

JŪRMALAS PILSĒTAS DOME
Reģistrācijas Nr. 90000056357
Jūrmalas pilsēta, Jomas iela 1/5, Jūrmala LV - 2015
pasts@jurmala.lv <http://www.jurmala.lv>

Lokālpilnvarotais zemesgabals Kaugurciems 47, Jūrmalā

Redakcija 1.0.

Paskaidrojuma raksts



SATURA RĀDĪTĀJS

1.	IEVADS	3
2.	LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS	3
3.	FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANA SASKAŅĀ AR JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMU	4
4.	LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	6
5.	LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS	10
5.1.	Jūrmalas Teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamības pamatojums.....	10
5.2.	Vēsturiskā situācija	10
5.3.	Plānotā situācija	13
5.4.	Zemes vienību veidošana	18
5.5.	Transporta organizācija.....	21
5.6.	Inženiertehniskais nodrošinājums	21
	Elektroniskie sakaru tīkli un telekomunikācijas	21
	Elektroapgāde.....	21
	Gāzes apgāde.....	22
	Ūdensapgāde.	22
	Kanalizācija.....	22
5.7.	Aizsargjoslas	22
6.	LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA JŪRMALAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI.....	23

1. IEVADS

Lokālplānojuma izstrāde zemesgabalam Kaugurciems 47, kadastra apzīmējums 13000191602, Jūrmalā uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 12.janvāra lēmumu Nr.31 (protokols Nr.1, 45.punkts) „Par lokālplānojuma zemesgabalam Kaugurciems 47, Jūrmalā, izstrādes uzsākšanu, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā un darba uzdevumā”¹ un apstiprināto darba uzdevumu lokālplānojuma izstrādei.

Lokālplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar 2014. gada 14. oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un 2013. gada 30. aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”.

2. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

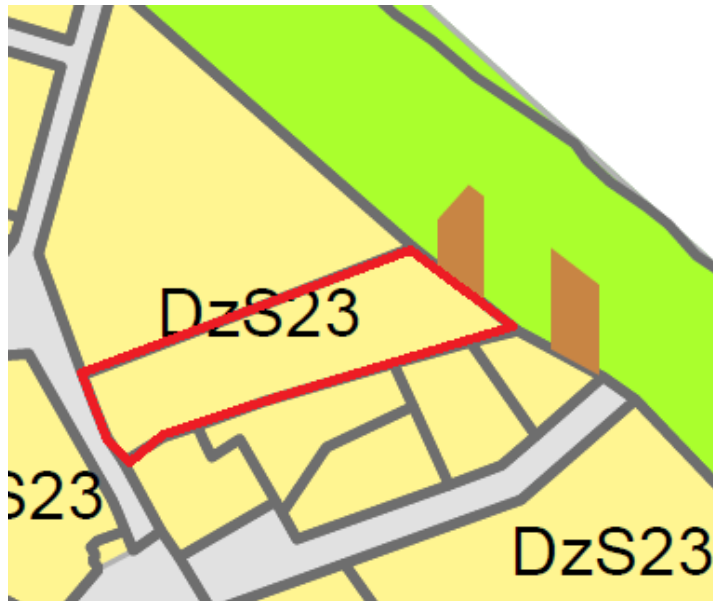
Lokālplānojuma ar mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr.31 apstiprinātajā darba uzdevumā lokālplānojuma izstrādei 1.1.apakšpunkts: „izvērtēt un pamatot jaunizveidojamās zemes vienības minimālo platību un apbūves parametrus zemesgabalam Kaugurciems 47, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 019 1602, un izdarīt grozījumus 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, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem 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”” .

Lokālplānojuma izstrādes uzdevumi pausti ar Lēmumu Nr.31 apstiprinātajā darba uzdevumā lokālplānojuma izstrādei 3.punktā:





- ✓ *izvērtēt iespēju veikt izmaiņas 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, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 “Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, lai mainītu zemesgabala Kaugurciems 47, Jūrmalā, jaunizveidojamās zemes vienības minimālo platību un apbūves rādītājus;*
- ✓ *veikt vēsturiskās situācijas izpēti, izvērtējot zemes vienību dalījuma struktūru un iespējamo ietekmi uz kvartālu apbūves raksturu tuvējā apkārtnē.*

¹ Turpmāk tekstā – lēmums Nr.31;

3. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANA SASKAŅĀ AR JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMU



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

-  Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
-  Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
-  Pludmales apkalpes teritorija
-  lokālpilnvarotais zemesgabals

1.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma.

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem³:

- vasarnīcu apbūve (11002);
- savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts;
- tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu nams;
- labiekārtota publiskā ārtelpa(24001);
- publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

² Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

³ Turpmāk tekstā - TIAN

Maksimālais apbūves blīvums atbilstoši Teritorijas plānojuma 10.pielikumam:

Tabula Nr.1.

Zemes vienības vai zemes vienības daļas, kas atrodas funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23, JC8 (saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums"), platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums
līdz - 1200	20
1201-1800	15
Virs 1800	12
lokālpārplānojuma teritorijai noteiktais apbūves blīvums	

Apbūves augstums atbilstoši TIAN 343.punktam ir 10 metri. Pie 10 metru augstas apbūves pieļaujamais stāvu skaits ir 2 stāvi, dzīvojamo māju palīgbūvju stāvu skaists, atbilstoši TIAN 3.28.1. punktam, ir 1,5 stāvi.

Jūrmalas pilsētas TIAN 9.pielikuma 17.punkts nosaka, ka maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma būvēm atkarīga no atļautā maksimālā apbūves blīvuma. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālpārplānojuma teritorijā ir 40%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 55%.

