

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

Lokālpārplānojums zemesgabalam Turaidas ielā 10/12, Jūrmalā

Redakcija 3.0.

Paskaidrojuma raksts

SATURS

IEVADS	3
1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA	5
2. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS KONTEKSTS JŪRMALAS PILSĒTAS PLĀNOTAJĀ ATTĪSTĪBĀ .	10
3. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS	14
3.1. Jūrmalas Teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamības pamatojums	14
3.2. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana	15
3.3. Apbūves izvērtējums	17
3.4. Plānotā situācija	22
3.5. Ietekme uz blakus esošo zemesgabalu pašreizējo izmantošanu un to turpmākās attīstības iespējām	24
3.6. Transporta un gājēju kustības organizācija	24
3.7. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums	25
Elektronisko sakaru tīkli	25
Elektroapgāde	26
Gāzes apgāde	27
Ūdensapgāde	27
Kanalizācija	28
3.8. Aizsargjoslas	28

IEVADS

Lokālpārplānojums zemesgabalam Turaidas ielā 10/12, Jūrmalā (kadastra Nr. 1300 009 3407) (turpmāk – lokālpārplānojums) izstrādāts pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2019. gada 23. maija lēmumu Nr. 240 (protokols Nr. 7, 36. punkts) „Par lokālpārplānojuma zemesgabaliem Turaidas ielā 10/12 Jūrmalā, izstrādes uzsākšanu, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā un darba uzdevuma apstiprināšanu” (turpmāk – Lēmums Nr.240).

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1. panta 9.punktu, lokālpārplānojums ir vietējās pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kuru izstrādā republikas pilsētas daļai, novada pilsētai vai tās daļai, ciemam vai tā daļai vai lauku teritorijas daļai kāda plānošanas uzdevuma risināšanai vai teritorijas plānojuma detalizēšanai vai grozīšanai.

Lokālpārplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu, Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstību plānošanas dokumentiem”, Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, Ministru kabineta 2014.gada 8.jūlija noteikumu Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi” un citu spēkā esošo Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.

Lokālpārplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības plānošanas dokumentiem:

- ✓ Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.-2030. gadam (Jūrmalas pilsētas domes 2023.gada 25. maija lēmums Nr. 190);
- ✓ Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums (Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošie noteikumi Nr.8).

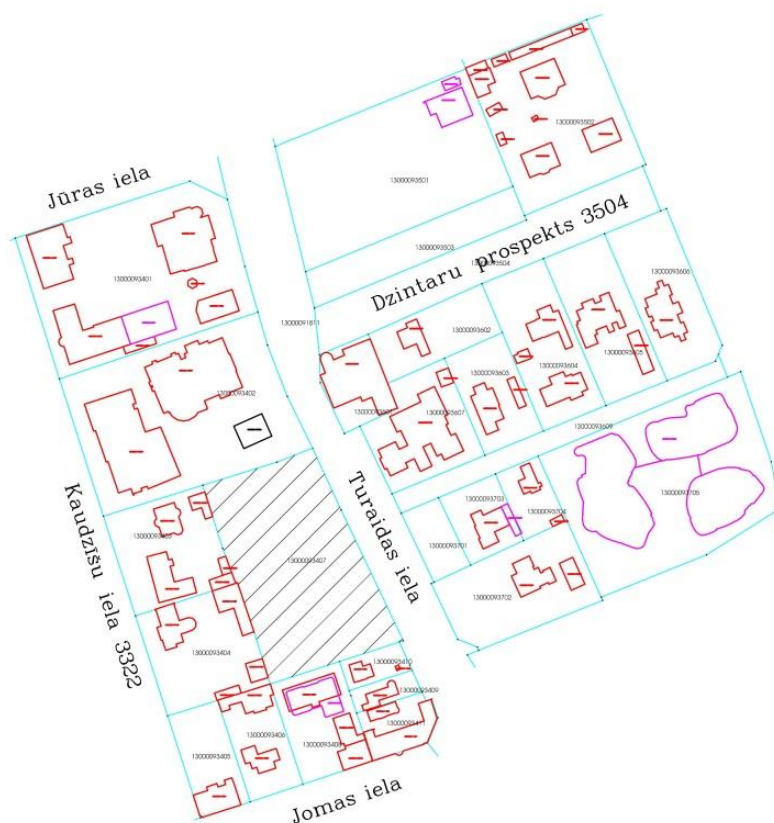
Lokālpārplānojums ir spēkā esošā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sastāvdaļa un pēc tā apstiprināšanas un spēkā stāšanās tas kļūst par pamatu turpmākajai teritorijas attīstībai un atsevišķu būvprojektu izstrādei. Atsevišķu ēku un būvju būvniecības process tiks organizēts būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.

Lokālpārplānojuma izstrādes procesā tiek nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot lokālpārplānojuma publisko apspriešanu un regulāri ievietojot informāciju Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS), kā arī pašvaldības mājaslapā www.jurmala.lv, valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolatvija.lv un citos masu saziņas līdzekļos.

Grafiskā daļa sagatavota uz LKS-92 TM koordinātu sistēmā izstrādātas topogrāfiskās kartes ar mēroga noteiktību 1:500 (SIA INTRA MTD, 2019.). Plānojumā izmantotā kadastra informācija atbilst Valsts zemes dienesta kadastra kartei.



1.attēls. Lokālpilnojuma teritorijas novietojums Jūrmalas pilsētā. Avots - www.kadastrs.lv.



2.attēls. Lokālpilnojuma teritorija, 1.pielikums Jūrmalas pilsētas domes 2019.gada 23.maija lēmumam Nr.240.

Lokālpilnojuma izstrādes mērķis, atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam, ir izvērtēt apbūves parametru izmaiņas (palielināšanu) zemes vienībai Turaidas ielā 10/12, Jūrmalā un izstrādāt detalizētus apbūves nosacījumus viesnīcas būvniecības iecerei.

Lokālpilnojuma izstrādes uzdevums, atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam:

- ✓ Izvērtēt iespēju veikt izmaiņas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu

apstiprināšanu” ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 “Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, grozot apbūves parametrus zemesgabalam Turaidas ielā 10/12, Jūrmalā, atbilstoši plānotajai viesnīcas apbūvei.

- ✓ Izstrādāt noteikumu detalizāciju un speciālās prasības tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvei (12003) – viesu izmitināšanas objektam, ņemot vērā teritorijas atrašanos valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā. Lai novērtētu plānotā objekta ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, lokālplānojuma sastāvā veikt vizuālās ietekmes analīzi, ietverot pilsētībūvnieciskās kompozīcijas un silueta koncepciju no Turaidas ielas un Jomas ielas skatupunktiem.

Lokālplānojuma risinājumu sagatavošanai veiktas papildu izpētes un analīzes, kuras ietvertas sadaļā IZPĒTES:

- ✓ Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par piejūras biotopiem, mežiem un virsājiem (Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle);
- ✓ Atzinums par iecerētās apbūves Turaidas ielā 10/12, Jūrmalā iespējamo ietekmi uz apkārtējo nekustamo īpašumu vērtību. (2019.10.07. nekustamo īpašumu vērtētājs G.Apsītis);
- ✓ Koku inventarizācija (Ināra Bondare, eksperte dendroloģijā, sertifikāta Nr.8);

