

A T Z I N U M S

Par lokālplānojumā plānotās apbūves ietekmi uz apkārtējo ainavu Jūrmalā, „Vārnukrogs 1801”

Vispārīgā daļa

Atzinums par lokālplānojumā zemesgabalam Vārnukrogs 1801, Jūrmalā plānotās apbūves un rekreācijas, publiskās ārtelpas infrastruktūras ietekmi uz apkārtējo ainavu sastādīts pēc SIA “Mežakrasts” pasūtījuma, pamatojoties uz Dabas aizsardzības pārvaldes 05.04.2018. noteikumu Nr.4.8/1617/2018-N prasībām un balstoties uz:

1. SIA “VZS birojs” pētījumu un atzinumu “Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums”, 27.11.2017., eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle;
2. Bezmugurkaulnieku sugu izpēti un atzinumu, 28.03.2016., eksperts bezmugurkaulnieku sugām;
3. Pētījumu “Lielupes labā krasta Vārnukroga apkaimē dabiskā reljefa izcelsme, ģeoloģiskā vēsture, ģeoloģisko procesu reaktivizācijas riski un aizsardzības prasības zemes vienībā Vārnukrogs 1801”, 6.08.2018., Dr.geol. Jānis Lapinskis;
4. Meža apsaimniekošanas plānu 2014.gada 21.janvāris, SIA “LATVIJAS MEŽU IERĪCĪBA”, Arnolds Prokopovičs.

Teritorijas novietojums

Lokālplānojuma teritorijas platība ir 23.4 ha. Nekustamais īpašums, zemes vienība Vārnukrogs 1801, atrodas pilsētas daļā Vārnukrogs, Lielupes krastā. Zemes vienība robežojas ar pašvaldības ielu – Vārnukroga ceļš, ar vasarnīcu apbūves teritoriju un Lielupes upi.

Esošās situācijas apraksts

Zemes vienība nav apbūvēta, vēsturiski iebraukti ceļi ar pieslēgumu Vārnukroga ceļam šķērso zemes gabalu dienvidu ziemeļu virzienā. Šis ir viens no galvenajiem piekļuves veidiem pie Jūrmalas Baltās kāpas un Lielupes krastmalas. Ceļš ir bez virsmas seguma, smilšains. Teritorijā vēl vairāki laika gaitā iestaigāti un iebraukāti ceļi, kurus izmanto aktīvai atpūtai motorizēto transporta līdzekļu braukšanai.

Zemes vienībā reljefa virsmas augstums svārstās no 6 līdz 11.95 m virs jūras līmeņa ar neregulāru kāpu reljefu (2-4m).

Lielupes krastā ir smilšaina pludmale, lokālplānojuma zemes vienības robežās ar izteiktu stāvkrastu, kas daļēji pakļauts erozijai.

Teritorijā ir meža zeme, kurā dominē parasto priežu audze (*Pinus sylvestris*).

Teritorija nav nožogota.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, lokālplānojuma teritorijā zemesgabala izmantošana ir dabas un apstādījumu teritorija (DA).

Visā lokālpilnvarojuma teritorijā ir aizsargājams biotops "Mežainās piejūras kāpas", iesākta dabas pieminekļa "Jūrmalas baltā kāpa" izveidošana.

Ainavas vērtējums

Esošo ainavu veido mežaudze ar piejūras kāpu reljefu, kas atbilst īpaši aizsargājamajam biotopam "Mežainās piejūras kāpas", Lielupes krastmala ar tālajiem skatiem pār upi. Visā meža platībā ir veikta izlases veida cirte, izcirsts pamežs. Ainavas analīze veikta, izmantojot fotofiksācijas metodi.

Lokālpilnvarojuma risinājumos zemes gabala apbūvei paredzētā daļa ir ainaviski mazvērtīgs stādīts priežu mežs, pašreiz vienādu diametru un retu koku izvietojumu neinteresnatu, neizteiksmīgu ainavu. Vienāda izmēra priežu koku audzei caurredzama blakus esošajos zemesgabalos izvietotā vasarnīcu un dzīvojamo ēku apbūve, bez arhitektoniskās kvalitātes un ainavas veidojošiem elementiem. Zemas kvalitāte mājokļu būves, galvenokārt sezonālai izmantošanai.

Priežu audzē saglabāti atsevišķi nokaltuši, dobumaini koku stumbri.

Zemes gabala dienvidaustrumu daļā notikusi nebūtiska kāpas vaļņa pārveide, iespējams, kara laika tranšejas. Teritoriju sadala samērā biežs iestaigāto celiņu tīkls, sadalot meža vienlaidus platības un sadrumstalotu biotopu.

Lielupes krasta josla tiek ļoti intensīvi izmantota gan pasīvai, gan aktīvai atpūtas funkcijai. Raksturīgā zemsedze saglabājusies vien nelielā platībā, atsevišķos laukumos.