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība atbilstoši TIAN 343punktam – 1500kv.m. TIAN 14.punkts nosaka, ka zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no attiecīgajai funkcionālajai zonai noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības. Ņemot vērā pieļaujamo atkāpi, zemes vienību iespējams sadalīt daļās ne mazākās kā 1425kv.m.

TIAN ir noteiktas papildu prasības funkcionālās zonas attīstībai:

- Teritorijā saglabā vēsturisko pilsētbūvniecisko struktūru – ielu tīklu plānojumu (TIAN 344.punkts);
- Teritorijā aizliegts grozīt esošās ielu sarkanās līnijas (TIAN 245.punkts);
- Jaunu ēku fasādes apdarina ar koku. Atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari (TIAN 346.punkts).

Zemesgabals atrodas vietējas nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā „Kauguru zvejniekciems” (aizsardzības kārtas Nr.6086), kas apstiprināts ar Kultūras ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 “Par valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstu”. Zemesgabals atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.



2. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, 7.Pielikuma, Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” teritorijā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu:

- 13000191602004 ir kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve;
- 13000191602002 un 13000191602003 ir fona apbūvi veidojošas būves.
- pārējā apbūve – nevērtētas būves vai palīgēkas bez kultūrvēsturiskas vērtības.

4. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA



3.attēls. Lokālplānojuma teritorijas novietojums (avots: <https://www.balticmaps.eu/>)



Lokālplānojuma teritorija zemesgabals Kaugurciems 47 atrodas Jūrmalas pilsētas Kaugurciema rajonā kvartālā starp Kaugurciema ielu, Zvārtas ielu un pieguļošo pludmales teritoriju.

Jūrmalas pilsētas daļa, kurā atrodas zemesgabals Kaugurciems 47, Jūrmalā, raksturojama kā blīva savrupmāju apbūves teritorija tuvu pie jūras, ar atsevišķiem darījumu vai sabiedriska rakstura objektiem.

4.attēls. Teritorijas novietojums.⁴

Lokālplānojuma teritorija, kas sastāda 0.3581ha lielu platību, ir apbūvēta. Teritorija atrodas apm 50 metru attālumā no Rīgas jūras līča. Uz tās atrodas vairākas dzīvojamās ēkas, komercobjekts - krodziņš „Kūriņš” un palīgēkas. Esošo ēku apbūves blīvums sastāda 21.3% . ēku stāvu skaists nepārsniedz 2 stāvus, apbūve ir bez pagrabstāva. Teritorijas ZA robeža robežojas ar pludmales zonu, ZR un DA robežas robežojas ar apbūves teritorijām, bet DR robeža robežojas ar Pašvaldības ielu – Kaugurciema iela. Visa plānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km joslā, vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un ķīmiskās aizsargjoslas teritorijā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.

Par lokālplānojuma teritoriju 2017.gada 10.augustā ir saņemts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums”⁵. Atzinumu sagatavoja sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertes Oskars Suveizda⁶. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājamas augu sugas un īpaši aizsargājami biotopi. Teritorijas ziemeļaustrumu un centrālajā daļā ir konstatēti ievērojami vecumu sasnieguši parastie ozoli (*Quercus robur*). Zemesdzīvnieku veido zālājs, kurā pārsvarā dominē ruderālas sugas. Visa teritorija pakļauta spēcīgai antropogēnajai slodzei.

Atbilstoši Dabas aizsardzības pārvalde 24.03.2017. vēstulē Nr.4.8/52/2017-N-E⁷ sniegtai informācijai (vēstules 4.punkts) „Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „Ozols” esošo informāciju, lokālplānojuma teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi un sugas, nav

⁴ avots Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, Valsts zemes dienests ;

⁵ Turpmāk tekstā - Atzinums.

⁶ Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā – PIELIKUMI.

⁷ Vēstuli skatīt II sējuma sadaļā – INSTITŪCIJU SNIEGTĀ INFORMĀCIJA – NOSACĪJUMI.

noteikti mikroliegumi”. Tāpat Dabas aizsardzības pārvalde savā vēstulē min, ka „*Lokālplānojuma teritorijā nav konstatētas aizsargājamas sugas un biotopi*”.

Nekustama īpašuma lietošanas mērķis atbilstoši Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra datiem ir individuālo dzīvojamo māju apbūve (NĪLM kods – 0601).



5.attēls. Skats uz esošo iebrauktuvi teritorijā no Kaugurciema ielas.



6.attēls. Esošā apbūve



7.attēls. Esoša apbūve .



8.attēls. Skats uz esošo apbūvi – kafejnīca „Kūriņš”.



9., 10. attēls. Skats uz teritoriju no pludmales.



11., 12. attēls. Esošā apbūve



13., 14. attēls. Esošā apbūve

Teritorijā un pieguļošajās ielu teritorijās ir izbūvēti visi nepieciešamie centralizētas infrastruktūras tīkli un objekti, kas nodrošina ēkas ar elektroapgādi, centralizēto gāzes apgādi, centralizēto ūdens apgādi un kanalizāciju. Piekļūšana teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldības E kategorijas ielas - Kaugurciema iela.

5. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

5.1. Jūrmalas Teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamības pamatojums

Lokālplānojuma izstrāde ir saistīta ar nekustamā īpašuma Jūrmalā, Kaugurciems 47, šī brīža īpašnieka redzējumu un sapratni par mūsdienīgas apbūves raksturu, sabalansējot privātās intereses ar sabiedrības interesēm.

