartāli netiek plānoti. Pašvaldības funkciju īstenošanai nepieciešamie objekti noteikti kā sabiedriskās apbūves teritorijas.

Lielāko teritorijas daļu veido dažāda rakstura jauktas apbūves zonas, kas kopumā nosaka pilsētas darījumu, iepirkšanās, kūrorta, atpūtas un pakalpojumu centra raksturu.

Pārējā teritorijā ir noteikta izteikti daudzfunkcionālas apbūves zona, kur līdztekus darījumu, atpūtas un pakalpojumu objektiem, atļauts būvēt arī savrupmājas. Apbūves noteikumi izstrādāti, apzinot šīs teritorijas kultūrvēsturisko vērtību un respektējot tās pilsētbūvniecības pieminekļa statusu. Vēsturiskā pilsētbūvnieciskā struktūra, apbūves mērogs un raksturs ir tā mērķa, pēc kuras vadoties ir noteikta gan zemes vienību veidošanas prasības, gan samērīgi apbūves parametri (maksimālais būvju augstums – 12m, divi stāvi un jumta izbūve; maksimālais apbūves blīvums – 25%). Šādas prasības attiecas uz visu veidu apbūvi, arī darījumu un pakalpojumu objektiem.

Atsevišķos kvartālos Jomas ielas un Turaidas ielas frontē noteiktas jauktas apbūves zonas, kurās netiek paredzēts veidot jaunas dzīvojamās ēkās. Dzīvoklis kā izmantošana atļauts daudzfunkcionālās ēkās, ja tas atrodas augšējās stāvos un tā platība neaizņem vairāk kā 50% no ēkas kopplatības. Daudzfunkcionālu ēku apakšējās stāvos ierīkojami tirdzniecības, pakalpojumu un darījumu objekti, kas atbilst Jomas ielas īpašajai lomai pilsētā un publiskajam raksturam.

Lielākās Dabas teritoriju joslas stiepjas gar pludmali, krasta kāpu aizsargjoslā. Šajā kategorijā, tāpat kā esošajā plānojumā, paliek arī lielākie meža nogabali Jaundubultos un abpus Meža prospektam. Nozīmīgākā apstādījumu teritorija šajā pilsētas daļā ir Dzintaru Mežaparks.

Teritorijā ar kadastra numuru 13000100102 (Dubulti 0102), pašvaldībai vēsturiski piederošajā zemes gabalā (spēkā esošajā plānojumā dabas pamatnes zonējums) ir iezīmēta Kūrorta teritorija. Šī vieta ir paredzēta, lai Jūrmalas pilsētai piesaistītu kādu no slavenākajiem pasaules kūrortviesnīcu zīmoliem - globālajiem tirgus līderiem (Marriott International, Hyatt Hotels & Resorts, Four Seasons Hotels, Hilton, Intercontinental Hotels and Resorts, Crowne Plaza Hotels and Resorts, u.c.). Teritorijai noteikti papildus nosacījumi (risinājumu izvēlas atklātā arhitektūras un pilsētbūvniecības konkursā, bioloģiskās daudzveidības izpēte, teritorijā jānodrošina brīva pieeja sabiedrībai, to aizliegts nožogot).

Salīdzinot ar iepriekšējo plānojumu, abpus Vienības prospektam noteiktas Jauktas darījumu teritorijas, lai veidotu vietējo centru ar plašāku pakalpojumu klāstu. Papildus noteiktas jaunas Kūrorta teritorijas pludmales tuvumā.

12.7. Dubulti uz dienvidiem no dzelzceļa (7)

- Platība- 2,5 km²
- Padomju laika daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve
- Esošas un bijušas ražošanas teritorijas starp Slokas ielu un Lielupi, no kurām daļa ir degradētas
- Jaundubultu un Dubultu kapsēta
- IADT dabas liegums „Lielupes grīvas pļavas”
- Mežu masīvs, kurā sastopami aizsargājami biotopi- bioloģiski vecas priežu audzes, melnalkšņu staignāji, mežainās Jūrmalas kāpas, dabisko mežu biotops, bioloģiski veci ozoli
- Nozīmīgi objekti- sociālās integrācijas centrs, „Koledža RRC” , Jūrmalas siltums, Jūrmalas ATU, a/s Latvijas Gāze Jūrmalas iecirknis

Telpiskā vīzija

Teritorija ar augstu pievienoto vērtību gan biznesa, gan atpūtas, gan vides jomā.

Pilsētas daļas robežas iezīmē dzelzceļa līnija ziemeļos, Lielupe dienvidos un austrumos, bet rietumos – Lielupes iela, Skuju iela un Lielupes ielai tuvējais meža kvartāls.

Lai uzlabotu Jaundubultu pilsētvides kvalitāti un attīstības potenciālu, teritoriju nepieciešams radikāli rekonstruēt, jo liela tās daļa vērtējama kā degradētas vietas ar zemas būvniecības kvalitātes utilitārām būvēm.

Pašlaik lielāko daļu apbūves veido ekstensīvi izmantotas ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas, starp tām ir atsevišķas savrupmāju grupas. Lielākais sabiedriskas nozīmes objekts ir SIVA „Koledža RRC”. Teritorijas dienvidu daļā atrodas viens no masīvākajiem daudzdzīvokļu apbūves kvartāliem, kas eksponējas Jūrmalas siluetā no liela attāluma – pāri Lielupes līcim no Majoriem. Neveiksmīgs apbūves izkārtojums daudzviet norobežo pieeju Lielupei. Kopējā apbūves struktūra ir samērā haotiska. Galvenā transporta ass ir Slokas iela, neregulārais ielu tīkls ap to nav attīstīts. Šajā teritorijā plānota Jūrmalas vērienīgākā transporta būve – jauns Lielupes tilts ar pieslēgumu mezgliem. Lielu teritorijas daļu aizņem neapbūvētas dabas teritorijas – Lielupes pļavas un mežs. Te atrodas arī Dubultu un Jaundubultu kapi.

Pašlaik attālo un nepilnīgi izmantoto teritoriju būtiski ietekmēs jaunā tilta būvniecība, radot jaunu ērtu savienojumu ar Jūrmalas apvedceļu un uzlabojot saikni ar Rīgu. Šīs būves var dot jaunu impulsu teritorijas attīstībai, tāpēc jaunajā teritorijas plānojumā pilsētas daļa tiek pozicionēta kā aktīva darījumu teritorija, kurā nodrošināta arī laba pilsētvides, tostarp dzīves vides, kvalitāte.

