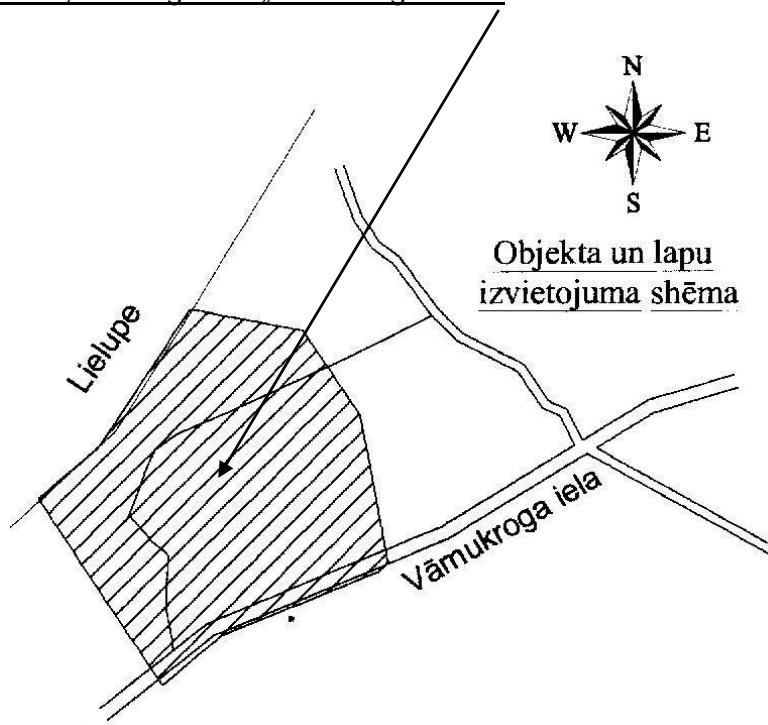


## Paskaidrojuma raksts

### 1. Lokālpilnojumā teritorijas atrašanās vietas shēma

Jūrmalas pilsēta, zemesgabals „Vārnukrogs 1802”



1.attēls.

### 2. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts

#### 2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā starp Priedaini, Buļļupi, Vārnukroga ceļu un Lielupi. Zemesgabala kadastra Nr. 1300 001 1802. Zemesgabals ir VĪKS „Ausmas-3” īpašums. No ZR teritorija robežojas ar Lielupi, DR un A ar neapbūvētām priežu meža teritorijām, DA robežu veido Vārnukroga ceļš, ceļa otrā pusē mežsaimniecībā izmantojamas teritorijas (1D2 zona).

Zemesgabals atrodas ģeoloģiski īpatnējā vietā, un tā būtiskākā iezīme ir atrašanās uz kāpas (kāpas ir vēja sanesti smilšu pauguri – eolo nogulumu pozitīvo un negatīvo formu mija). Īpašums atrodas uz gara kāpu vaļņa Lielupes krastā, kas stiepjas starp upi un zemāku, nosusinātu, līdzenu meža teritoriju.

Kāpu valnis zemesgabalu šķērso R-A virzienā plašā joslā, vaļņa D robeža praktiski sakrīt ar ceļu uz īpašuma DA robežas. Zemesgabala ZA malā starp kāpu valni un Lielupi reljefā nav izteikti kāpu vaļņi, tas ir līdzenāks, vērojams sīki viļņots eolo nogulumu līdzenums (eolie nogulumi – vēja pārveidoti un akumulēti smilts veidojumi).



2.attēls. Lielupes krasta erozijas process

**2.2. Esošās apbūves raksturojums** Vēsturiski teritorijā izveidojusies padomju laika vasaras mājiņu/vasarnīcu apbūve priežu mežā, ierīkoti apstādījumi un nelieli dārziņi pie mājām. Zemes gabals robežojas ar Lielupes upi. Ūdens plūsmas darbības rezultātā notiek aktīva krasta joslas noskalošanās un veidojas stāva, smilšaina nogāze. Erozijas procesu veicina izmīdīšana, kas vasaras sezonas laikā neļauj attīstīties augu segai.



