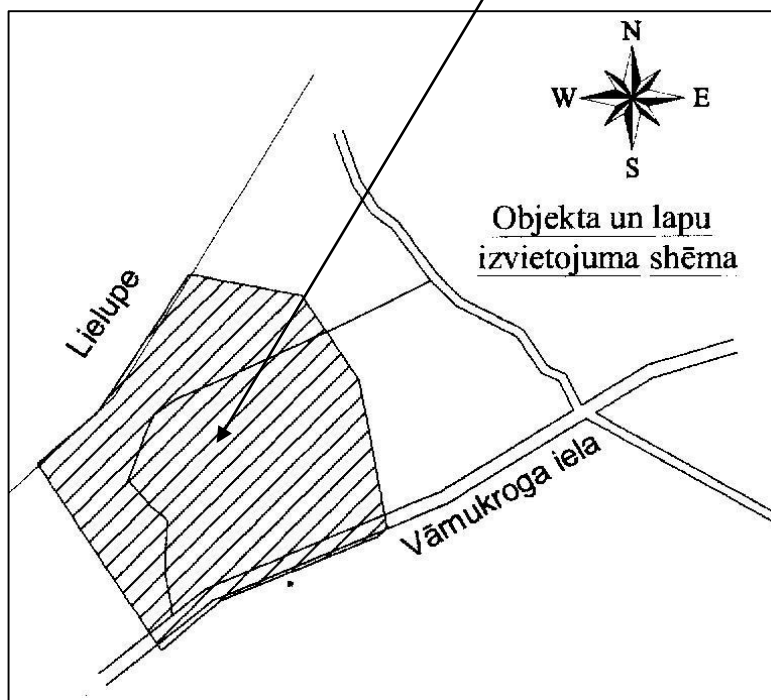


Paskaidrojuma raksts

1. Lokālpilnojumā teritorijas atrašanās vietas shēma

Jūrmalas pilsēta, zemesgabals „Vārnukrogs 1802”



1.attēls.¹

2. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts

2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā starp Priedaini, Bullupi, 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 nogulumu – vēja pārveidoti un akumulēti smilts veidojumi).

¹ Shēmas autors: SIA "3D GEO" (VRN 40103322333)



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 veģētāciju un audzes dabiskuma struktūru, zemesgabalā sastopamas gan no dabisko biotopu viedokļa būtiski degradētas vietas, gan mazāk ietekmēti mežaudzes fragmenti. Cilvēki izstaigā un izbraukā haotiski zemesgabalu, kas neļauj zemsedzes attīstību un atkopšanos visā zemes gabalā. Ainaviski teritorija nav estētiski pievilcīga, apbūve haotiska, stihiski izveidojušās gājēju takas un brauktuves degradē gan teritorijas vērtību, gan zemsedzes kvalitāti. 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 (TIN116) teritoriju.

Zonā ir spēkā prasības, kas noteiktas teritorijai „Dabas un apstādījumu teritorija” (DA3). Teritoriju iespējams daļēji transformēt par „Vasarnīcu apbūve priežu parkā (TIN 116)”, kurā atļauts būvēt vienīgi brīvstāvošas vieglas koka konstrukcijas vasarnīcas bez lentveida pamatiem un pagraba, ar maksimālo apbūves laukumu 50m², izstrādājot teritorijas lokālpilnojumā detālpilnojumam atbilstošā detalizācijas pakāpē, ar mērķi, palielināt teritorijas TIN114 platību ar jaunu nosaukumu(TIN116), saskaņā ar DARBA UZDEVUMU.

(1. pielikums Jūrmalas pilsētas domes lēmumam no 16.12.2016. Nr.655 (sēdes protokols Nr.19, 35.punkts)).



5.attēls.²

Teritorijas pašlaik noteiktā izmantošana – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) ar īpašo noteikumu zonu - Vasarnīcu apbūve priežu parkā (TIN 114).³

3. Teritorijas attīstības mērķis un sociālekonomiskais 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 Vārņukrogs 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 116)” 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.

² Teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Grafiskā daļa. Funkcionālais zonējums. Autors: Jūrmalas pilsētas dome

3.3. Paredzētās darbības – nekustamā īpašuma *Vārnukrogs 1802*”, kuras īpašnieks ir VĪKS „Ausmas-3” statusa nomaīņa un teritorijas labiekārtošana un apbūves gabalu izveide sociāli ekonomiskās ietekmes izvērtējuma gaitā iegūtie secinājumi ir šādi:

- 3.3.1. Jūrmalas pilsētas ilgtspējīgai attīstībai ļoti svarīga ir sakārtota vide un nodrošināta rekreācija vietas gar Lielupes krastu;
- 3.3.2. Nekustamā īpašuma ekonomiskās vērtības izmaiņa - teritorijas labiekārtošana un apbūve veicinās ilgtermiņā nodokļu veidā (nekustamā īpašuma nodoklis) dot pienesumu ik gadu 0,2 milj. EUR apmērā (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.3. Teritorijas nekustamā īpašuma vērtība palielinās un projekta ietekmē dos labumu 3,35 milj. EUR apmērā (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.4. Summārie Sociāli ekonomiskie ieguvumi, kas izsakāmi kā nekustamā īpašuma ekonomiskās vērtības izmaiņa apskatāmajā periodā, ir par 2,45 milj. EUR lielāka nekā *bez projekta* situācijā. Tas nozīmē, ka pozitīvā sociāli ekonomiskā ieguvumu ietekme vairāk nekā divas reizes pārsniedz izdevumus teritorijas labiekārtošanas izdevumiem un zaudējumiem par ietekmi uz biotopiem (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.5. Kopējā zaudētā biotopu vērtība (pārsvarā pazeminot to kvalitāti, nevis fiziski pilnībā iznīcinot) ir 0,0055 milj. EUR kā ilgtermiņa rādītājs (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.6. Projekta sociāli ekonomiskie investīciju rādītāji parāda, ka iekšējā peļņas norma (ERR) pie diskonta vērtības 5,0% gadā sastāda 10,41%, kas ir apmierinošs rādītājs un pārsniedz diskonta likmi (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.7. Arī ieguvumu-izmaksu rādītājs (B/C) sastāda 1,81. Tas nozīmē, ka katrs ieguldītais ekonomiski aprēķinātais 1 EUR sabiedrībai sniegs ekonomisko labumu 0,81 EUR apjomā. Tē jāņem vērā, ka ekonomiskais labums sastāda nodokļu veidā, jo nekustamais īpašums šajā projektā netiek uzskatīts par ražošanas līdzekli un nerada pievienoto vērtību (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”).

3.4. Lokālpilnojumā 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 lokālpilnojumā 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 Vides nodaļa;

3.4.3.3. Jūrmalas pilsētas domes attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa;

3.4.3.4. Valsts meža dienesta Rīgas reģionālā virsmežniecība;

3.4.3.5. Jūrmalas pilsētas domes Īpašuma pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa;

3.4.3.6. SIA “Jūrmalas ūdens”;

3.4.3.7. SIA “Jūrmalas gaisma”;

3.4.3.8. Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra;

3.4.3.9. Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;

3.4.3.10. VAS “Latvijas Valsts ceļi”;

3.4.3.11. CET Jūrmalas elektrisko tīklu rajons;

3.4.3.12. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests;

3.4.3.13. VAS Veselības inspekcija;

3.4.3.14. Vides pārraudzības valsts birojs;

3.4.3.15. Dabas aizsardzības pārvalde.

3.4.4. Lokālplānojuma 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 pie Vārnukroga ceļa;

4.10. precizēt prasības teritorijas apsaimniekošanai.

