

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMI
ZEMESGABALIEM JŪRAS IELĀ 23, JŪRMALĀ, KADASTRA APZĪMĒJUMS
13000090107, MAJORI 1407, JŪRMALĀ, KADASTRA APZĪMĒJUMS
13000091407, ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU
13000090101 DAĻAI – PLUDMALES APKALPES TERITORIJAI NO TIRGOŅU
IELAS DUBULTU VIRZIENĀ

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

Ierosinātājs: **SIA “Baltic Hotel Group”, SIA “BBH Investments”**
Jūras iela 23/25, Jūrmala, LV-2015

Izstrādātājs:



SIA “Grupa93”

Reģ. Nr. LV50103129191

K. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050, Latvija

T +371 27373939 E info@g93.lv W www.g93.lv

Jūrmala, 2020. gads

Satura rādītājs

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU SASTĀVS.....	4
I Paskaidrojuma raksts.....	4
II Grafiskā daļa.....	4
III Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.....	4
IV administratīvā līguma par detālplānojuma īstenošanu projekts	4
Detālplānojuma izstrādē ir izmantoti šādi atzinumi un izpētes:	4
Pārskats par saņemtajiem institūciju nosacījumiem, to ņemšanu vērā vai noraidīšanu	4
Pārskats par detālplānojuma izstrādi	4
IEVADS	5
Detālplānojuma izstrādes pamatojums.....	5
Detālplānojuma izstrādes mērķis	5
1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI.....	6
1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS.....	6
1.2. ZEMES ĪPAŠUMU PIEDERĪBA	7
1.3. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA.....	7
1.3.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums	7
1.3.1.1. Funkcionālais zonējums.....	7
1.3.1.2. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem	8
1.3.2. Lokālplānojums teritorijai starp Ērgļu ielu, Madonas ielu, dzelzceļu un pludmali.....	9
1.3.3. Teritorijas attīstībai saistoši detālplānojumi un Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi .	9
1.3.3.1. Detālplānojums pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā	9
1.3.3.2. Saistošie noteikumi “Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu”	10
1.4. TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA.....	10
1.5. ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOTEIKUMI KULTŪRAS MANTOJUMA SAGLABĀŠANAS KONTEKSTĀ.....	11
1.5.1. Kultūras pieminekļi.....	11
1.5.2. Ēkas ar noteiktu kultūrvēsturisko vērtību	11
1.5.3. Kvartāla telpiskās attīstības vēsturiskā izpēte un pilsētvides ainavas analīze.....	14
1.6. ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOTEIKUMI VEĢETĀCIJAS UN DABAS VĒRTĪBU KONTEKSTĀ.....	14
1.6.1. Eiropas Savienības nozīmes aizsargājami biotopi	15
1.6.2. Eroziņas risks	20
1.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	23
1.8. PIEKĻŪŠANA.....	24
1.9. INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA	27

2. RISINĀJUMI UN TO SAISTĪBA AR APKĀRTĒJĀM TERITORIJĀM	27
2.1. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	27
2.1.1. Publiskās apbūves teritorija (P49)	27
2.1.2. Publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzonas	29
2.1.2.1. Publiskās apbūves teritorija (P49-1).....	29
2.1.2.2. Publiskās apbūves teritorija (P49-2), (P49-3) un (P49-4)	29
2.1.2.3. Publiskās apbūves teritorija (P49-5).....	29
2.1.2.4. Publiskās apbūves teritorija (P49-6).....	30
2.1.2.5. Publiskās apbūves teritorija (P49-7).....	30
2.1.2.6. Publiskās apbūves teritorija (P49-8).....	30
2.1.2.7. Publiskās apbūves teritorija (P49-9).....	30
2.1.3. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6).....	31
2.1.4. Dabas un apstādījumu teritorijas (DA6) apakšzonas.....	31
2.1.4.1. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-1)	31
2.1.4.2. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-2)	31
2.2. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM	31
2.2.1. Pludmales apkalpes teritorija (TIN15-1).....	32
2.3. APBŪVES KOMPOZĪCIJA UN VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE	32
2.3.1. Apbūves kompozīcija.....	32
2.3.2. Vizuālās ietekmes analīze	32
2.4. INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA	53
2.5. PIEKĻŪŠANA.....	53
2.6. ZEMES VIENĪBU ROBEŽU PĀRKĀRTOŠANA.....	54

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU SASTĀVS

Detālplānojuma grozījumu (turpmāk – detālplānojuma) sastāvs sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, darba uzdevumam detālplānojuma izstrādei un institūciju nosacījumiem.

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

Paskaidrojuma rakstā ietverts detālplānojuma izstrādes pamatojums, risinājumu apraksts un to saistība ar blakus esošajām teritorijām.

II GRAFISKĀ DAĻA

Grafiskā daļa izstrādāta uz SIA “ĢEO Jūrmala” 2018. gada 19. marta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā. Digitālie vektordati, atbilstoši datu bāzē ietvertajai informācijai veidotām anotācijām un datu atribūtiem, sagatavoti *.shp un *.pdf formātā.

Detālplānojumā ir šādas kartes, kuru izdrukas sagatavotas mērogā M 1:1000:

- (1) Teritorijas esošā izmantošana;
- (2) Teritorijas funkcionālais zonējums;
- (3) Teritorijas izmantošanas aprobežojumi;
- (4) Apbūves izkārtojuma piemērs. Satiksmes organizācijas risinājumi;
- (5) Inženierkomunikācijas;
- (6) Sarkano līniju plāns;
- (7) Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums. 1. variants;
- (8) Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums. 2. variants.

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi ietver detalizētus noteikumus teritorijas izmantošanai, apbūves parametrus un citas prasības atbilstoši darba uzdevumam.

IV ADMINISTRATĪVĀ LĪGUMA PAR DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANU PROJEKTS

Iesniedz izstrādes vadītājam kopā ar apstiprināšanai sagatavoto detālplānojumu.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĒ IR IZMANTOTI ŠĀDI ATZINUMI UN IZPĒTES:

- (1) Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (Egita Grolle, sertificēts eksperts, sert. nr. 003);
- (2) Eksperta atzinums par detālplānojuma īstenošanas ietekmi uz bezmugurkaļniekiem (Voldemārs Spuņģis, sertificēts eksperts, sert. nr. 046);
- (3) Eksperta atzinums par plānotās apbūves ietekmi uz savvaļas putnu populācijām (Rolands Lebus, sertificēts eksperts, sert. nr. 005);
- (4) Kvartāla telpiskās attīstības vēsturiskā izpēte un pilsētvides ainavas analīze (SIA “DDL”, 2006. gads).

PĀRSKATS PAR SAŅEMTAJIEM INSTITŪCIJU NOSACĪJUMIEM, TO ŅEMŠANU VĒRĀ VAI NORAIIDĪŠANU

Iesniedz izstrādes vadītājam kopā ar sagatavoto detālplānojuma projektu.

PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI

Iesniedz izstrādes vadītājam kopā ar apstiprināšanai sagatavoto detālplānojumu.

IEVADS

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Aizsargjoslu likuma 6. panta pirmā daļa, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1. punkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums, kurš 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", kurā veikti grozījumi 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" teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 83.3.; 2451.1., 2451.5. un 2451.6. apakšpunkti, kuros noteikts, ka:

"83.3. transportlīdzekļu novietnes un piebraucamos ceļu risinājumu nosaka detālplānojumā, detālplānojuma teritorijā iekļaujot zemes vienības, kurās stāvvietas plānots izvietot.

...

2451. Detālplānojumu obligāti izstrādā:

2451.1. pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā;

...

2451.5. nosakot prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametrus zemes vienībās, kur plānota par 3,5 stāviem (trīs stāvi un jumta stāvs vai jumta izbūve) augstākas ēkas būvniecība (jaunbūve);

2451.6. ja būvniecība paredzēta kādā no dabas un apstādījumu teritorijām, realizējot teritorijās ar īpašām prasībām noteiktās atļautās izmantošanas".

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma mērķis ir izstrādāt vienotu risinājumu viesnīcas kompleksa attīstībai, pamatojot publiskās apbūves teritorijā (P49) noteiktā stāvu skaita (12 stāvi ar augstumu 42m) piemērošanas iespējas, noteikt apbūves zonas ar mērķi nodrošināt videi draudzīgu kūrorta teritorijas attīstību, kā arī sagatavot transportlīdzekļu novietnes un piebraucamo ceļu risinājumus, noteikt iespējamo zonu īslaicīgas lietošanas būvju¹ izvietojumam pludmales apkalpes infrastruktūras nodrošināšanai ar paaugstinātu komforta līmeni atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, 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", kurā veikti grozījumi 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".

¹ Atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumu "Vispārīgie būvnoteikumi" 2.18. apakšpunktam īslaicīgas lietošanas būve ir būve, kuras ekspluatācijas laiks nav ilgāks par pieciem gadiem un kas jānojauc līdz minētā termiņa beigām.

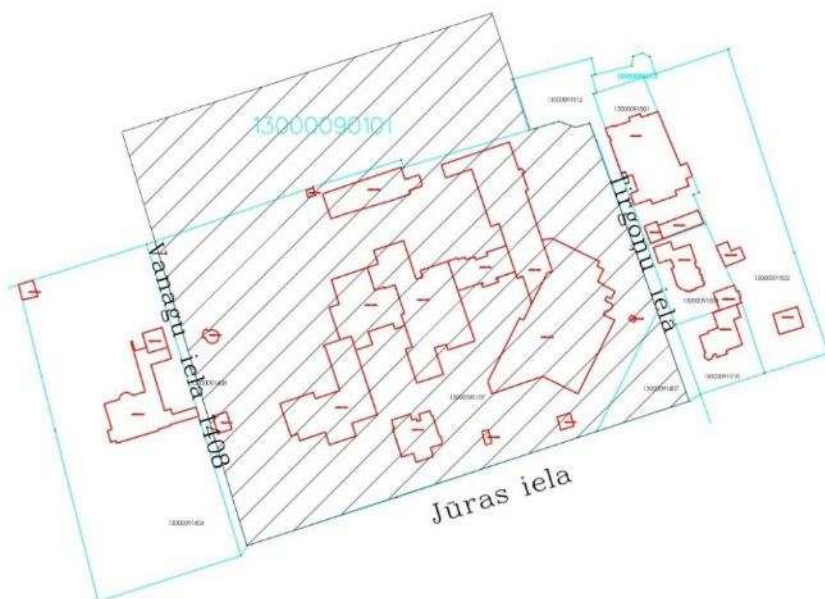
1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas centrālajā daļā – **Majoros, teritorijā starp Jūras ielu, Tirgoņu ielu, Vanagu ielu un pludmali.**



Attēls 1. Detālplānojuma teritorijas novietojums Jūrmalas pilsētā (<https://www.kadastrs.lv/>, 2018. gads).



Attēls 2. Plānojamā teritorija².

² Atbilstoši darba uzdevumam detālplānojuma grozījumu izstrādei (1. pielikums Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 26. oktobra lēmumam Nr. 503 (protokols Nr. 18, 60. punkts)).

Detālplānojums izstrādāts zemes vienībām Jūras ielā 23, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000090107 (zemes vienības platība 27 781 m²), Majori 1407, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000091407 (zemes vienības platība 919 m²) un zemes vienības daļai ar kadastra apzīmējumu 13000090101– pludmales apkalpes teritorijai, kas atrodas Dubultu virzienā no Tirgoņu ielas.

1.2. ZEMES ĪPAŠUMU PIEDERĪBA

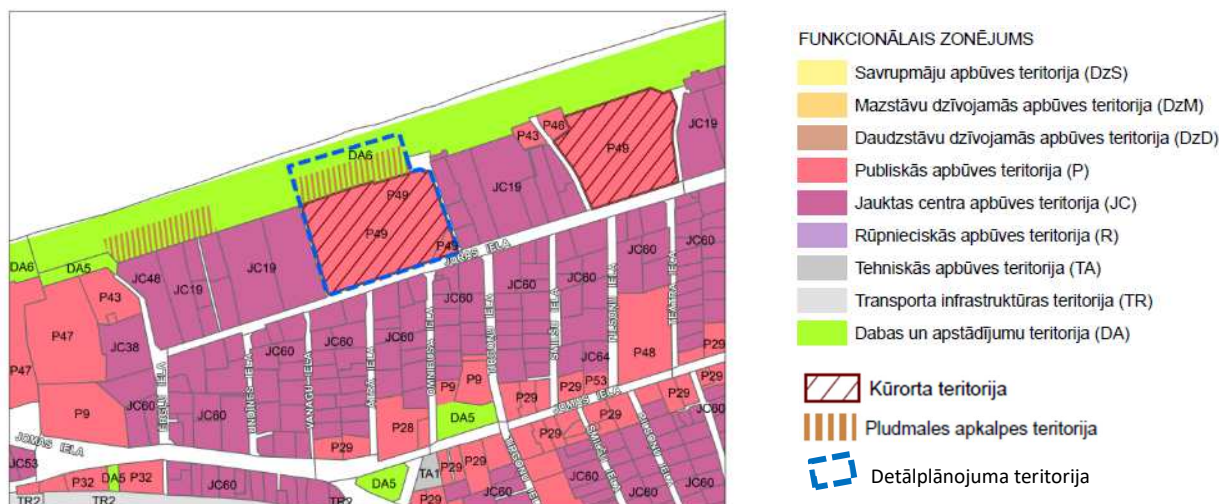
Zemes vienību īpašnieki, nomnieki un lietotāji:

- (1) Jūras ielas 23 īpašnieki ir SIA "BALTIC HOTEL GROUP" (reģ. nr. 40003684043);
- (2) Majori 1407 īpašnieki ir Jūrmalas pilsētas pašvaldība;
- (3) Pludmales teritorijas – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000090101 lietotājs ir Jūrmalas pilsētas dome; tās daļas, pludmales apkalpes teritorijas nomnieks ir SIA "BBH Investments" (reģ. nr. 40103005735).

1.3. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

1.3.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu zemes vienības Jūras ielā 23 un Majori 1407 (Jūras iela 27) atrodas **publiskās apbūves teritorijā (P49) un kūrorta teritorijā (teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN17))**.



Attēls 3. Funkcionālais zonējums. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi, 2016. gads.

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000090101 daļa – pludmales apkalpes teritorija no Tirgoņu ielas Dubultu virzienā atrodas **dabas un apstādījumu teritorijā (DA6) un pludmales apkalpes teritorijā (teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN15))**.

1.3.1.1. Funkcionālais zonējums

PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P49)

Publiskās apbūves teritorija ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Publiskās apbūves teritorijā (P49) ir atļauti šādi **teritorijas galvenie izmantošanas veidi**:

- (1) biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido konferenču centri;

- (2) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti;
- (3) tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido kūrorta objekti;
- (4) kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido kultūras objekti;
- (5) veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti;
- (6) sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas;
- (7) labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Teritorijas papildizmantošanas veidi nav noteikti.

Apbūves parametri:

- (1) minimālās jaunveidojamās zemes vienības platībai risinājumu izstrādā detālplānojumā;
- (2) maksimālais apbūves blīvums: 40%;
- (3) apbūves augstums: 42 m.

DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA6)

Dabas un apstādījumu teritorija ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.

Dabas un apstādījumu teritorijā (DA6) ir atļauti šādi **teritorijas galvenie izmantošanas veidi**:

- (1) labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
- (2) publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Teritorijas papildizmantošanas veidi: tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, kuru veido vieglu konstrukciju īslaicīgas izmantošanas būves tirdzniecības, sabiedriskās ēdināšanas, būves pludmales inventāra nomas objektiem un citiem atpūtnieku apkalpes objektiem.

