

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. ESOŠĀS SITUĀCIJAS PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabaliem Jūrmalā, Zvīņu ielā 2 un Kolkas ielā 21 uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 16.februāra lēmumu Nr.100 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Zvīņu ielā 2 un Kolkas ielā 21”. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 06.10.2009. Ministru Kabineta (turpmāk tekstā MK) noteikumiem Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts rekonstruēt esošo apbūvi un izstrādāt priekšlikumus jaunas apbūves izvietojšanai, precizējot un detalizējot apbūves rādītājus. Plānojums izstrādāts uz topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir sanatorijas „Jantarnij Bereg” rekonstrukcijas un attīstības priekšlikumu izvērtēšana, saglabājot tās ārstniecisko un rekreācijas profilu, paredzot esošās apbūves rekonstrukciju un jaunas apbūves izvietojumu, saskaņā ar plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu „Kūrorta teritorija” (K) un ņemot vērā, ka zemesgabali atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Ķemeru nacionālā parka teritorijā

Projekta uzdevumi:

1. Precizēt teritorijas apbūves noteikumus un atļauto izmantošanu.
2. Izstrādāt plānoto sanatorijas ēku un būvju izvietojuma priekšlikumus.
3. Izvietot ar apbūvi funkcionāli saistīto infrastruktūru.
4. Noteikt apgrūtinājumus un aprobežojumus.
5. Nodrošināt piekļūšanu no pilsētas ielām.
6. Noteikt detālplānojuma realizācijas kārtību.



1.attēls. Sanatorija „Jantarnij Bereg”, galvenais korpus.

Avots: Sanatorijas „Jantarnij bereg” interneta mājas lapa www.sanatorij.lv

1.3. SANATORIJAS „JANTARNIJ BEREĢ” VĒSTURISKĀ ATTĪSTĪBA

Atveseļošanās un rehabilitācija sanatorija „Jantarnij bereg” („Dzintarkrasts”) izvietota skaistā vietā Baltijas jūras krastā Ķemeru Nacionālā parka teritorijā un aizņem 19 hektāru lielu platību, kuras lielākajā daļā plešas priežu mežs. Sanatorija atrodas atstatus no trokšņainajiem kūrorta izklaides objektiem, neraugoties uz to, ka galvenā Jūrmalas iela - Jomas iela - ir tikai 15 minūšu brauciena attālumā no sanatorijas.

XX gadsimta sākumā Ķemeri jau bija viens no lielākajiem kūrortiem valstī, tieša vilcienu satiksme to saistīja ar Pēterburgu un Maskavu. 1912.g. sāka kursēt tramvajs (vienīgais visā Jūrmalā), kurš kūrorta viesus aizveda līdz 4,5 km attāļajai pludmalei Jaunkēmeros. Tas pastāvēja līdz 1933.gadam. Ķemeru kūrorta ārstniecības tradīcijas XX gadsimta otrajā pusē pārņēma un turpina sanatorija „Jantarnij bereg”. Sanatorijas „Jantarnij bereg” kompleksa būvniecība ir veikta 20.gadsimta 70.to gadu sākumā Jaunkēmeru kāpās, vietā, kur nebija iepriekšējās apbūves. Sanatorija *Jantarnij bereg* uzbūvēta 1972.gadā pēc arhitekta S.Kleimenova projekta.

Pirmos atpūtniekus sanatorija Jantarnij bereg uzņēma 1973.gada 3.maijā. Tolaik uzturēšanās šeit tika uzskatīta par augstākā līmeņa atpūtu Baltijā. Līdzās galvenajam korpusam tika uzbūvēta kotedža *Baltijas brīze*, kurā atpūtās PSRS augstākā ranga vadītāji. Patlaban sanatorija Jantarnij bereg pieder KF Prezidenta lietu pārvaldei un ir nodota Federālā valsts unitārā uzņēmuma atveseļošanās un ražošanas kompleksa *BOR* pārziņā.

Šodien dabiskie ārstnieciskie faktori iegūst arvien lielāku nozīmi veselības saglabāšanā un uzlabošanā. Jaunkēmeros valda kāpu, priežu mežu un skuju aromāta harmonija, kā arī labvēlīga enerģētika. Sanatorija „Jantarnij bereg” piedāvā daudzveidīgas iespējas veselības uzlabošanai (sirds un asinsvadu, nervu, balsta un kustības orgānu ārstēšana), rehabilitācijai, relaksācijai, atveseļošanai. Šīs programmas balstītas uz kūrorta terapijām - tādām kā klimatterapija, fizikālā terapija, sērūdeņraža vannas, dūņu aplikācijas, peldes baseinā. Tas viss palīdz atslābināties un atgūt možumu un enerģiju.

2009.gada nogalē sanatorijas telpās tika atvērta sanatorijas *Jantarnij bereg* un Jūrmalas kūrorta Vēstures muzeju, kurš tika izveidots sadarbībā ar Jūrmalas pilsētas muzeju. Tā mērķis – pastāstīt par slavenā kūrorta vēsturi no XIX gadsimta sākuma, par sanatorijas vēsturi, kā arī iepazīstināt ar dažādām medicīniskajām iekārtām, kas saglabājušās no pagājušā gadsimta 70.-80.gadiem. Papildus minētajam muzejam sanatorija piedāvā arī teatralizētu ekskursiju *Soviet Party* uz Valsts vasarnīcu Nr.2 (vasarnīca – kotedža „Baltijas Brīze”), kurā Jūrmalā savulaik atpūtās Padomju Savienības vadoņi.



2., 3.attēls. Sanatorijas „Jantarnij Bereg” un Jūrmalas kūrorta muzejs.

Avots: Sanatorijas „Jantarnij bereg” interneta mājas lapa www.sanatorij.lv

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

1.4.1. Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums, Kūrorta attīstības koncepcija un Attīstības stratēģija.

Jūrmalas pilsētas attīstības plāns (teritorijas plānojums) ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.893, 1995.gada 27.jūlijā. Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995.-2007.gadam grozījumi līdz 2009.gadam ir apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija lēmumu un ir pieņemti Jūrmalas pilsētas domes Saistošie noteikumi Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 20.maija Saistošajiem noteikumiem Nr.27 „Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995.-2007.gadam ar grozījumiem un papildinājumiem līdz jauna Teritorijas plānojuma spēkā stāšanās brīdim grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” ir pagarināts spēkā esošā teritorijas plānojuma darbības termiņš.



4.attēls. Sanatorijas „Jantarij Bereg” galvenais korpuss (lit.001). Foto M.Kalvāne, 2012..

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 17.decembra lēmumu Nr.1007 „Par Jūrmalas pilsētas kūrorta koncepcijas 2009.-2018.gadam apstiprināšanu” tika apstiprināta Jūrmalas pilsētas domes, sadarbībā ar SIA „DEA Baltika” speciālistiem, izstrādātā **Jūrmalas pilsētas kūrorta koncepcija 2009. – 2018.gadam**. Jūrmalas pilsētas kūrorta koncepcija 2009. – 2018.gadam ir izstrādāta, lai veicinātu kūrorta dabas dziedniecisko resursu apzināšanu un izmantošanu, ar kūrorta pakalpojumiem saistītas uzņēmējdarbības attīstību un pilsētas kā kūrorta vispārējo attīstību.

Izstrādātā koncepcija ir cieši saistīta ar Jūrmalas pilsētas tūrisma attīstības stratēģiju 2007. – 2018.gadam un tā ir izstrādāta saskaņā ar augstāk minēto dokumentu. Koncepcijas mērķi un uzdevumi ir pakārtoti tūrisma attīstības stratēģijai, jo kūrorta attīstība Jūrmalas pilsētā ir atkarīga no vispārējās tūrisma, it īpaši veselības tūrisma, attīstības pilsētā. Kūrorta koncepcija tādējādi ir plānošanas dokuments, kurā īpaši tiek analizēta kūrorta nozares esošā situācija un attīstības perspektīvas un identificētas iespējamās nozares attīstības alternatīvas.

Koncepcijā ir noteikta Jūrmalas kūrorta attīstības vīzija un stratēģiskie ilgtermiņa mērķi. Noteiktie Jūrmalas pilsētas kūrorta koncepcijas 2009. – 2018.gadam izvirzītie **stratēģiskie mērķi ir:**

1. Nozares atjaunošana un tās pievienotās vērtības pieaugums.
2. Kūrorta ārstniecisko iestāžu pakalpojumu kvalitātes uzlabošana un noslogojuma palielināšana.
3. Kūrorta ārstnieciskās iestādes apmeklējušo viesu skaita pieaugums, saglabājot esošo viesu uzturēšanās ilgumu.
4. Jaunu kūrorta iestāžu izveide un kūrorta pakalpojumu sniegšanas veicināšana esošajās naktsmītnēs.