5. Lokāplānojumā paredzamie teritorijas attīstīšanai ietveramie risinājumi:

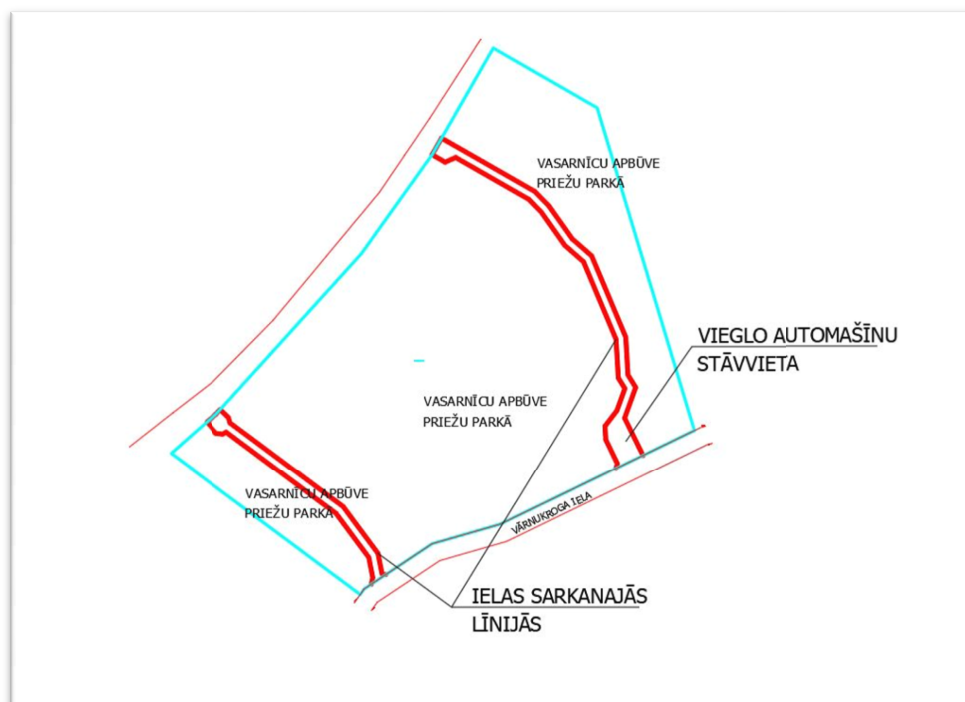
- 5.1.1. lokāplānojumā ir paredzēta daļējas teritorijas transformācija par Vasarnīcu apbūve priekšu parkā (TIN116). Šis risinājums ir par pamatu nepieciešamo būvprojektu izstrādāšanai tālākai teritorijas attīstībai;
- 5.1.2. lokāplānojumā ietvertie risinājumi ir detālplānojuma detalizācijas pakāpē, kas aizvieto nepieciešamību veidot atsevišķu detālplānojumu;
- 5.1.3. lokāplānojuma 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 brauktuvi, 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. lokāplānojumā paredzēts ceļu tīkls, ar piekļuves iespēju katram ēku īpašumam, saplānota ceļu; brauktuvi un gājēju celiņu izbūve. Inženierkomunikāciju izbūve jāveic saskaņā ar iepriekš izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem;
- 5.1.9. esošā gaisvadu elektrolīnijas demontēšana;
- 5.1.10 publiskās zonas labiekārtošanas plāna realizācija, kas saistās ar atpūtas un bērnu spēļu laukuma 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. Nosacījumi lokāplānojuma 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, vasarnīcu apbūves zemes vienību domājamām daļām un saglabājamo Dabas un apstādījumu zonējuma zemes vienību daļām, kur vienā notām ir bērnu rotaļlaukums (Nr. 101). Gruntsgabalam (kopējā platība saskaņā ar topogrāfiju 97883,73 m²) paredzēts funkcionālais zonējums- „Vasarnīcu apbūve priekšu parkā (TIN116)” un Dabas un apstādījumu teritorija (DA3). Kopā tiek paredzētas 109 zemesgabala domājamās daļas, tai skaitā:

- vasarnīcu apbūves - 99 zemes domājamās daļas ar kopplatību 78'234,73 m² (79.9 %);
- dabas un apstādījumu teritorija – 5 zemes domājamās daļas ar kopplatību 8172 m² (8.3%) un tai skaitā bērnu rotaļlaukums ar platību 484 m² (8,3 %);
- ietvju, ceļu un brauktuvju - zemes domājamās daļas ar kopplatību 5830 m² (6.0%);
- tīklu un komunikāciju zona (stiklašķiedras kanalizācijas krājrezervuāri) – 2 zemes domājamās daļas ar kopplatību 701 m² (0,7 %);
- 2 zemes vienības sarkanajās līnijās kurās ietilpst 2 ielas un viena vieglo automašīnu stāvvietā, kopā 4'946 m² (5,1%)



(ielas un vieglo automašīnu stāvvietā sarkanajās līnijās)³

6.2. Apbūve

6.2.1. lokāplānojuma teritorijā atrodas vēsturiski izveidojusies apbūve. Uz zemesgabala atrodas 199 ēku vienības, kurām ir 100 īpašnieki. 38 būves, gan dzīvojamās, gan nedzīvojamās ēkas, lokāplānojuma 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. Zemesgabalā tiek noteikta teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN116). Teritorijas īpašie noteikumi (TIN116) pieļauj paplašināt zonējumu „Vasarnīcu apbūve priežu parkā,„. Daļu esošo vasarnīcu (38 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, lokāplānojums paredz kompensācijas kārtībā dot iespēju šīs vasarnīcas izbūvēt zemesgabala brīvajās zonās, kuras tiek nofiksētas ar TIN116 statusu - „Vasarnīcu apbūve priežu parkā,„. Lokāplānojums pieļauj būvēt vienīgi brīvstāvošas viegla koka konstrukcijas

³ GP-5 Ielu sarkanās līnijas ar koordinātām. Autors: Kārlis Rukuts

vasarnīcas bez lentveida pamatiem un pagraba, ar maksimālo apbūves laukumu 50m², ja tiek izpildīti nosacījumi, kas minēti realizācijas kārtības noteikumos.

- Maksimālais divslīpju jumta kores augstums ir 7m;
- Maksimālais apbūves laukums ir 50m²;
- Vēsturiski uzbūvētās un kadastrāli mērītās ēkas līdz 65m².

6.2.3. Jaunbūvējamā platībā ēku izvietojumu ierobežo noteiktā būvlaide visā lokālplānojuma 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 jāsaglabā.

6.3. Inženiertehniskais nodrošinājums

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

6.3.1. **Elektrolīnijas** lokālplānojuma risinājumā tiek noteikta elektroapgādes trasējumu pieslēgšana. Elektroapgādi paredzēts nodrošināt no esošā AS "Sadales tīkls" pieslēguma (sadales Nr.K271999), pa teritoriju paredzot abonenta EL tīklus. Esošo un nākotnē pārbūvējamo vasarnīcu elektroapgādes tehniskais projekts izstrādājams un realizējams saskaņā ar Latvenergo Sadales tīklu prasībām un noteikumiem. Kad ielu projekts tiks izstrādāts, tad elektroapgādes gaisa vada līniju ekspluatācijā paredzēts demontēt un kabeļus ieguldīt zemē(zaļajā zonā) 0,5 – 1,0 m no brauktuvju un ceļu zonas. 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. Lokālplānojums paredz ūdensvada trasējumu (kompleksi kopā ar gāzes vadu un fekālo notekūdeņu kanalizācijas vadu) zem visām brauktuvēm, ceļiem un ielām zemesgabala robežās. Ūdensvada trasējums tiek paredzēts zem esošajiem izbūvētajiem ceļiem, kas samazina zemeszemes bojājumi citās veitās, kur zemeszemes kvalitāte ir vairāk saglabāta. 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 saimnieciskā** zemesgabala teritorijā paredzēta centralizēta uz diviem krājrezervuāriem, kuri atrodas pie Vārnukroga ceļa. Stiklašķiedras krājrezervuāri