Apbūves parametri:

- (1) zemes vienības ir nedalāmas;
- (2) Maksimālais apbūves augstums ir 6 m.

Atļautais labiekārtojums: soli, ģērbtuves, atkritumu urnas, pludmales sporta spēļu un rotaļu konstrukcijas, laipas, dušas, tualetes, norādes, informācijas zīmes un stendi, lapenes, nojumes, terases, vieglas bezpamatu konstrukcijas brīvdabas sporta spēlēm kultūras un izklaides pasākumiem, īslaicīgas lietošanas būves, sezonas būves.

1.3.1.2. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

KŪRORTA TERITORIJA (TIN17)

Kūrorta teritorijās kūrorta objektu – ārstniecības iestāžu, sanatoriju, kūrorta poliklīniku, un viesnīcu (spa viesnīcu, kūrortviesnīcu) ēku apbūves augstumu un stāvu skaitu pieļaujams palielināt līdz 37 metriem, 12 stāviem, ja ēka nerada negatīvi ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi.

Lai novērtētu objekta ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, detālplānojuma sastāvā veic plānotās apbūves vizuālās ietekmes analīzi no detālplānojuma darba uzdevumā noteiktajiem skatu punktiem, ietverot

pilsētībūvnieciskās kompozīcijas un silueta koncepciju detālplānojuma darba uzdevumā noteiktajā izpētes teritorijā.³

PLUDMALES APKALPES TERITORIJA (TIN15)

Pludmales apkalpes teritorijā atļauts izvietot saliekamas vieglu konstrukciju būves sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumiem, sportam, atpūtas, izklaides u.tml. publiskām funkcijām saistībā ar blakusesošajiem pastāvīgajiem pakalpojumu objektiem.

Būves atļauts būvēt uz viegli demontējamiem vai skrūvpāļu pamatiem.

Atbilstoši pludmales detālplānojumā noteiktajam, atļauts būvēt būves, kas kalpo arī kā krasta nostiprinājumi.

Maksimālais būvju kopējais apbūves laukums ir 400 m².

Būves nodrošina ar centralizētu ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju.

Būvēm izmanto pludmales ainavā iederīgus dabiskos apdares materiālus – koku ar atklātu koka tekstūru, klūgu pinumus, buru audumu u.tml.

Prasības sezonas būvju izmantošanai ir noteiktas Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk – TIAN) 3.3.9. apakšnodaļā “Sezonas būves”. TIAN 3.34. punktā noteikts, ka sezonas būve ir I grupas ēka vai I grupas inženierbūve, kas ir viegli uzstādāma, neizbūvējot pamatus vai pamatni dziļāk par 30 cm, un ir paredzēta lietošanai vienu sezonu, pēc kuras tā ir jādemontē. Sezonas būves iedalītas grupās, tostarp:

- (1) publiskas sezonas būves – ēkas (sezonas kafejnīcas, pakalpojumu, tirdzniecības objekti u.c.) vai inženierbūves (labiekārtojuma elementi labiekārtots laukums – terase), kuras atrodas publiskajā ārtelpā, vai kuras izmanto publiskām funkcijām (TIAN 3.34.2. punkts);
- (2) inženiertehniskās infrastruktūras pieslēgumi, kas ierīkoti uz vienu sezonu (TIAN 3.34.3. punkts).

1.3.2. Lokālplānojums teritorijai starp Ērgļu ielu, Madonas ielu, dzelzceļu un pludmali

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000090101 daļa – pludmales apkalpes teritorija no Tirgoņu ielas Dubultu virzienā ir ietverta lokālplānojuma teritorijā Jūrmalā starp Ērgļu ielu, Madonas ielu, dzelzceļu un pludmali. Šis lokālplānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2015. gada 11. jūnija saistošajiem noteikumiem Nr. 26. Tas izstrādāts pirms Jūrmala pilsētas teritorijas plānojuma grozījumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. Līdz ar to detālplānojumā ir ņemti vērā lokālplānojuma nosacījumi tajās jomās, kur regulējums nav noteikts Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā, tostarp, īslaicīgas lietošanas un sezonas būvju izvietojuma principi un nosacījumi.

1.3.3. Teritorijas attīstībai saistoši detālplānojumi un Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi

1.3.3.1. Detālplānojums pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā

Jūrmalas pilsētas dome 2009. gada 1. oktobrī pieņēma saistošos noteikumus Nr. 63 “Par detālplānojuma pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”. Šajā plānošanas dokumentā ir paredzēti pludmales labiekārtojuma risinājumi un pasākumi kāpu zonas nostiprināšanai, kas ņemti vērā detālplānojuma grozījumu izstrādē zemesgabaliem Jūras ielā 23, Jūrmalā, kadastra apzīmējums

³ Darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei (1. pielikums Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 26. oktobra lēmumam Nr. 503 (protokols Nr. 18, 60. punkts)) 7.5. punktā teikts:

*“Lai novērtētu objekta ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, detālplānojuma sastāvā veic plānotās apbūves vizuālās ietekmes analīzi, ietverot pilsētībūvnieciskās kompozīcijas un silueta koncepciju **no Jūras ielas un pludmales skatu punktiem.**”*

13000090107, Majori 1407, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000091407 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000090101 daļai – pludmales apkalpes teritorijai no Tirgoņu ielas Dubultu virzienā.

1.3.3.2. Saistošie noteikumi “Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu”

Teritorijas attīstībai saistoši ir Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 12. janvāra saistošie noteikumi Nr. 3 “Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu”.

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikts, ka pludmales zonās atļauts izvietot pludmales infrastruktūru, vieglu konstrukciju īslaicīgas izmantošanas būves tirdzniecības objektiem, ēdināšanas objektiem, pludmales inventāra nomai un citiem atpūtnieku apkalpes objektiem, kas ir uzskatāmi par sezonas objektiem.

Tā kā būvnormatīvi un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums neregulē sezonas būvju vai objektu izvietojuma kārtību, Jūrmalas pilsētas dome ar saistošajiem noteikumiem nosaka vides kvalitātes prasības, to izvietojuma kritērijus, īstenošanas, kontroles un uzraudzības kārtību.

*Saistošie noteikumi “Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu” nosaka prasības **sezonas objektu novietojumam** teritorijā. Atbilstoši šo noteikumu 3 21. punktam, sezonas objektu novieto:*

- (1) ne tuvāk kā 25 metrus no noejām uz pludmali;*
- (2) ne mazāk kā septiņu metru attālumā no pamatkrasta kāpu līnijas (piekrastes kāpu līnijas);*
- (3) ne mazāk kā piecu metru attālumā no pludmalē esošās kāpu veģetācijas (pludmales zonā no priekškāpu un embrionālo kāpu fragmentiem);*
- (4) ne mazāk kā 30 metrus no dabā esošās ūdens līnijas;*
- (5) vismaz 25 metru attālumā no pludmalē ierīkoti pašvaldības bērnu spēļu laukumiem un/vai atpūtas vietām.*

1.4. TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA



Attēls 4. Detālpļānojuma teritorija. Skats no pludmales virzienā no ZA (07.2018.).

Detālpļānojuma teritorijas lielāko daļu (23 200 ha jeb 60% no kopējās teritorijas) aizņem dabas teritorijas (apstādījumu vai dabas teritorijas un pludmale). Pārējā teritorijā izvietota apbūve – ēkas, brauktuves un takas ar dažādiem segumiem.

Nr. p.k.	Teritorijas pašreizējā izmantošana	Platība, m ²
1.	Apstādījumu vai dabas teritorija	15 589
2.	Ēkas, būves	7929
3.	Pludmale	7725
4.	Brauktuve autotransportam	5999
5.	Gājēju celiņš, koka laipa	1715
	Kopā:	38997

1.5. ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOTEIKUMI KULTŪRAS MANTOJUMA SAGLABĀŠANAS KONTEKSTĀ

1.5.1. Kultūras pieminekļi

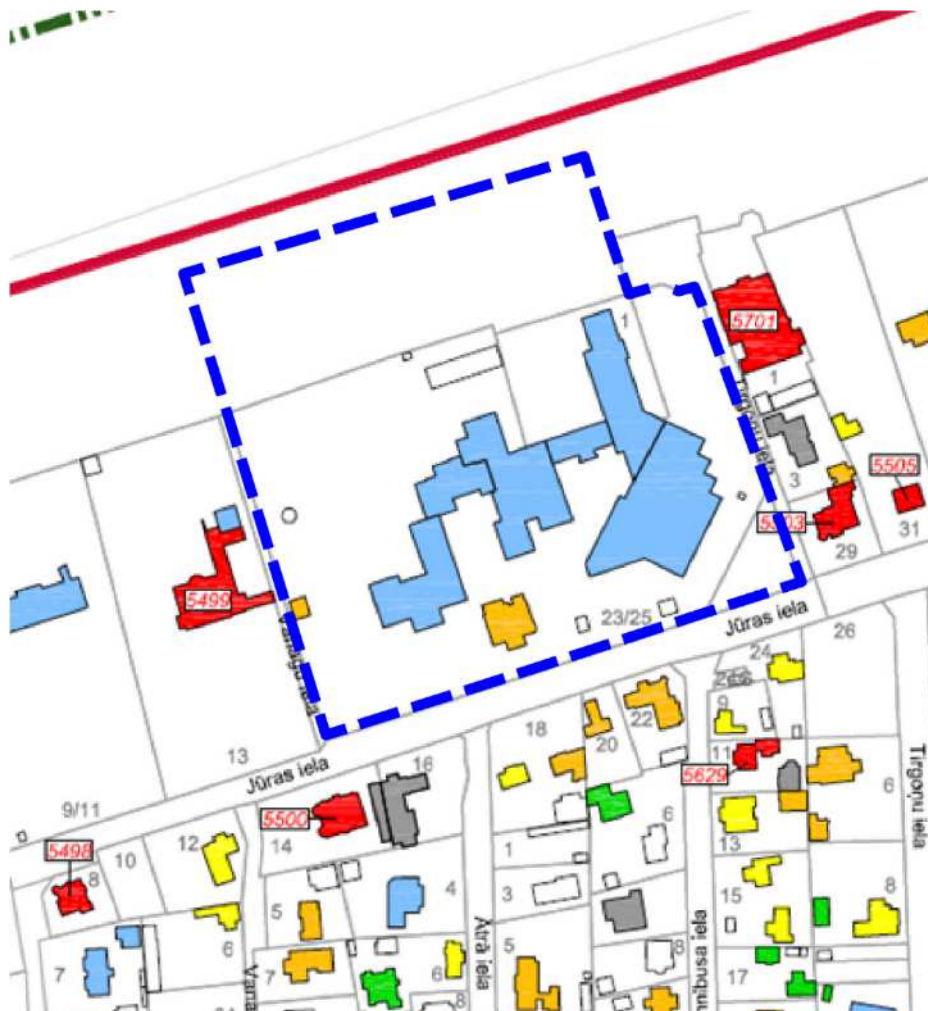
Detālplānojuma teritorija **atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa "Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni" (valsts aizsardzības numurs 6083) teritorijā**. Plānojamās teritorijas tiešā tuvumā atrodas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības numurs 5499) Jūras ielā 13/15, vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļi "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības numurs 5503) Jūras ielā 29 un "Jūras paviljons ar terasi" (valsts aizsardzības numurs 5701) Tirgoņu ielā 1.

Ministru kabineta 2003. gada 26. augusta noteikumu Nr. 474 "Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu" 51.2. punktā noteikts, ka pilsētu ēku grupām saglabā vēsturisko plānojumu, reljefu, apzaļumojuma sistēmu, apbūves ārējo veidolu un kultūrvēsturiski vērtīgo labiekārtojumu. Atbilstoši noteikumu 44. punktam Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldē (turpmāk – NKMP) ir skaņojama saimnieciskā darbība, ja paredzama kultūras pieminekļa vai tā aizsardzības zonas pārveidošana (jebkura tehniska, būvnieciska un saimnieciska darbība, kura būtiski maina kultūras pieminekļa funkciju, komplektāciju, formu, detalizāciju, materiālu, faktūru, krāsu, kā arī kultūras pieminekļa teritoriju), kultūras pieminekļa īpašnieks (valdītājs) iesniedz NKMP iesniegumu attiecīgas atļaujas (3.pielikums) saņemšanai. Būvniecības darbiem kultūras pieminekļa aizsardzības zonā atsevišķa atļauja (3.pielikums) nav nepieciešama, ja inspekcijā ir saskaņota atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām izstrādāta būvniecības ieceres dokumentācija (piemēram, būvprojekts skiču vai tehniskā projekta stadijā, vienkāršotās renovācijas vai vienkāršotās rekonstrukcijas apliecinājuma karte, ēkas fasādes vienkāršotās renovācijas apliecinājuma karte, vienkāršotā inženiertīklu pievadu izbūves tehniskā shēma) vai ja būvniecības darbi neskar kultūras pieminekļa aizsardzības zonā esošu ēku (būvju) un ainavas elementu ārējo veidolu. Ja ēkā, kas atrodas kultūras pieminekļa aizsardzības zonā, tiek nomainīti logi, neveicot citus fasādes būvdarbus, būvniecības ieceres dokumentācija nav jāizstrādā un minētās darbības nav jāaskaņo ar inspekciju, ja tiek ievērota vispārīgajos būvnoteikumos noteiktā kārtība.

NKMP nosacījumos detālplānojuma izstrādei atbalsta spēkā esošā detālplānojuma (kvartālam Jūrmalā, starp Jūras ielu, Vanagu ielu, Tirgoņu ielu un pludmali) risinājumu, kas atbilstoši Jūrmalas vēsturiskās arhitektūras veidošanās principam piedāvā pārbūvētās vai jaunās būves izvietot dalītās telpiskās struktūrās ar dažādiem būvapjomu augstumiem. Vienlaicīgi norāda, ka nav pieļaujama telpiski viengabalaina, lielapjoma objekta rašanās detālplānojuma teritorijā.

1.5.2. Ēkas ar noteiktu kultūrvēsturisko vērtību

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu **zemes vienībā Jūras ielā 23 ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1405 001 un ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1405 011 noteikta kā kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve**. To izmantošanā, tostarp pārbūvē, ievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasības.



- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Vletējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vletējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zona

APBŪVES KATEGORIJAS

BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU

- Nekustamais kultūras piemineklis – objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
- Nekustamā kultūras pieminekļa – objekta valsts aizsardzības Nr.

BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
- Fona apbūvi veldojoša būve
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada
- Vēsturiska Industriālā būve
- Pārvērtējama būve

BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

Attēls 5. Jūrmalas apbūves izvērtējums. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi, 2016. gads. (TIAN, 7. pielikums, 6 lapa).



Attēls 6. Ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1405 001. Skats no Jūras ielas (02.2019.).



Attēls 7. Ēka ar kad. apz. 1300 009 1405 001. Skats no galvenā iebrauktuves "Baltic Beach Hotel" teritorijā (02.2019.).



Attēls 8. Ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1405 011. Skats virzienā uz Vanagu ielu (02.2019.).

