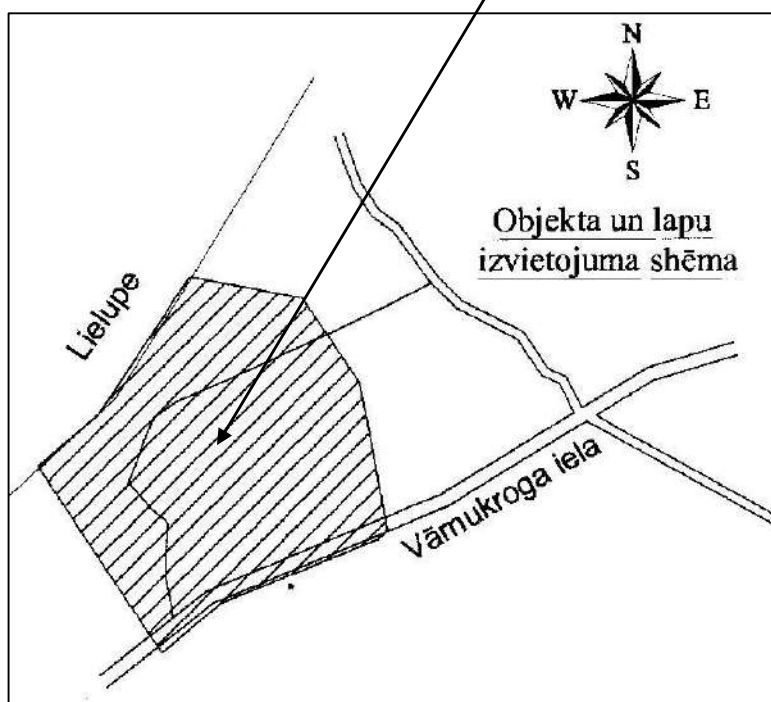


1. DAĻA

Paskaidrojuma raksts

1. Lokālpilānojuma teritorijas atrašanās vietas shēma

Jūrmalas pilsēta, zemesgabals „Vārnukrogs 1802”



1.attēls.¹

2. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts

2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā starp Priedaini, Buļļupi, Vārnukroga ceļu un Lielupi. Zemesgabala kadastra Nr. 1300 001 1802. Zemesgabals ir VĪKS „Ausmas-3” īpašums. No ZR teritorija robežojas ar Lielupi, DR un A ar neapbūvētām priežu meža teritorijām, DA robežu veido Vārnukroga ceļš, ceļa otrā pusē mežsaimniecībā izmantojamas teritorijas (DA3 zona).

Zemesgabals atrodas ģeoloģiski īpatnējā vietā, un tā būtiskākā iezīme ir atrašanās uz kāpas (kāpas ir vēja sanesti smilšu pauguri – eolo nogulumu pozitīvo un negatīvo formu mija). Īpašums atrodas uz gara kāpu vaļņa Lielupes krastā, kas stiepjas starp upi un zemāku, nosusinātu, līdzenu meža teritoriju.

Kāpu valnis zemesgabalu šķērso R-A virzienā plašā joslā, vaļņa D robeža praktiski sakrīt ar ceļu uz īpašuma DA robežas. Zemesgabala ZA malā starp kāpu valni un Lielupi reljefā nav izteikti kāpu vaļņi, tas ir līdzenāks, vērojams sīki viļņots eolo nogulumu līdzenums (eolie nogulumi – vēja pārveidoti un akumulēti smilts veidojumi).

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



2.attēls. Lielupes krasta erozijas process

Foto autors: Lokālpilāna izstrādātājs Kārlis Rukuts

2.2. Esošās apbūves raksturojums Vēsturiski teritorijā izveidojusies padomju laika vasaras mājiņu/vasarnīcu apbūve priežu mežā, ierīkoti apstādījumi un nelieli dārziņi pie mājām. Zemes gabals robežojas ar Lielupes upi. Ūdens plūsmas darbības rezultātā notiek aktīva krasta joslas noskalošanās un veidojas stāva, smilšaina nogāze. Erozijas procesu veicina izmēģināšana, kas vasaras sezonas laikā neļauj attīstīties augu segai.