Koncepcijā noteikti arī ilgtermiņa stratēģisko mērķu sasniegšanas rādītāji – **stratēģijas ietekmes rādītāji**. Tie ir:

1. Jūrmalas pilsētā sniegto rehabilitācijas maksas pakalpojumu vērtība - Jūrmalas pilsētas valsts neapmaksātās rehabilitācijas apjoma palielināšana no 6,7 miljoniem latu 2007.gadā līdz 13,6 miljoniem latu 2018.gadā (2007.gada cenās) ir izvēlēts kā viens no rādītājiem, ar kura palīdzību mērīt kūrorta attīstību pilsētā.
2. Kūrorta ārstniecisko iestāžu noslogojuma palielinājums - Koncepcijas ietvaros tiek paredzēts, ka rehabilitācijas iestāžu jeb saskaņā ar LR Centrālās statistikas pārvaldes klasifikāciju „sanatoriju” noslogojums laika posmā no 2008. līdz 2018.gadam palielināsies vienmērīgi visos gada mēnešos par aptuveni 10%, turpretim kūrortviesnīcu noslogojums pieaugs aktīvās sezonas mēnešos – jūlijā, augustā un septembrī par 5%, bet pārējā gada laikā par 15%. Līdz ar stratēģijā ietvertu rīcību īstenošanu, kūrortviesnīcas tik tiešām savā pakalpojumu spektrā ievieš arvien vairāk pakalpojumus, kas ir vērsti uz kūrorta dabas dziedniecisko resursu izmantošanu. Tādējādi kūrortviesnīcas sniegto pakalpojumu spektra (nevis klientu mērķa grupas vai darbības veida) ziņā pietuvosies iestādēm, kas šobrīd ir apzīmētas ar nosaukumu „rehabilitācijas iestāde” un tādējādi tiks palielināts vidējais viesu uzturēšanās ilgums un palielināts apkalpoto viesu skaits ārpus aktīvās tūrisma sezonas, tā mazinot savas darbības sezonālo raksturu.
3. Kūrorta ārstnieciskās iestādes apmeklējušo viesu skaita pieaugums - Kā viens no būtiskākajiem faktoriem, lai nodrošinātu Jūrmalas pilsētas kā kūrorta attīstību, ir viesu skaita pieaugums pilsētas kūrorta ārstnieciskajās iestādēs.

Viesu skaitu paredzams palielināt trīs veidos:

- a) piesaistot pilsētai jaunus viesus, kas apmeklē Jūrmalu ar mērķi saņemt kūrorta ārstnieciskās iestādes pakalpojumus;
 - b) ieinteresējot esošos pilsētas viesus apmeklēt kādu no kūrorta ārstnieciskajām iestādēm, lai arī iepriekš šādu nodarbi viesi nav plānojuši un tie uzturas naktsmītnē bez iespējas saņemt šādus pakalpojumus;
 - c) veicinot viesu vairākkārtēju atgriešanos Jūrmalas pilsētā, nodrošinot atbilstošu piedāvāto pakalpojumu kvalitāti un daudzveidīgu pakalpojumu klāstu.
4. Jaunu kūrorta ārstniecisko iestāžu izveide un kūrorta pakalpojumu sniegšanas veicināšana esošajās naktsmītnēs – Paredzams, ka laika posmā līdz 2018.gadam uzņēmējdarbības vides uzlabošanas rezultātā notiks papildus 3 jaunu kūrorta iestāžu izveide un kūrorta pakalpojumu sniegšana tiks nodrošināta 5 jau šobrīd eksistējošās naktsmītnēs. Prognoze par 3 jaunu kūrorta iestāžu izveidi ir pamatota balstoties uz publiski pieejamo informāciju par Kempinski Kemerl Palace atvēršanu apmeklētājiem. Tāpat koncepcijā ir minēts, ka plānus par jaunas kūrorta viesnīcas būvniecību ir publiskojuši sanatorija Jantarnij Bereg un līdzīgi plāni ir atvērt kūrorta ārstniecības daļu vissezonas slēpošanas un atpūtas kompleksā „Kāpa”, kurš ieplānots Vaivaros.¹

Jūrmalas pilsētas kūrorta koncepcijas 2009 – 2018.gadam stratēģisko mērķu sasniegšanai ir noteikti vairāki horizontālie uzdevumi (t.i., tādi uzdevumi, kuru izpilde ir priekšnosacījums un līdz ar to tie ir vienlīdz svarīgi

¹ Jūrmalas pilsētas kūrorta koncepcija 2009. – 2018.gadam, Jūrmalas pilsētas dome, 2009.

veselības kūrorta attīstībai). Horizontālie uzdevumi ir saskaņoti ar Jūrmalas pilsētas tūrisma attīstības stratēģiju 2007. – 2018.gadam, lai nodrošinātu abu plānošanas dokumentu saskaņotu ieviešanu.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 16.decembra lēmumu Nr.825 „Par Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010.- 2030.gadam apstiprināšanu” tika apstiprināta Jūrmalas pilsētas domes sadarbībā ar SIA „Grupa 93” speciālistiem izstrādātā **Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010.-2030.gadam**. Stratēģija skaidri norāda uz politisko izvēli – šodienas prioritātēm un nākotnes stratēģiskajiem mērķiem. Stratēģija un tās sastāvā ietilstošā Telpiskās attīstības perspektīva ir pamats jaunā Jūrmalas teritorijas plānojuma (2012.-2024.gadam) risinājumiem. Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija nosaka pilsētas attīstības vīziju, stratēģiskos mērķus, ilgtermiņa attīstības prioritātes, pasākumu kopumus un telpiskās attīstības perspektīvu.

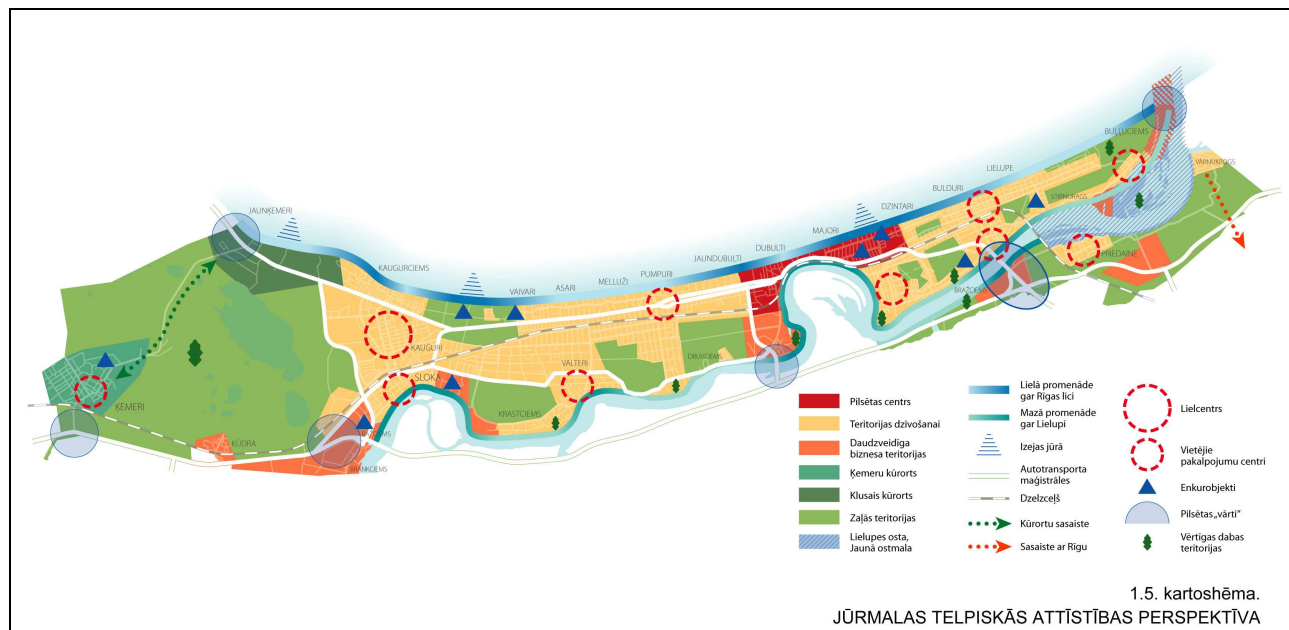
Vīzija „Jūrmala 2030” ietver vairākas daļas, bet sanatorijas „Jantarnij bereg” plānotā attīstība atbilst divām vīzijas daļām:

- „Jūrmalas starptautiskā konkurētspēja – veselības tūrisma pakalpojumi, kultūras programmas u.c. aktivitātes piesaista tūristus no Igaunijas, Lietuvas, Skandināvijas valstīm un Rietumeiropas. Jūrmala dod ieguldījumu visas valsts tūrisma nozares veidotajā valsts IKP, Latvijas tūrisma tirgus paplašināšanā.”