Teritorijas ziemeļu daļā plānots izvietot pilsētas nozīmes enkurojektu – sporta kompleksu ar stadionu un ar to saistītajām būvēm, sporta kompleksa izbūvei atļauts palielināt maksimālo apbūves blīvumu līdz 80% un noteikti īpaši nosacījumi teritorijas izmantošanai.

Gandrīz visas apbūves teritorijas šajā pilsētas daļā ietvertas Jauktas darījumu un Jauktas dzīvojamās apbūves teritoriju grupā. Izņēmumi ir atsevišķās zemes vienības, kas nepieciešamas sabiedrībai nozīmīgu funkciju veikšanai un noteiktas kā Sabiedriskās apbūves teritorijas. Jauktas apbūves teritorijas dalītas, atbilstoši tajās atļautajai izmantošanai.

Aptuveni puse šīs pilsētas daļas nav apbūvēta un ir noteikta kā dažāda veida dabas teritorijas. IADT dabas liegums „Lielupes grīvas pļavas” noteiktas kā Dabas aizsardzības teritorija, Lielāko īpatsvaru (mežu platības, Lielupes krasti) plānoti kā pilsētnieku atpūtas vietas un ietverti Dabas teritoriju kategorijā, bet pie kapsētas un daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves grupas, arī Lielupes krastā pie Ramiņu attekas atzīmētas arī Apstādījumu teritorijas. Lai aktivizētu Lielupes ūdensmalas izmantošanu, gar krastu, vietās, kur tas pieļaujams, raugoties no dabas aizsardzības viedokļa, ir noteiktas arī īpašās attīstības zonas – Lielupes ūdensmalas teritorijas. Te iespējams attīstīt daudzveidīgu, ar sportu, ūdenstransportu un atpūtu uz ūdeņiem saistītu infrastruktūru un pakalpojumus.

Samērā lielu teritorijas daļu aizņem plānotās satiksmes infrastruktūras teritorijas, kas noteiktas atbilstoši Jaundubultu tilta būvju orientējošam izvietojumam. Tajās ir noteikti izmantošanas aprobežojumi, kas attiecas uz īpašo Satiksmes infrastruktūrai rezervēto teritoriju.

Šajā pilsētas daļā funkcionālās zonas veido viengabalaināku struktūru nekā spēkā esošajā plānojumā, taču ir piemērots plašāks atļauto izmantošanu spektrs. Sniegta iespēja attīstīt dabas teritorijas, lai tās būtu piemērotākas iedzīvotāju aktīvās atpūtas vajadzībām, vienlaikus nenoplicinot dabas vērtības.

12.8. Jaundubulti - Vaivari uz dienvidiem no dzelzceļa, Druvciems – Valteri – Krastciems (8)

- Platība- 14,2 km²
- 5349 iedzīvotāji
- Savrupmāju apbūves teritorijas, starp priedēm, ar atsevišķiem vietēja rakstura pakalpojumu objektiem starp dzīvojamām mājām
- Lielupes palienu pļavas ar aizsargājamu pļavu biotopu
- Mežu masīvi ar aizsargājamiem biotopiem- bioloģiski vecas priežu audzes, melnalkšņu staignāji, mežainās Jūrmalas kāpas un dabisko mežu biotops.
- Nozīmīgi objekti- Valteru bijušais ugunsdzēsēju depo, CSDD Jūrmalas nodaļa.

Telpiskā vīzija

Laba dzīves vide, kas sevī ietver mieru, sakārtotu dabas vidi, pieejamu satiksmes infrastruktūru, primāros pakalpojumus, kas nepieciešami sadzīves nodrošināšanai savrupmāju iedzīvotājiem.

Pilsētas daļa, kurā ietveri Jaundubulti, Vaivari zem dzelzceļa, Druvciems, Valteri un Krastciems noteikta uz dienvidiem no dzelzceļa līnijas līdz Lielupei, starp Slokas bijušo papīrfabriku rietumos, Lielupes ielu, Skuju ielu un Ražas ielu austrumos. Tas ir pilsētas lielākais savrupmāju dzīvojamais rajons. Starp savrupmājām ir vien daži komerciāli objekti, kas atrodas izklaidus, neveidojot lielākas darījumu apbūves grupas. Ir arī atsevišķas daudzdzīvokļu ēkas. Dzelzceļam tuvākie kvartāli ir blīvi apbūvēti, bet rajonam uz dienvidiem no Dāvja ielas ir raksturīga mozaikveida struktūra, kur māju grupas mijas ar vēl neapbūvētiem zemesgabaliem.

Kopumā šajā teritorijā ir tipiska savrupmāju kvartālu dzīves vide - klusa, privāta, zaļa, ar dārziem un priedēm, noslēgta telpa, ar lēnu dzīves ritmu, zemu automašīnu kustības intensitāti vietējās ielās. Kā trūkumu varētu minēt skopo ikdienas pakalpojumu klāstu. Pašu jūrmalnieku uztverē šī daļa ir Jūrmalas lauki.

Dzelzceļam tuvējā pilsētas daļā ir divi pilsētībūvniecības pieminekļi: kvartāli starp Kalēju ielu un Ezera ielu līdz Ģertrūdes prospektam ietilpst valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru - Asaru - Mellužu - Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajons” teritorijā, bet kvartāli starp Skautu ielu, Dāvja ielu, Valtera Prospektu un Zemgales prospektu veido vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekli „Vaivaru - Asaru - Mellužu vasarnīcu kvartāli”. Abos pieminekļos par galvenajām vērtībām uzskatāma vēsturiskā plānojuma sistēma - ielu tīkls, zemes vienību dalījums, proporcijas un struktūra, kā arī apbūves apjomu mērogs, ēku izvietojuma ritms ielā, pielietotie celtniecības materiāli, ēku dekorī un citi elementi.

