



Jūrmalas pilsētas dome

Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV-2015
Tālr. 67093956, pasts@jurmala.lv
www.jurmala.lv



SIA „METRUM”

Ģertrūdes iela 47-3, Rīga, LV-1011
tālr.80008100, metrum@metrum.lv
www.metrum.lv

DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMESGABALAM KĻAVU IELĀ 1A, JŪRMALĀ

Izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628

Kadastra apzīmējums: 1300 010 1209

Adrese: Kļavu iela 1A, Jūrmala

Pasūtītājs: Jūrmalas pilsētas dome, Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV-2015

Detālplānojuma izstrādes vadītāja: Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas vecākā teritorijas plānotāja Ilze Karjuse

Izstrādātājs: SIA „METRUM”, reģ. Nr.40003388748, Ģertrūdes iela 47-3, Rīga, LV-1011

Projekta vadītāja: Māra Kalvāne

Rīga 2021/2022

PROJEKTA NOSAUKUMS:

Detālpārplānojums zemesgabalam Kļavu ielā 1A, Jūrmalā

Pasūtītājs: Jūrmalas pilsētas dome

_____ / _____ / _____
amats z.v. paraksts paraksta atšifrējums

Detālpārplānojuma izstrādātājs: SIA „METRUM”

_____ / _____ / _____
amats z.v. paraksts paraksta atšifrējums

Projekta vadītājs:

_____ / _____
paraksts paraksta atšifrējums

PROJEKTA SASTĀVS:

DETĀLPLĀNOJUMS

1. Paskaidrojuma raksts
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi
3. Grafiskā daļa
4. Pārskats par detālplānojuma izstrādi
5. Pielikumi

PROJEKTĀ IESAISTĪTIE SPECIĀLISTI:

Projekta vadītāja, arhitekte Māra Kalvāne – detālplānojuma Paskaidrojuma raksta daļas un Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu izstrāde

Ainavu arhitekte Laura Hrisanfova - paskaidrojuma raksta un grafiskās daļas izstrāde

Kartogrāfs Sabīne Grase – detālplānojuma grafiskās daļas izstrāde

Projekta vadītāja asistente Dārta Arāja – paskaidrojuma raksta daļas izstrāde, pārskata par detālplānojuma izstrādi un tā sadaļas „Pielikumi” sagatavošana, publiskās apspriešanas organizēšana

SATURA RĀDĪTĀJS

I PASKAIDROJUMA RAKSTS	5
1. IEVADS	6
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI	6
3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	7
3.1. Teritorijas attīstības vēsturiskais konteksts	7
3.2. Kultūrvēsturiskais mantojums	9
3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010.-2030.gadam	11
3.4. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības programmu 2014.-2020.gadam	11
3.5. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu	11
4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS	14
4.1. Detālplānojuma teritorijas novietojums un esošā izmantošana	14
4.2. Detālplānojuma teritorijas dabas vērtības	16
4.3. Teritorijas ģeotehniskie un būvniecības apstākļi	18
4.4. Krasta erozija	19
4.5. Pilsētībūvnieciskā un ainavas analīze	21
4.6. Transporta infrastruktūra un gājēju plūsmas	26
4.7. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi	28
5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	30
5.1. Detālplānojuma teritorijas attīstības iecere un telpiskās kompozīcijas risinājumi	30
5.2. Plānotās apbūves vizuālās ietekmes analīze	32
5.3. Teritorijas labiekārtojums un publiskā ārtelpa	34
5.4. Transporta infrastruktūra	36
5.5. Inženiertehniskā infrastruktūra	37
5.6. Rekomendācijas un nosacījumi sugu un biotopu un krasta erozijas aizsardzībai	43
II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	47
1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	48
2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM	48
2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana	48
2.2. Piekļūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana	48
2.3. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi	49
2.4. Prasības apbūvei	49
3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA "PUBLISKĀS APBŪVES TERITRIJA" (P41)	50
4. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI	50
5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	51
III GRAFISKĀ DAĻA	52
1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	53
2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA UN PLĀNOTIE INŽENIERTĪKLI	54
3. KĻAVU IELAS ŠĶĒRSPROFILS	55

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kļavu ielā 1A (kad.apz. 13000101209) uzsākta pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2019. gada 20. jūnija lēmumu Nr. 298 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kļavu ielā 1A, Jūrmalā”. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 14.10.2014. Ministru kabineta (turpmāk - MK) noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

2021.gada 8.jūnijā Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā ir pieņemts lēmums Nr.14-1/977 pagarināt darba uzdevuma termiņu detālplānojuma izstrādei zemesgabalam Kļavu ielā 1A, Jūrmalā, nosakot, ka darba uzdevums ir derīgs līdz 2022.gada 20.jūnijam.

Ar Domes 2020.gada 29.oktobra lēmumu Nr.573 “Par detālplānojuma zemesgabalam Kļavu ielā 1A, Jūrmalā, nodošanu publiskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai” tika nolemts detālplānojumu nodot publiskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai.

Publiskās apspriešanas laikā par detālplānojumu tika saņemts Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk – Pārvalde) negatīvs atzinums Nr.06-06/5892 (reģistrēts Domē 2020.gada 4.decembrī Nr.1.1-19/20S-19663) par detālplānojuma Kļavu ielā 1A, Jūrmalā redakciju.

Dome ar 2020.gada 26.jūnija rīkojumu Nr.1.1-14/20-180 izveidoja darba grupu, kuras uzdevums bija precizēt izmantošanas iespējas detālplānojumā zemesgabalam Kļavu ielā 1A, Jūrmalā. 2021.gada 15.novembrī darba grupa izvērtēja Pārvaldes iebildumus par detālplānojuma risinājumiem un nolēma virzīt detālplānojuma redakciju Jūrmalas domei lēmuma pieņemšanai par tā pilnveidošanu.

Detālplānojuma redakcija pilnveidota pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2021.gada 16.decembra lēmumu Nr. 613 “Par detālplānojuma zemesgabalam Kļavu ielā 1A, Jūrmalā, pilnveidošanu”.

Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Detālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir izmantoti L.Hrisanfovas 2020.gadā uzņemtie fotoattēli.

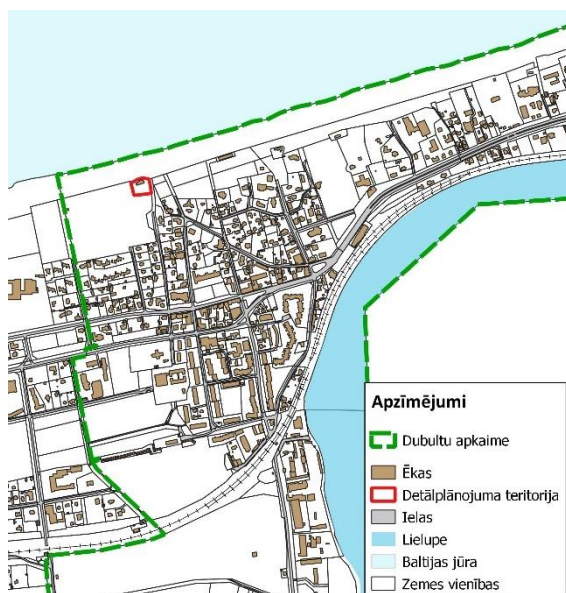
2.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir noteikti darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2010. gada 20.jūnija lēmumu Nr. 298 (lēmuma pielikums - Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei).

Detālplānojuma izstrādes **mērķis** ir paredzēt esošās ēkas pārbūves iespējas ar apjoma palielināšanu un/vai jaunas ēkas izvietojuma iespējas zemesgabalā, kas nepieciešamas pašvaldības funkciju pildīšanai, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Publiskās apbūves teritorijā (P41), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

Detālplānojuma **uzdevums** ir izstrādāt plānošanas dokumentu, kurā detalizēti norādīti nosacījumi un prasības esošās ēkas pārbūves iespējām ar apjoma palielināšanu un/vai jaunas ēkas izvietojuma iespējām zemesgabalā, kā arī paredzēta detālplānojuma īstenošanas kārtība.

Kā galvenie detālplānojumā risināmie uzdevumi ir izvirzīti:



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas atrašanās vieta.

Avots: SIA METRUM

1. veikt nepieciešamās izpētes saskaņā ar institūciju nosacījumiem, atbilstoši darba uzdevumam un nosacījumiem detālpārplānojuma izstrādei;
2. izstrādāt detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus;
3. izvērtēt esošās un plānotās inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājuma atbilstību teritorijas perspektīvajai attīstībai un noteikts plānoto inženierbūvju optimālo izvietojumu;
4. izstrādāt ārtelpas kompozicionālo plānojumu, paredzot objektam funkcionāli nepieciešamās zonas (atpūtas vietas un to labiekārtojums, autostāvvietas, atkritumu konteineru novietnes, u.c.);
5. apbūvi plānot ievērojot bioloģiskās daudzveidības izpētes rezultātus un respektējot teritorijā esošās dabas vērtības (reljefu, ainaviskos kokus, u.c.) un institūciju nosacījumus detālpārplānojuma izstrādei;
6. veikt plānojamā objekta vizuālās ietekmes analīzi no pludmales skatu punktiem.

3.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

3.1. Teritorijas attīstības vēsturiskais konteksts

Dubulti atrodas ģeogrāfiski visšaurākajā vietā Jūrmalas pilsētā. Senatnē Dubultu ciema zvejnieki zvejoja gan jūrā, gan upē. Līdz 1783. gadam tagadējā Dubultu stacijas apkārtnē atradās Kurzemes hercogistes Bulduru muižas Dubļu krogs (*Dublekrug*), bet zeme ap to piederēja Slokas muižai.

Lai arī detālpārplānojuma teritorija atradās ārpus vēsturiskā Dubultu miesta (Vecdubultiem) (skat.2., 3.attēlu, Vecdubultu un Jaundubultu plāni no 1897.gada (LCVVA 6228.fonds 2.apraksts 770.lieta)), Jaundubultu vēsturiskajā teritorijā, bet šīs vietas attīstības vēsture kopumā ir saistīta ar Dubultu attīstību. Vecdubultu miesta robeža tolaik bija noteikta pa mūsdienās esošo Kļavu ielu (1897.gada plānos "*Grenze mit alt Dubbeln*" un "*Grenze mit neu Dubbeln*" – tulkojumā no vācu valodas ir robeža starp Vecdubultiem (veciem dubļiem) un Jaundubultiem), un līdz ar to arī senākā apbūve un zemesgabalu parcelācija atrodas Kļavu ielas pretējā pusē.

Pēc pievienošanas Krievijas impērijai Dubulti kļuva par vienu no pirmajām atpūtas vietām Jūrmalā. Aktivāka Dubultu attīstība sākusies 19. gadsimta sākumā. 1820. gadā Dubultos bija tikai 9 zvejnieku un zemnieku mājas, tajās pa vasaras laiku sākušas apmesties vairākas rīdzinieku ģimenes. 1835. gadā vasarnīcu nometni atdalīja no Slokas muižas un pievienoja Bulduru muižai kā Dubultu ciemu. Vienkāršās ēkas pamazām tika pārbūvētas un drīz vien, atpūtnieku skaitam pieaugot, tika celtas arī jaunas vasarnīcas.

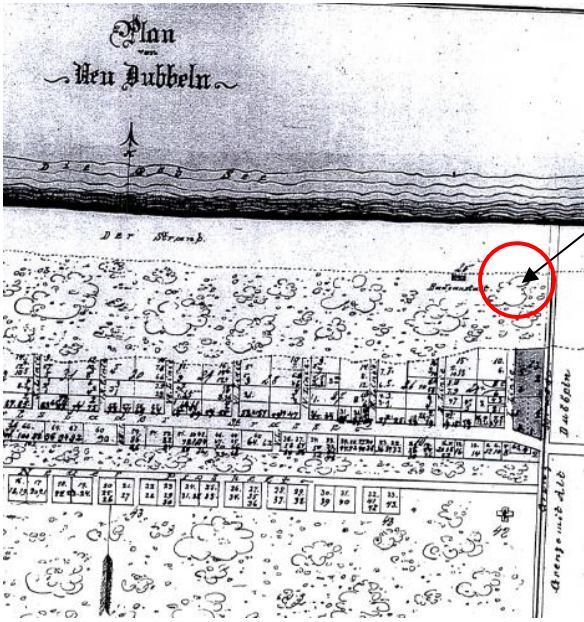
Dubultos vasarnīcas cēla daudzi ievērojami vidzemnieki, piemēram, kņaza Barklaja de Tolli ģimene. Barklajs de Tolli 1800. gadā uz savas zemes Dubultu ciemā uzcēlis vasarnīcu, kas saglabājusies līdz mūsdienām kā viena no senākajām pilsētas ēkām - Blaumaņa ielā 15 c.

Cilvēku skaita pieaugums veicināja izklaides iespēju attīstību. 1837.gadā Dubultos tika uzcelts pirmais traktieris – viesnīca ar deju zāli, ēdamistabu un vairākām citām telpām. Turi ir bijusi arī konditoreja, notikušas balles, koncerti, viesības. Zālē varēja sapulcēties 300 cilvēku. Pastaigām tika izveidots parks. 1857. gada vasarā Dubultos uzturējās vairāk kā 4000 viesu, kuriem īpašās vannās bija iespējams baudīt siltās jūras peldes.

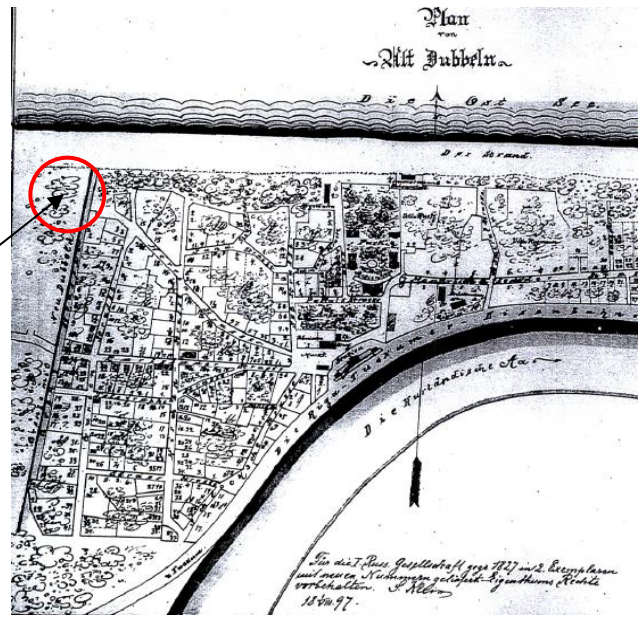
Ilgu laiku populārākais veids, kā nokļūt līdz Jūrmalai, bija kuģītis vai zirgu diližanss. Regulāra prāmja līnija vasaras laikā no Rīgas tika izveidota 1833. gadā, bet pasažieru tvaikoņa līnija Rīga-Dubulti un Jelgava-Dubulti tika atklāta 1843. gadā. 1875. gadā atvēra pasta staciju. Vēl vieglāk sasniedzamas peldvietas kļuva 1877. gadā, kad atklāja dzelzceļa līniju Rīga (Torņakalns) -Tukums, bet 1905. gadā tika uzsākta arī satiksme pa Rīgas-Jūrmalas šoseju. 1914. gada vasarā Dubultos dzīvoja 2550 pastāvīgie iedzīvotāji un 8190 vasarnieki.

Pirmais pasaules karš Dubultiem bija smags laiks. 1915. gada vasarā krievu karaspēks Dubultos starp Lielupi pie kapiem un jūras krastu ierīkoja pirmo aizsardzības joslu, starp 2. un 4. līniju izcirta visus kokus. Īpašniekiem bija jāizvācas, bet vasarnīcās apmetās Krievu armijas karavīri, kas tās pamatīgi izlaupīja. Kad ierīkoja aizsardzības līnijas, vairāk nekā 250 ēkas tika nodedzinātas. Ierīkojot otro aizsardzības līniju pašā šaurākajā vietā starp Lielupi un jūru, starp kūrmāju un Admirāļa ielu nodedzināja vēl 43 ēkas. Gatavojās uzspridzināt arī Dubultu luterāņu baznīcas torni, ko izdevies apturēt. Tomēr kaujas Dubultos nenotika, jo 1915. gada

oktobrī ar latviešu strēlnieku palīdzību pie Ķemeriem vācu uzbrukumu atsita un frontes līnija līdz 1917. gadam



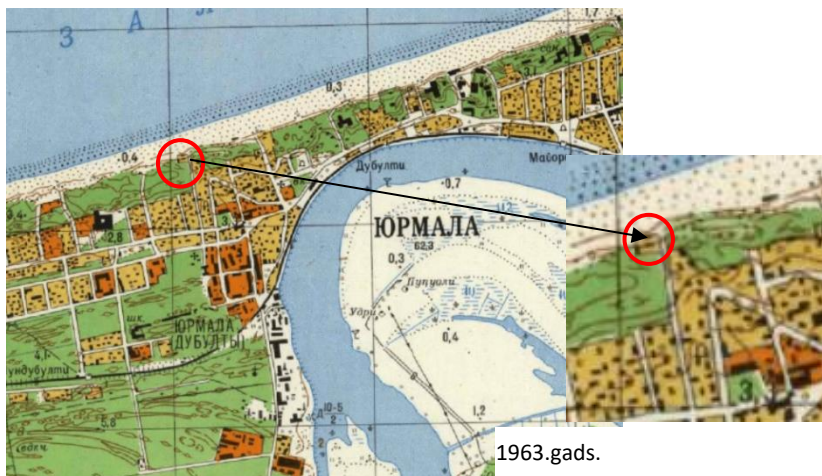
1897. gads.



1920.-1940.gads.



1925.-1935. gads.



1963.gads.

