



LOKĀLPLĀNOJUMS

zemesgabaliem Jūrmalā, 4. līnija 1A, 5. līnija 2
un Bulduri 1304

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Ierosinātājs: SIA "ADLERA"

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"

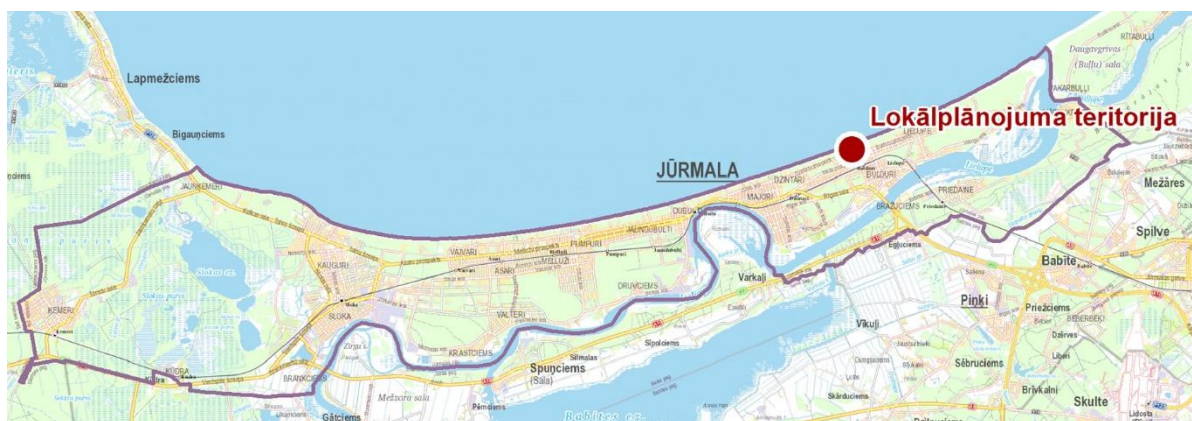
Jūrmala, 2018. gads

SATURS

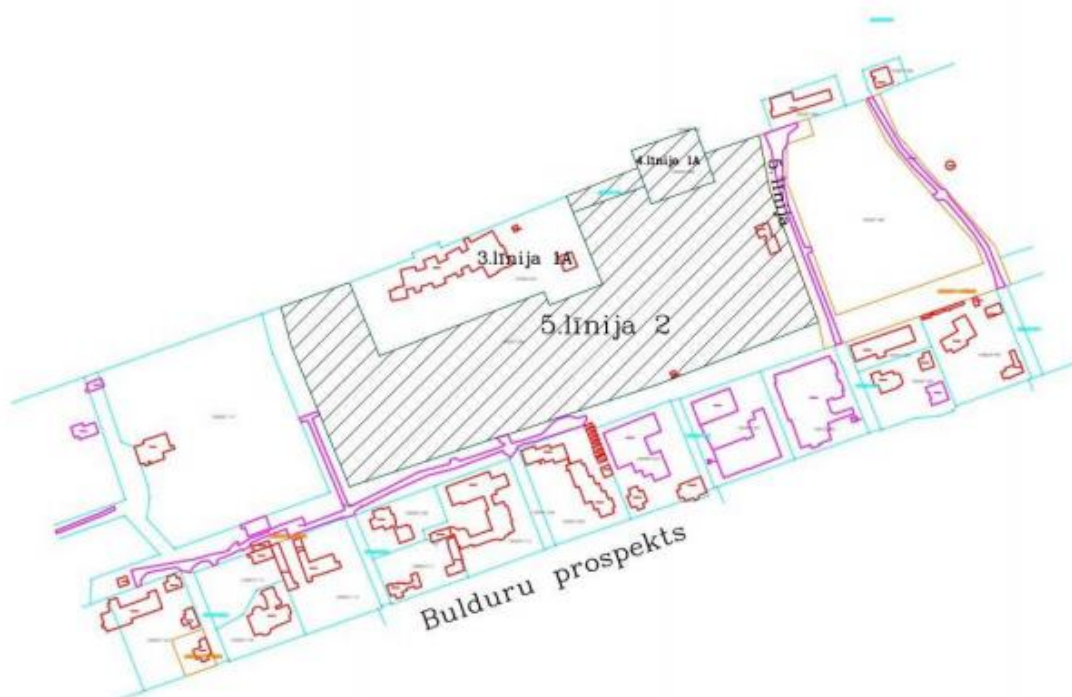
Ievads	4
Lietotie saīsinājumi.....	6
1. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU PAMATOJUMS	7
1.1. Teritorijas novietojums un esošā izmantošana.....	7
1.2. Vietas dabiskie apstākļi un dabas vērtības.....	11
1.2.1. Biotops“2120 Priekškāpas”	11
1.2.2. Biotops “2180 Mežainas piejūras kāpas”	13
1.2.3. Dendroloģiskās vērtības	15
1.2.4. Putni un kukaiņi.....	15
1.3. Lokālpārplānojuma teritorijas konteksts Jūrmalas pilsētas plānotajā attīstībā	17
1.3.1. Detalizēti Jūrmalas pilsētas plānošanas dokumenti.....	18
1.4. Vēsturiskais konteksts	23
2. Lokālpārplānojuma risinājumi	27
2.1. Apbūves koncepcija.....	28
2.1.1. Apbūves izvietojums.....	28
2.1.2. Apbūves vizuālais koncepts.....	31
2.1.3. Publiskās ārtelpas koncepcija.....	35
2.2. Satiksmes infrastruktūra	38
2.3. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums	42
2.3.1. Ūdensapgāde un kanalizācija	42
2.3.2. Elektroapgāde	42
2.3.3. Elektronisko sakaru tīkli	43
2.3.4. Gāzes apgāde	44
2.4. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana	45
2.4.1. Funkcionālais zonējums.....	45
2.4.2. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi	47
3. Lokālpārplānojuma īstenošanas kārtība	50
I pielikums. Kvartāla raksturīgā apbūves blīvuma analīze.....	51
II pielikums. Kvartāla raksturīgā apbūves apjoma analīze	52

IEVADS

Lokālpārplānojums zemesgabaliem 4. līnija 1A, Jūrmalā (kadastra Nr. 1300 007 1303), 5. līnija 2, Jūrmalā (kadastra Nr. 1300 007 1206) un Bulduri 1304, Jūrmalā (kadastra Nr. 1300 007 1304) (turpmāk – lokālpārplānojums) izstrādāts pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 23. novembra lēmumu Nr. 543 (protokols Nr. 19, 37. punkts) „Par lokālpārplānojuma zemesgabaliem 4.līnija 1A, Jūrmalā, 5.līnija 2, Jūrmalā, un Bulduri 1304, Jūrmalā, izstrādes uzsākšanu, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā un darba uzdevuma apstiprināšanu”.



Attēls 1. Lokālpārplānojuma teritorijas novietojums Jūrmalas pilsētā



Attēls 2. Lokālpārplānojuma teritorija, 1.pielikums Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 23.novembra lēmumam Nr.543.

Lokālpārplānojuma izstrādes mērķis, atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam, ir izvērtēt Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas bez apbūves izmaiņas, ielu sarkano līniju izmaiņas piekļuvei un

inženiertehniskās apgādes nodrošinājumam zemes vienībai 4. līnija 1A, Jūrmalā, kā arī **detalizēt teritorijas plānojuma nosacījumus zemes vienībai 4. līnijā 1A**, izvērtējot tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvi - viesu nama būvniecību.

Lokālpārplānojuma teritorijas attīstības un apbūves ieceri izstrādāja arhitektu birojs „MARK arhitekti”, paredzot Jūrmalas pilsētas vēsturiskās apbūves mērogam atbilstošas pansijas attīstību.

Lokālpārplānojuma saturs sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumos Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” noteiktajam:

- I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS ietver lokālpārplānojuma risinājumu pamatojumu, tostarp, teritorijas esošās situācijas raksturojumu, attīstības priekšnosacījumus, saistību ar piegulošajām teritorijām.
- II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMOS definētas konkrētas, detalizētas prasības teritorijas turpmākajai izmantošanai un apbūvei.
- III DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA izstrādāta uz aktuālas, 2018. gadā LKS 92 TM koordinātu sistēmā sagatavotas topogrāfiskās kartes pamatnes mērogā 1:500.

Lokālpārplānojuma izstrādes process atspoguļots ZIŅOJUMĀ PAR LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PROCESU, ietverot paziņojumus un publikācijas presē, publiskās apspriešanas materiālus, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem nosacījumiem un priekšlikumiem.

Lokālpārplānojuma risinājumu sagatavošanai veiktas papildus izpētes un analīzes, kuras ietvertas sadaļā IZPĒTES:

- Ornitologa atzinums, (eksperts Rolands Lebus);
- Atzinums par sugu grupu "Bezmugurkaulnieki", (eksperts Voldemārs Spuņģis);
- Dendroloģiskais novērtējums, (SIA "Labie koki eksperti");
- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par piejūras biotopiem, mežiem un virsājiem (Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle);
- Apbūves koncepcija, Vizuālās ietekmes analīze, Publiskās ārtelpas koncepcija "Karlis Mellenbergs PANSIJA", (SIA "MARK arhitekti").

LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

DU – darba uzdevums lokālplānojuma izstrādei, kas izsniegts ar Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 23. novembra lēmumu Nr. 543 (protokols Nr. 19, 37. punkts) „Par lokālplānojuma zemesgabaliem 4.līnija 1A, Jūrmalā, 5.līnija 2, Jūrmalā, un Bulduri 1304, Jūrmalā, izstrādes uzsākšanu, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā un darba uzdevuma apstiprināšanu”

Lokālplānojums – lokālplānojums zemesgabaliem Jūrmalā, 4. līnija 1A, 5. līnija 2 un Bulduri 1304

Stratēģija- Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010-2030, 2010. gada 16. decembris, lēmums Nr. 825, protokols Nr. 36, 15. punkts

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums- Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošie noteikumi Nr.8.

NILM- Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis

TIAN- teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

TP- teritorijas plānojums

VAN - Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumi Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”

VARAM- Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija

1. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU PAMATOJUMS

1.1. Teritorijas novietojums un esošā izmantošana

Lokālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Bulduros, starp 2. līniju un 5. līniju, tiešā pludmales tuvumā.



Attēls 3. Lokālplānojuma teritorijas apkārtnes konteksts

Lokālplānojuma teritorija robežojas ar Bulduru pludmales nogabalu, kurā noteikta Mierīgās atpūtas zona. Pludmales teritorijā, iepretim Lokālplānojuma teritorijai atrodas pludmales pakalpojumu objekts "Legend Beach".

Aptuveni 100 līdz 150 m attālumā, 6. līnijas galā, ir Bulduru glābšanas stacija.

Attēls 4. Objekts Legend Beach iepretim Lokālplānojuma teritorijā





Attēls 5. Lokālplānojuma teritorijai pieguļošā Bulduru pludmale

Lokālplānojuma teritorijas kopējā platība ir 4 ha (39 936m²). Tajā, atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas datiem, ietilpst 3 zemes vienības:

Adrese	4. līnija 1A	5. līnija 2	Bulduri 1304
Kadastra Nr.	1300 007 1303	1300 007 1206	1300 007 1304
Platība	1858 m ²	37 390m ² / 3,7ha	688 m ²
Piederība	Juridiska persona	Valsts, Finanšu ministrijas valdījumā	Pašvaldība
Zemes lietošanas veids	pārējā zeme	29 990 m ² mežu zeme, 7400 m ² pārējā zeme	pārējā zeme
NILM	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	36190 m ² - Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa 1200m ² - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa

Lokālplānojuma teritorijas lielākajā daļā veikts labiekārtojums un izveidots parks ar dažāda ieseguma ceļiņu tīklu, kas savieno teritoriju ar to ieskaujošajām pilsētas ielām.



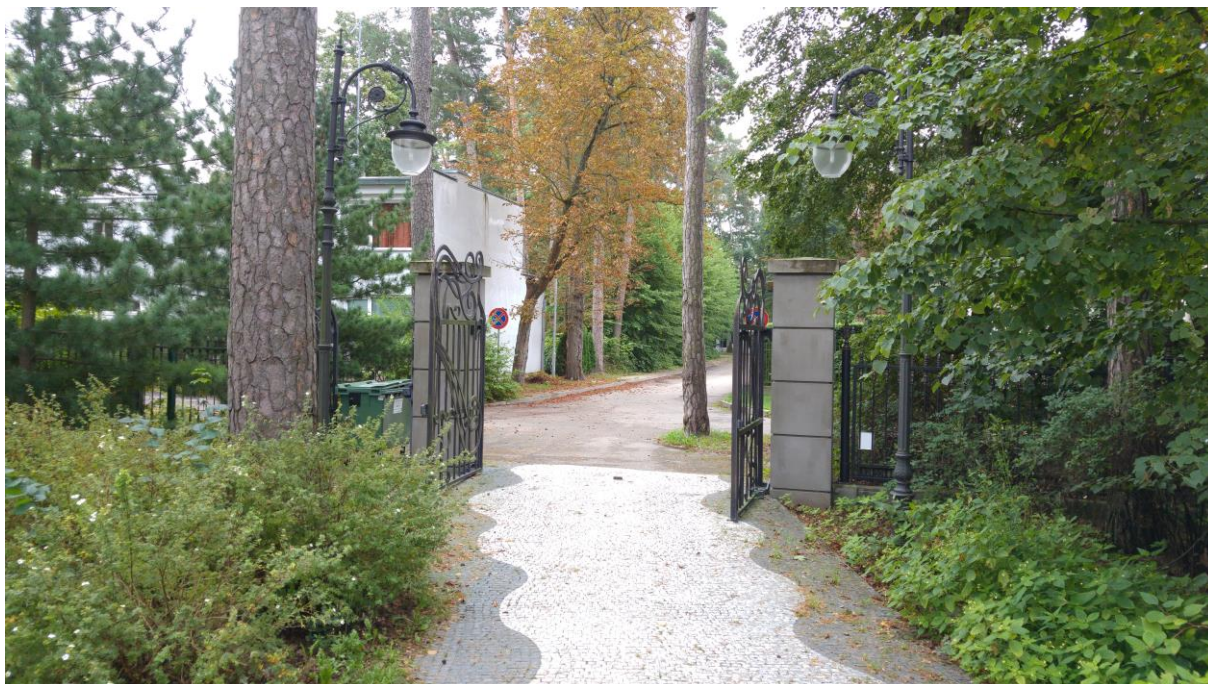
Attēls 6. Labiekārtojums Lokālpārplānojuma teritorijā

Gar celiņiem izvietoti soliņi, apgaismojums, atkritumu urnas. Atsevišķās vietās veidotas apstādījumu grupas. Teritoriju šķērsojošā 4.līnija ir izbūvēta un labiekārtota, nodrošinot piekļuvi Zilā karoga Bulduru pludmalei.



Attēls 7.un 8. Lokālpārplānojuma teritorijā Izbūvētā piekļuve pludmalei, 4.līnija.

Parka teritorija ir iežogota, koncentrējot un organizējot gājēju plūsmu caur konkrētām ieejas vietām parka teritorijā, atbilstoši izbūvētajiem parka celiņiem.



Attēls 9. Izbūvēts parka ceļš un ieeja Lokālpārplānojuma teritorijā no 3.līnijas

Parka teritorijā uz valstij piederošās zemes vienības 5. līnija 2 (kad.Nr.13000071206) atrodas juridiskai personai piederošās būve (dārza māja) ar kadastra apzīmējumu Nr. 13000071206002, kā arī inženierbūves ar kadastra apzīmējumiem Nr. 13000071206001 (transformatora apakšstacija) un Nr. 13000071206003.



Attēls 10. Būve zemes vienībā 5. līnija 2. Skats no 5.līnijas, pludmales puses.¹

¹ www.google.maps.lv

1.2. Vietas dabiskie apstākļi un dabas vērtības

Lokālpārplānojuma teritorija neietilpst īpaši aizsargājamās dabas teritorijās vai Eiropas aizsargājamo dabas teritoriju tīklā Natura 2000, bet ņemot vērā tās dabiskos apstākļus, Lokālpārplānojuma izstrādes procesā ir veikta detalizēta bioloģiskās daudzveidības izpēte² (skat. sadaļu Izpētes), t.sk.:

- biotopu un veģetācijas izpēte, kas ietver Eiropas savienības aizsargājamo biotopu aizņemto teritoriju un īpaši aizsargājamo augu dzīvotņu identificēšanu,
- bezmugurnieku, t.sk. kukaiņu faunas izpēte,
- ornitofaunas izpēte,
- aizsargājamo koku (dižkoku) izpēte,
- īpaši vērtīgu un saglabājamu koku identificēšana.