3.attēls. Esošo vasarnīcu apbūve priežu mežā ar degradētu zemesdzi

Zemes gabala centrā apbūve samērā blīva, izveidojušās brauktuves un celiņi, gājēju takas. Dzīvojamo apbūvi veido gan vasarnīcu tipa vieglas konstrukcijas ēkas, gan atsevišķas lielākas ēkas. Apbūve un tās radītā antropogēnā slodze atstājusi ietekmi uz veģetāciju un audzes dabiskuma struktūru, zemesgabalā sastopamas gan no dabisko biotopu viedokļa būtiski degradētas vietas, gan mazāk ietekmēti mežaudzes fragmenti. Ainaviski teritorija nav estētiski pievilcīga, apbūve haotiska, stihiski izveidojušās gājēju takas un brauktuves degradē gan teritorijas vērtību. Apkārt intensīvi apbūvētajām zemes gabala centram ir retāk izvietotas ēkas, kā arī neapbūvēta meža joslas. Lokālpilnojumā teritorijā līdz šim nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas.



4.attēls. Esošā piekļuve Lielupei no vasarnīcu teritorijas

### 2.3. Teritorijas plānojumā noteiktā esošā izmantošana

Saskaņā ar grozījumiem Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 8 “Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemesgabals atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (DA3), kuru daļēji paredzēts transformēt par Vasarnīcu apbūves priežu parkā (TIN114) teritoriju.

Zonā ir spēkā prasības, kas noteiktas teritorijai „Dabas un apstādījumu teritorija” (DA3). Teritoriju iespējams transformēt par „Vasarnīcu apbūve priežu parkā (TIN 114)”, kurā atļauts būvēt vienīgi brīvstāvošas vieglas koka konstrukcijas vasarnīcas bez lentveida pamatiem un pagraba, ar maksimālo apbūves laukumu 50m<sup>2</sup>, izstrādājot teritorijas lokālpilnojumā detālpilnojumam atbilstošā detalizācijas pakāpē, ar mērķi, palielināt teritorijas TIN114 platību, saskaņā ar DARBA UZDEVUMU. (1. pielikums Jūrmalas pilsētas domes lēmumam no 16.12.2016. Nr.655 (sēdes protokols Nr.19, 35.punkts)).



5.attēls.

Teritorijas pašlaik noteiktā izmantošana –Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) ar īpašo noteikumu zonu - Vasarnīcu apbūve priežu parkā (TIN 114).

### 3. Teritorijas attīstības mērķis un pamatojums

- 3.1. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010.-2030. gadam un Jūrmalas pilsētas stratēģisko mērķi – kvalitatīvas dzīvesvietas nodrošināšana un kūrorta statusa uzturēšana, īstenošanai, Jūrmalas pilsētas daļa Vārnukrogs ir noteikta kā teritorija, kas pārveidojama par kvalitatīvu dzīvesvietu. Šī nākotnes telpiskā vīzija ietver sakārtotu priežu parka un vasarnīcu apbūves teritoriju ar īpašiem noteikumiem patlaban stipri degradētas vides vietā.
- 3.2. Lokālplānojuma izstrādes mērķis ir izvērtēt iespēju šajā zemesgabalā palielināt teritorijas ar īpašiem noteikumiem “Vasarnīcu apbūve priežu parkā (TIN 114) platības un izdarīt grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “ Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” ar grozījumiem Nr. 8 “ Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta otro daļu.
- 3.3. Veikt izvērtējumu un pamatot sabiedrības ieguvumu no plānotās dabas teritorijas transformācijas apbūvei.

**3.4.** Lokālplānojums zemesgabalam „Vārnukrogs 1802” ar kadastra Nr. 1300 001 1802 izstrādāts saskaņā ar šādiem izstrādes nosacījumiem:

- 3.4.1. Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.655 no 16.12.2016. par lokālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu (sēdes protokols Nr.19, 35.punkts) un tā 1. Pielikumā esošo darba uzdevumu;
- 3.4.2. Plānoto (atļauto) izmantošanu vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” ar grozījumiem Nr. 8 “ Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta otro daļu, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.
- 3.4.3. Izstrādājot lokālplānojumu, tika ņemti vērā tehniskie noteikumi un nosacījumi, kurus izsniegušas šādas institūcijas:
  - 3.4.3.1. Jūrmalas pilsētas dome Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
  - 3.4.3.2. Jūrmalas pilsētas dome Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa;
  - 3.4.3.3. Jūrmalas pilsētas domes Īpašuma pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa;
  - 3.4.3.4. SIA “Jūrmalas ūdens”;
  - 3.4.3.5. SIA “ Jūrmalas gaisma”;
  - 3.4.3.6. Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra;
  - 3.4.3.7. Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
  - 3.4.3.8. VAS “Latvijas Valsts ceļi”;
  - 3.4.3.9. CET Jūrmalas elektrisko tīklu rajons
  - 3.4.3.10. Valsts meža dienesta Rīgas reģionālā virsmežniecība ;
  - 3.4.3.11. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests;
  - 3.4.3.12. VAS Veselības inspekcija.
- 3.4.4. Detālplānojuma grafiskās daļas izstrādāšanai izmantots topogrāfiskais plāns (izstrādātājs SIA „PARNAS Pro”), LKS 92TM koordinātu sistēmā, mēroga koeficients 0.999601, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS – 2000,5), mērogs 1:500.