Jūrmalas pilsētas daļa, kurā atrodas zemesgabals Kaugurciems 47, Jūrmalā, raksturojama kā blīva savrupmāju apbūves teritorija tuvu pie jūras, ar atsevišķiem darījumu vai sabiedriska rakstura objektiem. Telpiskā vīzija šai teritorijai paredz piekrastes telpa ar zvejniekiem raksturīgo piekrastes apbūvi, cilvēku plūsmu uz jūru, peldvietu, laivu stekļiem.

Kā jau iepriekš tika minēts, loālplānojuma teritorija ir apbūvēta. Esošais apbūves blīvums pārsniedz Teritorijas plānojumā noteikto apbūves blīvumu. Līdz ar to nekustamā īpašuma Kaugurciems 47, Jūrmalā,⁸ Īpašnieki ir nonākuši pie secinājuma, ka Jūrmalas Teritorijas plānojums nepieļauj teritorijas kompleksu attīstību. Teritorijas plānojumā noteiktie apbūves rādītāji (apbūves blīvums, intensitāte, brīvā zaļa teritorija) un zemesgabalu veidošanas nosacījumi nepieļauj teritorijas turpmāko attīstību. Lokālplānojuma izstrāde ir saistīta ar Nekustamā īpašuma Īpašnieku šī brīža redzējumu par mūsdienīgas apbūves raksturu, sabalansējot privātās intereses ar sabiedrības interesēm, neradot būtiskus šķēršļus kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai.

Apbūves nosacījumu grozīšanu pamato šādi priekšnoteikumi:

- ❖ Lokālplānojumā noteiktais funkcionālais zonējums un tajā plānotā teritorijas izmantošana atbilst kopējai teritorijas telpiskajai un apbūves struktūrai (veido mazstāvu dzīvojamās apbūves zonu);
- ❖ Lokālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas vai biotopi, tādējādi apbūves rādītāju grozīšana teritorijas attīstībai neradīs ietekmi uz dabas vidi bioloģiskās daudzveidības ziņā;
- ❖ Lokālplānojuma teritorijas attīstības iecere atbilst Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiskajām pamatnostādnēm, kura nosaka lokālplānojuma teritorijas attīstību, nodrošinot pozitīvu ietekmi un dzīves vides kvalitāti veicinot vietējās uzņēmējdarbības attīstību;
- ❖ Lokālplānojuma teritorijas attīstība nerada būtiskus šķēršļus kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai.

5.2. Vēsturiskā situācija

Lokālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā „Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības nr.6086) ir apstiprināts ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128. Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

⁸ Turpmāk tekstā- nekustamais īpašums



15.attēls. Kaugurciema pludmale ar zvejnieku laivām un tīkliem pirms Otrā pasaules kara.
Avots:www.zudusilatvija.lv

Kaugurciems sācis veidoties 17.gs. uz Slokas muižas zemes. Slokas baznīcas revīzijas dokumentos 1784.gadā Kaugurciemā uzskaitīti 9 zvejnieki-zemnieki un 7 mazmājnieki. Ap 1824.gadu tajā sākuši apmesties arī atpūtnieki, galvenokārt no Kurzemes. Taču, tā kā citas peldvietas tuvāk Rīgai ātri vien izkonkurēja Kaugurciemu, Kaugurciema iedzīvotāji turpināja nodarboties ar zvejniecību. Kaugurciema plānojums ir tipisks senā zvejniekciema neregulāra plānojuma paraugs. Ielas atgādina ceļus un celiņus, kas ved dažādos virzienos, pat galvenā – Kaugurciema iela (bijušais lielceļš) ved austrumu – rietumu virzienā, līkumojot paralēli jūrai. Vēsturiskā apbūve te stipri atšķirīga no pārējās Jūrmalas. To veido zvejnieku sētu dzīvojamās un saimniecības ēkas – pagrabi, kūtis, šķūņi utt, kas celtas tautas celtniecībai tuvā stilā.

Pēc Otrā pasaules kara tika sadalīta un apbūvēta teritorija uz dienvidiem no vēsturiskā Kaugurciema (līdz Talsu šosejai), bet sākot ar 20.gs. 60.tajiem gadiem, uzbūvēts liels daudzstāvu dzīvojamo ēku rajons „Kauguri” bijušo Kaugurciema zvejnieku – zemnieku pļavu un ganību vietā, līdz pat bijušai Slokas pilsētai. Tādējādi tika izveidota vienota pilsētvides urbanizēta teritorija starp jūru un Lielupi.

Šodien Kaugurciems ir viens no Jūrmalas pilsētas savrupmāju dzīvojamiem rajoniem jūras piekrastē. Atšķirībā no citiem Jūrmalas piekrastes dzīvojamiem rajoniem, Kaugurciemā nav raksturīgas liela apjoma un greznas savrupmājas, bet gan mazāka apjoma un vienkāršākas arhitektūras formās veidotas ēkas. Vēsturiskās apbūves īpatsvars, salīdzinot ar 1995.gadā šajā teritorijā ir samazinājies, gan vēsturisko apbūvi nojaucot un izbūvējot jaunas ēkas, gan tai sabrūkot nepietiekamas apsaimniekošanas rezultātā. Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums – un Kaugurciems nav izņēmums. Funkcionāli apbūvi Kaugurciemā pārsvarā veido vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Apbūves izvietojumam Kaugurciemā raksturīgs ainaviski brīvs apbūves izvietojums, izmantojot esošā kāpu reljefa un brīvā ceļu un ielu plānojuma priekšrocības.