- „Kūrorts / tūrisms – 2030.gadā Jūrmala ir starptautiski pazīstams moderns piekrastes kūrorts un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā.”

Kā viena no galvenajām pilsētas attīstības prioritātēm ir noteikts – **KŪRORTS**, kā Jūrmalas konkurētspējas nozīmīgākā daļa. Kā viens no pasākumiem tieši prioritātes KŪRORTS ietvaros ir noteikts – „Kūrorta objektu pudura izveide Jaunķemeros (K3)”, atbalstot esošo sanatoriju („Jaunķemeri” un „Jantarnij bereg”) tālāko attīstību.²

Telpiskās attīstības perspektīva iezīmē integrētu pilsētas attīstības stratēģijai atbilstošu pilsētas vēlamu telpiskās struktūras attīstību un ir vadlīnijas turpmākajai teritorijas plānošanai. Jaunķemeri tiek plānoti kā klusā kūrorta zona, kur tiek attīstīti augstākā līmeņa medicīnas un rehabilitācijas pakalpojumi. Jaunķemeros, iepretim detālplānojuma teritorijai ir plānots attīstīt vienu no izejām jūrā, kas rada priekšnoteikumus nākotnē domāt ne tikai par pludmales teritorijas izmantošanu un attīstību, bet arī par Rīgas jūras līča piekrastes ūdeņu plānošanu un izmantošanu.



5.attēls. Jūrmalas telpiskās attīstības perspektīva (Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010.-2030.gadam)

Avots: Jūrmalas pilsētas domes interneta mājas lapa www.jurmala.lv

² Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010. – 2030.gadam, Jūrmalas pilsētas dome, 2010.

1.4.2. Teritorijas pašreizējā izmantošana un apbūve

Zemesgabals Zvīņu ielā 2 (kadastra Nr. 1300 025 0401) – sanatorija „Jantarnij bereg” – atrodas Jūrmalas pilsētā Jaunkēmeros, kvartālā starp Zvīņu ielu, Kolkas ielu, Raga ielu un pludmali. Minētajā kvartālā atrodas vēl viens apbūvēts zemesgabals - Raga ielā 1, uz kura atrodas nepabeigtā sanatorijas kompleksa būves. Zemesgabals Kolkas ielā 21 (kadastra Nr. 1300 025 0618) atrodas pie Kolkas ielas un tajā ir izvietota sanatorijas „Jantarnij Bereg” kanalizācijas sūkņu stacijas ēka. Detālplānojuma teritorija ziemeļos robežojas ar priekškāpām un pludmali, rietumos – ar Zvīņu ielu, dienvidos – ar pilsētas meža joslu un Kolkas ielu, austrumos – ar mežainām jūras piekrastes kāpām. Teritorija ietilpst Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā saskaņā ar LR Aizsargjoslu likumu un spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu. Atbilstoši LR Ķēmeru nacionālā parka likumam detālplānojuma teritorija ietilpst Ķēmeru nacionālā parka teritorijā – ainavu aizsardzības zonā.

Sanatorija „Jantarnij bereg” ir viena no retajām Jūrmalas sanatorijām, kas pēdējo 20 gadu laikā ir saglabājusī savu ārstniecības profilu un vēl joprojām apkalpo Jūrmalas viesus un piedāvā dažādas veselības uzlabošanas un rehabilitācijas programmas. Sanatorijas galvenā priekšrocība ir tās unikālā medicīniskā bāze. Sērūdeņradi, kā arī nātrija un kalcija hlorīdus saturošie ārstnieciskie minerālūdeņi šeit tiek iegūti attiecīgi 16 un 435 metru dziļumā, kas ļauj sanatorijas viesiem piedāvāt atbilstošas ārstnieciskās vannas. Ir pieejamas arī dūņu aplikācijas, fizikālā, kā arī magnētiskā lāzeru terapija, sausā klasikā un zemūdens masāža, funkcionālā izmeklēšana, stomatologa un citu speciālistu pakalpojumi. Sanatorijas teritorijā ir izvietota arī kompleksa sporta bāze, kurā izvietoti tenisa korti, volejbola laukums, ir iespēja nodarboties arī ar badmintonu spēli un galda tenisu. Galvenajā kompleksā sanatorijas viesus gaida baseins (20 metri), šahs, dambrete, kā arī biljards. Tiek piedāvāta arī velosipēdu noma. Dažādu lietišķu tikšanos un semināru organizēšanai sanatorija „Jantarnij bereg” piedāvā izmantot konferenču zāli ar 40 vietām, kā arī koncertzāli ar 264 vietām, kur iespējams demonstrēt arī videomateriālus.



6., 7.attēls. Sanatorijas „Jantarnij Bereg” ārstniecības korpuss (lit.002) un peldbaseins (lit.001B). Foto M.Kalvāne, 2012..

Zemesgabalā Zvīņu ielā 2 ir izvietotas kopskaitā 12 ēkas un būves. Vislielākā ir sanatorijas galvenā ēka – sanatorijas korpuss ar astoņiem virszemes stāviem un vienu pazemes stāvu (lit.001, skat. 4.attēlu). Blakus sanatorijas galvenajai ēkai ir izvietots ārstniecības korpuss (lit.002, skat.6.attēlu.) peldbaseins ar sporta zāli (lit.001B) un konferenču zāli ar palīgtelpām (lit.001A) un guļamkorpuss Nr.1 (lit 001C)

Korporatīvajiem pasākumiem, kāzām un citām svinībām sanatorija piedāvā kotedžu *Baltijas brīze*, ko senāk pazina kā Valsts vasarnīcu Nr.2 (guļamkorpuss (Nr.2) lit.003, skat.8., 9. attēlus. Patlaban šeit tiek organizētas teatralizētas ekskursijas „Soviet Party”.



8., 9.attēls. Sanatorijas „Jantarnij Bereg” kotedža „Baltijas Brīze”. Foto M.Kalvāne, 2012..

Sanatorijas parka teritorijā, netālu no pludmales ir izvietots sporta komplekss – ar atklātajiem tenisa kortiem un sporta paviljonu, kurā izvietotas ģērbtuves, dušas, noliktavas un ēdnīcas telpas ar nepieciešamajām palīgtelpām (lit.005, skat. 10., 11. attēlus).



10., 11.attēls. Sanatorijas „Jantarnij Bereg” sporta komplekss. Foto M.Kalvāne, 2012.

Teritorijā ir izvietota arī katlu māja (lit.004, skat. 13.attēlu), garāžas (lit.007, skat.12.attēlu), sūkņu māja (lit.006, skat.14.attēlu), caurlaides ēkas (lit. 008, 009, skat. 15.attēlu), noliktava un lapene (lit. 012, skat.19.attēlu). Kopējais apbūves blīvums šobrīd sastāda tikai ~10% no visa zemesgabala platības.

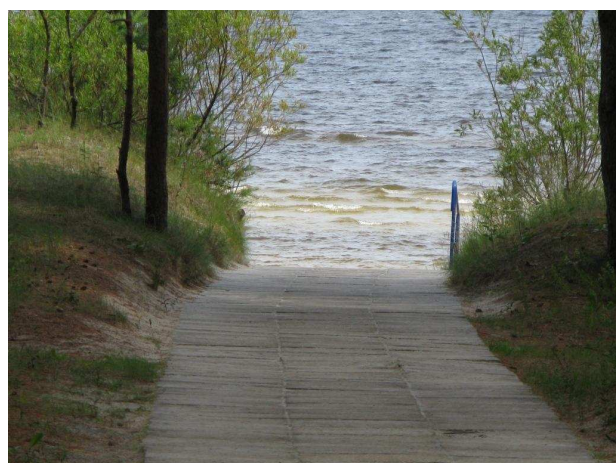
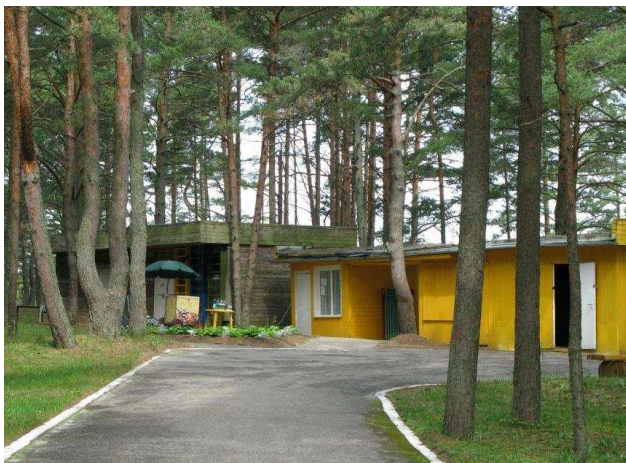


12., 13.attēls. Sanatorijas „Jantarnij Bereg” katlu māja un garāžas. Foto M.Kalvāne, 2012.