**4. Teritorijas attīstības uzdevumi:**

- 4.1. veikt konceptuālu teritorijas esošo vasarnīcu apbūves struktūras sakārtošanu, izveidošanu un labiekārtošanu;
- 4.2. fiksēt vidi degradējošos objektus un paredzēt to nojaukšanu;
- 4.3. precizēt apbūves rādītājus, apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā;
- 4.4. precizēt perspektīvās teritorijas apbūves parametrus un apbūves izkārtojumu;
- 4.5. paredzēt plānojamai teritorijai nepieciešamo infrastruktūru un elektroapgādes inženierkomunikācijas;
- 4.6. saplānot ēkām piesaistāmās zemes platības, izveidot piekļuves risinājumus katram ēku īpašumam;

- 4.7. izveidot konceptuālu teritorijas ainavas veidošanas koncepciju, pamatojoties uz biotopu izpēti, labiekārtojuma plānu, autostāvvietu un bērnu rotaļu laukuma izvietojumu;
- 4.8. paredzēt veicamos pasākumus Lielupes krasta erozijas apturēšanai, krasta nostiprināšanai;
- 4.9. paredzēt publiskas teritorijas funkcionālās organizācijas risinājumu, ietverot publiski pieejamu joslu gar Lielupi;
- 4.10. precizēt prasības teritorijas apsaimniekošanai.