Ēka ar literu 004 – bijušās sanatorijas "Rīgas Jūrmala" guļamkorpusa daļa nav ietverta kultūrvēsturiski vērtīgu ēku kategorijā, bet ir pilsētvidē nozīmīgs elements. Tā celta 1977. – 1981. g., arhitekti: Viktors Valgums, Modris Ģelzis, Normunds Pavārs. Ēka ir pagājušā gadsimta 70. – 80. gadu progresīvs risinājums un saglabājusī sākotnējo būvjomu, oriģinālās konstrukcijas un sākotnējo funkciju. NKMP nosacījumos detālplānojumam rekomendē saglabāt esošās ēkas ar literu 004 apjomu un arhitektoniskās kvalitātes.

1.5.3. Kvartāla telpiskās attīstības vēsturiskā izpēte un pilsētvides ainavas analīze

Detālplānojuma dokumentācijā – detālplānojuma sējumā "Atzinumi un izpētes" ir iekļauta kvartāla telpiskās attīstības vēsturiskā izpēte un pilsētvides ainavas analīze, ietverot detālplānojuma teritorijas un blakus esošo kvartālu kultūrvides vērtību raksturojumu un rekomendācijas to aizsardzībai.

Majoru plānojumam raksturīgi garenī, ieslīpi kvartāli, kas sadalīti salīdzinoši mazās (~800 m²) zemes vienībās. Slīpums veidots ar mērķi aizturēt valdošos jūras vējus. Zemes vienības kāpās gar Jūras ielu salīdzinoši veidotas plašākas un paredzētas kūrorta objektu būvniecībai. Apbūvi raksturoja blīvi apbūvēti gruntsgabali, zemes vienība Jūras ielā 23 bija apbūvēta gan lēzenajā daļā, gan kāpās. Zemes vienības Omnibusa ielā 1 un 3 pilnībā atradās kāpu reljefā un tajās katrā bija uzbūvētas vairākas ēkas.

Majoru vēsturiskais centrs ir viena no retajām vietām Jūrmalas pilsētā, kur vēsturiskā apbūve ir realizēta arī kāpās un pludmalē. Latvijas brīvvalsts laikā Majori bija pazīstami ar pludmalē novietoto restorānu "Kronberga virpuļgrīda". Kāpu pakājē tika būvēti tipveida divstāvu paviljoni, kuros atradās kafējnīcas un pludmales inventāra nomas punkti. Pludmalē atradās arī vienkārši apaļi vai poligonālas formas kioski. Pēc 1969. gadā notikušas vētras lielākā daļa no labiekārtojuma un vasaras sezonai raksturīgās apbūves nav saglabājusies. Pludmales apbūves turpinājās arī 70-tajos gados. Turpinājās arī pludmales labiekārtošana, tika izbūvēts skatu laukums uz pludmali Tīrģoņu ielas galā, kur 1995. gadā kāpā tika uzstādīta J. Bārdas skulptūra "Bruņurupucis" (Skulptūra simbolizē mūža ilgumu.). 60-tajos gados Majoru pludmalē bija uzstādīta tautu meita, pludmalē paviljona terasē tikušas novietotas arī liela izmēra cilvēku figūras.

Atbilstoši izpētē iekļautajam ekspertu vērtējumam kvartāla vēsturiskā zemes vienību struktūra ir likvidēta un Vanagu iela šobrīd ir slēgta. Detālplānojuma teritorijā no vēsturiskās apbūves saglabājušās divas ēkas (Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Jūrmalas apbūves izvērtējumā tās klasificētas kā kultūrvēsturiski vērtīgas, saglabājamās būves. Viena no ēkām atrodas pie Jūras ielas Tā Latvijas brīvvalsts laikā bija rūpnieka Štrausa dzīvojamā ēka – vasarnīca. Otra ir neliela palīgēka zemes vienības dziļumā kāpu reljefā pie Vanagu ielas.

Risinājumi kultūras mantojuma saglabāšanai atspoguļoti detālplānojuma grafiskajā daļā un prasības to aizsardzībai ietvertas teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.

1.6. ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOTEIKUMI VEĢETĀCIJAS UN DABAS VĒRTĪBU KONTEKSTĀ

Detālplānojuma teritorija atrodas ar priežu mežu apaugušu piejūras kāpu joslā, kas robežojas ar pludmali. Teritorijā ir priežu audze, atsevišķi lapu koki un to puduri, ierīkoti arī apstādījumi ar dekoratīviem krūmiem un puķēm. Zemsedzi veido sēts zāliens, kas regulāri tiek pļauts un atjaunots.

Teritorijas nozīmīga daļa ir apbūvēta, dabiskais reljefs nav saglabājies. Ziemeļrietumu daļā ir saglabājušās kāpas, bet arī tās ir daļēji apbūvētas. Ziemeļaustrumu daļā atrodas daļēji apbūvēts paugurs, zem kura izbūvētas ūdens uzkrāšanas iekārtas. Teritorijas dienvidu daļā reljefs ir līdzenāks. Jūras virzienā sākas stāva pamatkrasta nogāze, gar pludmales augšējo daļu vietām veidojas ar kārkliem un priedēm apauguši priekškāpu vaļņi. Pludmales platums no apbūves teritorijas robežas līdz jūrai ir no 60 līdz 70 m. Pludmalē vasaras sezonā novieto āra kafējnīcas, atpūtas nojumes, pludmales inventāra novietnes, koka laipas u.tml. sezonas būves. Teritorijas ainavu veido daļēji slēgta meža ainava, kultūrainava un jūras piekrastes jeb marīnā ainava.



Attēls 9. Apstādījumi teritorijas daļā gar Jūras ielu. Skats virzienā uz Vanagu ielu (02.2019.).

Saskaņā ar sugu un biotopu eksperta vērtējumu dabiskas platības veido aptuveni 3% no kopējās detālplānojuma teritorijas, daļēji dabiskas – 19%, bet ruderālas – 78%.

Detālplānojuma izstrādes procesā (veģetācijas periodā) ir veiktas detalizētas bioloģiskās daudzveidības izpētes, tostarp:

- (1) biotopu un veģetācijas izpēte, kas ietver Eiropas Savienības aizsargājamo biotopu aizņemto teritoriju un īpaši aizsargājamo augu dzīvotņu identificēšanu un informāciju par kokiem, kurus ieteicams saglabāt;
- (2) bezmugurkaulnieku, t.sk. kukaiņu faunas izpēte;
- (3) ornitofaunas izpēte.

Bioloģiskās daudzveidības izpētes veica konkrētās jomas sertificēti eksperti. Ekspertu atzinumu kopijas ietvertas detālplānojuma sējumā “Atzinumi un izpētes”. Shēma, kurā atzīmētas dabas vērtības, ietverta teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 1. pielikumā.

1.6.1. Eiropas Savienības nozīmes biotopi

Teritorijā ir konstatēti Eiropas Savienības nozīmes biotopi “2120 Priekškāpas” un “2180 Mežainas piejūras kāpas”.

Priekškāpas (2120) ir Eiropas Savienības nozīmes biotops. Tās ir mainīgas kāpas, kur notiek aktīva smilšu pārpūšana un kas veido jūras krasta līnijai paralēlu vienu vai vairākus kāpu valņus. Latvijā biotopos ir sastopams reti, aktīvāk veidojas Baltijas jūras piekrastē. Rīgas jūras līcī priekškāpu veidošanās process ir mazāk intensīvs. Priekškāpu attīstību lielā mērā nosaka smilšu daudzums pludmalē, vēja stiprums, virziens, biežums, pludmales platums un augstums, embrionālo kāpu daudzums, to augājs, platība un augstums. Priekškāpu veidošanās atkarīga no dabiskiem jūras krasta procesiem un sanešu plūsmas.

Biotops konstatēts joslā gar pludmales augšējo daļu. Tas atbilst Eiropas Savienības nozīmes biotopa kritērijiem, jo ir izveidojies kāpas valnis ar vismaz vienu raksturojošo sugu. Biotopa kvalitāte ir vidēja.



Attēls 10. Eiropas Savienības nozīmes biotopa “2120 Priekškāpas” teritorija detālplānojuma ZR daļā (02.2019.).

Biotops nav Latvijā īpaši aizsargājams (aizsardzības statusu nosaka Ministru kabineta 2017. gada 20. jūnija noteikumi Nr. 350 “Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu”).

Esošās ietekmes: jūras viļņi, vēja erozija, izbradāšana, apbūve.

Apdraudošie faktori: pastiprināta erozija jūras vēja un viļņu darbības rezultātā, samazinot biotopa platību, kā arī sanesu plūsmas izmaiņas ēku un būvju novietošanas rezultātā. Samazinoties sanešu apjomam un smilšu pārpūšanas intensitātei, samazinās augu sugu daudzveidība un sāk dominēt augstās graudzāles. Eroziņas ietekmē veidojas atklāti bezveģetācijas laukumi, notiek smilšu pārpūšana dziļāk sauszemē un veidojas priekškāpas vaļņa pārrāvumi.

Labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas nosacījumi: biotopa labvēlīgu aizsardzības stāvokli raksturo liels sapludināto smilšu daudzums pludmalē un spēcīgs vējš, kas nodrošina smilšu aktīvu pārpūšanu. Liela nozīme ir jūras krastā augošiem augiem, kas rada dabisku barjeru un sekmē smilšu uzkrāšanos. Primāro kāpu josla ir plata un gara. Biotopam raksturīgs skrajš augājs, kur starp augiem vai to grupām ir daudz brīvu smilts laukumu. Liela augu sugu daudzveidība. Biotopā nav koku un krūmu, nav arī ekspansīvo un invazīvo sugu, vai tās sastopamas ļoti reti.

Detālplānojuma teritorijā ir svarīga neiejaukšanās biotopa dabiskajā attīstības ciklā. Vietās, kas pakļautas intensīvai izmēģināšanai vai vēja darbībai, ieteicams veikt eroziju samazinošus pasākumus.

Ieteicamie apsaimniekošanas pasākumi, tostarp, saistībā ar detālplānojuma risinājumiem (pilnu ieteikumu izklāstu skatīt pielikumā “Atzinumi un izpētes”):

- (1) biotopa platībā saglabājami koki un krūmi. Lai atsegtu skatu uz pludmali, ieteicams nozāgēt kārkļus 50-70 cm augstumā virs zemes;
- (2) biotopa platībā saglabājama dabiskā zemsedze, nav pieļaujama zāliena un apstādījumu ierīkošana;
- (3) blakus esošo būvju ekspozīciju un formu ieteicams plānot piemērojoties jūras viļņu un vēja darbībai, piemēram, ar lēzenām sienām, atgādinot piekrastes reljefa formas, maksimāli samazinot erozijas iespēju.

Secinājumi: tā kā Eiropas Savienības nozīmes biotopā “2120 Priekškāpas” apbūve nav plānota, tad tieša negatīva ietekme uz biotopu neveidosies. Ietekmes uz biotopu var veidoties, veicot būvniecību un ekspluatējot būves biotopam blakus esošajās teritorijās. Šīs ietekmes ir novēršamas gan būvniecības, gan būvju ekspluatācijas laikā, veicot pasākumus, lai nodrošinātu blakus esošā Eiropas Savienības nozīmes biotopa “2120 Priekškāpas” saglabāšanu un aizsardzību.

Mežainas piejūras kāpas (2180) detālplānojuma teritorijā ir Eiropas Savienības nozīmes biotops. Tie ir dabiski vai pusdabiski meži uz piejūras kāpām ar labi attīstītu kokaudzes struktūru un raksturojošo, ar mežu saistīto sugu kopu. Biotops atrodas tikai Piejūras zemienē, ko no iekšzemes norobežo dabā konstatējama Baltijas ledus ezera senkrasta nogāze. Latvijā biotops sastopams samērā reti. Biotopa koncentrācijas vietas sakrīt ar lielāko Baltijas jūras iepriekšējo attīstības stadiju kāpu masīvu atrašanās vietām. Tās ir, piemēram, Bernāti, Kolkas apkārtnē, posms starp Enguri un Ragaciemu, Rīgas jūras līča dienvidu daļa un Saulkrasti. Biotopa pastāvēšanu nosaka eolie nogulumu un to biežums. Biotopa ilgstošai pastāvēšanai ir nepieciešami dabiski traucējumi, piemēram, vētras, ugunsgrēki un mērena nostaigāšana. Iztrūkstot dabiskiem traucējumiem, biotops bagātinās ar barības vielām un pārveidojas barības vielām bagātos meža tipos.



Attēls 11. Eiropas Savienības nozīmes biotopa "2180 Mežainas piejūras kāpas" teritorija detālplānojuma ZR daļā. Skats no Jūras ielas puses (02.2019.).



Attēls 12. Eiropas Savienības nozīmes biotopa "2180 Mežainas piejūras kāpas" teritorija detālplānojuma ZR daļā. Skats no jūras puses (02.2019.).

Biotopu detālplānojuma teritorijā veido platības, kas apaugušas ar priedēm un atbilst Eiropas Savienības nozīmes biotopa kritērijiem:

- (1) *teritoriju veido eolie nogulumu Piejūras zemienē;*

(2) *teritorija apaugusi ar priežu sausieņu mežu/priedēm, kam izteikta kokaudzes struktūra un raksturīga zemsedze.*

Biotops detālplānojuma teritorijā neatbilst Latvijā īpaši aizsargājama biotopa kritērijiem (Ministru kabineta 2017. gada 20. jūnija noteikumi Nr. 350 "Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu").

Biotopa kvalitāte ir zema, ierīkoti celiņi, zāliens un apstādījumi, līdz ar to biotops ir fragmentēts.

Esošās ietekmes: intensīva apsaimniekošana – teritorija tiek rūpīgi kopta. Ir ierīkoti zālieni un apstādījumi. Tiek veidota estētiski pievilcīga, cilvēkiem patikama parkveida ainava, kas nav saistīta ar meža dabisko attīstību un samazina dabisko elementu īpatsvaru.

Apdraudošie faktori:

- (1) teritorijas apbūve, samazinot vai fragmentējot biotopa platību, ierobežojot augu sugu izplatības iespējas;
- (2) apstādījumu, zālienu ierīkošana, izmainot dabisko meža struktūru un veģetāciju, samazinot biotopa kvalitāti un iespēju atjaunoties priežu mežam;
- (3) neatbilstoša apsaimniekošana, veicinot biotopam neraksturīgas struktūras un veģetācijas veidošanos.

Labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas prasības: biotopa labvēlīgu aizsardzības stāvokli raksturo liela augu sugu daudzveidība, ko nosaka dažādi augšanas apstākļi. Mežaudze saistīta ar jūras tuvumu un tās krasta attīstības stadijām. Dominē sausi un nabadzīgi augšanas apstākļi, kur skrajas kokaudzes mijas ar laucēm. Raksturīgi atklātas smilts laukumi, priežu sausokņi, un kritalas, vietām apdeguši koki. Dažādvecuma kokaudzē sastopami veci, lielu dimensiju koki, raksturīgi atvērumi vainagu klājā, kuros notiek dabiskā priežu atjaunošanās. Krūmu stāvs ir vāji izteikts. Zemsedzē dominē mozaikveida ķērpju, sūnu, lakstaugu un sīkkrūmu augāja struktūra⁴.

Piemērotākā apsaimniekošana ir pakāpeniska dabiskās veģetācijas un mežam raksturīgas struktūras atjaunošana, veidojot ap 25 m² lielus dažāda izmēra un formas atklātas augsnes laukumus. Procesa laikā tiek novākta auglīgā augsnes virskārta, līdz atsedzas minerālaugsne. Apstādījumu veidošanai ieteicams izmantot dabiskos priežu mežos augošas augu sugas, piemēram, viršus, mētrājus, kadiķus, māršilu, papardes u.tml. sugas. Ieteicama jaunu priedīšu stādīšana, kas nodrošinātu meža atjaunošanos un ilgtspējīgu pastāvēšanu.