3.attēls. Esošo vasarnīcu apbūve priežu mežā ar degradētu zemesdzi

Foto autors: Lokālpilāna izstrādātājs Kārlis Rukuts

Zemes gabala centrā apbūve samērā blīva, izveidojušās brauktuves un celiņi, gājēju takas. Dzīvojamo apbūvi veido gan vasarnīcu tipa vieglas konstrukcijas ēkas, gan atsevišķas lielākas ēkas. Apbūve un tās radītā antropogēnā slodze atstājusi ietekmi uz veģētāciju un audzes dabiskuma struktūru, zemesgabālā sastopamas gan no dabisko biotopu viedokļa būtiski degradētas vietas, gan mazāk ietekmēti mežaudzes fragmenti. Cilvēki izstaigā un izbraukā haotiski zemesgabalu, kas neļauj zemsedzes attīstību un atkopšanos visā zemes gabalā. Ainaviski teritorija nav estētiski pievilcīga, apbūve haotiska, stihiski izveidojušās gājēju takas un brauktuves degradē gan teritorijas vērtību, gan zemsedzes kvalitāti. Apkārt intensīvi apbūvētajām zemes gabala centram ir retāk izvietotas ēkas, kā arī neapbūvēta meža joslas. Saskaņā ar biotopu atzinumu, apsekotajā teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas augu un sūnu sugas.



4.attēls. Esošā piekļuve Lielupei no vasarnīcu teritorijas

Foto autors: Lokālpilāna izstrādātājs Kārlis Rukuts

2.3. Teritorijas plānojumā noteiktā esošā izmantošana

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu (2012.gada 11.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi Nr.42), ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 8 “ Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemesgabals atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (DA3), kuru daļēji paredzēts transformēt par Vasarnīcu apbūves priežu parkā (TIN114) teritoriju. Zonā ir spēkā prasības, kas noteiktas teritorijai „Dabas un apstādījumu teritorija” (DA3). Teritoriju iespējams daļēji transformēt par „Vasarnīcu apbūve priežu parkā (TIN 114)”, kurā atļauts būvēt vienīgi brīvdzīvošanas vieglas koka konstrukcijas vasarnīcas bez lentveida pamatiem un pagraba, ar maksimālo apbūves laukumu 50m², izstrādājot teritorijas lokālpilānojumu detālpilānojumam atbilstošā detalizācijas pakāpē, ar mērķi, palielināt teritorijas TIN114 platību ar jaunu apzīmējumu (TIN116), saskaņā ar DARBA UZDEVUMU.

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



5.attēls.²

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

3. Teritorijas attīstības mērķis un sociālekonomiskais pamatojums:

3.1. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010.-2030. gadam un Jūrmalas pilsētas stratēģisko mērķi – kvalitatīvas dzīvesvietas nodrošināšana un kūrorta statusa uzturēšana, īstenošanai, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā Jūrmalas pilsētas daļa Vārņukrogs ir noteikta kā teritorija, kas pārveidojama par kvalitatīvu dzīvesvietu. Šī nākotnes telpiskā vīzija ietver sakārtotu priežu parka un vasarnīcu apbūves teritoriju ar īpašiem noteikumiem patlaban stipri degradētas vides vietā.

3.2. Lokālplānojuma izstrādes mērķis ir izvērtēt iespēju šajā zemesgabalā palielināt teritorijas ar īpašiem noteikumiem “Vasarnīcu apbūve priežu parkā (TIN 114)” platības un izdarīt grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “ Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” ar grozījumiem Nr. 8 “ Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta otro daļu.