14., 15.attēls. Sanatorijas „Jantarnij Bereg” sūkņu māja un caurlaides ēka pie Zvīņu ielas.
Foto M.Kalvāne, 2012.

Pie sanatorijas galvenās izejas uz jūru ir izvietota caurlaides ēka - medicīniskais punkts un noliktava (lit.010, 011, skat. 16.attēlu).



16., 17.attēls. Sanatorijas „Jantarnij Bereg” caurlaides ēka - medicīniskais punkts un izeja uz jūru. Foto M.Kalvāne, 2012

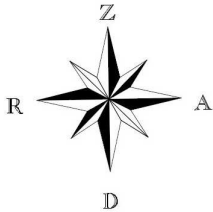


18., 19.attēls. Sanatorijas „Jantarnij Bereg” kanalizācijas sūkņu stacija un lapene. Foto M.Kalvāne, 2012.

Zemesgabalā Kolkas ielā 21 ir izvietota tikai kanalizācijas notekūdeņu pārsūkņēšanas stacija (lit.001, skat.18.attēlu)

ESOŠĀS ĒKAS UN BŪVES

M 1:5000



APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS		
-----	DETĀLPĻĀNOJUMA ROBEŽA		
-----	ESOŠĀ ZEMES GABALA ROBEŽA		
-----	IELA ARKANAJĀS LĪNIJĀS		
-----	CEĻŠ / LAUKUMS		
-----	APVŪVE		
-----	ŽOGS		
BŪVES NUMURS	STĀVU SKAITS	KADASTRA NUMURS	ĒKU EKSPĻĪKĀCIJA
002	2	13000250401002	ĀRSTNIECĪBAS KORPUSS
001B	2	13000250401001	SANATORIJA
001	8	13000250401001	SANATORIJA
001C	8	13000250401001	SANATORIJA
001A	2	13000250401001	SANATORIJA
008	1	13000250401008	CAURLAIDES ĒKA
004	2	13000250401004	KATLU MĀJA
007	1	13000250401007	GARĀŽA
012	1	13000250401012	LAPENE
003	2	13000250401003	GUĻĀMKORPUSS
005	2	13000250401005	SPORTA PAVILJONS
010	1	13000250401010	CAURLAIDES ĒKA - MEDICĪNISKAIS PUNKTS
011	1	13000250401011	NOLIKTAVA
009	1	13000250401009	CAURLAIDES ĒKA
006	1	13000250401006	SŪKŅU MĀJA
054	-	13000250401054	ŪDENS APGĀDES URB. / ŪDENS REZERVUĀRS
056	-	13000250401056	SŪKŅU STACIJA
057	-	13000250401057	BASEINS
001 (Kolkas ielā 21)	-	13000250618001	KANALIZĀCIJAS ŪDEŅU PĀRŪKNĒŠANAS STACIJA

20.attēls. Esošās ēkas un būves detālplānojuma teritorijā

Neskatoties uz regulāri veiktajiem ēku renovācijas un kosmētisko remontu darbiem, garajā kompleksa ekspluatācijas periodā ēkas ir fiziski un morāli novecojušas un neatbilst XXI gadsimta kūrortvietas prasībām, lai veiksmīgi konkurētu ar līdzīga rakstura kūrortvietām Baltijā un Eiropā. Tādēļ jau tuvākajā laikā ir nepieciešams uzsākt sanatorijas „Jantarnij bereg” rekonstrukcijas projektēšanas, plānošanas un izbūves darbus.

1.4.3. Teritorijas dabas vērtības un esošais labiekārtojums

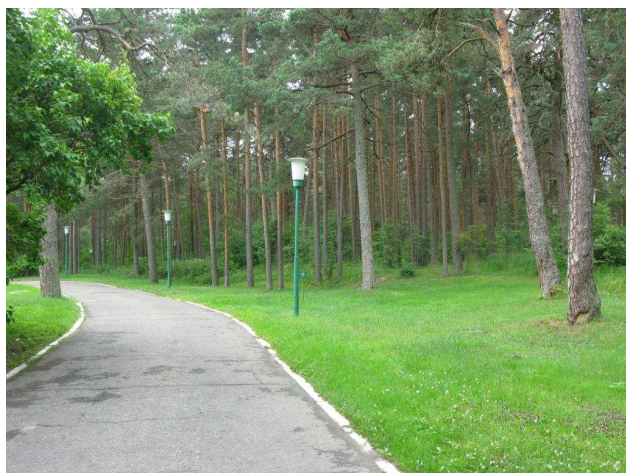
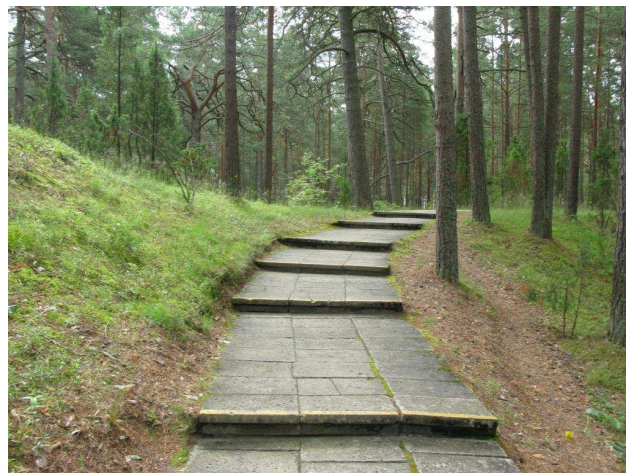
Uzsākot detālplānojuma izstrādi 2012.gada vasarā tika apsekots zemesgabals Zvīņu ielā 2 un Kolkas ielā 21 dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā esošajiem biotopiem, ko veica augu sugu un biotopu eksperte Ieva Rove (sertifikāta Nr. 043). Tika veikta biotopu kartēšana un iegūts pārskats par augu sugu un biotopu daudzveidību. Īpaša uzmanību pievērsta retu un aizsargājamo biotopu un augu sugu konstatēšanai, ja tādi teritorijā būtu. Biotopi kartēti, dabā nosakot to robežas un iezīmējot tās plānā (1:500).

2012.gada rudenī tika veikta papildus izpēte, ar mērķi meklēt īpaši aizsargājamās vai citādi nozīmīgas bezmugurkaulnieku sugas, aprakstīt konstatēto sugu ekoloģiskās prasības pēc biotopiem un mikrobiotopiem, kā arī aprakstīt šo biotopu labvēlīgās aizsardzības nodrošināšanas prasības. Teritorijas izpēti veica sertificēts bezmugurkaulnieku sugu un biotopu eksperts Dmitrijs Teļnovs (sertifikāta Nr.045).

(Pilna apjoma slēdzieni par teritorijā esošajiem biotopiem un augu sugām doti pielikumā.)



21.- 24.attēls. Teritorijā sastopamie augi un sēnes. Foto M.Kalvāne, 2012.

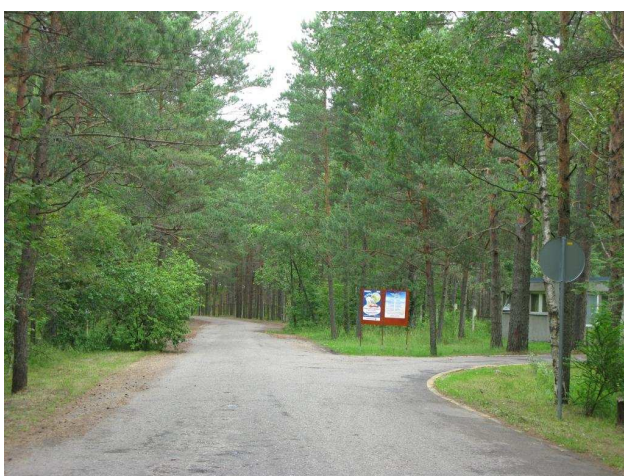


25.- 30.attēls.Mežs un sanatorijas parka teritorijas esošais labiekārtojums. Foto M.Kalvāne, 2012.