Atbilstoši biotopu un sugu eksperta vērtējumam, dabiskas platības veido aptuveni 38%, daļēji dabiskas - 36%, bet ruderālas - 26% no kopējās teritorijas platības.

Lokālpārplānojuma teritorijas lielāko daļu aizņem dabas teritorijas. Pārējo teritoriju veido dažāda veida seguma celiņi un nelielā teritorijā- apbūve. Veģetācijas izpētē Lokālpārplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, bet tajā konstatēta Latvijā īpaši aizsargājama kukaiņu suga - priežu svekotājkoksngrauzis *Nothorina muricata*.

Lokālpārplānojuma teritorijā konstatēti Latvijas piejūras teritorijām raksturīgi piekraste biotopi "2120 Priekškāpas" un "2180 Mežainas piejūras kāpas", kas ir Eiropas nozīmes aizsargājamie biotopi. (skat. Grafiskās daļas karti "Dabas vērtības").

Ņemot vērā teritorijas dabiskos apstākļus, Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļautas detalizētas un konkrētas prasības teritorijas izmantošanai, nodrošinot teritorijas izmantošanu saudzējot tajā esošās dabas vērtības.

1.2.1. Biotops "2120 Priekškāpas"

Biotops "2120 Priekškāpas" ir mainīgas kāpas, kur notiek aktīva smilšu pārpūšana un kas veido jūras krasta līnijai paralēlu vienu vai vairākus kāpu vaļņus. Priekškāpām ir liela nozīme dabiskas barjeras veidošanā un piekrastes biotopu kompleksa funkcionēšanas nodrošināšanā. Vienlaicīgi šīs kāpas ir augstvērtīgi ainaviski resursi.

Priekškāpās dominē graudzāļu *Gramineae* dzimtas sugas, smiltāja kāpuniedre *Ammophila arenaria* vai kāpukviesis *Leymus arenarius*, kā arī smilts auzenes *Festuca arenaria*, slotiņu cieras *Calamagrostis*. Veģetācija atšķiras dažādās kāpu nogāzēs: jūras pusē galvenokārt dominē smiltāja kāpuniedre un citas psamofītiskās graudzāles, aizvēja pusē, kur augu sugu vairāk, čemurainā mauraga *Hieracium umbellatum*, jūrmalas pārkonamoliņš *Anthyllis maritimus* un lauka vībotne *Artemisia campestris*. Nereti priekškāpās dominē smiltāja vītola *Salix daphnoides* vai klūdziņu kārklā *S.viminalis*, kā arī rievainās rozēs *Rosa rugosa* audzes, kuras atsevišķās vietās ir stādītas, bet daudzviet izplatījušās pašas. Minētās rozēs *Rosa rugosa* sastopamas arī lokālpārplānojuma teritorijā konstatētajā biotopā, un, atbilstoši eksperta atzinumam, tās vēlams saglabāt³.

² Izpētes veiktas 2018. gada pavasarī (aprīlis-jūnijs).

³ Eiropas savienības aizsargājamie biotopi Latvijā, Noteikšanas rokasgrāmata, 2. precizēts izdevums, 2013. gads, Latvijas Dabas fonds un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija



Attēls 11. Rievainās rozes *Rosa rugosa* audzes Lokālpārvaldības teritorijā konstatētajā biotopā "2120 Priekškāpas"

Lokālpārvaldības teritorijā konstatētā biotopa "2120 Priekškāpas" kvalitāte vērtēta kā vidēja līdz laba. Atbilstoši eksperta atzinumam, biotopu "2120 Priekškāpas" esošajā situācijā negatīvi ietekmē:

- jūras viļņu, vēja erozija;
- izbradāšana;
- invazīvu augu sugu izplatība poligona robežjoslā ar biotopu "2180 Mežainas piejūras kāpas".

Biotopu apdraudošie faktori būtu tā apbūve, samazinot vai fragmentējot biotopu, kā arī veidojot atklātus bezveģetācijas laukumus, kas pastiprina erozijas intensitāti.

Atbilstoši metodiskajam materiālam "Vadlīnijas jūras krasta erozijas seku mazināšanai", Lokālpārvaldības teritorijas jūras piekrastes zona ietilpst 3. erozijas klasē, kam raksturīga nozīmīga epizodiska erozija, kuras kompensācija nenotiek pilnā apmērā.

Atbilstoši eksperta atzinumam (skat. sadaļu Izpētes, Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par piejūras biotopiem, mežiem un virsājiem (Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle), biotopa "2120 Priekškāpas" saglabāšanai un aizsardzībai ievērojami šādi pasākumi:

- apbūvi veikt ārpus biotopa platības;
- neparedzēt taku vai ceļu ierīkošanu pāri biotopam;
- nav pieļaujama biotopam raksturīgo koku un krūmu izciršana biotopa platībā. Pieļaujama kārkļu apgriešana aptuveni 70 cm augstumā virs zemes.

- biotopa platībā saglabājama dabiskā zemsedze, nav pieļaujama zālienu un apstādījumu ierīkošana.
- būvdarbi veicami saglabājot dabisko reljefu.
- bezveģetācijas laukumus ieteicams nosegt ar zaru, skujkoku mežizstrādes atlikumu, mulčas, izskalotu jūraszāļu, oļu klājumu vai tīklu, ģeotekstila, kārkļu klūgu pinumu, utml. materiālu.

1.2.2. Biotops “2180 Mežainas piejūras kāpas”

Biotops “2180 Mežainas piejūras kāpas” ir ilgstoši dabiski vai pusdabiski meži uz piejūras kāpām ar labi attīstītu kokaudzes struktūru un raksturojošo, ar mežu saistīto sugu kopu. Augu sugu sastāvs ir izteikti variabls atkarībā no katras vietas lokālajām īpatnībām un stāvokļa. Šajā biotopā iekļauj arī pusdabiskus mežus ar tipisku zemsedzi, kas attīstījušies no stādītiem mežiem.

Lokālplānojuma teritorijā biotops “2180 Mežainas piejūras kāpas” konstatēts 3 ha platībā. Jūrmalas pilsētā kopumā biotops “2180 Mežainas piejūras kāpas” konstatēts 469 ha platībā, Latvijā- 60 000 ha, savukārt, Eiropā 127 7190 ha platībā.

Lokālplānojuma teritorijā konstatēto biotopu veido teritorijā esošās meža zemes, kas atbilst Eiropas nozīmes aizsargājamā biotopa kritērijiem, t.i., teritoriju veido eolie nogulumu Piejūras zemienē un teritorija apaugusi ar priežu sausieņu mežu/priedēm, kam izteikta kokaudzes struktūra un raksturīga zemsedze. Biotops neatbilst Latvijā īpaši aizsargājama biotopa kritērijiem (MK not.350, “Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu”).

Lokālplānojuma teritorijā esošā biotopa kvalitāti ietekmē eitrofikācija, kas raksturīga piepilsētas un apdzīvotās vietās esošiem mežiem, kad vides piesārņojuma rezultātā, mežā izplatās bagātīgākās vietās augošas augu sugas (parastā kamolzāle *Dactylis gomerata*, podagras gārša *Aegopodium podagraria* u.c.) ar lielāku biomasu, palielinās krūmu stāva biežība, sevišķi izplatās parastā kļava *Acer platanoides*, vārpainā korinte *Amelanchier spicata*. Šo sugu izplatība, sadaloties lakstaugiem un krūmu lapām, vēl vairāk pastiprina vides eitrofikāciju. Blīvā krūmu stāva dēļ, zemsedzei piekļūst niecīgs daudzums gaismas, kā rezultātā priežu sausieņu mežiem raksturīgās oligotrofās, gaismas prasīgās sugas pamazām izzūd.



Attēls 12 un 13. Biotops “2180 Mežainas piejūras kāpas” lokālplānojuma teritorijā, zemes vienībā 4.līnija 1A.

Norādīts arī, ka atsevišķās platībās teritorija tiek kopta, ierīkoti zālieni un apstādījumi. Tiek veidota estētiski pievilcīga, cilvēkiem patīkama parkveida ainava, kas nav saistīta ar meža dabisko attīstību un samazina dabisko elementu īpatsvaru.

Biotopa piemērotākā apsaimniekošana ir regulāra krūmu stāva retināšana, izcērtot parasto kļavu un vārpaino korinti, bet saglabājot dabiskos mežos augošās sugas – pīlādžus, krūklus, ozolus, lazdas, segliņus, vērenes, kā arī priedes. Nocirstie krūmi no teritorijas jāizvāc.

Ieteicama atklātas augsnes laukumu veidošana līdzenajās vai viegli viļņainajās platībās, kur izveidojies blīvs graudzāļu apaugums. Laukumi veidojami dažādos izmēros un formās ap 25 m² lieli. Procesa laikā tiek novākta auglīgā augsnes virskārta, līdz atsedzas minerālaugsne. Piemērojama arī zemsedzes pļaušana vietās, kur dominē priežu mežam neraksturīgas augu sugas. Pļaušana jāveic uzmanīgi, saglabājot jaunās priedītes.

Teritorijās, kur veikta zālienu un apstādījumu ierīkošana, ieteicama pakāpeniska dabiskās veģetācijas un mežam raksturīgas struktūras atjaunošana. Nebūtu pieļaujama zālienu un apstādījumu paplašināšana, kā arī jaunu celiņu un citu būvju ierīkošana. Apstādījumu veidošanai ieteicams izmantot dabiskos priežu mežos augošās augu sugas, piemēram, viršus, mētrājus, kadiķus, māršilu, papardes un citas biotopam atbilstošās sugas.

Atbilstoši eksperta atzinumam (skat. sadaļu Izpētes, Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par piejūras biotopiem, mežiem un virsājiem (Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle), biotopa "2180 Mežainas piejūras kāpas" saglabāšanai un aizsardzībai, ievērojami šādi pasākumi:

- paredzēt vieglas konstrukcijas ēkas izbūvi, novietojot to uz pāļiem, vai izmantojot pēc iespējas līdzenāku platību, maksimāli izvairoties no dabiskā reljefa izmaiņām;
- ceļa izbūvi plānot pēc iespējas mazākā platībā un līdzenākā vietā, maksimāli izvairoties no koku ciršanas;
- celiņu segumu ieteicams veidot no dabiskai videi piemērotiem materiāliem, piem. šķembām, atsijām, koka, utml.
- ārpus apbūves platībām maksimāli saglabājams dabiskais reljefs un zemsedze, kā arī koku stāvs;
- biotopa platībā nav pieļaujama zālāju vai apstādījumu ierīkošana.

1.2.3. Dendroloģiskās vērtības

Lokālpārvaldes izstrādes ietvaros veikts teritorijas dendroloģisko vērtību novērtējums, kura ietvaros identificēti koki, kurus būtu ieteicams saglabāt, potenciālie dižkoki, kā arī konstatēts koks, kurš atbilst dižkoka kritērijiem.

Atbilstoši MK noteikumu Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikumam, valsts nozīmes dižkoka statusam atbilst koks *Pinus Sylvestris* (Parastā priede), kam piešķirts aizsardzības Nr. 49477. Priedes augstums sasniedz aptuveni 23 m, apkārtmērs 1.3m augstumā no zemes- 2.57 m.⁴

Kokam noteikta aizsargzona vainaga projekcijas platībā, kā arī 10 metru platā joslā no tās (mērot no aizsargājamā koka vainaga projekcijas ārējās malas). Koks atrodas Lokālpārvaldes teritorijas dienvidu malā, starp 4. un 5. līniju. (skat. Grafiskās daļas karti "Dabas vērtības").



Attēls 14. Valsts nozīmes dižkoks Nr.49477

Lokālpārvaldes teritorijas apsekošanas laikā konstatēti 113 īpaši vērtīgi koki (priedes), kā arī četri potenciālie dižkoki, kuri nākotnē varētu sasniegt normatīvajos aktos noteiktos valsts nozīmes aizsargājama koka izmērus. (skat. Grafiskās daļas karti "Dabas vērtības"). Lokālpārvaldes risinājumi paredz potenciālajiem dižkokiem jau šobrīd noteikt aizsargzonu vainaga projekcijas platībā, kā arī 10 metru platā joslā no tās, ņemot vērā, ka lokālpārvaldes īstenošanas laikā koki var sasniegt valsts nozīmes dižkokiem atbilstošus parametrus.

1.2.4. Putni un kukaiņi

Ņemot vērā teritorijas specifiku, Lokālpārvaldes izstrādes ietvaros veikta arī bezmugurņieku, t.sk. kukaiņu faunas izpēte un ornitofaunas izpēte.

Putni un dzīvotnes

Putni un to dzīvotņu identificēšanai, eksperts Rolands Lebusis teritoriju apsekoja 2018. gada aprīļa beigās. (skat sadaļu Izpētes). Apsekošanas laikā nav konstatēta neviena īpaši aizsargājama putnu suga, kā arī nav atrasts neviens atbilstošu dimensiju dobums, kas būtu piemērots šādos mežos mītošu īpaši aizsargājamo putnu sugu ligzdošanai. Eksperts vērtē, ka Lokālpārvaldes teritorijas ornitoloģiskā nozīmība ir zema putnu ligzdošanas periodā un mēreni nozīmīga migrāciju periodā. Eksperts uzskata, ka Lokālpārvaldes teritorijā plānotā apbūve neradīs būtisku ietekmi uz savvaļas putnu populācijām.

Bezmugurkaulnieki

Eksperts Voldemārs Spuņģis 2018. gada aprīļa beigās apsekoja Lokālpārvaldes teritoriju, lai konstatētu aizsargājamas bezmugurkaulnieku sugas. Ekspertējamā teritorijā konstatēta Latvijā īpaši aizsargājama

⁴ SIA "LABIE KOKI eksperti" slēdziens, 2018. gada 26.maijs

suga - priežu sveķotājkoksngrauzis *Nothorino muricoto*. Priežu sveķotājkoksngrauzis konstatēts divos kokos teritorijas dienvidu un dienvidrietumu malā, (skat. grafiskās daļas karti "Dabas vērtības")

Kokiem, kurās konstatēts priežu sveķotājkoksngrauzis, ir jāveic tādi biotehniskie pasākumi, lai tos atbrīvotu no noēnojuma, ko var izraisīt invazīvās sugas, piemēram, korintes un citas. Eksperts secina, ka Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktais Dabas un apstādījumu teritorijas (DA3) zonējums teritorijai ar kadastra Nr. 13000071206, kurā konstatēta īpaši aizsargājamā suga -priežu sveķotājkoksngrauzis, nodrošinās sugas pastāvēšanu ilgtermiņā.

Plānotā apbūve teritorijā ar kadastra Nr. 13000071303, 4.līnija 1a, neietekmēs kādu īpaši aizsargājamu bezmugurkaulnieku sugu.



Attēls 15 un 16. Labiekārtojuma objekti kukaiņu daudzveidības palielināšanai Lokālpārvaldes teritorijā

Publiskās apbūves teritorijas (P41) atļautās izmantošanas ir Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri; Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti, kūrorta objekti; Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido glābšanas stacijas; Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti; Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti.

Pārējā lokālpārplānojuma teritorijā, ārpus sarkanajām līnijām, noteikts funkcionālais zonējums **Dabas un apstādījumu teritorija (DA3)** (skat. grafiskās daļas karti „Teritorijas funkcionālais zonējums atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam”), ar galvenajiem izmantošanas veidiem Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001) un Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Atļautais labiekārtojums: gājēju un velosipēdistu celiņi, laipas, kāpnes, tiltiņi un takas, soli, galdi, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un stendi, lapenes, nojumes, terases, skatu platformas un skatu torņi, skatu vietas, piebrauktuves, transporta līdzekļu stāvvietas, ugunsкура vietas, viegla konstrukcijas būves brīvdabas sporta spēlēm, kultūras un izklaides pasākumiem, pludmales ģērbtuves, pludmales sporta spēļu un rotaļu konstrukcijas, pludmales dušas, tualetes. Ja labiekārtojuma projekta īstenošanai nepieciešama meža zemes transformācija, projekta sastāvā veic biotopu izpēti un risinājumus izstrādā, pamatojoties uz tās rezultātiem.

Nelielā teritorijas daļā, zemes vienībā ar kadastra Nr.1300 007 1304 noteikts funkcionālais zonējums **Dabas un apstādījumu teritorija (DA5)**, kur definēti papildizmantošanas veidi, pieļaujot Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūvi (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības tirdzniecības objekts, sabiedriskās ēdināšanas objekts, tirdzniecības vieta (kiosks ar apbūves laukumu līdz 25 m²) ar apbūves augstumu līdz 6m un maksimālo apbūves blīvumu 3%.