1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA



3.attēls. Avots. Kadastrs.lv

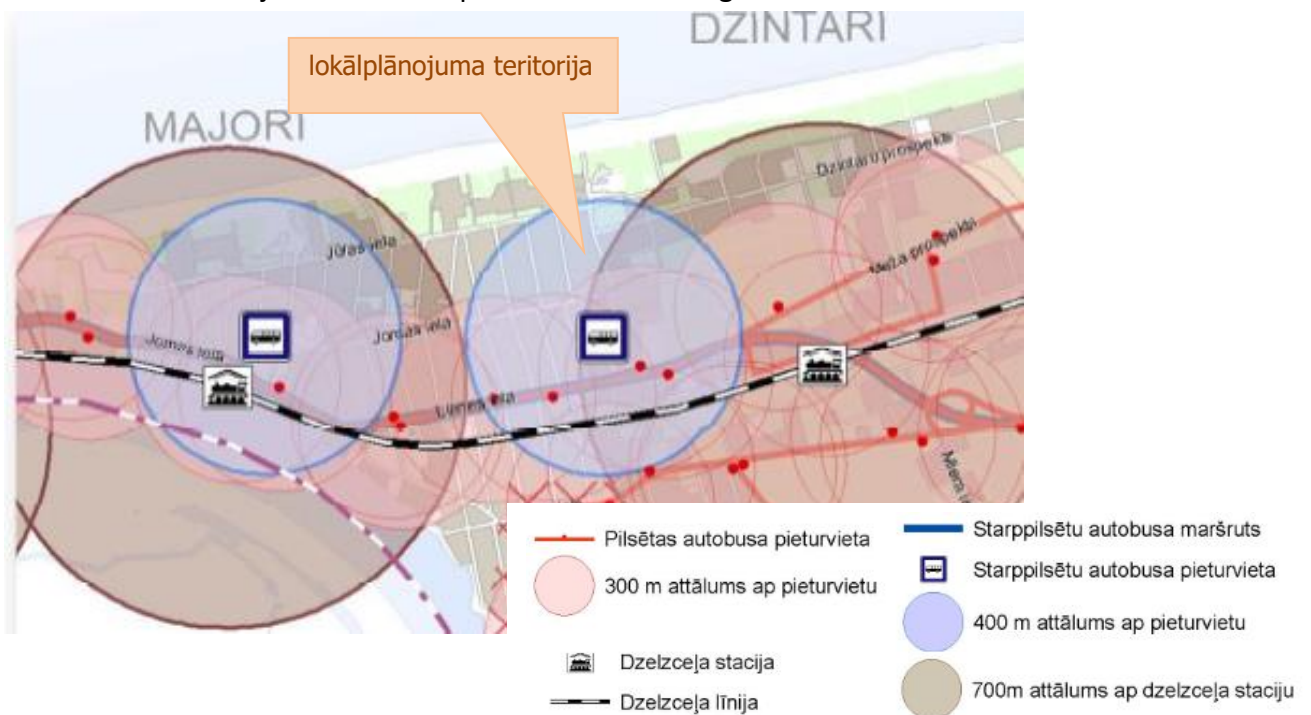
Lokālplānojuma teritorija (4449m² platībā) atrodas Majoros, publiskās apbūves kvartālā starp Kaudzišu ielu, Jomas ielu, Turaidas ielu un Jūras ielu, Turaidas ielas frontē, netālu no Dzintaru koncertzāles un Jomas ielas. Teritorijas atrodas uz Majoru vēsturiskā centra un Dzintaru rajona robežas, pilsētas centra rajonā, kas atpazīstams kā jauktas apbūves teritorijas ar lielu komercapbūves – viesnīcu, izklaides, tirdzniecības un ēdināšanas uzņēmumu īpatsvaru. Kopumā rajons ir aktīvākā un atpazīstamākā Jūrmalas pilsētas daļa, kuru lielā mērā identificē ar Jomas ielu, Dzintaru koncertzāli un iecienīto promenādi Turaidas ielas galā.



4., 5. attēls. Turaidas iela pie lokālpilnošanas teritorijas.

Šobrīd zemesgabals ir neapbūvēts, tam ir trapeces forma. Piekļūšana zemesgabalam tiek nodrošināta no Turaidas ielas, kura robežojas ar zemesgabala austrumu robežu. Satiksmes kustība Turaidas ielā norit divās joslās. Ielai ir asfalta segums, ielas abās pusēs izbūvēta gājējiem paredzēta infrastruktūra, ielas vienā pusē (lokālpilnošanas teritorijas pusē) izbūvēta velojoslā.

Ērtu teritorijas sasniedzamību nodrošina sabiedriskā transporta infrastruktūra. Nepilnu 500 metru attālumā no teritorijas atrodas pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietā. Autobusu satiksme nodrošina pārvietošanos Jūrmalas administratīvajā teritorijā. Jūrmalai cauri iet starppilsētu autobusi, kas nodrošina saikni ar citām Latvijas pilsētām (Rīgu, Talsiem, Kolku, u.c.). Teritorijas sasaisti, ar cietiem Jūrmalas pilsētas rajoniem un citām Latvijas pilsētām nodrošina dzelzceļa līnija Rīga – Tukums, nepilna kilometra attālumā no teritorijas atrodas dzelzceļa stacija “Dzintari”. Apm.18 kilometru attālumā no teritorijas atrodas starptautiskā lidosta “Rīga”.

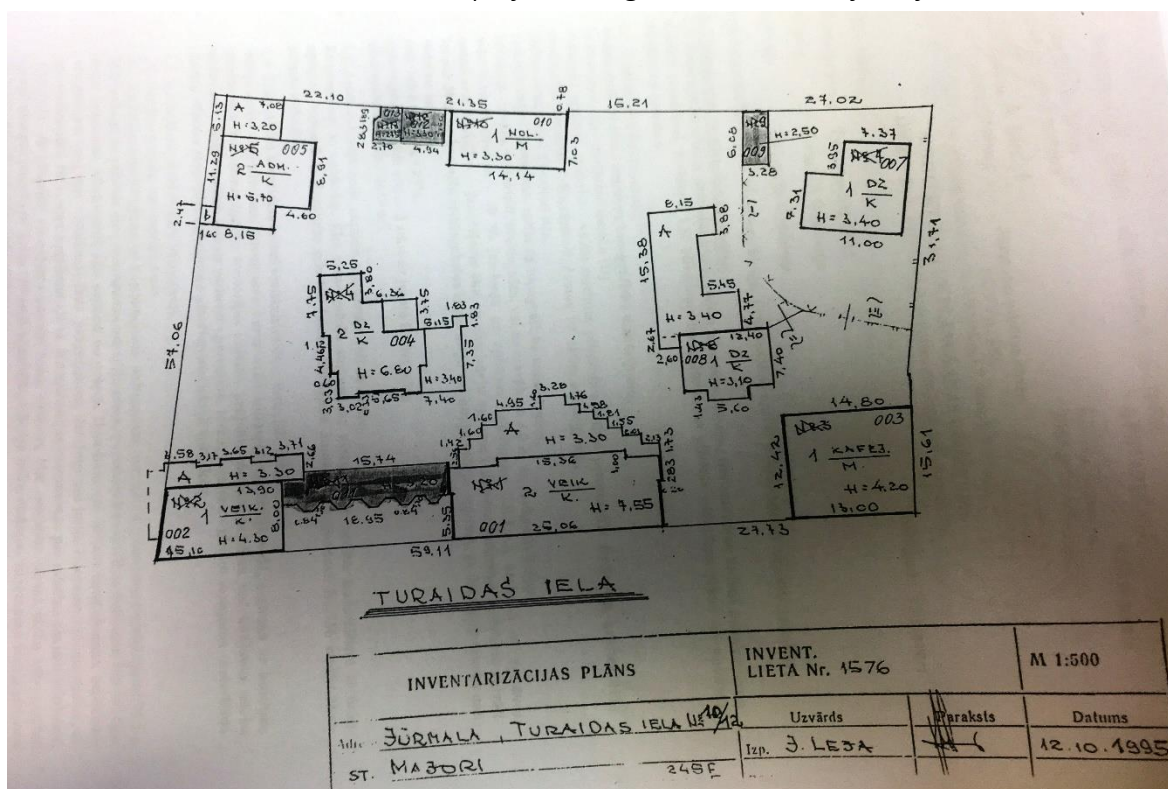


6.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma - Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka tās novietojums:

- ✓ apm.300m attālums no jūras ar smilšaino pludmali;
- ✓ apm. 150m attālums no Dzintaru koncertzāles;
- ✓ apm. 180m attālums no Dzintaru Mežaparka. Parks paredzēts gan aktīvās, gan mierīgās atpūtas cienītājiem;
- ✓ 100m attālumus no Jomas ielas, kur atrodas nelieli veikaliņi, tirdziņi, kafejnīcas un restorāni;
- ✓ Rīgas centrs atrodas apmēram 23km attālumā, kas ērti sasniedzams gan ar autotransportu, gan vilcienu.

Vēsturiski zemesgabals ir bijis apbūvēts. Vēsturiskā būvlaide sakritusi ar zemesgabala robežu gar Turaidas ielu. Gruntsgabala apbūve veidojusies 20 gadsimta sākumā. Teritorijā ir atradušās vairākas ēkas (veikals, kafejnīcas „Mežābele” tirdzniecības kiosks „Lilija”(1965.gads), „zig-zag” kiosku komplekss (1985.gads) veikals ar administratīvām telpām, dzīvojamās ēkas un noliktava. Dažādos laika periodos vēsturiskās ēkas savienotas ar vienkāršu piebūvēm, veidojot vienlaidus tirdzniecības apbūvi gar Turaidas ielu. Esošā apbūve nojaukta pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2004. gada 3.novembra lēmumu Nr.756 „Par atļauju izsniegšanu ēku un būvju nojaukšanai”.



7.attēls. Teritorijas situācijas plāns 1995.gads. Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva materiāli.



8.attēls. Vēsturiskā apbūve – veikals – administratīvā ēka. Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva materiāli



9.attēls. Vēsturiskā apbūve – vasaras tirdzniecības kioski. Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva materiāli



Pēc 2004. gada teritorija ir izmantota gan autostāvvietu ierīkošanai, gan sezonas atrakciju parku un vasaras sezonu tirdzniecības objektu izvietošanai.

Šobrīd teritoriju ir vizuāli degradēta teritorija, kā arī neefektīvi izmantota pilsētas apbūves teritorija.