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

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

- 3.3.1. Jūrmalas pilsētas ilgspējīgai attīstībai ļoti svarīga ir sakārtota vide un nodrošināta rekreācija vietas gar Lielupes krastu;
- 3.3.2. Nekustamā īpašuma ekonomiskās vērtības izmaiņa - teritorijas labiekārtošana un apbūve veicinās ilgtermiņā nodokļu veidā (nekustamā īpašuma nodoklis) dot pienesumu ik gadu 0,2 milj. EUR apmērā (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.3. Teritorijas nekustamā īpašuma vērtība palielinās un projekta ietekmē dos labumu 3,35 milj. EUR apmērā (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.4. Summārie Sociāli ekonomiskie ieguvumi, kas izsakāmi kā nekustamā īpašuma ekonomiskās vērtības izmaiņa apskatāmajā periodā, ir par 2,45 milj. EUR lielāka nekā *bez projekta* situācijā. Tas nozīmē, ka pozitīvā sociāli ekonomiskā ieguvumu ietekme vairāk nekā divas reizes pārsniedz izdevumus teritorijas labiekārtošanas izdevumiem un zaudējumiem par ietekmi uz biotopiem (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.5. Kopējā zaudētā biotopu vērtība (pārsvarā pazeminot to kvalitāti, nevis fiziski pilnībā iznīcinot) ir 0,0055 milj. EUR kā ilgtermiņa rādītājs (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.6. Projekta sociāli ekonomiskie investīciju rādītāji parāda, ka iekšējā peļņas norma (ERR) pie diskonta vērtības 5,0% gadā sastāda 10,41%, kas ir apmierinošs rādītājs un pārsniedz diskonta likmi (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”);
- 3.3.7. Arī ieguvumu-izmaksu rādītājs (B/C) sastāda 1,81. Tas nozīmē, ka katrs ieguldītais ekonomiski aprēķinātais 1 EUR sabiedrībai sniegs ekonomisko labumu 0,81 EUR apjomā. Te jāņem vērā, ka ekonomiskais labums sastāda nodokļu veidā, jo nekustamais īpašums šajā projektā netiek uzskatīts par ražošanas līdzekli un nerada pievienoto vērtību (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”).
- 3.3.8. Realizējot lokālpilnā noteiktos krasta krants nostiprināšanas nosacījumus, realizējot apbūves sakārtošanas un labiekārtošanas nosacījumus, biotopu (augi un zemsedze) zuduma un atjaunināšanās bilance ilgtermiņā no 20 līdz 30 gadiem, ir vērtējama ar pozitīvu biotopu pieaugumu līdz 20% apjomā (aprēķina pamatojumu skat. SIVN sējumā vai TAPIS sistēmas SIVN failā 11. Punktā: „Sabiedrības ieguvums no lokālpilnojumā”).

3.4. Lokālpilnojumā zemesgabalam „Vārnukrogs 1802” ar kadastra Nr. 1300 001 1802 izstrādāts saskaņā ar šādiem izstrādes nosacījumiem:

- 3.4.1. Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.655 no 16.12.2016. par lokālpānojuma projekta izstrādes uzsākšanu (sēdes protokols Nr.19, 35.punkts) un tā 1. Pielikumā esošo darba uzdevumu;
- 3.4.2. Plānoto (atļauto) izmantošanu vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” ar grozījumiem Nr. 8 “ Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta otro daļu, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.
- 3.4.3. Izstrādājot lokālpānojumu, tika ņemti vērā tehniskie noteikumi un nosacījumi, kurus izsniegušas šādas institūcijas:
 - 3.4.3.1. Jūrmalas pilsētas dome Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
 - 3.4.3.2. Jūrmalas pilsētas dome Attīstības pārvaldes Vides nodaļa;
 - 3.4.3.3. Jūrmalas pilsētas domes attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa;
 - 3.4.3.4. Valsts meža dienesta Rīgas reģionālā virsmežniecība;
 - 3.4.3.5. Jūrmalas pilsētas domes Īpašuma pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa;
 - 3.4.3.6. SIA “Jūrmalas ūdens”;
 - 3.4.3.7. SIA “Jūrmalas gaisma”;
 - 3.4.3.8. Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra;
 - 3.4.3.9. Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
 - 3.4.3.10. VAS “Latvijas Valsts ceļi”;
 - 3.4.3.11. CET Jūrmalas elektrisko tīklu rajons;
 - 3.4.3.12. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests;
 - 3.4.3.13. VAS Veselības inspekcija;
 - 3.4.3.14. Vides pārraudzības valsts birojs;
 - 3.4.3.15. Dabas aizsardzības pārvalde.
- 3.4.4. Lokālpānojuma grafiskās daļas izstrādāšanai izmantots topogrāfiskais plāns (izstrādātājs SIA „PARNAS Pro”), LKS 92TM koordinātu sistēmā, mēroga koeficients 0.999601, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS – 2000,5), mērogs 1:500.