Ieteicamie apsaimniekošanas pasākumi: pakāpeniska dabiskās veģetācijas un mežam raksturīgas struktūras atjaunošana.

Secinājumi par detālplānojuma risinājumu ietekmi:

Īstenojot detālplānojumu pilnā apjomā, jauna būvniecība skars nelielas Eiropas Savienības nozīmes biotopa "2180 Mežainas piejūras kāpas" platības, kuru kvalitāte ir zema. Tādēļ gan jaunu ēku būvniecība, gan ēku rekonstrukcija neradīs būtisku negatīvu ietekmi uz Eiropas Savienības nozīmes biotopu "2180 Mežainas piejūras kāpas" pilsētas mērogā. Detālplānojuma risinājumi ir plānoti atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010 – 2030 pamatnostādņem un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajai atļautajai teritorijas izmantošanai. Ietekmes uz biotopu var veidoties būvdarbu laikā. Tās detālplānojuma teritorijā ir novēršamas, veicot labas būvniecības prakses pasākumus, nodrošinot to, ka blakus būvdarbu teritorijai netiek skartas priedes, zemsedze un reljefs.

⁴ Laime B. (red.). Piejūra, smiltāji un virsāji. Aizsargājamo biotopu saglabāšanas vadlīnijas Latvijā. 1.sējums. DAP., Sigulda, 2017.

1.6.1.1. Īpaši aizsargājamo sugu dzīvotnes

Veģetācijas izpētē detālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas. Veicot teritorijas bezmugurkaulnieku faunas izpēti, īpaši aizsargājamas bezmugurkaulnieku sugas nav konstatētas. Teritorijas ornitofaunas izpētē īpaši aizsargājamās putnu sugas⁵, putnu sugas, kuru aizsardzībai veidojami mikroliegumi⁶ un Latvijas Sarkanajā grāmatā iekļautās putnu sugas nav konstatētas. Par to sastapšanu izvērtējamā teritorijā nav informācijas arī citos datu avotos (atbilstoši sertificēta ornitologa atzinumā norādītajam: dabasdati.lv, citu novērotāju personīgie ziņojumi).

Detālplānojuma teritorijai un tās perifērijai, ņemot vērā tajā pārstāvētās dzīvotnes un to antropogēnās pārveidotības pakāpi, ir neliela nozīme migrējošiem putniem kā barošanās un atpūtas vietai. Tomēr to tieši šķērso migrējošo putnu pārlidojumu trase, turklāt tā ir zemu novietota. Tādēļ jebkādas konstrukcijas šajā trasē rada sadursmju riskus migrējošiem putniem, īpaši, ja tās atrodas virs koku vainagiem vai ir putniem bīstamas (attēlu atstarojošas virsmas, nepareizi izvietots apgaismojums, pārliecīgs gaismas piesārņojums u.t.t.). Pašreizējā veidolā virs kokiem slejas viesnīcas augstākās ēkas daļas 1,5–2 stāvi. Pozitīvi vērtējams tas, ka logi ir iedziļināti nišās, kurās atrodas balkoni. Tas samazina attēlu atstarojošo virsmu laukumu. Šāds risinājums ir optimāls ēkai vietā, kur atrodas zema, intensīva vai mazāk intensīva putnu migrāciju trase. Sertificēts eksperts – ornitologs līdzīgu pieeju iesaka gadījumā, ja viesnīcas galveno vai citas ēkas plānots celt augstākas par koku galotnēm. Eksperta atzinumam pievienots pielikums (skatīt sējumā "Atzinumi un izpētes"), kas ietver ieteikumus, kā samazināt putnu sadursmes iespējas ar būvēm. Izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju augstām būvēm ir jāņem vērā šie ieteikumi.

1.6.1.2. Veģetācija un citas dabas vērtības

Detālplānojuma teritorijā nav aizsargājamo koku (dižkoku), kuri atbilst Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikuma kritērijiem.

Detālplānojuma teritorijā ir identificēti 66 koki (priedes), kurus ir ieteicams saglabāt. Šajā grupā izdalītas priedes, kuras sasniegušas ievērojamu vecumu – to diametrs ir 50 cm un lielāks. Koku izvietojums ietverts shēmā sertificēta biotopu eksperta atzinumā sējumā "Atzinumi un izpētes" un teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 1. pielikumā.



Attēls 13. Priedes detālplānojuma ZR daļā. Skats no Vanagu ielas puses (02.2019.).

⁵ Ministru kabineta 2000. gada 14. novembra noteikumi Nr. 396 "Noteikumi par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu".

⁶ Ministru kabineta 2012. gada 18. decembra noteikumi Nr. 940 "Noteikumi par mikroliegumu izveidošanas un apsaimniekošanas kārtību, to aizsardzību, kā arī mikroliegumu un to buferzonu noteikšanu".

1.6.2. Erozijas risks

Jūrmalas teritorijā spēcīgu vētru laikā notiek Rīgas līča pamatkrasta izskalošana gandrīz visā piekrastē, izņemot posmu no Jūrmalas daļas Lielupes līdz Lielupes ietekai jūrā. Izskalošanas rezultātā veidojas erozijas kraujas. Izskalo to krasta joslu platums ir atšķirīgs dažādās Jūrmalas vietās. Bulduru – Dubultu posmā ir izveidojusies paaugstināta erozijas riska vieta, jo krasta līnija no Pumpuriem līdz Bulduriem, ietverot arī detālplānojuma teritoriju, ir orientēta rietumu – austrumu virzienā. Pret to ziemeļrietumu vētru laikā ir vērsta spēcīga viļņu iedarbība. Periodos bez vētrām pārsvarā raksturīgi ilglaicīgi dinamiskā līdzsvara apstākļi ar erodētas priekškāpas atjaunošanos, taču pēdējā desmitgadē ir biežāka spēcīgu vētru atkārtšanās un krastu atjaunošanās pilnībā nenotiek.

Atbilstoši Vides aizsardzības un reģionālas attīstības ministrijas izstrādātā metodiskā materiāla "Vadlīnijas jūras krasta erozijas seku mazināšanai" (LU ĢZZF, 2014.) informācijai, jūras piekrastes zona blakus detālplānojuma teritorijai ietilpst IV (erozijas) klasē.

Saskaņā ar šajās vadlīnijās ietvertu skaidrojumu: "*IV klase (hroniska erozija, kas netiek kompensēta un rezultējās pamatkrasta recesijā ar ātrumu zem 1 m/gadā) atbilst tiem krasta iecirkņiem, kuros mūsdienās nav jaunākā eolās akumulācijas reljefa, vai tas veidojies notiekot erozijas kāples pārpūšanai. Pludmales šādos krasta iecirkņos parasti sastāv no dažāda rupjuma materiāla un to platums reti pārsniedz 25 m. Virspludmales reljefa robežu un arī pamatkrasta robežu iezīmē stāvkrasts vai erozijas kāple. IV erozijas riska klases iecirkņi sastopami galvenokārt Rīgas līča piekrastē gan Vidzemes, gan Kurzemes pusē. Periodos starp vētrām krasta nogāzes virsūdens daļas atjaunošanās praktiski nenotiek, bet nogāžu procesu darbības rezultātā erozijas kāples slīpums pakāpeniski samazinās un var notikt tās pilnīga vai daļēja pārklāšanās ar veģetāciju. Vidējais pamatkrasta robežas atkāpšanās ātrums sasniedz 0,3-0,7 m/gadā). Nākotnē sagaidāma krasta erozijas izplatība vienā epizodē par 2-5 m (atkarībā no konkrēta iecirkņa specifikas) dziļumā iekšzemes virzienā aiz mūsdienu pamatkrasta robežas. Krasta erozijas epizodes iespējamās tipisku vētru laikā (atkarībā no krasta rajona varbūtība 10-30%/gadā). Īpaši spēcīgu vētru laikā (varbūtība <10%) erozijas izplatība var sasniegt 10 un vairāk metrus. Pamatkrasta robežas atkāpšanās ātruma palielināšanās līdz 1,5-2,5 m/gadā iespējama perioda beigās⁷, realizējoties nelabvēlīgākajiem klimata maiņas scenārijiem."*

Materiālā "Vadlīnijas jūras krasta erozijas seku mazināšanai" erozijas procesu novēršanai un stabilizācijai ir norādīti krasta preterozijas risinājumu pamattipi, kas būtu izmantojami Latvijā. Tie ir 1) neiejaukšanās, 2) neinvazīvi vai mazināzīvi preterozijas pasākumi, "zaļie" pasākumi, 3) bezkonstrukciju risinājumi jeb manipulācijas ar sanešu materiālu un 4) Invazīvi (agresīvi) preterozijas pasākumi (masīvas hidrotehniskas būves).

Krasta erozijas zona detālplānojuma teritorijā skar Eiropas Savienības nozīmes biotopa "2120 Priekškāpas" joslu. Dabas aizsardzības pārvaldes izstrādātajās Aizsargājamo biotopu saglabāšanas vadlīnijas Latvijā (Laime B. (red.) 2017.)⁸ sniegtas vadlīnijas biotopu atjaunošana un apsaimniekošana pasākumiem. Gadījumos, kad dabiska priekškāpas atjaunošanās nav iespējama, šajās vadlīnijās tiek ieteiktas vairākas pasākumu grupas: 1) kāpveidojošu žogu un sietu sistēmu izveide, 2) vējrāvju malu, atjaunotu kāpu un „ceļojošu” smilšu stabilizācija, izmantojot zarus, mulču un citus vietējos dabas materiālus vai arī austa vai neausta materiāla pārklājumus, 3) mehāniska priekškāpu vaļņa atjaunošana, 4) kāpu atjaunošana ar graudzāļu stādījumiem un citas.

Uz detālplānojuma teritoriju attiecas ar Jūrmalas pilsētas domes 2009. gada 1. oktobra lēmumu Nr. 745 "Par detālplānojuma pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā galīgās redakcijas apstiprināšanu" apstiprinātā detālplānojuma (turpmāk – pludmales detālplānojums) risinājumi. Tie ņemti vērā, izstrādājot detālplānojumu zemesgabaliem Jūras ielā 23, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000090107, Majori 1407, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000091407, zemes vienības ar

⁷ Līdz 2060. gadam.

⁸ Laime B. (red.) 2017. Aizsargājamo biotopu saglabāšanas vadlīnijas Latvijā. 1. sējums. Piejūra, smiltāji un virsāji. Dabas aizsardzības pārvalde, Sigulda.

kadastra apzīmējumu 13000090101 daļai – pludmales apkalpes teritorijai no Tirgoņu ielas Dubultu virzienā.

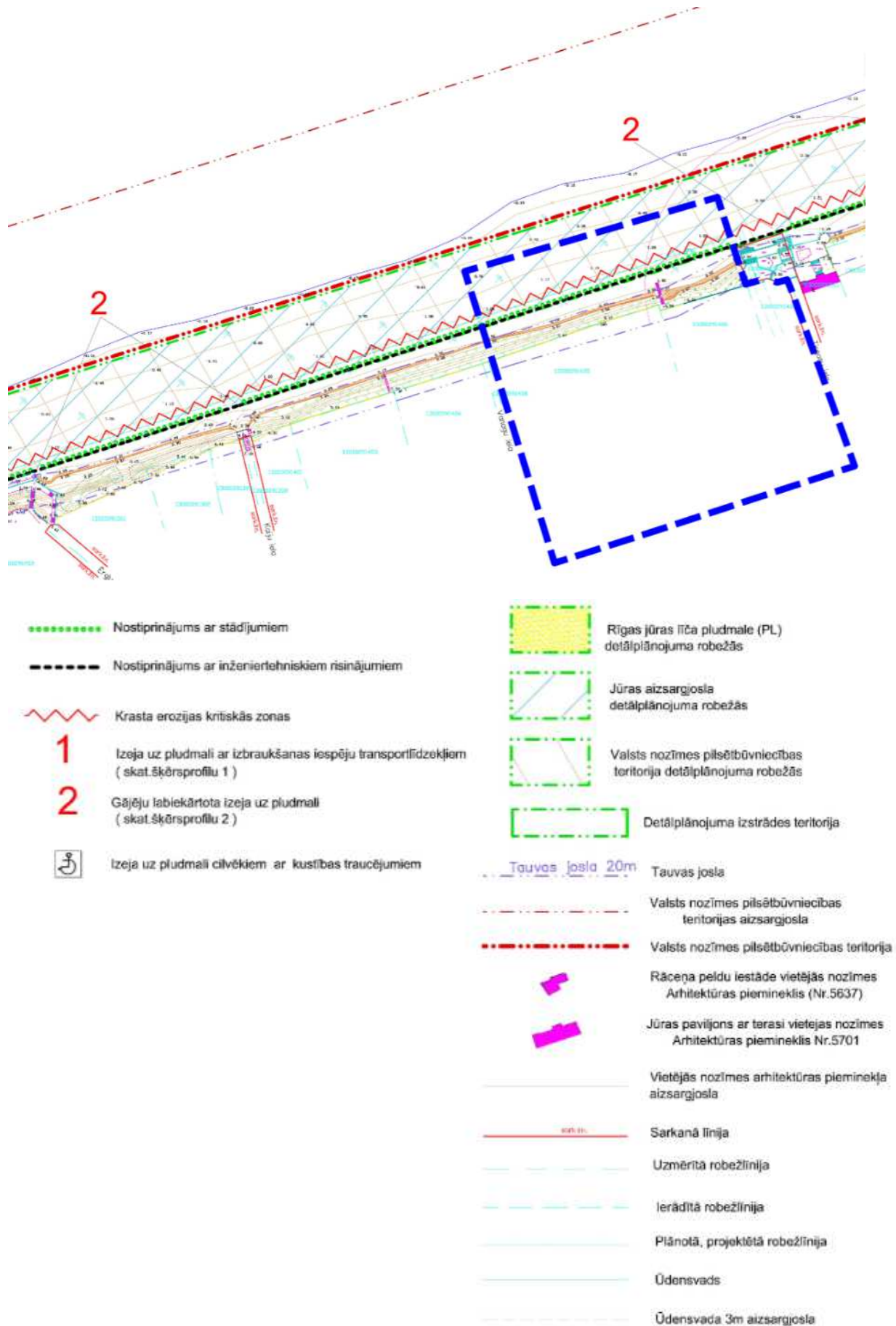
Atbilstoši pludmales detālplānojumā iekļautajam eksperta G. Eberharda vērtējumam, Dubultu – Bulduru krasta posms ir kritiskākais Jūrmalas pilsētā. Sākot ar 2001. gadu Dubultu – Bulduru krasta posmā vētrās viļņi ir noskalējuši visu pēc postošās 1969. gada vētras ar kārklu stādījumiem atjaunotās priekškāpas joslu un erozija sniedzās tālāk iekšzemes virzienā.

Saskaņā ar pludmales detālplānojuma materiālos ietvertu eksperta viedokli, ir nepieciešams projekts vienotas Dubultu – Bulduru krasta aizsardzības sistēmas izveidei pret noskalšanu vētrās. Projektā erodētajā kāpas posmā plānoti kāpu stiprināšanas pasākumi gan ar stādījumiem, gan ar inženiertehniskiem risinājumiem (14. attēls). Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikts, ka vienotu tehnisko projektu ar individuāliem risinājumiem kāpu un būvju nostiprināšanai krasta erozijas kritiskajās zonās attiecībā uz vietu, kur atrodas šī detālplānojuma teritorija, izstrādā posmā no Kļavu ielas Dubultos līdz Vienības prospektam Bulduros.