## 5. Lokālpilānojumā paredzamie teritorijas attīstīšanai ietveramie risinājumi:

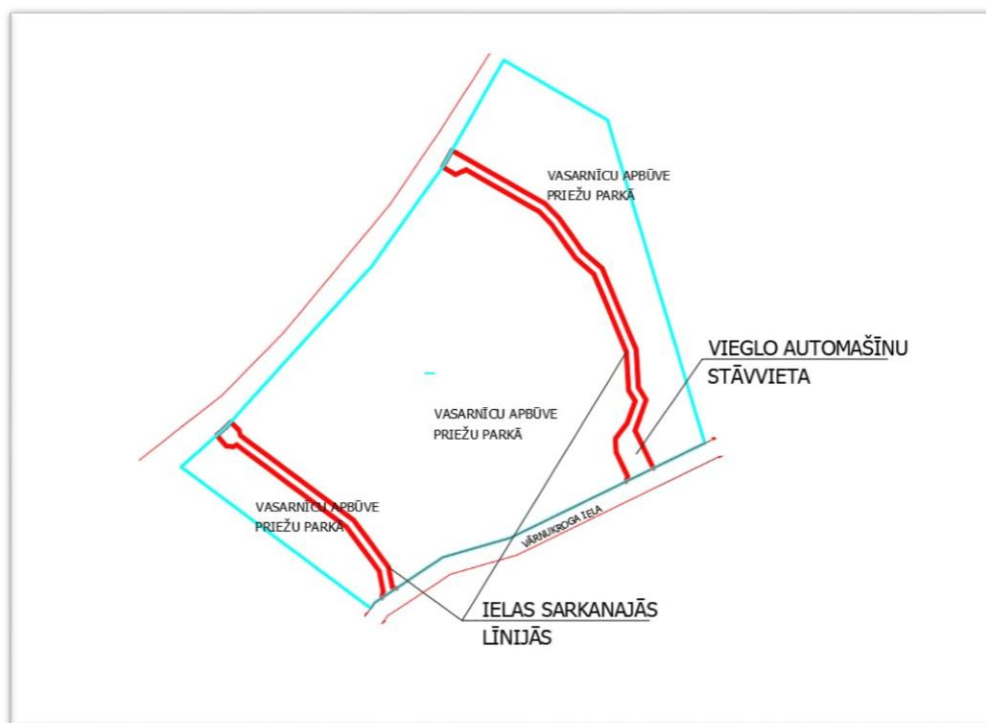
- 5.1.1. lokālpilānojumā ir paredzēta visas teritorijas transformācija par Vasarnīcu apbūve priēžu parkā (TIN114). Šis risinājums ir par pamatu nepieciešamo būvprojektu izstrādāšanai tālākai teritorijas attīstībai;
- 5.1.2. lokālpilānojumā ietvertie risinājumi ir detālpilānojuma detalizācijas pakāpē, kas aizvieto nepieciešamību veidot atsevišķu detālpilānojumu;
- 5.1.3. lokālpilānojuma risinājumā ietverti esošās apbūves precizēti parametri un definēti perspektīvās teritorijas apbūves parametri un apbūves izkārtojums;
- 5.1.4. precizēti katram ēku īpašumam piekļauto zemes vienību domājamo daļu lielumi;
- 5.1.5. definēti apjomi publiskajām zonām, divām ielām, kuras paredzēts izdalīt atsevišķās zemes vienībās ar sarkanajām līnijām, ceļu un brauktuvju, tīklu un komunikāciju zonām;
- 5.1.6. kā pirmkārt veicamais risinājums definēts - vidi degradējošo objektu nojaukšana un sakārtošana; būvgružu un atkritumu izvešana, teritorijas sakārtošana;
- 5.1.7. teritorijas apsaimniekošanas principu noteikšana un saskaņošana ar attiecīgajām institūcijām, vienošanās noslēgšana starp zemesgabala īpašnieku un komunālas saimniecības uzņēmumu;
- 5.1.8. lokālpilānojumā paredzēts ceļu tīkls, ar piekļuves iespēju katram ēku īpašumam, sapilānota ceļu; brauktuvju un gājēju celiņu izbūve vienlaicīgi ar elektroapgādes kabeļu un pārējo, detālpilānojumā paredzēto, apgādes tīklu ieguldīšanu detālpilānojuma paredzētajās trasējuma vietās. Inženierkomunikāciju izbūve jāveic saskaņā ar iepriekš izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem;
- 5.1.9. esošā gaisvadu elektrolīnijas demontāža;
- 5.1.10. publiskās zonas labiekārtošanas plāna realizācija, kas saistās ar atpūtas un spēļu laukumu iekārtošanu; vieglo automašīnas stāvvietas izbūve jaunveidotās ielas sarkanajās līnijās;
- 5.1.11. Lielupes krasta sakārtošana, gājēju celiņa gar Lielupes stāvkrastu ierīkošana; stāvkrasta nostiprināšanu un stāvkrasta noejas koka kāpņu rekonstrukciju; nobrauktuves ūdenstransporta pārvietošanai ūdenī, ierīkošana;
- 5.1.12. jaunu apbūves gabalu veidošana iespējama tikai pēc augšminēto nosacījumu izpildes.

## 6. Priekšlikumi lokālplānojuma izstrādes ietvaros veicamo uzdevumu risināšanai:

### 6.1. Zemesgabala robežas

6.1.1. Zemes gabalam tiek izdalītas sarkanajās līnijās divas ielu zemes vienības ar autostāvvietu vienā no tām. Pārējās trīs zemes vienības, kuras savstarpēji atdala šīs jaunveidotās ielas, ir ar publisko zonu bērnu rotaļlaukumam, diviem kanalizācijas krājrezervuāriem un vasarnīcu apbūves zemes vienību domājamām daļām. Gruntsgabalam paredzēts viens funkcionālais zonējums- „Vasarnīcu apbūve priežu parkā (TIN116)”, kurā atsevišķi tiek paredzētas 114 zemesgabala domājamās daļas, tai skaitā:

- vasarnīcu apbūves - 101 zemes domājamās daļas ar kopplatību 86'119m<sup>2</sup>(88.0 %);
- ietvju un brauktuvju - 8 zemes domājamās daļas ar kopplatību 5'933 m<sup>2</sup> (6.0%);
- publiskā zona bērnu rotaļlaukumam - 1 zemes domājamā daļa ar kopplatību 504 m<sup>2</sup> (0,5 %);
- tīklu un komunikāciju zona (stiklašķiedras kanalizācijas krājrezervuāri) – 2 zemes domājamās daļas ar kopplatību 461 m<sup>2</sup> (0,5 %);
- 2 zemes vienības sarkanajās līnijās kurās ietilpst 2 ielas un viena vieglo automašīnu stāvvietā, kopā 4'944 m<sup>2</sup> (5,0%)