10., 11. Attēls. Teritorija dažādos laika periodos. Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva materiāli

Zemesgabālā dažādos laika periodos ir bijis plānots izvietot apbūvi līdz 3-3,5stāviem.



12. attēls. 2004.gadā plānotā apbūves iecere zemesgabālā Turaidas iela 10/12. Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva materiāls.



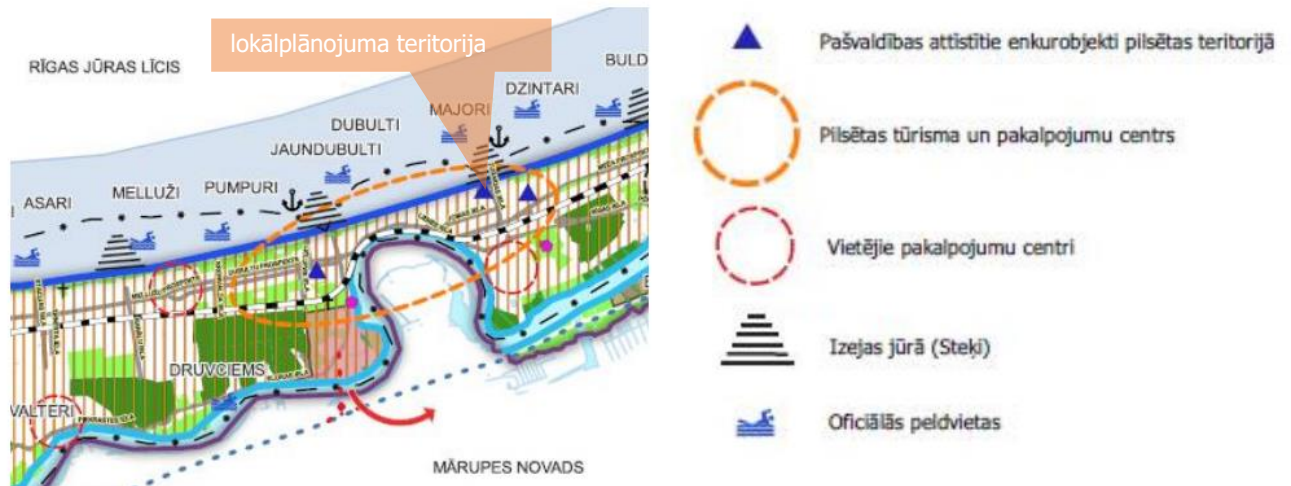
13.attēls.2007.gadā plānotā apbūves iecere zemesgabālā Turaidas iela 10/12. Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva materiāls.

Teritorijas reljefs līdzens, mākslīgi pārveidots. Pašlaik lielāko teritorijas daļu veido šķembu, bruģu un asfaltēti laukumi. Pārējo teritorijas daļu veido ruderāls biotops. Teritorijā aug vairāki koki – priedes, kļavas, liepas, bērzi. Zemesgabālā pie Turaidas ielas izvietotas sezonas rakstura tirdzniecības vietas.



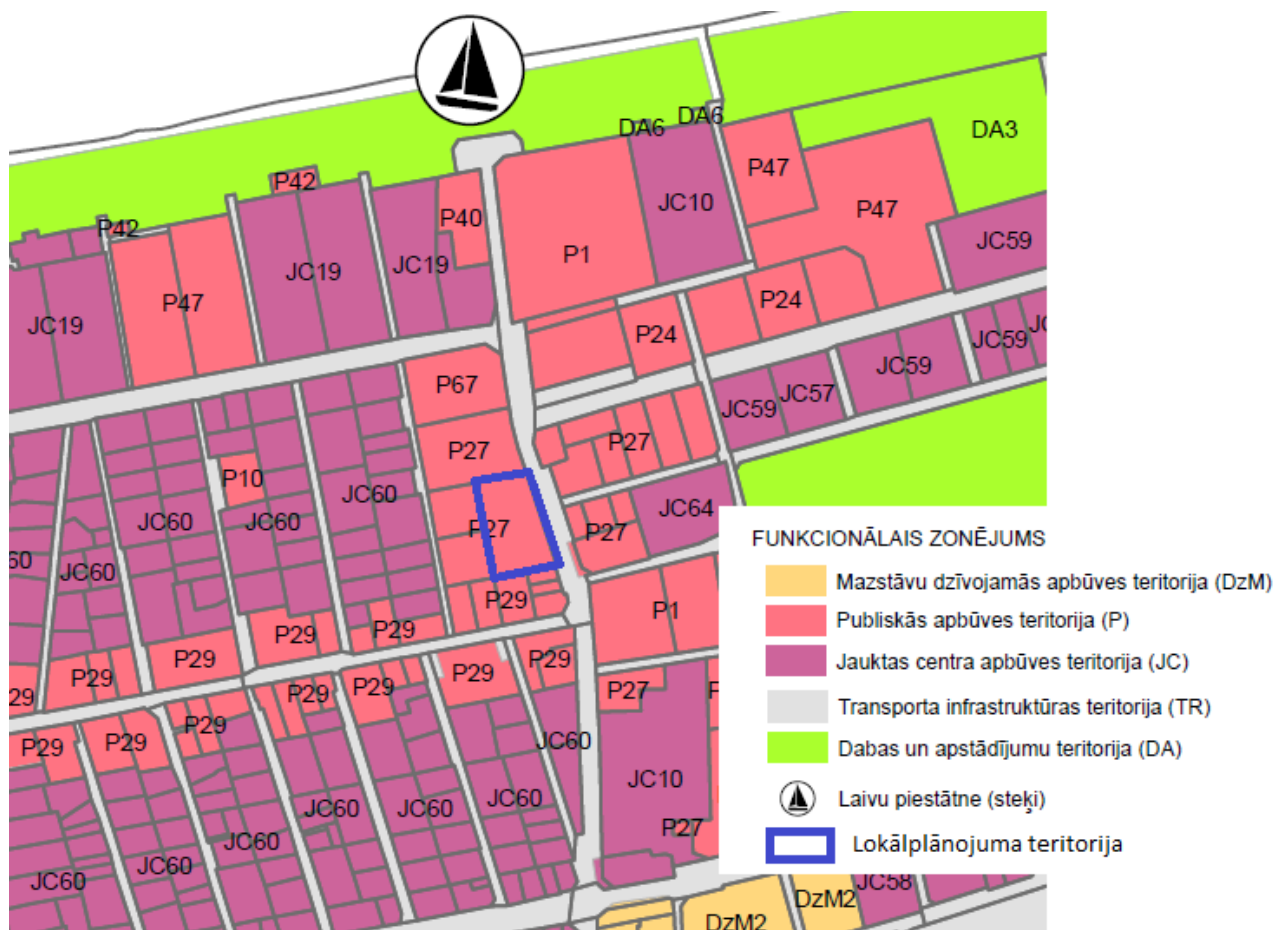
14., 15. attēls. Zemesgabālā esošie asfaltētie, bruģētie laukumi un vasaras sezonas tirdzniecības vietas.

- ❖ **KŪRORTS:** K1. Kūrortpilsētas statusa iegūšana un nostiprināšana; K7. Kūrorta objektu un kūrorta pakalpojumu attīstība.
- ❖ **DRAUDZĪGA UZŅĒMĒJDARBĪBA:** U6. Tūrisma piedāvājumu dažādošana; U8. Daudzveidīgas uzņēmējdarbības teritoriju attīstība. U9. Jūrmalnieku nodarbinātība Jūrmalas pilsētā.



17.attēls. Izkopējums no „Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.-2030.gadam”

Atbilstoši Stratēģijai lokālplānojuma teritorija atrodas **Pilsētas tūrisma un pakalpojumu centra** teritorijā. Stratēģijā teikts, ka Pilsētas tūrisma un pakalpojumu centrs ir “Vieta, kur mijiedarbojas mākslas, sporta, izklaides, tūrisma un arhitektūras objekti, iestādes apvienojot mūsdienu un vēsturisko Jūrmalas būtību. Centrs piesaista viesus, tajā pieejami visa veida pakalpojumi iedzīvotāju un pilsētas viesu vajadzībām”.



18.attēls. Teritorijas funkcionālais zonējums atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam.

Pašvaldība ar saviem plānošanas dokumentiem ir noteikusi teritorijas attīstības mērķus, virzienus, sabalansējot dažādus aspektus, paredzot pakalpojumu klāsta daudzveidīgu piedāvājuma paplašināšanu, pilsētas inženiertehniskās infrastruktūras pilnveidošanu, vides kvalitātes uzlabošanu. Teritorijas plānojumā zemesgabalam ir noteikta funkcionālā zona – **Publiskās apbūves teritorija (P27)**. Šīs funkcionālās zonas ir noteiktas gan esošo kūrorta objektu zemesgabalos, gan pašlaik neapbūvētās vietās, kas ir piemērotas nozīmīgu kūrorta objektu attīstībai. Šāda funkcionālā zona noteikta ar mērķi uzsvērt vienu no Jūrmalas attīstības vadošajiem virzieniem un nostiprināt kūrorta pilsētas potenciālu. Atbilstoši Teritorijas plānojumam lielākā daļa šo teritoriju atrodas krasta kāpu aizsargjoslā vai tās tuvumā **pilsētas centra** daļā.