1.4.4. Ielas, ceļi un esošā teritorijas inženierapgāde.

Sanatorijas „Jantarnij Bereg” zemesgabalam ir piešķirta adrese Zvīņu iela 2, jo izveidotais zemesgabals robežojas ar Zvīņu ielu. Tai pašā laikā objekts ir projektēts ar galveno ieeju no Kolkas ielas puses, kā no galvenā ceļa, kur arī ir izvietota caurlaides ēka un galvenie vārti, bet no Zvīņu ielas puses ir projektēta papildus ieeja, kas ved caur saimniecības pagalmu. Papildus ieejas vārti ir ierīkoti no Kolkas ielas puses, nodrošinot piekļuvi katlu mājai un garāžām, kā arī no Raga ielas puses, pa asfaltēto ceļu šķērsojot blakus esošo zemesgabalu Jaunkēmeri 0601.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas daļēji sakrīt ar zemesgabala Zvīņu ielā 2 īpašuma robežām, tādējādi papildus neapgrūtinot minēto zemesgabalu. Zvīņu ielā ir izbūvēta tikai brauktuve, nav ne gājēju trotuāru, ne veloceļa.



31., 32.attēls. Zvīņu iela pie sanatorijas iebrauktuves un galvenie ieejas vārti no Kolkas ielas puses. Foto M.Kalvāne, 2012.

Nepieciešamās autostāvvietas ir izbūvētas sanatorijas teritorijā. Viesu autotransporta autostāvvietā ir izvietota galvenā korpusa priekšlaukumā, bet darbinieku autostāvvietas atrodas gan pie Zvīņu ielas caurlaides ēkas, gan pie katlu mājas un garāžām saimniecības pagalmā. Sanatorijas viesiem nav nodrošinātas slēgtas autostāvvietas, kā arī nav izbūvētas ērtas autostāvvietas un piebraucamie ceļi pasažieru autobusiem.

Pludmales viesi savas vieglās automašīnas novieto Zvīņu ielas vai Kolkas ielas malās, vietās kur ir atļauta automašīnu novietošana, bet tas apgrūtina autotransporta satiksmi, jo nav speciāli ierīkotu autostāvvietu ne pludmales viesiem, ne arī sanatorijas kompleksa īslaicīgajiem apmeklētājiem.

Teritorijā vai tās tuvumā nav izbūvēti veloceļi, esošais gājēju / veloceļiņš gar Kolkas ielu ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī un nevar nodrošināt ērtu velo satiksmi ar citām pilsētas daļām.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti visi nepieciešamie inženierapgādes ārējie un iekšējie tīkli. Ņemot vērā šo tīklu izbūves vecumu, lielākā daļa no ūdensapgādes un kanalizācijas cauruļvadiem jau ir avārijas stāvoklī, un tiem ir nepieciešama rekonstrukcija.

Kompleksa **ūdensapgāde** tiek nodrošināta no centralizētā Jūrmalas pilsētas ūdensapgādes tīkla ar pieslēgumu Kolkas un Zvīņu ielu krustojumā. Teritorijā izvietots ugunsdzēsības ūdens rezervuārs, kā arī papildus atklāts baseins, kā ugunsdzēsības ūdensapgādes rezerves tilpne. Ārējie ūdensapgādes tīkli nodrošina arī nepieciešamo ugunsdzēsības ūdensapgādi esošajam kompleksam. Sanatorijas ēkās daļēji ir izbūvēta jauna ugunsdzēsības sistēma, bet daļēji saglabāta vecā (sākotnēji ierīkotā).

Minerālūdens ieguve kompleksa vajadzībām tiek nodrošināta no minerālūdens urbuma Slokas ezera krastā (Jaunķemeri 2118). Minerālūdens padeve tiek nodrošināta pa izbūvētiem cauruļvadiem no urbuma vietas līdz ārstniecības korpusam.

Sanatorijas kompleksa **sadzīves kanalizācijas notekūdeņi** tiek novadīti Jūrmalas pilsētas kanalizācijas tīklā (Kolka ielā). Sanatorijas kanalizācijas notekūdeņu novadīšanai pilsētas spiedkanalizācijā ir izbūvēta kanalizācijas notekūdeņu pārsūkņēšanas stacija Kolka ielā 21.

Sanatorijas kompleksa **lietus kanalizācijas sistēma** izbūvēta ar virsūdeņu iesūcināšanu gruntī filtrācijas akās un novadīšanu teritorijas daļā bez necaurlaidīga seguma (zālājos). Centralizēta lietus kanalizācijas sistēma Jaunķemeru rajonā nav izbūvēta.

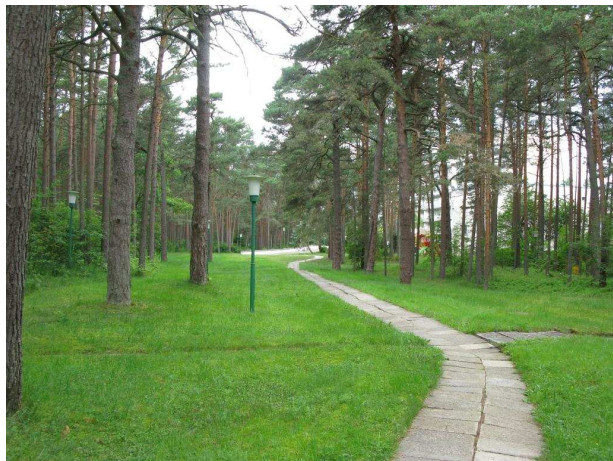
Sanatorijas ēkās ir ierīkota kompleksa centralizēta **apkures sistēma**, kas tiek nodrošināta no sanatorijas teritorijā esošās katlu mājas. Līdz katlu mājai ir izbūvēts vid. spiediena gāzes vads, kas nodrošina iespēju realizēt gāzes apkuri. Teritorijā ir izbūvētas siltumtrases, kas savieno katlu māju ar objektiem, kuros nepieciešams nodrošināt apkuri. Galvenajā korpusā (lit.001.), ārstniecības korpusā (lit.002) un guļamkorpusā Nr.2 (lit.003) ir izbūvēta ventilācijas sistēma ar ventilācijas šahtām parka zonā (skat.21., 22.attēlu).

Elektroapgādes avots – esošā transformatoru apakšstacija TR 25, atrodas blakus esošajā zemesgabalā pie Kolka ielas. Kompleksa elektroapgādei ieguldītas pazemes kabeļu līnijas.

Teritorijā ir izbūvēts arī **sakaru kabeļu tīkls** ar pievienojumu pie esošās sakaru kabeļu līnijas Kolka ielā, kas nodrošina nepieciešamos elektronisko sakaru pakalpojumus



33., 34.attēls. Virszemes ventilācijas šahtas izvietotas ārpus ēkām. Foto M.Kalvāne, 2012



35., 36.attēls. Inženierkomunikāciju koridors un kanalizācijas sūkņu stacija. Foto M.Kalvāne, 2012.

Teritorijā ir izbūvētas pazemes inženierkomunikācijas, par kuru esamību dabā liecina vien no kokiem brīvas zonas parkā vai atsevišķi virszemes inženierbūvju elementi, kas sniedz nelielu priekšstatu par esošajām pazemes būvēm un inženierkomunikāciju izvietojumu (skat. 23., 24.attēlu). detālplānojumā ir noteiktas visu esošo inženierapgādes tīklu un objektu aizsargjoslas atbilstoši LR Aizsargjoslu likuma prasībām.

1.4.5. Pilsētībūvnieciskā situācija un teritorijas izmantošana detālplānojuma teritorijas apkārtnē.

Detālplānojuma teritorija faktiski atrodas kāpu mežā un tiešā detālplānojuma teritorijas tuvumā ēku vai būvju faktiski nav. Tikai Zvīņu ielas pretējā pusē atrodas viena dzīvojamā ēka ar adresi Zvīņu ielā 1. Tuvākā dzīvojamo ēku grupa atrodas Kolka ielas un Jaunkēmeru ceļa krustojumā, kur blakus atrodas arī kafejnīca „Neptūns”.