katrs ir ar 70 m³ tilpumu un tos paredzēts ierakt gruntī, speciāli tiem atvēlētajās domājamo daļu parcelēs pie Vārnukroga ceļa. Kanalizācijas risinājums ar stiklšķiedras krājrezervuāriem, kuri regulāri ir jāizsūknē un jāizved, paredzēts kā pagaidu (līdz kanalizācijas centralizētam risinājumam uz tuvākajām attīrīšanas ietaisēm) risinājums. Lokālpilnvarotais paredz kanalizācijas vadu trasējumu (kompleksi kopā ar gāzes vadu un ūdensapgādes vadu) zem visām brauktuvēm un ceļiem zemesgabala robežās. Kanalizācijas trasējums tiek paredzēts zem esošajiem izbraukātajiem ceļiem, kas samazina zemeszemes bojājumi citās veitās, kur zemeszemes kvalitāte ir vairāk saglabāta. Šie divi kanalizācijas izvadi pie Vārnukroga ceļa perspektīvē tiks pieslēgti pie Vārnukroga ceļa maģistrālā kanalizācijas vada.

- 6.3.5. **Lietus ūdens kanalizācija** realizējas pa virszemi ar dabīgo iesūcināšanos augsnē. Visiem teritorijas ceļiem, ielām un brauktuvēm paredzēts šķērsprofila kritumus (0.02°) uz vienu pusi, lai tiktu nodrošināta virszemes ūdens atvade.
- 6.3.6. **Gāzes apgādei** Lokālpilnvarotais paredz gāzes vada trasējumu (kompleksi kopā ar ūdensapgādes vadu un kanalizācijas vadu) zem visām brauktuvēm un ceļiem zemesgabala robežās. Gāzes apgādes trasējums tiek paredzēts zem esošajiem izbraukātajiem ceļiem, kas samazina zemeszemes bojājumi citās veitās, kur zemeszemes kvalitāte ir vairāk saglabāta. Ir paredzēti trīs gāzes apgādes izvadi pie Vārnukroga ceļa un perspektīvē tiks pieslēgti pie Vārnukroga ceļa maģistrālā gāzes apgādes vada.
- 6.3.7. **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, lai novērstu zemeszemes turpmāko degradāciju vairākās vietās. 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. Visām brauktuvēm paredzēt brauktuves kritumu (0.02°), lai tiktu nodrošināta virszemes ūdens atvade. Atbilstoši pašvaldības sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumiem, teritorijā jāizvieto sadzīves atkritumu urnas un jānodrošina to apsaimniekošana. Tas veidos teritoriju sakoptāku un mazāk haotisku. Vārnukroga ceļa sarkanajās līnijās, blakus esošajai brauktuvei ir ieprojektēts veloceliņš, kas piesaistītu cilvēkus izmantot velosipēdus, automašīnu vietā. 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 pie Vārnukroga ceļa, ir nepieciešams novirzīt apmeklētājus pa ielabotām taciņām un brauktuvēm. Tādejādi iespējams mazināt haotisko zemeszemes izbradāšanu un uzlabot veģetācijas stāvokli neapbūvētajās, bet nobradātajās teritorijās, ļaujot zemeszemei attīstīties bez traucējumiem. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību, jā saglabā augsnes virskārta un reljefs. Tāpat nav pieļaujama augļu un sakņu dārzu ierīkošana. Nav pieļaujama zemes gabala un tā domājamo daļu iežogojšana. Teritorijas apzaļumošanā 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, kā arī uzlabo vietas veģetāciju. Saglabāt visus bioloģiski vērtīgos kokus, kuru diametrs ir lielāks par 30 cm un neaizskart kokus, kuri ir ar 50 cm diametru un resnāki. Jāņem vērā koku aizsardzības pasākumi, tai skaitā, ievērot normatīvo aktu prasības, kas attiecas uz valsts nozīmes aizsargājamiem kokiem.