4. Teritorijas attīstības uzdevumi:

- 4.1.** veikt konceptuālu teritorijas esošo vasarnīcu apbūves struktūras sakārtošanu, izveidošanu un labiekārtošanu;
- 4.2.** fiksēt vidi degradējošos objektus un paredzēt to nojaukšanu. Kopumā ir paredzēts demontēt 23 ēkas, (neskaitot 5 jau demontētās ēkas, kas neuzrādās topogrāfijā);
- 4.3.** precizēt esošos apbūves rādītājus, apbūves intensitāti, apbūves blīvumu un brīvo zaļo teritoriju zemesgabalā;
- 4.4.** noteikt plānotos apbūves rādītājus, apbūves intensitāti, apbūves blīvumu, brīvo zaļo teritoriju un ēku divslīpu vai vairākslīpu jumtu augstumu zemesgabalā;
- 4.5.** paredzēt plānojamai teritorijai nepieciešamo infrastruktūru un elektroapgādes inženierkomunikācijas;

- 4.6. izveidot piekļuves risinājumus katram ēku īpašumam;
- 4.7. izveidot konceptuālu teritorijas ainavas veidošanas koncepciju, pamatojoties uz biotopu izpēti, labiekārtojuma plānu, autostāvvietu un bērnu rotaļu laukuma izvietojumu;
- 4.8. paredzēt perspektīvē veicamos pasākumus un paredzēt izstrādāt tehnisko projektu Lielupes krasta erozijas apturēšanai, krasta nostiprināšanai;
- 4.9. paredzēt publiskas teritorijas funkcionālās organizācijas risinājumu, ietverot publiski pieejamu joslu pie Vārnukroga ceļa;
- 4.10. precizēt prasības teritorijas apsaimniekošanai.

5. Lokālpļānojumā paredzami teritorijas attīstīšanai ietveramie risinājumi un to realizēšanas kārtība:

- 5.1. lokālpļānojumā ir paredzēta daļējas teritorijas transformācija par Vasarnīcu apbūve priekšu parkā (TIN116). Šis risinājums ir par pamatu nepieciešamo būvprojektu izstrādāšanai tālākai teritorijas attīstībai;
- 5.2. lokālpļānojumā ietvertie risinājumi ir detālpļānojuma detalizācijas pakāpē, kas aizvieto nepieciešamību veidot atsevišķu detālpļānojumu;
- 5.3. lokālpļānojuma risinājumā ietverti esošās apbūves precizēti parametri un definēti perspektīvās teritorijas apbūves parametri;
- 5.4. precizēta iespējamā maksimālā apbūves intensitāte–10%, apbūves maksimālais blīvums -10% un minimālā brīvā zaļā teritorija-80%.
- 5.5. definēti apjomi publiskajām zonām, divām ielām, kuras paredzēts izdalīt atsevišķās zemes vienībās ar sarkanajām līnijām, ceļu un brauktuvi, tīklu un komunikāciju zonām;
- 5.6. teritorijas apsaimniekošanas principu noteikšana un saskaņošana ar attiecīgajām institūcijām, vienošanās noslēgšana starp zemesgabala īpašnieku un komunālas saimniecības uzņēmumu;
- 5.7. lokālpļānojumā paredzēts ielu un ceļu tīkls, ar piekļuves iespēju katram ēku īpašumam, saplānota ceļu; brauktuvi un gājēju celiņu izbūve. Inženierkomunikāciju izbūve jāveic saskaņā ar iepriekš izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem;
- 5.8. esošā gaisvadu elektrolīnijas demontēšana;
- 5.9. publiskās zonas labiekārtošanas plāna realizācija, kas saistās ar atpūtas un bērnu spēļu laukuma iekārtošanu; vieglo automašīnas stāvvietas izbūve jaunveidotās ielas sarkanajās līnijās;
- 5.10. Lielupes krasta sakārtošana, gājēju celiņa gar Lielupes stāvkrastu ierīkošana; stāvkrasta nostiprināšanu un stāvkrasta noejas koka kāpņu remontu un rekonstrukciju;
- 5.11. Lokālpļānojumā paredzēto risinājumu realizēšanas kārtība:
 - 5.11.1. kā 1. kārtas veicamie uzdevumi tiek definēti - vidi degradējošo objektu nojaukšana, tai skaitā 23 ēkas un vietas sakārtošana; būvgružu un atkritumu izvešana, tai skaitā arī stāvkrasta sakārtošana, atbrīvojot to no dažādām būvmateriālu atlūzām un vidi degradējošiem elementiem; stāvkrasta 3 esošo koka kāpņu remonts; 23 nojaukšanai paredzētās ēkas pēc to nojaukšanas un visas agrāk nojauktās ēkas, saņemot izziņu par ēku neesību Jūrmalas pilsētas būvvaldē, dzēšamas no *Valsts Zemes Dienesta* kadastra datiem.
 - 5.11.2. kā 2. kārtas veicamie uzdevumi tiek definēti – ielu, ceļu, brauktuvi, publiskās zonas labiekārtošana, vieglo automašīnu stāvvietu un kanalizācijas konteineru ar inženierkomunikācijām tehniskā projekta izstrāde un tā realizācija; esošās gaisa vada