Ņemot vērā iepriekšminēto, lai nodrošinātu atbilstošāko risinājumu izvēli būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādē, kāpu stiprināšanas risinājumi ir izstrādājami, ievērojot ģeoloģijas, kā arī piekrastes biotopu ekspertu ieteikumus par piemērotākajiem risinājumiem Eiropas Savienības nozīmes biotopa “(2120) Priekškāpas” saglabāšanai un detālplānojumā paredzēto rekreācijai un pludmales apmeklētāju apkalpošanai plānoto būvju izvietojumam.”

Pludmalē gar detālplānojuma teritoriju Jūras ielā detālplānojumā pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai plānoti nostiprinājumi, kas veidojami gan ar inženiertehniskiem risinājumiem, gan ar stādījumiem, ņemot vērā ģeoloģijas un piekrastes biotopu ekspertu ieteikumus.

Pretī Tirgoņu ielai uz pludmali paredzēta labiekārtota izeja gājējiem.



Attēls 14. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un aprobežojumi. Majori⁹.

⁹ Detālplānojuma pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā risinājumi.

1.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Saskaņā ar normatīvajiem aktiem noteiktās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi ir attēloti grafiskās daļas plānā "Teritorijas izmantošanas aprobežojumi" ar mēroga precizitāti 1:1000.

2. tabula. Aprūtinātās teritorijas

Nosaukums	Aprūtinājuma kods	Aprūtinātā teritorija, m ²
Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas		
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas teritorija	73110010100	38997*
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča jūras aizsargjoslas (pludmales) teritorija	73110010200	7617
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300	38997*
Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602	38997*
Ekspluatācijas aizsargjoslas		
Aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija	7312030100	612
Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu	7312010101	3206
Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa	7312080101	53
Aizsargjoslas teritorija gar pašteses sadzīves kanalizācijas un lietus kanalizācijas vadu	7312010400	5086
Jūrmalas pilsētas vietējā ģeodēziskā tīkla punkts Nr. 5196 un tā aizsargjosla	7316010105	27
Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu pazemes kabeļiem un kabeļu kanalizāciju	7312040100	482
Aizsargjoslas teritorija ap kabeļu kanalizācijas akām	7312040700	21
Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu pazemes kabeļiem	7312050201	2209
Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtām un transformatoru apakštacijām	7312050300 7312050500	40
Aizsargjoslas teritorija gar siltumtīkliem	7312060100	1883
Citi aprobežojumi		
Būve ar pašvaldības noteiktu kultūrvēsturisko vērtību – kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve		320
Krasta kāpu aizsargjoslas daļa bez apbūves (piekrastes apbūves līnija)	7313090100	2703

* Aprūtinātā teritorija skar visu detālplānojuma teritoriju.

Attīstot teritoriju daļa inženierkomunikāciju objektu tiks demontēti vai pārvietoti, līdz ar to tiks likvidētas vai mainīsies arī šo objektu aizsargjoslas. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

Detālplānojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu. Saskaņā ar par vietējo ģeodēzisko tīklu atbildīgo personu sniegto informāciju, detālplānojuma teritorijas robežās ir vietējā ģeodēziskā tīkla punkts Nr. 5196, tas attēlots grafiskās daļas plānā "Teritorijas izmantošanas aprobežojumi".

1.8. PIEKĻŪŠANA

Detālplānojuma teritorija robežojas ar Jūras ielu, Tirgoņu ielu, Vanagu ielu un pludmali. Transportlīdzekļu iebraukšana viesnīcas “Baltic Beach Hotel” teritorijā organizēta no Jūras ielas un Tirgoņu ielas.



Attēls 15. Galvenā transporta līdzekļu iebrauktuve “Baltic Beach Hotel” teritorijā – skats no Jūras ielas (02.2019.).

Tirgoņu ielas galā ir izbūvēta labiekārtota izeja gājējiem uz pludmali un skatu laukums. Otra izeja savieno ar pludmali viesnīcas kompleksu. Ir iespēja atjaunot gājēju kustību un izeju uz jūru vēsturiskajā Vanagu ielā.



Attēls 16. Labiekārtota izeja un skatu laukums gājējiem Tirgoņu ielas galā (02.2019.).



Attēls 17. Labiekārtota izeja uz pludmali iepretī viesnīcas kompleksam (02.2019.).



Attēls 18. Tirgoņu iela – skats no pludmales puses Jūras ielas virzienā (02.2019.).



Attēls 19. Pludmalē 2015. g. izbūvētā koka pastaigu laipa ar apgaismojumu (850 m garumā ierīkota pludmales posmā no Turaidas ielas līdz Tirgoņu ielai) (02.2019.).

Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 12. janvāra saistošajos noteikumos Nr. 3 “Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu” 5. punktā noteikts, nobrauktuves, kas ved uz pludmali, var izmantot transportlīdzekļu pieklūšanai, lai nodrošinātu pludmales apsaimniekošanu un uzturēšanu, operatīvajiem transportlīdzekļiem un sezonas objektu apkalpošanai. Majoros tās ir Pilsoņu iela un Turaidas iela. Pakārtotā pieklūšana preču piegādei ar autotransportu risināma 5. līnijā.

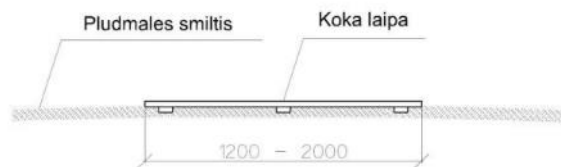
Transporta līdzekļu izvietošanai viesnīcas “*Baltic Beach Hotel*” teritorijā izmanto esošās stāvvietas un laukumus. Sarkanās līnijas detālplānojuma teritorijā netiek mainītas. Jāatzīmē, ka detālplānojumā ietverts priekšlikums atjaunot Vanagu ielu kā gājēju ielu līdz pludmalei un ietverti nosacījumi, kuros paredzēta iespēja ierīkot transportlīdzekļu novietni zemes vienībā Majori 1407, kadastra apzīmējums 13000091407.



Attēls 20. Esošās stāvvietas un laukumi viesnīcas kompleksa teritorijā (02.2019.).

Atbilstoši pludmales detālplānojuma risinājumiem gājējiem paredzētās izejas uz pludmali veidojamas uz koka laipām.

ŠĶĒRSPROFILS 2 M 1:50



PIEZĪMES

1. Koka laipa izgatavota no koka dēļu paneļiem.

Attēls 21. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un aprobežojumi. Majori. Gājēju celiņš. Šķērsprofils 2¹⁰.

1.9. INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijai ir nodrošināti nepieciešamie inženiertīklu pieslēgumi – elektroapgāde, ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija un elektroniskie sakari. Teritorijā atrodas esošs gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.4 MPa un gāzes spiedienu regulējošā iekārta. Objektu siltumapgāde risināta autonomi. Inženierkomunikācijas attēlotas grafiskās daļas plānā "Inženierkomunikācijas".

2. RISINĀJUMI UN TO SAISTĪBA AR APKĀRTĒJĀM TERITORIJĀM

2.1. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma teritorijā ir divas galvenās daļas. Lielākā no tām ir viesnīcas kompleksa teritorijas zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000090107 un tai blakus esošajā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000091407, kas Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteikta kā publiskās apbūves teritorija (P49) un teritorija ar īpašiem noteikumiem – kūrorta teritorija (TIN17). Otrā daļa atrodas pludmalē zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000090101. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā tā ir noteikta kā dabas un apstādījumu teritorija (DA6) un teritorija ar īpašiem noteikumiem – pludmales apkalpes teritorija (TIN15).

Detālplānojumā atbilstoši šo teritoriju specifikai, attīstības mērķiem ir detalizēts un precizēts to funkcionālais zonējums un izmantošanas un apbūves prasības.

2.1.1. Publiskās apbūves teritorija (P49)

Visā detālplānojumā noteiktā publiskās apbūves teritorija ir paredzēta viesnīcas kompleksa attīstībai – vērienīga kūrorta uzņēmuma tālākai izaugsmei, paplašinot un, ja nepieciešams, dažādojot tā darbību un atbilstoši pārbūvējot esošās būves. Līdz ar to visā publiskās apbūves teritorijā (P49), izņemot apakšzonas, kas paredzētas vienīgi apstādījumiem un labiekārtojumam, ir atļautas kūrorta attīstībai atbilstošās funkcijas:

- (1) biroju ēku apbūve (12001): konferenču centrs – būves un telpas konferenču, kongresu, semināru, apmācību, izstāžu u.tml. pasākumu organizēšanai un tam nepieciešamā infrastruktūra atbilstoši kompleksa specifikai;
- (2) tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības objekti, atbilstoši kompleksa darbības specifikai, restorāns, kafējnīca, banketu zāle, bārs, vasaras āra kafējnīca, citi ēdināšanas pakalpojumu objekti atbilstoši kompleksa darbības specifikai;

¹⁰ Detālplānojuma pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā risinājumi.

- (3) tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīca, sanatorija, kūrorta poliklīnika, procedūru kabinets, peldbaseins, peldbaseins, citi izmitināšanas un kūrorta pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra atbilstoši kompleksa darbības specifikai;
- (4) kultūras iestāžu apbūve (12004): koncertzāle, estrāde, deju zāle, izstāžu zāle, bibliotēka, citi mākslas, izklaides un atpūtas objekti un to darbības nodrošināšanai nepieciešamā infrastruktūra atbilstoši kompleksa darbības specifikai;
- (5) veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): poliklīnika, ārsta prakse, specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojumu kabinets, citi ārstniecības nolūkiem paredzēti objekti atbilstoši kompleksa darbības specifikai;
- (6) sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): sociālo terapiju centrs vai kabinets, pansionāts;
- (7) labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): apstādījumi, mierīgās atpūtas vietas, piebrauktuves, gājēju celiņi, transportlīdzekļu stāvvietas, cita labiekārtojuma infrastruktūra atbilstoši kompleksa darbības specifikai.

Detalizējot un precizējot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktos šīs teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, ņemti vērā šādi galvenie priekšnoteikumi:

- (1) stratēģiski nozīmīgs uzņēmuma attīstības virziens un potenciāls, stiprinot Jūrmalas kā kūrorta pilsētas nozīmi;
- (2) vēsturiskās pilsētelpas konteksts – atrašanās valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, nozīmīgā un izcilā Jūrmalas pilsētas vietā;
- (3) esošā kompleksa apbūves mērogs un raksturs, arhitektoniskās kompozīcijas savdabība un būves nozīme pilsētas siluetā, īpaši skatos no jūras puses;
- (4) dabas vides konteksts – krasta kāpu joslas robeža ar priekškāpu un pludmales teritoriju.

Atbilstoši teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, pārbūvējot vai papildinot ar jaunām būvēm esošo viesnīcas kompleksu, ievēro šādus galvenos arhitektūras kompozīcijas veidošanas principus un paņēmienus:

- (1) ēku daļu plāna ģeometriju, kurā mijkārtoti pret ielu perpendikulāri un diagonāli izkārtoti apjomi;
- (2) kompleksa būvķermeņa augstbūves daļas kārtojumu pakāpienveida terasējumā;
- (3) uzsvērtu ēkas stāvu dalījumu fasādēs (apjomu plastikā vai fasāžu apdarē);
- (4) horizontāli izvērstas, dinamiskas apjomu būvformas, lielas atšķirības ēku daļu augstumā;
- (5) plakano jumtu un terašu izmantošanu arhitektūrā visās kompleksa daļās;
- (6) monolītā betona konstrukciju izmantošanu, uzsvērtu un fasādēs eksponētu ēkas tektoniku, konsoles kā nozīmīgu kompozīcijas elementu;
- (7) gaišo (balto un gaiši pelēko) toņu paletes lietošanu fasāžu apdarē;
- (8) apbūves izkārtojumu un kompozīciju, kas veido kontrastējošu fonu vēsturiskajām ēkām, uzsverot būvniecības laikam raksturīgās stilistiskās iezīmes.

Respektējot iepriekšminētos aspektus, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktās funkcionālās zonas – publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzonās detālplānojumā ir noteiktas atšķirīgas prasības attiecībā uz apbūves izkārtojumu, apjomu veidošanu (augstumu, būvķermeņu kārtojumu u.tml.) un labiekārtojumu. Izstrādātie nosacījumi nodrošina to, ka pārbūvētās vai jaunās būves tiek veidotas respektējot esošās viesnīcas kompleksa ēkas arhitektoniskās kvalitātes, tās izkārtoto dalītās telpiskās struktūrās ar dažādiem būvapjomu augstumiem un netiek radīts viengabalains, liela apjoma objekts. **Detālplānojuma sastāvā ietverti grafiskie materiāli, kas uzskatāmi atspoguļo galvenos apbūves kompozīcijas un augstumu izkārtojuma nosacījumus: teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 2. pielikums. "Maksimālais ēku augstums apbūves zonās" un 3. pielikums. "Apbūves izkārtojuma galvenie principi" – raksturīgie fasāžu notinumi ar nosacījumiem apbūves maksimālajiem augstumiem virs jūras līmeņa, ēku daļu attālumiem – gan starp dažāda augstuma daļām, gan no zemes vienību robežām, tostarp terasējumu veidošanai. Ņemot vērā to, ka reljefs teritorijā ir ļoti mainīgs, turklāt ievērojami pārveidots, noteikta nulles līmeņa augstuma atzīme virs jūras līmeņa, no kuras mēra apbūves augstumu. Lai saglabātu sasaisti starp esošo ēku un plānotajām jaunajām daļām, nulles līmeņa atzīme virs kuras atrodas virszemes stāvi, ir noteikta 7m augstumā virs jūras līmeņa, t.i., esošā kompleksa Jūras ielai tuvākās daļas 2. stāva**

grīdas līmenī (1. stāvs ir iebūvēts kāpas reljefā, t.i., daļēji ir cokola / pagraba stāvs). Jaunbūvējamās ēku daļas zem šīs atzīmes, atbilstoši situācijai, ir klasificējamās vai nu kā cokola stāvi vai arī kā pagrabstāvi.

Apbūves izkārtojums teritorijā ir noteikts tā, lai maksimāli tiktu saglabātas arī esošās dabas vērtības. Apakšzonās ir noteikti apbūves kārtojuma principi (apbūves augstums, izvietojums u.tml.) kopējā viesnīcas kompleksa atsevišķās daļās, tāpēc apbūves parametri – apbūves blīvums un brīvās zaļās teritorijas rādītājs tiek aprēķināti attiecībā uz visu zemes vienības platību.

2.1.2. Publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzonas

2.1.2.1. Publiskās apbūves teritorija (P49-1)

Publiskās apbūves teritorija (P49-1) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) funkcionālā apakšzona, kurā atrodas esošā viesnīcas kompleksa dominējošais apjoms (galvenais korpuss). Atbilstoši detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, pārbūvējot kompleksu, saglabā šīs daļas ārējo arhitektonisko veidolu.

2.1.2.2. Publiskās apbūves teritorija (P49-2), (P49-3) un (P49-4)

Publiskās apbūves teritorijas (P49-2), (P49-3) un (P49-4) ir funkcionālās zonas (P49) apakšzonas, kas paredzētas esošās viesnīcas kompleksa ēkas centrālās daļas pārbūvei, papildinot to ar jauniem būvapjomiem, kuru augstums un izkārtojums ir grafiski noteikts Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 2. pielikumā. "Maksimālais ēku augstums apbūves zonās" un 3. pielikums "Apbūves izkārtojuma galvenie principi". Maksimālais apbūves augstums ir 42m virs nulles atzīmes (noteikta 7m vjl), jeb 49m vjl.