Taču nelielā attālumā no sanatorijas „Jantarnij Bereg” atrodas **Kūrorta rehabilitācijas centrs „Jaunkēmeri”**, kas ir izvietots teritorijā starp Kolka ielu un Sloka ezeru. 1967.gadā tika uzbūvēta sanatorija „Jaunkēmeri” kā slēgts vienots komplekss.

Kūrorta rehabilitācijas centrs "Jaunkēmeri" ir sertificēta ārstniecības iestāde. Šeit tiek izmantotas plaša spektra dabiskās ārstēšanas iespējas, lai ārstētu sirds un perifēro asinsvadu slimības, balsta un kustību orgānu, mugurkaula slimības, uroloģiskās un ginekoloģiskās saslimšanas, bērnu saslimšanas, vielmaiņas un gremošanas orgānu slimības, kā arī aptaukošanos. Iespējams ārstēties arī pacientiem ar kustību funkciju traucējumiem. KRC "Jaunkēmeri" strādā visu gadu. KRC "Jaunkēmeri" vienlaicīgi var uzņemt 370 pacientus.³

Kūrorta rehabilitācijas centrs – labi aprīkots komplekss, kas sastāv no divām savstarpēji saistītām ēkām: guļamkorpusa 9 stāvos ar visām ērtībām un ārstniecības korpusa. Lai centra viesi un pacienti varētu nokļūt līdz pludmalei, tiek izmantoti divi galvenie gājēju ceļi – viens ir gar detālplānojuma teritoriju esošā Zvīņu iela, bet otrs – Brīzes iela.



37.- 39.attēls. Kūrorta rehabilitācijas centrs "Jaunkēmeri".

Avots: Kūrorta rehabilitācijas centra "Jaunkēmeri" interneta mājas lapa www.jaunkemeri.lv

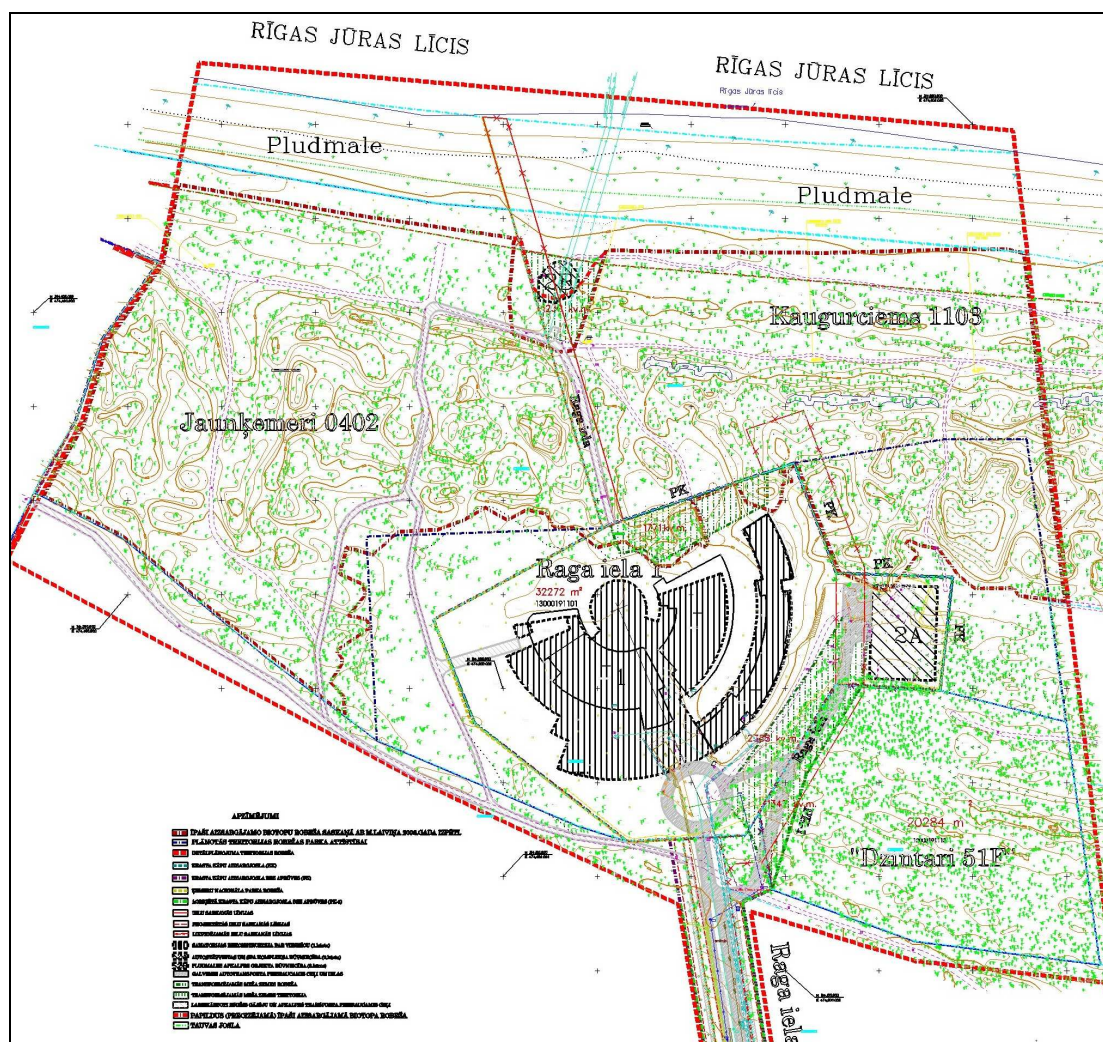
Zemesgabalā **Raga ielā 1**, uz austrumiem no detālplānojuma teritorijas, atrodas nepabeigta sanatorijas kompleksa apbūve, kur galvenā korpusa apjoms ir izbūvēts līdz 7 stāvu augstumam. Arī Raga iela ir palikusi neizbūvēta, ar daļēji izbūvētām pazemes inženierkomunikācijām. No nepabeigtā sanatorijas kompleksa jūrā ir izbūvēti cauruļvadi jūras ūdens padeves nodrošināšanai baseina vajadzībām. Detālplānojuma teritoriju ar zemesgabalu Raga ielā 1 savieno asfaltēts meža ceļš, kas turpinās līdz pat Kauguriem un pārsvarā tiek izmantots gan kā gājēju, gan velosīciņš, vienlaicīgi nodrošinot arī papildus piebrauktuvi detālplānojuma teritorijai.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2002.gada 6.novembra Saistošajiem noteikumiem Nr.11 tika apstiprināts detālplānojums „Jūrmalā, zemesgabalam Kaugurciems 1103 un tam pieguļošajai teritorijai”. Detālplānojums tika izstrādāts kāpu zonas teritorijai Jaunkēmeros no Brīzes ielas līdz Raga ielai un Kaugurciemā no Raga

³ Kūrorta rehabilitācijas centra "Jaunkēmeri" interneta mājas lapa www.jaunkemeri.lv informācija.

ielas līdz Peoniju ielai. Detalizēti tika plānoti zemesgabali „Kaugurciems 1103”, „Dzeguzes 49F” un „Druvas 48F”. 2006.-2008.gadā tika izstrādāti minētā detālplānojuma grozījumi, ar mērķi rekonstruēt esošo apbūvi un attīstīt viesnīcas pakalpojumus zemesgabalā Raga ielā 1. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 21.augusta Saistošajiem noteikumiem Nr.77 tika apstiprināts detālplānojums „Zemesgabaliem Jūrmalā, Raga ielā 1, Dzintari 51F, Kaugurciems 1103, Jaunķemeri 0402.daļa un Raga iela”.