Teritorijas visai viendabīgais raksturs ir noteicis plānojuma risinājumus – tajā dominē Savrupmāju apbūves un Priežu parka apbūves teritorijas. Ņemot vērā īpašumu piederību un neapbūvēto teritoriju fragmentēto struktūru, plānojumā kā apbūves teritorijas ir noteiktas arī vairākas iepriekš dabas pamatnes teritoriju kategorijā ietvertas zemes vienības. Iedzīvotāju atpūtai atvēlētas Apstādījumu un atpūtas teritorijas un lielie mežu nogabali, kas noteikti kā Dabas teritorijas. Dabas teritoriju kategorijā ietilpst arī Lielupes piekrastes pļavas kur vairākās vietās atzīmētas īpašās attīstības zonas – Lielupes ūdensmalas teritorijas, kur iespējams attīstīt ūdenssporta un atpūtas infrastruktūru un pakalpojumus, ja priekšlikums ir pamatots un tam ir izstrādāts detālpilnojums. Arī pārējā teritorijā pakalpojumu objektu risinājumi ir skatāmi individuāli – izstrādājot detālpilnojumu. Izņēmumi ir teritorijas Piekrastes ielas un Valtera prospekta krustojumā, Dārzu ielā kvartālā starp Vasaras ielu un Ģertrūdes prospektu un Ķīšu ielas apkārtnē. Šajās zonās pakalpojumu un tirdzniecības objektu veidošanai nav ierobežojumu. Ap bijušo

Valteru ugunsdzēsēju depo jau šobrīd ir vietējie pakalpojumu objekti, turklāt depo ir nozīmīgs objekts vietējiem iedzīvotājiem, jo saistās ar atmiņām par sabiedrisko dzīvi, kuru ir vēlme atjaunot.

Sabiedriskās apbūves teritorijas ir noteiktas pašvaldības funkciju nodrošināšanai; plānota arī Slokas kapsētas paplašināšana otrpus Mežmalas ielai.

Balstoties uz zemes vienību struktūras esošās apbūves izvērtējumu, ir noteiktas jaunas teritorijas savrupmāju attīstībai, tostarp arī zemes vienībās, kas ir pašvaldības īpašumā.

12.9. Jaundubulti - Vaivari uz ziemeļiem no dzelzceļa (9)

- Platība- 4,6 km²
- 2926 iedzīvotāji
- Blīva savrupmāju apbūves teritorija tuvu pie jūras, ar atsevišķiem liela apbūves apjoma objektiem, kas galvenokārt ir darījumu vai sabiedriska rakstura būves
- Dzelzceļa stacijas- Asari, Vaivari, Melluži, Pumpuri, Jaundubulti
- Mežu masīvi ar aizsargājamiem biotopiem- bioloģiski vecas priežu audzes, melnhalkšņu staignāji, mežainās Jūrmalas kāpas un dabisko mežu biotops.
- Asaru kapsēta
- Nozīmīgi objekti- Mellužu estrāde, Pumpuru vidusskola, Jaundubultu vidusskola, viesnīca „Daina”, Sociālās integrācijas centrs,

Telpiskā vīzija

Jauns vasarnīcu rajona attīstības posms – daudzveidīgs atpūtas pakalpojumu piedāvājums, mājīga vide, neliela mēroga apbūve.

Pilsētas daļa, kas stiepjas no Jaundubultiem līdz Vaivariem, robežojas ar Rīgas Jūras līci ziemeļos, dzelzceļu dienvidos, Amulas ielu un F. Brīvzemnieka ielu austrumos un Vēju ielu, jeb Vaivaru rehabilitācijas centru rietumos. Teritorijas attīstības vēsture ir līdzīga daudzām citām Jūrmalas daļām. Sākotnējo apbūvi veidojušas zvejnieku mājas, bet 19.gs. otrajā pusē kāpu iepļakās sākusies aktīva vasarnīcu celtniecība. Tā īpaši aktivizējās līdz ar dzelzceļa izbūvi. Joprojām daudzviet saglabājušās vēsturiskās ēkas, vasarnīcu rajonu regulārais, jūrai paralēlais galveno ielu un perpendikulāro šķērsielu tīkls, zemes vienību vēsturiskās robežas un proporcijas, kas nosaka šo teritoriju galveno arhitektonisko un ainavisko vērtību. Padomju laikā daudzviet vasarnīcu vietā ir bijušas pionieru nometnes un citi kūrorta objekti, bet vasarnīcu rajonam neraksturīgu, padomju laikā būvētu liela mēroga objektu ir maz (viens no tiem - viesnīca „Daina”). Atsevišķos zemesgabalos ir daudzdzīvokļu ēkas, kuru ietekme uz rajona kopējo raksturu ir maza.

Lai saglabātu savdabīgo kultūras mantojumu, lielai teritorijas daļa ietverta valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļī „Vaivaru - Asaru - Mellužu - Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajons”.

Pilsētas daļas zonējumam ir Jūrmalas daudzviet raksturīgā lineārā struktūra. Tās galvenie elementi:

- Pludmales teritorija no ūdens līdz vietai, kur sākas veģetācija – pilsētnieku un viesu atpūtas zona;
- Neapbūvējams kāpu mežs – Dabas teritorija, kur atļauts veidot gājēju takas un citu labiekārtojumu, lai organizētu atpūtnieku kustību un saudzētu dabu;
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā pludmalei tuvējā daļā līdz pirmajai ielai garenvirzienā gar līci. Tās noteiktas pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Nosakot prasības šo teritoriju izmantošanai, īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemsedzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.
- Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas abpus Mellužu un Asaru prospektam, kur papildus dzīvojamai apbūvei atļauta arī tirdzniecības un pakalpojumu objektu izvietošana ielas frontes tuvumā.
- Savrupmāju kvartāli, kas stiepjas visā teritorijas garumā abpus Strēlnieku - Mellužu – Asaru

prospektam. Starp savrupmāju kvartāliem ir daži Jauktas izmantošanas zemesgabali, kas, atbilstoši situācijai noteikti pakalpojumu objektu attīstībai.

Papildus galvenajai struktūrai teritorijā ir noteiktas atsevišķas pašvaldībai un pilsētniekiem svarīgas Sabiedriskās apbūves teritorijas: Jaundubultu vidusskola un Pumpuru vidusskola.