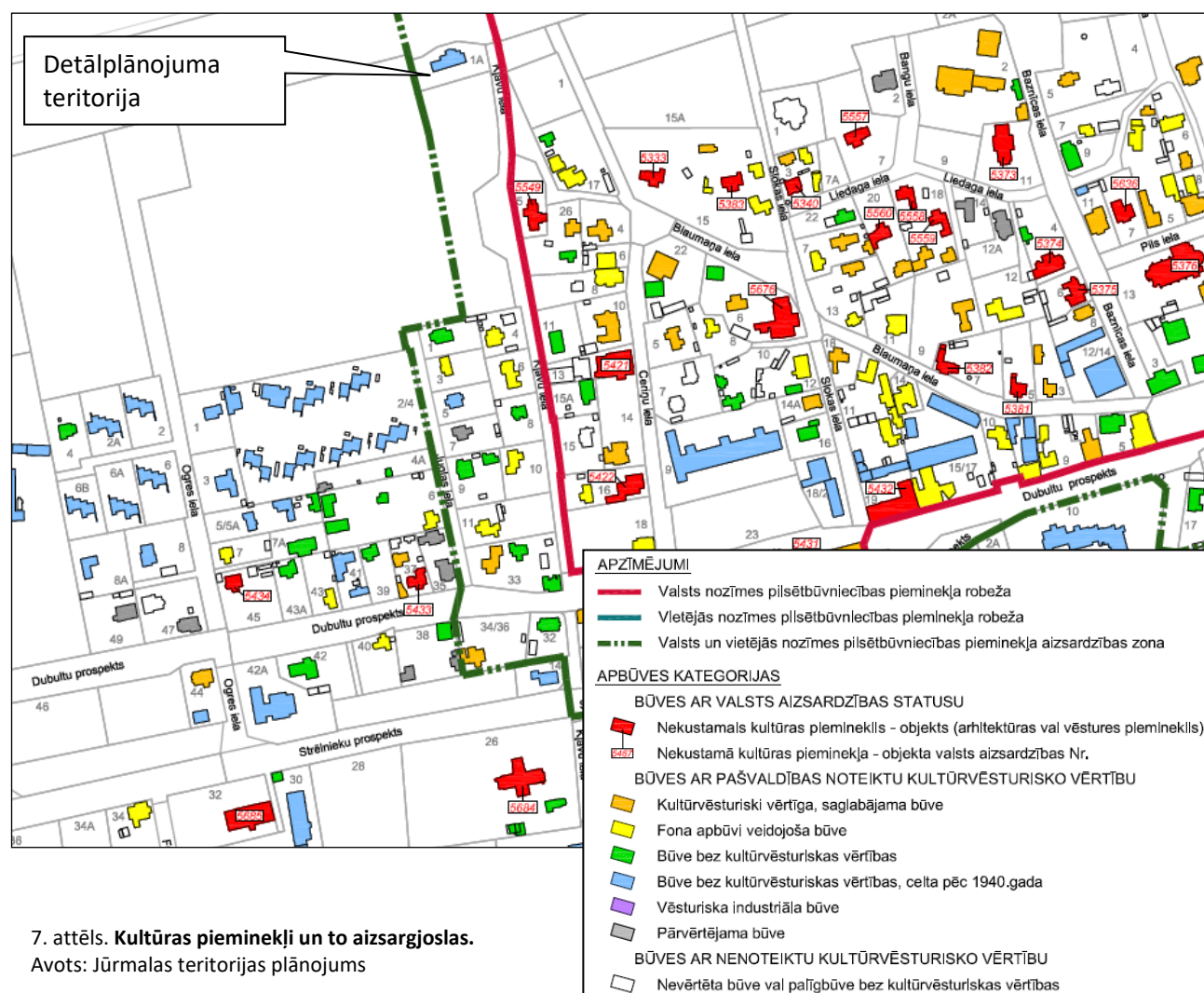
2.-6. attēls. **Dubultu teritorijas vēsturiskās kartes.** Avots: vesture.dodies.lv., Jūrmalas domes pilsētplānošanas nodaļas materiāli

nostabilizējās līnijā Smārde—Kalnciems—Tīrelpurvs—Olaive. Tomēr Rīgas operācijas laikā 1917. gada 2. septembrī vācu karaspēks bez pretestības ieņēma Dubultus, Marienbādes sanatorijā ierīkoja Rīgas Jūrmalas komandanta kanceleju. 1918. gada 26. novembrī vācu okupācijas iestādes Jūrmalā nodeva varu Latvijas Pagaidu valdībai.

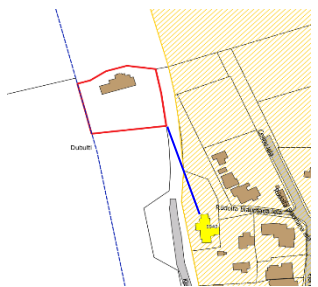
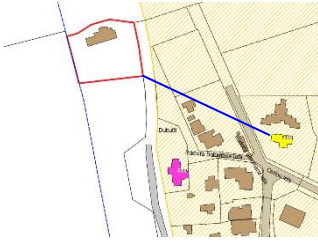
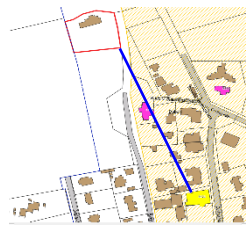

1920. gada 2. martā Latvijas valdība no esošajiem peldu miestiem izveidoja Rīgas Jūrmalas pilsētu. Pēc Latvijas brīvības cīņu beigām veica agrāro reformu, kuras rezultātā Dubultu zemes kopīpašumu 1923. gadā sadalīja 127 gruntsgabalos. Zemesgabals Kļavu ielā 1A izveidots 20. gs. sākumā (skat. 5.attēlu) un attēlots Jūrmalas pilsētas plānā (1925.-1935.gads), bet nav bijis apbūvēts. Esošā Dubultu glābšanas stacijas ēka būvēta 1955.gadā, un līdz ar to apbūve šajā zemesgabalā attēlota tikai 1963.gada plānā.

3.2. Kultūrvēsturiskais mantojums

Kultūrvēsturiskās vides vērtību pilsētā izsaka tās plānojums, zemesgabalu apbūves savdabība, vēsturiskās celtnes, tradicionālais un vēsturē sakņotais dzīvesveids un dabas vide. Ņemot vērā Dubultu vēsturisko attīstību, Dubulti bija viena no pirmajām kūrortpilsētas daļām, līdz ar to Dubultos ir bijušas vairākas nozīmīgas ēkas, no kurām daļa ir saglabājusies arī līdz mūsdienām.



1. tabula. Detālplānojuma teritorijas tuvumā esošā pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un arhitektūras pieminekļi.

Nr.	Nosaukums	Izmantošana, saskatāmība no detālplānojuma teritorijas	Atrašanās vieta kartē un saikne ar detālplānojuma teritoriju
1.	Dzīvojamā ēka- Vasarnīca Adrese: Kļavu iela 5 Statuss: Vietējās arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5549.	Detālplānojuma teritorija atrodas netālu no kultūras pieminekļa. Ejot uz jūru, ēka atrodas Kļavu ielas labajā pusē un ir labi saskatāma bezlapu periodā. Attālums no detālplānojuma teritorijas robežas līdz ēkai ~70 m. Reljefa īpatnību, koku un krūmu dēļ kultūras piemineklis nav saskatāms no detālplānojuma teritorijas.	
2.	Dzīvojamā ēka Adrese: Blaumaņa iela 15 lit.1 (Slokas iela 2/4, lit.1) Statuss: Valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5333	Atrodas salīdzinoši tālu no detālplānojuma teritorijas (~115 m) un vizuāli nav ar to saistīts. Reljefa īpatnību, apbūves izvietojuma, koku un krūmu dēļ kultūras piemineklis nav saskatāms no detālplānojuma teritorijas.	
3.	Sinagoga Adrese: Ceriņu iela 12 Statuss: Vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr 5421	Detālplānojuma teritorija atrodas netālu no pieminekļa, ~190 m attālumā, pie Ceriņu ielas, kas ir paralēla Kļavu ielai.	
4.	Dzīvojamā ēka- pansija Adrese: Ceriņu iela 16 Statuss: Vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5422	Ēka šobrīd ir pamesta un netiek apsaimniekota. Esošā ēkas apdare nav veidota saskaņā ar kopējo pieminekļa arhitektūru. Atrodas netālu no Sinagogas, ~ 280 m attālumā no detālplānojuma teritorijas.	

Rīgas Jūrmalas 19. gs. un 20. gs. pirmās puses būvniecības spilgtākā iezīme ir koka ēku ievērojamais pārsvars pār cita veida apbūvi. Koks ir estētiski pievilcīgs un piemērots būvmateriāls sezonas rakstura mītnēm. Jūrmalas arhitektūru raksturo krāšņi kokgriezuma dekorī ēku fasādēs un jumtu apdarē. Harmoniski sadzīvo gan klasicisma, gan historisma, gan jūgendstila un nacionālā romantisma, gan arī funkcionālisma iezīmes.

Detālplānojuma teritorijā esošā ēka, saskaņā ar Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumā esošo apbūves izvērtējumu, nav noteikta kā kultūrvēsturiski vērtīga vai saglabājama ēka, bet zemesgabals Kļavu ielā 1A atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa “Dubultu- Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6083) tiešā tuvumā un tā individuālajā aizsargjoslā (aizsardzības zonā). Pilsēt būvniecības pieminekļa robeža ir noteikta gar Kļavu ielu, līdz ar to attālums no detālplānojuma teritorijas robežas līdz pieminekļa teritorijai ir tikai ~10 m.

Strēlnieku prospektā 26 atrodas vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis (valsts aizsardzības Nr.5684) Sv. kņaza Vladimira Dubultu pareizticīgo baznīca, Dubultu prospektā 37 atrodas vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis (valsts aizsardzības Nr.5433) dzīvojamā ēka-vasarnīca, Baznīcas ielā 13 atrodas Dubultu luterāņu baznīca (valsts aizsardzības Nr.5376) un citi kultūras pieminekļi, kuri attāluma, apbūves izvietojuma un esošo

dabas apstākļu dēļ nav saskatāmi no detālplānojuma teritorijas, t.i. tiem nav vizuālas saiknes ar to. Līdz ar to, var secināt, ka detālplānojuma teritorijas apbūves un izmantošanas izmaiņas neatstās ietekmi uz detālplānojuma teritorijas tuvumā esošajiem arhitektūras pieminekļiem.

7.attēlā attēloti detālplānojuma teritorijas tuvumā esošie kultūras pieminekļi. 1. tabulā norādīti detālplānojuma teritorijai vistuvāk esošie kultūras pieminekļi.

3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam

Saskaņā ar spēkā esošo "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" publiskās apbūves teritoriju attīstībai ir būtiska loma iedzīvotāju kvalitatīvas dzīves vietas/dzīves vides nodrošināšanā. Detālplānojuma teritorija ir daļa no pilsētas stiprajām pusēm: dabas ainava ar jūru un kāpu priedēm, vienlaikus ietverot sevī neizmanto tu publisko telpu ar ēku, kas laika gaitā var pārvērsties par graustu. Publiskā apbūve ir daļa no pilsētas publiskās ārtelpas, kas veido kūrortpilsētas tēlu. Ikvienas pašvaldības galvenais mērķis ir kvalitatīvas dzīves vides nodrošināšana saviem iedzīvotājiem. Līdz ar to šīs teritorijas attīstība ir saistīta ar stratēģijas mērķa – veidot pilsētu, kas apmierina vietējo iedzīvotāju vajadzības un liek to arvien vairāk iemīlēt – drošu un zaļu pilsētas publisko telpu, labu mājokli, tīru vidi, kvalitatīvus komunālos pakalpojumus, interesantu sabiedrisko dzīvi, daudzveidīgu un augstvērtīgu kultūras un sporta dzīvi, atbalstu izglītības un veselības aprūpes pakalpojumu pieejamībai, ērtu satiksmi, savlaicīgu sociālo palīdzību, kas viss kopā rada pievilcīgu dzīves, darba un atpūtas vidi pilsētas iedzīvotājiem. Detālplānojuma teritorijas attīstība ir saistīta ar stratēģijas K8 "Pludmales attīstība un promenādes izveide", J5 "Droša pilsēta", U2 "Pakalpojumu klāsta paplašināšana jūras piekrastē" pasākumu kopumu.

Pilsētas telpisko perspektīvu veidojošie elementi, kuros ietilpst detālplānojuma teritorija ir pilsētas centrs un ūdensmala. Ūdensmala ir vizuāli kvalitatīva publiskā telpa, kas sevī ietver ne tikai vidi ap to, bet arī apbūvi. Ikviena darbība ūdensmalā ir vērsta uz ūdensmalas ainavu, kuru veido ne tikai ūdens, bet arī pludmale ar tās elementiem un kāpu zona ar tur esošo un iespējamo apbūvi. Pilsētas centrā koncentrējot tieši administratīvo, sabiedrisko un darījumu funkciju koncentrāciju. Pilsētas centram ir būtiska nozīme pilsētas tēla veidošanā, pakalpojumu nodrošināšanā un pilsētas dzīves sajūtu nodrošināšanā. Detālplānojuma teritorija ir daļa no tā.

3.4. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības programmu 2014. -2020.(2022.) gadam

Detālplānojuma teritorijas attīstība tiešā veidā netiek noteikta attīstības programmā, bet netieši tās attīstība palīdzēs sasniegt uzstādīto vidējā termiņa mērķi M1: Kūrorts un tikšanās vieta, ja teritorijā tiks atjaunota vai saglabāta glābšanas stacija. Tai pašā laikā šī teritorijas attīstība var būt saistīta gan M3 (sociālā infrastruktūra) sasniegšanu. Bet tiešā veidā šajā dokumentā nav uzrādīta šīs teritorijas attīstība un līdzekļu piesaiste, tas liecina, ka nav konkrēti noteikts, kāds objekts šajā teritorijā varētu attīstīties. Līdz ar to detālplānojumā tiek noteikts diez gan plašas teritorijas izmantošanas iespējas, lai nākotnē teritoriju varētu attīstīt, nodrošinot dažādu pašvaldības funkciju realizēšanu, atbilstoši nākotnes vajadzībām.

3.5. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, ar grozījumiem (2016.gada, 2.1.redakcija), zemesgabals Jūrmalā, Kļavu ielā 1A atrodas "Publiskās apbūves teritorijā (P41)".

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos "Publiskās apbūves teritorija (P41)" ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

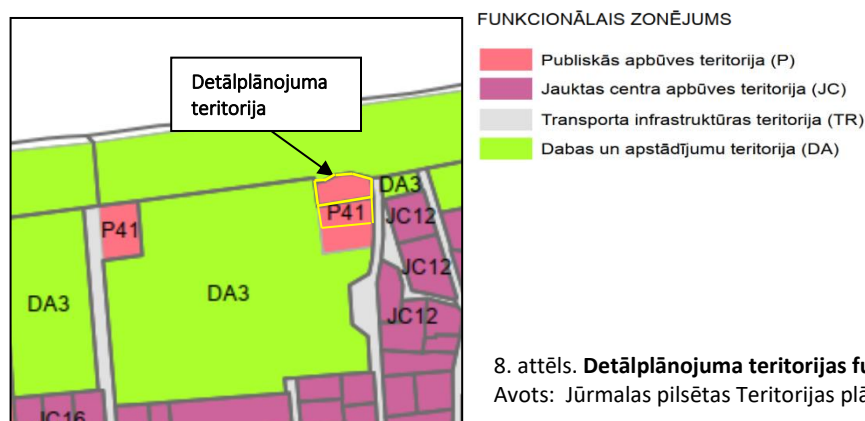
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: labiekārtota publiskā ārtelpa (24001), tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002), apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri,

tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003), apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti, kūrorta objekti, aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006), apbūve, ko veido glābšanas stacijas, biroja ēku apbūve (12001), apbūve, ko veido pārvaldes objekti, kultūras iestāžu apbūve (12004), apbūve, ko veido kultūras objekti.

Teritorijas papildizmantošanas veidi nav noteikti.

Detālplānojuma teritorijai spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā ir noteikti šādi apbūves parametri:

- minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība – nedalāms;
- maksimālais apbūves augstums – līdz 12 m;
- maksimālais apbūves blīvums – 40 %;
- apbūves intensitāte 104%;
- brīvā zaļā teritorija 30%;
- maksimālais stāvu skaits 2,5.



Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sastāvā esošo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumu "Spēkā esošie detālplānojumi" detālplānojuma teritorijai Kļavu ielā 1A 2011./2012.gadā ir bijis izstrādāts detālplānojums "Detālplānojums Jūrmalā, zemesgabaliem Kļavu ielā 1A, Rūdolfa Blaumaņa ielā 15A un piegulošai kāpu teritorijai".

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2019. gada 20. jūnija lēmumu Nr. 301 dome atceļ 2012. gada 2.maija lēmumu Nr. 254 "Par detālplānojuma Jūrmalā, zemesgabaliem Kļavu ielā 1A, Rūdolfa Blaumaņa ielā 15A un piegulošajai kāpu teritorijai apstiprināšanu" un izdod saistošos noteikumus par Domes 2012. gada 3.maija saistošo noteikumu Nr. 21 "Par detālplānojuma Jūrmalā, zemesgabaliem Kļavu ielā 1A, Rūdolfa Blaumaņa ielā 15 A un piegulošai kāpu teritorijai projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" atzīšanu par spēku zaudējošiem, jo detālplānojuma īstenošana netika uzsākta divu gadu laikā pēc noteikumu stāšanās spēkā vai atbilstoši administratīvajam līgumam par detālplānojuma īstenošanu.

Augstāk minētais detālplānojuma "Detālplānojums Jūrmalā, zemesgabaliem Kļavu ielā 1A, Rūdolfa Blaumaņa ielā 15A un piegulošai kāpu teritorijai" attīstības priekšlikums paredzēja šajā teritorijā saglabāt Dubultu glābšanas stacijas funkcijas specifiskās vajadzības. Lai novērstu tā laika nesakrītības ar spēkā esošo Jūrmalas teritorijas plānojumu dokumentos paredzēto atļauto izmantošanu un atsevišķu zemesgabalu robežām, no zemesgabala Jūrmalā, Dubulti 0102 (kadastra Nr. 13000100102) ar kopējo platību 45 693 m² bija plānots atdalīt zemesgabala daļu 1063 m² platībā, kas tolaik atradās funkcionālajā zonas "Jauktas apbūves ar dzīvojamo teritoriju Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)" robežās, izveidojot atsevišķu zemesgabalu Jūrmalā Kļavu ielā 1b. Tika atļauta zemesgabala Jūrmalā, Kļavu ielā 1a (kadastra Nr. 12000101209) 1333 m² platībā apvienošana ar plānoto zemesgabalu Kļavu ielā 1b ar platību 1063 m², izveidojot zemesgabalu Jūrmalā, Kļavu ielā 1a ar kopējo platību 2396 m².