Publiskās apbūves teritorijas (P27) atļautās izmantošanas ir: Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti, darījumu objekti, konferenču centri; Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti; Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti; Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti; Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas objekti; Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas; Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti; Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti; Sociālās aprūpes

iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar un bez izmitināšanas; Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārās prakses, mājdzīvnieku viesnīcas.

Teritorijas papildizmantošanas veidi: Rindu māju apbūve (11005); Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006). Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 912.punktam papildizmantošanas veidam/iem maksimālais īpatsvars ir 49% no kopējās stāvu platības zemes vienībā.

Apbūves augstums atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 911.punktam ir 12 metri. Pie 12 metru augstas apbūves pieļaujama stāvu skaits ir 2,5 stāvi, apbūves blīvums – 40%. Teritorijas plānojuma TIAN 9.pielikuma 17.punkts nosaka, ka maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma būvēm atkarīga no atļautā maksimālā apbūves blīvuma. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 104%, minimālā brīvā zaļā teritorija - 30%.

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība atbilstoša TIAN 911.punktam – 1800kv.m. TIAN 14.punkts nosaka, ka zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no attiecīgajai funkcionālajai zonai noteiktās minimālās jaunizveidojamās zemes vienības platības. Ņemot vērā pieļaujamo atkāpi, zemes vienību iespējams sadalīt daļās ne mazākās kā 1425kv.m.

Lokālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības kārtas Nr.6083)³ teritorijā un ir tā daļa.



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

Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants nosaka, ka kultūras pieminekļa pārveidošana vai tā oriģinālo daļu aizstāšana ar jaunām daļām pieļaujama tikai tad, ja tā ir vienīgā

³ Iekļauts sarakstā ar Kultūras ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 “Par valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstu”.

iespēja, kā saglabāt pieminekli, vai arī tad, ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās pieminekļa kultūrvēsturiskā vērtība.

Ministru kabineta 2003. gada 26. augusta noteikumu Nr. 474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu” 51.2.punkts nosaka, ka pilsētu ēku grupām saglabā vēsturisko plānojumu, reljefu, apzaļumojuma sistēmu, apbūves ārējo veidolu un kultūrvēsturiski vērtīgo labiekārtojumu. Savukārt, to 51.3.punktā norādīts, ka nozīmīgām vietām saglabā vēsturisko plānojumu, telpisko izveidojumu, siluetu, reljefu, ūdenstilpju un apzaļumojuma sistēmu, apbūves ārējo veidolu un kultūrvēsturiski vērtīgo labiekārtojumu. Atbilstoši iepriekšminēto noteikumu 44. punktam *„Ja, veicot saimniecisku darbību, paredzama kultūras pieminekļa vai tā aizsardzības zonas pārveidošana (jebkura tehniska, būvnieciska un saimnieciska darbība, kura būtiski maina kultūras pieminekļa funkciju, komplektāciju, formu, detalizāciju, materiālu, faktūru, krāsu, kā arī kultūras pieminekļa teritoriju), kultūras pieminekļa īpašnieks (valdītājs) iesniedz inspekcijā iesniegumu attiecīgas atļaujas (3.pielikums) saņemšanai. Būvniecības darbiem kultūras pieminekļa aizsardzības zonā atsevišķa atļauja (3.pielikums) nav nepieciešama, ja inspekcijā ir saskaņota atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām izstrādāta būvniecības ieceres dokumentācija (piemēram, būvprojekts skiču vai tehniskā projekta stadijā, vienkāršotās renovācijas vai vienkāršotās rekonstrukcijas apliecinājuma karte, ēkas fasādes vienkāršotās renovācijas apliecinājuma karte, vienkāršotā inženiertīklu pievadu izbūves tehniskā shēma) vai ja būvniecības darbi neskar kultūras pieminekļa aizsardzības zonā esošu ēku (būvju) un ainavas elementu ārējo veidolu. Ja ēkā, kas atrodas kultūras pieminekļa aizsardzības zonā, tiek nomainīti logi, neveicot citus fasādes būvdarbus, būvniecības ieceres dokumentācija nav jāizstrādā un minētās darbības nav jāaskaņo ar inspekciju, ja tiek ievērota vispārīgajos būvnoteikumos noteiktā kārtība”.*

3. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

3.1. Jūrmalas Teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamības pamatojums

Jūrmalas pilsētas daļa, kurā atrodas lokālpilānojuma teritorija, atbilstoši Lēmuma Nr.240 preambulā teiktajam ir *„Jūrmalas pilsētas daļu, kurā atrodas lokālpilānojuma teritorija, atbilstoši telpiskajai vīzijai raksturo Latvijas galvenā gājēju iela, ap kuru koncentrējas sabiedriskās dzīves centrs un tikšanās vieta. Pilsētas centra daļā izvietotas jauktas apbūves teritorijas ar lielu komercapbūves īpatsvaru ielu frontē, šeit atrodas galvenie objekti, kas ir plaši zināmi Latvijā un arī ārpus tās – Jomas iela un Dzintaru koncertzāle līdz ar to tieši šīs teritorijas attīstībai ir noteicošā loma Jūrmalas stratēģiskā mērķa – kļūt par modernu kūrortpilsētu”.*

Teritorijas plānojumā noteiktā telpiskā vīzija, teritorijas daļai, kurā atrodas lokālpilānojuma teritorija, ir *„Latvijas galvenā gājēju iela. Sabiedriskās dzīves centrs. Tikšanās vieta.”.*

Teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums pieļauj zemesgabalā izvietot zemesgabala Īpašnieka iecerēto tūrisma un atpūtas iestāžu – viesu izmitināšanas objektu apbūvi, bet TIAN noteiktie apbūves rādītāji nepieļauj izvietot konkurētspējīgu viesnīcu, kas būtu saistīta ar investīciju piesaisti īpašuma attīstībai.

Lokālpilānojuma izstrāde ir saistīta ar zemesgabala Īpašnieka šī brīža redzējumu par mūsdienīgas apbūves raksturu, sabalansējot privātās intereses ar sabiedrības interesēm, neradot būtiskus šķēršļus

kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai.

Apbūves nosacījumu grozīšanu pamato šādi priekšnoteikumi:

- ❖ Lokālpilānojumā noteiktais funkcionālais zonējums un tajā plānotā teritorijas izmantošana atbilst kopējai teritorijas telpiskajai un apbūves struktūrai;
- ❖ Lokālpilānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas vai biotopi, tādējādi apbūves rādītāju grozīšana teritorijas attīstībai neradīs ietekmi uz dabas vidi bioloģiskās daudzveidības ziņā;
- ❖ Lokālpilānojuma teritorijas attīstības iecere atbilst Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiskajām pamatnostādņēm, kuras nosaka lokālpilānojuma teritorijas attīstību, nodrošinot pozitīvu ietekmi uz dzīves vides kvalitāti, veicinot kūrorta un draudzīgas uzņēmējdarbības attīstību;
- ❖ Lokālpilānojuma teritorijas attīstība nerada būtiskus šķēršļus kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai.

3.2. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Lokālpilānojuma risinājumi negroza teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, bet veido jaunu funkcionālās zonas apakšzonējumu - Publiskās apbūves teritorija (P70). Lokālpilānojuma Teritorijas izmantošana un apbūves noteikumos tiek definēti apbūves rādītāji (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits un augstums, un brīvās zaļās teritorijas rādītāji) detalizētas un papildinātas spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktās prasības teritorijas izmantošanai, tostarp, sašaurinot atļautās izmantošanas Publiskās apbūves teritorijā, atbilstoši plānotajai apbūves koncepcijai un funkcionalitātei. Apbūves rādītāju palielināšana galvenokārt ir saistīta ar to, lai teritorijā varētu izvietot ne zemāk kā IV kategorijas viesu izmitināšanas objektu. Lai šādu objektu varētu izvietot tad zemesgabala ģpašniekam attīstot savu ģpašumu ir jāievēro Latvijas valsts standartos „Viesu izmitināšanas un apkalpošanas mītnes. Viesnīcas” un 2009.gadā izveidotās viesnīcu zvaigžņu apvienības „Hotelstars Union” (Latvijas viesnīcu asociācija apvienībai pievienojās 2011.gadā) noteiktās minimālās prasības komforta līmeņa nodrošināšanai.



20.attēls. Spēkā esošais funkcionālais zonējums atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam.