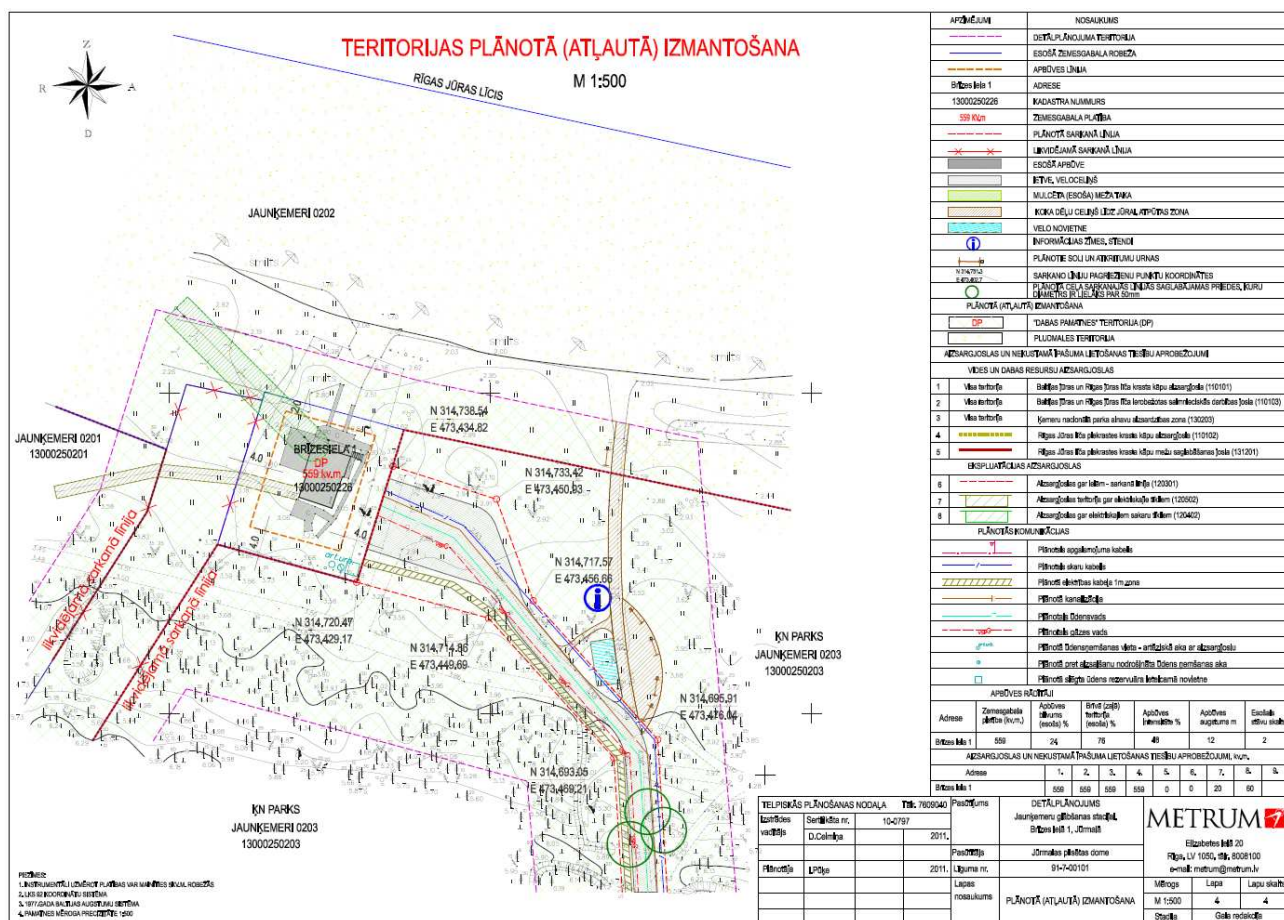
Saskaņā ar spēkā esošā detālplānojuma risinājumiem paredzēta nepabeigtās sanatorijas jaunbūves rekonstrukcija zemesgabalā Raga ielā 1, paredzot tās rekonstrukciju par viesnīcu, ar ārstniecības un atpūtas funkcijām (peldbaseins, SPA centrs, kazino, restorāni, utt.), kā arī Raga ielas izbūves pabeigšana un inženierkomunikāciju izbūve un rekonstrukcija posmā no Talsu šosejas līdz Raga ielai 1. Detālplānojumā noteikts arī maksimālais apbūves augstums – rekonstruējamam sanatorijas kompleksam (viesnīcai) - 8 stāvi ar jumta izbūvi un/vai torni, vai citu arhitektonisku akcentu, kas nepieciešams kopējās arhitektoniskās kompozīcijas harmoniskam noslēgumam, nepārsniedzot 12 stāvu augstumu, bet daudzstāvu autostāvvietu apjomam, SPA un pakalpojumu kompleksam – 3.stāvi. Sanatorijai piegulošo teritoriju plānots attīstīt kā parku, bet pārējā kāpu zonā paredzēts saglabāt esošo kāpu reljefu un aizsargājamo biotopu – mežaino jūrmalas kāpu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2002.gada 6.novembra Saistošajiem noteikumiem Nr.11 glābšanas stacijas izbūve plānota zemesgabalā Jūrmalā, Kaugurciems 1103 (Peoniju ielas galā).



40.attēls. Detālplānojuma fragments zemesgabaliem Jūrmalā, Raga ielā 1, Dzintari 51F, Kaugurciems 1103, Jaunķemeri 0402.daļa un Raga iela (O.Krauklis, 2008)

Avots: Jūrmalas Būvvaldes projektu arhīvs.

Uz rietumiem no detālplānojuma teritorijas jūras krastā ir izvietota **Jaunkemeru glābšanas stacija**. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 17.februāra Saistošajiem noteikumiem Nr.8 tika apstiprināts detālplānojums „Jaunkemeru glābšanas stacijai Jūrmalā, Brīzes ielā 1”. Detālplānojuma risinājums paredz saglabāt un turpmāk attīstīt zemesgabalā Brīzes ielā 1 esošo glābšanas staciju. Detālplānojuma risinājumi paredz Brīzes ielas sarkano līniju korekciju – likvidējot iepriekš noteiktās Brīzes ielas sarkanās līnijas, un noteikt jaunas, atbilstoši reāli dabā esošajam asfaltētajam piebraucamajam ceļam pie glābšanas stacijas. Pārējo detālplānojuma risinājumā iekļauto celinu izvietojums paredzēts uz esošo celinu bāzes.



41.attēls. Detālplānojuma fragments Jaunkemeru glābšanas stacijai Jūrmalā, Brīzes ielā 1 (SIA „Metrum”, 2011) Avots: SIA „Metrum” projektu arhīvs.

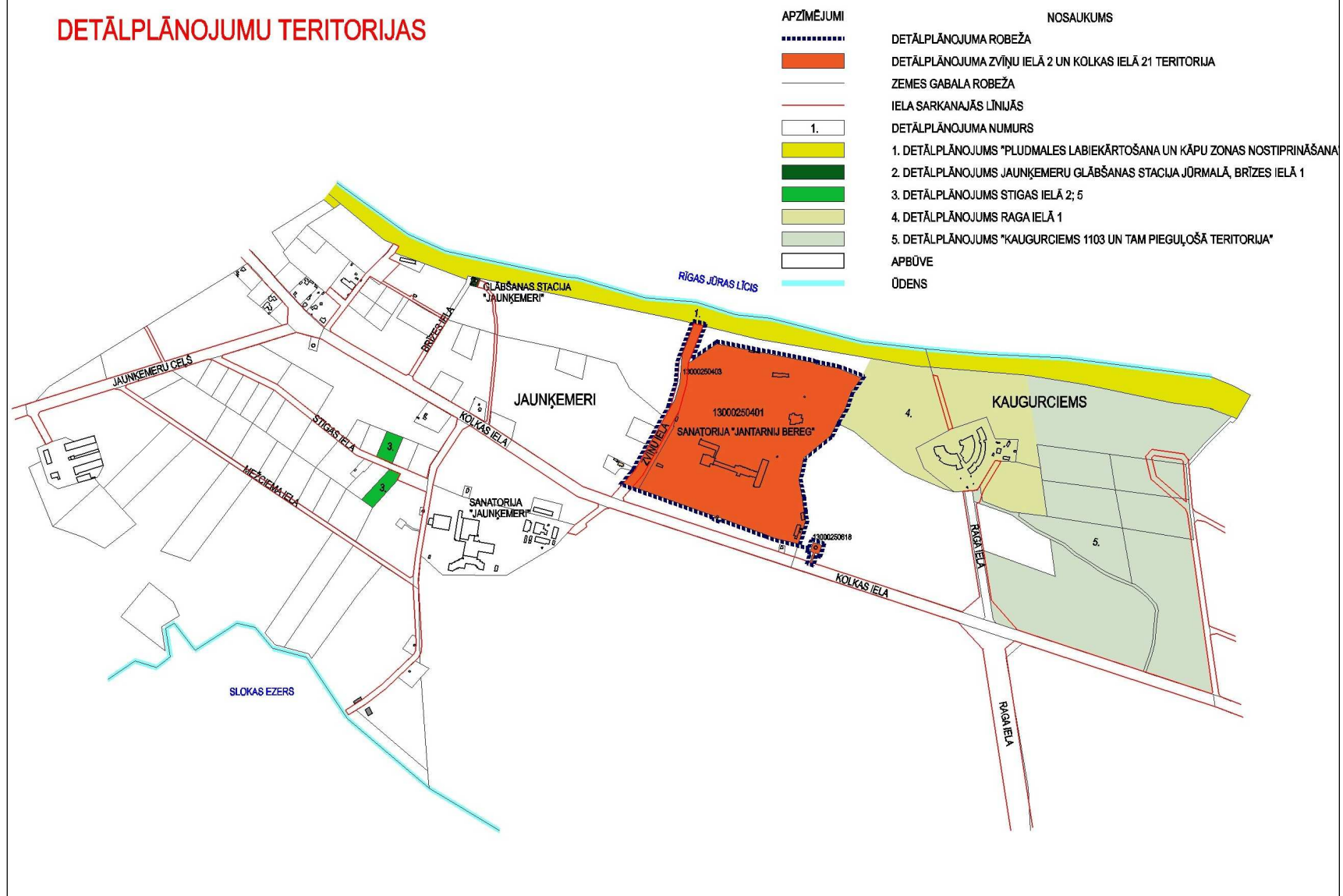
Uz ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas atrodas **priekškāpu josla un pludmale**. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 1.oktobra Saistošajiem noteikumiem Nr.63 tika apstiprināts detālplānojums „Pludmales labiekārtošana un kāpu zonas nostiprināšana”, kas tika izstrādāts Jūrmalas pilsētas teritorijai starp jūru un tauvas joslu visā pilsētas garumā.