elektrolīnijas demontāža; paralēli tiek veikta funkcionālā zonējuma transformācija saskaņā ar Lokālpilnojumuma ģenerālpilnu; 2. Lokālpilnojumuma kārto var uzsākt pilnībā pabeidzot 1. Kārto.

5.11.3. kā 3. kārtas veicamie uzdevumi tiek definēti – vasarnīcu būvprojektu izstrāde un to realizācija - lokālpilnojumā paredzēto teritoriju transformēt par Vasarnīcu apbūves teritoriju priežu parkā (1VP), kurā atļauts būvēt vienīgi brīvēstāvošas vieglas koka konstrukcijas vasarnīcas bez lentveida pamatiem un pagraba, ar maksimālo apbūves laukumu 50m² ; jaunu apbūves gabalu veidošana iespējama tikai pēc 1. Un 2. Kārtas pabeigšanas; stāvkraista nostiprināšanas pasākumi (veicami ilgtermiņā).

6. Nosacījumi lokālpilnojumuma izstrādes ietvaros veicamo uzdevumu risināšanai:

6.1. Zemesgabala sadale funkcionālajās zonās

Gruntsgabalam kopējā platība saskaņā ar topogrāfiju ir 97883,7 m². Gruntsgabalam paredzēti trīs funkcionālie zonējumi:

- 6.1.1. „Vasarnīcu apbūve priežu parkā” (TIN116), 77785,7 m² platībā, iekļauj teritoriju ar esošo vasarnīcu apbūvi un brīvē neapbūvēto teritoriju. Gruntsgabala austrumpusē pie Vārnukroga ceļa kā publiskā zona paredzēts sporta spēļu laukums 291,2 m² platībā. Divām zemes vienībām 409,0 m² platībā paredzēta saimnieciskās kanalizācijas stikla šķiedras krājrezervuāru izvietošanai.
- 6.1.2. „Dabas un apstādījumu teritorija” (DA3) - iekļauj teritoriju 15642 m² platībā. Saskaņā ar Dabas Aizsardzības Pārvaldes ziņojumu Nr. 4.1/4121/2022-N no 29.07.2022. zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000011802 ir konstatēts biotops 2180 “Mežainas piejūras kāpas” 5,64 ha platībā. Gruntsgabala rietumu pusē, kā publiskā zona paredzēts bērnu rotaļlaukums 246,2 m² platībā.
- 6.1.3. “Transporta infrastruktūras teritorija” (TI); - zemes gabalam tiek izdalītas sarkanajās līnijās divas ielu zemes vienības, kopā 4456 m², tai skaitā autostāvvietā 292,5 m² platībā vienā no tām. Autostāvietā jāparedz informatīvais stends ar grafisko un tekstuālo informāciju par teritorijas funkcionālajām norisēm.



6.attēls.

Shēmas autors: Lokālpilāna izstrādātājs Kārlis Rukuts

6.2. Apbūve

6.2.1. lokālpilānojuma teritorijā atrodas vēsturiski izveidojusies apbūve. Uz zemesgabala atrodas 185 ēku vienības, kurām ir 97 īpašnieki. 23 būves, gan dzīvojamās, gan nedzīvojamās ēkas, lokālpilānojuma risinājums paredz nojaukt, lai mazinātu apbūves blīvumu zemesgabala centrālajā daļā, kā arī likvidētu avārijas stāvoklī esošās vasarnīcas, kā arī, lai būtu iespēja izveidot piebrauktuves katram ēku īpašumam. Piecas ēkas ir jau demontētas pirms topogrāfiskā uzmērijuma veikšanas.