Lokālpilānojuma risinājumos noteiktais funkcionālais zonējums

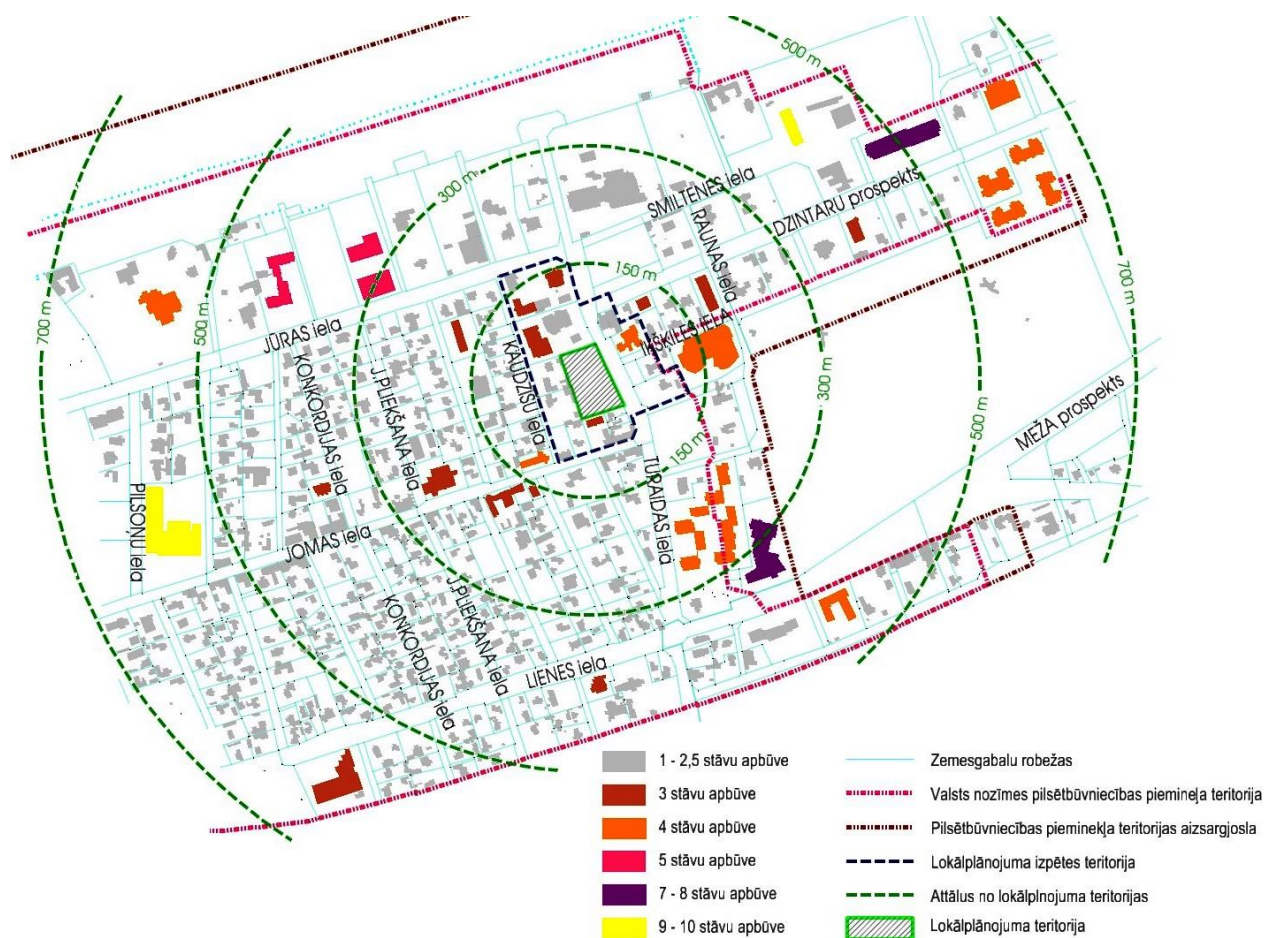
Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas un apbūves rādītāju salīdzinājuma tabula

Nosacījumi	Teritorijas plānojuma prasības	Lokālplānojuma risinājums
Funkcionālais zonējums	Publiskās apbūves teritorija (P27)	Publiskās apbūves teritorija (P70)
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); ✓ Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti, darījumu objekti, konferenču centri; ✓ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti; ✓ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti; ✓ Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti; ✓ Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas objekti; ✓ Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas; ✓ Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti; ✓ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti; ✓ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar un bez izmitināšanas; ✓ Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārās prakses, mājdzīvnieku viesnīcas. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti; ✓ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); ✓ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti; * ✓ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti; * <p>* Teritorijas attīstībā primāra ir Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve. Attīstot šo izmantošanu objektā pieļaujams izvietot arī - tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūvi. Atļautās izmantošanas īpatsvars pieļaujams ne vairāk kā 30% no kopējās stāvu platības zemes vienībā;</p> <p>- veselības aizsardzības iestāžu apbūvi. Atļautās izmantošanas īpatsvars pieļaujams ne vairāk kā 30% no kopējās stāvu platības zemes vienībā;</p> <p>- ja objektā tiek attīstītas abas iepriekš minētās izmantošanas, tad šo objektu kopējais apbūves maksimālais īpatsvars pieļaujams ne vairāk kā 49% no kopējās stāvu platības zemes vienībā.</p>
Teritorijas papildizmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rindu māju apbūve (11005). ✓ Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006). 	nenosaka
Apbūves blīvums	40 %	60%
Apbūves intensitāte	104%	240%
Maksimālais ēkas augstums	12m	20 m, pieļaujama būves augstums līdz 3 stāvam – 13 metri
Stāvu skaits	2,5	5 (apbūves noteikumos ievietota atruna, ka piektā stāva platība nedrīkst pārsniegt 60% no iepriekšējā stāva platības, panākot, ka

Nosacījumi	Teritorijas plānojuma prasības	Lokālplānojuma risinājums
		apbūvei ir 4 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija	30%	20%
Zemesgabala veidošanas nosacījumi	1800m ²	zemesgabals nav dalāms
Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai.	Teritorijas attīstībā ievērojamas TIAN 7.1. „PRASĪBASAS KULTŪRAS MANTOJUMA SAGLABĀŠANAI” apakšnodaļas prasības	tiek saglabāts

3.3. Apbūves izvērtējums

Jūrmala pamazām maina savu seju un raksturu, līdz ar to var runāt par pilsētas daudzveidību, kur vecais un jaunais pastāv līdzās un konkurē – dažbrīd mierīgi, bet dažbrīd radot diskusijas. Pilsētas stilu šobrīd asociēt tikai ar priežu sila ieskaitu pusotra stāva koka apbūvi un neatņemamo klasisko verandu ar sīkrūtotu stiklojumu vairs nav īsti korekti. Gar Turaidas ielu, Jūras ielu, Dzintaru prospektu, kā arī citviet, veidojas jaunais Jūrmalas standarts (tēls) mazstāvu apbūve triju līdz četru stāvu augstumā ar plašu stiklojumu, apjomu dalījumu un ažūru risinājumu. Zemesgabalam apkārt esošā apbūve vizuāli ir raksturojama, kā daudzveidīga, atšķirīgi ir gan ēku augstumi, gan ēku stāvu skaits, gan ēku apjomi. Ēku augstums svārstās no 1 stāva līdz 4 stāviem dažviet līdz pat 7 stāviem.



21.attēls. Apbūves augstumu analīze.

Jaunā apbūve ar stiklojumu un moderniem risinājumiem veido kontrastu ar vēsturisko apbūvi, radot interesantus vizuālus efektus. Šāds pilsētas attīstības virziens var radīt diskusijas par to vai saglabāt tradicionālo arhitektūru vai dot priekšroku modernākam dizainam. Tomēr, nevar noliegt, ka šīs izmaiņas piešķir Jūrmalai jaunas un svaigas iezīmes. Tas apstiprina pilsētas attīstības nepārtrauktību un spēju mainīties, lai atbilstu laika prasībām.

Apbūve Turaidas ielā ir izvietojusies tuvu ielai, veidojot iedomātu apbūves ielas frontes līniju. Lokālpilnplānojuma teritorija atrodas pilsētvides teritorijā, kur savstarpēji saplūst komerciāla rakstura apbūve ar savrupmāju un daudzdzīvokļu apbūvi. Ēku augstumu raksturojums gan pret ielu, gan saistībā ar izmantošanas veidiem kvartālos ir dažāds. Pēdējo gadu laikā Turaidas ielā starp Lienes ielu un Jūras ielu ēku augstumi ir palielinājušies no 2 stāviem līdz 4 stāviem, veidojot pāreju no zemāku ēku apbūves kvartālā starp Jomas ielu, Turaidas ielu un Viļuma ielu uz augtāku apbūvi Turaidas ielas nepāra numuru pusē Dzintru rajona virzienā.