6.5. Lielupes stāvkrasta erozijas riskam pakļautā zona un tās stiprināšanas pasākumi

6.5.1. Stāvkrasta stiprināšanas pasākumu plāna izstrādāšana un realizācija ir paredzēta veikt zemesgabala kooperatīvās sabiedrības Ausma-3 atbildīgām personām. Kāpu stiprināšana mazinās reljefa un teritorijas irdināšanos, tas palīdzēs mežainu kāpu biotopa attīstībā. Saglabāt augtspējīgus kokus un ievērojama vecuma priedes, upes krasta tuvumā (vismaz 15 m attālumā no nogāzes virsotnes) jā saglabā visi augošie koki. Arī virszemes ūdensobjekta aizsargjosla ir noteikta 15 m no esošās kāpas krants malas uz Vānakroga ceļa pusi. Esošās situācijas uzlabošanai Vārnukorga stāvkrasta (kāpu) zonā ir nepieciešams veikt kāpu aizsardzības un nostiprināšanas pasākumus, kas sekmīgi tiek izmantoti pasaules praksē. Erozijas riskam pakļautā zona ir 5m josla no stāvkrasta. Realizācija jāplāno pa sekojošiem etapiem:

- Solis Nr.1 Kāpu apsekošana un sakopšana (piesaistīt specialistu, pirms nosakot atbilstošo risinājumu kāpu nostiprināšanai).
- Solis Nr.2 Kāpu smilšu uzbērums potenciālās riska zonās.
- Solis Nr.3 Kāpu aizsargžoga izbūve.
- Solis Nr.4 Kāpu nostiprināšana ar kāpu smilšaugiem (smilts grīslis, 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. Lai novērstu zemeszemes turpmāko degradāciju un lai ļautu tai attīstīties, kokmateriāla takas ir veidotas virs zemes uz gulšņiem. Šī publiski pieejamā josla, mērot no upes krasta nogāzes augšējās krants uz Vārnukroga ceļa pusi ir 15 m, kas ir saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumā 2016.-. gadam punktā 2424.1.1.3. punktā noteiktām prasībām par publiski pieejamo joslu 15m platumā.

Lokālpilānojumā paredzētā publiski pieejamā josla 15 m platumā ir ar savu funkcionālo noslodzi (gājēju un velosipēdistu celiņš). Šī 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 attālumš no stāvkrasta kraujas augšmalas visā Lielupes puses robežas garumā vidēji ir 10 m. Savukārt no stāvkrasta apakšmalas līdz Lielupes ūdens virsmai attālumš variē no 6m līdz 20 m. 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. Tas ļaus zemsedzei attīstīties un daba būs sakārtotāka. Lokālplānojuma grafiskā daļā GP-1 ir precizēta virszemes ūdensobjekta aizsargjosla, kas vienlaicīgi ir arī publiski pieejamā zona un kas ir 15 m platumā no stāvkrasta krants malas virzienā uz Vārnukroga ceļa pusi. Kopējais brīvais un publiski pieejamais attālums no aizsargjoslas sākuma līdz Lielupes ūdens malai ir 25 m un vairāk.

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) pie Vārnukroga ceļa - ir paredzēta zemes vienības domājamās daļas veidā ar 585 m² 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 m² platībā. Šī publiskā zona un divas jaunveidotās ielas sarkanajās līnijās iekļaujas Vasarnīcu apbūves priežu parka teritorijā. Jaunveidojumi palīdzēs noorganizēt cilvēku plūsmu, galvenais tam iemesls ir saglabāt un atjaunot zemsedzi visā pārējā teritorijā, samazināt atkritumu daudzumu dabā un samazināt mašīnu daudzumu stāvkrasta tuvumā.

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 ļaut zemsedzei atjaunoties. 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 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. Saglabāt visus bioloģiski vērtīgos kokus, kuru diametrs ir lielāks par 30 cm un neaizskart kokus, kuri ir ar 50 cm diametru un resnāki. Jāņem vērā koku aizsardzības pasākumi, tai skaitā, ievērot normatīvo aktu prasības, kas attiecas uz valsts nozīmes aizsargājamiem kokiem.