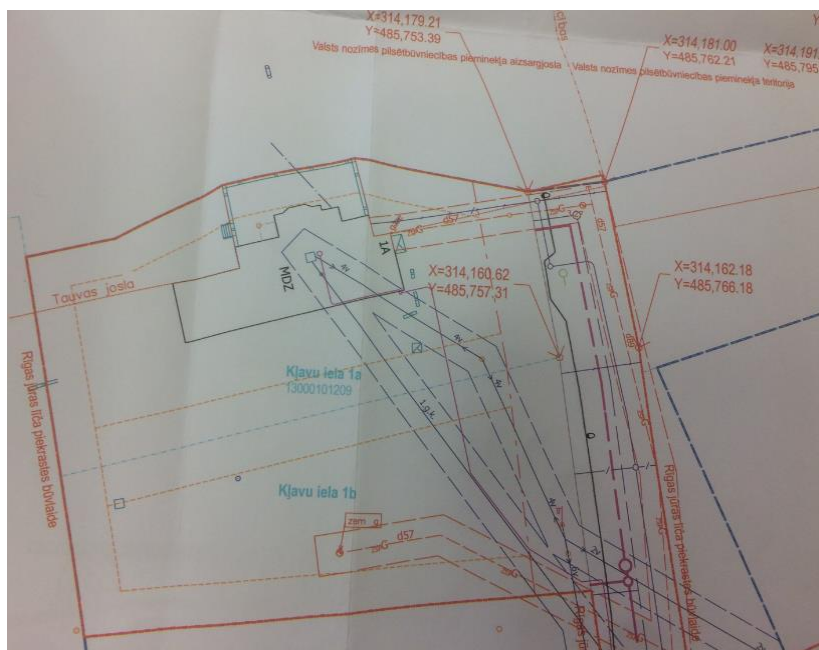
Detālplānojuma ietvaros tika precizēta Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide, izslēdzot no tās zemesgabalus Kļavu ielā 1a un Kļavu ielā 1b.

Detālpārplānojums paredzēja atrisināt satiksmes organizāciju, ievērojot projekta “Kļavu ielas Jūrmalas pilsētā rekonstrukcija” nostādnes, kā arī tika precizēts zemesgabalu pieslēgums detālpārplānojuma teritorijā esošajam Kļavu ielas posmam.

Bija paredzēta iespēja jaunveidojamajā zemesgabalā Kļavu ielā 1b ierīkot autostāvvietu pie Dubultu glābšanas stacijas ēkas, kā arī tika precizēti “Jauktas apbūves ar dzīvojamo teritoriju Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)” atļautās izmantošanas un apbūves noteikumi šajā zemesgabalā, paredzot arī publiskas funkcijas, piemēram, pludmales sporta centra attīstību.

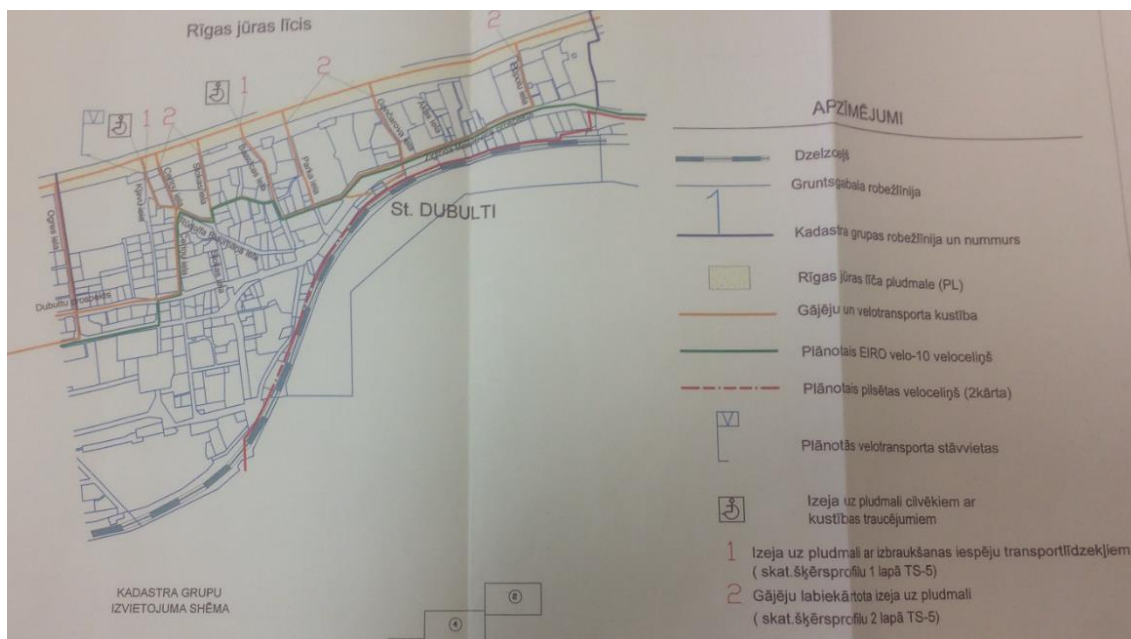
Inženierkomunikāciju pieslēgumi zemesgabaliem Kļavu ielā 1a un 1b tika paredzēti no Kļavu ielas puses, saskaņā ar projektu “Kļavu ielas Jūrmalas pilsētā rekonstrukcija” risinājumiem. Gājēju ērtības uzlabošanai bija paredzēts ierīkot dēļu laipas, kas savienotu Ceriņu un Kļavu ielas ar pludmali.

Plānotais maksimālais apbūves blīvums šajā teritorijā bija paredzēts 20%, minimālā brīvā teritorija 65%, maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi ar jumta stāvu (2,5).



9. attēls. Detālpārplānojuma “Jūrmalā, zemesgabaliem Kļavu ielā 1A, Rūdolfa Blaumaņa ielā 15A un pieguļoši kāpu teritorijai” plāna fragments. Avots: Jūrmalas pilsētplānošanas nodaļas arhīva materiāli.

Šī detālpārplānojuma risinājumos bija ņemtas vērā arī cita detālpārplānojuma - “Pludmales labiekārtošana un kāpu zonas nostiprināšana Jūrmalas pilsētā” iestrādātās norādes, kas paredzēja Kļavu ielas galā izeju uz pludmali cilvēkiem ar kustību traucējumiem, velotransporta kustību un velostāvvietas, kā arī iespēju nokļūt pludmalē autotransportam.



10. attēls. Detālpārplānojuma “Pludmales labiekārtošana un kāpu zonas nostiprināšana Jūrmalas pilsētā” plāna fragments. Avots: Jūrmalas pilsētpārplānošanas nodaļas arhīva materiāli.

4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

4.1. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums un esošā izmantošana



11.attēls. Dubultu glābšanas stacijas ēka detālpārplānojuma teritorijā. Avots: SIA “METRUM”

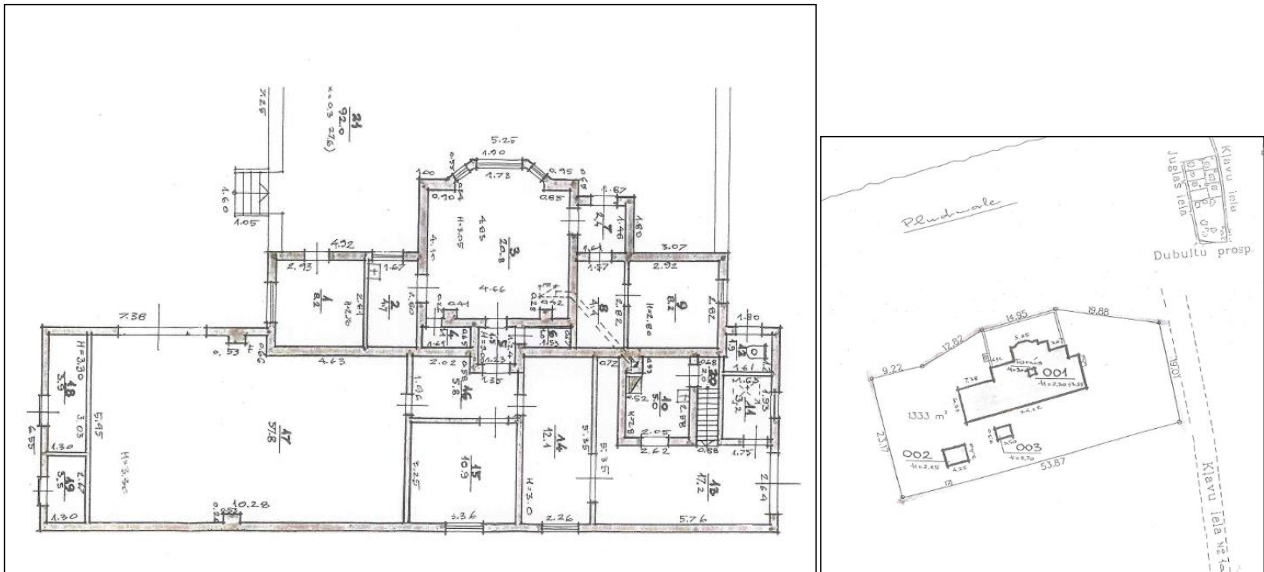
Detālpārplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas centrālā daļā, Dubultos, tiešā jūras pludmales tuvumā, kāpu zonas teritorijā starp Kļavu ielu, Ogres ielu, Dubultu prospektu un pludmali. Teritorijas kopējā platība 0.24 ha. Teritorijas ziemeļu daļā atrodas neizmanto, avārijas stāvoklī esoša ēka, kas būvēta un izmatota kā glābšanas stacija.

Saskaņā ar pieejamo informāciju www.jurmala.lv sezonas laikā no 15.maija - 15.septembrim tur darbojusies Dubultu glābšanas stacija.

08.01.2020. apsekojumā redzams (skat. 11.attēlu), ka ēkas fasādes ir nosegtas, ņemot vērā ēkas slikto vizuālo un tehnisko stāvokli.

Būves “Dubultu glābšanas stacija” (kad. apz. 1300 010 1209 001) tehniskā inventarizācija veikta

2001. gadā. Pēc ēkas tehniskās inventarizācijas datiem, kā ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads minēts - 1955. gads. Ēkas pamatu materiāls ir dzelzsbetons un betons, sienas – ķieģeļu mūris, bet jumta segums – lokšņu skārds. Esošās ēkas apbūves laukums 311 m², bet būvtilpums – 783 m³. 2001. gada ēkas tehniskās inventarizācijas datus ir fiksētas vēl divas būves zemesgabalā Kļavu ielā 1A, kas laika gaitā ir nojauktas – noliktava (kad. apz. 1300 010 1209 002) un tualete (kad. apz. 1300 010 1209 003). Abas ēkas būvētas 1985. gadā, noliktavas ēkas apbūves laukums noteikts 14,5 m², bet tualetes ēkai – 8,1 m².



12, 13. attēls. Dubulti glābšanas stacijas ēka un teritorija. Avots: Būves tehniskās inventarizācija lieta, 2001.gads

Teritoriju ieskauj kāpas un priežu mežs. Lielākā teritorijas daļa ir līdzena, jo iepriekš veiktā apbūve ir mainījusi šai vietai raksturīgo reljefu. Zemes gabala ziemeļu daļa robežojas ar pludmali. Zemesgabala rietumu un dienvidu mala robežojas ar pašvaldībai piederošu meža teritoriju (kadastra nr. 13000100102), gar zemes gabala austrumu malu ir izbūvēta Kļavu iela, no kuras var piebraukt detālpārplānojuma teritorijai, lai gan šajā ielas posmā Kļavu iela šobrīd ir paredzēta tikai gājējiem un velobraucējiem.

Teritorija kopumā ir aizaugusi, esošie celiņi ir nefunkcionāli, izveidojies neplānots, iedzīvotāju veidots celiņu tīkls caur teritoriju. Teritorijas labiekārtojuma elementi ir daļēji saglabājušies no ~20.gs. 80.gadiem: asfaltēti celiņi un laukumi, betona sienas, apgaismes stabi, sporta laukums ar dzelzs konstrukcijas vingrošanas aprīkojumu. Tie vēl aizvien tiek izmantoti vingrošanai. To tehniskais stāvoklis vērtējams kā neatbilstošs izmantošanai, kā arī to estētiskā kvalitāte ir ļoti zema.

Kļavu ielas galā ir esoša izeja uz pludmali, kur saskaņā ar detālpārplānojumu "Pludmales labiekārtošana un kāpu zonas nostiprināšana Jūrmalas pilsētā" ir paredzēta arī izeja uz pludmali cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

Teritorijā ir esoši inženiertehniskās apgādes tīkli, kas ēkas ekspluatācijas laikā to nodrošināja ar elektroapgādi, gāzapgādi, vietējo kanalizāciju un ūdensapgādi no lokāla ūdensapgādes urbuma, kas ierīkots zemesgabalā. Ēkā bijusi ierīkota arī vietējā centralizētā apkure.

Detālpārplānojuma teritoriju varētu definēt par degradētu teritoriju, saskaņā ar degradētas teritorijas skaidrojumu starptautiskā projektā CABERNET: degradēta teritorija ir vieta (zeme, būves, nekustamais īpašums), kas iepriekš ticis izmantots vai apbūvēts, bet pašlaik ir pamests vai tiek nepilnīgi izmantots. Tā var būt pamesta, nolaista vai piesārņota vieta. Šī vieta var būt arī daļēji apdzīvota vai citādi izmantota. Degradētās teritorijas efektīva izmantošana nav atsākama bez mērķtiecīgas intervences un ievērojamiem ieguldījumiem tās rekonstrukcijā.

Par degradētām teritorijām var nosaukt tādas teritorijas, kuras rada vizuālo piesārņojumu (kas parasti liecina arī par būvju tehnisko stāvokli un teritorijas ietekmi uz apkārtni) un teritorijas izmantošanas efektivitāti, kā arī teritorijas un būves, kuras netiek efektīvi izmantotas.

Latvijas Republikas Vides un reģionālās attīstības ministrija 2018. gadā ir sagatavojusi noteikumu projektu „Zemes un augsnes degradācijas kritēriju un novērtēšanas noteikumi”. Noteikumu 1. pielikumā ir iekļauti kritēriji un klasifikācija zemes degradācijas veidiem, bet tie arī pieļauj, ka pašvaldība nepieciešamības gadījumā var papildus noteikt jaunus degradēto zemju noteikšanas kritērijus, nemainot noteiktos zemes degradācijas veidus. Atbilstoši noteikumu projekta 1. pielikumam, ņemot vērā norādīto kritēriju - degradēta

dzīvojamās vai publiskas apbūves teritorija vai būve, zemesgabals un apbūve Kļavu ielā 1A šobrīd atbilst degradētas apbūves teritorijai, jo tā ir *“pamesta, neapdzīvota publiska rakstura būve, kurā vairs nenotiek saimnieciskā darbība, kas fiziska nolietojuma dēļ apdraud cilvēka veselību vai dzīvību, ietekmē ainavas vizuālo kvalitāti”*.

4.2. Detālplānojuma teritorijas dabas vērtības

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS pieejamo informāciju, teritorija neietilpst īpaši aizsargājamā vai NATURA 2000 teritorijā. Viss zemes gabals atrodas Baltijas jūras un Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā un ierobežotas saimnieciskās darbības joslā.

Saskaņā ar 2019. gadā SIA “Oribi” izstrādāto Meža inventarizācijas plānu laika periodam no 2019. gada līdz 2038. gadam, detālplānojuma teritorijā (zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000101209) 0.04 ha ir meža zeme. Pēc Valsts meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības veiktās pārbaudes dabā 2020. gada janvārī tika precizētas meža zemes robežas atbilstoši situācijai dabā, citus raksturojošos rādītājus nemainot. Informācija par veikto meža zemes inventarizāciju un robežas korekciju ir iekļauta Detālplānojuma Pielikumū daļā. Detālplānojuma projekta grafiskajā daļā ir ņemtas vērā veiktās meža zemes robežas korekcijas, attēlojot 2020. gada janvārī koriģēto meža zemes robežu.



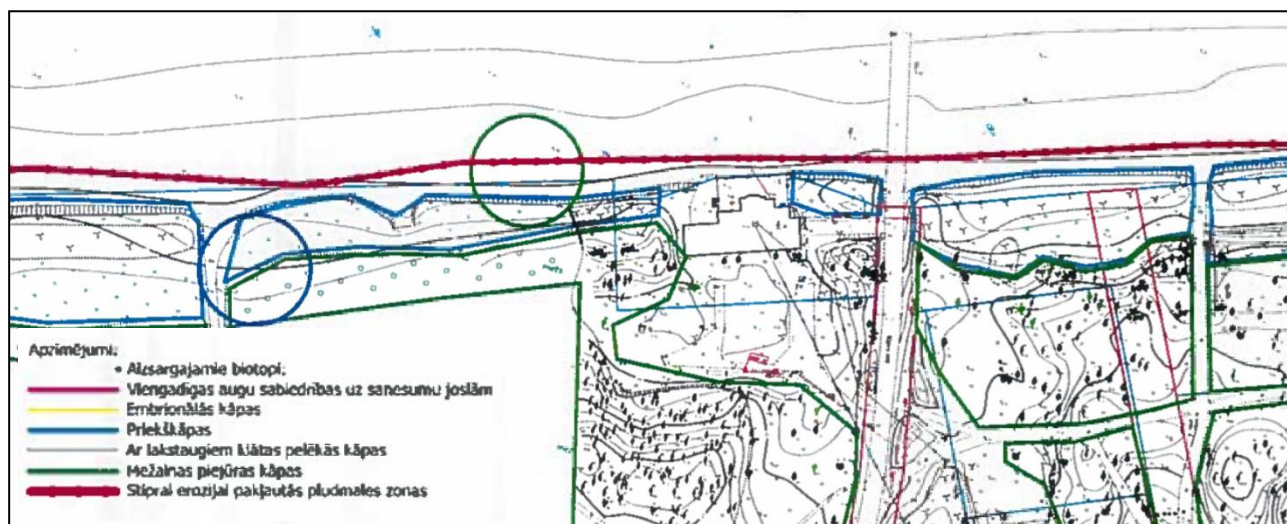
12.attēls. Detālplānojuma teritorijā esoša meža daļa (biotops Mežainas piejūras kāpas (2180)). Avots: SIA “METRUM”

2014. gadā, pēc Jūrmalas pilsētas domes pasūtījuma, tika veikts pētījums, lai veiktu pludmales zonas kartēšanu un noteiktu erozijas pasākumu vietas. Atzinums “Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr. 58/14., 13.10.2014.” tika sniegts par sugām un biotopiem, un apsekojamā teritorijā tika iekļauta arī šī detālplānojuma teritorija. Teritorijas apsekošanu veica Egita Grolle. Kopējās apsekotās teritorijas garums bija 30 km. Apsekošana veikta joslā gar jūras pludmali, šķērsojot teritorijā esošos biotopus.