6.2.2. Zemesgabalā tiek noteikta teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN116). Teritorijas īpašie noteikumi (TIN116) pieļauj paplašināt zonējumu „Vasarnīcu apbūve priežu parkā,„. Daļu esošo vasarnīcu (23 ēkas), kuras ir kā vidi degradējošas un avārijas stāvoklī esošas būves, ir paredzēts nojaukt bez atjaunošanas. Tādējādi tiek samazināta esošās apbūves intensitāte. Esošās apbūves zonas zemesgabala domājamo daļu īpašniekiem, kuru ēkas paredzēts nojaukt, lokālpilānojums paredz kompensācijas kārtībā dot iespēju šīs vasarnīcas izbūvēt zemesgabala brīvajās zonās, kuras tiek nofiksētas ar TIN116 statusu - „Vasarnīcu apbūve priežu parkā,„. Lokālpilānojums pieļauj būvēt vienīgi brīvstāvošas vieglas koka konstrukcijas

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

- Maksimālais divslīpju jumta kores augstums ir 7m;
- Maksimālais jaunbūvējamo vasarnīcu apbūves laukums katrā zemes gabala domājamā daļā ir pieļaujama tikai 50 m².
- Vēsturiski uzbūvētās un kadastrāli mērītās ēkas līdz 65m².

6.2.3. Jaunbūvējamā platībā ēku izvietojumu ierobežo noteiktā būvlaide visā lokālplānojuma teritorijā 6 m no ielām sarkanajās līnijās, ceļiem un brauktuvēm. Būvniecības ierobežojums blakus esošiem zemesgabala domājamām daļām - 4 metri līdz blakus esošā zemes domājamās daļas. Minimālais attālums starp vasarnīcu ēkām 8 m.

6.2.4. Perspektīvās apbūves risinājumam jāiekļaujas teritorijas kompozicionālajā telpā. Pret zemesgabala domājamās daļas sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas. Vasarnīcas izbūves piesaistes vieta ir jāveic, maksimāli saglabājot esošos kokus. Izņemot vienu priedi, kas ir 60 cm diametrā un atrodas sarkano līniju robežās un ielas braucamajai daļai pa vidu (kordinātas X=315478,604; y=496213,009), pārējie visi koki, kuru diametrs ir 50 cm un lielāks ir obligāti jāsavlabā.

6.3. Inženiertehniskais nodrošinājums

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

6.3.1. **Elektrolīnijas** lokālplānojuma risinājumā tiek noteikta elektroapgādes trasējumu pieslēgšana. Elektroapgādi paredzēts nodrošināt no esošā AS "Sadales tīkls" pieslēguma (sadalnes Nr.K271999), pa teritoriju paredzot abonenta EL tīklus. Esošo un nākotnē pārbūvējamo vasarnīcu elektroapgādes tehniskais projekts izstrādājams un realizējams saskaņā ar Latvenego Sadales tīklu prasībām un noteikumiem. Kad ielu projekts tiks izstrādāts, tad elektroapgādes gaisa vada līniju ekspluatācijā paredzēts demontēt un kabeļus ieguldīt zemē(zaļajā zonā) 0,5 – 1,0 m no brauktuvju un ceļu zonas. Elektroapgādes maģistrālās inženierkomunikācijas veidojamas tikai pa inženierkomunikāciju koridoriem. Izstrādājot būvprojektu, to izvietošana var tikt precizēta un koriģēta atbilstoši komunikāciju pārvaldītāju prasībām.

6.3.2. **Ūdensapgādes** pagaidu (līdz Jūrmalas pilsētas ūdensvada tīkla izveidei pa Vārnukroga ceļu) pieslēgums jāveido projektējamā teritorijā veidojot artēziskos urbumus katrā vasarnīcas apbūves domājamās daļas zemes vienībā. Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot būvprojektu. Lokālplānojums paredz ūdensvada trasējumu (kompleksi kopā ar gāzes vadu un fekālo notekūdeņu kanalizācijas vadu) zem visām brauktuvēm, ceļiem un ielām zemesgabala robežās. Ūdensvada trasējums tiek paredzēts zem esošajiem izbauktajiem ceļiem, kas samazina zemesedzes bojājumi citās vietās, kur zemesedzes kvalitāte ir vairāk saglabāta. Ir paredzēti trīs ūdensapgādes izvadi pie Vārnukroga ceļa un perspektīvā tiks pieslēgti pie Vārnukroga ceļa maģistrālā ūdensapgādes vada.