Teritoriju ZR-DA un DR-ZA virzienos šķērso **Transporta infrastruktūras teritorijas (TR1)** koridori sarkanajās līnijās, kas primāri paredzēti gājēju plūsmas infrastruktūras izveidei un piekļuves nodrošināšanai zemes vienībām.

1.3.1. Detalizēti Jūrmalas pilsētas plānošanas dokumenti

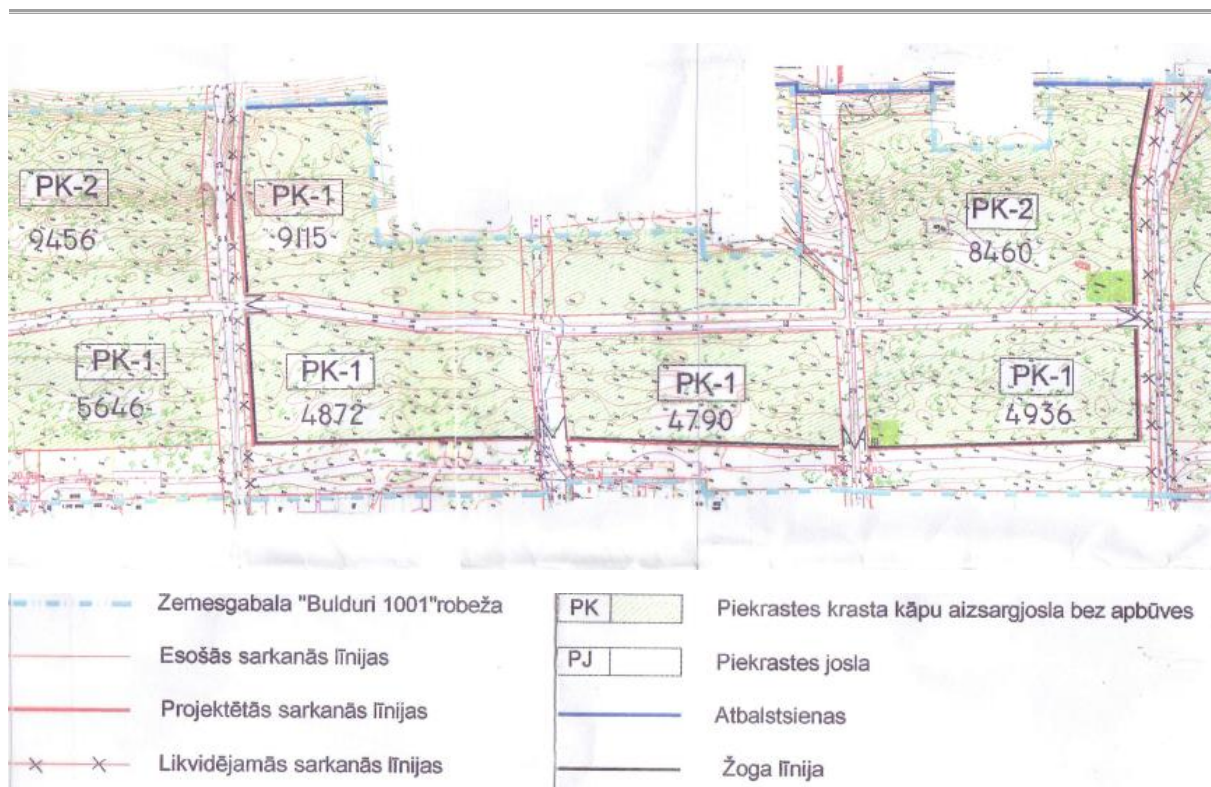
Detālplānojums "Zemes gabalam "Bulduri 1001""

Lokālpārplānojuma teritorijā ir spēkā ar 2004. gada 1. decembra lēmumu Nr.22 "Par detālplānojuma projekta "Bulduri 1001" saistošās daļas apstiprināšanu" (protokols Nr.26, 10.punkts) apstiprinātais detālplānojums "Zemes gabalam "Bulduri 1001"". Detālplānojuma risinājumi attiecas uz Lokālpārplānojuma teritorijā ietilpstošajām zemes vienībām 5. līnija 2 (kadastra Nr. 1300 007 1206) un Bulduri 1304, (kadastra Nr. 1300 007 1304).

Lokālpārplānojuma teritorijā ietilpstošajās zemes vienībās noteikta "Dabas pamatnes" teritorija ar Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslas statusu PK-1 un PK-2.

PK-1 teritorija ir parks kā dabiska un cilvēki veidota teritorija (bez apbūves), paredzot, ka teritorijā starp 4. un 5. līniju noteiktā laukumā atļauts izvietot inženiertehnisku būvi.

PK-2 teritorijā atļauta apbūve attēlotajās apbūves vietās, kas Lokālpārplānojuma teritorijā ir dzīvoklis kā palīgizmantošana vienā apjomā ar saimniecības ēku.



Attēls 18. Detālplānojums "Zemes gabalam "Bulduri 1001"". Plānotā teritorijas izmantošana.

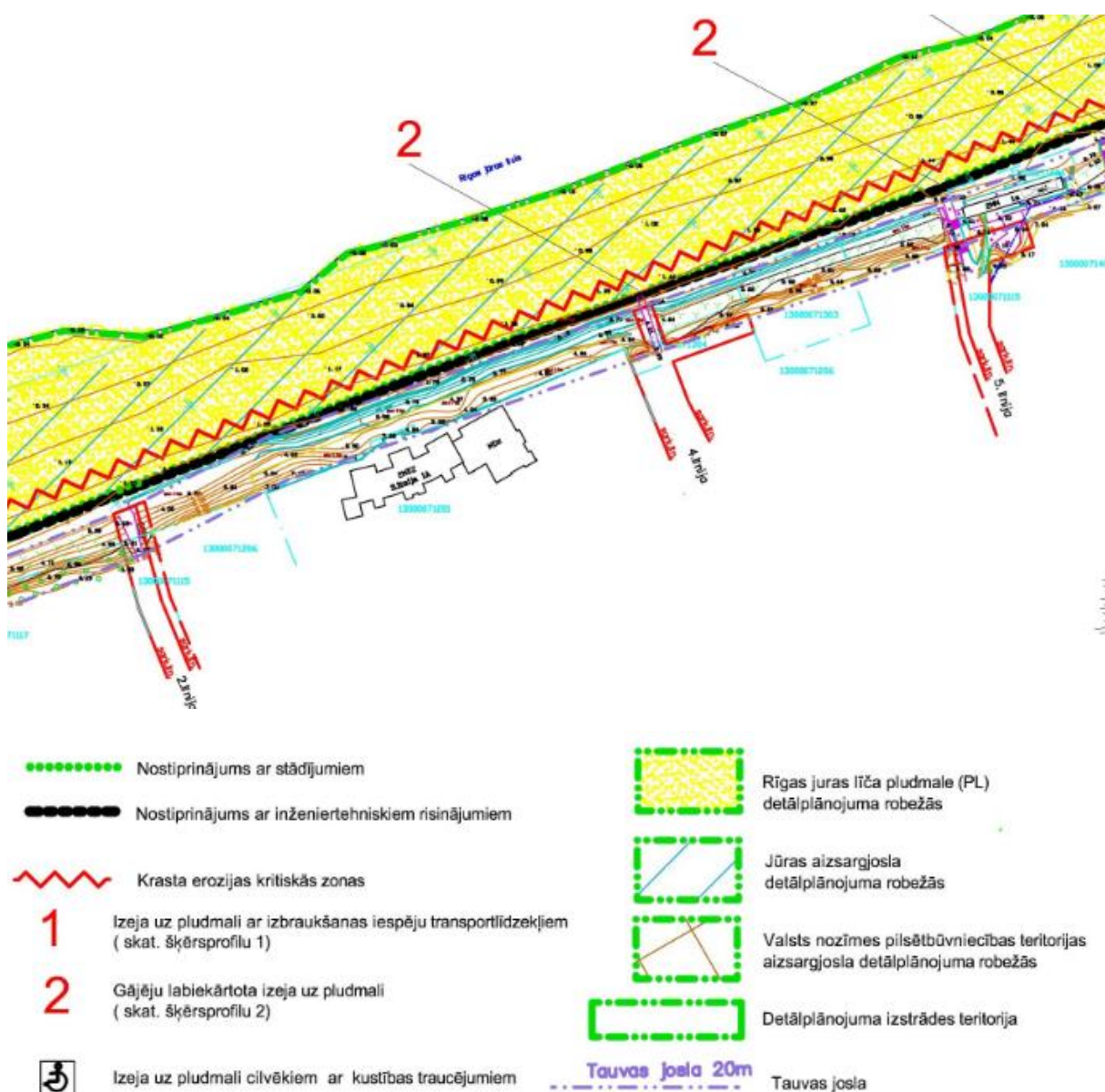
Lokālpārplānojuma teritorijā detālplānojums vērtējams kā īstenots. Nav veikta piekļuves izbūve zemes vienībai 4.līnija 1a, kuru Lokālpārplānojuma risinājumi paredz veidot no 5.līnijas. (skat. sadaļu 2.Lokālpārplānojuma risinājumi). Ņemot vērā, ka detālplānojuma risinājumi izstrādāti kompleksi plašākai teritorijai kā Lokālpārplānojuma teritorija, Lokālpārplānojuma TIAN noteikts, ka "Lokālpārplānojuma teritorijā nav spēkā ar 2004. gada 1. decembra lēmumu Nr.22 "Par detālplānojuma projekta "Bulduri 1001" saistošās daļas apstiprināšanu" (protokols Nr.26, 10.punkts) apstiprinātajā detālplānojumā "Zemes gabalam "Bulduri 1001"" noteiktie piekļuves risinājumi (sarkanās līnijas) zemes vienībai 4.līnija 1a, posmā no 4.līnijas līdz zemes vienības robežai".

Detālplānojums "Pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā"

Lokālpārplānojuma teritoriju tieši skar risinājumi, kas noteikti ar 2009. gada 1. oktobra lēmumu Nr.745 "Par detālplānojuma pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā galīgās redakcijas apstiprināšanu" (protokols Nr.23, 34.punkts) apstiprinātajā detālplānojumā.

Detālplānojuma uzdevums ir sabalansēt Jūrmalas iedzīvotāju un sabiedrības intereses, kas izteiktas Jūrmalas teritorijas plānojumā un tālāk tiek konkretizētas detālplānojumā, lai varētu uzsākt krasta kāpas nostiprināšanas un teritorijas labiekārtošanas tehnisko projektu izstrādi.

Atbilstoši detālplānojumā iekļautajam eksperta G. Eberharda vērtējumam, Dubultu-Bulduru krasta posms ir kritiskākais Jūrmalas pilsētā. Paaugstinātā erozijas riska vieta izveidojas tāpēc, ka no Pumpuriem līdz Bulduriem krasta līnija no ZR pagriežas rietumu-austrumu virzienā un tāpēc ZR vētru laikā pret šo krasta iecirkni ir vērsta galvenā viļņu darbība. Sākot ar 2001.gadu Dubultu – Bulduru krasta posmā vētrās viļņi ir noskalājuši visu pēc postošās 1969. gada vētras ar kārkļu stādījumiem atjaunotās priekškāpas joslu un erozija sniedzas tālāk iekšzemes virzienā.



Attēls 19. Detālplānojums pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un aprobežojumi.

Eksperts uzskata, ka nepieciešams projekts vienotas Dubultu- Bulduru krasta aizsardzības sistēmas izveidei pret noskalošanu vētrās. Projektā gar jau erodētās kāpas kraujas piekāji paredzami divpakāpju gabioni, ņemot vērā to, ka maksimālais vējuzplūdu ūdens līmenis spēcīgā vētrā var sasniegt 2 m atzīmi, bet viļņi – pret stāvkrastu vēl 0.5-1 m augstāk. Pludmalē ar gabioniem nostiprinātā krasta priekšā ierīkojami kārkļu stādījumi, lai veidotos priekškāpa.

Gar Lokālplānojuma teritorijā ietilpstošās zemes vienības 4.līnija 1a robežu ar pludmali paredzēti nostiprinājumi ar inženiertehniskiem risinājumiem, kā arī nostiprinājums ar stādījumiem. Gan 4.līnijas, gan 5.līnijas galā uz pludmali paredzētas labiekārtotas noejas gājējiem.

Detālpārplānojums pludmales nogabalam no 5.līnijas līdz 4.līnijai

Lokālpārplānojuma teritorijā ietilpstošā zemes vienība 4.līnija 1a robežojas ar pludmales nogabalu, kuram izstrādāts un spēkā esošs ar Jūrmalas pilsētas domes 2018. gada 26.aprīļa lēmumus Nr.196 (p.6, 51.punkts)

“Par detālpārplānojuma zemesgabala Jūrmalā ar kadastra apzīmējumu 1300 007 0101 daļai – pludmales nogabalam no 5.līnijas līdz 4.līnijai, apstiprināšanu” apstiprināts detālpārplānojums

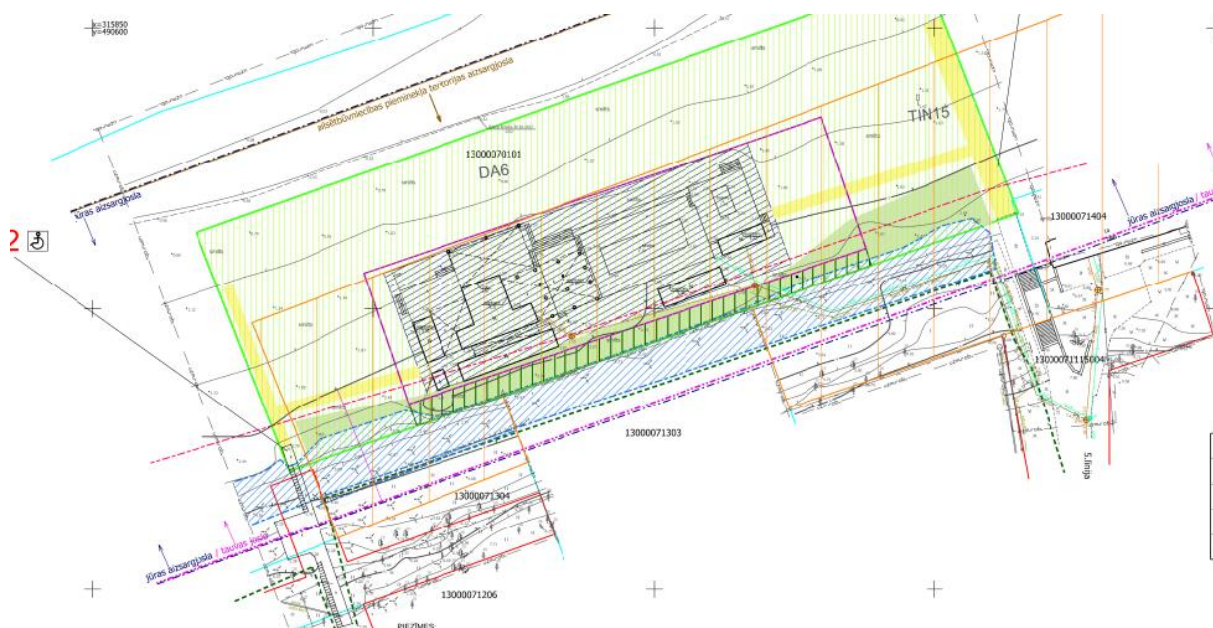
Detālpārplānojuma izstrāde tika uzsākta ar mērķi izstrādāt risinājumu īslaicīgas lietošanas būves pludmales apkalpes infrastruktūras nodrošināšanai ar paaugstinātu komforta līmeni. Detālpārplānojuma risinājums nosaka nomas pludmales nogabalā izvietot pludmales apkalpes objektu (sabiedriskās ēdināšanas, sporta, atpūtas un izklaides objektus).



Attēls 20. Detālpārplānojuma teritorijas robeža. (SIA “8.Darbnīca”)

Atbilstoši detālpārplānojuma risinājumiem, gājēju piekļuve pakalpojumu objektam plānota no 4.līnijas un 5.līnijas, savukārt, piegādes transports no Vienības prospekta.