12.10. Vaivari (10)

- Platība- 2,6 km²
- Iedzīvotāji - 50
- Plašas mežu teritorijas
- Nacionālais rehabilitācijas centrs „Vaivari”
- Ūdensatraciju parks nemo

Telpiskā vīzija

Vaivari kā vietvārds Latvijā asociējas ar vietu garīgās un fiziskās veselības atjaunošanai. Vieta, kur atjaunošanās notiek zaļā, dinamiskā un atraktīvā vidē. Visiem saprotamā, uztveramā un pieejamā vidē.

Jūrmalas daļa, kas plešas no Vēju ielas līdz Kaugurciema apbūvei un no līča krasta līdz Talsu šosejai, Pētera Beltes ielai un dzelzceļa līnijai raksturīga ar plašām neapbūvētām mežu platībām. Tajā atrodas tikai daži, toties visai ievērojami kompleksi: Vaivaru rehabilitācijas centrs un atrakciju parks „Nemo”. Vairākas vietas vērtējamas kā degradētas teritorijas – tās netiek izmantotas, būves pamestas un daļēji sagruvušas. Zemes vienības ir lielas, ielu tīkls – robusts. Izņēmums ir neliela savrupa māju grupa teritorijas dziļumā, pie Alkšņu ielas, kur pa vietējo ieliņu izkārtoti nelieli savrupmāju zemesgabali.

Teritorijas plānojumā uzsvars likts uz esošo objektu attīstību, to racionālu un pietiekami intensīvu izmantošanu. Vaivaru rehabilitācijas centrs ir viens no slavenākajiem un sabiedrībai svarīgākajiem Jūrmalas objektiem. Ir būtiski saglabāt tā darbībai nepieciešamo vidi un infrastruktūru. Ar šādu mērķi izstrādātas teritorijas izmantošanas un apbūves prasības pilsētas Vaivaru daļai. Vaivaru rehabilitācijas centra teritorija un tai tuvējie degradētie zemesgabali, tāpat kā komplekss „Nemo” ietverti Kūrorta teritoriju kategorijā, kurās atļauts attīstīt izglītības, kultūras, kūrorta, veselības aprūpes un sociālos pakalpojumus.

„Kāpas” projekta realizācijai saglabāti specifiskie nosacījumi, pārmantojot tos no pašreizējā teritorijas plānojuma.

Vaivaru pamatskolas teritorija, ņemot vērā tās kā vispārējās izglītības iestādes lomu, noteikta par Sabiedriskās apbūves teritoriju.

Teritorijas turpmākajā plānošanā un projektēšanā būtu vēlams pievērst īpašu uzmanību universālā dizaina principiem. Vaivari varētu kļūt par Jūrmalas universālā dizaina Teritorijas pilotteritoriju. Lai saglabātu kūrortam piemērotu, labvēlīgu vidi un mikroklimatu, lieli mežu nogabali teritorijas plānojumā ir ietverti Dabas teritoriju zonā. To galvenā nozīme ir ekoloģisko un rekreācijas funkciju nodrošināšana.

12.11. Sloka (11)

- Platība- 2,8 km²
- 2615 iedzīvotāji
- Senākā Jūrmalas pilsētas daļa
- Blīva dzīvojamās apbūves, galvenokārt savrupmāju apbūves teritorija, pastāv līdzās plašām ražošanas teritorijām.
- Lielāko pilsētas ražošanas objektu atrašanās vieta
- Nozīmīgi objekti- Slokas bijusī papīrfabrikas teritorija, Slokas ev.lut. baznīca, Valsts nozīmes

pilsēt būvniecības piemineklis „Slokas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.6089), Slokas pareizticīgo un luterāņu kapsētas, sala Lielupē, vēsturiskais tirgus laukums, Hercoga Jēkaba kanāls.

Telpiskā vīzija

Pilsētas daļa ar atšķirīgu, mazpilsētai raksturīgu dzīves stilu, kuru nosaka gan apbūves stils, gan apdzīvojumus.

Bijusī Slokas papīrfabrikas teritorija veidojas kā unikāla urbanizēta vieta, kurā savstarpēju sinerģiju rada dažādas aktivitātes, uzņēmējdarbības veidi un lielumi. Īpašu pievienoto vērtību veido ūdensmala un piestātne, kuru aktīvi izmanto uzņēmēji arī kravu pārvadāšanai.

Pilsētas daļa, kas novietojusies aptuveni 2km attālumā no Rīgas Jūras līča vietā, kur Lielupe strauji pagriežas uz austrumiem.

Slokas senā vēsture atspoguļojas tās dažādajā apbūvē, veidojot kolorītu pilsētvidi, kas ievērojami kontrastē ar blakus esošajām plašajām bijušās Slokas papīrfabrikas teritorijām.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 1995.-2007. gadam ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam risinājumi noteica gan blīvas savrupmāju apbūves teritorijas, gan plašas rūpnieciskās teritorijas. Ņemot vērā dažādo teritorijas izmantošanu, kā arī izvērtējot plānojuma ieviešanu, jaunā teritorijas plānojuma risinājumi konceptuāli ir saglabāti kā līdz šim, detalizējot prasības.

Lai veicinātu bijušās Slokas papīrfabrikas teritorijas attīstību, tā ir noteikta kā Attīstības teritorija ar visplašākajām izmantošanām, minimizējot ierobežojumu teritorijas attīstības uzsākšanai. Ņemot vērā vēsturisko attīstību, dzīvojamās funkcijas attīstība daudzfunkcionālā objektā pieļauta tikai teritorijas daļā, kas jau šobrīd robežojas ar dzīvojamās apbūves teritorijām. Lai saglabātu vēsturiskās industriālās būves, kas piešķirt teritorijai īpašu identitāti, plānojuma ietvaros atsevišķām ēkām noteikts īpašs statuss to turpmākajā izmantošanā, tādējādi nodrošinot šo ēku saglabāšanu, bet vienlaikus veicinot to izmantošanu, tostarp funkcijas maiņu.

Plašas pilsētas daļas teritorijas atvēlētas dzīvojamai funkcijai, galvenokārt savrupmāju apbūves attīstībai. Daļā teritorijas ir Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas (11JDz), tādējādi veicinot vietējo pakalpojumu centru attīstību, kas nodrošinātu apkārtnes iedzīvotājus ar ikdienā nepieciešamajiem pakalpojumiem, kā arī stimulētu pilsētas iedzīvotājus attīstīt mazo uzņēmējdarbību pilsētas kopējās ekonomikas izaugsmei.