(Ielas un vieglo automašīnu stāvvietā sarkanajās līnijās)

### 6.2. Apbūve

6.2.1. lokālplānojuma teritorijā atrodas vēsturiski izveidojusies apbūve. Uz zemesgabala atrodas 191 ēku vienības, kurām ir 109 īpašnieki. 37 būves, gan dzīvojamās, gan nedzīvojamās ēkas, lokālplānojuma risinājums paredz nojaukt, lai mazinātu apbūves blīvumu zemesgabala centrālajā daļā, kā arī likvidētu avārijas stāvoklī esošās vasarnīcas, kā arī, lai būtu iespēja izveidot piebrauktuves katram ēku īpašumam.

6.2.2. Visā zemesgabālā tiek noteikta teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN116). Teritorijas īpašie noteikumi (TIN116) pieļauj paplašināt zonējumu „Vasarnīcu apbūve priežu parkā,, pa visu zemesgabalu. Daļu esošo vasarnīcu (37 ēkas), kuras ir kā vidi degradējošas un avārijas stāvoklī esošas būves, ir paredzēts nojaukt bez atjaunošanas. Tādejādi tiek samazināta esošās apbūves intensitāte. Esošās apbūves zonas zemesgabala domājamo daļu īpašniekiem, kuru ēkas paredzēts nojaukt, lokālpārplānojums paredz kompensācijas kārtībā dot iespēju šīs vasarnīcas izbūvēt zemesgabala brīvajās zonās, kuras tiek nofiksētas ar TIN116 statusu - „Vasarnīcu apbūve priežu parkā,,. Lokālpārplānojums pieļauj būvēt vienīgi brīvstāvošas vieglas koka konstrukcijas vasarnīcas bez lentveida pamatiem un pagraba, ar maksimālo apbūves laukumu 50m<sup>2</sup>, ja tiek izpildīti nosacījumi, kas minēti realizācijas kārtības noteikumos.

- Maksimālais divslīpju jumta kores augstums ir 7m;
- Maksimālais apbūves laukums ir 50m<sup>2</sup>;
- Vēsturiski uzbūvētās un kadastrāli mērītās ēkas līdz 65m<sup>2</sup>.

6.2.3. Jaunbūvējamā platībā ēku izvietojumu ierobežo noteiktā būvlaide visā lokālpārplānojuma teritorijā 6 m no ielām sarkanajās līnijās, ceļiem un brauktuvēm. Būvniecības ierobežojums blakus esošiem zemesgabala domājamām daļām - 4 metri līdz blakus esošā zemes domājamās daļas. Minimālais attālums starp vasarnīcu ēkām 8 m.

6.2.4. Perspektīvās apbūves risinājumam jāiekļaujas teritorijas kompozicionālajā telpā. Pret zemesgabala domājamās daļas sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas. Vasarnīcas izbūves piesaistes vieta ir jāveic, maksimāli saglabājot esošos kokus. Priedes un lapu koki, kuri ir ar diametru 50 cm un resnāki, ir obligāti jā saglabā.

### 6.3. Inženiertehniskais nodrošinājums

Lokālpārplānojuma teritorijā nav inženiertehnisko komunikāciju, izņemot elektropārvada gaisa līniju, kas arī patreiz nodrošina elektroapgādi esošajām vasarnīcu ēkām.

6.3.1. **Elektrolīnijas** lokālpārplānojuma risinājumā tiek noteikta elektroapgādes trasējumu pieslēgšana, guldot kabeļus zemē brauktuvju un ceļu zonā sarkano līniju robežās ar piesaisti 0,5 līdz 2,5 m no sarkanās līnijas. Transformatora izvietojums paredzēts Vārnukroga ceļa malā zemesgabala dienvidu stūrī. Esošo un nākotnē pārbūvējamo vasarnīcu elektroapgādes tehniskais projekts izstrādājams un realizējams saskaņā ar Latvenergo Sadales tīklu prasībām un noteikumiem. Elektroapgādes gaisa vada līniju pēc elektrokabeļu realizācijas un nodošanas ekspluatācijā paredzēts demontēt. Elektroapgādes maģistrālās inženierkomunikācijas veidojamas tikai pa inženierkomunikāciju koridoriem. Izstrādājot būvprojektu, to izvietošana var tikt precizēta un koriģēta atbilstoši komunikāciju pārvaldītāju prasībām.