6.5.7. Aizsardzības pasākumi biotopa saglabāšanai un tā kvalitātes uzlabošanai

6.5.7.1. Nepieļaut svešzemju sugu stādījumus (priežu mežam, aizsargājamam biotopam “Mežaines piejūras kāpas” neraksturīgas augu sugas). Teritorijas apzaļumošanā izmantot tikai priežu mežu biotopam atbilstošus augus un krūmus (kadiķus, citus skujeņus, ēriku dzimtas augus, u.tml.), tādejādi iespējams uzlabot teritorijas kopējo ainavisko vērtību un nozīmīgumu; Augu stādījumi pieļaujami tikai ar atsevišķi izstrādātiem un Jūrmalas būvvaldē saskaņotiem tehniskajiem būvprojektiem vai apliecinājuma karēm. Zemes gabalam un tā domājamām daļām nav pieļaujama žogu uzstādīšana. Nav pieļaujama augļu un sakņu dārza ierīkošana.

6.5.7.2. Lokālplānojums paredz saglabāt esošo reljefu, tādejādi saglabājot dabisko

zemsedzi.

- 6.5.7.3.** Dabiskās zemsedzes vietās aizliegts ierīkot kultivētus zālāja mauriņus.
- 6.5.7.4.** Lokālplānojums nepieļauj esošā reljefa, tai skaitā kāpas izmaiņas.
- 6.5.7.5.** Lokālplānojums nepieļauj zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 10cm koku sakņu rajonā.
- 6.5.7.6.** Lokālplānojums paredz maksimāli saglabāt augtspējīgus kokus un ievērojama vecuma priedes. Upes krasta tuvumā (vismaz 15 m attālumā no nogāzes virsotnes) tiek saglabāti visi augošie koki. Saglabāt visus bioloģiski vērtīgos kokus, kuru diametrs ir lielāks par 30 cm un neaizskart kokus, kuri ir ar 50 cm diametru un resnāki. Jāņem vērā koku aizsardzības pasākumi, tai skaitā, ievērot normatīvo aktu prasības, kas attiecas uz valsts nozīmes aizsargājamiem kokiem.
- 6.5.7.7.** Lokālplānojums paredz mākslīgā bruģakmens iesegumu teritorijā paredzētajiem ceļiem, ielām un brauktuvēm, kas ir maksimāli izvietoti jau esošo ceļu un celiņu vietās. Lokālplānojums nepieļauj asfalta vai betona plātņu iesegumu.
- 6.5.7.8.** Teritorijas iekšējās gājēju takas ir paredzētas no koka dēļiņiem uz koka brusu pamatnes.
- 6.5.7.9.** Lokālplānojums paredz saglabāt atsevišķas zemes vienības (GP-1 un GP-6) ar Dabas un apstādījumu teritorijas (DA3) statusu, esošo biotopu (gruntsgabalā kvalitatīvākais biotops) saglabāšanai un kultivēšanai.

6.6. Aizsargjoslas

Saskaņā ar “Aizsargjoslu likumu”, detālplānojuma teritorijas zemesgabalam Lielupes pusē ir Tauvas josla, kas sakrīt ar zemesgabala robežu un Virszemes ūdensobjekta aizsargjoslu, kas pamatojoties uz aizsargjoslu likuma 7.pantu un Jūrmalas teritoriālā plāna punktu 2.12. ir 10 m, bet šinī lokālplānā tiek noteikta 15 m platumā no stāvkrasta krants malas virzienā uz Vārnakroga ceļa pusi no esošās kāpas krants malas (skat. Ģenerālplānu GP-1). Šī tauvas josla, kas vienlaicīgi ir arī ūdensobjekta aizsargjosla, ir ar publiskās pieejamības funkciju un ir 15 m platumā, 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.