Lai veicinātu darba vietu izveidi, ir saglabātas Jauktas ražošanas un darījumu teritorijas, kurās iespējams attīstīt gan ražojošus uzņēmumus, gan pakalpojumu objektus.

Kopumā pilsētas daļā noteikti minimāli ierobežojumi īpašumu izmantošanai, tādējādi veicinot pilsētas daļas straujāku attīstību.

12.12. Kauguri – Sloka – Bažciems (12)

- Platība- 5,6km²
- Iedzīvotāji- 22893
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves masīvs (20.gs. 60.- tajos un 70. tajos gados) un homogēna savrupmāju apbūves teritorija.
- Mājvieta gandrīz 40% jūrmalnieku
- Jūrmalas sociālās infrastruktūras objektu koncentrācija - Slokas pamatskola, Mežmalas vidusskola, Kauguru vidusskola, Jūrmalas ģimnāzija, 7 sākumskolas un bērnudārzi, vairāki tirdzniecības centri, Kauguru tirgus, vairāki veselības aprūpes objekti.
- Nozīmīgi objekti- Slokas stadions, Slokas dzelzceļa stacija, DKS “Dārziņu apvienība Slocene” mazdārziņu teritorija.

Telpiskā vīzija

Izteikti urbāna teritorija, ar daudzstāvu namu apbūvi, kvalitatīviem mājokļiem un visa veida pakalpojumiem. Teritorija, kas ir lielu sporta un kultūras pasākumu norises vieta. Kauguri ir Jūrmalas sociālās vides un pilsētnieku sabiedriskās dzīves pamats.

Ņemot vērā lielo iedzīvotāju blīvumu, pilsētas daļā noteiktie risinājumi ir balstīti uz kvalitatīvas urbānas dzīves vides veidošanu. Nozīmīga daudzstāvu apbūves teritorijas problēma ir nepievilcīgā publiskā ārtelpa, tāpēc teritorijas plānojuma risinājumi paredz pēc iespējas saglabāt nelielās zaļās teritorijas starp esošajām ēkām neapbūvētas, nosakot tās kā Apstādījumu un atpūtas teritorijas (12D3), kas paredz iespēju tās labiekārtot, izveidojot gan spēļu laukumus bērniem, gan nelielus skvēriņus atpūtai.

Līdzīgi kā līdz šim jauna dzīvojamā fonda attīstībai tiek paredzētas teritorijas gar Slokas ielai paralēli plānoto jauno ielu, kā arī teritorijas pie Ventspils šosejas šķērsojuma ar dzelzceļa līniju, kas noteiktas kā Mazstāvu apbūves teritorijas (12DzM).

Netiek paredzēts veidot jaunu savrupmāju apbūvi starp daudzstāvu daudzdzīvokļu mājām, to paredzēts attīstīt esošo savrupmāju apbūves teritoriju ietvaros.

Iepretim Slokas stadionam ir paredzētas jaunas jauktas apbūves teritorijas, kurās būtu iespējama gan jauna dzīvojamā fonda attīstība, gan pakalpojumu objektu nodrošinājums Slokas stadiona vajadzībām.

Ņemot vērā nepietiekamo sociālo infrastruktūras objektu nodrošinājumu, galvenokārt bērnudārzu trūkumu, ir paredzētas jaunas plašas Sabiedriskās apbūves teritorijas (12SA). Sociālās infrastruktūras objektu attīstībai ir paredzētas arī Jauktas darījumu apbūves teritorijas (12JD), kurās netiek atļauts veidot vienlaidus dzīvojamo apbūvi, bet tiek paredzēta iespēja būvēt daudzfunkcionālus objektus, kuros dzīvojamo funkciju iespējams izvietot ēku augšējās stāvos, tādejādi veidojot izteikti urbanizētu pilsētvidi.

Lai uzlabotu pilsētas daļas ilgtspējību un veicinātu iedzīvotāju veselīgu dzīves veidu, ir plānots Raiņa ielu izveidot kā analogu Jomas ielai, ar pazemes gājēju tuneli zem dzelzceļa pie stacijas „Sloka”, tādejādi izveidojot vienotu promenādi no Lielupes līdz pat Rīgas Jūras līča krastam. Lai veicinātu promenādes izveidošanos, Kauguros gar Raiņa ielu noteikta zemāka apbūve un jaukta izmantošana, tādejādi veidojot cilvēka mērogam atbilstošu un patīkamu pilsētas vidi.

Kā Tehniskās apbūves teritorijas (12T) noteiktas esošo garāžu teritorijas, paredzot to attīstību arī kā daudzstāvu (3 stāvu) garāžām. Komunālās saimniecības attīstības vajadzībām noteikta īpaša (attīstības) zona Tehniskās apbūves attīstības teritorija (12TA).

12.13. Kaugurciems (13)

- Platība - 1,2 km²
- 1000 iedzīvotāji
- Zvejniekiem raksturīga apbūve, kas mijas ar tipisku savrupmāju apbūves teritoriju pie jūras.
- Nozīmīgi objekti- glābšana stacija "Kauguri" Kapteiņa Zolta iela galā, krodziņš "Kūriņš", vietējas nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis "Kauguru zvejniekiems" (valsts aizsardzības numurs Nr. 6086)

Telpiskā vīzija

Piekrastes telpa ar zvejniekiem raksturīgo piekrastes apbūvi, cilvēku plūsmu uz jūru, peldvietu, laivu steķiem.

Ņemot vērā pilsētas telpiskajā attīstības perspektīvā noteikto un respektējot faktisko situāciju, Kaugurciemā galvenokārt noteiktas homogēnas Savrupmāju apbūves teritorijas (13DzS), neparedzot tajās attīstīt cita veida izmantošanu. Pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, respektējot vēsturisko apbūvi, noteikts atšķirīgs ēku maksimālais augstums, t.i., 10 metri.

Tiešā pludmales tuvumā noteiktas arī teritorijas, kurās pieļaujams attīstīt pakalpojumu objektus, tādejādi veicinot pilsētas piedāvājuma pievienotās vērtības radīšanu. Pakalpojumu objektu attīstībai noteiktas arī teritorijas gar Talsu šoseju. Kopumā teritorijas plānojuma risinājumi atbilst līdz šim noteiktajai pilsētas daļas attīstībai.