Lai netiktu būvēti masīvi, nomācoši viengabalaini apjomi, apbūves nosacījumos ietvertas prasības jauno ēku vai pārbūvējamo ēku izkārtojumam un proporcijām. Šīs prasības noteiktas grafiski. Ēku augstākās daļas izvieto atstatus citu no citas, tostarp no ēkām vai ēku daļām, kas atrodas arī blakus esošajās publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzonās. Nosacījumi dažāda augstuma apjomu kārtojumam un minimālie attālumi starp paaugstinātajām ēku daļās ir grafiski noteikti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 2. pielikumā. "Maksimālais ēku augstums apbūves zonās" un 3. pielikums "Apbūves izkārtojuma galvenie principi". Apbūves augstums variējas no 7m virs nulles atzīmes (14m vjl) līdz 42m virs nulles atzīmes (29m vjl). Paaugstināto apjomu masa nedrīkst pārmākt viesnīcas esošās paaugstinātās daļas apjomu, t.i., katras jaunās paaugstinātās ēkas vai ēkas daļas apbūves laukuma attiecība pret ēkas augstumu nedrīkst būtiski pārsniegt esošās paaugstinātās ēkas daļas apbūves laukuma attiecību pret šīs ēkas daļas augstumu. Jaunos paaugstinātos apjomus veido ar viesnīcas paaugstināto daļu saskanīgās proporcijās. Augstākās ēku daļas atļauts bloķēt (savstarpēji savienot) ar būvapjomiem, kuru augstums ir vismaz divas reizes mazāks nekā paaugstinātā ēkas daļa.

Jāatzīmē, ka nosacījumos attiecībā uz augstbūvēm ir ņemts vērā arī eksperta atzinums par apbūves ietekmi uz putniem, īpaši migrējošiem putniem. Augstāko ēku vai ēku daļu fasāžu arhitektūru ir jāveido tā, lai tiktu samazināts apdraudējums putniem, ko rada atstarojošas (reflektīvas) virsmas.

2.1.2.3. Publiskās apbūves teritorija (P49-5)

Publiskās apbūves teritorija (P49-5) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzona, kas ir noteikta teritorijas daļā, kas robežojas ar pludmales zonu. Šajā zonā nav paredzēts aizsegt skatu no viesnīcas galvenajām daļām uz jūru. Maksimālais apbūves augstums apjomam, kas paredzēts esošā restorāna paplašinājumam Tirgoņu ielas pusē ir 4,6m virs nulles atzīmes, jeb 11,6m vjl. Šis apjoms nedrīkst dominēt ielas telpā, konkurējot ar blakus esošo arhitektūras pieminekli un nedrīkst aizsegt viesnīcas kompleksa galvenā korpusa raksturīgo terasētās daļas konsoli. Pārējā funkcionālās zonas teritorijā – 10,5m virs nulles atzīmes jeb 17.5m vjl. Jaunās ēkas vai pārbūvējamās ēku daļas būvē ar plakaniem jumtiem. Apbūvi veido

kompozicionāli un stilistiski saskanīgi ar esošo kompleksa arhitektūru – apjomu ģeometriju, tektoniku, materiālu lietojumu un koloristiku. Šajā zonā **iekšpagalmā** veidojams savienojums ar pludmali – izeja jūru, ko var būvēt arī cauri ēkām, to pirmajā stāvā.

2.1.2.4. Publiskās apbūves teritorija (P49-6)

Publiskās apbūves teritorija (P49-6) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzona, kas atrodas viesnīcas kompleksa priekšplānā pret Jūras ielu. Tā aptver esošo vietējas nozīmes kultūrvēsturisko ēku un tās buferzonu – distanci, kurā nav paredzēts izvietot jaunu apbūvi. **Šajā funkcionālajā zonā nav paredzēts būvēt jaunas ēkas, ir atļauta vienīgi esošās kultūrvēsturiski vērtīgās ēkas pārbūve. Maksimālais apbūves augstums ir noteikts atbilstoši esošajam ēkas augstumam. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskās ēkas pārbūvi, atjaunošanu un citas darbības veic atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām.**

2.1.2.5. Publiskās apbūves teritorija (P49-7)

Publiskās apbūves teritorija (P49-7) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzona, kas noteikta zemes vienība dziļumā, pie tās robežas ar pludmali un pašlaik slēgto Vanagu ielu. Šajā vietā atrodas daļa no priežu audzes, kas eksperta atzinumā novērtēta kā zemas kvalitātes Eiropas Savienības nozīmes biotops “Mežainas piejūras kāpas” (2180). Tajā ir arī pazemes būves ar izejām virszemē. Virs tām izbūvēts bruģēts laukums, celiņi un citi labiekārtojuma elementi. Detālplānojumā paredzēts šajā vietā papildināt viesnīcas kompleksu ar jaunu apbūvi – **viesnīcas kompleksa daļu, kas paredzēta ekskluzīvas izmitināšanas un kūrorta pakalpojumiem. Maksimālais apbūves augstums ir 10,5m virs nulles atzīmes, jeb 17,5m vjl. Būves izvietotas tā, lai atrastos attālināti no Vanagu ielai otrpus esošā arhitektūras pieminekļa (valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības numurs 5499)) un nekonkurētu apjomā ar to. Būves neaizsegs arī skatu no viesnīcas galvenās daļas uz jūru. Detālplānojumā noteikta prasība būves izvietot tā, lai maksimāli saglabātu kokus un zemsedzi.**

2.1.2.6. Publiskās apbūves teritorija (P49-8)

Publiskās apbūves teritorija (P49-8) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzona, kas noteikta pa detālplānojuma teritorijas perimetru gar Vanagu ielu, Jūras ielu un Tirgoņu ielu. **Šīs teritorijas robežas pamatā iezīmē būvlaiides gar ielām. Šajā funkcionālajā zonā iekļauta arī visa zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 13000091407.** Publiskās apbūves teritorija (P49-8) ir paredzēta vienīgi stādījumu un labiekārtojuma, tostarp gājēju celiņu, piebraucamo ceļu, piebrauktuvju un autostāvvietu ierīkošanai. Šajā teritorijā Vanagu ielas pusē atrodas neliela vēsturiska ēka. Esošās vēsturiskās ēkas pārbūvi, atjaunošanu un citas darbības veic atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām. Šo palīgēku pašlaik neizmanto, tai ir izstrādāts būves konservācijas projekts (SIA “Evolvente”, 2012.g.) un veikti konservācijas darbi.

2.1.2.7. Publiskās apbūves teritorija (P49-9)

Publiskās apbūves teritorija (P49-9) ir publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzona, kas noteikta divās detālplānojuma teritorijas daļās, kur atrodas koku puduri, kas veido viesnīcas kompleksa raksturīgo ainavu. Šīs teritorijas nav paredzētas apbūvei. Tajās saglabā kokus, reljefu un zemsedzi. Stādījumos izmanto biotopam atbilstošās augu sugas. Atļauts ierīkot labiekārtojumu, kas novērš vai mazina antropogēno slodzi – celiņus, laipas, atpūtas vietas u.tml. Ja nepieciešams izbūvēt piebrauktuves, to trasējumu jāizvēlas pēc iespējas esošo brauktuvju un celiņu vietās. Teritorijas daļā, kur atrodas Eiropas Savienības nozīmes biotops “Mežainas piejūras kāpas” (2180), detālplānojumā noteiktas prasības šī biotopa saglabāšanai.

2.1.3. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6)

Detālplānojuma teritorijas pludmales daļu vasarā visai intensīvi izmanto atpūtnieki. Lai organizētu funkciju izkārtojumu un cilvēku kustību, sadalītu antropogēno slodzi, veidotu pievilcīgu ainavu un saudzētu dabas vērtības, šajā teritorijā noteiktas divas daļas ar atšķirīgiem noteikumiem to izmantošanai. Pamata prasības ir ietvertas nosacījumos dabas un apstādījumu teritoriju (DA6-1) un (DA6-2) izmantošanai. Papildus tam dabas un apstādījumu teritorijā (DA6-1) ir detalizētas un precizētas prasības, kas attiecas uz teritoriju ar īpašiem noteikumiem – pludmales apkalpes teritoriju (TIN15), nosakot pludmales apkalpes apakšzonu.

2.1.4. Dabas un apstādījumu teritorijas (DA6) apakšzonas

2.1.4.1. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-1)

Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-1) ir dabas un apstādījumu teritorijas (DA6) apakšzona, kas ir noteikta liedaga joslā pie jūras. Tajā paredzēta no būvēm brīva atpūtas un pastaigu zona ar minimālu funkcionāli nepieciešamo labiekārtojumu. Liedagā var izvietot vienīgi solus un citas pludmales mēbeles, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un standus.

2.1.4.2. Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-2)

Dabas un apstādījumu teritorija (DA6-2) ir dabas un apstādījumu teritorijas (DA6) apakšzona, kas ir noteikta pludmales zonā joslā no teritorijas (DA6-1) līdz viesnīcas teritorijai. Tajā paredzēts funkcionāli un izmantošanas intensitātei atbilstošs labiekārtojums, arī vieglu konstrukciju būves, īslaicīgas lietošanas būves un sezonas būves sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumiem, atpūtai, izklaidei, pludmales inventāra noma un citiem atpūtnieku apkalpes objektiem. Šos objektus būvē un izgatavo no vidē iederīgiem materiāliem, to veidolu saskaņo būvvalde.

Detālplānojuma sastāvā veiktajā sugu un biotopu aizsardzības jomas vērtējumā atzīmētas divas vietas, kurās atrodas Eiropas savienības nozīmes biotops “(2120) Priekškāpas”. Atbilstoši detālplānojumā noteiktajam, apbūvi un labiekārtojumu izvieto ārpus šī biotopa.

2.2. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam detālplānojuma teritorijā ir noteiktas divas teritorijas ar īpašiem noteikumiem un papildus prasībām to izmantošanai un apbūvei: kūrorta teritorija (TIN17) un pludmales apkalpes teritorija (TIN15).

Kūrorta teritorijas (TIN17) izmantošanas un apbūves prasības detālplānojumā netiek detalizētas. Atbilstoši kūrorta teritorijas (TIN17) nosacījumiem, detālplānojuma sastāvā ir veikta apbūves vizuālās ietekmes analīze. Detālplānojumā ir precizēts maksimālais apbūves augstums publiskās apbūves teritorijā (P49).

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir ietverts nosacījums, ka kūrorta teritorijās (TIN17) ēku apbūves augstumu un stāvu skaitu pieļaujams palielināt līdz 37 metriem, 12 stāviem. Konkrētajā teritorijā nav nepieciešams izmantot šo nosacījumu, jo publiskās apbūves teritorijā (P49) maksimālais apbūves augstums ir noteikts 12 stāvi, 42 metri. Detālplānojumā saglabāta šī prasība attiecībā uz maksimālo apbūves augstumu, papildus ietverot detalizētus noteikumus attiecībā uz apbūves augstumu un izkārtojumu dažādās publiskās apbūves teritorijas (P49) apakšzonās **(grafiski tie ietverti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 2. pielikumā. “Maksimālais ēku augstums apbūves zonās” un 3. pielikumā. “Apbūves izkārtojuma galvenie principi”**. Tādejādi detālplānojumā nostiprināti principi apbūves kompozīcijas veidošanai, attīstot viesnīcas kompleksu.

Pludmales daļas izmantošanas prasības detālplānojumā ir detalizētas un precizētas. Ņemot vērā viesnīcas kompleksa funkcionālo saistību ar pludmali, izmantošanas intensitāti, nepieciešamību jēgpilni organizēt funkcijas un apmeklētāju plūsmas, detālplānojumā ir izdalīta pludmales apkalpes teritorijas (TIN15) apakšzona pludmales apkalpes teritorija (TIN15-1).

2.2.1. Pludmales apkalpes teritorija (TIN15-1)

Pludmales apkalpes teritorijā (TIN15-1) ir atļauts veidot krasta nostiprinājumus, atbilstoši pludmales detālplānojumā noteiktajam, izmantojot stādījumus vai inženiertehniskos risinājumus. Pludmales apkalpes teritorijā (TIN15-1) ārpus Eiropas Savienības nozīmes biotopa "(2120) Priekškāpas" atļauts būvēt būves, kas kalpo arī kā krasta nostiprinājumi.

Apkalpes objekti u.tml. būves ir jānodrošina ar pieslēgumiem centralizētajai kanalizācijai un ūdensapgādei. Būvēm jābūt stilistiski un kompozicionāli iederīgām ainavā, apdarei jāizmanto dabiskie apdares materiāli – koks ar atklātu koka tekstūru, klūgu pinumi, buru audums u.tml.

Šajā teritorijā atļauts izvietot atpūtnieku apkalpei un saistītām funkcijām paredzētas būves, kuras izvietojas grafiskajā daļā norādītajās teritorijās sezonas un īslaicīgas lietošanas būvju izvietojšanai. **Pārējā teritorijas daļā izvietojas labiekārtojuma infrastruktūru, ņemot vērā, ka saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 12. janvāra saistošo noteikumu Nr.3 "Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu" pielikumu – pludmales daļai no Teātra ielas Dubultu virzienā ir noteikta aktīvā atpūtas zona. Apakšzonas daļa, kas atrodas attālāk no galvenās pieejas pludmalei Tirgoņu ielas galā lokāli ir piemērotāka mierīgākai atpūtai.**

Jāatzīmē, ka detālplānojumā ietverts priekšlikums atjaunot Vanagu ielu kā gājēju ielu līdz pludmalei. To paveicot ievērojami uzlabosies piekļūšanas iespējas līdz pludmalei un jūrai un līdz ar to arī izmantošanas kvalitāte.

2.3. APBŪVES KOMPOZĪCIJA UN VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE

2.3.1. Apbūves kompozīcija

Apbūves kompozīcijā dominē trīs paaugstināti apjomi – esošā viesnīcas augstākā daļa un divi jauni būvķermeņi. Gan esošā, gan jaunās daļas veidotas dinamiskās daudzskaldņu formās. To garengriezumi – taisnleņķa **trapeces**. **Visām paaugstinātajām daļām ir terasējumi, kas vērsti uz zemes vienības ārmalām – jūru, Tirgoņu ielu, Jūras ielu un Vanagu ielu.** Paaugstināto daļu apjomi ir savstarpēji līdzīgās proporcijās, pietiekami attālināti viens no cita, t.i., nav uztverami kā viena monolīta masa. Augstbūves savieno ievērojami zemākas daļas. Ēkas kopējais apjoms veido ekspresīvu robotu siluetu. Terasējuma uzsvērtās horizontālās līnijas veido izteiksmīgu fasāžu plastiku. Jauno celtnu daļu plāna ģeometrija veidota, reflektējot esošā kompleksa plānojuma principus, kur taisnleņķa formas mijas ar diagonāliem virzieniem.

Uz augstbūves fona priekšplānā Jūras ielas malā izceļas greznā vēsturiskā ēka. Pludmales pusē izvietoti neuzkrītoši divi – trīs stāvu apjomi, kas veido horizontālu, kāpu joslu un jūras krastam paralēlu līniju. Ainavu papildina Jūrmalas tēlā iederīgas koku grupas viesnīcas teritorijā.