Visā Turaidas ielas garumā nolasāma dažādu arhitektūras stilu apbūve, ko noteicis gan sociālais pasūtītājs, gan laikmeta režīms. Senākās koka ēkas Turaidas ielā veido viena līdz divu stāvu ar jumta izbūvi apbūve ar dažādu arhitektūras stilu iezīmēm. Ēkas būvētas dažādās konstrukcijās – gan koka, gan mūra. Vēsturiskā koka apbūve padomju laikā stipri cietusi, un liela tās daļa ir neatgriezeniski zudusi. Jauno laiku (pēdējie 20 gadi) periods raksturīgs ar dažādām tendencēm apbūvē: veco vēsturisko ēku rekonstruēšana (līdz pat restaurācijai), īpašniekiem saskatot seno ēku vēsturisko vērtību un respektējot vietējo ainavu; vēlme maksimāli apbūvēt zemes gabalus, ceļoties zemes vērtībai un pieprasījumam pēc apbūves platībām. Padomju periods Turaidas ielai pieguļošajos apbūves kvartālos apbūvē ienesis daudzstāvu apbūvi, šobrīd daļa ēku ir pārbūvētas, tādējādi radot īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu apbūvi. Turaidas ielas rajonā ēku jaunbūves un pārbūves sasniedz 3 līdz 4 stāvi, līdz pat 8 stāviem.

Apbūve gar Turaidas ielu ieņem nozīmīgu vietu pilsētas attīstībā. Turaidas iela ir viena no galvenajām ielām, iebraucot Jūrmalā no Rīgas, kurai ir tieša izeja uz jūru. Šie apstākļi daļēji rada priekšnoteikumus visas apbūves modernizēšanai, kā arī apbūves intensificēšanai, radot vertikālus akcentus un mūsdienīgus risinājumus, kas pielietoti jaunbūvēs ap Turaidas ielu.

Lokālpilnplānojuma teritorijai pieguļošo teritoriju fotofiksācija



22.attēls. Restorāns "Lido", 1931. Gads. Tagadējais zemesgabals Turaidas iela 8. Avots <https://zudusilatvija.lv/objects/object/13623/>.



23.attēls.Ēka Turaidas ielā 8, Jūrmala. 2019.gads.

Plānojamās teritorijas tiešā tuvumā atrodas vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis „Restorāns ”Lido”” (valsts aizsardzības numurs 5708) Turaidas iela 8. Turaidas ielā 8 veicot arhitektūras pieminekļa rekonstrukciju, ir mainīts tā novietojums, pietuvinot to Turaidas ielai. Aiz vēsturiskā apjoma izvietots jauns 3 stāvu apjoms.



24., 25.attēls. Jaunā apbūve zemesgabalā Turaidas iela 8, skats no Kaudzīšu ielas.



26., 27., 28., 29.attēls. Apbūve Jūras ielā 60. Esoša 2-3 stāvu apbūve un būvniecības stadijā esošā 3 stāvu būve.



30., 31. Attēls. Esoša 3 stāvu apbūve Jomas ielā 83. Apbūve robežojas ar zemesgabalu Turaidas ielā 10/12.



32.attēls Esoša 4 stāvu ēka Jomas ielā 77. (1992.gadā saskaņots būvprojekts, 2015.gadā ēka nodota ekspluatācijā).

33.attēls.Esoša 4 stāvu apbūve Ikšķiles ielā 1 (2012.gada būvprojekts, 2013.gadā ēka nodota ekspluatācijā) .



34.attēls. Esoša 4 stāvu apbūve Ikšķiles ielā 4 (2012.gada būvprojekts, 2015.gadā ēka nodota ekspluatācijā).

35.attēls.Esoša 4 stāvu apbūve kompleksā apbūves teritorijā Turaidas ielā 17 (2014.gada būvprojekts, 2015.gadā ēka nodota ekspluatācijā)



36.attēls Būvniecības stadijā esošā 3 stāvu apbūve Dzintaru prospektā 4.



37.attēls. Būvniecības stadijā esošā 3 stāvu apbūve Dzintaru prospektā 12 (18.03.2016. gadā saskaņot būvprojekts).



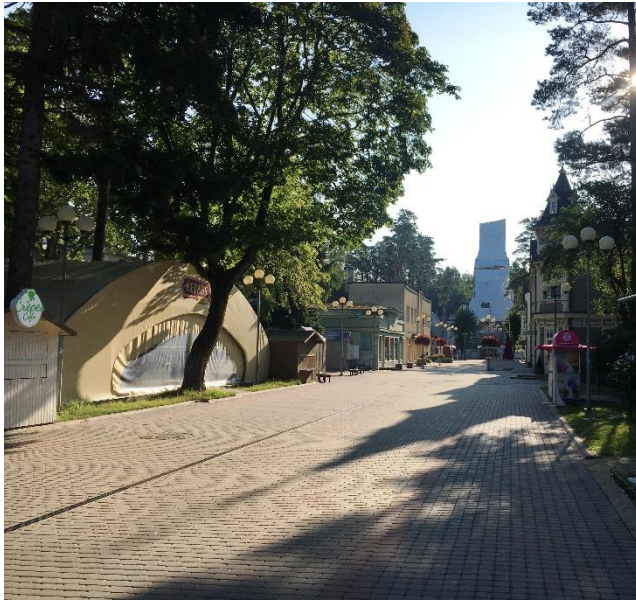
38.attēls. Esošā 7 stāvu apbūve Rembates ielā 4 (11.05.2006.gadā saskaņots būvprojekts Nr.162).



39.attēls.Esošā 8 stāvu apbūve Dzintaru prospektā 13/15 (2004.gadā saskaņot būvprojekts Nr.536, 2007.gadā ēka nodota ekspluatācijā).



40.attēls Skats uz Jomas ielu no Kaudzīšu ielas. Jomas ielā no Kaudzīšu ielas līdz J.Pliekšāna abās ielai pusēs izvietota 3-4 stāvu apbūve.



41.attēls. Skats uz Turaidas ielu no Jomas ielas krustojuma ar Kaudziņu ielu. Jomas ielas nobeigums (austrumu daļa) tiek noslēgts (zemesgabals Turaidas iela 11) ar Dzintaru pareizticīgās baznīcu (baznīca būvniecības stadijā). Vēsturiskā baznīca Padomju periodā tika nojaukta. Padomju periodā zemesgabalā Turaidas iela 11 atradās vasaras tipa izstāžu zāle.



42.attēls. Dzintaru pareizticīgās baznīcas būvniecības process. Zemesgabals Turaidas iela 11.



43., 44.attēls. Padomju perioda apbūve zemesgabalā Turaidas iela 11, arhitekts Leonīds Alksnis. Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva materiāli.

Veicot lokālpilnojumā teritorijai pieguļošo teritoriju apsekošanu, varam secināt, ka pēdējo gadu laikā, pateicoties straujiem būvniecības procesiem, daļu teritorijas aizņem jaunā apbūve ar lielākiem apjomiem, lielāku stāvu skaitu un augstumu, kā rezultātā, ne tikai Turaidas ielas vizuālais tēls, bet arī pieguļošo apbūves kvartālu tēls, ir strauji mainījies. Jaunā apbūve, galvenokārt, tiek veidota vizuāli dalītos apjomu kārtojumos, fasāžu apdarē pielietojot stiklu, gaišu fasādes apmetuma krāsojumu un koka apdari fasāžu tuvumā un konstruktīvās detaļās, meklējot harmoniju ar meža ainavu un vēsturisko apbūvi.

3.4. Plānotā situācija

Lokālpilnojumā risinājumi tiek balstīti uz teritorijas attīstītāja un pilsētas interesēm apbūves zemes vienības attīstībai, kas izriet no pilsētas Teritorijas plānojumā un Stratēģijā nospraustiem

mērķiem. Ņemot vērā zemesgabala pilsētībūvniecisko izvietojumu – Pilsētas centra daļu, respektējot faktisko situāciju, Teritorijas plānojuma un Stratēģijas vadlīnijas, nekustamā īpašuma īpašnieks teritorijā plāno realizēt publiska rakstura apbūvi konkurētspējīgu viesnīcu, kas saistīta ar investīciju piesaisti īpašuma attīstībai, tādējādi veicinot kūrorta pakalpojuma pieejamību, nodrošinot kvalitatīvas arhitektūras integrāciju kultūrvēsturiskajā ainavā, papildinot vēsturisko apbūvi ar jaunu laikmetīgu apbūvi, kurā tiks uzsvērtas šā brīža būvniecības laikmetam raksturīgās stila iezīmes. Lokālpilānojuma izstrādes ietvaros ir veikts Plānotās apbūves vizuālās ietekmes novērtējums (skat. Pielikums Nr1.).