Saskaņā ar augstāk minēto atzinumu nr. 58./14, Kļavu iela 1A 2014. gadā tika konstatēti šādi aizsargājamie biotopi: mežainās piejūras kāpas un ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas (skat. 13.attēlu). Teritorijā sastopamie biotopi tika noteikti pēc Latvijas biotopu klasifikatora. Īpaši aizsargājamas augu sugas, biotopi un citas bioloģiskas vērtības netika konstatētas.

Tika konstatēts, ka pilsētas centra tuvumā veikta smilšu sanesumu nostumšana. Pludmales joslā ir veikta smilšu materiāla uzvešana un mākslīga priekškāpu vaļņa veidošana gar pludmales augšējo daļu, apstādot tos ar kārkliem. Vietām to pārtrauc ēkas, piemēram, Kļavu ielā 1A esošā ēka. Pludmale, kas piekļaujas detālplānojuma teritorijai tika noteikta kā “stiprai erozijai pakļauta pludmales zona” (skat. 13.attēlu).

Tā kā zemesgabals ir iekļauts Eiropas Savienības Kohēzijas fonda projektā “Dabas skaitīšana” kā izpētes teritorija, no Dabas aizsardzības pārvaldes Nodrošinājuma un finanšu departamenta tika saņemta informācija par zemesgabalā atrastajiem biotopiem. Izsniežot nosacījumus detālplānojuma izstrādei, Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, Dabas aizsardzības pārvalde, Valsts meža dienests un Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa savos nosacījumos izvirzīja prasību detālplānojuma teritorijā veikt īpaši aizsargājamo sugu un biotopu izpēti.



13.attēls. 2014.gadā veiktās sugu un biotopu izpētes plāna fragments. Avots: Atzinums "Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr. 58/14., 13.10.2014."

Ņemot vērā minēto, SIA METRUM pasūtīja jaunu sugu un biotopu inventarizāciju, lai nodrošinātu esošajai situācijai aktuālu apsekojumu. Teritorija atkārtoti tika apsekota 2020. gada 27. martā, saulainā dienā. Apsekojumu veica sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle.

Zemes gabala ziemeļu daļā vērojama intensīva jūras krasta procesu ietekme jeb vēja un jūras viļņu iedarbība - primāro kāpu vaļņu veidošanās un aktīva smilšu pārpūšana sauszemes virzienā. Priekškāpas daļēji apaugušas ar priedēm, kļavām un kārkliem, vietām veidojas blīvas jāņogu vai kārkļu audzes. Zemsedze reta. Lakstaugu seguma veidošanos ietekmē blīvais nobirušo lapu slānis un smilšu pārpūšana, veidojot atklātus smilts laukumus. Vietām veidojas ekspansīvo sūnu sugu un lakstaugu audzes. Teritorijas reljefs lielākoties mākslīgi pārveidots, līdzens vai viegli viļņains. Dienvidrietumu daļā saglabāties dabisks terciārais kāpas valnis. Gar zemes gabala ziemeļu robežu veidojas jaunas primārās kāpas.

Dabiskas platības veido ~ 33 %, bet ruderālas ~ 67% no kopējās apsekotās zemes gabala platības.

Teritorija ietilpst jūras piekrastes (marīnajā) ainavā, kā arī kultūrainavā. Saskaņā ar 2020.gada 27.martā veikto apsekojumu teritorijā netika konstatētas nevienas īpaši aizsargājamas augu sugas, bet tika konstatēti īpaši aizsargājami biotopi: ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas (2120) 0.02 ha, mežainas piejūras kāpas (21800) 0.06 ha. Konstatēto īpaši aizsargājamo biotopu kvalitāte vidēja.

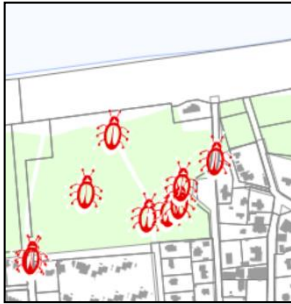
Tuvākā īpaši aizsargājamās augu sugas atradne atrodas ~ 70 m attālumā. Retas augu sugas atradne atrodas ~ 20 m attālumā no īpašuma robežas, ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas biotopā. Tuvākais valsts nozīmes aizsargājamais koks (dižkoks), atrodas aptuveni 490 m attālumā.

Lai samazinātu ietekmes būtiskumu uz biotopiem, apbūvi ieteicams plānot ārpus aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" platības. Ņemot vērā, ka biotops "Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas" atrodas tiešā ēkas tuvumā, rakšanas un būvniecības darbi veicami pēc iespējas mazākā platībā. Pēc darbu pabeigšanas atraktā smilts jāuzber atpakaļ gar pludmales augšējo daļu, ļaujot dabiski atjaunoties veģetācijai.

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu materiāli ir pievienoti Detālpārplānojuma sadaļai – "Pielikumi".

Bioloģiski veci koki ir nozīmīga dabas vērtība. Jūrmalā īpaši izplatītas ir vecas priedes, kurām raksturīgs gan liels apkārtmērs, gan resni un izlocīti zari, kā arī bieza un gluda kreves miza. Šīm vecajām priedēm ir liela ainaviskā vērtība, kā arī tās ir dzīvesvieta specifiskām bezmugurkaulnieku sugām, kuru eksistence ir atkarīga tieši no šādiem kokiem. Detālpārplānojuma teritorijā gan šādi koki netika konstatēti.

Vairākās vietās uz vecajām priedēm Jūrmalā konstatētas aizsargājamās vaboles skujkoku sveķotājkoksngrauža (*Notorina punctata*) darbības pēdas. Šīs vaboles konstatētas arī detālplānojuma teritorijai blakus esošajā zemes gabalā (skatīt attēlu nr.14). Vienīgais sveķotājkoksngraužu saglabāšanas veids



ir teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikt mežiem, teritorijām, kuros tie ir sastopami, saudzējošu izmantošanu. Plānojot saimniecisko darbību, apbūvi, kā arī veicot labiekārtošanas darbus, jācenšas saglabāt bioloģiski vecās priedes, to grupas un mežu nogabalus.

Ņemot vērā, ka detālplānojuma risinājumi paredz pilnībā saglabāt esošo meža teritoriju un priedes, detālplānojuma risinājumi neapdraud aizsargājamās vaboles skujkoku sveķotājkoksngraužus (*Notorina punctata*).

14. attēls. Skujkoku sveķotājkoksngrauža izplatība Jūrmalā (kartes fragments). Avots: Jūrmalas teritorijas plānojums

4.3. Teritorijas ģeotehniskie un būvniecības apstākļi

Izsniedzot nosacījumus detālplānojuma izstrādei, Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa savos nosacījumos izvirzīja prasību detālplānojuma teritorijā veikt teritorijas inženierizpēti atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām.

Ņemot vērā minēto, detālplānojuma izstrādes laikā, pēc SIA "METRUM" pasūtījuma 2020.gada martā tika veikta teritorijas Ģeotehniskā izpēte, ko veica SIA "BRAJORD" speciālisti, sertificēta ģeotehniķa Jāņa Rozīša vadībā (būvprakses sertifikāta Nr. 2-00022). Dabīgās grunts paraugu laboratoriskā testēšana (granulometriskais sastāvs) veikta AS "Ceļuprojekts" Ģeotehniskajā laboratorijā (vadītāja – I. Siliņa, akreditācijas apliecības Nr. T-520).

Ģeotehniskās izpētes mērķis – sniegt projektam nepieciešamos datus par dabīgās pamatnes gruntīm, tai skaitā dabīgo grunts slāņu litoloģisko sastāvu, īpašībām un slāņu izplatību kā griezumā, tā vērsumā, nodrošinot informāciju perspektīvās būves pamatu risinājuma variantu izvēlei un aprēķiniem.

Ģeotehniskās izpētes darbu gaitā ar portatīvo vibrācijas urbšanas iekārtu Nordmeyer Geotool kopumā tika ierīkots 1 urbums 5.0 m dziļumā. Pamatnes grunts slāņu robežu precizēšanai, to blīvuma, konsistences un ģeotehnisko parametru noteikšanai 1 izpētes punktā, tika veikta dinamiskā zondēšana atbilstoši vieglā svara (DPL) metodei līdz 4.5 m dziļumam.

Pēc fiziogēogrāfiskā dabas apvidu iedalījuma izpētes objekts atrodas Piejūras zemienes Rīgavas līdzenumā. Savukārt ģeomorfoloģiskā ziņā izpētes teritorija izvietota uz Baltijas jūras Litorīnas stadijas izplatības areālā, tieši jūras tuvumā. Kopumā apvidu raksturo viegli viļņots kāpu reljefs. Reljefa virsma izpētes laukumā ir līdzena. Izpētes punkts novietots kāpas augšējā daļā. Zemes virsmas atzīmes svārstās 0...7 m robežās Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5 (turpmāk – "LAS").

Izpētes laukuma ģeoloģiskā uzbūve ir samērā vienkārša. Ģeoloģisko griezumu līdz izpētes dziļumam veido eluviālie, eolie un marīnie nogulumi. Gruntsūdens nostāšanās līmenis noteikts 2.0 m dziļumā no zemes virsmas, kas atbilst 1.4 m atzīmei LAS. Gruntsūdens horizonts saistīts ar smilšaino slāņkopu. Paredzams, ka intensīva lietus un sniega kušanas periodos gruntsūdens līmenis izpētes teritorijā var būt apt. 0.5 m augstāks par izpētes laikā novēroto.

Grunts sasalšanas dziļums apskatāmajā teritorijā, atbilstoši LBN 003-15 „Būvklimatoloģija” datiem smilšainām gruntīm ar iespējamību reizi 10 gados ir apt. 1.4 m, savukārt ar iespējamību reizi 100 gados – apt. 1.6 m.

Atbilstoši LVS EN 1997-1 "7. Eirokodekss. Ģeotehniskā projektēšana. 1. daļa: Vispārīgie noteikumi" plānotā būve pieskaitāma 2. ģeotehniskajai kategorijai.

Izvērtējot izpētes gaitā iegūto informāciju ir secināts, ka atkarībā no perspektīvās būves projektējamām slodzēm seklo pamatu gadījumā iespējams pielietot lentveida, stabveida un monolītās plātnes pamatu risinājumus, tos balstot vidēji blīvas smilts slānī (GTE-7v). Dziļo pamatu risinājumam piemērots blīvās smilts

slānis (GTE-7b), kas ieguļ apt. 3.5 m dziļumā. Zemes darbu (nulles cikla) un pamatu būvdarbu gaitā ieteicams nodrošināt ģeotehnisko uzraudzību ar pamatnes sablīvējuma un nestspējas instrumentālu kontroli. Ja pamatu izbūves līmenis tiks projektēts zem gruntsūdens virsmas vai tā pacelšanās līmeņa atzīmes, būvdarbu gaitā jārēķinās ar ievērojamu pazemes ūdens pieplūdi būvbedrē un nepieciešamību veikt gruntsūdens atsūkņēšanas/līmeņa pazemināšanas pasākumus.

Pamatu izbūves gaitā nav pieļaujama pamatnes grunšu dabiskās struktūras izjaukšana (pārrakšana, caursalšana, samitrināšana utml.), izņemot blīvuma un nestspējas palielināšanas pasākumus.

Atkarībā no projektējamās būves specifikas un parametriem, pamatu konstruktīvo aprēķinu gaitā nepieciešams pārliecināties par izpētes datu pietiekamību un nepieciešamības gadījumā veikt papildus ģeotehniskās izpētes darbus projekta risinājumiem atbilstošā apjomā, sastāvā un dziļumā.

4.4. Krasta erozija

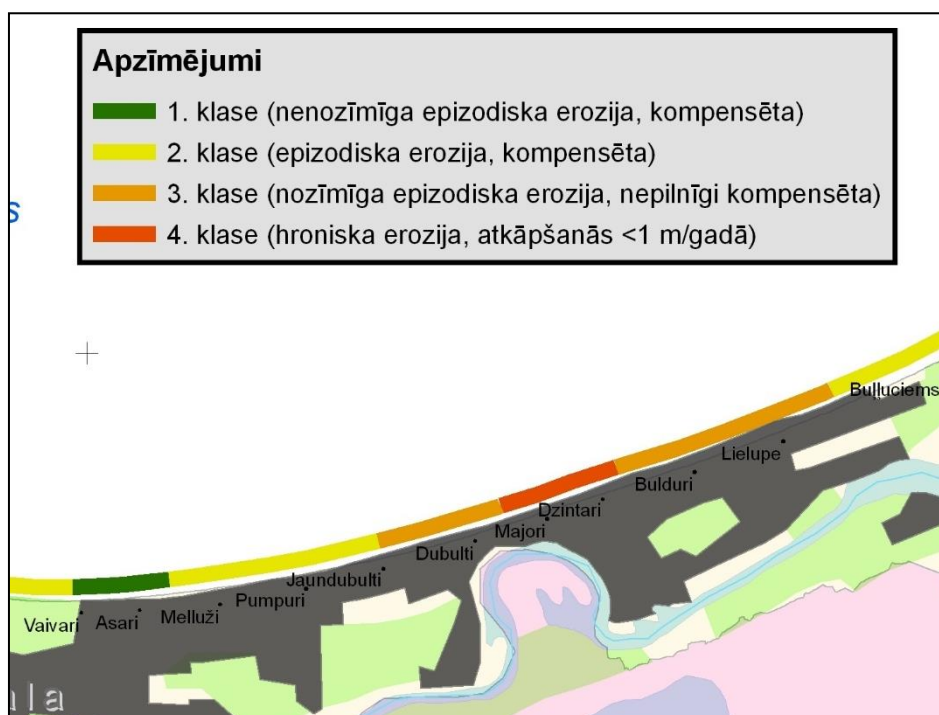
Saskaņā ar Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas izstrādāto metodisko materiālu "Vadlīnijas jūras krasta erozijas seku mazināšanai" (identifikācijas Nr.: KPR 2013/12/EU43084) (turpmāk – Vadlīnijas), Jūrmalas pilsētas jūras krasta iedalījumu erozijas riska klasēs Dubultu pludmale un krasts ietilpst 3.klases (nozīmīga, epizodiska erozija, nepilnīgi kompensēta) intensitātes erozijai.

3. klase (nozīmīga epizodiska erozija, kuras kompensācija nenotiek pilnā apmērā) atbilst tiem krasta iecirkņiem, kurus mūsdienās raksturo zemas un fragmentāras priekškāpas, rupjgraudaina vai jaukta materiāla pludmales un hronisks bet vāji izteikts sanešu deficīts zemūdens nogāzē. Šo var uzskatīt par biežāk izplatīto krasta erozijas riska līmeni Latvijā, tomēr neskatoties uz piederību vienai klasei, to pārstāvošie iecirkņi var būt morfoloģiski ļoti atšķirīgi.

Vadlīniju ietvaros ir noteikta krasta erozijas prognoze un riska teritorijas laika posmam no 2014.gada līdz 2060.gadam. Vadlīnijās ir noteikts, ka krasta erozijas risks augstāks Kauguru ragā (30-60 m) apmēram 1,8 km garā posmā, kur apdraudētas 5 ēkas, kā arī Jūrmalas centrālajā daļā no Jaundubultiem līdz Bulduriem (25-40 m), kur apdraudētas ne mazāk kā sešas kāpu joslā esošas ēkas. Citos posmos krasta atkāpšanās vai nozīmīga epizodiska erozija sagaidāma līdz 20 m attālumam aiz mūsdienu pamatkrasta robežas (skat. 15. attēlu). Ņemot vērā, ka detālpārplānojuma teritorija atrodas pie Dubultu un Jaundubultu rajona robežas, var prognozēt, ka krasta erozija nepārsniegs 20-25 m, kas jebkurā gadījumā ir riska faktors esošajai ēkai.

Ņemot vērā detālpārplānojuma teritorijas novietojumu tiešā pludmales tuvumā, detālpārplānojuma izstrādes ietvaros tika saņemts atzinums "Par Jūras krasta erozijas riskiem un rekomendācijas risku samazināšanai", ko sniedza eksperts Inga Gavēna, Ģeoloģijas zinātņu maģistrs un Vides zinātņu maģistrs.

Saskaņā ar eksperta atzinumu, detālpārplānojumam piegulošo pludmali veido smalka un sīkgraudaina smilts. Pludmales platums ir mainīgs no 30 -50m, un tas atkarīgs no gadalaika un jūras ūdens līmeņa svārstībām. Noteiktas pludmales platuma izmaiņu tendences netiek novērotas. Jūras krasts detālpārplānojumam piegulošajā teritorijā ir zems un lēzens, krasta zemūdens nogāze ir lēzena. Visā piekrastes teritorijā krasta nogāzes attīstību nosaka sanešu garkrasta plūsma.



15. attēls. Jūrmalas pilsētas jūras krasta iedalījums erozijas riska klasēs (plāna fragments). Avots: „Vadlīnijas jūras krasta erozijas seku mazināšanai” (Rīga, 2014)

Detālpārplānojuma teritorija ietilps II rajonā (dienvidu krasts) – prognozējot, ka erozijas procesu attīstībai bīstami apstākļi ir: R, ZR un Z vētras ar vēja ātrumu >25 m/s un vējuzplūdu līmeni >+1,7 m >8 stundas.

Kopumā prognozētais, iespējamais, šādas vētras radītais erozijas risks detālpārplānojuma teritorijā var skart līdz 10 m platu joslu aiz pamatkrasta.