Lokālplānojuma ietvaros tika veikta apbūves analīze zemesgabaliem, kas atrodas Kaugurciema ielas jūras pusē starp Kaugurciema ielu un Zvārtas ielu. Atbilstoši vēsturiskās analīzes materiāliem, kas ir Jūrmalas teritorijas plānojuma sastāvdaļa, un, veicot teritorijas apsekošanu dabā, tika konstatēts, ka šajā Kaugurciema daļā ir saglabājušās tikai divas ir kultūrvēsturiski vērtīgas, saglabājamās būves (zemesgabalā Kaugurciems 47 ēka ar kadastra apzīmējumu 13000191602004; 13000191602005), daļai ēku ir noteikts fona apbūvi veidojošu būvju statuss. Pārējā apbūve klasificēta kā jauna apbūve, kas veidota pēc 1940.gada, t.sk. arī jaunāko laiku apbūve, kas veidota pēc 1995.gada.



16.attēls. Apbūves būvapjomu analīzē iekļautās zemes vienības.

Tabula Nr.2. Būvapjomu rādītāji

Nr.p.k.	adrese	kadastra apzīmējums	Ēku vidējais būvapjoms
1	Kaugurciema iela 47, Jūrmala	1300 019 1602	1050m ³
2	Kaugurciema iela 46A, Jūrmala	1300 019 1615	410 m ³
3	Kaugurciema iela 46B, Jūrmala	1300 019 1616	379 m ³
4	Kaugurciema iela 44, Jūrmala	1300 019 1607	580 m ³
5	Kaugurciema iela 46, Jūrmala	1300 019 1605	2597m ³
6	Kaugurciems 48, Jūrmala	13000191601	2455 m ³
7	Zvārtas iela 27A, Jūrmala	13000191603	61.30 m ³

Nr.p.k.	adrese	kadastra apzīmējums	Ēku vidējais būvapjoms
		kvartāla būvapjoms	7532 m ³
		vidējais ēku būvapjoms	1076m ³
		20% apjomu palielinājums	215 m ³

Piezīme:

Apjomu analīzē iekļauto ēku apjomu rādītāji ir informatīvi, iegūti no kadastra un citu veidu kartēm, kā arī apsekojot teritoriju dabā. Būvprojekta ietvaros iespējams veikt atkārtotu izpēti, jo attīstības un būvniecības rezultātā ir iespējami apjomu palielinājumi.

Lokālplānojuma risinājumos ir izvērtēti TIAN 2467.punktā noteiktie kritēriji kultūrvēsturiskās vides saglabāšanai:

- tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma, ko veido ielu un laukumu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānota jaunu ielu izbūve, netiek veiktas izmaiņas ielu tīkla plānojumā, nav plānota zemesgabala ārējo robežu izmaiņas, tiek saglabāta Teritorijas plānojumā noteiktā minimālā zemesgabala platība „Kauguru zvejniekciems” rajonam;
- saglabāts apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: izvērtēts kvartāla vidējais būvapjoms, zemes vienības frontes garums pret Kaugurciema ielu netiks mainīts, ēku augstums noteikts atbilstoši Kaugurciema rajonam raksturīgiem ēku augstumiem – 10 metri/ 2 stāvi, apbūves blīvums noteikts tā, lai teritorijā būtu iespējams vienlaikus nodrošinot gan dzīvojamās funkcijas, gan komercfunkcijas attīstību;
- saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, saglabājot esošos kokus un priekškāpas reljefu pieguļošās teritorijas daļā, nemainot teritorijas kopējo siluetu un ainavu skatā no pludmales;
- lokālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi paredz mazās arhitektūras formas un citus labiekārtošanas elementus veidot tā, lai tie harmoniski iekļautos apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu. Žoga arhitektoniskajam izskatam jābūt atbilstošam Kaugurciema rajona raksturīgiem vēsturisko žogu tipiem.

Lokālplānojuma risinājumi maksimāli saglabā kultūrvēsturisko vidi projekta teritorijā un tās apkārtnē.

5.3. Plānotā situācija

Lokālplānojuma risinājumi tiek balsti uz teritorijas attīstītāja un pilsētas interesēm apbūves zemes vienības attīstībai, kas izriet no pilsētas Teritorijas plānojuma un Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010.-2030.gadam”⁹, kas apstiprināta ar 2010.gada 16.decembra ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.825, mērķiem.

⁹ Turpmāk tekstā – Stratēģija.

Ņemot vērā zemesgabala pilsēt būvniecisko izvietojumu, tiešu pludmales tuvumu, respektējot faktisko situāciju, Teritorijas plānojuma vadlīnijas, nekustamā īpašuma īpašnieki ir iecerējuši teritorijā saglabāt gan dzīvojamo funkciju, gan darījuma funkciju, nodrošinot labas arhitektūras integrāciju piekrastes ainavā. Papildus plānots sakārtot un atjaunot teritorijas labiekārtojumu, maksimāli saglabājot esošos kokus un priekškāpas reljefu pieguļošās teritorijas daļā, nemainot teritorijas kopējo siluetu un ainavu skatā no pludmales.

Lokālpārplānojuma risinājumos ir noteikta apbūves zona, kuru veido esošo ēku un pagalma izvietojums. Šāds risinājums dod iespēju nekustamā īpašuma īpašniekiem veikt esošās apbūves pārbūves iespējas, kā arī nodrošina iespēju teritorijā attīstīt komercapbūvi, veicinot pakalpojumu pieejamību pludmales viesiem un Jūrmalas iedzīvotājiem.

Apbūves rādītāji (apbūves blīvums, apbūves intensitāte) noteikti tā, lai teritorijā būtu iespējams vienlaikus nodrošināt gan dzīvojamās funkcijas, gan komercfunkcijas attīstību. Ēku augstumi noteikti atbilstoši Kaugurciema rajonam raksturīgam ēku augstuma – 10 metri, respektējot vēsturisko apbūvi pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.