6.3.2. **Ūdensapgādes** pagaidu (līdz Jūrmalas pilsētas ūdensvada tīkla izveidei pa Vārnukroga ceļu) pieslēgums jāveido projektējamā teritorijā veidojot artēziskos urbumus katrā vasarnīcas apbūves domājamās daļas zemes vienībā. Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot būvprojektu. Lokālpārplānojums paredz ūdensvada trasējumu (kompleksi kopā ar elektroapgādes kabeli; gāzes vadu un kanalizācijas vadu) zem visām brauktuvēm, ceļiem un ielām zemesgabala robežās. Ir



paredzēti trīs ūdensapgādes izvadi pie Vārnukroga ceļa un perspektīvē tiks pieslēgti pie Vārnukroga ceļa maģistrālā ūdensapgādes vada.

6.3.3. **Ugunsdzēsības** vajadzībām paredzēti divi ugunsdzēsības hidranti, zemesgabala DR un DA stūros. Ēku rindai gar Lielupi, ūdens ņemšana paredzēta no Lielupes.

6.3.4. **Kanalizācija** zemesgabala teritorijā paredzēta centralizēta uz diviem krājrezervuāriem, kuri atrodas pie Vārnukroga ceļa. Stiklašķiedras krājrezervuāri katrs ir ar 70 m<sup>3</sup> tilpumu un tos paredzēts ierakt gruntī, speciāli tiem atvēlētajās domājamo daļu parcelēs pie Vārnukroga ceļa. Kanalizācijas risinājums ar stiklašķiedras krājrezervuāriem, kuri regulāri ir jāizsūknē un jāizved, paredzēts kā pagaidu (līdz kanalizācijas centralizētam risinājumam uz tuvākajām attīrīšanas ietaisēm) risinājums. Lokālpilnojumā paredz kanalizācijas vadu trasējumu (kompleksi kopā ar elektroapgādes kabeli; gāzes vadu un ūdensapgādes vadu) zem visām brauktuvēm un ceļiem zemesgabala robežās. Šie divi kanalizācijas izvadi pie Vārnukroga ceļa perspektīvē tiks pieslēgti pie Vārnukroga ceļa maģistrālā kanalizācijas vada.

6.3.5. **Gāzes apgādei** Lokālpilnojumā paredz gāzes vada trasējumu (kompleksi kopā ar elektroapgādes kabeli; ūdensapgādes vadu un kanalizācijas vadu) zem visām brauktuvēm un ceļiem zemesgabala robežās. Ir paredzēti trīs gāzes apgādes izvadi pie Vārnukroga ceļa un perspektīvē tiks pieslēgti pie Vārnukroga ceļa maģistrālā gāzes apgādes vada.

6.3.6. **Meliorācija** nav nepieciešama. Sakaru kabeli brauktuvju un ceļu sarkanajās līnijās nav paredzēti

#### 6.4. Teritorijas labiekārtošana

6.4.1. **Brauktuves** ir risinātas, galvenokārt pamatojoties uz esošajiem iebrauktajiem ceļiem. Plānojuma grafiskajā materiālā (GP-4) ir attēloti būvējamo ielu, ceļu un brauktuvju šķērsprofili. Būvējamiem ceļiem un brauktuvēm platumi ir robežās no 2,8 m līdz 3.5m un 5,0m, kas izriet no esošās apbūves situācijas, esošā reljefa un esošajiem saglabājamiem kokiem. Divas ielas, kuras arī bāzējas uz esošajiem iebrauktajiem ceļiem, paredzētas veidot sarkanajās līnijās ar platumu 8,0 m. Atbilstoši pašvaldības sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumiem, teritorijā jāizvieto sadzīves atkritumu urnas un jānodrošina to apsaimniekošana. Vārnukroga ceļa sarkanajās līnijās, blakus esošajai brauktuvei ir ieprojektēts veloceliņš. Celiņa platums 1.6 m, tam izmantots sarkana betona bruģa iesegums. Kā arī ir paredzēts trotuārs gājējiem, tā ģeometrija veidota, ievērojot un saudzējot lielos kokus.