Lokālpilnvarojuma teritorijas ziemeļaustrumu daļā biotopa antropogēnās slodzes rezultātā degradējies.

Ainavas viens no galvenajiem veidojošajiem elementiem ir dabīgais reljefs, kurš saskaņā ar lokālpilnvarojuma risinājumiem tiek pilnībā saglabāts, ievērojot teritorijas pilsētībūvnieciskos attīstības principus un tās izvietojumu pilsētā –urbanizētā vidē.

Lokālpilnvarojuma izstrādes mērķis

Nodrošināt pilnvērtīgas īpašuma izmantošanas iespējas, teritorijas sakārtošanai un videi draudzīgas pilsētvides attīstības principiem, mainot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteikto teritorijas atļauto izmantošanu no dabas un apstādījumu teritorijas (DA) daļēji uz savrupmāju apbūves teritoriju (DzS).

Lokālpilnvarojuma izstrādes rezultātā tiek radīti priekšnoteikumi teritorijas attīstībai atbilstoši nekustamo īpašumu īpašnieku iecerēm, iekļaujoties piegulošo teritoriju, apbūves kontekstā, kuru attīstībā dominē dzīvojamā un rekreācijas funkcija.

Plānojot zemes gabala ainaviski mazvērtīgās daļas apbūvi un rekreācijas funkciju, mūsdienīgu vienotā dizainā veidotu ainaviski pievilcīgu dzīvojamo apbūvi, tiek uzlabota apkārtnes līdzšinējās neorganizētās dzīvojamās un vasarnīcu apbūves ainaviskā kvalitāte.

Plānojuma risinājumi

Apbūve tiek paredzēta ar mazu blīvumu, izvērtējot katru no reljefa zonām atsevišķi, paredzot atmežojamās teritorijas.

Lokālplānojuma teritorija nosacīti dalās divās daļās, kur ir atpūtas-dzīvojamā zona un dabas un apstādījumu zona.

Nekustamā īpašuma īpašnieks SIA "Mežakrasts" ir iecerējis publiskās ārtelpas ierīkošanu ar piekļuvi Lielupes krastmalai, dabas piemineklim "Jūrmalas Baltā kāpa", kā arī teritorijas daļas kvalitatīva mājokļa apbūves iespējām, nodrošinot videi draudzīgu un ilgtspējīgu teritorijas attīstību, mainot nekustamā īpašuma daļai plānoto (atļauto) izmantošanu.

Lokālplānojums paredz teritorijas daļā attīstīt savrupmāju dzīvojamo apbūvi teritorijas līdzenākajā daļā, neapbūvētu saglabājot kāpas pacēlumu gar zemes gabala dienvidu robežu, respektējot dabīgā reljefa struktūru.

Tā kā teritorijā paredzēta brīvstāvoša retināta apbūve, tiek respektēts katras konkrētās vietas reljefs, koki, biotopa kvalitāte, nodrošinot mūsdienīgu kopējo teritorijas ainavas attīstību.

Esošās ainavas izvērtējums, reljefs un vides kvalitāte pamato plānoto ielu tīklu, piekļuves vietas pie Lielupes pludmales kā arī iespējamās aktīvās atpūtas zonu izvietojumu.

Pozitīvi vērtējams, ka teritorijā netiks pieļaujama sakņu dārzu ierīkošana, cita saimnieciskās darbības veikšana.

Lokālplānojuma ietvaros izstrādāta zemesgabala Vārnukrogs 1801 ainavas attīstības koncepcija, paredzot perspektīvo ārtelpas labiekārtojumu.

Pie Vārnukroga ceļa paredzētas zonas automašīnu stāvlaukumu ierīkošanai, atkritumu konteineru novietnei, kam normatīvo aktu kārtībā jāizstrādā būvprojekts. Šo objektu izvietošana pie Vārnukroga ceļa sekmē lokālplānojuma teritorijas un tam piegulošo zemes gabalu ainaviskās kvalitātes nodrošināšanu, integrējot šo apkalpes funkciju esošajā satiksmes un apkalpes infrastruktūrā.

Ainavas veidošanas koncepcija

Lokālplānojuma teritorija plaša, telpiski sastāv no vairākām daļām, vērtējot ainavu, noteikti raksturīgākie skatu punkti, skatu līniju virzieni gan pašā teritorijā, gan tie, kas paveras no plānojuma teritorijas uz piegulošo apkārtni.

Lokālplānojumā ainava vērtēta, izmantojot skatu analīzes metodi, un kartējot dabiskās ainavas raksturīgās iezīmes, ievērtējot ekspertu slēdzienus par bioloģiskām un dabas izpētēm. Secināts, ka galvenie ainavu veidojošie elementi ir mežs, iebraucamā ceļa līnija, Lielupes krasts, dabiskais reljefs - nelielās kāpas meža zonā, kā arī zemas kvalitātes fona apbūve - blakus zemes gabalos izvietotās vasarnīcu būves.