Lokālpārplānojuma risinājumos ir detalizēti noteikti teritorijas izmantošanas veidi, aprobežojumi, kā arī sniegta informācijas par transporta un inženierinfarstruktūru, līdz ar to perspektīvā nav nepieciešama detālpārplānojuma izstrāde, lai īstenotu apbūves iespējas teritorijā.



Tabula nr.3. Funkcionālo zonu atļauto izmantošanu un raksturīgo apbūves rādītāju salīdzinājumu tabula.

Teritorijas plānojuma prasības			Lokālplānojuma risinājumi		
<i>Funkcionālā zona - DzS23</i>	<i>Funkcionālā zonējuma definīcija</i>	<i>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi</i>	<i>Funkcionālā zona - DzS27</i>	<i>Funkcionālā zonējuma definīcija</i>	<i>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi</i>
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve	<ul style="list-style-type: none"> ○ vasarnīcu apbūve (11002); ○ savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. 		Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve	<ul style="list-style-type: none"> ○ vasarnīcu apbūve (11002); Apbūve, ko veido sezonas rakstura apdzīvošanai paredzētas dzīvojamās ēkas otro māju statusā, ārpus pastāvīgās dzīvesvietas, ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu; ○ savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.
		<i>Teritorijas papildizmantošanas veidi</i>			<i>Teritorijas papildizmantošanas veidi</i>
		<ul style="list-style-type: none"> ○ tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002):Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts; ○ tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu nams; ○ labiekārtota publiskā ārtelpa(24001); 			<ul style="list-style-type: none"> ○ tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objektu, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, kafejnīcas;



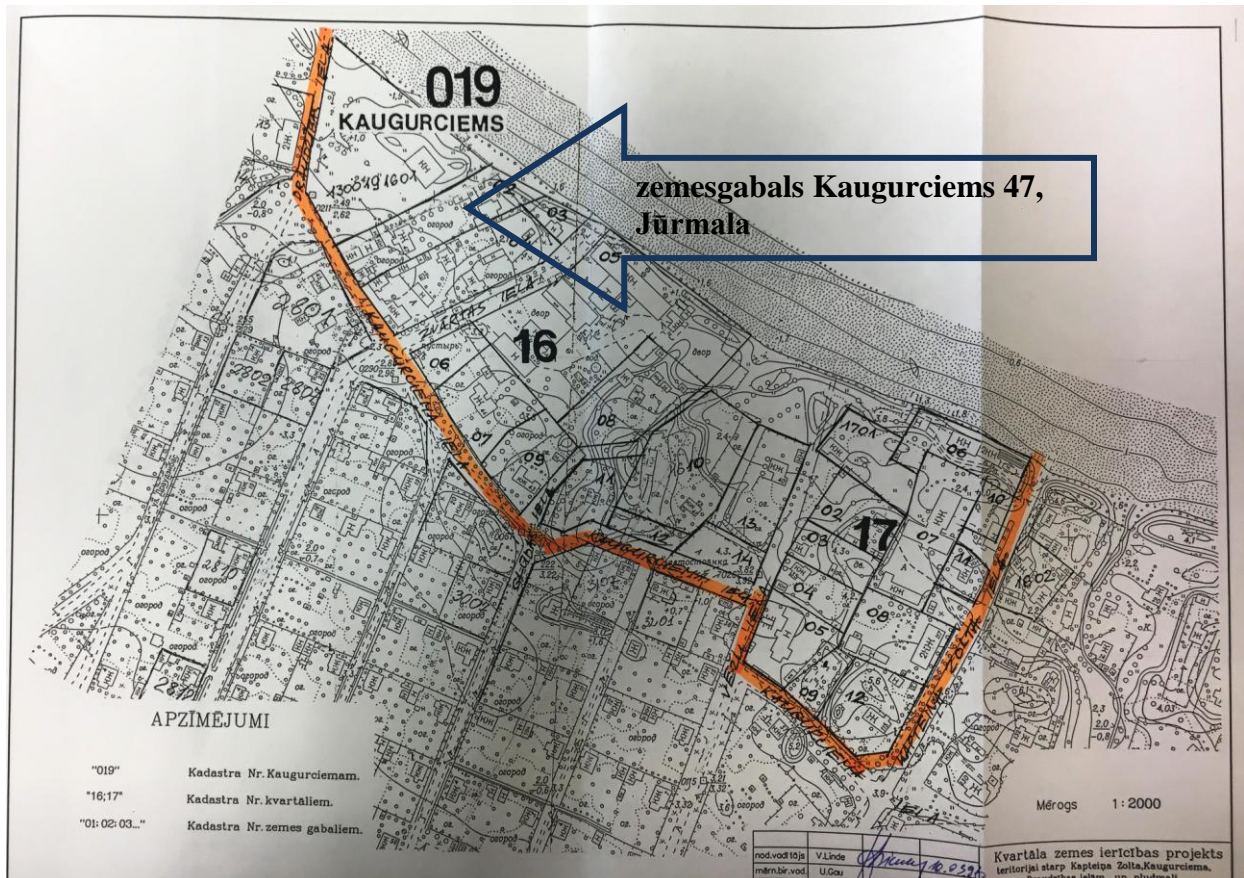
Teritorijas plānojuma prasības			Lokālplānojuma risinājumi		
		○ publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).			○ tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamās mājas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra; ○ labiekārtota publiskā ārtelpa(24001); ○ publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²/ha)		1500	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²/ha)		1500
Maksimālais apbūves blīvums		līdz -1200m ² - 20% 1201 m ² -1800 m ² - 15% Virš 1800 m ² – 12%	Maksimālais apbūves blīvums		30%
Apbūves augstums (metros)		10	Apbūves augstums (metros)		10
Stāvu skaits		2	Stāvu skaits		2
Apbūves intensitāte		līdz -1200m ² - 40% 1201 m ² -1800 m ² - 30% Virš 1800 m ² – 24%	Apbūves intensitāte		60%