Sākot no Majoru stacijas līdz pat Turaidas ielai un Dzintaru koncertzālei, teritorija starp Rīgas jūras līci un Lienes ielu, veido pilsētas aktīvāko tūrisma zonu ar dzīvāko gājēju satiksmi Jomas un Turaidas ielu. Šajā teritorijas daļā dzīvojamā funkcija ir sajaukta ar darījumu funkciju. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā šajā teritorijas daļā apbūvei, kas pilda darījumu funkcijas, vietās pie pludmales, sabiedrībai nozīmīgās vietās, ir pieļaujams izvietot paaugstinātu apbūvi ar paaugstinātu stāvu skaitu (3,5 stāvi līdz 12 stāviem) un ēku augstumiem (no 15 metriem līdz 37 metriem). Tā kā lokālpilānojuma risinājumi lokālpilānojuma teritorijā neparedz dzīvojamo apbūvi, teritorijas attīstība tiek balstīta uz darījumu funkciju attīstību, tas šajā teritorijas daļā ir pieļaujams izvietot paaugstināta tipa apbūvi (5 stāvi/20 metri).

Lokālpilānojuma risinājumā ir noteikta gan pazemes, gan virszemes stāvu apbūves izvietojuma zona, ņemot vērā Civillikumā un Teritorijas plānojumā noteiktās prasības par apbūves atkāpi no kaimiņu zemes vienības robežām, kā arī noteikto būvlaides attālumu no Turaidas ielas sarkanajām līnijām. Apbūve, būvapjomu kārtojums, pret Turaidas ielu izvietojama tā, lai maksimāli tiktu saglabāta atvērta publiskā ārtelpa, būvapjomi izvietojami ar dažādām atkāpēm no noteiktās būvlaides, līdz ar to neveidojot slēgtas perimetrālās apbūves iespaidu. Pret Turaidas ielu veidojams atvērta priekšdārzs, tādējādi turpinot Turaidas ielas promenādi un veidojot reprezentatīvu ēkas galveno fasādi un papildinot kopējo pilsētībūvniecisko ainavu.

Apbūve pret kaimiņu zemes gabalu robežām izvietojama ievērojot Teritorijas plānojuma TIAN noteikto prasību (TIAN 9.pielikuma 10.punkts), ka ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ievērojot šo prasību, būvapjomos veidosies terasējums, nodrošinot izteismīgu fasāžu plastiku, izvairoties no monotonas fasādes veidošanās un ievērojot insolācijas prasības.

Risinājumos ir noteikts maksimāli pieļaujamais apbūves augstums līdz 3 stāvam, kas nedrīkst pārsniegt 13 metrus. Papildu, tiek noteiktas būvlaides no Turaidas ielas sarkanajām līnijām: 1. stāvam un 5. stāvam - 6 metri, 2. stāvam un 3. stāvam – 3 metri, bet 4. stāvam 4.5 metri. Līdz ar to vizuālā skatā no Turaidas ielas tiks radīts iespaids, ka apbūvei ir 3 stāvi, jo 4 un 5 stāvs tiks atvirzīts no Turaidas ielas, tāpat risinājumos ir noteikts, ka 5. stāva platība nedrīkst pārsniegt 60% no iepriekšējā stāva platības. Papildu risinājumos ir noteikts, ka apbūve sākot ar otro stāvu veidojama dalītos apjomos, kā arī būves fasāde veidojama dalītos arhitektoniskos ritmos.

Pazemes stāvā izvietojamas gan tehniskās telpas, gan autostāvvietas, panākot kompleksu pazemes izmantošanu, izslēdzot atklātu autostāvvietu izvietojumu virszemē, mazinot autotransporta radīto trokšņu līmeni.

Ēkas projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar pastāvošo likumdošanu. Lokālpilānojumā noteiktie apbūves rādītāji nodrošinās racionālu teritorijas izmantošanu. Apbūve veidojama vairākos

vizuāli dalītos arhitektoniskos un būvnieciskos apjomos ar dažādu augstumu variācijām, pielietojot dažādus apdares materiālus un arhitektoniskās inovācijas, nodrošinot pietāti pret pilsētbūvniecības piemineklim raksturīgo pilsētvides ainavu, apbūves mērogu un raksturu, tādējādi nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētbūvnieciskās struktūras papildinājumu.

Būvniecības procesā ievērojot lokālpilānojumā risinājumos noteiktās parības, tiks nodrošināta ilgtspējīga pilsētvides attīstība, kurā tiek apvienotas gan vēsturiskās vērtības, gan modernās apbūves vajadzības, nodrošinot interesantu un estētiski pievilcīgu vides veidošanos.

Lokālpilānojumā risinājumos ir detalizēti noteikti teritorijas izmantošanas veidi, aprobežojumi, kā arī sniegta informācija par transporta un inženierinfrastruktūru, līdz ar to perspektīvā nav nepieciešama detālpilānojumā izstrāde, lai īstenotu apbūves iespējas teritorijā. Izstrādātais lokālpilānojums tiks izmantots par pamatdokumentu turpmākai teritorijas attīstībai un būvprojektu izstrādei.

3.5. Ietekme uz blakus esošo zemesgabalu pašreizējo izmantošanu un to turpmākās attīstības iespējām

Teritorijas attīstība vērsta gan uz efektīvu zemes izmantošanu, gan tādu plānošanu, kas respektē esošo apkāmes raksturu, blakus esošo zemesgabalu apbūves raksturu, kultūras mantojuma saglabāšanu. Gan jaunā apbūve, gan vēsturiskā apbūve un ap to sakārtotā, labiekārtotā vide uzlabos un papildinās kopējo pilsētbūvniecisko ainavu.

2019.gadā ir saņemts „Atzinums par iecerētās apbūves Turaidas ielā 10/12, Jūrmalā iespējamo ietekmi uz apkārtējo nekustamo īpašumu vērtību”.

Atbilstoši atzinumā sniegtajam :

- ✓ tiks apgūts iepriekš neizmantots zemes gabals atbilstoši Stratēģijai un Teritorijas plānojumam paredzētajam izmantošanas mērķim, radot jaunu tūrisma infrastruktūras apbūvi;
- ✓ tiks radīta jauna un mūsdienīga apbūve ar modernām arhitektūras formām, papildinot un dažādojot esošo pilsētvidi;
- ✓ tiks labiekārtota teritorija ap jauncelāmo ēku, uzlabojot apkārtnes sakoptību un pieejamību;
- ✓ apbūves koncepcija paredz apakšzemes automašīnu novietnes izveidi, tādējādi nopalielinot apkārtnē esošo autostāvvietu noslogojumu;
- ✓ jauna tūrisma objekta realizācija veicina arī apkārtējās infrastruktūras attīstību, jaunu tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumu veidošanos, darba vietu rašanos, drošības līmeņa paaugstināšanos, kas kopumā paaugstina dzīves līmeni un uzlabo sadzīves kvalitāti tuvākajā apkārtnē.

Atbilstoši sniegtajam atzinumam plānotās apbūves koncepcija ir atbilstoša konkrētajai videi un tās realizācijas rezultātā paaugstinās apkārtnes ekonomiskais aktivitātes līmenis, uzlabojot dzīvojamās vides kvalitāti, kopumā radot pozitīvu ietekmi uz apkārtējo nekustamo īpašumu vērtību.

3.6. Transporta un gājēju kustības organizācija

Lokālpilānojumā teritorijai pieguļošās teritorijās ir izbūvētas Pašvaldības ielas, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi jaunu ielu izbūvei. Perspektīvais transporta pieaugums lokālpilānojumā teritorijā attiecībā uz Majoru teritoriju kopumā būs neliels, līdz ar to perspektīvais

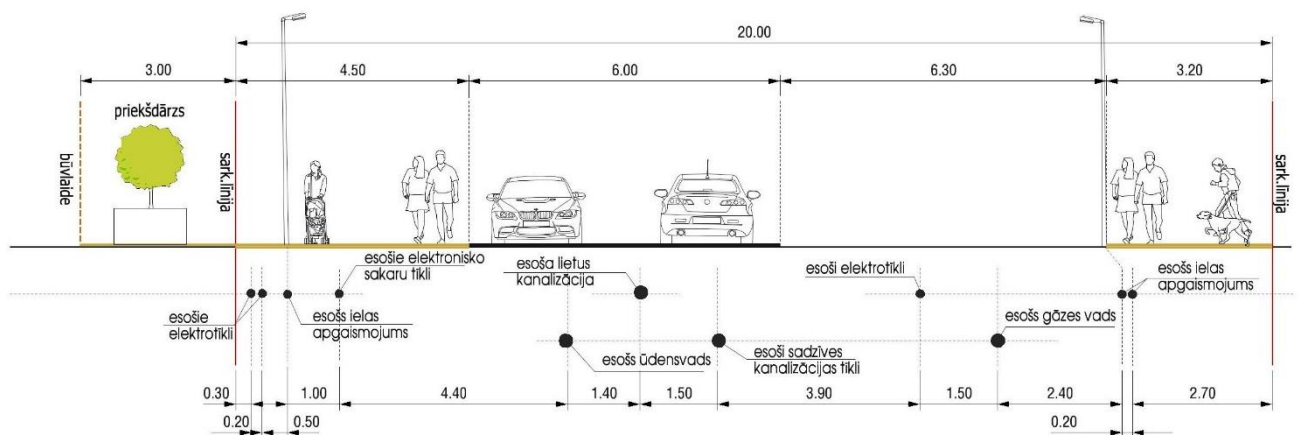
automašīnu intensitātes pieaugums no plānotās būves neradīs papildu ietekmi uz pieslēguma ielu un tuvāko ielu krustojumu caurlaidspēju.