Pludmale ir Jūrmalas pilsētas publiskās dzīves centrs vasarā, arī citos gadalaikos tā piesaista apmeklētājus. Ik gadus aug pludmales apmeklētājiem piedāvāto pakalpojumu klāsts un līdz ar to palielinās vajadzība pēc atbilstošiem pakalpojumu objektiem – sezonas un īslaicīgas lietošanas būvēm. Lai publiskā ārtelpa nekļūtu vizuāli, piesārņota, un nezaudētu ainavisko kvalitāti, papildus Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajām prasībām detālplānojumā ietverts būvju izvietojuma risinājums – novietnes un citi nosacījumi. Apbūves izkārtojuma piemērs attēlots grafiskās daļas plānā "Apbūves izkārtojuma piemērs. Satiksmes organizācijas risinājumi".

2.3.2. Vizuālās ietekmes analīze

Vizuālās ietekmes analīze detālplānojuma sastāvā ir veikta, lai uzskatāmi parādītu viesnīcas apjomus un to izkārtojumu, veicot viesnīcas kompleksa paplašināšanu. Tie atspoguļo iespējamo apbūves scenāriju, īstenojot detālplānojumā noteiktos apbūves parametrus un nosacījumus apbūves apjomu izkārtojumam. Lai to veiktu, ir sagatavots iespējamās apbūves ieceres modelis, kas ievietots fotomontāžās atbilstoši mērogam un izvietojumam vidē. Attēli parāda kopējo kompleksa arhitektūras kompozīciju un apjomu mijiedarbību apkārtnē – ielu telpā un pludmales ainavā.



Attēls 22. Fotofiksāciju vietas un skatu virzieni (Pamatne: <https://www.kadastrs.lv/>, 2018. gads).



Attēls 23. Skats uz viesnīcas kompleksa teritoriju no putna lidojuma Slokas virzienā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.1).

Skatā no putna lidojuma redzama piedāvātā apbūves kompozīcija un kompleksa apjomu konteksts pilsētainavā.

Apjomu ģeometrija sasaucas ar viesnīcas kompleksa **esošā galvenā korpusa** risinājumu.

Jaunās daļas plastiskās formas kontrastē ar esošās ēkas stigrājām līnijām, tostarp, lai uzsvērtu būvniecības laika atšķirību.

Kompleksa paaugstinātās daļas veido trīs galveno vertikālo akcentu ansambli.

Kopumā komplekss iekļaujas Jūrmalas siluetā un panorāmā, kuras raksturīga iezīme ir ar vēsturisko mazstāvu apbūvi kontrastējoši savstarpēji attālināti vertikāli akcenti.



Attēls 24. Skats no Jūras ielas ziemeļu – ziemeļrietumu virzienā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.2).

Jūras ielā priekšplānā izvirzītais jaunais apjoms ir zems un nekonkurē mērogā ar esošo kultūrvēsturiski vērtīgo ēku detālplānojuma grozījumu teritorijā un apbūvi tirgoņu ielas otrā pusē. Jaunie paaugstinātie ir atvirzīti pietiekamā attālumā no kultūrvēsturiski vērtīgās ēkas. Tie veido fonu šai ēkai, kas eksponējas Jūras ielas skatos.



Attēls 25. Skats ziemeļaustrumu virzienā uz Jūras ielu un Vanagu ielu (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.3).

Jaunie būvājomi detālplānojuma grozījumu teritorijā pret Vanagu ielu ir pietiekami attālināti no arhitektūras pieminekļa "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības numurs 5499) (būvlaide ir noteikta 9m attālumā no Vanagu ielas robežas). Augstbūve Jūras ielas tuvumā veidota ar terasējumu pret Vanagu ielu. Jaunais apjoms zemes vienības dziļumā mērogā un apjomā nekonkurē ar arhitektūras pieminekli. Tas izvietots, bijušajās būvviētās.



Attēls 26. Skats no jūras puses dienvidaustrumu virzienā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.4).

Jaunie paaugstinātie būvapjomi kopā ar esošo kompleksa galveno korpusu veido jaunu dominanti (augstbūvju ansambli) krastmalas siluetā, kura iezīmē Jūrmalas pilsētas centru. Būvējot pilsētvidnieciskā ainava krasi nemainās, jo arī pašlaik viesnīcas kompleksa galvenais korpus ir viens no redzamākajiem vertikālajiem akcentiem ainavā. Jaunie apjomi atvirzīti zemes vienības vidusdaļā un ļauj eksponēties izteiksmīgajam esošā galvenā korpusa siluetam (terasējumam).



Attēls 27. Skats no jūras puses dienvidrietumu virzienā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.5).

Jaunie apjomi Tirgoņu ielas frontē apjomā un mērogā nekonkurē ar apbūvi otrpus Tirgoņu ielai, tostarp ar arhitektūras pieminekļiem (valsts aizsardzības numurs 5503 un 5701). Jūras pusē piebūvētais apjoms (jauns esošā restorāna paviljons) neaizsedz viesnīcas kompleksa esošā galvenā korpusa terasēto daļu (konsoli) un ļauj eksponēt tā arhitektūrai.



Attēls 28. Skats no Tirgoņu ielas puses Jūras ielā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.6).



Attēls 29. Skats no Ērgļu ielas puses Jūras ielā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.7).

Kompleksa paplašinātā daļa rada jaunu ielas telpā dominējošu apjomu. Lai harmonizētu tā vizuālo ietekmi un veidotu ar esošo kompleksu stilistiski saskanīgu būvķermeni, augstākajam apjomam veidots terasējums pret ielu.



Attēls 30. Skats Ātrās ielas asī uz Jūras ielu (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.8).

Skatā no Ātrās ielas uz jūras pusi jaunie viesnīcas kompleksa apjomi veido vertikālu akcentu ielas perspektīvas noslēgumā.



Attēls 31. Skats Omnibusa ielas asī uz Jūras ielu (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.9).

Skatā no Omnibusa ielas uz jūras pusi jaunie viesnīcas kompleksa apjomi veido ielas perspektīvas noslēgumu, kas apjomā nekonkurē ar esošo ielas apbūvi. Augstbūvju apjomi eksponējas kreisajā pusē, esošo mazstāvu ēku fonā.



Attēls 32. Skats pludmalē Slokas virzienā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.10).

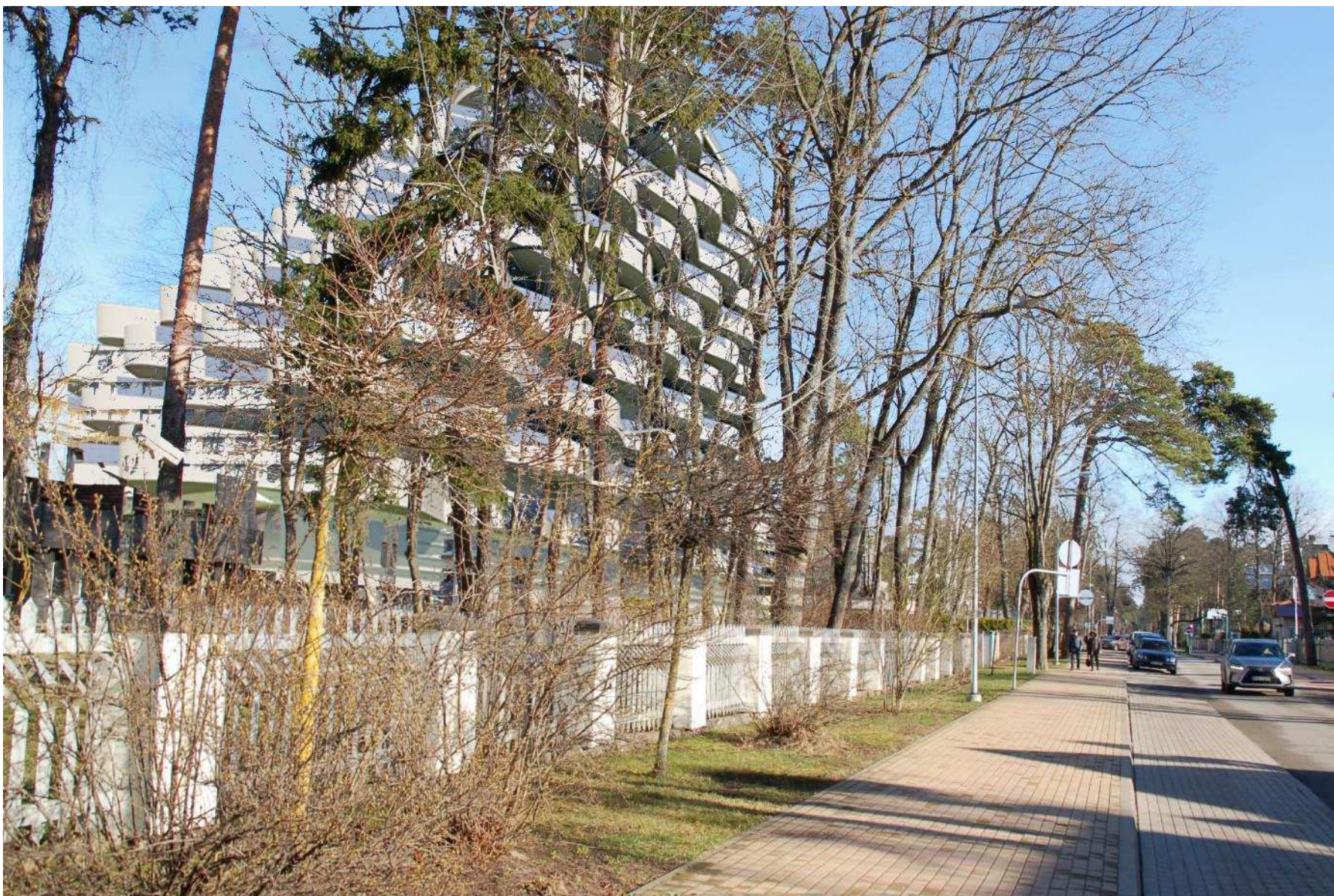


Attēls 33. Skats pludmalē Rīgas virzienā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.11).

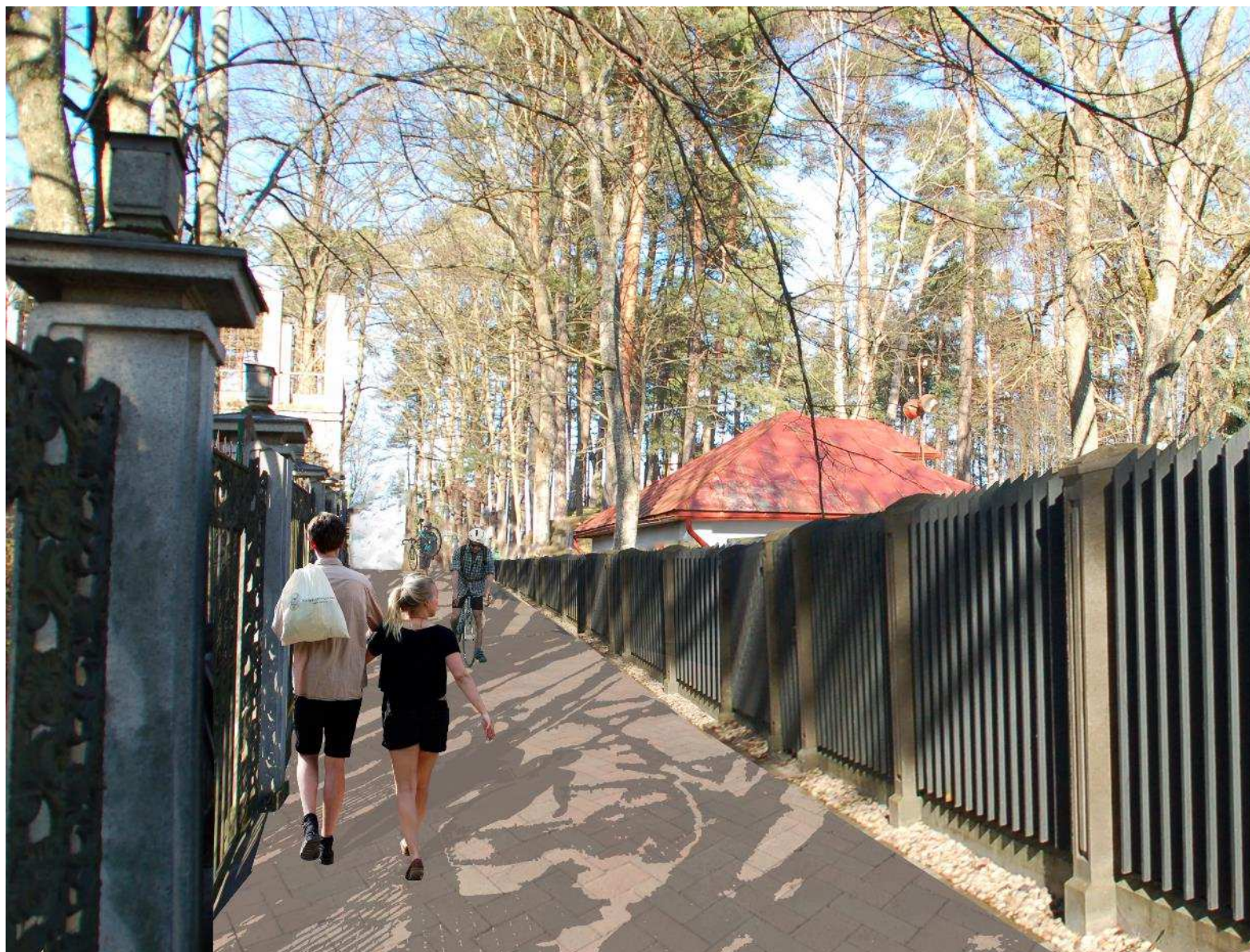
Pludmales skatos esošo viesnīcas terasēto apjomu papildina jauns vertikāls akcents, kas iecerēts kā kompleksa galvenā telpiskā dominante. Kompozīcija kopumā iekļaujas Jūrmalas ierastajā pilsētainavā, kurā pludmales panorāmā virs koku galotnēm paceļas atsevišķi apbūves akcenti. Saistībā ar viesnīcas kompleksu izvietotās pludmales būves veidotas ar tās arhitektūru saskanīgās formās un materiālos.