Detālpārplānojuma ietvaros noteikti arī risinājumi kāpu zona stiprināšanai, kas ietver veco kārkļu sēdināšanu, apzāģējot tos aptuveni 30 centimetru augstumā, kā arī kārkļu pinumu sētiņas, kas nodrošina smilšu aizturēšanu (uzkrāšanos), veidojot jaunu priekškāpu un mazinot atpūtnieku radīto ietekmi. Apmeklētāju plūsmu organizēšanai pludmalē paredzētas dēļu laipas. Papildus noteikts, ka kāpu zonas stiprinājuma veidu izvēle veicama turpmākajā projektēšanas gaitā.



	Detālplānojuma robeža
	Zemesgabala robežas
	Nomas teritorijas robeža
13000070101	Kadastra apzīmējums
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA6)
	Teritorija ar īpašiem noteikumiem - Pludmales apkalpes teritorija (TIN15)
DA6	Funkcionālās zonas indekss
	Sarkanās līnijas
	Jūras aizsargjosla
	Pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas aizsargjosla
	Priekškāpas saskaņā sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu
	Stiprai erozijai pakļautās pludmales zonas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes AP Vides nodaljas tehniskajiem noteikumiem
	Mežainas piejūras kāpas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes AP Vides nodaljas tehniskajiem noteikumiem
	Īslaicīgas lietošanas un sezonas būvju izvietojuma zona (būvju izvietojums precizējams turpmākajā projekta gaitā)
	Plānotā bufera zona
	Plānotās koka laipas izejai uz jūru
	Tauvas josla
	Dabai draudzīga ("zaļie risinājumi") kāpu stiprinājumu zona
2	Gājēju labiekārtota izeja uz pludmali (šķērsprofilu 2 sk. Paskaidrojuma raksts)

Attēls 21. Detālplānojuma risinājumi. (SIA "8.Darbnīca")

1.4. Vēsturiskais konteksts

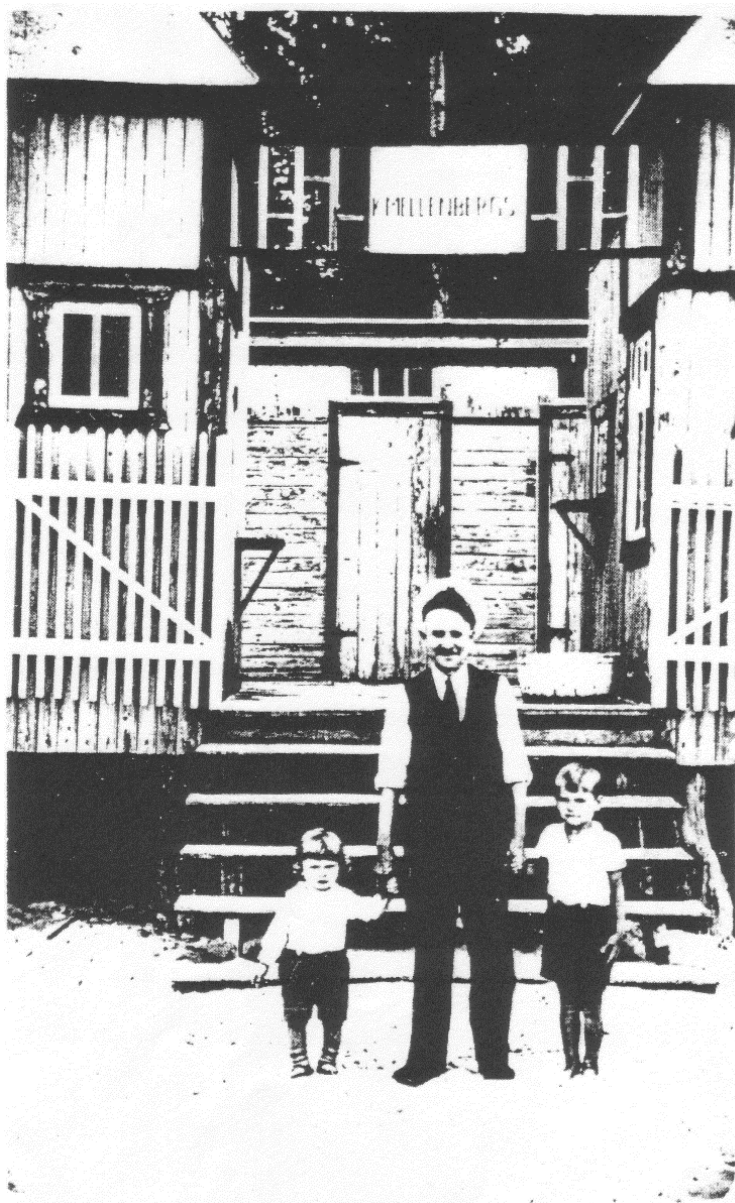
Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves koncepcijas izstrādes ietvaros SIA "MARK Arhitekti" veikuši teritorijas apsekošanu, apzinot kultūrvēsturiski nozīmīgākos notikumus, tai skaitā vēsturiski iedibinātās apbūves struktūras saglabātību un potenciālo attīstību. Balstoties uz apsekojuma un vērtējuma rezultātiem, izstrādātas vadlīnijas jaunās apbūves attīstībai kultūrvēsturiskajā teritorijā. Īpaša uzmanība pievērsta kultūrvēsturiskā mantojuma apzināšanai, kas balstīta uz vēsturisko materiālu un vietas analīzi.

Lokālpārplānojamā ietvertais zemesgabals Bulduros 4. līnijā 1a, 19. gs. beigās bija iekļauts Bulduru muižas zemju īpašumā.

20. gs. pirmajā pusē zemesgabals tika apbūvēts, un tajā atradās vairākas Silto vannu iestādes ēkas:

- Silto vannu iestādes galvenā ēka, celta ap 1910. gadu, apbūves laukums: 272 m²;
- Silto vannu iestādes ģērbtuvju ēka, celta ap 1910. gadu, apbūves laukums: 220 m²;
- Silto vannu iestādes kafējnīcas ēka, celta ap 1925. gadu, apbūves laukums: 80 m².

Pēc Pirmā pasaules kara zemesgabals atradās **Kārļa Mellenberga** (*Kārlis Mellenberg*, Jāņa dēls, 1875–1943)⁵ īpašumā.



Attēls 22. Būvuzņēmējs Kārlis Mellenbergs pie Silto vannu iestādes ģērbtuvju ēkas Jūrmalā, Bulduros

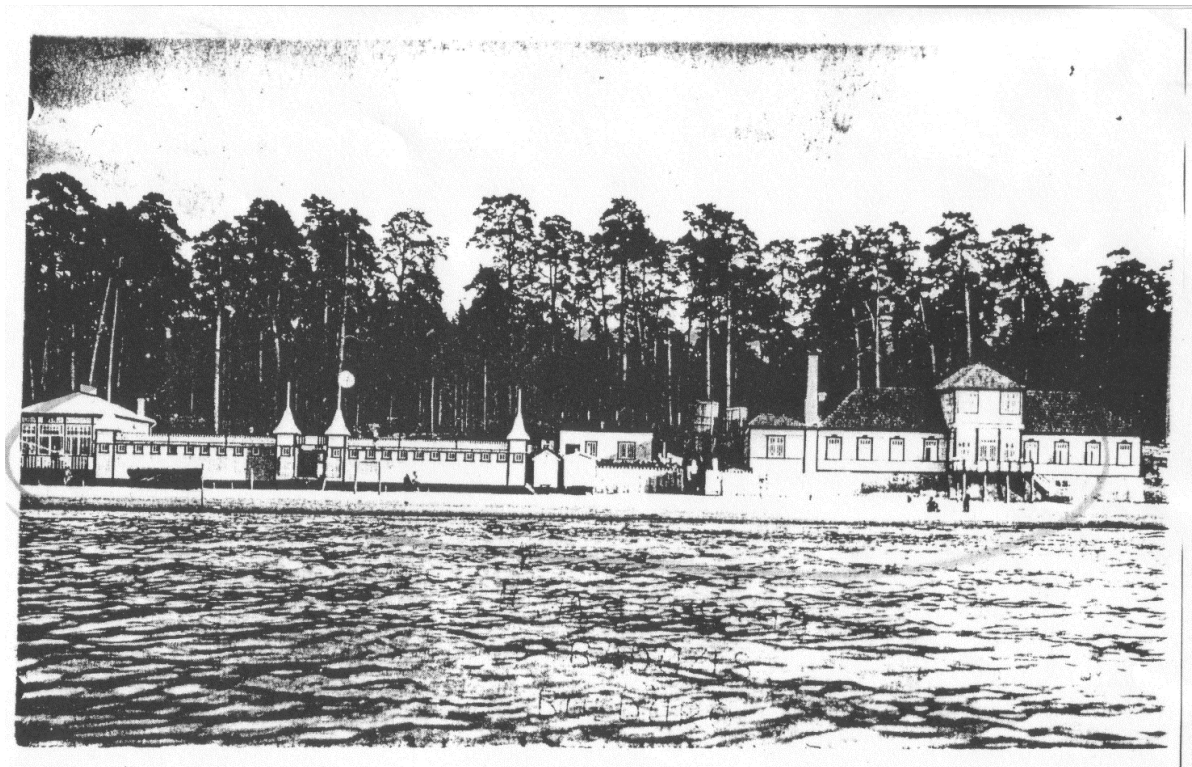
Kārlis Mellenbergs bijis būvuzņēmējs, kuram 1924. gadā uz 36 gadiem iznomāja Silto vannu iestādi Jūrmalā starp 4. un 5. līniju⁶. 1932. gada 9. novembrī Bulduru muižas zemes gabals tika galīgi piešķirts būvuzņēmējam "par dzimtu"⁷.

⁵ Nekrologs. *Tēvija*, 21.10.1942. 3. lpp.

⁶ Rīgas apr. Rīgas-Jūrmalas pilsētā. Zemes lericības Vēstnesis, 16.09.1924. 12. lpp.

⁷ Rīgas apr. Rīgas Jūrmalas pils. Zemes lericības Vēstnesis, 29.11.1932. 12. lpp.

1934. gada 30. janvārī Mellenberga tiesības uz zemesgabalu Bulduros, 4. līnijā 1a tika apstiprinātas. Savukārt, jau 1940. gadā namīpašums tika nacionalizēts, un 1946. gadā visas ēkas, kas atradās zemesgabalā, nojauktas.



Attēls 23. Siltu vannu iestāde Jūrmalā, Bulduros. Kopskats. Fotofiksācija ap 1925. gadu.

Jau sākotnēji zemesgabalā atradusies publiska apbūve. Sākot ar 20. gs. sākumu, zemesgabalā sāka celt Siltās vannu iestādes ēkas. Tās atradās pludmalē, tieši uz priekškāpas. Zemesgabalā ēkas tika izvietotas ar garenfasādēm paralēli Rīgas jūras līča krasta līnijai pēc perimetrālās apbūves kompozicionālajiem principiem. Visas ēkas celtas koka karkasa konstrukcijās un segtas ar skaidu jumtiem. Zemesgabala kopējais apbūves laukums bijis ~572 m².

Siltās jūras ūdens vannu iestādes galvenā ēka izvietojās zemesgabala Rietumu daļā. Tā celta ap 1910. gadu, vienlaicīgi ar ģērbtuvju ēku. Galvenajai ēkai bijis vienkārtīgs, plānā U veida būvķermenis, kas izvietots uz augsta cokola. Būvi sedzis stāvs četrslīpju jumts, bet fasādes – krāsotu, profilētu dēļu segums.

Ēkai bijis arhetipisks "tautas" arhitektūras tradicionālajās celtniecības formās aizgūts būvķermenis. Ēkas centrālo daļu uzsvēris divstāvu rizalīts ar plašiem verandas tipa stiklojumiem. Rizalītam jūras pusē pieklāvās terase ar noeju pa kāpnēm uz pludmali. Fasāžu apdarē lietoti Jūrmalas arhitektūrai tipiski eklektisma stila apdares paņēmieni.

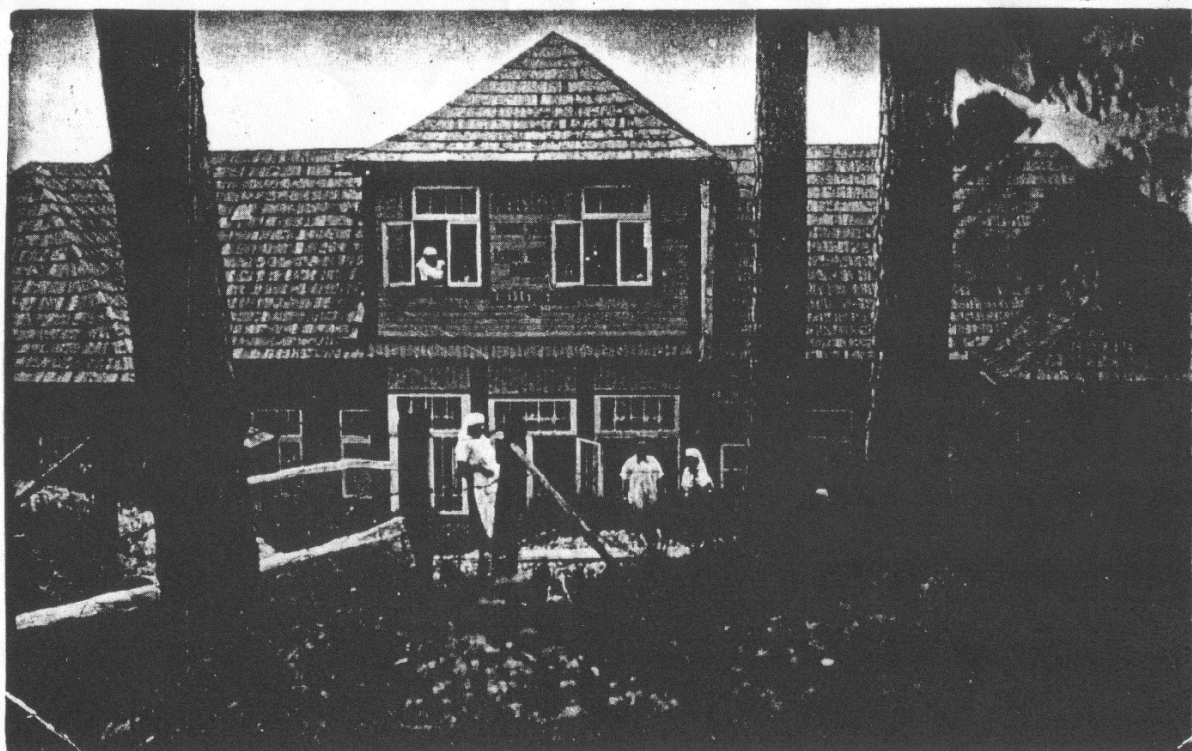
Logu ailas pamatā izvietotas vienmērīgi ritmiski, tās vainagoja sandriki. Ēkas Austrumu pusē izveidota vēl viena neliela piebūve ar izteiksmīgu dūmeni. Kopumā ēkai bijis smagnējs, guļbaļķu ēkai raksturīgs apjoms, kuru atviegloja verandu motīvs rizalīta daļā un aplikatīvas, caurgriezuma tehnikā gatavotas detaļas.



Attēls 24. Silto vannu iestāde Jūrmalā, Bulduros. Galvenā ēka no jūra puses. Fotofiksācija ap 1925. gadu.



Attēls 25 Silto vannu iestāde Jūrmalā, Bulduros. Galvenā ēka no parka puses. Fotofiksācija ap 1925. gadu.

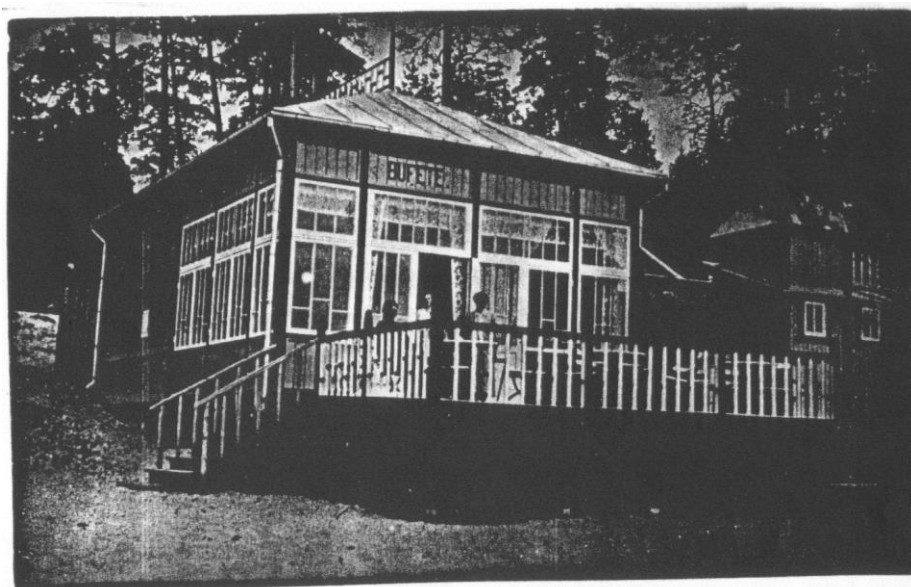


Attēls 26 Silto vannu iestāde Jūrmalā, Bulduros. Galvenā ēka no parka puses. Fotofiksācija ap 1925. gadu.