6.7. Koku audzes izvērtējums un esošā reljefa saglabāšana

Gruntsgabalā ir raksturīgs priežu sausieņu mežs ar tam raksturīgo veģētāciju (Pleurozium schreberi, Vaccinium myrtillus, Festuca ovina, Deschampsia flexuosa, Dicranum scoparium, Cladina ssp, Calluna vulgaris), mikroieplakās mellenes, bet samērā izteikts nomīdīšanas efekts, iestaigātas daudzas takas, gar Lielupi mežaudzē vietām vispār nav veģētācijas, smilts. Priežu sausieņu meži aizņem teritorijas lielāko daļu. Atsevišķās vietās aug vecākas priedes (galvenokārt Lielupes krasta tuvumā) ar bioloģiski vecu koku iezīmēm, tomēr tās neveido vienotu dabisku biotopu. Pamežs nav attīstīts vai tajā pārsvarā aug dārzebglis - vārpainā korinte *Amelanchier spicata* un citas dārzebglju sugas. Kopumā zemsedze ļoti degradēta. Lai gan kokaudze un daļēji arī veģētācija atbilst aizsargājamā biotopa nosacījumiem, zemsedzes kvalitāte ir ļoti zema, līdz ar to kopumā biotopa kvalitāte nav augsta. Tajā pašā laikā kā nozīmīgi bioloģiski vērtīgi elementi jāatzīmē vecās priedes, kuras obligāti jā saglabā (atzīmētas Ģenerālplānā GP-1). Vadot apmeklētāju plūsmu, iespējams, varētu ierobežot stihisko

nobradāšanu un sagaidīt daļēju zemesdzīves stāvokļa uzlabošanu. Vērtīgo kokaudžu grupējumi kā tādi teritorijā un biotopu atzinumos nav fiksēti un tāpēc grafiskajās kartēs šādas zonas netiek uzrādītas.

Lokālpilnvarojums paredz saglabāt esošo reljefu visā gruntsgabala teritorijā.

6.8. Atmežošana

(meža likuma 41. Pants)

(1) Platību atmežo, ja tas nepieciešams būvniecībai, derīgo izrakteņu ieguvei, lauksaimniecībā izmantojamās zemes ierīkošanai, īpaši aizsargājamo biotopu atjaunošanai, valsts sauszemes teritorijas aizsardzības un neaizskaramības nodrošināšanai vai valsts apdraudējuma situācijas novēršanai militārajos objektos un to aizsargjoslās un ja personai ir izdots kompetentas institūcijas administratīvais akts, kas tai piešķir tiesības veikt minētās darbības, un persona ir kompensējusi valstij ar atmežošanas izraisīto negatīvo seku novēršanu saistītos izdevumus.

(2) Šā panta pirmajā daļā minētā kompensācija neattiecas uz personu, kura mežā veic meža infrastruktūras objektu būvniecību un īpaši aizsargājamo biotopu atjaunošanu, un uz personu, kuras īpašumā esošo platību atmežo valsts sauszemes teritorijas aizsardzības un neaizskaramības nodrošināšanai vai valsts apdraudējuma situācijas novēršanai militārajos objektos un to aizsargjoslās.

(3) Kompensācijas noteikšanas kritērijus, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību nosaka Ministru kabinets.

(13.10.2011. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 27.07.2017. likumu, kas stājas spēkā 09.08.2017.)

(meža likuma 42. Pants)

Kompensāciju pilnā apmērā ieskaita valsts pamatbudžetā (Meža attīstības fondā), un to atļauts izmantot mežsaimniecības atbalsta programmu finansēšanai, lai veicinātu oglekļa dioksīda piesaistes palielināšanu, piemērošanos klimata pārmaiņām un bioloģiskās daudzveidības saglabāšanu normatīvajos aktos par Meža attīstības fondu noteiktajā kārtībā.

(13.10.2011. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.01.2012. Panta jaunā redakcija stājas spēkā 01.01.2013. Sk. Pārejas noteikumu 14.punktu)

6.9. Trokšņu ietekme

Saskaņā ar 2017. gada 8. Decembrī apstiprināto VAS „Starptautiskā lidosta „Rīga”” trokšņa stratēģisko karti, Lokālpilnvarojuma teritorija neatrodas lidmašīnu radītā trokšņa ietekmes zonā.

Lokālpilnvarojuma izstrādes autors, arhitekts

K. Rukuts