Teritorijas plānojuma prasības			Lokālplānojuma risinājumi		
Minimālā brīvā zaļā teritorija		līdz -1200m ² - 55% 1201 m ² -1800 m ² - 60% Virs 1800 m ² – 63%	Minimālā brīvā zaļā teritorija		40%
Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir šāda:		<ul style="list-style-type: none"> • savrupmājai vai dvīņu mājas pusei –800 m²; • nedzīvojamai ēkai, izņemot inženierkomunikāciju objektus, atbilstoši apbūves parametriem, bet ne mazāk kā - 600m² 	Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir šāda:		<ul style="list-style-type: none"> • savrupmājai vai dvīņu mājas pusei –600 m² • nedzīvojamai ēkai, izņemot inženierkomunikāciju objektus, atbilstoši apbūves parametriem, bet ne mazāk kā - 400m²

5.4. Zemes vienību veidošana

Ar Jūrmalas pilsētas domes 1997.gada 17.aprīļa lēmumu Nr.54 ir apstiprināts zemes ierīcības – kadastrālo robežu sakārtošanas projekts teritorijai Jūrmalā, starp Kapteiņa Zolta ielu, Kaugurciema, Draudzības ielām un pludmali. Saskaņā ar kuru atjaunoja īpašuma tiesības vēsturiskā zemes gabala A-19 mantiniekiem (Kaugurciems 47), izveidojot zemesgabalu 3581 kv.m platībā .



17.attēls. Izkopējums no „Zemes ierīcības – kadastrālo robežu sakārtošanas projekts teritorijai Jūrmalā, starp Kapteiņa Zolta ielu, Kaugurciema, Draudzības ielām un pludmali”, Jūrmalas domes pilsētplānošanas nodaļas arhīvs.

Vēsturiski šajās teritorijās ir atradušās zvejnieku mājas ar pagalmiem un iekšējiem ceļiem. Vienīgais lielais ceļš šajā Kaugurciema daļā ir gājis no tagadējās Draudzības ielas dienvidu gala , cauri tā laika pļavām un aramzemes, uz tagadējās Zvārtas ielas ziemeļu daļā.

Jūrmalas Teritorijas plānojums ‘Kauguru zvejniekciema’ rajonam ir noteicis prasības, ka ir aizliegts mainīt vēsturisko pilsētībūvniecisko struktūru - ielu tīklu plānojumu. Lokālplānojuma risinājumi negroza vēsturisko ielu tīkla plānojumu.

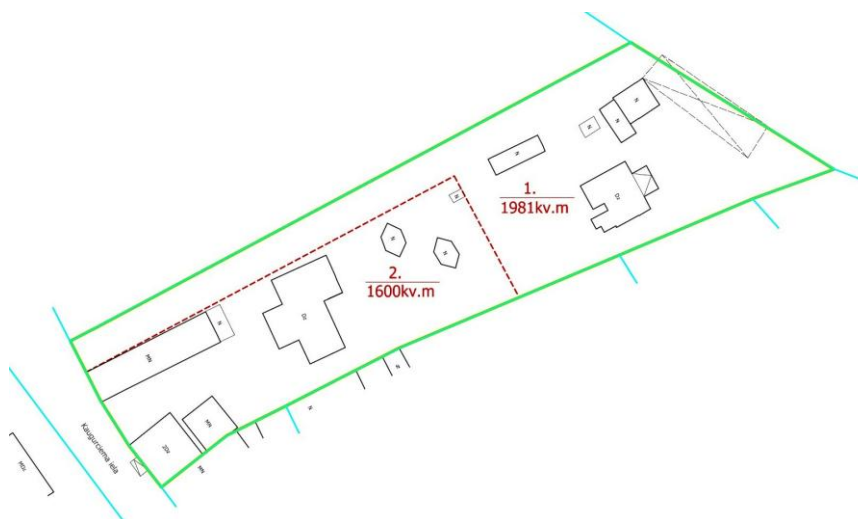


18.attēls. Kvartāla starp Kaugurciema ielu, Zvārtas ielu un pludmali esošais zemesgabalu sadalījums.

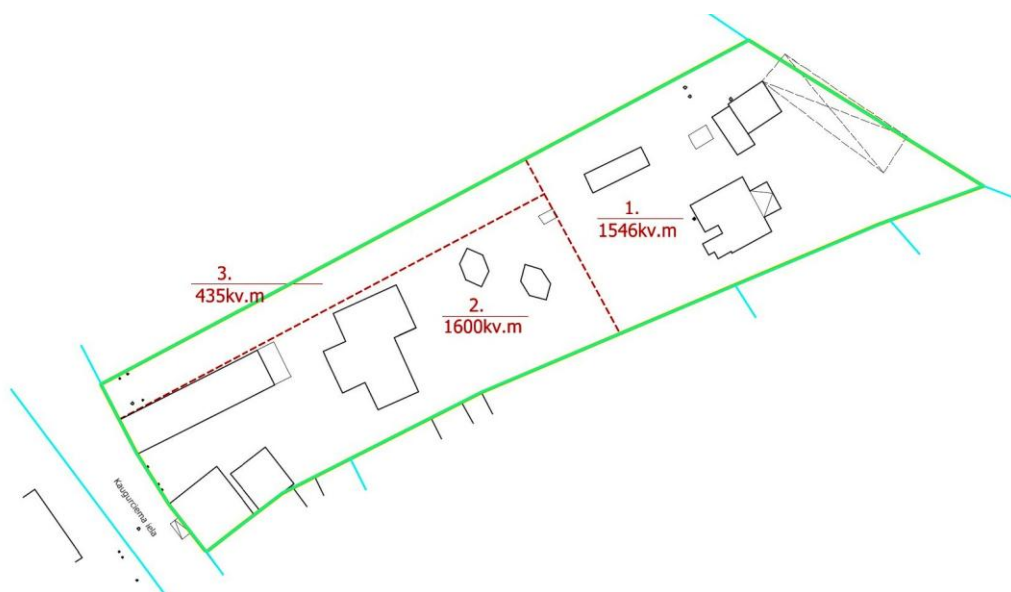
Lokālplānojuma ietvaros tika veikta kvartālā starp Kaugurciema ielu, Zvārtas ielu un pludmali esošo zemesgabalu lielumu analīze. Zemesgabalu platības šajā kvartālā ir nevienmērīgas no 642kv.līdz pat 7052kv.m. Zemesgabali Kaugurciema ielas un Zvārtas ielas rajonā ir nelieli, vidējā zemesgabalu platība 1024kv.m. Zemesgabalu konfigurācija – neregulāra forma, trapecveidīgi.