Zemesgabala Austrumu pusē atradās ģērbtuvju ēka. Tā bija neapkurināma vienkārša ēka, celta koka konstrukcijās un segta ar skaidu jumtu. Ēkas galvenajā fasādē labi nolasījās tās funkcija – vienmērīgi ritmiski izvietoti neliela izmēra logi izgaismoja ģērbšanās istabas. Ēkas stūrus un centrālajā daļā izvietoto ieeju uzsvēra slaidi tornīši ar piramidālas formas jumtu. Tās apdarē lietotie principi bija tipiski 19. un 20. gs. mijas Jūrmalas apbūvē. Fasādes apdarē mijkārtoti vertikāli un horizontāli apdares dēļi, bet logu un durvju ailas ietvēra profilētas apmales.

Ap 1925. gadu zemesgabalā tika uzcelta kafejnīcas ēka. Arī tā bija vieglas koka konstrukcijas būve uz augsta cokola.

Vientāvu celtni ar lēzenu četrslīpu jumtu jūras pusē pieklāvās plaša terase. Jumtu sedza skārda segums. Fasādē, kas vērsta uz Rīgas jūras līča pusi, lietots Jūrmalas villu un pansiju arhitektūrai raksturīgais stikloto verandu motīvs.

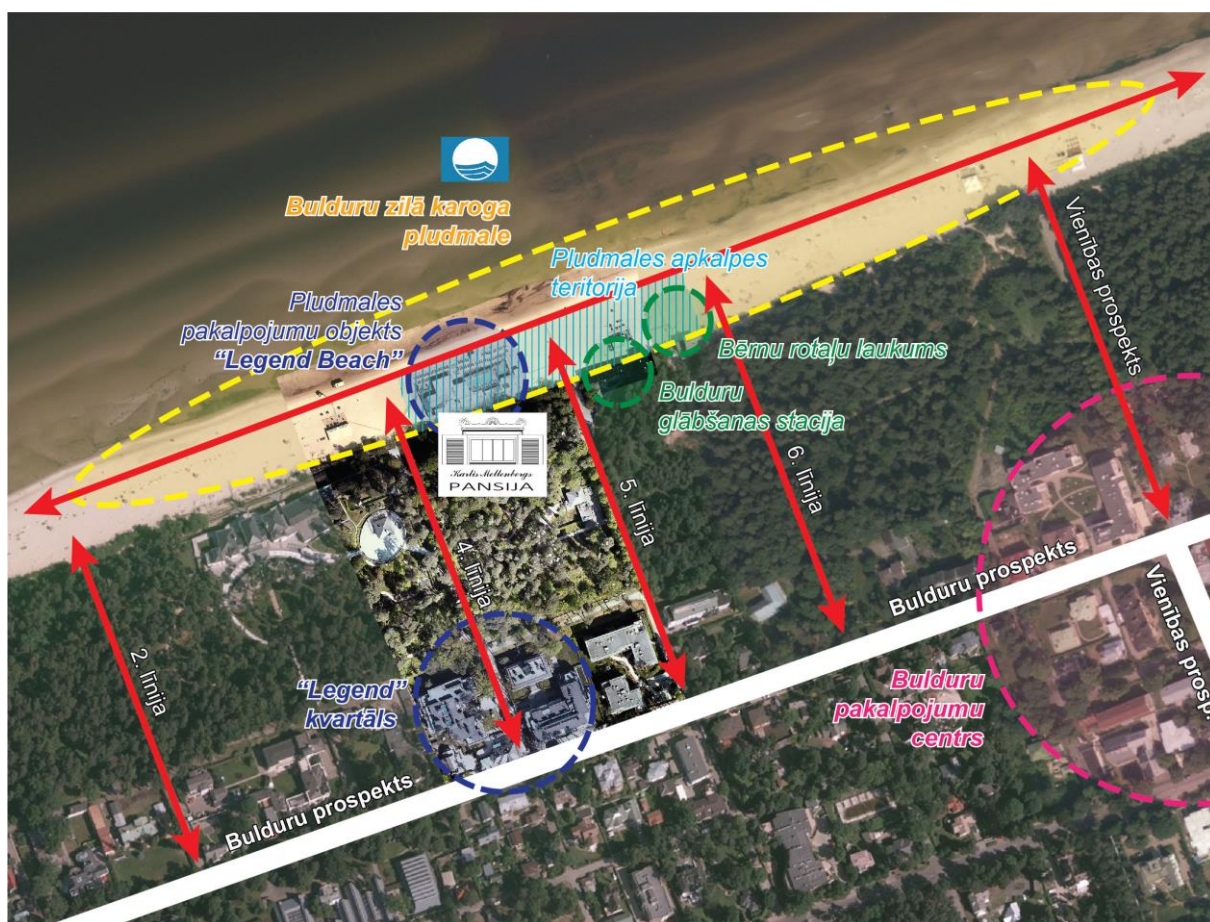


Attēls 27. Silto vannu iestāde Jūrmalā, Bulduros. Kafejnīcas ēka. Fotofiksācija ap 1925. gadu.

2. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Īstenojot Stratēģijā un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteikto, Lokālplānojuma izstrādes mērķis ir radīt priekšnoteikumus pakalpojumu objekta (viesu izmitināšanas objekts, kūrorta objekts) izveidei tiešā pludmales tuvumā, zemes vienībā 4.līnija 1A, respektējot teritorijā un tās apkārtnē esošās dabas vērtības, papildinot unikālās Jūrmalas vērtības- pludmales- piedāvājumu, un realizējot Pludmales apkalpes teritorijas attīstību.

Stratēģijā definētās prioritātes „Daudzveidīga uzņēmējdarbība” veicamo pasākumu kopuma punkts „U2 Pakalpojumu klāsta paplašināšana jūras piekrastē” nosaka nepieciešamību Kūrorta objektu attīstībai tiešā pludmales tuvumā, savukārt U6 “Tūrisma piedāvājuma dažādošana” uzsvērts Jūrmalas uzņēmumu pudura nostiprināšanas un veidošanas nozīmīgums.



Attēls 28. Attīstības ieceres integrācija apkaimes kontekstā. Telpiskā struktūra

Lokālplānojuma risinājumi atbilst Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.- 2030.gadam definētajam (skat. sadaļu 1.3. Lokālplānojuma teritorijas konteksts Jūrmalas pilsētas plānotajā attīstībā).

Ņemot vērā, ka Lokālplānojuma teritorija robežojas ar valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritoriju “Dubultu–Majoru–Dzintaru–Bulduru–Lielupes vasarnīcu rajons” (Nr. 6083), būtiski ir uzsvērt, ka Lokālplānojuma risinājumi nodrošina Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam noteikto nepieciešamību saglabāt kāpu ekosistēmu un novērst iespējamo apdraudējumu vides un dabas resursu noplicināšanai, kas ir nozīmīgi pilsētībūvniecības pieminekļa vērtību stabilizējošie faktori.

2.1. Apbūves koncepcija

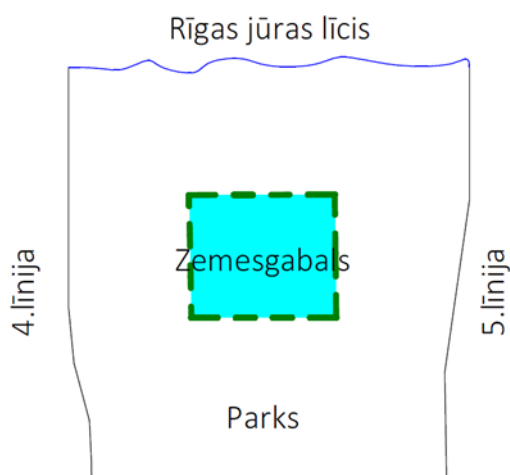
Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, pakalpojuma objektu attīstība plānota Publiskās apbūves teritorijā (P41), kas noteikta zemes vienībai 4.līnija 1a. Zemes vienības 4.līnija 1a apbūves koncepciju (skat. sadaļu Izpētes, Apbūves koncepcija) izstrādāja uzņēmuma SIA "MARK Arhitekti" arhitekti Mārtiņš Ošāns (projekta vadītājs) un arhitekts Dr. arch. Agate Eņiņa.

Apbūves koncepta izstrādes stūrakmeņi ir dabas vērtības, Jūrmalas pilsētas plānotā attīstība, apkārtnes šodienas un vēsturiskais konteksts.

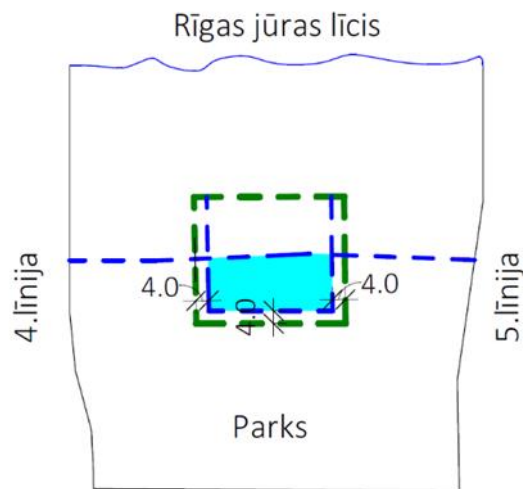
2.1.1. Apbūves izvietojums

Zemes vienība Jūrmalā, 4. līnija 1a, atrodas tieši pie pludmales starp 4. un 5. līniju. Zemes vienību ieskauj dabas teritorija-parks, bet Rietumu pusē tas atveras pret Rīgas jūras līci.

Lokālpārplānojuma teritorija robežojas ar valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa "Dubultu–Majoru–Dzintaru–Bulduru–Lielupes vasarnīcu rajons" (Nr. 6083) teritoriju un ietilpst tā aizsargjoslā. Kopumā teritorijai raksturīgs ortogonāls kvartālu un zemes vienību plānojums ar galvenajām ielām paralēli jūrai. Zemes vienības relatīvi lielas, lielākoties, ar vienu ēku katrā. Daudzviet veseliem kvartāliem saglabājusies apbūve, kur ēkas organiski iekļautas priežu mežā, citviet blīvākas apbūves teritorijas mijas ar zaļajām mežu platībām.



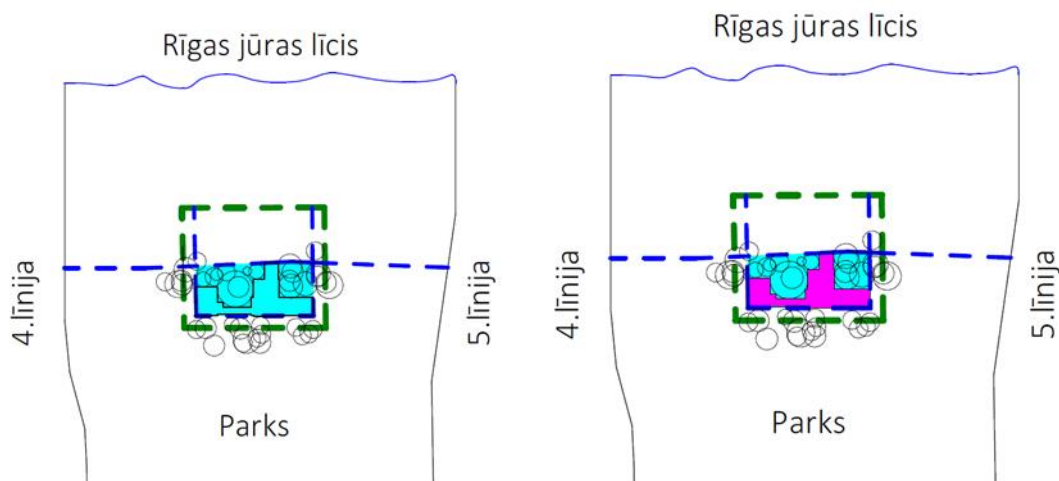
Attēls 30. Zemes vienības novietne



Attēls 29. Apbūvei iespējamā teritorija ārpus biotopa
2120 Priekškāpa, apbūves līnijas.

Izstrādājot iespējamās apbūves koncepcijas risinājumi, apbūves teritorijas konfigurāciju noteica zemes vienībā 4.līnija 1a konstatētais aizsargājams biotops "2120 Priekškāpas", atbilstoši ekspertu ieteikumam, paredzot, ka apbūve tiek plānota ārpus šī biotopa teritorijas. Izstrādājot priekšlikumu apbūves izvietojumam, ņemts vērā ne tikai zemes vienībā saglabājams īpaši vērtīgais koks, bet rasti risinājumi, lai pēc iespējas mazāk skartu arī citus zemes vienībā augošos kokus, paredzot atkāpes no to stumbriem un sakņu sistēmas.

Lokālpārplānojuma ietvaros, izskatot potenciālo jaunas apbūves izvietojumu, ņemtas vērā Civillikumā un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktais par apbūves atkāpi no kaimiņu zemes vienības robežas, t.i., apbūves līnija- 4m.



Attēls 31. Apbūves laukuma konfigurācijas priekšlikums zemes vienībā 4.līnija 1a.

Plānotās ēkas optimālā apbūves laukuma platība noteikta veicot teritorijas vēsturiskās apbūves izpēti, izanalizējot līdzīga rakstura un funkcijas objektu platību.

Pansijām un viesu mājām apbūves laukuma un stāvu platība, ņemot vērā to publisko funkciju, ir lielāka kā dzīvojamām mājām. Vēsturiskajām Kārļa Mellenberga vannu mājām apbūves laukums sasniedza 250- 270 m². Apbūves priekšlikuma izstrādes laikā sagatavots risinājums maksimālajam ēkas apbūves laukumam, t.i., ir 300 m², kas sastāda 16% apbūves blīvumu no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā pieļautajiem 40%.

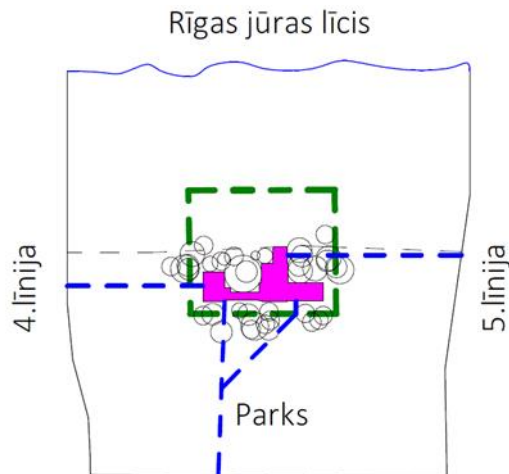


Attēls 32. Plānotais apbūves izvietojums. Skats no augšas.

Izvērtējot apkārtnes apbūves mērogu, konstatēts, ka aprēķina kvartālā zemes vienību vidējais apbūves blīvums ir līdz pat 55%, bet vidējais rādītājs ir ap 35%. (skat. 1. pielikumā aprēķina rezultātus). Arī ēku apjoms aprēķina kvartālā ir ļoti dažāds un nav izteikti raksturīga apjoma, jo 50% ēku atrodas apjomā no 1121- 4802 m³, savukārt, 80% ēku ir apjoma robežās no 896-18195 m³. Vidējais ēku apjoms aprēķina kvartālā ir 5356 m³ (skat. 2. pielikumā aprēķina rezultātus). Atbilstoši Jūrmalas TIAN, pieļaujama būtu ēkas izbūve ar kopējo apjomu līdz 6427m³, savukārt, Lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros sagatavotais apbūves priekšlikums paredz ēkas izbūvi ar būvtilpumu aptuveni 3300m³.