Gājēju kustībai gar Turaidas ielas abās pusēs ir izbūtas ietves, tādējādi nodrošinot drošu gājēju kustību starp Jomas ielu, Turaidas ielu un Dzintaru koncertzāli. Turaidas ielas šķērsošanai ir ierīkotas gājēju pārejas pretim Jomas ielai un Dzintaru prospektam, šajos posmos ir noteikti transporta kustības braukšanas ātrumu ierobežojumi. Varam secināt, ka plānotais transporta kustības palielinājums nekādā mērā nevarētu ietekmēt gājēju kustību Turaidas ielas posmā no Jomas ielas līdz Dzintaru koncertzālei.

Pieklūšana lokālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Turaidas ielas.

3.7. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums

Nepieciešamās jaunbūvējamās, pārbūvējamās un/vai saglabājamās komunikācijas un inženiertīklu izvietojums lokālplānojuma teritorijā tiks risināts turpmākās projektēšanas procesā (būvniecības ieceres dokumentācijā), atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumu Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"" prasībām. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.



45.attēls. Turaidas ielas šķērsgriezums. Griezums A-A. Sarkano līniju platums 20 metri.

Elektronisko sakaru tīkli

Lokālplānojuma teritorijā un teritorijai pieguļošajās Turaidas ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši SIA „TET” elektroniskie sakaru tīkli. Lokālplānojumā teritorijā esošajiem elektronisko sakaru tīkliem ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām.

Lokālplānojuma risinājumi pieļauj elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas izbūvi piebraucamā ceļa sarkano līniju teritorijā, veidojot pieslēgumu esošajiem elektronisko sakaru tīkliem.

Elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta apstiprinātajiem «Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas un būvniecības kārtība» (MK noteikumi Nr.166) un „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-05 "Elektronisko sakaru tīkli" (MK noteikumi Nr.257);

Visi būvniecības darbi jāveic atbilstoši spēkā esošajiem būvnormatīviem kā arī ievērojot „Aizsargjoslu likuma” 14.panta (Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem), 35.panta (Vispārīgie

aprobežojumi aizsargjoslās) un 43. panta (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektronisko sakaru tīkliem) noteiktās prasības.

Visi būvprojekti SIA TET elektronisko sakaru tīklu tuvumā ir saskaņojami ar SIA TET, bet gadījumā, ja nepieciešami esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbi, ir pieprasāmi tehniskie noteikumi un tīkla pārvietošana veicama par elektroniskā sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem.

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

Elektroapgāde.

Lokālpilnvarotņu teritorijā atbilstoši AS „Sadales tīkls” tehniskajiem noteikumiem atrodas esoši AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti: zemsprieguma kabeļlīnija CK_117-CK_1220, TP_78 – CK_1220, CK_1315-CK_1220, CK_1220 – LU_1916 posmi un sadalnes LU_1916,CK_1220. Esošiem elektroapgādes tīkliem noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Turaidas ielas sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes.

10.07.2019. AS „Sadales tīkls” ir izsniedzis tehniskos noteikumu elektroietaišu ierīkošanai Nr.116459192. Atbilstoši izsniegtajiem nosacījumiem: vienlaicīgā maksimālā slodze 322kW, ievada aizsardzības aparāta nominālā strāva 500(A), spriegums 400/233, fāzu skaits 3; barošanās avots : 110 kV A/ST Nr.159 – Dzintari, 10kV līnija F12 F1;

Turpmākās projektēšanas procesā (būvniecības ieceres dokumentācijā) paredzēt: pie zemes gabala robežas ielas pusē vai speciālā elektrosadales telpā uzstādīt divas uzskaites sadalnes U6-1/400; pie sadalnes CK_49 pārgriezt esošo ZS KL CK_1315 – CK_1220, un tās posmu virzienā uz sadalni CK_1315 pieslēgt sadalnē CK_49. Posmu virzienā uz sadalni CK_1220, pagarinot ar ZS KL A-240 (~70m), pieslēgt TP_373; no sadalnes CK_1220 izvilkt ZS KL virzienā uz TP_373, un pieslēgt uzskaites sadalnē U6-1/400, nomainot tās nepietiekama šķērsriezuma posmu A-120 uz ZS KL A-240 (~10m); projektējamo slodzi 161kW (250A) pieslēgt U6-1/400, izbūvējot līdz slodzes vietai nepieciešama šķērsriezuma sistēmas lietotāja EPL un demontējot esošo pieslēgumu un uzskaiti. 250A drošinātājus, kas ierobežo slodzi, uzstādīt TP_373, un U6-1/400 uzstādīt komutācijas aparātu („nažus”); Turaidas ielas malā pārgriezt esošo ZS KL TP_45 – CK_49, un tās posmu virzienā uz TP_45, pagarinot ar ZS KL A-240 (~90m), pieslēgt uzskaites sadalnē U6-1/400. Posmu virzienā uz sadalni CK_49 izvest no ekspluatācijas, saglabājot to turpmākai izmantošanai; projektējamo slodzi 161kW (250A) pieslēgt U6-1/400, izbūvējot līdz slodzes vietai nepieciešama šķērsriezuma sistēmas lietotāja EPL. 250A drošinātājus, kas ierobežo slodzi, uzstādīt TP_45, un U6-1/400 uzstādīt komutācijas aparātu („nažus”); no sadalnes CK_1220 izvilkt esošās ZS KL uz TP_78 un sadalni CK_117, un savienot tās kopā, izveidojot ZS KL TP_78 – CK_117. Demontēt esošās sadalnes CK_1220, LU_1916 un ZS KL CK_1220 - LU_1916.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt 0,6-1m attālumā no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,2m attālumā no ielas sarkanās

līnijas sarkano līniju joslā. Pēc inženierkomunikāciju izbūves elektroapgādes tīkliem nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16.pantam.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".

Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. tehnikai. Teritorijas attīstībā ievērojamas ekspluatācijas un drošības prasības, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" - 3. un 8. - 11. Punkts.

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi". Energoapgādes tīklu izbūves nodrošināšanai jāņem vērā Enerģētikas likuma 19, 191, 23. un 24. pantā noteiktais. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Gāzes apgāde

Atbilstoši AS „GASO” 14.06.2018. izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr.15.1-2/2327 gāzes apgādi zemesgabalā iespējams nodrošināt no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4MPa, kas izbūvēts Turaidas ielā.

Gāzes apgādes pieslēguma risinājumi un vajadzība izvērtējama un precizējama turpmākā projekta realizācijas gaitā. Ir viedoklis gāzes apgādes infrastruktūras izbūve ir ekonomiski pamatojama situācijā, ja tā tiek izmantota siltumapgādes nodrošinājumam. Lokālplānojuma risinājumi paredz gāzes apgādes tīklu izbūves iespējamību no apbūves brīvā telpā piebraucamā ceļa sarkano līniju teritorijā, nodrošinot Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 «Inženiertīklu izvietojums» un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasību ievērošanu.

Turpmākā projektēšanas gaitā, ja nepieciešams, paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Tehniskie noteikumi pieslēgumam pie gāzes vada pieprasāmi AS “GASO” Gāzapgādes attīstības departamentā.

Ūdensapgāde.

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

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

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

Kanalizācija.

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

Lietus ūdeņu novadīšanu paredzēt uz esošo lietus kanalizāciju Turaidas ielā.

3.8. Aizsargjoslas

Lokālpilnojumā teritorijā aizsargjoslas un citi aprobežojumi ir noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citu normatīvu aktu prasībām. Lokālpilnojumā teritorijas galvenie aprobežojumi noteikti un attēloti grafiskās daļas kartē “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Aizsargjoslu likumam, Lokālpilnojumā teritorijā ir šādi aprobežojumi (skat. grafiskās daļas karti Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi):

Lokālpilnojumā teritoriju skar šādas aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi:

1. vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
 - 1.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (kods – 7311010300);
 - 1.2. Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti (kods – 7314010602);
2. ekspluatācijas aizsargjoslas:
 - 2.1. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (kods – 7312010101);
 - 2.2. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (kods – 7312010300);
 - 2.3. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (kods -7312040100);
 - 2.4. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (kods 7312050201);
 - 2.5. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (kods -7312080101);

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

Lokālpilnojumā risinājumos, atbilstoši Aizsargjoslu likuma 34. panta prasībām sarkano līniju robežās nav attēlotas esošo un plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslas.

Atbilstoši Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras 2019.gadā izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem lokālpilnvarojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punkti un atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes sniegtajai pieejamai informācijai teritorijā neatrodas vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.