Pretēji augstāk minētajām, ka šis krasts atbilst 3.klasei, eksperts norāda uz 2014.gadā Latvijas Universitātes Ģeogrāfijas un Zemes zinātņu fakultātes veiktajā pētījumā Igaunijas – Latvijas pārrobežu sadarbības programmas 2007.-2013. gadam līdzfinansētā projekta “Piekraustes un jūras telpiskā plānošana Pērnavas līča teritorijā Igaunijā un Latvijas piekrastes pašvaldībās” ietvaros veikto novērtējumu, kas šo krasta posmu raksturo kā: 2 klasi (epizodiska kompensēta erozija), kas atbilst tiem krasta iecirkņiem, kurus raksturo samērā labi attīstīts eolais reljefs un, kur pludmales platums parasti pārsniedz 30 m, kā arī tiem krasta iecirkņiem, kuros akumulatīvā reljefa apjoms ir relatīvi neliels, bet to kompensē citi labvēlīgi apstākļi (novietojums vētru „aizvēja” zonās, ļoti lēzena krasta zemūdens nogāze. Atjaunošanās pēc katastrofālas vētras epizodes notiek ilgstoši (3-6 gadi). Krasta erozijas epizodes iespējamās spēcīgu nelabvēlīga virziena vētru laikā (atkarībā no krasta rajona varbūtība 5-20%/gadā). Paliēkoša pamatkrasta robežas atkāpšanās par 5-10 m iespējama realizēties nelabvēlīgākajiem klimata maiņas scenārijiem.

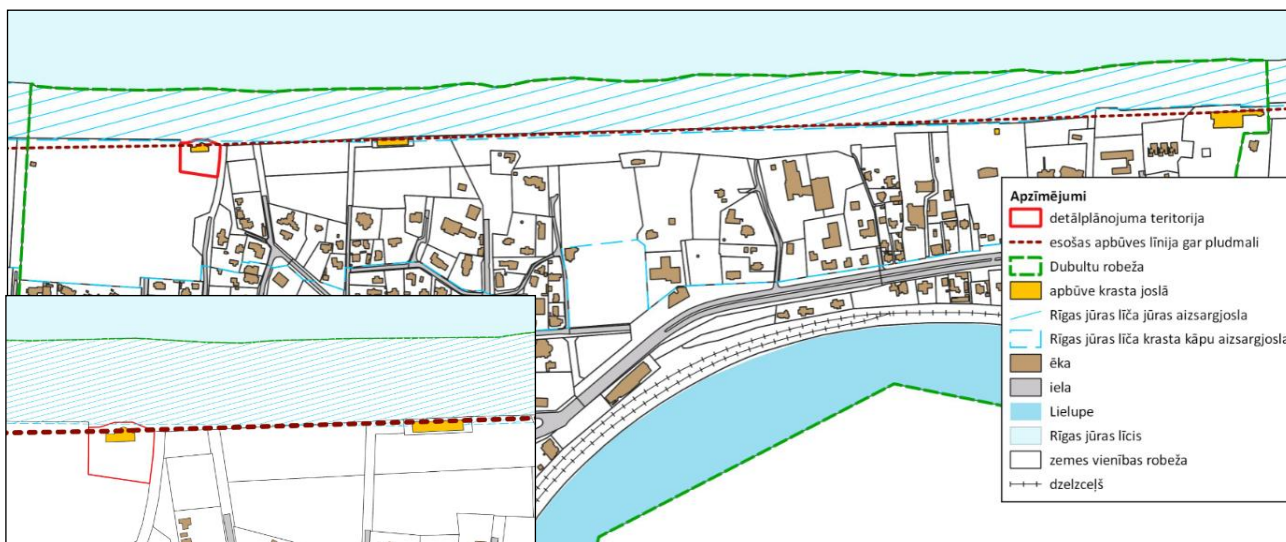
Šobrīd detālpārplānojuma teritoriju no pludmales labi atdala izteikta priekškāpa, kuru stiprina kārklu audzes, tikai šaurā posmā tā ir izbradāta. Pēdējo gadu tendences neuzrāda aktīvu krasta eroziju.

Ņemot vērā esošās būves izvietojumu un konstrukciju, tad saskaņā ar eksperta atzinumu detālpārplānojuma teritorija šobrīd nav pakļauta erozijas riskam.

4.5. Pilsētībūvnieciskā un ainavas analīze

Detālpārplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas centrālajā daļā un robežojas ar pludmali, kas ir nozīmīgs Jūrmalas pilsētas resurss.

Būtiska gan pilsētībūvnieciska, gan ainaviska nozīme ir esošajai apbūvei gar Rīgas jūras līča piekrasti, un tās izvietojumam gar pludmali, kas veido kopēju apbūves līniju (skat. 16.attēlu). Arī Dubultu glābšanas stacijas ēka ir izvietota uz minētās apbūves līnijas gar pludmali, kas to pilsētībūvnieciski vieno ar citām pludmales tiešā tuvumā izvietotās ēkām, lai arī nereti tām nav savstarpējas vizuālas saiknes. Ņemot vērā minēto, arī turpmāk, plānojot ēkas pārbūvi, vēlams saglabāt ēkas novietojumu attiecībā pret šo apbūves līniju gar pludmali, apjoma palielinājumu vai jaunu būvobjektu izvietojot iekšzemes, t.i. Dubultu prospekta virzienā.



16. attēls. Apbūves izvietojums krasta joslā. Avots: SIA "METRUM".

Ainavas analīze tiek veikta vērtējot plānoto darbību ietekmi uz ainavas vizuāli estētisko kvalitāti. Ainavas vērtēšanas procesā tika apsekota teritorija dabā, veiktas fotofiksācijas no vietām, kur varētu vislabāk atklāties plānotā darbība, skati no pludmales uz teritoriju, kā arī no detālpārplānojuma teritorijas (skat. 17.attēlu). Izvērtēšanas procesā ņemta vērā apkārt esošā apbūve, meža teritorija, atrašanās vieta, kā arī gadalaiki un potenciālās ēkas pārbūves iespējas, kur apbūves apjoma izmaiņas var ietekmēt objekta redzamību no attāluma.

Veicot vizuālās ietekmes analīzi no pludmales: būtiska loma ir attālumam, no kāda tiek skatīta teritorija, kā arī ēkas apjomam un krasta apaugumam, t.sk. mežam. Pašlaik esošā ēka, teritorijas izmantošana un tehniskais stāvoklis, samazina vietas estētisko kvalitāti. Tā ir pamesta, līdz ar to netiek pilnvērtīgi apsaimniekota, teritorija aizaug ar krūmiem un mazvērtīgiem kokiem (sējeņiem), izņemot teritorijas daļu, ko aizņem mežs, kas noteikts kā vērtīgs biotops. Kopumā teritorijas estētiskā kvalitāte vērtējama kā zema. Ņemot vērā teritorijas un ēkas stāvokli, to var raksturot kā degradētu teritoriju, bet ņemot vērā tās atrašanās vietu un iespējamās funkcijas, veicot ēkas pārbūvi un teritorijas labiekārtošanu saglabājot mežu, būtiski paaugstināsies teritorijas vizuālā vērtība un arī drošība.

Esošai ēkai ir viens stāvs un neliels tornis. Pašreizējais ēkas apjoms pilnībā iekļaujas esošajā krasta kāpu un meža ainavā, ņemot vērā, ka ēkas abās pusēs ir izveidojušās priekškāpas "iesēdinot" ēku kāpās un mazinot tās vizuālo apjomu. Būtiska ir esošā ēkas augstuma attiecība pret apkārt esošo koku augstumu.



17. attēls. Skatu punktu izvietojums. Avots: SIA "METRUM".



18., 19. attēls. Skats no skatu punkta Nr.1 un Nr.2. Avots: SIA "METRUM".



20., 21. attēls. Skats no skatu punkta Nr.3 un Nr.4. Avots: SIA "METRUM".



22., 23. attēls. Skats no skatu punkta Nr.5 un Nr.6. Avots: SIA "METRUM".



24., 25. attēls. Skats no skatu punkta Nr.7 un Nr.8. Avots: SIA "METRUM".



26., 27. attēls. Skats no skatu punkta Nr.9 un Nr.10. Avots: SIA "METRUM".



28., 29. attēls. Skats no skatu punkta Nr.11 un Nr.12. Avots: SIA "METRUM".



30., 31. attēls. Skats no skatu punkta Nr.13 un Nr.14. Avots: SIA "METRUM".



32., 32. attēls. Skats no skatu punkta Nr.15 un Nr.16. Avots: SIA "METRUM".



33., 34. attēls. Skats no skatu punkta Nr.17 un Nr.18. Avots: SIA "METRUM".



35. attēls. Skats no skatu punkta Nr.19. Avots: SIA "METRUM".

Esošās situācijas fotofiksācija un ainavu analīze tika veikta 2020.gada 8.janvārī, koku bezlapu periodā. Līdz ar to ēka fotoattēlos redzama atklātāk un no pludmales puses ir redzams gandrīz viss ēkas apjoms. Koku lapu periodā ēkas apjoms daļēji ir aizsegts ar apkārt esošo koku/krūmu lapotnēm, un ēka mazāk eksponējas pret pludmali. Tāpēc uzsākot ēkas pārbūvi vai jauna objekta projektēšanu, būtiski ir izstrādāt ēkas vizualizācijas dažādos gadalaikos ar skatiem no pludmales, lai izvērtētu, kā tās iekļaušanos konkrētajā ainavā. Pašreiz ēkas fasādes ir aizklātas ar speciālu audeklu, kas liedz iespēju izvērtēt esošās ēkas fasāžu kompozīciju, bet būtiska

loma ēkas kopējā būvāpjomā ir arī tonim, kas šobrīd akcentē šo vietu un pašu ēku padara par orientieri un konkrētās “vietas zīmi” (no angļu valodas – “landmark”).

4.6. Transporta infrastruktūra un gājēju plūsmas

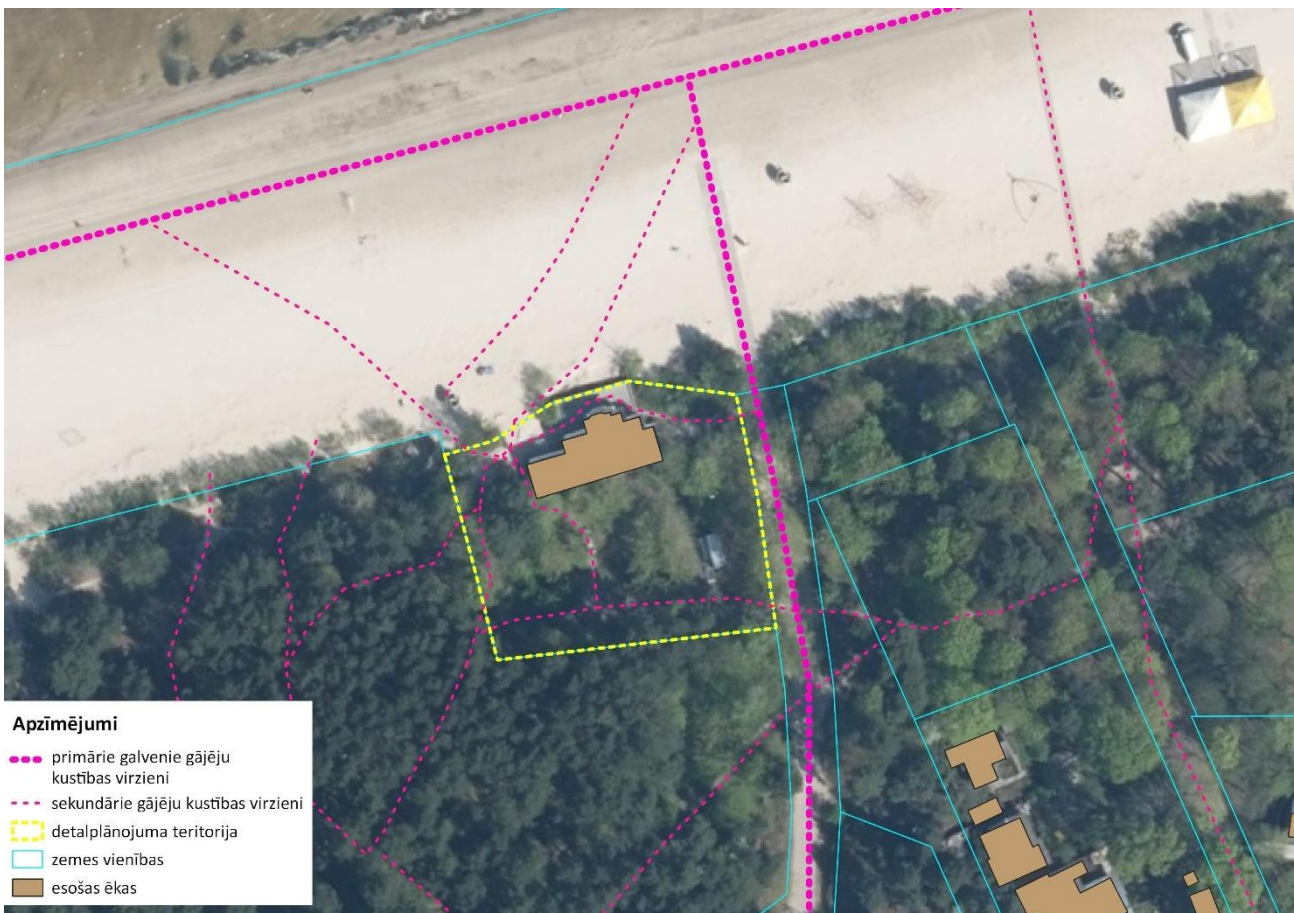
Dubulti atrodas Jūrmalas pilsētas centra daļā. Tie ir ērti sasniedzami braucot ar automašīnu, kā arī izmantojot dzelzceļa transportu - līniju Rīga - Tukums. Galvenās ielas Dubultos ir Zigfrīda Meirovica prospekts, Dubultu prospekts, Strēlnieku prospekts, Skolas iela, kurās ir izbūvēta dažāda veida satiksmes infrastruktūra – gājēju ietves, velojoslas, autobusu pieturas, autostāvvietas un citi infrastruktūras objekti.

(1) Autotransporta un gājēju plūsmas galvenie virzieni

Detālpārplānojuma teritorija atrodas pie Kļavu ielas, kas savieno pludmali ar vienu no Dubultu rajona un pilsētas galvenajām ielām - Dubultu prospektu. Detālpārplānojuma teritorijas austrumu robeža sakrīt ar Kļavu ielas sarkano līniju.

Autotransporta kustība Kļavu ielā šobrīd ir atļauta tikai līdz zemesgabalam Kļavu ielā 5. Iepretim zemesgabalam Kļavu ielā 5 ir izbūvēts ielas paplašinājums, kas tiek izmantots gan kā autotransporta apgrīšanās laukums, gan vieta kur novietot automašīnas (neliela autostāvvietā). Tālāk, līdz pludmalei, iela šobrīd tiek izmantota tikai gājēju un velotransporta kustības nodrošināšanai. Iebraukšana detālpārplānojuma teritorijā ir izbūvēta no Kļavu ielas, pie robežas ar blakus esošo zemes vienību (kadastra nr. 13000100102).

Galvenā gājēju kustība tiek organizēta pa Kļavu ielu virzienā no Dubultu prospekta uz pludmali, lai gan arī Detālpārplānojuma teritorijā un tai piegulošajā kāpu meža teritorijā ir iedzīvotāju un pludmales viesu iestaigāti celiņi un takas (skat. 36.attēlu).



36. attēls. Esošo gājēju ceļu shēma. Avots: SIA “METRUM”, 2020.

(2) Sabiedriskais transports

Dubultus no Rīgas un Tukuma pilsētām, kā arī no citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem visērtāk var sasniegt ar vilcienu maršrutā "Rīga – Tukums", ar kursēšanas biežumu vismaz divas reizes stundā.

Starp Rīgas pilsētu un Jūrmalas atsevišķiem rajoniem ir organizēta arī mikroautobusu satiksme.

Jūrmalas pilsētā ir organizēti dažādi autobusu kustības maršruti, bet tikai viens kursē gar Kļavu ielu – 4. maršruts "Bulduri-Slokas pamatskola". Dubultu prospektā, netālu no krustojuma ar Kļavu ielu, ir ierīkota pieturvietu "Kļavu iela". Pa Slokas ielu kursē arī 3. un 7. maršruta autobuss ar tuvāko pieturvietu "Dubultu poliklīnika".

Līdz ar to līdz detālpārplānojuma teritorijai var sasniegt izmantojot dažādus sabiedriskā transporta veidus.

(3) Velo infrastruktūra

Pēc Jūrmalas pilsētas domes pasūtījuma, SIA "METRUM" 2016. gadā izstrādāja Tematisko plānojumu "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija", kurā tika analizēta esošā velosatiksmes Jūrmalā. Velo infrastruktūru pamatā izmanto tūrismam un atpūtas braucieniem. Jūrmala ir raksturojama kā vidējas attīstības velosatiksmes pilsēta, kur aizvien pieaug prasības pēc drošības un ērtuma, veloceļu un transporta sistēmas vienotības.

Saskaņā ar minēto tematisko plānojumu Kļavu ielā nav paredzēta velosatiksmes ceļa izbūve, kas ir atšķirīgs risinājums attiecībā pret 2010.gadā izstrādāto un spēkā esošo detālpārplānojumu "Pludmales labiekārtošana un kāpu zonas nostiprināšana Jūrmalas pilsētā", kas paredzēja Kļavu ielā organizēt velotransporta kustību un izvietot velostāvvietas. Saskaņā ar 2016. gadā izstrādāto tematisko plānojumu "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija", gājēju un velosatiksmes ceļš paredzēts gar Dubultu prospektu, bet tuvākais velo maršruts - pa Ceriņu ielu līdz pludmalei (skat. 37. attēlu).



37. attēls. **Velo infrastruktūra detālpārplānojuma teritorijas apkārtnē** Avots: Tematiskais plānojums "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija", SIA "METRUM", 2016.

4.7. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi

(1) Eksploatācijas aizsargjoslas

Eksploatācijas aizsargjoslas tiek attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu gar transporta līnijām, gar elektronisko sakaru tīkliem un citu komunikāciju līnijām, kā arī ap objektiem, kas nodrošina dažādu valsts dienestu darbību.

Aizsargjosla gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem detālplānojuma teritorijā noteiktas – gar ūdensvadiem, kas atrodas līdz 2m dziļumam.