Plānojot teritorijas piekļuves risinājumus, tie izstrādāti ņemot vērā teritorijas esošo labiekārtojumu, pieguļošās ielas, teritorijas reljefu un dabas vērtības. Ņemot vērā Lokālpārplānojuma teritorijas dabas vērtības, gājēju plūsmas organizācijai ir būtiska nozīme biotopu saglabāšanā. Jau šobrīd Lokālpārplānojuma teritorijā ir izveidota labiekārtojuma infrastruktūra gājējiem, kuru apbūves koncepcija paredz papildināt, veidojot pieslēgumus zemes vienībā 4.līnija 1 a paredzētajam pakalpojumu objektam. Ņemot vērā aizsargājamā biotopa 2120 Priekškāpa novietojumu un eksperta ieteikumu neparedzēt tā šķērsošanu, gājēju plūsmām paredzēts izveidot gājēju celiņus zemes vienībā 4.līnija 1a, paralēli pludmalei, šķērsojot zemes vienību 5.līnija 2 un pieslēdzoties labiekārtotajai pludmales piekļuvei 4.līnijā, kā arī pilsētas ielai 5.līnija. Papildus savienojums paredzēts ar esošajiem parka celiņiem virzienā uz dienvidiem. Apbūves koncepcija paredz, ka gājēju savienojumi veidojami no koka laipām.

Zemes vienības 4.līnija 1a transporta piekļuve plānota no esošās, asfaltētās pilsētas ielas 5.līnija. Jūrmalas teritorijas plānojumā noteiktās sarkanās līnijas paredzēja piekļuvi zemes vienībai 4.līnija 1a no 4.līnijas. Apsekojot teritoriju dabā tika konstatēts, ka teritorija 4.līnijas sarkanajās līnijās ir ar izteiktu reljefu, kā arī tajā ir vairāki vērtīgi, saglabājami koki.



Attēls 33. Pieslēgumi gājēju plūsmu infrastruktūrai

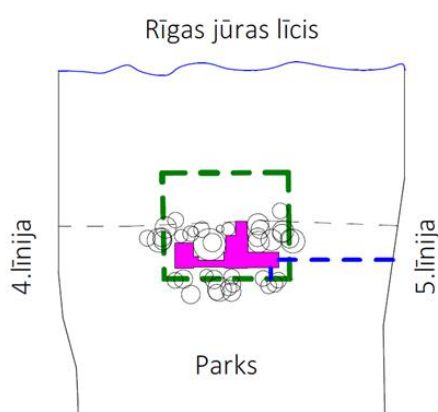


Attēls 34 un 35. Lokālpārplānojuma teritorijā esošās 4.līnijas sarkano līniju teritorija

Izvērtējot piebraucamā ceļa izveides iespējas kontekstā ar esošajiem dabiskajiem apstākļiem, tiek piedāvāts piebraucamo ceļu veidot no 5.līnijas, Lokālpārplānojuma teritorijā to izvietojot teritorijas līdzenajā daļā, tādējādi pēc iespējas mazāk ietekmējot teritorijas dabisko vidi un izmantojot esošo transporta infrastruktūru.



Attēls 36 un 37. Pieslēguma vieta esošajai ielai 5.līnija



2.1.2. Apbūves vizuālais koncepts

Īpaša Jūrmalas iezīme un vērtība ir vēsturiskā vasarnīcu apbūve, kas piešķir pilsētai tās neatkārtojamo raksturu. Vērtīgi ir ne tikai atsevišķi objekti vai teritorijas kā kultūras pieminekļi, bet arī vides konteksts kopumā. Kultūrvēsturiskās vides vērtību pilsētā izsaka tās plānojums, zemesgabalu apbūves savdabība, vēsturiskās celtnes, tradicionālais un vēsturē sakņotais dzīvesveids, dabas vide, kura Jūrmalā būtiski iespaidojusi cilvēka roku veidotos pilsētas struktūras elementus.

Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā “Dubultu–Majoru–Dzintaru–Bulduru–Lielupes vasarnīcu rajons” sastopama liela arhitektūras stilu dažādība – historisms (ar neoklasicisma, eklektisma un citu stilu 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.

Plānotās apbūves vizuālo konceptu un risinājumus nosaka Jūrmalas vēsturisko pansiju koka arhitektūra, tās mērogs, proporcijas un detaļu smalkums.



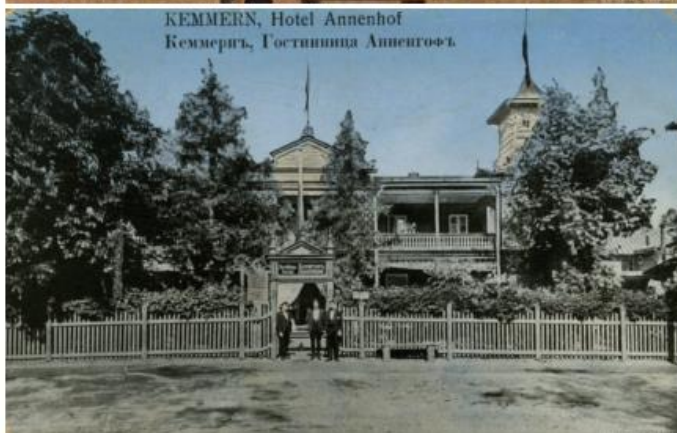
Attēls 38. Jūrmalai raksturīgās koka arhitektūras detalizācija

Jaunās apbūves priekšlikums zemesgabalā izstrādāts, balstoties uz vēsturiski raksturīgajiem apbūves parametriem – būvju augstumu, ekspresīvu apjomu kārtojumu, izkārtojumu zemesgabalā, kā arī mērogu un proporcijām.

Analizējot apbūves priekšlikuma vizuālo ietekmi, izmantota teritorijas pilsētainavas un kultūrvēsturiskās situācijas analīze. Vērtēta jaunās apbūves iekļaušanās esošajā apbūvē un dabas ainavā.

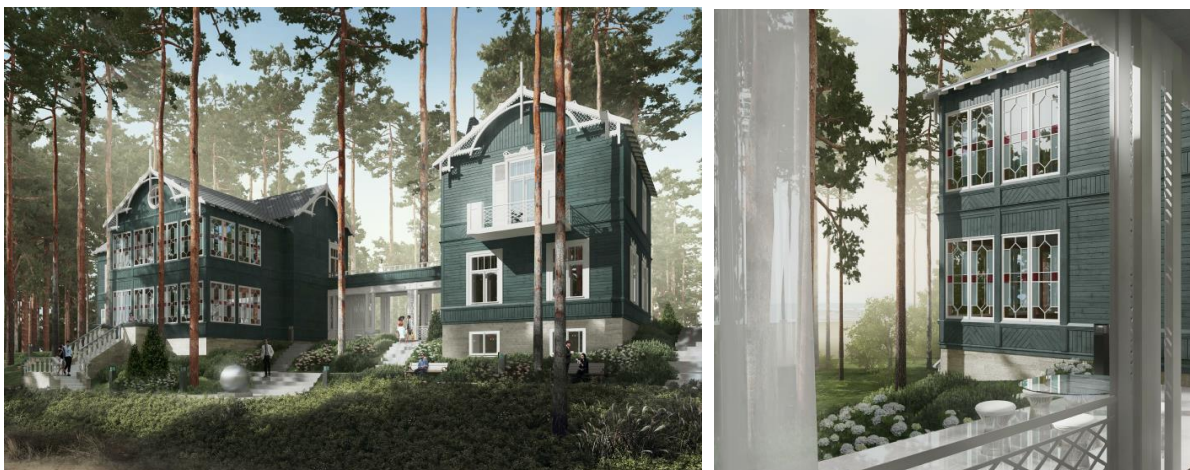


Attēls 39. Plānotās apbūves vizualizācija skatā no 4.līnijas, parka puses.



Attēls 40. Jūrmalas vēsturiskā koka apbūve

Viesu nama jeb pansijas jaunbūve zemesgabalā 4. līnijā 1A ir veidota kā Jūrmalas pilsētai raksturīgā zemstāvu apbūve, kontekstā ar pludmales un kāpu zonas esošo apbūvi teritorijā starp Krišjāņa Barona ielu un 6. līniju, ar iespējami mazāku vizuālo ietekmi uz pludmalei raksturīgo kultūrainavu (smilšu kāpām un priežu mežu). Arhitektoniskajā koncepcijā izmantotas Jūrmalas vēsturiskajai koka arhitektūrai arhetipiskas būvformas – nelieli būvapjomi ar divslīpju jumtiem, kurus papildina ažūras stiklotas verandas un tornītis, kā ēkas ieeju akcentējošs elements. Lietotas vēsturiski aprobētas loģailu proporcijas un ritmiskums fasādē.



Attēls 41. Plānotās apbūves vizualizācija

Lokālplānojuma izstrādes ietvaros veikta plānotās apbūves vizuālās ietekmes uz kultūrvidi un ainavu analīzi no galvenajiem skatupunktiem - skatā no pludmales, kā arī no 4. un 5. līnijas augstākajiem skatupunktiem.

Vizuālās ietekmes analīzē pielietoti fotomontāžas paņēmieni, kas rada pilnīgu un reālistisku priekšstatu par plānoto apbūvi (skat. sadaļā Izpētes vizuālā ietekmes analīzi).

Vizuālās ietekmes analīzes mērķis ir sekmēt pilsētībūvniecības

kvalitāti Bulduros, Jūrmalā, uzlabot apbūves priekšlikuma kvalitāti, prognozēt iecerētā objekta vizuālo ietekmi, precizēt apbūves priekšlikumā apbūves parametrus un citus nosacījumus. Balstoties uz vizuālās ietekmes analīzes rezultātiem, izstrādātas vadlīnijas jaunās apbūves attīstībai



Attēls 42. Vizuālās ietekmes novērtēšanas skatu punkti

kultūrvēsturiskajā teritorijā. Vides degradācijas galvenie iemesli Jūrmalas kultūrvēsturiski vērtīgajā teritorijā ir:

- jumtu iesegšana ar vēsturiski neatbilstošiem materiāliem, piemēram, bitumena dakstiņiem, profilētām vai viļņotām skārda loksņēm u.c.;
- nepiemērotu un mēroga ziņā neatbilstošu jumta izbūvju veidošana;
- koka ēku fasāžu apšūšana ar vēsturiskajai arhitektūrai nepiemērotiem materiāliem, koka ēku fasāžu apmūrēšana, apšuvuma dēļu nomaina pret vēsturiskajiem neatbilstoši šauriem dēļiem;
- koka ēku siltināšana no fasāžu puses, tādējādi logu un durvju ailām veidojot vizuālu pieduru. Koka ēkām logi un durvis ir izvietoti vienā plaknē ar fasādi;
- koka ēku fasāžu detaļu novienkāršošana. Piemēram, profilētas dzegas aizstājot ar t.s. dēļu kastes dzegām, frontona savilču kokgriezuma detaļu neatjaunošana;
- apmetuma pārspāktelēšana, tādējādi zaudējot tā faktūru;
- vēsturiski gludu apmetumu aizstāšana vai pārāpmešana ar mūsdienīgi fakturētu apmetumu;
- fasāžu krāsojums košos, vēsturiskajam raksturam neatbilstošos toņos;
- logu un durvju nomaina ar logiem un durvīm, kas neatbilst vēsturiskajam dalījuma, proporcijām, detalizācijas pakāpei un materiāliem;
- verandu siltināšana, stikloto daļu aizsegšana un verandas stiklojuma dalījuma vienkāršošana.

Izvērtējot šos raksturīgos vides degradācijas galvenos iemeslus, Lokālpārplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos definētas konkrētas prasības apbūves vizuālajam izskatam zemes vienībā 4.līnija 1a.

Jūrmala ir pilsēta ar vēsturiski veidojušos zemu mežaparka tipa apbūvi. Pilsētas ainavas daudzveidība lielākoties saskatāma tuvplānā. Pilsētas panorāmu un siluetu var novērtēt galvenokārt skatos no pludmales. Vizuālās ietekmes analīzes rezultāti liecina, ka plānotā apbūve Lokālpārplānojuma teritorijā iekļausies un papildinās Jūrmalas pilsētai raksturīgo pludmales ainavu .



Attēls 43. Plānotās apbūves vizualizācija skatā no pludmales (12.skats).

2.1.3. Publiskās ārtelpas koncepcija

Lokālplānojuma teritorija kopumā ir vērtējama kā sabiedrībai pieejama, tomēr, ņemot vērā tās esošo izmantošanu, galvenokārt tiek izmantota tranzīta funkcijai starp pilsētu un pludmali. Plānotā attīstības iecere zemes vienībā 4.līnija 1a papildinās Lokālplānojuma teritorijas funkcionālo izmantošanu, tādejādi veicinot parka teritoriju izmantot arī uzturēšanās funkcijai. Uzturēšanās funkcijas nodrošināšanai, parka teritorijā jau ir izveidoti atsevišķas atpūtas vietas ar soliņiem, izveidots celiņu tīkls.

Zemes vienības 4.līnijas 1a labiekārtojuma un apstādījumu veidošanas principus teritorijā definē apkārt esošā dabas vide kontekstā ar plānotās apbūves funkciju un novietojumu, kā arī zemes vienība 5.līnija 2 izveidotā gājēju infrastruktūra un labiekārtojums. Kā labiekārtojuma un apstādījumu zonu izvietojuma koncepcijas pamatelements ir dabas vide un gājēju plūsmas (celiņi), kas šķērso teritoriju.

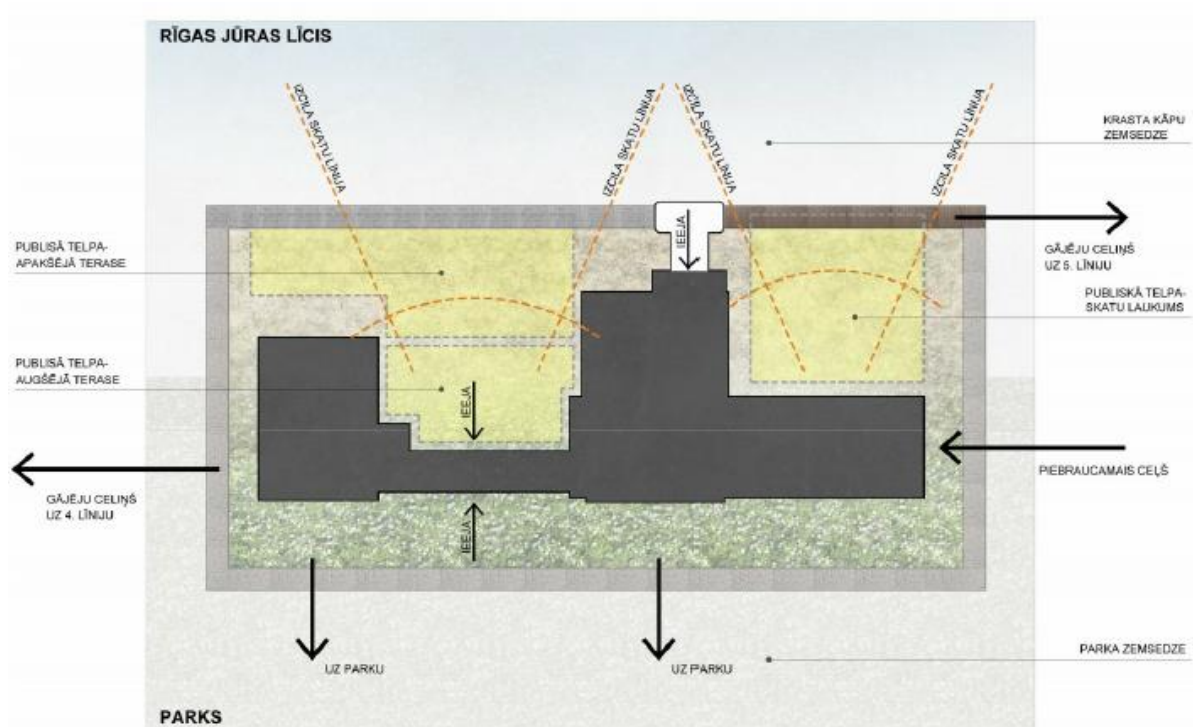


Attēls 44. Plānotais gājēju celiņš no 4.līnijas paralēli jūrai.

Lokālplānojuma risinājumi paredz papildināt esošo parka celiņu tīklu, tiem pieslēdzot arī plānotās apbūves teritorijas celiņus un papildinot celiņu struktūru ar gājēju kustību paralēli pludmalei. Plānoto gājēju celiņu izvietojumu nosaka arī līdzšinējā laikā iedzīvotāju iemītās takas, kuras norāda uz nepieciešamību tādas izveidot, tādejādi aizsargājot biotopus no tālākas nenokontrolētas izmīdīšanas.