Detālplānojumā, detalizējot teritorijas plānojumu, ir izstrādāti pludmales labiekārtojuma, kāpu zonas nostiprinājuma un izeju uz jūru izveidošanas priekšlikumi, vadoties no vides un ekoloģiskajiem apstākļiem, aizsargjoslu likuma, Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumiem, Jūrmalas pilsētas pludmales apsaimniekošanas, higiēnas un peldvietu ierīkošanas noteikumiem, kā arī Latvijas Republikas būvnormatīviem.

42.attēls. Detālplānojumu teritorija Jaunkemeros.

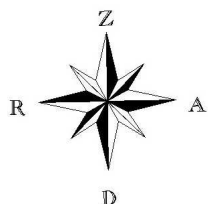
43.attēls. Esošo un plānoto sanatoriju izvietojums Jaunkemeros.

DETĀLPLĀNOJUMU TERITORIJAS

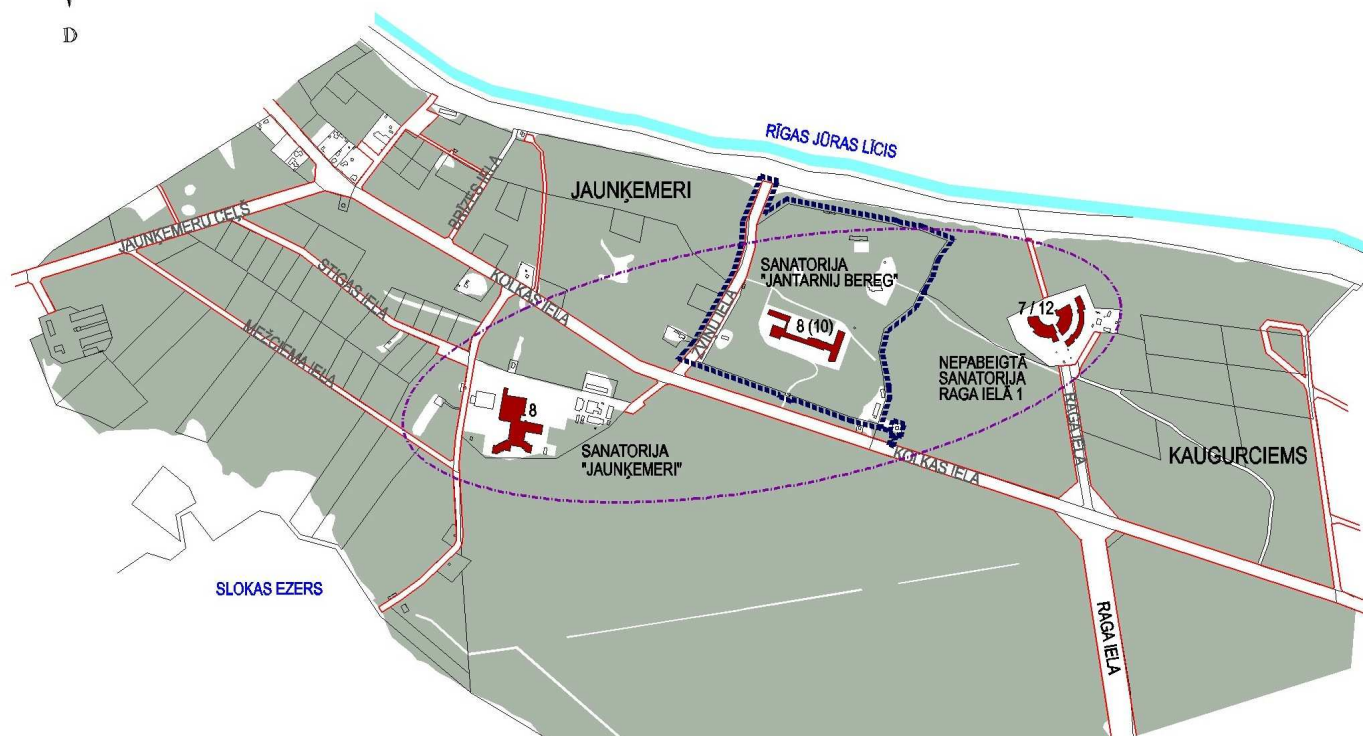


ESOŠO UN PLĀNOTO SANATORIJU IZVIETOJUMS JAUNĶEMEROS

M 1:1000



APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS
.....	DETĀLPLĀNOJUMA ROBEŽA
—	ZEMES GABALA ROBEŽA
—	IELA SARKANAJĀS LĪNIJĀS
—	RĪGAS JŪRAS LĪČA ŪDENSMAĻA
□	ESOŠĀ APBŪVE
■	ESOŠĀ APBŪVE AR STĀVU SKAITU 7 - 8 STĀVI
8 / 10	STĀVU SKAITS (ESOŠAIS / PLĀNOTAIS)
■	MEŽS
○	SANATORIJU IZVIETOJUMA ZONA



Detālplānojumā ir sniegts arī teritorijas reljefa un ģeotehniskais raksturojums. Par pludmales un priekškāpu teritoriju Jaunķemeros ir konstatēts sekojošais: „Nav nepieciešami būtiski krasta aizsardzības pasākumi. Vienīgi nepieciešama esošo kārklu stādījumu saglabāšana un jaunu ierīkošana noskaloto vietās.⁴”

Būvju izvietojums šajās teritorijās nav primārais izmantošanas veids, bet pieļaujams tikai tad, ja tas nepieciešams atļautās izmantošanas nodrošināšanai. Piekļūšana teritorijai divpusēja. Galvenā piekļūšana no sauszemes pa ielām un gājēju takām. Piekļūšana plānota arī pa ūdens ceļu no Rīgas jūras līča puses ar ūdens transporta pieturas vietām Bulluciemā, Dubultos, Asaros.

Krasta kāpu nostiprināšanu detālplānojumā ir paredzēts veikt gar visu Jūrmalas pilsētas jūras piekrasti. Nostiprināšanai ir paredzēts atjaunot esošos kārklu stādījumus, papildinot ar jauniem stādījumiem, kā arī veikt krasta kāpu nostiprināšanu ar inženiertehniskiem paņēmieniem. Lai efektīvāk veiktu inženiertehnisko nostiprinājumu pielietošanu, tiek rekomendēts, pirms tehnisko projektu izstrādāšanas, veikt piekrastes hidrotehnisko modelēšanu, kura palīdzētu noteikt primārās riska zonas un inženiertehnisko nostiprinājumu parametrus, kas ilgtermiņā spētu pasargāt piekrasti no erozijas.

Detālplānojumā noteiktā realizācijas kārtībā ļauj uzsākt nepieciešamo tehnisko projektu izstrādi kāpu un būvju nostiprināšanai Jūrmalas pilsētas pludmales daļā, kurā ir nepieciešama kāpu nostiprināšanas ar inženiertehniskiem risinājumiem. Gājēju izeju uz pludmali labiekārtošanu jāveic neatkarīgi no kāpu nostiprināšanas projektu izstrādes un darbu veikšanas.

Paskaidrojumu rakstu sagatavoja:
Arh. Māra Kalvāne

⁴ Detālplānojums „Pludmales labiekārtošana un kāpu zonas nostiprināšana”, paskaidrojumu raksts, eksperts. G.Eberhards (Jūrmala, 2009).