Aizsargjoslas gar pazemes elektrisko tīklu kabeļu līnijām un kabeļu kanalizāciju detālplānojuma teritorijā noteiktas kabeļa līnijas katrā pusē, 1 m attālumā no kabeļu līnijas ass.

Aizsargjoslas gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju jāievēro 1 m attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas.

Aizsargjoslas gar gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm detālplānojuma teritorijā noteiktas gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā.

Aizsargjoslas gar ielām - saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorijas un zemesgabala Kļavu ielā 1A robeža sakrīt ar Kļavu ielas sarkano līniju, zemesgabalu neapgrūtinot. Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 34. panta prasībām eksploatācijas aizsargjoslas netiek noteiktas ielu sarkano līniju koridora robežās.

(2) Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas tiek attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu ap objektiem un teritorijām, kas ir nozīmīgas no vides un dabas resursu aizsardzības un racionālas izmantošanas viedokļa

Detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā un ierobežotas saimnieciskās darbības joslā, kā arī faktiski robežojas ar jūras aizsargjoslu (ārpus detālplānojuma teritorijas), kas aptver pludmali un zemūdens šelfa daļu no vienlaidus dabiskās sauzemes veģētācijas sākuma līdz 10 metru izobātai. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla izveidota, lai samazinātu piesārņojuma ietekmi uz Baltijas jūru, saglabātu meža aizsargfunkcijas, novērstu erozijas procesu attīstību, aizsargātu piekrastes ainavas, nodrošinātu piekrastes dabas resursu, arī atpūtai un tūrismam nepieciešamo resursu un citu sabiedrībai nozīmīgu teritoriju saglabāšanu un aizsardzību, to līdzsvarotu un ilgstošu izmantošanu.

Detālplānojuma teritorijā ir esošs lokāls ūdensņemšanas urbums (noteikta min. aizsargjosla 10 m platumā), kuru ir paredzēts likvidēt pēc objekta pieslēgšanas centralizētajam ūdensapgādes tīklam. Aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietām nosaka, lai nodrošinātu ūdens resursu saglabāšanos un atjaunošanos, kā arī samazinātu piesārņojuma negatīvo ietekmi uz iegūstamo ūdens resursu kvalitāti visā ūdensgūtnes eksploatācijas laikā (ne mazāk kā uz 25 gadiem).

Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētubūvniecības pieminekļa “Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni” (Valsts aizsardzības Nr. 6083) individuāli noteiktajā aizsargjoslā (aizsardzības zonā). Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem tiek noteiktas, lai nodrošinātu kultūras pieminekļu aizsardzību un saglabāšanu, kā arī samazinātu dažāda veida negatīvu ietekmi uz nekustamiem kultūras pieminekļiem.

Likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 23. pants nosaka, ka kultūras pieminekļu aizsardzības zonas un to uzturēšanas režīmu nosaka Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde. Aizsardzības zonā jebkuru saimniecisku darbību drīkst veikt tikai ar Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes atļauju.

26.08.2003. MK noteikumu Nr. 474 "Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu" 35. punkts nosaka, ka saimnieciska darbība kultūras pieminekļu aizsardzības zonā veicama, saglabājot kultūras pieminekļa vēsturiski nozīmīgo plānojumu un telpisko struktūru, kultūrslāni, piemineklim atbilstošo vidi, apzaļumošanas un labiekārtošanas raksturu, kā arī nodrošinot kultūras pieminekļa vizuālo uztveri.

(3) Tauvas josla

Saskaņā ar Zvejniecības likuma 9.pantu ar zvejas tiesību izmantošanu vai kuģošanu un citām ar to saistītām darbībām gar ūdeņu krastiem ir nosakāma tauvas josla. Tauvas josla gar jūras piekrasti ir norobežojama ar speciālām zīmēm, zemes īpašumu plānos tā apzīmējama kā lietošanas tiesību ierobežojums. Dabiskās tauvas joslas platums gar jūras piekrasti ir — 20 metru.

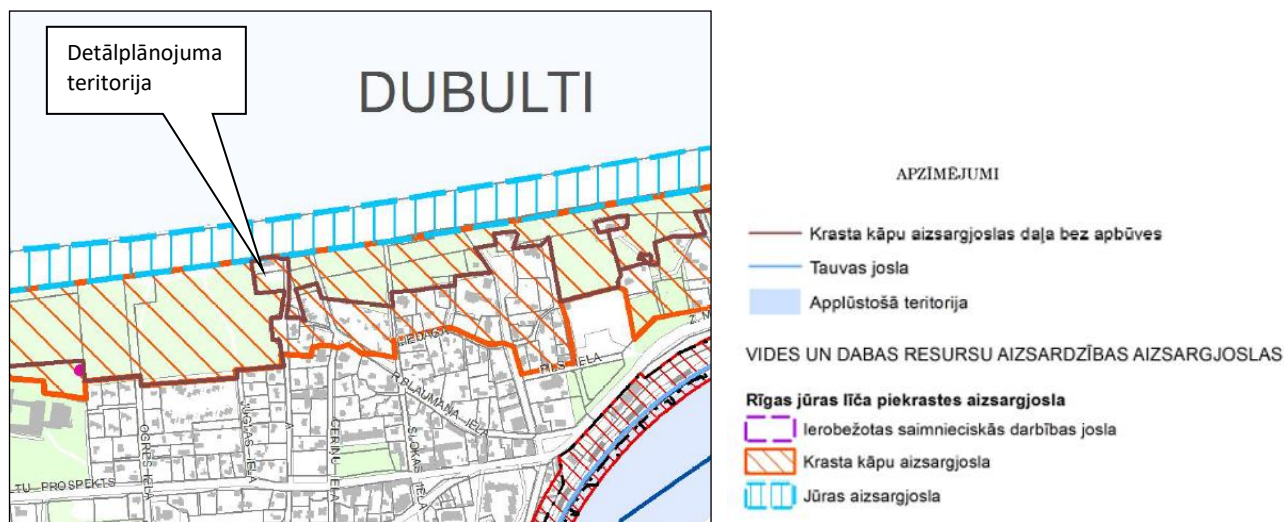
Detālpārplānojuma teritorijā ir attēlota tauvas josla, ņemot vērā 2012.gadā izstrādāto un apstiprināto detālpārplānojumu "Detālpārplānojums Jūrmalā, zemesgabaliem Kļavu ielā 1A, Rūdolfa Blaumaņa ielā 15A un piegulošai kāpu teritorijai" (skat. 3.5. nodaļu un 9. attēlu).

(4) Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslas daļa bez apbūves

Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas daļa bez apbūves, kas ir noteikta spēkā esošajā Jūrmalas teritorijas plānojumā nav aizsargjosla Aizsargjoslu likuma izpratnē, bet gan ar pašvaldības teritorijas plānojumu noteikts būvniecības ierobežojums, kas teritoriāli ir noteikts Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslas teritorijas daļai. Izstrādājot Jūrmalas teritorijas plānojuma grozījumus 2016. gadā, "kāpu būvīdē" tika mainīts nosaukums uz "krasta kāpu aizsargjoslas daļa bez apbūves".

Ņemot vērā spēkā esošo Jūrmalas teritorijas plānojumu ar grozījumiem 2016. gadā, detālpārplānojuma teritorija nav apgrūtināta ar Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas daļu bez apbūves, t.i. tās robeža ir noteikta pa zemesgabala Kļavu ielā 1A robežām, neietverot arī zemesgabalam piegulošo Kļavu ielu (skat. 38.attēlu).

Ņemot vērā minēto, šī detālpārplānojuma grafiskajā daļā netiek attēlota Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas daļas bez apbūves robeža.



38. attēls. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi. Avots: Jūrmalas teritorijas plānojums.

5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

5.1. Detālplānojuma teritorijas attīstības iecere un telpiskās kompozīcijas risinājumi

Detālplānojuma teritorijas attīstības iecere paredz sakārtot teritoriju, respektējot dabas vērtības un ekspertu ieteikumus, un nodrošina esošās ēkas atjaunošanu vai pārbūvi, t.sk. ar apjoma palielināšanu, vai jaunas ēkas būvniecību pašvaldības funkciju nodrošināšanai, ņemot vērā teritorijā ir atļautos publiskās apbūves izvietojuma veidus.

Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu daļā ir detalizēti galvenie atļautie teritorijas izmantošanas veidi, un tie ir:

- aizsardzības un drošības iestāžu apbūve, ko veido glābšanas stacija;
- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts vai pludmales centrs;
- kultūras iestāžu apbūve, ko veido kultūras objekti - apjuma vasaras estrāde, muzejs, plašsaziņas līdzekļu centrs, izstāžu zāle, citas mākslas un kultūras pasākumiem paredzētas telpas;
- biroju ēku apbūve, ko veido pārvaldes objekti;
- labiekārtota publiskā ārtelpa.

Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo apbūves fronti gar pludmali un esošo / iedibināto apbūves līniju gar pludmali.

Ņemot vērā teritorijā esošo biotopus un iespējamo krasta zonas eroziju, detālplānojuma risinājumi paredz iespēju realizēt esošās ēkas būvprojoma palielināšanu vai jaunas ēkas būvniecību tikai dienvidu (t.i. iekšzemes) virzienā, ārpus aizsargājamo biotopu "Mežainas piejūras kāpas" un "Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas" teritorijām.

Tomēr, ņemot vērā, ka biotops "Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas" atrodas tiešā ēkas tuvumā, pilnībā izvairīties no ietekmes uz to objekta būvniecības laikā nebūs iespējams. Lai samazinātu ietekmi uz biotopu "Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas", detālplānojumā nav paredzēta apbūves platības palielināšana pludmales pusē, bet ir atļauts veikt tikai esošās atbalsta sienas un terases remontu un/vai pārbūvi, bez apbūves laukuma palielināšanas ziemeļu (t.i. pludmales) virzienā.

Detālplānojuma 1.redakcijas izstrādes ietvaros tika izstrādāti četri dažādi varianti teritorijas un apbūves attīstībai, galvenokārt risinot un attēlojot ēkas būvprojoma izvietojuma variantus, ko ierobežo detālplānojuma teritorijā noteiktie aprobežojumi, gan esošā pilsētībūvnieciskā situācija, gan dabas vērtības. Tie tika izstrādāti ar mērķi izvērtēt atļautos apbūves parametrus un pamatot to tālāko detalizāciju detālplānojuma risinājumos.

Katrā variantā tika izvērtēta iespējamā apbūves laukuma platība, celiņu un autostāvvietu izvietojums, kas ietekmē noteiktos apbūves parametrus. Minimāli nepieciešamo autostāvvietu skaitu ietekmē ēkas funkcija, līdz ar to minimāli nepieciešamā autostāvvietu platība jānosaka un jāpamato būvprojektā, bet jebkurā gadījumā tās nedrīkst izvietot īpaši aizsargājamo biotopu teritorijā vai meža zemē (ieskaitot buferzonu vismaz 1 m attālumā). Ņemot vērā, ka detālplānojumā netiek skatīts kāds konkrēts ēkas mets un funkcija, nav iespējams noteikt minimāli nepieciešamo autostāvvietu skaitu teritorijā. Neatkarīgi no ēkas funkcijas un apjoma, ir jāparedz minimālais autostāvvietu skaits (3) - cilvēkiem ar īpašām vajadzībām un vieta operatīvajam transportam.

Detālplānojuma pilnveidotajā redakcijā ir iekļauts piektais – gala variants, precizējot noteiktos apbūves parametrus arī detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu daļā, kas ir samazināti attiecībā pret atļautajiem apbūves parametriem saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojumu.

2.tabulā ir apkopoti detālplānojuma teritorijas attīstības variantu apbūves parametri, uzskatāmi attēlojot kā piedāvātajos teritorijas attīstības variantos, mainoties apbūves laukumam un citām platībām, mainās teritorijas apbūves parametri. Aprēķini veikti esošās zemes vienības teritorijai, ar platību 2397 m².

2.tabula. Detālplānojuma teritorijas apbūves parametru analīze Avots: SIA "METRUM", 2022.

	Apbūves laukums m ²	Apbūves blīvums %	Apbūves intensitāte %	Brīvā zaļā teritorija %	Stāvu skaits
1.variants	300.41	12.53	25.07	55.48	2
2.variants	422.79	17.64	35.28	51.16	2
3.variants	544.6	22.72	45.44	50.99	2
4.variants	692.91	28.91	57.81	51.05	2
5.variants	599.25	25	62.50	52.53	2.5

Apskatītie varianti atspoguļo (skatīt 2.tabulu) teorētiski iespējamus apbūves parametrus, kas ir mazāki nekā tos pieļauj Jūrmalas teritorijas plānojums šajā funkcionālajā apakšzonā. Veiktā analīze pierāda, ka konkrētajā zemesgabalā, ņemot vērā tajā esošās dabas vērtības u.c. ietekmējošos faktoros, ir iespējams realizēt apbūves laukumu ~30 % apbūves blīvuma ietvaros, vienlaicīgi saglabājot brīvo zaļo teritoriju ~50 % apmērā. Aprēķinu 2.tabulā tika pieņemts stāvu skaits 2 līdz 2,5. Būvprojektā precizējot plānoto stāvu skaitu un izstrādājot konkrētu ēku arhitektoniskos risinājumus, tostarp saglabājot arhitektoniskā akcenta izbūves iespējas, attiecīgi mainās citi apbūves parametri.

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2468. punktu, un lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā). Ēku apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēku apjomu vairāk kā par 20%.

Ņemot vērā Noteikumu 2468.3.apakšpunktā noteikto, kā arī to, ka detālplānojuma teritorijai visas piegulošās zemes vienības, t.sk. zemes vienība ielas pretējā pusē Kļavu ielā 1 - nav apbūvētas, kā arī esošajām dzīvojamām ēkām Kļavu ielā nav tieša vizuālā saikne ar plānoto objektu, ir individuāli noteikta / izvēlēta esošo ēku raksturīgo apjomu aprēķina teritorija. Aprēķinā / aprēķina teritorijā ir ietverta publiskā apbūve, kas tieši saistīta ar pludmali un ir vizuāli saistīta ar objektu skatā no pludmales un piekrastes ūdens teritorijas, t.i. visas ēkas ir izvietotas atvērtas telpas malā – pie pludmales.

3.tabula. Esošie ēku būvapjomi. Avots: Jūrmalas pilsētas domes rīcībā esošie dati.

Zemes vienības adrese	Ēkas būvapjoms m ³	Zemes vienības adrese	Ēkas būvapjoms m ³
Kļavu iela 1A	783 m³	Peldu iela 2	744 m ³
Baznīcas iela 2B	2235 m ³		1610 m ³
Z. Meierovica pr. 43	11 176 m ³		3380 m ³

Vistuvāk detālplānojuma teritorijai pie pludmales atrodas ēka Baznīcas ielā 2B, kas ir pludmales apkalpes objekts (~250 m attālumā). Nākamā tuvākā ēka uz austrumiem no detālplānojuma teritorijas pie pludmales Dubultos atrodas Zigfrīda Meierovica prospektā 43 (~1400 m attālumā) – bij. sanatorijas/viesnīcas ēka. Uz rietumiem no detālplānojuma teritorijas pie pludmales nākamā ēka atrodas tikai Mellužos, Peldu ielā 2 (~2400 m attālumā), kur ēku būvapjomi ir noteikti saskaņā ar akceptēto būvniecības ieceri ģimenes atpūtas kompleksam.

Izvēlētajā aprēķina teritorijā ēku apjomi ir no 744 m³ līdz 12802 m³. Kopā apjomu analīzē tika iekļautas 6 ēkas, no kurām trīs ir plānotas (Peldu ielā 2). Vidējais esošo ēku būvapjoms aprēķina teritorijā ir 3321 m³. Ievērojot TIAN 2468.2.apakšpunktu (pieļaujamais jaunbūvējamās ēkas apjoms var pārsniegt esošo ēku būvapjomus par 20%) un veikto apjomu analīzi, detālplānojumā ir nosakāms, ka maksimālais jaunbūves būvapjoms nedrīkst

pārsniegt **3985 m³** ($3321 \text{ m}^3 + 20\% (664 \text{ m}^3) = 3985 \text{ m}^3$). Ņemot vērā esošās zemes vienības platību 2397 m² un maksimāli atļauto apbūves intensitāti (104%), zemesgabalā šobrīd ir atļauts izvietot ēku ar būvapjomu ne lielāku par 2492 m³, kas ir mazāk par maksimāli aprēķināto/pieļaujamo. Izvērtējot pieļaujamos apbūves parametrus, t.sk. zemesgabalam piemērotu maksimāli pieļaujamo apbūves blīvumu (25%) un intensitāti (63%), detālplānojumā noteikts būvapjoma ierobežojums līdz 2092 m³, nepārsniedzot teritorijā raksturīgos ēku būvapjomus.

4.tabulā ir sniegts apbūves parametru salīdzinājums un detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu daļā iekļautie, detalizētie apbūves parametri. Detālplānojumā noteiktie / detalizētie apbūves parametri noteikti ņemot vērā gan Teritorijas plānojumā noteiktos apbūves parametrus Publiskās apbūves apakšzonā P41 (tos samazinot un nepārsniedzot), gan Detālplānojuma teritorijas attīstības 5.varianta apbūves parametrus un veikto būvapjomu analīzi, gan Teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 9.pielikuma 1. un 2.tabulas rādītājus.

4.tabula. **Detālplānojuma apbūves parametri** Avots: SIA "METRUM", 2022

	Detālplānojuma teritorijas attīstības 1. variantā (esošās ēkas) apbūves parametri	Atļautie apbūves parametri funkcionālajā apakšzonā P41	Detālplānojuma teritorijas attīstības 5. variantā apbūves parametri	Detālplānojumā noteiktie (teritorijas plānojuma detalizētie) apbūves parametri
Apbūves blīvums %	12.53 %	40 %	25	25 %
Apbūves intensitāte %	25.07 %	104 %	62,5 %	63 %
Brīvā zaļā teritorija %	55.48 %	30 %	52,53 %	50 %
Stāvu skaits	2	2,5	2,5	2,5

5.2. Plānotās apbūves vizuālās ietekmes analīze

Teritorija ir vērtēta no publiski pieejamām teritorijām – pludmales un Kļavu ielas, kā arī no detālplānojuma teritorijas. Būtiska nozīme ir skatu punktiem no pludmales, kur plānotā detālplānojuma teritorijas attīstības ieceres un vizuālās izmaiņas būs visvairāk pamanāmas. Pret pludmali vērstā apbūves fronte un būvapjoms var radīt vizuālas un telpiskas izmaiņas ierastajā ainavā.