Labiekārtojuma un apstādījumu koncepciju apbūves teritorijā nosaka dabas vide, aizsargājamā biotopa Priekškāpa 2120 lineārā teritorija, kā arī piedāvātais ēkas konceptuālais risinājums. Kā labiekārtojuma un apstādījumu zonu izvietojuma koncepcijas pamatelements izvēlēts gājēju celiņš, kas pilnībā apjož ēkas apjomu.

Ārpus celiņa gredzena apstādījumu sortimentu un struktūru nosaka esošais, konkrētajam biotopam raksturīgais augājs un zemsedze, savukārt no celiņa līdz ēkas fasādei veidojami vides kontekstam atbilstoši dekoratīvi stādījumi. (skat. 1. pielikumu).



Attēls 45. Publiskās ārtlepas un apstādījumu konceptuālais risinājums zemes vienībā 4.līnija 1a.

Gājēju celiņi veidojami no cieta (akmens bruģakmens vai plāksnes) un/vai berama (grantsmāla maisījums) materiāla atbilstoši celiņa/laukuma funkcijai.



Attēls 46 Plānoto gājēju celiņu segumu piemēri

Atbilstoši Lokālpārplānojuma ietvaros sagatavotajai zemes vienības 4.līnija 1a attīstības iecerei, Lokālpārplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos iekļautas detalizētas prasības labiekārtojuma risinājumiem, nodrošinot priekšnosacījumus gan teritorijās esošo dabas vērtību aizsardzībai, gan parka un pludmales apmeklētāju vajadzībām, gan plānotā pakalpojuma objekta darbības attīstībai un realizācijai.



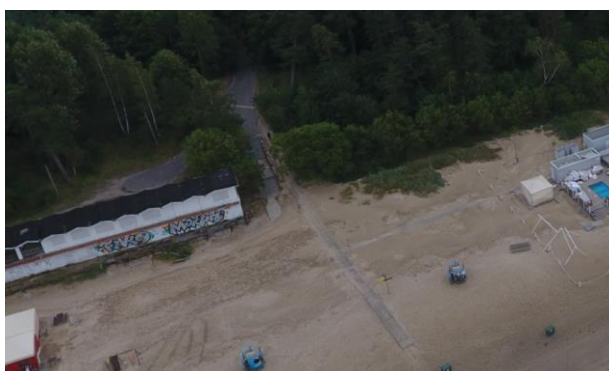
Attēls 47. Ieteicamais augu sortiments apstādījumiem.

2.2. Satiksmes infrastruktūra

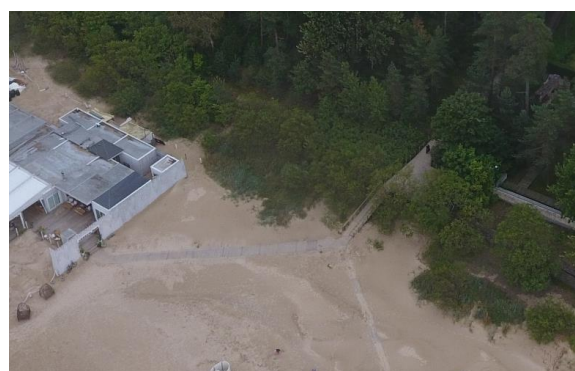
Lokālpilnoījuma satiksmes infrastruktūras risinājumi izstrādāti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā iekļautajiem risinājumiem un Jūrmalas pilsētas domes transporta politikas pamatprincipiem, tostarp, prioritāte gājējiem un riteņbraucējiem, ielu tīkla sakārtošana.

Atbilstoši transporta plānošanas metodikām, pilsētas izbūvētajās teritorijās maģistrāļu tīkla blīvumam jābūt vidēji 2,0 - 2,5 km/km², tostarp, pilsētas centrā >4,0 km/km² un pilsētas nomales apdzīvotajās teritorijās 1,0-1,5 km/km². Vidējais ielu tīkla blīvums Jūrmalā ir 3.8 km/km². Attiecīgi, jaunu ielu izbūve šajā pilsētas daļā nav jēgpilna un nepieciešama un pēc iespējas efektīvi izmantojama esošā infrastruktūra.

5.līnijas sarkano līniju platums ir 13m, kurā ir izbūvēta asfaltēta brauktuve 2.8-7 m platumā, kas 5.līnijas galā noslēdzas ar asfaltētu laukumu.



Attēls 48. 5. līnijas noslēgums pie pludmales



Attēls 49. 4.līnijas noslēgums pie pludmales.

Izvērtējot piebraucamā ceļa izbūves ietekmi uz dabas vidi, secināts, ka transporta piekļuves nodrošināšanai no 4.līnijas sarkanajām līnijām, no jauna izbūvējams ceļš ar 3.5m brauktuvi 75 m garumā 4.līnijas sarkanajās līnijās un 36 m garumā, izveidojot pieslēgumu zemes vienībai 4.līnija 1a. Attiecīgi, kopā no jauna izbūvējama 111 m brauktuve, kopumā ietekmējot aptuveni 888 m², tostarp, skarot aizsargājamo biotopu "2120 Priekškāpa" 47 m² platībā. Izbūvējot 4.līnijas brauktuvi, tiktu skarti arī 6 vērtīgi un saglabājami koki.

Paredzot piebraucamo ceļu no 5.līnijas sarkanajām līnijām, netiek skarts aizsargājamais biotops "2120 Priekškāpa" un piebraucamais ceļš izbūvējams 38 m garumā, kopumā skarot 304 m².

Izbūvējot piebraucamo ceļu no 5.līnijas, netiek skarti vērtīgie un saglabājami koki un ievērojami mazāk tiek skarta dabas vide.



Attēls 50. Piebraucamā ceļa pieslēguma vieta 5.līnijai



Attēls 51. Piebraucamā ceļa vizualizācija. Skats no 5.līnijas.

Izvērtējot piebraucamā ceļa izveides iespējas kontekstā ar esošajiem dabiskajiem apstākļiem un esošo ielu infrastruktūru, Lokālpārplānojuma risinājumi paredz piebraucamo ceļu zemes vienībai 4. līnija 1a veidot no asfaltētās E kategorijas ielas 5.līnija sarkanajām līnijām, likvidējot piebraucamā ceļa sarkanās līnijas no 4.līnijas sarkanajām līnijām, kas noteiktas spēkā esošajā teritorijas plānojumā.



Pieļuves risinājums Jūrmalas teritorijas plānojumā

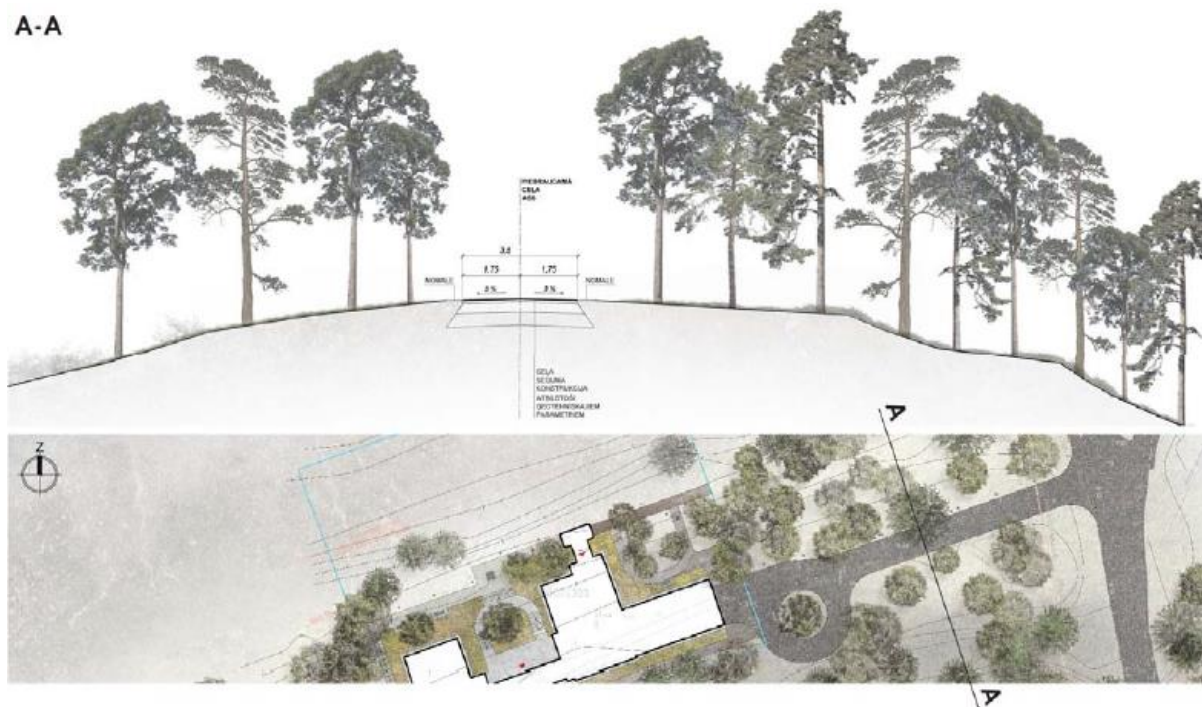
Pieļuves risinājums Lokālpārplānojumā

 IELU SARKANĀ LĪNIJA	 AIZSARGĀJAMIE BIOTOPI	 KOKI
 ZEMES VIENĪBU ROBEŽA	 MEŽAINAS PIEJŪRAS KĀPAS (2180)	 POTENCIĀLS DIŽKOKS
 LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA TERITORIJAS ROBEŽA	 PRIEKŠKĀPAS (2120)	 ĪPAŠI VĒRTĪGS KOKS

Attēls 52. Pieļuves un sarkano līniju izmaiņas Lokālpārplānojuma risinājumos.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā ietvertajām prasībām, piebraucamais ceļš zemes vienībai 4.līnija 1a, veidojama kā E kategorijas iela, kuras galvenā funkcija ir piekļūšanas un uzturēšanās funkcija. Piebraucamais ceļš veidojams 5. līnijas galā pa kāpas augšējo daļu ar apgriešanās laukumu (diametrs 12 m) pie zemes vienības 4.līnija 1a robežas. Piebraucamā ceļa brauktuve projektēta 3,5 m platumā (skat. Šķērsprofilu pielikumā).

A-A



Attēls 53. Teritorijas ainaviskā analīze kontekstā ar piebraucamā ceļa izvietojumu

Ceļa šķērsprofils veidots ar divpusēju kritumu, kas dalīts pa ceļa asi. Seguma konstrukciju paredzēt atbilstoši grunts ģeotekhniskajiem parametriem, izvēlētajai transporta slodzei (min. operatīvais ugunsdzēsības transports) un seguma virskārtas materiālam (optimāli - bruģakmens segums).

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, uz katrām 3 viesnīcām (pansijām) numuriem paredzama 1 stāvvietā. Lokālplānojuma risinājumi paredz, ka viesnīcām darbības nodrošināšanai ir nepieciešamas 2 pastāvīgas automašīnu stāvvietas, kas izvietojamas zemes vienībā 4.līnija 1a. Stāvvietas nodrošinājums iespējams arī plānotajā apbūves apjomā, neparedzot atklātu stāvvietu.

Piebraucamā ceļa ielas telpa veidojama kā apvienota telpa gājējiem, velobraucējiem un autotransportam, neparedzot bortakmeņus vai citus fiziska rakstura šķēršļus, atļauto ātrumu nosakot atbilstoši zem 30 km/h.

Ielas noslēgumā paredzēts sarkano līniju paplašinājums, apgriešanās laukuma izveidei.

Sarkano līniju izmaiņas atbilst vēsturiskajai un apkārtnē iedibinātajai plānojuma sistēmai, ko veido ielu un laukumu tīkls, kvartālu struktūra.

Lokālplānojuma satiksmes organizācijas risinājumi iekļaujas, atbilst un papildina Jūrmalas pilsētas esošo un plānoto satiksmes infrastruktūru.



Attēls 54. Satiksmes organizācijas shēma. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura- 450 m, dzelzceļa stacija Bulduri- 600m.

2.3. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums

Sagatavojot inženiertehniskās apgādes risinājumus ņemti vērā Ministru kabineta 2014.gada 30.septembra noteikumi Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"". Lokālpārplānojuma risinājumu izstrādes ietvaros sagatavoti principiāli komunikāciju izvietojuma un pieslēgumu risinājumi, kas attēloti grafiskās daļas kartē Savietotais inženiertīklu plāns".

2.3.1. Ūdensapgāde un kanalizācija

Atbilstoši SIA „Jūrmalas ūdens” 09.01.2018. nosacījumiem Nr.1-2/5, lokālpārplānojuma risinājumi paredz ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu novadīšanu centralizētajos kanalizācijas tīklos.

Ņemot vērā, Lokālpārplānojuma izstrādes uzdevumu, sagatavot ielu sarkano līniju izmaiņas piekļuvei un inženiertehniskās apgādes nodrošinājumam zemes vienībai 4. līnija 1A, Lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros ir pamatots piekļuves risinājums no 5.līnijas.

Lokālpārplānojuma teritorijā plānots attīstīt viesnīcu. Atbilstoši "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 221-15 "Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija"" iekļautajām normām, viesnīcas ar dušu telpām katrā numurā vidējais patēriņš diennaktī ir 230 litri uz vienu cilvēku. Attiecīgi, Lokālpārplānojuma risinājumu izstrādes ietvaros paredzams, vidējais diennakts patēriņš varētu būt 1.5-2 m³ diennaktī.

Izvērtējot esošo situāciju konstatēts, ka 5.līnijas sarkanajās līnijās atrodas pilsētas centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, kuru diametri atbilst plānotās apbūves nepieciešamo jaudu nodrošinājumam. 5.līnijas sarkanajās līnijās atrodas D200 sadzīves kanalizācijas tīkls un D100 centralizētās ūdensapgādes tīkls. Ņemot vērā teritorijā esošās dabas vērtības, Lokālpārplānojuma risinājumos paredzēti risinājumi, kas būvniecības un ekspluatācijas laikā vismazāk skartu dabas vidi, attiecīgi, komunikācijas izvietojot vienā sarkano līniju koridorā ar piebraucamo ceļu (skat. grafiskās daļas karti "Savietotais inženiertīklu plāns"). Sagatavojot risinājumus ņemti vērā Ministru kabineta 2014.gada 30.septembra noteikumi Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums""

2.3.2. Elektroapgāde

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” 19.01.2018. nosacījumos Nr.1.1-37/755 sniegtajai informācijai, lokālpārplānojuma teritorijā, zemes vienībā 5.līnija 2 (zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu Nr. 1300 007 1206) atrodas AS "Sadales tīkls" piederošs elektroapgādes objekts- 10/0.4kV transformatoru apakšstacija TP_311.

Ņemot vērā plānotās apbūves apjomu un raksturu ir veikts orientējošs nepieciešamās jaudas aprēķins, nosakot, ka objekta prognozētā summārā slodze paredzēta ne vairāk kā 30 kW. Lokālpārplānojuma teritorijas elektroapgādes nodrošināšana Lokālpārplānojuma teritorijai paredzēta lietotāja kabeļu tīklu ieguldīšana, pieslēgumu veidojot zemes vienībā 5.līnija esošajai 10/0.4kV transformatoru apakšstacijai TP_311. Būvprojekta izstrādes ietvaros izvērtējama iespēja izmantot esošo elektroapgādes kabeļu kanalizāciju (aizsargcaurules), kuras Lokālpārplānojuma teritorijā izbūvētas no esošās transformatora apakšstacijas.



Attēls 55. Transformatoru apakšstacija TP_311 Lokālplānojuma teritorijā

Paredzams, ka AS "Sadales tīkls" uzskaitē tiks uzstādīta tiešā transformatora apakšstacijas tuvumā.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".

Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. tehnikai. Teritorijas attīstībā ievērojamas ekspluatācijas un drošības prasības, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" - 3. un 8. - 11. Punkts.

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi". Energoapgādes tīklu izbūves nodrošināšanai ņemams vērā Enerģētikas likuma 19, 19¹, 23. un 24. pantā noteiktais. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Lokālplānojuma risinājumos ievērtēta iespēja piebraucamā ceļa apgaismojuma izveidei pieslēgties pilsētas ielu apgaismes tīkliem 5.līnijā. Risinājuma vajadzība izvērtējama būvprojektēšanas stadijā, saņemot atbilstošus SIA "Rīgas gaisma" tehniskos noteikumus. Teritorijas apgaismošanai izmantojami arī iekšējie apgaismes tīkli.