12.14. Jaunķemeri – klusais kūrorts (14)

- Platība- 3,4 km²
- Iedzīvotāji – 65
- KRC „Jaunķemeri” – pilsētas daļas ievērojamākais zīmols
- Sanatorija „Jantariņij Bereg” – veselības tūrisma tradīciju trupinātājs atjaunotajā Latvijā
- Plašas mežu teritorijas, Ķemeru nacionālais parks
- Īpaši piemērots mikroklimats kūrorta attīstībai

Telpiskā vīzija

Jaunķemeru īpašā loma Jūrmalas pilsētas starptautiskās konkurētspējas nodrošināšanā ir kūrorta ekskluzīvais piedāvājums, ko nodrošina unikālais dabas resursu kopums (piejūras klimats ar īpašo mikroklimatu, mežiem, plašo pludmali, minerālūdens un dziedniecisko dūņu resursiem) un kūrortobjektu puduris.

Jaunķemeru ceļa un Talsu šosejas apkārtnē vēsturiski ir izveidojusies kā kompakta savrupmāju apbūves teritorija un šāda veida izmantošana ir pieļaujama arī turpmāk.

Zemes vienības ar esošu savrupmāju apbūvi, kas izvietojušās nomaļus no krustojuma apkārtnē esošās apbūves, noteiktas kā neskartas dabas teritorijas (D1), bet šo teritoriju izmantošana atļauta atbilstoši funkcionālās zonas „Savrupmāju apbūves teritorijas” noteiktajām prasībām.

Visa Jaunķemeru teritorija līdz pludmales joslai noteikta kā īpašā zona „kūrorta teritorija”, kuras atļautās izmantošanas ir pamats, lai veicinātu šīs pilsētas daļas attīstību kā kūrorta teritoriju.

Ņemot vērā faktu, ka lielākā daļa teritorijas atrodas Ķemeru nacionālā parka ainavu aizsardzības un neitrālajā zonā, ir noteikti vairāki soļi turpmākajai plānošanai, lai novērtētu attīstības ietekmi uz apkārtējo vidi, kā arī tās nozīmību kopējā Jūrmalas pilsētas kontekstā.

Salīdzinot ar iepriekšējo plānojumu, šo pilsētas daļu ir skārušas izmaiņas. Tā kā Jūrmalas attīstības stratēģijā šī ir prioritārā zona kūrorta attīstībai, šajā plānojumā ir izstrādāti teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kas nepieļauj ar kūrorta darbību nesaistītu objektu būvniecību. Teritorijas, uz kurām līdz šim attiecas „priežu parka” rajona ar apbūvi un Jauktu atpūtas un dzīvojamo teritoriju noteikumi, jaunajā plānojumā ir iekļautas Kūrorta teritoriju kategorijā – ar mērķi tās paredzēt kūrorta attīstībai.

Jūras piekrastē paredzēta steķu izveide, savukārt nākotnē savdabīgs apmeklējumu objekts varētu būt zemūdens parku jūras piekrastē pie Jaunķemeriem - iespējas nirt uz jūrā nogremdētiem objektiem un skatīt Kaugurraga dolomīta slāņa, kas iestiepjas jūrā, zemūdens daļu. Šis projekts realizējams saskaņā ar Baltijas jūras telpisko plānojumu.

12.15. Ķemeru nacionālā parka daļa (15)

- Platība - 26 km²
- Nav apbūves teritoriju
- Ķemeru nacionālā parka teritorija, galvenokārt Dabas lieguma zona.
- Dziedniecības dūņu krājumi un ieguves vieta Slokas purvā.
- Jūrmalas ezeru zeme- Slokas ezers, Velnezers, Aklais ezers, Akacis

Telpiskā vīzija

Cilvēku apmeklēta teritorija, gan ejot kājām, gan braucot ar velosipēdiem pa ierīkotajām izziņas takām, vērojot putnus, sekojot zvēru pēdām. Parka viesi izmanto iespēju uzlabot veselību, kvalitatīvi atpūšoties, tostarp braucot ar laivām pa lagūnu ezeriem vai izmantojot citas piedāvātās aktivitātes.

Pilsētas daļas nosaukums izveidots teritorijas plānošanas vajadzībām un aptver Jūrmalas pilsētas teritorijā ietilpstošo Ķemeru nacionālā parka daļu, izņemot Ķemerus, Jaunķemerus, Kūdru un daļu Kauguru (Slocenes dārziņu kooperatīvs).

Ņemot vērā teritorijas īpašo statusu, tā noteikta kā Dabas aizsardzības teritorija (15D1), kurā atļautās izmantošana veicama saskaņā ar dabas aizsardzības plānu un individuālajiem izmantošanas noteikumiem, kas 2009. gada redakcija nosaka pasākumus gan tūrisma infrastruktūras izveidei, gan uzsverot tūrisma aktivitāšu zonas.

Teritorijas plānojumā ir noteikts, ka visā Dabas aizsardzības teritorijā (15D1) atļautas būves un izmantošana, kas nodrošina balneoloģisko resursu ieguvī un atjaunošanu, saskaņojot to ar īpaši aizsargājamās dabas teritorijas administrāciju. Ķemeru nacionālā parka Dabas aizsardzības plānā uzsvērts, ka netiek plānoti jēlkādi ierobežojumi ārstniecisko dūņu ieguvei, kas nozīmē, ka tiek veicināta gan dziedniecisko dūņu atradņu izpēte, gan to ieguve. Attiecīgi, arī teritorijas plānojuma risinājumi nenosaka jēlkādus ierobežojumus šī unikālā resursa apguvei.

12.16. Ķemeri (16)

- Platība- 2,7 km²
- Iedzīvotāji – 1962
- Vieta ar senām kurortoloģijas tradīcijām un dzīvām asociācijām
- Ķemeru kūrortviesnīcas un parka teritorija
- „Meža māja” – Ķemeru nacionālā parka administrācija
- Valsts sociālais integrācijas centrs
- Ķemeru stacijas ēka
- Dūņu atjaunošanas lauki
- Padomju laikā celto kūrorta objektu grausti veido degradētu vidi
- Nomaļa teritorija, atstatus no pārējām Jūrmalas daļām
- Apsīkstot kūrorta darbībai, trūkst jauna attīstības virzītājspēka
-

Telpiskā vīzija

Ķemeri ir kūrorts, kas sevī ietver vēsturisko atbildību, šodienas prasības un nākotnes iespējas. Kūrorts, kur līdzās pastāv kvalitatīva dzīves vide, lielās sanatorijas klientu vēlmes un uzņēmēju spēja tās apmierināt.