6.4.2. **Labiekārtojums.** Veģetācijas saglabāšanai un uzlabošanai transformējot teritoriju par “Vasarnīcas apbūvi priežu parkā” ar apbūves blīvumu 10%, nojaucot vidi degradējošos objektus, labiekārtojot teritoriju, kā arī veidojot publiski pieejamu zonu Lielupes krastā, ir nepieciešams novirzīt apmeklētājus pa ielabotām taciņām un brauktuvēm. Tādejādi iespējams mazināt haotisko zemesdziedzes izbradāšanu un uzlabot veģetācijas stāvokli neapbūvētajās, bet nobradātajās teritorijās. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs. Tāpat nav pieļaujama augļu un sakņu dārzu ierīkošana. Nav pieļaujama zemes gabala domājamo daļu iežogošana. Teritorijas apzaļumošanā ieteicams izmantot priežu mežu biotopam atbilstošus augus un krūmus (kadiķus, citus skujeņus, ēriku dzimtas augus, u.tml.), tādejādi iespējams uzlabot teritorijas kopējo ainavisko vērtību un nozīmīgumu.

Ieteicams saglabāt visus bioloģiski vērtīgos kokus, kuru diametrs ir lielāks par 30 cm un neaizskart kokus, kuri ir ar 50 cm diametru un resnāki.

## 6.5. Lielupes stāvkrasta stiprināšana

6.5.1. Stāvkrasta stiprināšanas (partnerības princips) pasākumu plāna izstrādāšana un realizācija ir paredzēta uz partnerības principu pamata starp zemesgabala kooperatīvās sabiedrības Ausma-3 un Jūrmalas pilsētas domi. Esošās situācijas uzlabošanai Vārnukorga stāvkrasta (kāpu) zonā ir nepieciešams veikt kāpu aizsardzības un nostiprināšanas pasākumus, kas sekmīgi tiek izmantoti pasaules praksē. Realizācija jāplāno pa sekojošiem etapiem:

- Solis Nr.1 Kāpu apsekošana un sakopšana.
- Solis Nr.2 Kāpu smilšu uzbērums potenciālās riska zonās.
- Solis Nr.3 Kāpu aizsargžoga izbūve.
- Solis Nr.4 Kāpu nostiprināšana ar kāpu smilšaugiem (smilts grīslī, smiltāju auzeni, smiltāju kāpuniedri, smiltāju kāpukviesi u.c.).
- Solis Nr.5 Sabiedrības informēšana un publiskās plūsmas organizēšana.
- Rezultāts: Izbūvētais kāpu aizsargžogs pasargā kāpu no ūdens un vēja erozijas aizturot smiltis un neļaujot tām tikt ievilkām upes straumē. Aizsargžogs stabilizē kāpas stāvkrastu un ļauj smilšaugiem izveidot stingru augsnes virskārtu, kas aptur kāpas eroziju un nostiprina kāpu.

6.5.2. **Teritorijas funkcionālās organizācijas risinājums** paredz publiski pieejamu joslu gar Lielupi pastaigu ceļam. Šīs joslas platums sakrīt ar tauvas joslas platumu, kuras nogāzes krants augšējā daļā ir paredzēts speciāli no kokmateriāla izveidots gājēju un velosipēdistu celiņš. Šī publiski pieejamā josla, mērot no upes krasta nogāzes augšējās krants līdz tauvas joslas robežai ir ar mainīgu platumu no 6 m līdz 13 m (vidēji 10 m).

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumā 2016.-. gadam punktā 2424.1.1.3. punktā noteiktā prasība par publiski pieejamo joslu 15m platumā tiek grozīta pamatojoties uz sekojošo:

- 6.5.2.1. Zemesgabals ir privātīpašums. Realizējot publiski pieejamo zonu 15 m platumā, tiek pārkāpta privātīpašuma robeža.
- 6.5.2.2. Divu esošo vasarnīcu fiziskais attālums no nogāzes krants augšējās malas ir tuvāk par 15 m;
- 6.5.2.3. Vairāku esošo vasarnīcu fiziskais attālums no nogāzes krants augšējās malas ir tiešā tuvumā šai 15 m joslai;
- 6.5.2.4. Lokālplānojumā paredzētā publiski pieejamā josla ir ar savu funkcionālo noslodzi (gājēju un velosipēdistu celiņš) un ar pietiekošu platumu (no 6 m līdz 13 m) šai funkcijas realizācijai. Šīs teritorija arī ir jāapkopj un jāuztur kārtībā, par ko atbildība būs jāuzņemas zemesgabala īpašniekam- VĪKS „AUSMA-3”