2.3.3. Elektronisko sakaru tīkli

Lokālplānojuma teritorijā atrodas uzņēmuma SIA „Lattelecom” elektroniskie sakaru tīkli. Atbilstoši SIA „Lattelecom” 12.01.2018. nosacījumiem Nr. LTN-8275, Lokālplānojuma risinājumi paredz elektronisko

sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas izbūvi piebraucamā ceļa sarkano līniju teritorijā, veidojot pieslēgumu esošajiem elektronisko sakaru tīkliem Lokālpārplānojuma teritorijā.

Lokālpārplānojuma teritorijas tiešā tuvumā nav citu elektronisko pakalpojumu sniedzēju, bet atbilstoši MK 19.04.2014. noteikumiem Nr.501 "Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas, būvniecības un uzraudzības kārtība" 15. punktam, Lokālpārplānojuma risinājumos ir paredzēta iespēja izbūvēt VAS "Latvijas Valsts radio un televīzijas centrs" kabeļu kanalizācijas tīklus (caurule ar D100mm). Minētā sakaru infrastruktūra ir paredzēta, lai nodrošinātu jebkura elektronisko sakaru operatora pakalpojuma sniegšanas iespējas objektos Lokālpārplānojuma teritorijā (skat. grafiskās daļas karti "Savietotais inženierkomunikāciju plāns" un tajā ietvertu šķērsprofilu).

Elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta apstiprinātajiem «Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas un būvniecības kārtība» (MK noteikumi Nr.166) un „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-05 "Elektronisko sakaru tīkli" (MK noteikumi Nr.257);

Visi būvniecības darbi jāveic atbilstoši spēkā esošajiem būvnormatīviem kā arī ievērojot „Aizsargjoslu likuma" 14.panta (Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem), 35.panta (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 43. panta (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektronisko sakaru tīkliem) noteiktās prasības.

Visi būvprojekti SIA Lattelecom elektronisko sakaru tīklu tuvumā ir saskaņojami ar SIA Lattelecom, bet gadījumā, ja nepieciešami esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbi, ir pieprasāmi tehniskie noteikumi un tīkla pārvietošana veicama par elektroniskā sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem.

2.3.4. Gāzes apgāde

Lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros ir saņemti nosacījumi Lokālpārplānojuma izstrādei no AS "Gasol" (08.01.2018., Nr.15.1-2/79).

Lokālpārplānojuma teritorijā atrodas vidēja spiediena un zema spiediena sadales gāzes vadi.

Plānotās apbūves gāzes apgādes nodrošinājumam Lokālpārplānojuma risinājumi paredz veidot pieslēgumu vidēja spiediena gāzes vadam Lokālpārplānojuma teritorijā. Lokālpārplānojuma risinājumi paredz gāzes apgādes tīklu izbūves iespējamību no apbūves brīvā telpā, 5.līnijas un piebraucamā ceļa sarkano līniju teritorijā, nodrošinot Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 «Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasību ievērošanu. (skat. grafiskās daļas karti "Savietotais inženiertīklu plāns").

Gāzes apgādes pieslēguma risinājumi un vajadzība izvērtējama un precizējama turpmākā projekta realizācijas gaitā. Ir viedoklis gāzes apgādes infrastruktūras izbūve ir ekonomiski pamatojama situācijā, ja tā tiek izmantota siltumapgādes nodrošinājumam. Lokālpārplānojuma risinājumi paredz, ka siltumapgādes nodrošinājumam izmantojami lokāli risinājumi.

2.4. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

2.4.1. Funkcionālais zonējums

Ņemot vērā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteikto, kā arī sagatavoto zemes vienības 4. līnija 1a apbūves koncepciju, Lokālpārplānojuma teritorijā ietilpstošajās zemes vienībās veikti atbilstoši funkcionālā zonējuma precizējumi, t.i.:

- veiktas zonējuma izmaiņas likvidētājās sarkanajās līnijās no 4. līnijas, nosakot Dabas un apstādījumu teritoriju;
- jaunajās sarkanajās līnijās no 5.līnijas noteikts zonējums Transporta infrastruktūras teritorija;
- Noteikts vienots Dabas un apstādījumu teritorijas funkcionālais zonējums Lokālpārplānojuma teritorijā.

Tabula 1. Funkcionālā zonējuma bilance

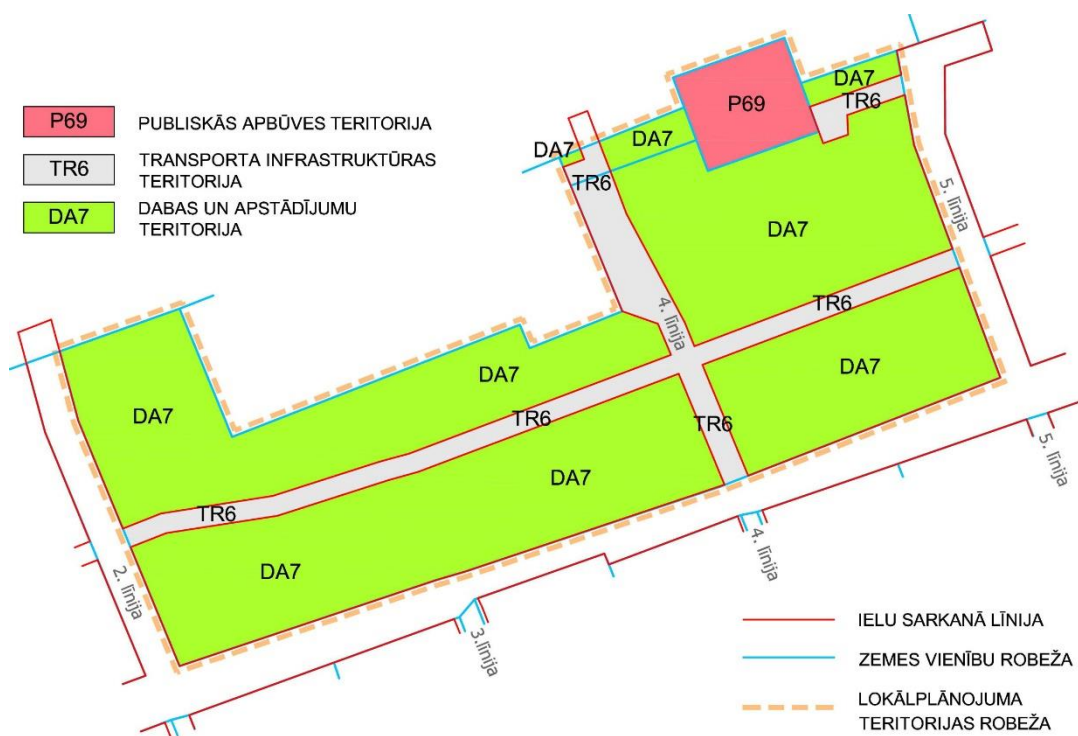
Zemes vienība	13000071303, 4.līnija 1a, m ²	13000071304, bez adreses, m ²	13000071206, 5.līnija 2, m ²	Kopā, m ²
Zemes vienības platība	1858	687	37391	39936
<i>Funkcionālais zonējums Jūrmalas teritorijas plānojumā</i>				
Dabas un apstādījumu teritorija (DA3)			32907	32907
Dabas un apstādījumu teritorija (DA5)		226		226
Publiskās apbūves teritorija (P41)	1858			1858
Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)		461	4484	4945
<i>Funkcionālais zonējums Lokālpārplānojuma risinājumos⁸</i>				
Dabas un apstādījumu teritorija (DA7)		517	32517	33034
Publiskās apbūves teritorija (P69)	1858			1858
Transporta infrastruktūras teritorija (TR6)		170	4874	5044

Lokālpārplānojuma risinājumi neparedz atļauto izmantošanu izmaiņas atbilstošajos funkcionālajos zonējumos. Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošana un apbūves noteikumos detalizētas un papildinātas spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktās prasības teritorijas izmantošanai, tostarp, sašaurinot atļautās izmantošanas Publiskās apbūves teritorijā, ņemot vērā un atbilstoši plānotajai apbūves koncepcijai un funkcionalitātei.

⁸ Funkcionālā zonējuma koda izmaiņas nosaka TAPIS funkcionalitāte.



Attēls 56. Spēkā esošais funkcionālais zonējums atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam



Attēls 57. Lokālpārplānojuma risinājumos noteiktais funkcionālais zonējums

2.4.2. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Lokālpārplānojuma teritorijā aizsargjoslas un citi aprobežojumi ir noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citu normatīvo aktu prasībām, atbilstoši lokālpārplānojuma risinājumiem. Lokālpārplānojuma teritorijas galveni aprobežojumi noteikti un attēloti grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Aizsargjoslu likumam, Lokālpārplānojuma teritorijā ir šādi aprobežojumi (skat. grafiskās daļas karti Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi):






- 7311010100_Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija;
- 7311010200_Baltijas jūras un Rīgas jūras līča jūras vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (pludmales) teritorija;
- 7311010300_Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija;
- 7314020201_individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli;
- 7312010101_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam;
- 7312010300_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
- 7312010400_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem;
- 7312030100_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija;
- 7312040100_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju;
- 7312040600_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes;
- 7312040700_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī;
- 7312050201_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
- 7312050300_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu;
- 7312050500_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju;
- 7312080101_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem;
- 7312080701_ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem;
- 7313080300_aizsargājama koka (dižkoka) teritorija;
- 7313090100_būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (piekrastes_buvlaide).

Atbilstoši Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras 22.01.2018., izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr.53/7/1-12, lokālpārplānojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punkti.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas 19.01.2018., izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr. 14/3/31306.04.2017 lokālpārplānojuma teritorijā nav vietējā ģeodēziskā tīkla punkti vai to aizsargjoslas.

Lokālpārplānojuma risinājumi saglabā nemainīgu Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritoriju, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča jūras vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (pludmales) teritoriju, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritoriju, kā arī Individuāli noteikto vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritoriju ap valsts nozīmes kultūras pieminekli, kas noteikta valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijai "Dubultu–Majoru–Dzintaru–Bulduru–Lielupes vasarnīcu rajons" (Nr. 6083).

Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa Nr.6083
"Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes
vasarnīcu rajons":

-  robeža
-  individuālā aizsardzības zona
-  teritorija
-  aizsardzības zonas teritorija
-  Lokālpārplānojuma teritorijas robeža



Attēls 58. Lokālpārplānojuma teritorijas novietojums kontekstā ar valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritoriju "Dubultu–Majoru–Dzintaru–Bulduru–Lielupes vasarnīcu rajons" (Nr. 6083).

Aizsargjoslu likums paredz apbūves izvietojumu Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā, ja tā paredzēta pilsētas teritorijas plānojumā un ir saskaņota ar atbilstošajām valsts institūcijām.

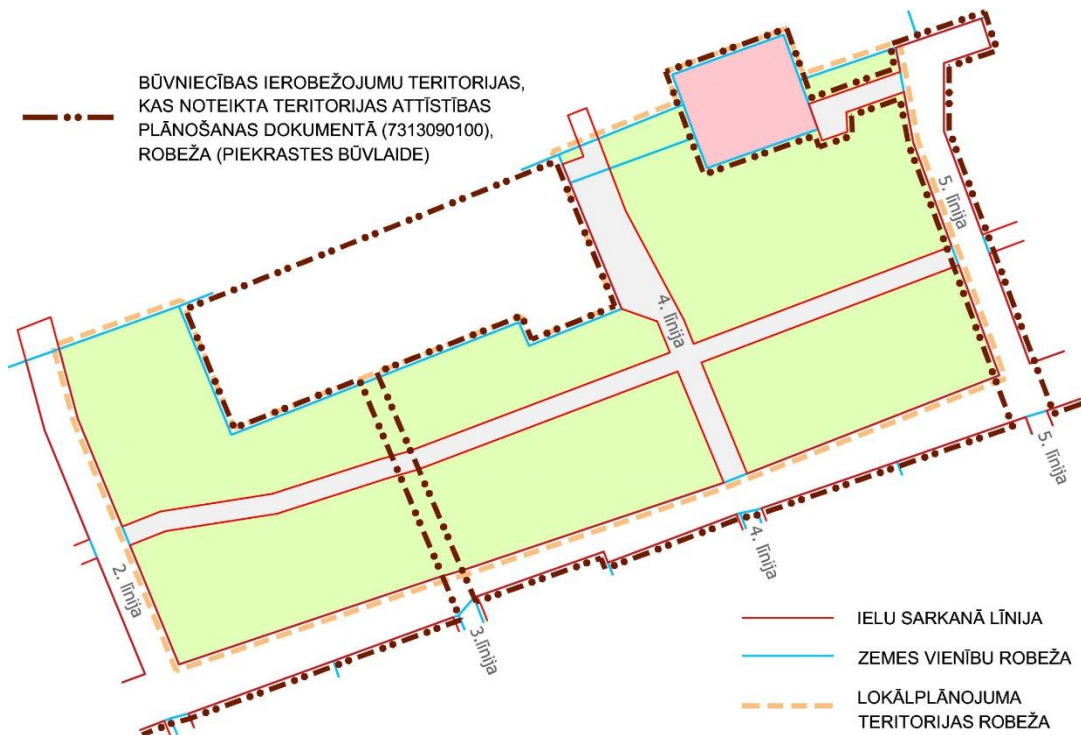
Atbilstoši DU, Lokālpārplānojuma izstrādes viens no uzdevumiem ir izvērtēt Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas bez apbūves izmaiņas.

Atbilstoši Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes (iepriekš Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija) nosacījumiem Lokālpārplānojuma izstrādei, apbūves līnijas, kas nosaka krasta kāpas aizsargjoslas daļu bez apbūves, koreģēšana veikta tiktāl, lai novērstu Jūrmalas teritorijas plānojumā rodamo pretrunu starp noteikto funkcionālo zonējumu un grafiskās daļas karti "Apgrūtinājumi", proti, apbūvei paredzot tikai tās lokālpārplānojuma teritorijas daļas, kas atrodas 4.līnijas noteikto sarkano līniju

teritorijā, piebraucamā ceļa izveidei no 5. līnijas un zemes vienībā 4. līnijā 1A, kur, atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojumam, noteikta apbūves teritorija ar funkcionālo zonējumu Publiskās apbūves teritorijā (P 69).



Attēls 59. Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta spēkā esošajās Jūrmalas pilsētas TP (piekrastes_buvlaide).



Attēls 60. Būvniecības ierobežojumu teritorija (piekrastes_buvlaide), kas noteikta Lokālpārplānojuma risinājumos

3. LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Atbilstoši Aizsargjoslu likumā iekļautajām normām, Lokālplānojuma īstenošanas uzsākšanai nepieciešams saņemt Ministru kabineta rīkojumu par apbūves zemes ierīkošanu (atmežošanu) krasta kāpu aizsargjoslā esošā mežā.

Ņemot vērā Lokālplānojuma izstrādes detalizāciju, Lokālplānojuma teritorijas turpmākajā attīstībā nepiemēro Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 2451.1. punktu, kas nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Minēto normu pamato Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 “ Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 41. punkts, kas nosaka, detālplānojumu neizstrādā, ja teritorijai ir izstrādāts lokālplānojums, kurā pietiekami detalizētā pakāpē noteikti teritorijas izmantošanas veidi, to aprobežojumi, kā arī sniegti transporta infrastruktūras kompleksi risinājumi.

Lokālplānojuma noteiktās atļautās izmantošanas īstenošanai, t.i., ēku un būvju būvniecība, atbilstoši likuma “Par ietekmes uz vidi novērtējumu” 2. pielikuma 11. punkta 12. apakšpunkta, ir veicams darbības sākotnējais izvērtējums.

Pirms būvprojektu izstrādes, teritorijā veicama teritorijas inženierizpēti atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām.

Lokālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļautas normas, kas nosaka ka 69. Lokālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvprojektus un veicot būvniecību, atbilstoši šajos noteikumos noteiktajām prasībām un risinājumiem.

- Lokālplānojuma teritorijā nav nepieciešams izstrādāt atsevišķu teritoriju detālplānojumus.
- Lokālplānojums nenosaka teritorijas izbūves kārtas. Ēku un būvju būvniecību īsteno būvprojektā noteiktā secībā.
- Lokālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas, veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus, atbilstoši būvprojekta risinājumiem un, tostarp, esošo nepieciešamo infrastruktūras objektu demontāžu. Ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbu veikšanas, nepieciešamās infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūves, tostarp, sadzīves un lietus kanalizācijas izbūves vai līdztiskus tai.
- Lokālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secību precīzē būvprojektēšanas stadijā.

I pielikums. Kvartāla raksturīgā apbūves blīvuma analīze



II pielikums. Kvartāla raksturīgā apbūves apjoma analīze