Ķemeru attīstības cikli vienmēr ir bijuši saistīti ar „veselības avotiņu”- izārstēts jūrnieks, peldiestāde, sanatorija. Ķemerus ir radījis „veselības avotiņš”.

Ķemeri ir izveidojušies kā savrupa un autonoma vide. Vēsturiski Ķemeru teritorija ilgstoši ir bijusi saistīta ar Kurzemi (Kurzemes hercogistes sastāvdaļa), kamēr pārējā Jūrmala atradās Vidzemes guberņas sastāvā. Tā atrodas 44 km attālumā no Rīgas, un tomēr tā kopš 1959. gada ir Jūrmalas pilsētas daļa, kurai bija liela nozīme Jūrmalas atpazīstamības radīšanai gan cariskajā Krievijā, gan brīvajā Latvijā, gan pēckara gados visā Padomju Savienībā, kad sanatorija „Ķemeri” bija ļoti populārs galamērķis un kļuva par piemēru un sākumu daudzajām sanatorijām Jūrmalas pilsētā.

Galvenais pilsētas daļas attīstību noteicošais apstāklis ir Ķemeru sanatorijas atdzimšana vai pārtapšana, tomēr tas nav vienīgais faktors. Teritorijas plānojums paredz, kas iespējama arī citu pakalpojumu attīstība, to starp kūrortpoliklīnikas izveide, kuru varētu veicināt klāstera izveidošanās Jaunķemeru un otrādi. Jaunķemeri un Ķemeri nav kā konkurējošas pilsētas daļas, bet gan viena otru papildinošas, saistītas un individuālas savā unikālajā piedāvājumā Eiropas un pat pasaules mērogā.

Pilsētas daļas „Ķemeri” galvenie uzdevumi:

- 1) veicināt bijušo kūrorta objektu sakārtošanu un atgriešanu ekonomiskajā apritē,
- 2) saiknes ar jūru (pludmali) uzlabošana, kur, *saskaņā ar mūsdienu atpūtas industrijas principiem, ir lielākas izredzes tādā tūrisma piedāvājuma attīstīšanai, kas piesaista lielāku apmeklētāju skaitu*
- 3) vietējo iedzīvotāju nodarbinātības paaugstināšana
- 4) vietējo pakalpojumu attīstība (vai pakalpojumu nodrošinājuma uzlabošana Ķemeru)
- 5) Ķemeru tūrisma piedāvājuma – kūrorts, dabas tūrisms iekļaušana Jūrmalas piedāvājumā, tādējādi arī nodrošinot Jūrmalas piedāvājuma daudzveidību.

Ķemeru dzīvojamā apbūve vēsturiski veidojusies pakārtoti pakalpojumu un veselības iestāžu attīstībai. Lielākajā daļā Ķemeru noteiktas Savrupmāju apbūves teritorijas. Tajās atļauta plaša izmantošana bez īpašiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem un ierobežojošām apbūves prasībām. Blakus esošā sadzīve Ķemeru kūrortā radīs īpašu pievilcību un individualitāti, kas veido īpatnēju atpūtas un atveseļošanās vides auru. Vietējo iedzīvotāju pašu izaudzētā produkcijas izmantošana var piešķirt papildus vērtību Ķemeriem kā kūrortam.

Tajā skaitā atļauta arī nelielu ražotņu izveide, ja to darbība netraucē apkārtējo māju iedzīvotājiem. Nav pamata vērienīgu ražotņu izveidei Ķemeru, tomēr ja rodas būvniecības ieceres par jaunu ražotņu izvietojumu, jāizvērtē konkrētais gadījums. Lielāki ražošanas objekti izvietojami Darījumu teritorijās.

Jau pašlaik Ķemeru izvietotas vairākas valsts un pašvaldības iestādes, kas sniedz sociālās aprūpes pakalpojumus. Sociāla rakstura pakalpojumi ir viens no Ķemeru iezīmēm, sākot ar sociālo integrāciju, rehabilitāciju līdz pat veselības aprūpes pakalpojumiem, kas attīstāmi nākotnē saistībā ar apkārtņē esošajiem ārstnieciskajiem dabas resursiem un kūrorta infrastruktūru.

Ķemeri iekļaujas Ķemeru nacionālā parka ainavu aizsardzības un neitrālajā zonā, un visā pilsētas daļā „Ķemeri” ir spēkā MK 2003. gada 22. jūlija noteikumi Nr. 415 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” un MK 2002. gada 18. jūnija noteikumi Nr. 236 „Ķemeru nacionālā parka individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi”, kas nosaka, ka aizsargājamās ainavas zonā būvprojektu un būvniecības vietas izvēli nepieciešams saskaņot ar parka administrāciju.

Aizsargājamā ainavu zona un potenciālā mikrolieguma teritorijas ietvertas Dabas aizsardzības teritoriju D1 zonā, dabisko biotopu teritorijas – Vēršupītes zaļais koridors, pilsētas lielākie mežu masīvi iekļauti, kā arī Ķemeru parks, skvēri ap staciju un citas apstādījumu teritorijas noteiktas kā Atpūtas un apstādījumu teritorijas – D3 zona.

Centra teritorija veidojas kūrorta (K) un Jauktas dzīvojamās apbūves (JDz) zonās, kas īpaši uzsver Ķemeru kā kūrortpilsētas tēlu un ar kūrorta saimniecību saistīto darbību lomu Ķemeru vēsturiskajā un arī turpmākajā attīstībā, nodrošinātu jauktas izmantošanas iespējas un veicinot vietējo pakalpojumu attīstību Ķemeru.

Valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa pilsēt būvniecības pieminekļa „Ķemeru kūrorts” teritorijā un tā aizsargjoslā ir spēkā LR un Jūrmalas domes prasības kultūrvēsturisko ēku aizsardzībai, lai saglabātu Ķemeriem raksturīgos apbūves apjomus un pilsēt būvnieciskos risinājumus. Jāatjauno un jārada Ķemeru pilsētvides objekti – strūklakas, parka labiekārtojums.