Izvērtējot lokālplānojuma teritorijas pašreizējo ainavas kvalitāti, tā uzskatāma par potenciālu brīvstāvošai mūsdienīgai savrupmāju apbūves attīstībai, respektējot priežu koku audzi, bezmugurkaulnieku sugas, kā arī raksturīgo zemsedzi vietās, kur tā saglabājusies.

Ietekme uz ainavu

Izvērtējot plānotās darbības ietekmes būtiskumu uz aizsargājamo biotopu kopsakarībā ar ekspertu slēdzieniem, secināms, ka kopējā teritorijas ainava tiks sakārtota izvietojot mūsdienīgu rekreācijas un mājokļa funkcijas intergrāciju priežu meža ainavā, teritorijas apbūvē ievērojot zemāk uzskaitītos pasākumus:

1. Plānoto apbūvi izvietot retinātu, respektējot esošo reljefu, saglabājot pēc iespējas plašākas vienlaidus biotopa platības.
2. Iespēju robežās saglabājams koku stāvs, īpaši izvairoties no ievērojamu vecumu sasniegušu priežu ciršanas.
3. Ārpus apbūves platības saglabājamā dabiskā meža zemsedze, neparedzot zālienu vai ekosistēmai neatbilstošu augu stādījumu izveides.
4. Ja tiek plānoti jauni stādījumi, tie veidojami ap ēkām, izmantot sugas ar ierobežotu izplatīšanās spēju (ne invazīvas), izvēlēties dabiskiem priežu mežiem raksturīgas sugas, piem. kadiķus, viršus un tml.
5. Ceļa segumus ieteicams veidot no dabiskai videi piemērotiem materiāliem, piemēram- šķembām, atsijām, koka un tml.
6. Nosakāmi ceļu izmantošanas ierobežojumi, paredzot tos kā piebraucamos ceļus uz dzīvojamo apbūvi, aizliedzot caurbraukšanu.

Teritorijas attīstībā nav pieļaujama esošā reljefa pārveidošana ārpus plānotās apbūves zonas, plašu laukumu bez kokiem izveide.

Secinājumi

Izvērtējot lokālplānojuma risinājumus, sugu un biotopu aizsardzības jomas, ģeomorfoloģisko apstākļu ekspertu pētījumus, esošās ainavas analīzi, lokālplānojuma risinājumi un paredzēto pasākumu kopums:

1. atbilst Teritorijas attīstības plānošanas likumā un citos plānošanas dokumentos noteiktajiem ilgtspējīgas, vienlīdzīgu iespēju un līdzsvarotas teritoriju plānošanas principam, ievērojot spēkā esošā plānojuma īstenošanas praksi;
2. atbilst Jūrmalas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijai, teritorijas plānojuma vadlīnijām un veicina teritorijas plānojuma kopējā mērķa sasniegšanu – veicināt ilgtspējīgu un līdzsvarotu pilsētvides attīstību, sabalansējot īpašuma tiesību aprobežojumus un privātpersonu un sabiedrības ieceres ar pilsētas ekonomiskās attīstības interesēm;
3. nodrošinās teritorijas ainavas veidošanu jaunā kvalitātē, sakārtojot pilsētas daļas gar Lielupes upes krastu ainavisko un urbāno mājokļa un rekreācijas funkcijas telpisko struktūru;
4. neietekmēs kultūrvēsturisko objektu un kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu;
5. uzlabos blakus esošo teritoriju ainavu un vides kvalitāti, turpinot un sakārtojot haotiski vēsturiski iedibināto dzīvojamās apbūves, vasarnīcu apbūves attīstību;
6. attīstības iecere attiecas uz privātīpašumā esošo teritoriju;
7. nodrošinās vides pieejamību, izmantojot mūsdienīgus tehniskos risinājumus, integrētus kopējā teritorijas ainavā skatam gan no Vārnukroga ceļa, gan meža teritorijas, gan no Lielupes krasta - pludmales un stāvkrasta joslas;
8. pilsētas teritorijas plānojumā paredzētais veloceliņš gar Lielupes krastu, kā būtisks vienojošais lineārās struktūras ainavas elements;

9. nodrošinās organizētu mūsdienīgu un labiekārtotu urbānās un dabas vides integrāciju, veidojot kvalitatīvu ainavu no galvenajiem teritorijas uztveres un skata punktiem.

Ievērojot lokālpilnojumu, tā sastāvā esošo teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, paredzams, ka plānotās darbības rezultātā tiks sakārtota, un kvalitatīvi uzlabota lokālpilnojumā ietvertās teritorijas un blakus zemes vienību ainava.

Ainavu arhitekta



Evita Zavadska

LAAA sertifikāts Nr.65-2017

20.02.2019.