Lokālplānojuma risinājumi nemaina Teritorijas plānojumā noteikto jaunveidojama zemesgabala minimālo platību „Kauguru zvejniekciems” rajonā. Minimālā jaunveidojama zemesgabala platība „Kauguru zvejniekciems” teritorijai – 1500 m².

Priekšlikums zemes vienības turpmākajai sadalīšanai (attēls Nr.19 un 20.) :



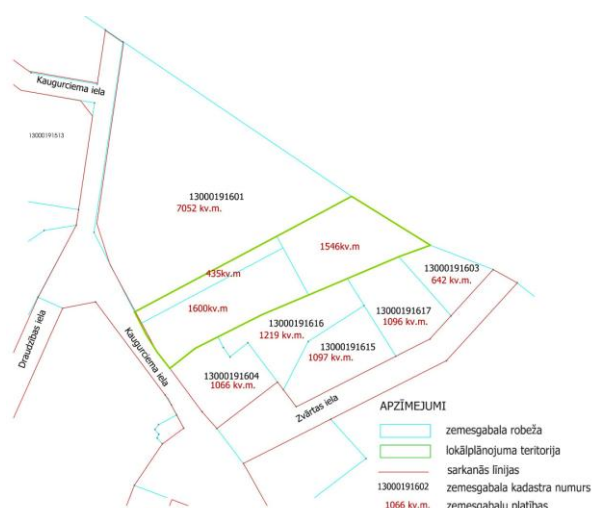
19.attēls. Priekšlikums zemesgabala Kaugurciems 47 perspektīvam sadalījuma.



20.attēls. Priekšlikums zemesgabala Kaugurciems 47 perspektīvam sadalījuma.

Uzskatām, ka perspektīvi veicot zemesgabala sadalīšanu tiks ievērotas Teritorijas plānojuma TIAN 20.punkta prasības uz zemesgabalu veidošanu:

- ✓ zemesgabala sadalīšana būs iespējama, ja vienosies visi nekustamā īpašuma īpašnieki;
- ✓ sadalīšanas rezultātā netiks pārsniegts maksimālais apbūves blīvums;
- ✓ plānoto zemesgabalu konfigurācija atbilst apkārtējās teritorijas pilsētībūvnieciskajai situācijai;
- ✓ zemesgabala sadalīšana nemaina vēsturiski nozīmīgo plānojuma sistēmu, ko veido ielu un laukumu tīkls, kvartāla struktūra.



21., 22. Attēls. Perspektīvā lokālplānojuma teritorijas dalījuma shēma kvartālā

5.5. Transporta organizācija

Lokālplānojuma teritorijai pieguļošās teritorijās ir izbūvētas Pašvaldības ielas, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi jaunu ielu izbūvei. Tā kā Kaugurciems ir vietējas nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības nr. 6086), tad vēsturiski nozīmīgā plānojuma un ceļu struktūra ir viens no svarīgākajiem aizsargājamiem pilsētībūvnieciskajiem elementiem, kas veido pilsētībūvnieciskā pieminekļa arhitektonisko un ainavisko vērtību. Līdz ar to arī nav plānots veikt esošo piebraucamo ceļu paplašināšanu un/vai būtisku to rekonstrukciju.

Piekļūšana lokālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta (plānota) no teritorijai pieguļošās Kaugurciema ielas .

5.6. Inženiertehniskais nodrošinājums

Nepieciešamās jaunbūvējamās, pārbūvējamās un/vai saglabājamās komunikācijas un inženiertīklu izvietojums lokālplānojuma teritorijā tiks risināts objekta būvprojektēšanas posmā, ņemot vērā to apjomus un funkcijas. Veicot ēku projektēšanu un būvniecību, un, būvējot jaunas inženierkomunikācijas, jāievēro noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, kā arī citi spēkā esošie Latvijas būvnormatīvi. Lokālplānojuma risinājumi neparedz būtisku jaudu palielinājumu.

Elektroniskie sakaru tīkli un telekomunikācijas

Saglabāt esošās SIA “Lattelecom” komunikācijas, nodrošinot to nepārtrauktu darbību. Gadījumā, ja esošās komunikācijas traucē būvprojekta izstrādi, paredzēt to pārvietošanu, saņemot detalizētus tehniskos noteikumus un slēdzot vienošanos ar SIA “Lattelecom” par to.

Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un “Eiropas standarta NE 50173 1 2002” Tehniskās prasības.

Elektroapgāde.