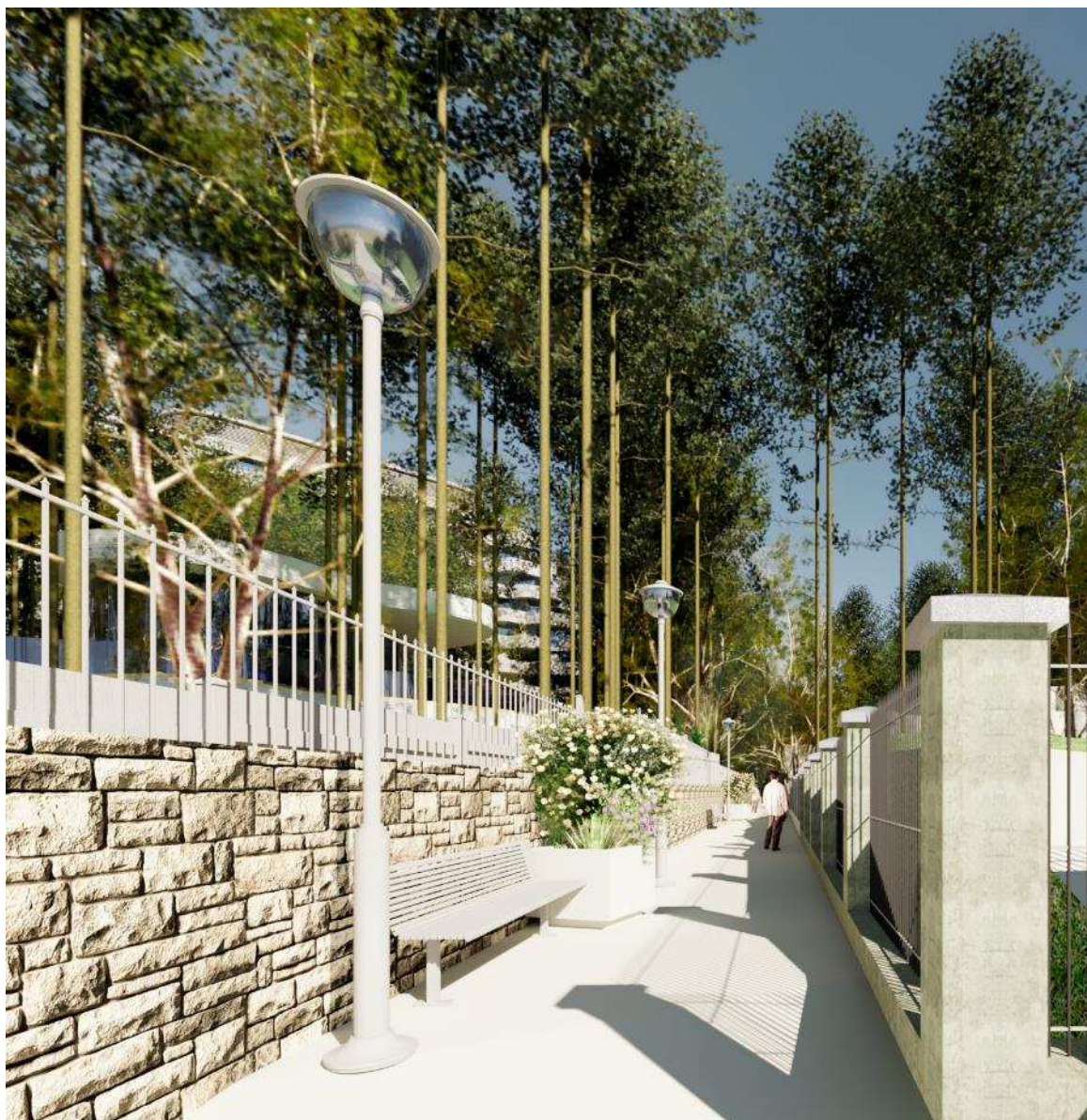
Attēls 34. Skats no Tirgoņu ielas puses Jūras ielā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.12).



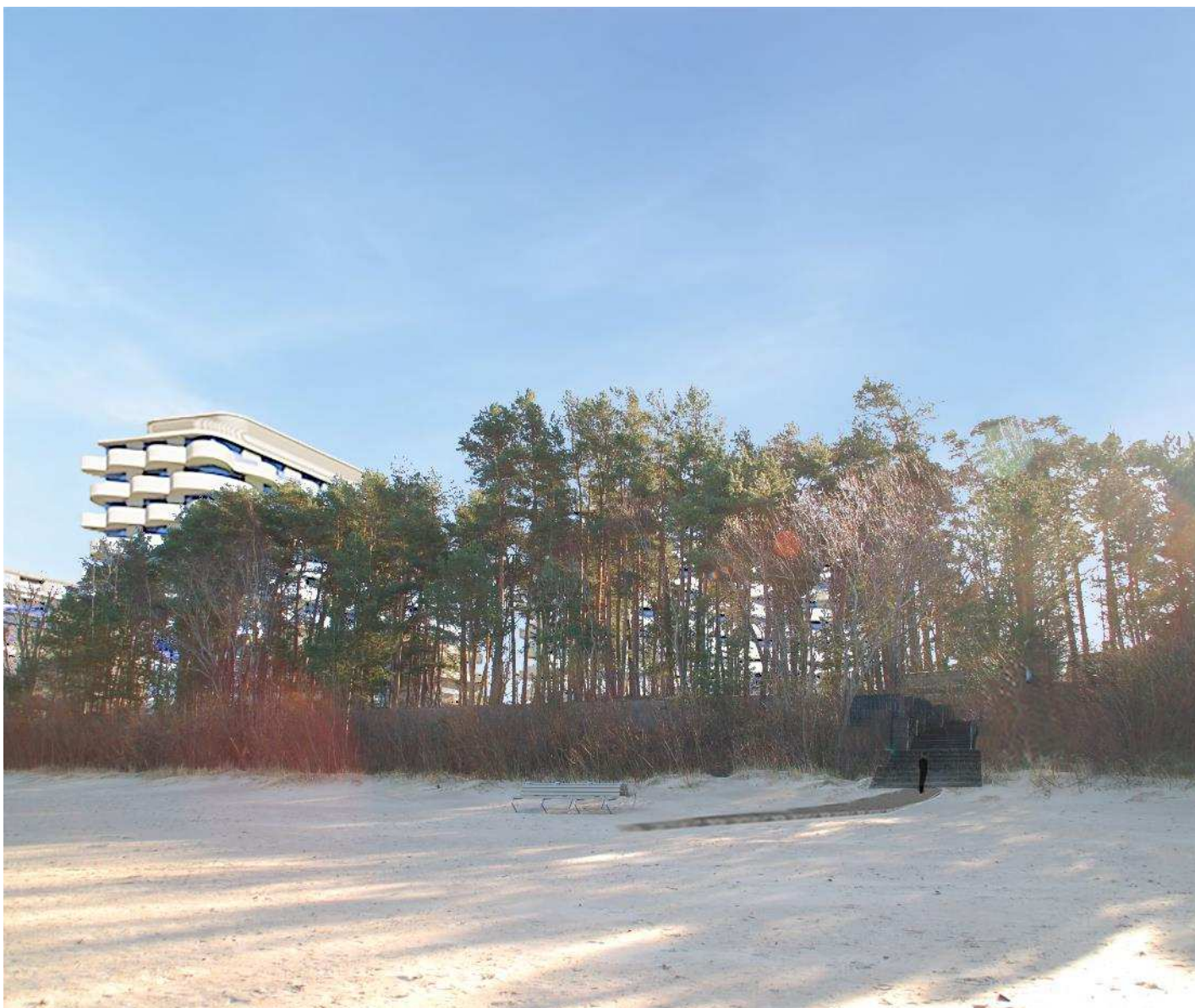
Attēls 35. Skats no Vanagu ielas puses Jūras ielā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.13).



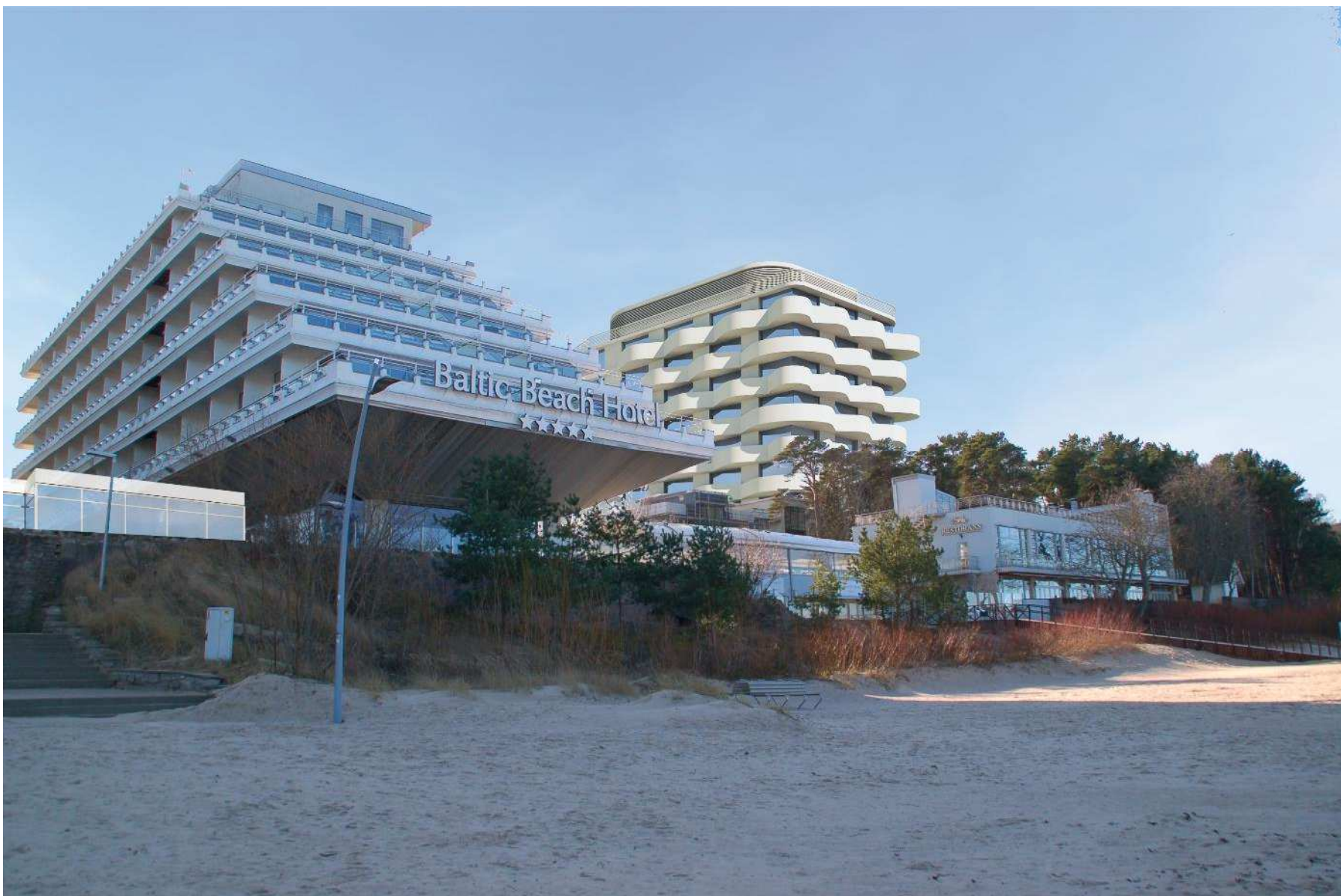
Attēls 36. Skats no Jūras ielas puses Vanagu ielā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.14).



Attēls 37. Skats no jūras puses Vanagu ielā (3D modeļa skats vizuālam ielas izbūves koncepta priekšstatam) (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.15).



Attēls 38. Skats no pludmales pie Vanagu ielas (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.16).



Attēls 39. Skats no pludmalas pie Tirgoņu ielas (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.17)



Attēls 40. Skats no pludmales puses Tirgoņu ielā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.18).



Attēls 41. Skats no Jūras ielas puses Tirgoņu ielā (atbilstoši shēmai Attēlā 22. skats Nr.19).

2.4. INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA

Būves detālplānojuma teritorijā plānots pieslēgt centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem un citiem inženiertīkliem, kas izvietoti Jūras ielā, Tirgoņu ielā vai abās šajās ielās. Detālplānojuma risinājumos paredzēta arī iespēja pludmalē izvietotās būves pieslēgt detālplānojuma teritorijā izvietotajiem iekšējiem inženiertīkliem. Inženiertehniskās apgādes tīklus un būves izvieta, nodrošinot tiem ērtu un drošu piekļūšanu un apkalpošanas iespējas. Pieslēgums pie SIA "Lattelecom" tīkliem iespējams ar bezvadu tehnoloģiju.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

Lietusūdens novadīšanai no būvēm un laukumiem atļauts izbūvēt slēgto lietus kanalizāciju vai atklāto lietusūdens novadīšanas sistēmu un izmantot ilgtspējīgas lietusūdens apsaimniekošanas principus. Lietus kanalizācijas sistēmu izbūvē ar tādu aprēķinu, lai nodrošinātu lietusūdens savākšanu un novadīšanu tādā apmērā, lai teritorijā un blakus esošajās zemes vienībās apbūves rezultātā netiktu paaugstināts gruntsūdens līmenis.

Plānoto inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus precizē turpmākās projektēšanas procesā (būvniecības ieceres dokumentācijā), atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumu Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"" prasībām. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Inženierkomunikāciju būvniecība, tostarp, demontāža vai pārvietošana veicama, pirms būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes pieprasot inženiertehniskās infrastruktūras izbūvei nepieciešamos tehniskos noteikumus.

Inženierkomunikāciju izvietojums objekta inženiertehniskajai apgādei ir attēlots grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikācijas".

2.5. PIEKĻŪŠANA

Piekļūšana viesnīcas kompleksa teritorijai paredzēta no Jūras ielas un Tirgoņu ielas, ņemot vērā blakus esošo ielu sarkanās līnijas un būvlaiides. Piebrauktuvju izvietojumu paredzēts precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā, respektējot blakus esošo ielu satiksmes organizāciju, to parametrus un aprīkojumu, blakus esošo īpašumu nobrauktuvju novietojumu un tehniskos parametrus un nodrošinot redzamības brīvlaukus pievedceļa robežās. **Detālplānojumā ir ietverts priekšlikums atjaunot vēsturisko Vanagu ielu kā gājēju ielu līdz pludmalei.**

Detālplānojuma teritorijas pludmales daļai autotransporta piekļūšanu organizē atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 12. janvāra saistošo noteikumu Nr. 3 "Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu" 5. punkta prasībām, kurā noteikts, ka nobrauktuves, kas ved uz Rīgas jūras līča pludmali, var tikt izmantotas transportlīdzekļu piekļūšanai, lai nodrošinātu pludmales apsaimniekošanu un uzturēšanu, operatīvajiem transportlīdzekļiem un sezonas objektu apkalpošanai. Majoros tās ir Pilsoņu iela un Turaidas iela. Pakārtotā preču piegāde ar autotransportu organizējama pa 5. līniju.

Papildus esošajām noejām uz pludmali pretī Tirgoņu ielai un viesnīcas kompleksam ir paredzēta iespēja atjaunot gājēju kustību un izeju uz jūru pa vēsturisko Vanagu ielu. Ēkām un citām būvēm nodrošina piekļuves risinājumus ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Autostāvvietu un velonovietņu skaitu un izvietojumu detālplānojuma teritorijā ārpus ielu teritorijas starp sarkanajām līnijām nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, ievērojot normatīvo aktu prasības. Ielu, piebrauktuvju un ēku būvprojektu izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamībai un nodrošina virszemes ūdeņu novadīšanu, neapgrūtinot virsmas ūdens atvadi no esošajām brauktuvēm.

Satiksmes organizācijas risinājumi attēloti grafiskās daļas plānā "Apbūves izkārtojuma piemērs. Satiksmes organizācijas risinājumi". Priekšlikums raksturīgajam šķērsprofilam vēsturiskajai Vanagu ielai dots grafiskās daļas plānā "Inženierkomunikācijas".

2.6. ZEMES VIENĪBU ROBEŽU PĀRKĀRTOŠANA

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000090107 sadales atļautie risinājumi ir ietverti Grafiskās daļas kartēs "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums. 1. variants" un "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums. 2. variants". Īstenojot detālplānojumu, pārkārto esošās zemes vienību robežas atbilstoši detālplānojumā atļautam risinājumam un reģistrē tās Nekustamā ģeogrāfiskā informācija valsts kadastra informācijas sistēmā.