Veicot teritorijas ainavu analīzi tika veikta foto fiksācija no vairākām vietām pludmalē (skat. 17.attēlu), no kurām paveras skats uz esošo un plānoto apbūvi. Izvērtējot vizuālo ietekmi no publiski pieejamiem skatu punktiem Nr.6-12 (skat. 23. - 29.attēlu), tika izstrādātas vizualizācijas, kurās ir attēlots iespējamais/plānotais būvapjoms, kā apbūves apjoms ietekmēs skatu no pludmales uz detālplānojuma teritoriju.

Pašlaik skats paveras uz teritoriju, kurai nav augsta estētiskā vērtība, jo teritorijā atrodas neapsaimniekota ēka, kas samazina ainavas vizuālo vērtību, bet vienlaicīgi arī pamato nepieciešamību šo teritoriju sakopt un ēku remontēt, pārbūvēt vai izbūvēt no jauna.

Vizualizācijās uzskatāmi ir attēlots būvapjoms 2-3 stāvu augstumā, saglabājot esošo apbūves fronti pret pludmali. Izvērtējot vizualizācijas (skat. 39. - 44.attēlu) var secināt, ka nav vēlams veidot ēku būtiski augstāk par blakus esošiem kokiem un mežu, kā arī ieteicams ņemt vērā esošās ēkas torņa augstumu. Arī plānotās ēkas apbūves frontes (fasādes) platumam pret pludmali nevajadzētu būt platākam par esošās ēkas fasādi, lai saglabātu apbūves apjoma un ainavas proporcijas. Proporciju samērīgumam ir būtiska loma detālplānojuma teritorijas vizuālās ietekmes samazināšanā un ainavas vizuālo vērtību uzlabošanā.

Stāvu skaits noteikts izvērtējot izstrādātās vizualizācijas un tuvumā esošo ēku stāvu skaitu. Bet izstrādājot konkrētu arhitektūras risinājumu plānotajai ēkai detālplānojuma teritorijā, nepieciešams izstrādāt jaunas būves vizualizācijas no pludmales skatu punktiem, papildus analizējot konkrētā arhitektūras risinājuma

iekļaušanos ainavā. Vizualizācijās būtiski ir atspoguļot ēkas arhitektūru, patieso augstumu un krāsas, kas var uzlabot vai tieši pasliktināt būves iekļaušanos ainavā.

Ņemot vērā, ka detālpārplānojuma teritorijā plānotās apbūves augstums ir atļauts augstāks nekā pašlaik esošā ēka, tas viennozīmīgi radīs izmaiņas krasta ainavā, veidojot jaunu, lielāku būvapjomu, kas radīs izmaiņas krasta ainavas joslā. Tomēr jāņem vērā, ka šajā, Jūrmalas pilsētas centrālā daļā, apbūve gar pludmali ir veidojusies vēsturiski.



39. – 44. attēls. Detālpārplānojuma teritorijā plānotās apbūves vizualizācijas. Avots: SIA "METRUM", 2020.

Veicot būvniecību un zemes vienību robežu korekcijas pilsēt būvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijās maksimāli saglabā kultūrvēsturisko vidi, t.sk. apbūves mērogu, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: kvartāla vidējais apbūves blīvums, zemes vienību frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi.

Jebkuras izmaiņas ierastā ainavā, rada ietekmi uz ainavu, bet būtiski šīs izmaiņas radīt palielinot vietas vērtību un/vai novēršot tās turpmāku degradāciju. Paredzētās darbībās detālplānojuma teritorijā radīs izmaiņas konkrētos skatos no pludmales, bet šajā gadījumā sakārtojot teritoriju un palielinot vietas vērtību, plānotās izmaiņas vērtējamas kā pozitīvas. Vienlaicīgi tiks uzlabota drošība un teritorijas funkcionalitāte, uzlabota pludmales pieejamība un sakārtota cilvēku plūsma, pārdomāti saudzējot dabas vērtības.

Detālplānojuma risinājumi ne tikai paredz respektēt esošās dabas vērtības, bet arī pieguļošo kultūrvēsturisko vidi. Apbūves augstums noteikts ņemot vērā atļauto apbūves augstumu un jau esošo apbūvi Jūrmalas kāpu teritorijā un pludmalē.

Ēku projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar Būvniecības likumu, nodrošinot to mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu un nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi, kā arī lietošanas drošību un aizsardzību pret trokšņiem.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķus nosaka atbilstoši detālplānojumam, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzsāktai zemes vai būves pašreizējai izmantošanai kadastrālās vērtēšanas vajadzībām pašvaldība, atbilstoši Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumiem Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība".

5.tabula. **Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi.** Avots: SIA "METRUM", 2020

Zemesgabala adrese / atļautā izmantošana	platība	Piemērojamie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, atkarībā no zemesgabala un apbūves izmantošanas
Kļavu ielā 1A / Publiskās apbūves teritorija (P41)	2397 m ²	0903 (valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve) 0906 (Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve) 0801 (komercdarbības objektu apbūve)

5.3. Teritorijas labiekārtojums un publiskā ārtelpa

Saskaņā ar MK 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” publiskā ārtelpa ir – sabiedrībai pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ielas, bulvāri, laukumi, parki, dārzi, skvēri, pagalmi, krastmalas, pasāžas, promenādes un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai neatkarīgi no to īpašuma piederības. Detālplānojuma teritorija un tai piegulošā ielas un meža teritorijas ir publiski pieejamas un daļa no pilsētas publiskās ārtelpas, ko arī detālplānojuma risinājumi neizmaina.

Detālplānojuma risinājumi paredz esošās Kļavu ielas labiekārtošanu, ko norobežo ielas sarkanās līnijas, t.sk. 2 m platas gājēju ietves izbūvi vienā ielas pusē, kuras turpinājumu pludmalē jāveido no koka laipām, lai nodrošinātu pieeju pludmalei visiem pludmales viesiem, t.sk. cilvēkiem ratiņkrēslos un ar citiem funkcionāliem traucējumiem. Koka laipas atļauts izvietot arī papildus, nodrošinot tiešu izeju no detālplānojuma teritorijas uz pludmali.

Detālplānojuma risinājumi paredz teritorijā izvietot publiska rakstura apbūvi ar labiekārtotu publisko ārtelpu, vienlaicīgi saglabājot aizsargājamus biotopus un meža zemi, neparedzot tās transformēšanu. Veicot publiskas ēkas projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši normatīvo aktu prasībām gan ēkā, gan publiskajā ārtelpā.

Zemes vienību un tās daļas, kas paredzētas kā publiskā ārtelpa, aizliegts nožogot. Detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot teritorijas, kur funkcionāli nepieciešams ierobežot publisku piekļuvi, piemēram, saimnieciskais pagalms.

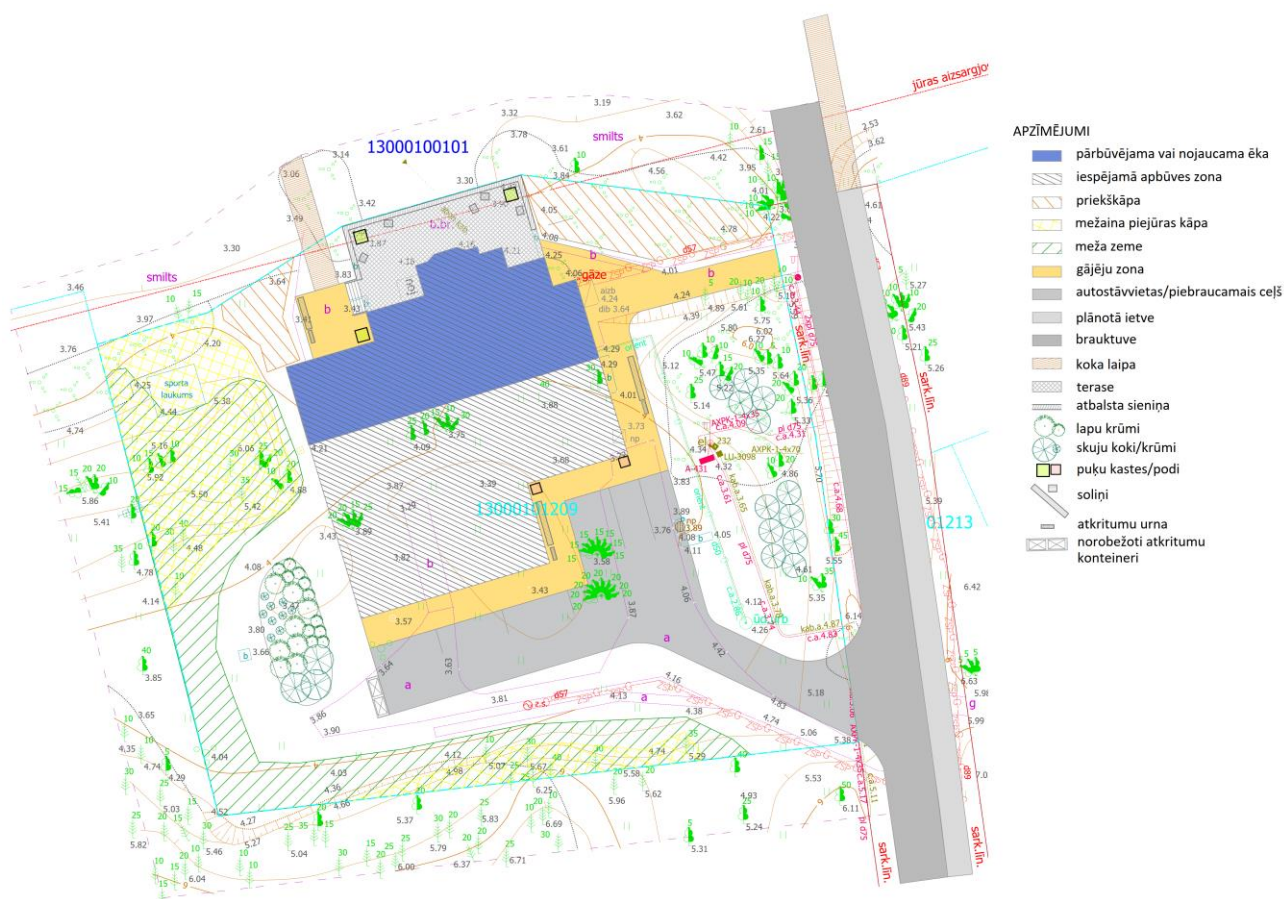
Detālpārplānojumā tiek piedāvāts teritorijas labiekārtojuma risinājums, kas attēlo, kā varētu tikt izvietoti celiņi, labiekārtojuma elementi un apstādījumi teritorijā, ja tiek īstenots apbūves attīstības variants, kur noteiktais maksimālais apbūves laukums ir 25% (skat. 45.attēlu). Iebraukšana teritorijā tiek saglabāta esošā - no Kļavu ielas, detālpārplānojuma teritorijas DA pusē, lai pēc iespējas samazinātu iespējamo autotransporta plūsmu pludmales tiešā tuvumā, saglabātu esošo reljefu un aizsargājamus biotopus.

Būtisku ietekmi uz teritorijas labiekārtojuma risinājumiem un konkrētu elementu izvēli veidos plānotās ēkas arhitektūra, un elementu dizains, segumu materiālu un raksta izvēle jāpakārto un jāsaskaņo ar ēku.

Apstādījumus teritorijā jāveido ņemot vērā vietas īpatnības un apstākļus. Vēlams izvēlēties piejūras kāpām raksturīgus augus un stādījumus, izmantot dažādas zālveida ziemcietes, kārklu, kadiķu un priežu šķirnes, kā arī rododendrus, ar apstādījumiem neskarot aizsargājamus biotopus un meža teritoriju. Var paredzēt apstādījumus puķu kastēs vai podos. Meža zemē un aizsargājamā biotopa teritorijā aizliegts ierīkot zālājus.

Zemes gabalam Jūrmalā, Kļavu ielā 1A 2019.gadā ir veikta meža zemes inventarizācija un sastādīts Meža apsaimniekošanas plāns (no līdz 2038.gadam), kurā ir noteiktas meža zemes robežas un kopējā meža zemes platība - 0,04 ha. Meža zemes transformācija (atmežošana) nav paredzēta.

Konkrēts labiekārtojuma risinājums jāparedz turpmākajā teritorijas plānošanas un būvniecības procesā, izstrādājot plānotās ēkas būvprojekta teritorijas labiekārtojuma sadaļu.



45. attēls. Detālpārplānojuma teritorijas labiekārtojuma skice. Avots: SIA "METRUM", 2022.

5.4. Transporta infrastruktūra

Detālpārplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot esošā piebraucamā ceļa labiekārtošanu, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili), LVS 190-3:2012 (Vienlīmeņa ceļu mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Iebraukšana teritorijā paredzēta no Kļavu ielas, kas ir E kategorijas iela. Iebraukšana paredzēta gandrīz tajā pašā vietā, kur tā bijusi līdz šim (precizējot tikai iebrauktuves platumu, lai tā neatrastos blakus zemesgabalam), līdz ar to samazinot iespējamo autotransporta plūsmu līdz pludmalei.

Ņemot vērā, ka Kļavu iela ir piemērota un paredzēta arī kā viena no nobrauktuvēm pludmalē, detālpārplānojuma risinājumi paredz izbūvēt ielas brauktuvi arī līdz pludmales smilšu joslai. Detālpārplānojuma grafiskajā daļā ir izstrādāts Kļavu ielas šķēršprofils, paredzot brauktuves izbūvi gandrīz minimālā platumā, t.i. 4 m, kas atbilst Latvijas valsts standartā noteiktajam ceļa normālprofilam NP 5,5 (minimālais brauktuves platums – 3,5 m).

Ņemot vērā teritorijas izvietojumu pie pludmales, kā arī Kļavu ielā un pilsētas centrā kopumā esošo autostāvvietu skaitu (skat. 51.attēlu), teritorijā nav paredzēts izvietot lielu skaitu automašīnu, primāri nodrošinot autostāvvietas tikai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, darbiniekiem un operatīvajam transportam. Tādējādi tiek samazināta autotransporta plūsma Kļavu ielā, nodrošinot gājējiem un velobraucējiem drošāku pārvietošanos. Detālpārplānojuma teritorija ir ērti sasniedzama arī no sabiedriskā transporta pieturvietām, kas detalizētāk ir aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā 4.6. Ņemot vērā, ka Kļavu ielā ir paredzēta nobrauktuve uz pludmali arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem (t.sk. ratiņkrēslus), būtiski ir nodrošināt to ērtu un drošu pārvietošanos pa Kļavu ielu.



46. attēls. Satiksmes infrastruktūra Dubultos. Avots: SIA "METRUM", 2020.

5.5. Inženiertehniskā infrastruktūra

Detālplānojuma teritoriju šobrīd šķērso esošas inženierkomunikācijas, no kurām daļu nepieciešams pārbūvēt, lai realizētu detālplānojuma risinājumus.

Visu inženierkomunikāciju tīklu un objektu pārbūves nepieciešamība, izvietojums un pieslēgumi jāprecizē turpmākās projektēšanas procesā (būvprojektu izstrādes ietvaros), paredzot tehniski un ekonomiski izdevīgākos risinājumus. Vadoties no Aizsargjoslu likuma 33. un 34. panta prasībām, detālplānojumā netiek noteiktas un attēlotas plānoto inženiertehnisko tīklu un būvju aizsargjoslas, kas jānosaka un jāprecizē būvprojektā.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt visus centralizētos inženierapgādes tīklus un objektus. Inženiertīklu un būvju izvietojums jāprecizē objekta būvprojektēšanas posmā.

Rezervējot inženiertīkliem nepieciešamo platību Kļavu ielas šķērsprofilā, ievērotas Latvijas būvnormatīva „LBN 008-14 „inženiertīklu izvietojums” un citu normatīvo aktu prasības.

Nemot vērā, ka plānotās inženiertīklu pieslēgumu vietas atrodas ārpus detālplānojuma teritorijas, detālplānojuma ietvaros ir izstrādātas inženiertīklu shēmas, kurās ir norādītas iespējamās inženiertīklu pieslēgumu vietas un orientējošās trases līdz detālplānojuma teritorijai/plānotai ēkai

(1) Ūdensapgāde un kanalizācija

Detālplānojuma izstrādei ir saņemti SIA “Jūrmalas ūdens” 19.07.2019. nosacījumi Nr. 1-2/38. Detālplānojuma teritorijā 2019.gadā nav ierīkotas centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas tīkla komunikācijas. Tomēr saskaņā ar SIA “Jūrmalas ūdens” 08.03.2022. saņemto atzinumu nr. 5-4/7 ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšanas komunikācijas ir izbūvētas līdz detālplānojuma teritorijai.

Detālplānojuma risinājumi paredz ierīkot centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklus Kļavu ielas šķērsprofilā un pieslēgums paredzēts pie pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem pie Kļavu ielā.

Detālplānojuma teritorijā esošo lokālo ūdensapgādes urbumu plānots likvidēt (tamponēt), pārbūvējot arī esošo ūdensapgādes pievadu ēkai. Ēku un būvju tehniskās inventarizācijas lietā 2001.gadā attēlotā tualetes būve lit. 003 šobrīd ir nojaukta, bet ēka lit. 001 nav apdzīvota. Līdz ar to, nepieciešams likvidēt arī zemesgabalā esošās kanalizācijas notekūdeņu krājvertnes, nodrošinot objekta pieslēgumu pie centralizētās kanalizācijas sistēmas.

(2) Ugunsdzēsības ūdensapgāde

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jāparedz no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām. Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju plānoto ūdensapgādes tīklu Kļavu ielā sacilpot ar esošo ūdensvadu, kas izbūvēts Rūdolfā Blaumaņa un Ceriņu ielās, nodrošinot iespēju Kļavu ielas galā pie objekta izvietot arī jaunu ugunsdzēsības hidrantu. Šobrīd tuvākais esošais ugunsdzēsības hidrants ierīkots Ceriņu ielā, ~200 m attālumā no objekta (skat. 47.attēlu).