Lokālplānojuma teritorijā atrodas 0.4kV piekarkabeļa elektropārvades līnija un citas elektroietaisēs. Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Kaugurciema ielas sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes.

Ja tiek paredzētas izmaiņas esošajās elektroietaisēs, pirms tehniskā projekta izstrādes AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļā ir jāsaņem tehniskie noteikumi elektroietaišu izmaiņām. Pēc tehnisko noteikumu saņemšanas elektroietaišu demontāžai vai pārbūvei (pārvietošanai) jāizstrādā tehniskais projekts.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība, jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi”. Inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS “Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. to tehnikai.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta noteikumiem Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”, Ministru kabineta noteikumiem Nr.50 “Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”, Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24.pantu.

Gāzes apgāde

Lokālplānojuma teritorijā atrodas esošs zema spiediena gāzesvads un esoši gāzes pievadi, nodrošinot teritoriju ar gāzes apgādi.

Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas gāzes pievadiem precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgāde.

Ūdensapgāde risināma pieslēdzoties esošajiem centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem Kaugurciema ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Pieslēgums pašvaldības ūdensapgādes sistēmai un ūdensvada izvietojumam lokālplānojuma teritorijā jāizbūvē saskaņā ar atbilstoši normatīvajiem aktiem izstrādātiem tehniskajiem projektiem un SIA „Jūrmalas Ūdens” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Veicot ūdensvada izbūvi paredzēt ugunsdzēsības hidrantu izbūvi. Hidrantu izvietojumu paredz atbilstoši apbūves blīvumam un ugunsdrošības prasībām.

Kanalizācija.

Sadzīves kanalizācija risināma pieslēdzoties esošajiem centralizētajiem kanalizācijas tīkliem Kaugurciema ielā. Precīzas vietas kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Pieslēgums pašvaldības kanalizācijas sistēmai un kanalizācijas inženierbūves lokālplānojuma teritorijā jāizbūvē saskaņā ar atbilstoši normatīvajiem aktiem izstrādātiem tehniskajiem projektiem un SIA „Jūrmalas Ūdens” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Lietusūdeņu apsaimniekošanas risinājums jāparedz būvprojektā.

5.7. Aizsargjoslas

Aizsargjoslas un citi aprobežojumi lokālplānojuma teritorijā ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un citu normatīvu aktu prasībām.

Aizsargjoslas gar inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas un platības norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

Tabula Nr.4. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Kods	Aizsargjoslas vai citi aprobežojumi	platība
Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas		
73110010100	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.3581 ha
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.3581 ha
7314010603	Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.3581 ha
7311090900	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3581 ha
Ekspluatācijas aizsargjoslas		
7312040200	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0044 ha
7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0071 ha
Piezīme – aizsargjoslu platības precizējamas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus.		

Atbilstoši Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras 27.02.2017. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr.122/7/1-12/143 lokālplānojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punkti.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas 06.04.2017. izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr.14-1/612 lokālplānojuma teritorijā neatrodas vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.

6. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA JŪRMALAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI

Jūrmalas pilsētā ir spēkā esošs pašvaldības attīstības plānošanas dokuments „Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010.-2030.gadam”, kas apstiprināta ar 2010.gada 16.decembra ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.825. Stratēģija ir Jūrmalas pilsētas pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā ietverts pašvaldības ilgtermiņa attīstības redzējums, stratēģiskie mērķi, telpiskās attīstības perspektīva un attīstības prioritātes.

Ilgspējīgas attīstības princips paredz, ka tagadējām un nākamajām paaudzēm tiek nodrošināta kvalitatīva vide un līdzsvarota ekonomiskā attīstība, tiek racionāli izmantoti dabas, cilvēku un materiālie resursi, tiek saglabāts un attīstīts dabas un kultūras mantojums.

Lokālplānojuma teritorijas risinājumi ir vērsti uz to, lai pēc iespējas lokālplānojuma teritorijā tiktu saglabātu savrupmāju apbūvi, bet tajā pašā laikā, veicinātu vietējo uzņēmējdarbību. Izstrādātais attīstības priekšlikums lokālplānojuma teritorijai atbilst Stratēģijai, kur noteikti Jūrmalas attīstības stratēģiskie mērķi un ilgtermiņa prioritātes. Jūrmalas pilsētas pašvaldība izvirzījusi ilgtermiņa attīstības mērķi - **Kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta. Kā galvenās prioritātes izvirzot – Jūrmalnieku un Daudzveidīgu uzņēmējdarbību.**

Pilsētvides attīstībā pašvaldība, sabalansējot dažādus aspektus, paredz mājokļu daudzveidīga piedāvājuma paplašināšanu un esošās apbūves humanizāciju, apkaimju identitātes izkopšanu, pilsētas transporta sistēmas pilnveidošanu, vides kvalitātes uzlabošanu.

Jūrmalas pilsētas ilgtermiņa mērķu sasniegšanai pašvaldības plašās kompetences ietvaros noteikti rīcības virzienus:

- ❖ **JŪRMALNIEKS:** J6 Labs mājoklis; J15 Jūrmalnieka piederības sajūtas veidošana.
- ❖ **DAUDZVEIDĪGA UZŅĒMĒJDARBĪBA:** U2. Pakalpojumu klāsta paplašināšana jūras piekrastē; U8. Daudzveidīgās uzņēmējdarbības teritoriju attīstība; U9. Jūrmalnieku nodarbinātība Jūrmalas pilsētā.

Izstrādātais lokālplānojums tiks izmantots kā pamatdokuments turpmākai teritorijas plānošanai un attīstībai – būvprojektu izstrādei un ja nepieciešams Zemes ierīcības projekta izstrādei.

Lokālplānojuma risinājumi **nav** pretrunā Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010.-2030.gadam.