Kūrorta teritorija noteikta, lai atjaunotu kūrortsanatoriju darbību, kā arī veidotu jaunus objektus, atjaunotu dūņu apstrādi un izmantošanu veselības un rehabilitācijas pakalpojumos, veicinātu zinātnisko izpēti un apmācību.

Vietējas nozīmes kultūrvēsturiska vērtība piešķirama Robežu ielai, kas ir nosacīta Latvijas novadu Kurzemes un Vidzemes robeža, neizvirzot īpašas prasības apbūvei, bet izvērtējot iespējas uzstādīt tematisku vides objektu uzstādīšanu un tūrisma pakalpojumu infrastruktūru.

12.17. Kūdra (17)

- Platība- 0,42 km²
- Iedzīvotāju skaits- 123
- Mazstāvu un savrupmāju apbūve
- Nepievilcīga dzīves vide
- Mazdārziņu teritorija
- Bijusī ražošanas teritorija

Telpiskā vīzija

Teritorija, kurā aktīvi noris uzņēmējdarbība. Ideāli sasniedzama teritorija tur esošo uzņēmumu darbiniekiem

Ņemot vērā līdz šim negatīvo teritorijas attīstību, teritorijas plānojuma risinājumi bijušajās ražošanas teritorijās nosaka minimālas prasības tās turpmākajai izmantošanai, tādejādi veicinot potenciālo attīstītāju ieinteresētību teritorijas apgūšanā, attiecīgi, teritorijā netiek ierobežotas ne atļautās izmantošanas, ne apbūves parametri, nosakot vien to, ka pirms teritorijas attīstīšanas ir jāizstrādā detālpilnplānojums, kā ietvaros tiktu detalizētas gan teritorijas izmantošanas prasības, gan saprasti pasākumi teritorijas attīstīšanai no iespējamā piesārņojuma.

Nelielās dzīvojamās apbūves teritorijas tiek saglabātas, nosakot tās kā Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijā (17DzM), kurās atļauts izbūvēt gan dažāda tipa dzīvojamās ēkas, gan pakalpojumu objektus.

Atbilstoši spēkā esošajam plānojumam, arī turpmākajā plānošanas periodā tiek saglabātas Mazdārziņu teritorijas (17Md).

Teritorijas starp dzelzceļa līniju Torņakalna–Tukums II un autoceļu A10 Rīga - Ventspils, noteikta Jauktas darījumu teritorijas, nepieļaujot dzīvojamās apbūves attīstību, jo teritorijas novietojums nav piemērots labas dzīves vides veidošanai, bet ir ideāli atbilstošs pakalpojumu sfēras attīstībai.

12.18. Braņķciems, Bažciems (18)

- Platība- 3.3 km²
- 16 iedzīvotāji
- Daļa Ķemeru nacionālā parka teritorijas
- Jāņupītes poldera teritorija
- Nozīmīgi objekti- Slokas dzirnavas, Slokas karjera ūdenskrātuve, Lielupes tilts, GRS "Sloka", maģistrālā gāzesvada atzars uz GRS "Sloka", atkritumu pārkraušanas un šķirošanas stacija.

Telpiskā vīzija

Jaunā Jūrmala. Vieta, no kuras sāk iepazīt Jūrmalu no upes puses. Vieta, kas ir pieturas punkts Jūrmalā, braucot pa autoceļu Rīga - Ventspils.

Nozīmīga loma gan šodien, gan nākotnē pilsētas daļas attīstībai varētu būt Slokas karjera ūdenskrātuvei, kuru jau šobrīd aktīvi izmanto gan atpūtnieki, gan ūdenslīdēji, tāpēc gar tā krastiem ir noteiktas jauktas darījumu teritorijas, lai veicinātu pakalpojumu objektu attīstību. Slokas vējdzirnavas noteiktas kā vēsturiska industriāla būve, nosakot, ka pirms lēmuma pieņemšanas par šo būvju rekonstrukciju vai nojaukšanu, veic to arhitektoniski māksliniecisko inventarizāciju, tādejādi veicinot šīs būves saglabāšana, vienlaikus izmantojot tās pievienoto vērtību pilsētas daļas identitātei.

Jau vairāk kā 10 gadus šī Jūrmalā ir vispopulārākā vieta starp Latvijas nirējiem (pēc provizoriskiem datiem Latvijā nirēju - daiveru skaits sastāda ap 50000, bet parasti aktīvu dzīves veidu piekopj arī akvalangistu nenirstošie ģimeņu locekļi un draugi, kuri vēro krastā niršanas apmācības procesu).

Vieta piemērota (piebraucamie ceļi, pašvaldībai piederošā piekrastes daļa, ērta apsaimniekošana uz blakus esošās bāzes - celtnes, komunikācijas u.c.) zemūdens parka izveidei (nirējiem karjerā jau nogremdēta platforma un pārsteiguma atribūti «Lohnese», „haizivs”, var nogremdēt arī koka burinieka daļu vai jūras jahtu, veidot zemūdens valstībā no videi nekaitīgiem materiāliem skulptūru parku u.c.) un atpūtas zonai ar tai atbilstošu infrastruktūru. Projekti realizējami pašvaldībai sadarbībā ar sociālajiem partneriem.

Teritorijas gar dzelzceļa līniju Torņkalns – Tukums II, noteiktas kā Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorijas (JRD), pieļaujot gan ražošanas objektu, gan noliktavu attīstību.

Lai veidotu jaunu pakalpojumu pieejamību ne tikai pilsētniekiem, bet arī viesiem un garāmbraucējiem, noteikta Ūdensmalu teritorija, lai attīstītu pilsētas dzīvi uz un pie ūdens. Lielupes tilts būtu lielisks sākuma punkts Jūrmalas iepazīšanai no ūdens, attīstot ūdens maršrutu līdz pat Rīgas Jūras līcim.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas telpiskās attīstības perspektīvā noteiktajam, pilsētas daļa ir Jūrmalas vērti, kas teritorijas plānojuma risinājumos nosaka papildus prasību izstrādāt vizuālās ietekmes analīzi objektiem, kas ir vismaz 4 stāvus augsti.