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju būvprojektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

(3) Elektroapgāde un apgaismojums

Detālplānojuma izstrādei ir saņemti A/S "Sadales tīkls" 2019.gada jūlija nosacījumi. Detālplānojuma teritorijā atrodas esošie AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (zemsprieguma kabeļlīnijas Z-169-1 posms, sadalnes 197, LU-232).

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK 30.09.2014. noteikumiem Nr.573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu.

Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24. pantu, energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja:

- 1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai;
- 2) veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu.

Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Ministru kabineta 5.12.2006. noteikumu Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" 3.punkts nosaka, ka elektrisko tīklu īpašnieks vai valdītājs vietās, kur elektrolīnija šķērso meža teritoriju, izveido un atbrīvo no kokiem un krūmiem elektrolīniju trases. Elektrolīnijas trases platums kabeļlīnijām – trīs metrus platā joslā (detālplānojuma teritorijā esošo meža zemi ir plānots atmežot visā platībā). Minēto noteikumu 8.punkts nosaka - ja, veicot zemes darbus, juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeļi, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, tās pārtrauc zemes darbus un nodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai. Veicot darbus gaisvadu elektrolīniju vai pazemes kabeļu aizsargjoslās jāievēro noteikumos Nr.982 noteiktās vides un cilvēku aizsardzības prasības, kas apkopotas noteikumu nodaļā 2.2., 8.-11.punkts.

Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi" nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Atbilstoši noteikumu 3.punktam lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana notiek saskaņā ar regulatora apstiprinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielas sarkano līniju robežās. Detālplānojumā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošas komunikācijas, kuru pārbūves un vai pārvietošanas priekšlikumi jāizvērtē kontekstā ar plānotās apbūves būvprojekta risinājumiem. Ja esošās elektroapgādes vai apgaismojuma komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot atsevišķu ārējo elektrotīklu pārbūves būvprojektu.

Nepieciešamais esošās jaudas palielinājums jāprecizē turpmākajā projektēšanas laikā, ņemot vērā plānotās apbūves funkciju un apjomus, kas var būt ļoti atšķirīgi atkarībā no izvēlēta apbūves veida, no ~20 kW līdz ~150 kW.

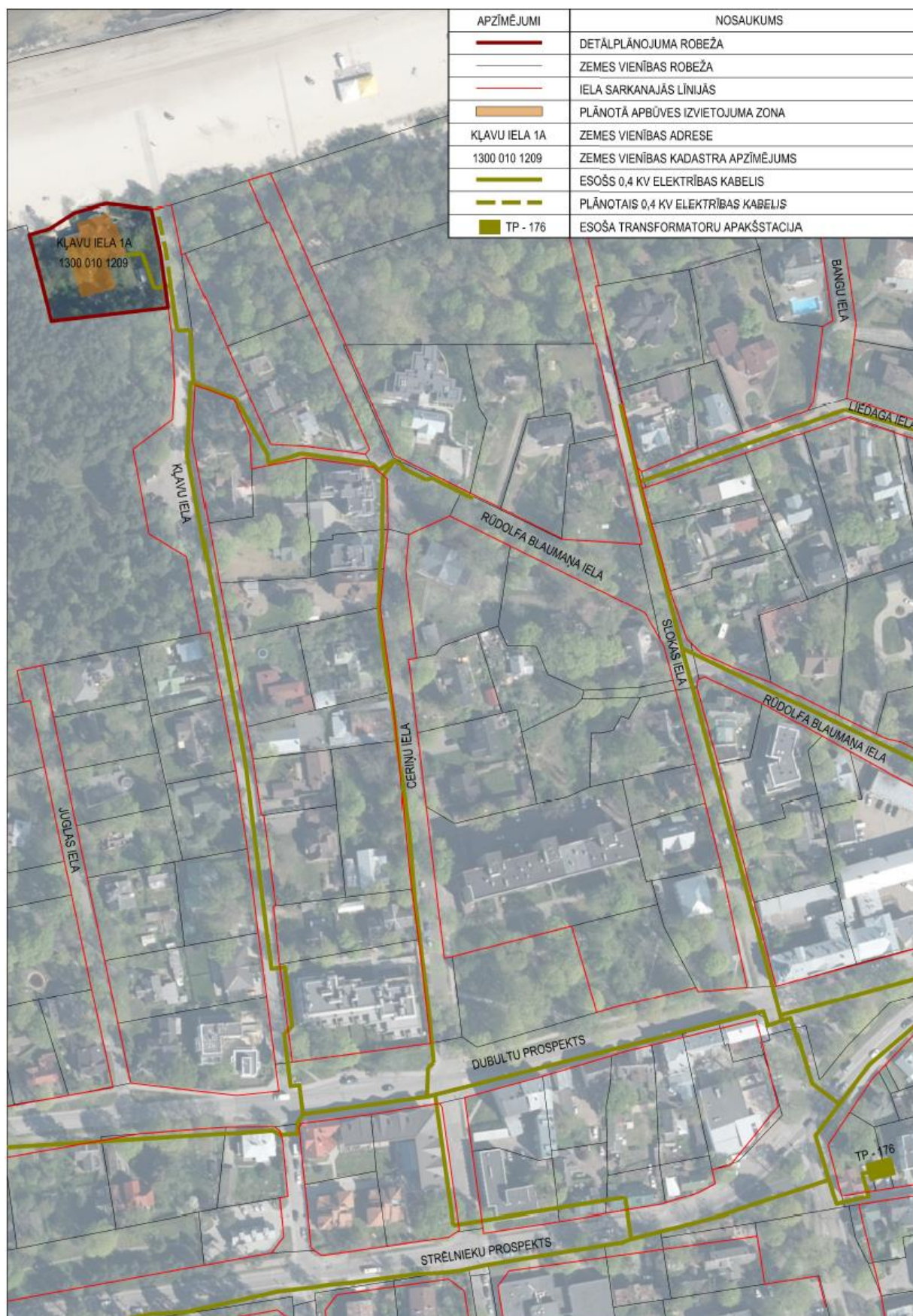
Ēkas elektrozskaiti paredzēti izvietot ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Kļavu ielā ir ierīkots ielas apgaismojums. Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 18.07.2019. vēstuli Nr. 1-4/256, nosacījumi detālplānojuma izstrādei netiek izvirzīti.

(4) Elektroniskie sakari

Detālplānojuma izstrādei ir saņemti SIA "Tet" 01.08.2019. nosacījumi Nr.PN-47286. Detālplānojuma teritorijā šobrīd nav ierīkotas elektronisko sakaru tīkla komunikācijas.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju Kļavu ielas šķērsprofilā izbūvēt elektronisko sakaru tīkla komunikācijas un nodrošināt arī elektronisko sakaru ierīkošanas iespējas plānotajā objektā. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Veicot ēku būvprojektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošām kabeļu akām līdz ēkai. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Tet” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.



49. attēls. Elektroapgādes shēma. Avots: SIA "METRUM", 2020.

(5) Gāzes apgāde un Siltumapgāde

Detālplānojuma izstrādei ir saņemti A/S „Gasol” 2019.gada jūlija nosacījumi Nr. 15.1-2/4079. Detālplānojuma teritorijā atrodas esoši gāzes pievadi.

Plānotās apbūves gāzapgādi iespējams nodrošināt no esošā gāzapgādes tīkla, kas ir izbūvēts Kļavu ielā un zemesgabalā Kļavu ielā 1A. Būvprojekta izstrādes laikā jāizvērtē nepieciešamība saglabāt divus gāzes pievadus vienā zemesgabalā, nepieciešamības gadījumā vienu likvidējot vai pārbūvējot (skat. 54.attēlu).

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Zemesgabals Jūrmalā, Kļavu ielā 1A atrodas Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonā, bet objektam piegulošajā Kļavu ielas posmā centralizētās siltumapgādes tīkli nav ierīkoti. Līdz ar to, plānotajam objektam ir iespēja būvprojektēšanas posmā izvērtēt iespēju pieslēgties pie centralizētās siltumapgādes tīkliem. Uzsākot plānoto ēku un būvju būvprojektēšanu jāsaņem tehniskie noteikumi no SIA „Jūrmalas siltums”, norādot katras ēkas plānoto siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana), vai izvēlēties citu ēku apkures veidu, to saskaņojot ar Jūrmalas domi un SIA “Jūrmalas siltums”.

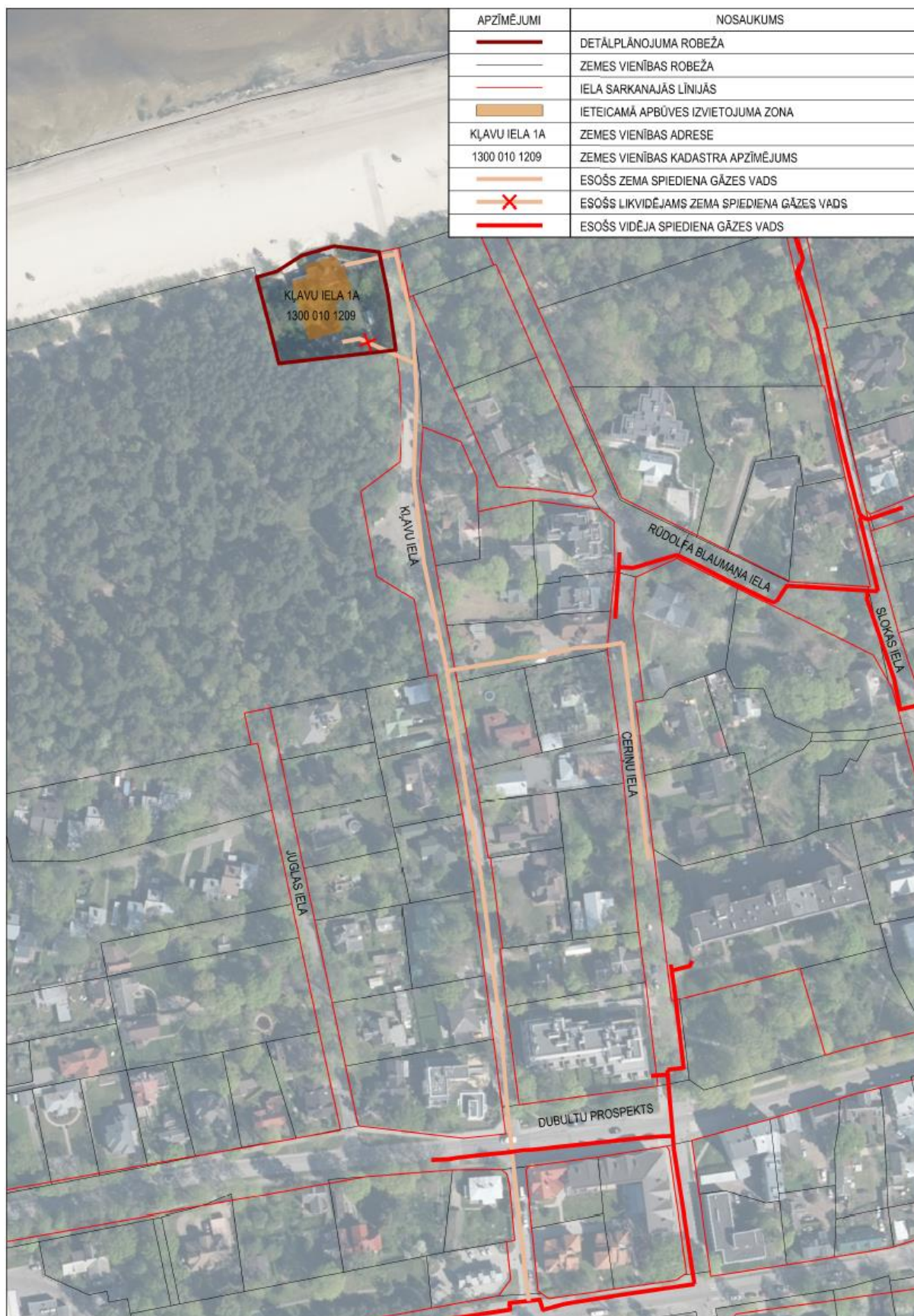
Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 002-15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika”. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai ēkās.

(6) Meliorācija un vertikālais plānojums.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas ūdens” 22.07.2019. izdotos nosacījumus Nr. 1-2/39 detālplānojuma izstrādei, nosacījumi par meliorāciju nav izvirzīti.

Ņemot vērā, ka zemesgabalā plānots saglabāt ne mazāk kā 50% zaļo teritoriju, lielākā daļa no lietus ūdeņiem infiltrēsies augsnē. Veicot ēku būvprojektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai. Grunts līmeņa paaugstināšana detālplānojuma teritorijas neapbūvējamā – meža zemes un aizsargājamo biotopu daļā nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem.



50. attēls. Gāzapgādes shēma. Avots: SIA "METRUM", 2020.

5.6. Rekomendācijas un nosacījumi sugu un biotopu, un krasta erozijas aizsardzībai

(1) Sugu un biotopu aizsardzība

Būvniecība nav atļauta meža platībā. Būvniecība netiek plānota aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" platībā, ņemot vērā 02.04.2020. sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu N.11/20.

Esošās ēkas pārbūves laikā iespējama aizsargājamā biotopa "Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas" platības samazināšanās par ~ 0,02 ha. Veicot teritorijas labiekārtošanu, biotopu platībā nav pieļaujama zālienu vai apstādījumu ierīkošana, samazinot biotopa platību. Samazinoties biotopu platībai, ietekme uz biotopu vērtējama kā būtiska nelabvēlīga ietekme. Tā kā biotops "Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas" atrodas tiešā ēkas tuvumā, pilnībā izvairīties no ietekmes uz biotopu nebūs iespējams. Tabulā Nr.6 apkopoti sugu un biotopu eksperta apkopotie ietekmju būtiskuma un ietekmi samazinošie pasākumi, kas jāņem vērā attīstot detālpārskata teritoriju.

Apbūves apjoma un ekspozīcijas izmaiņas var radīt vēja un jūras viļņu iedarbības izmaiņas uz teritorijai piegulošajām platībām. Ieteicams veikt jūras krasta izmaiņu monitoringu piegulošajā pludmales krasta zonā, savlaicīgi novērtējot un novēršot iespējamo apdraudējumu.

6.tabula

ES aizsargājamo biotops	Tieši ietekmētā platība, ha	Netieši ietekmētā platība, ha	Ietekmes īstenojot darbību	vērtējums plānoto	Ietekmi samazinošie pasākumi	Ietekmes vērtējums pēc pasākumu īstenošanas
Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas	0,02	0	Būtiska ietekme	nelabvēlīga	<ul style="list-style-type: none"> Iespējamo apbūvi un ēkas pārbūvi veikt ietekmējot pēc iespējas mazāku pludmales augšējo daļu, kurā veidojas priekškāpas. Pēc darbu pabeigšanas, norakto smilti uzbērt atpakaļ gar pludmales augšējo daļu; Neparedzēt papildus infrastruktūras objektu izvietošanu ēkas priekšējā daļā. 	Neliela nelabvēlīga ietekme
Mežainas piejūras kāpas	0,02	0,04	Būtiska ietekme	nelabvēlīga	<ul style="list-style-type: none"> Neplānot apbūves izvietošanu aizsargājamā biotopa platībā. Veikt lapu koku izciršanu un retināšanu. Pieļaujama koka konstrukcijas laipu novietošana zemas kvalitātes biotopa platībā, lai samazinātu biotopa izmīdīšanas intensitāti. Nav pieļaujama zāliena vai apstādījumu ierīkošana aizsargājamo biotopu platībās. 	Neliela nelabvēlīga ietekme/ietekmes nav

7.tabula. Galvenās problēmas un metodes piejūras, smiltāju un virsāju biotopu atjaunošanā un apsaimniekošanā

Problēma	Metodes	Biotops
Biotopa struktūru atjaunojošas un uzlabojošas darbības		
Bieza nobiru un trūda slāņa veidošanās	Nobiru savākšana, sūnu slāņa un augsnes virskārtas noņemšana, augsnes virskārtas uzirdināšana, apbēršana ar smiltīm, zemsegas un zemeszemes dedzināšana	2180 Mežainas piejūras kāpas,
Aizaugšana ar invazīvām koku un krūmu sugām.	Izciršana, krūmu izrakšana, sakņu un celmu izraušana, atvašu pļaušana, specifiskos gadījumos arī herbicīdu lietošana.	
Aizaugšana ar invazīvām sūnu sugām.	Sūnu novākšana, atsedzot augsni.	
Aizaugšana ar ekspansīvām lakstaugu sugām	Augāja virszemes un pazemes daļu novākšana, pļaujot, izraujot, atkārtoti uzarot un savācot.	
Aizaugšana ar ekspansīvām koku un krūmu sugām.	Koku un krūmu izciršana, atvašu pļaušana un/vai apstrāde ar herbicīdiem	
Apmeklētāju slodzes novēršana un mazināšana		
Pārmērīga apmeklētāju skaita radīta antropogēnā slodze, kas degradē ekosistēmu, to izmīdot vai piesārņojot.	No vērtīgākajiem biotopiem novirzošas infrastruktūras (taku, laipu, stāvlaukumu) veidošana. Laipu veidošana pārmērīgas slodzes skartās teritorijās. Mežainas kāpas atjaunošana, stādot priedes un stiprinot smiltis ar zariem vai veidojot žogus. Pielūžņojuma vai piesārņojuma savākšana.	

(2) Krasta erozijas aizsardzība

Lai mazinātu erozijas risku saskaņā ar eksperta sniegtajām rekomendācijām jāveic šādi pasākumi:

- jāstiprina esošo priekškāpu, to atjaunojot izbradātajā daļā, aizpildot to ar smiltīm, kas sajauktas ar jūras aļģēm u.c. organisko materiālu, turpinot kārkļu stādījumus;
- nav ieteicams veidot mākslīgus krasta stiprinājumus;
- nekādā gadījumā priekškāpu nenorakt un neveidot tās pārrāvumus;
- ja veido celiņu uz jūru, ieteicams to veidot tur kur šobrīd kāpa nav apaugusi, rekomendējams to veidot ar pacēlumu esošās priekškāpas vietā, lai neatvērtu ceļu viļņiem;
- ieteicams veidot noēju izmantojot koka segumu un veidojot kāpnītes vai pacēlumu pāri priekškāpai, ieteicams izmantot pāļu konstrukciju;
- lielās vētrās iespējams izmantot smilšu maisu stiprinājumu, kas neļautu izskalot stādījumus.