6.5.3. **Tauvas joslas** robeža sakrīt ar zemesgabala robežu. Tauvas joslas attālums no stāvkrasta kraujas augšmalas visā Lielupes puses robežas garumā vidēji ir 10 m. Savukārt no stāvkrasta apakšmalas līdz Lielupes ūdens virsmai attālums variē no 6m. Stāvkrasta augšmalā paredzēta publiskā gājēju ietve no priežu koku dēlīšiem uz gulšņiem. Ietves platums ir no 1,5m līdz 1,8m platumā. Visā stāvkrasta garumā,

zemesgabala robežās, paredzēts novietot videi un āra apstākļiem paredzētus soliņus, galdiņus un atkritumu urnas.

6.5.4. **Laivu un jahtu nolaišanas traps** plānots pie publiskās zonas stāvkrasta robežas vidusdaļā blakus pie esošajām un rekonstruējamām kāpnēm.

6.5.5. **Publiskā zona** (bērnu rotaļlaukums) Lielupes stāvkrasta pusē - ir paredzēta zemes vienības domājamās daļas veidā ar 504 m<sup>2</sup> platību. Tur paredzēts novietot bērnu rotaļu un spēļu iekārtas, velosipēdu novietošanas statīvu, soliņu un atkritumu urnas. Jaunveidotās ielas sarkanajās līnijās pie Vārnukroga ceļa ir paredzēta vieglo automašīnu stāvvietā 375 m<sup>2</sup> platībā. Šī publiskā zona un divas jaunveidotās ielas sarkanajās līnijās iekļaujas Vasarnīcu apbūves priežu parka teritorijā.

6.5.6. **Veģetācijas** saglabāšanai un uzlabošanai transformējot teritoriju par “Vasarnīcas apbūvi priežu parkā” ar noteikto apbūves blīvumu 10%, nojaucot vidi degradējošos objektus, labiekārtojot teritoriju, kā arī veidojot publiski pieejamu zonu Lielupes krastā, ir nepieciešams novirzīt apmeklētājus pa ielabotām taciņām un brauktuvēm. Tādejādi iespējams mazināt haotisko zemsedzes izbradāšanu un uzlabot veģetācijas stāvokli neapbūvētajās, bet nobradātajās teritorijās. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs. Tāpat nav pieļaujama augļu un sakņu dārzu ierīkošana. Nav pieļaujama zemes gabala domājamo daļu iežogošana. Teritorijas apzaļumošanā ieteicams izmantot priežu mežu biotopam atbilstošus augus un krūmus (kadiķus, citus skujeņus, ēriku dzimtas augus, u.tml.), tādejādi iespējams uzlabot teritorijas kopējo ainavisko vērtību un nozīmīgumu. Ieteicams saglabāt visus bioloģiski vērtīgos kokus, kuru diametrs ir lielāks par 30 cm un neaizskart kokus, kuri ir ar 50 cm diametru un resnāki.

## 6.6. Aizsargjoslas

Saskaņā ar “Aizsargjoslu likumu”, detālplānojuma teritorijas zemesgabalam Lielupes pusē ir Tauvas josla, kas sakrīt ar zemesgabala robežu un Virszemes ūdensobjekta aizsargjosla, kas vairāk vai mazāk sakrīt ar stāvkrasta kraujas augšējo malu. Tauvas josla tiek izmantota gājējiem un riteņbraucējiem. Virszemes ūdensobjekta aizsargjoslā tiek rekonstruētas un remontētas esošās kāpnes; tie izbūvēta 4. kāpne un tiek izbūvēts laivu un jahtu nolaišanas un pacelšanas traps. Lokālplānojuma teritorijā neatrodas valsts ģeodēziskā tīkla punkti. Vietējās nozīmes ģeodēziskā tīkla punkti ir uzrādīti topogrāfiskajā plānā un atspoguļojas lokālplānojuma ģenerālplānā GP-1 un funkcionālo zonējumu plānos GP-2 un GP-3.

**Lokālplānojuma izstrādes autors, arhitekts**

**K. Rukuts**