6.3.3. **Ugunsdzēsības** vajadzībām paredzēti divi ugunsdzēsības hidranti pie Vārnukroga ceļa, zemesgabala DR un DA stūros, kas nodrošina nepieciešamo attālumu līdz 200 m. Ūdens ņemšana no Lielupes vasaras laikā var realizēties tikai pēc šo ūdens ņemšanas vietu tehnisko būvprojektu izstrādes un to būvniecības realizācijas stāvkrasta lejasdaļā pie Lielupes.

6.3.4. **Kanalizācija saimnieciskā** lokālpilnījumā ir noteikta ar decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas kārtību. Paredzēts nodrošināt normatīvajos aktos noteikto notekūdeņu attīrīšanas un savākšanas prasību ievērošanu Jūrmalas pilsētas pašvaldības administratīvajā teritorijā saskaņā ar speciālajiem MK noteikumiem un 2018. Gada 24. Maija Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.20 "Par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību Jūrmalas pilsētas pašvaldībā,,.

Kanalizācija zemesgabala teritorijā paredzēta uz diviem krājrezervuāriem, kuri atrodas pie Vārnukroga ceļa. Stiklašķiedras krājrezervuāri katrs ir ar 70 m³ tilpumu un tos paredzēts ierakt gruntī, speciāli tiem atvēlētajās domājamo daļu parcelēs pie Vārnukroga ceļa. Kanalizācijas risinājums ar stiklašķiedras krājrezervuāriem, kuri regulāri ir jāizsūknē un jāizved, paredzēts kā pagaidu (līdz kanalizācijas centralizētam risinājumam uz tuvākajām attīrīšanas ietaisēm) risinājums. Lokālpilnījums paredz kanalizācijas vadu trasējumu (kompleksi kopā ar gāzes vadu un ūdensapgādes vadu) zem visām brauktuvēm un ceļiem zemesgabala robežās. Kanalizācijas trasējums tiek paredzēts zem esošajiem izbauktajiem ceļiem, kas samazina zemesedzes bojājumi citās vietās, kur zemesedzes kvalitāte ir vairāk saglabāta. Šie divi kanalizācijas izvadi pie Vārnukroga ceļa perspektīvā tiks pieslēgti pie Vārnukroga ceļa maģistrālā kanalizācijas vada.

6.3.5. **Lietus ūdens kanalizācija** realizējas pa virszemi ar dabīgo iesūcināšanos augsnē. Visiem teritorijas ceļiem, ielām un brauktuvēm paredzēts šķērsprofila kritumus (0.02°) uz vienu pusi, lai tiktu nodrošināta virszemes ūdens atvade.

6.3.6. **Gāzes apgādei** Lokālpilnījums paredz gāzes vada trasējumu (kompleksi kopā ar ūdensapgādes vadu un kanalizācijas vadu) zem visām brauktuvēm un ceļiem zemesgabala robežās. Gāzes apgādes trasējums tiek paredzēts zem esošajiem izbauktajiem ceļiem, kas samazina zemesedzes bojājumi citās vietās, kur zemesedzes kvalitāte ir vairāk saglabāta. Ir paredzēti trīs gāzes apgādes izvadi pie Vārnukroga ceļa un perspektīvā tiks pieslēgti pie Vārnukroga ceļa maģistrālā gāzes apgādes vada.

6.3.7. **Meliorācija** nav nepieciešama. Sakaru kabeli brauktuvju un ceļu sarkanajās līnijās nav paredzēti

6.4. Teritorijas labiekārtošana, ielu, ceļu un brauktuvju ierīkošana

6.4.1. **Brauktuves** ir risinātas, galvenokārt pamatojoties uz esošajiem iebrauktajiem ceļiem, lai novērstu zemesedzes turpmāko degradāciju vairākās vietās. Plānojuma grafiskajā materiālā (GP-4) ir attēloti būvējamo ielu, ceļu un brauktuvju šķērsprofili. Būvējamiem ceļiem un brauktuvēm platumi ir robežās no 2,8 m līdz 3,5m un 5,0m, kas izriet no esošās apbūves situācijas, esošā reljefa un esošajiem saglabājamiem kokiem. Divas ielas, kuras arī bāzējas uz esošajiem iebrauktajiem ceļiem, paredzētas veidot sarkanajās līnijās ar platumu 8,0 m (brauktuve ir 5 m). Šo divu ielu nobeigumā pirms stāvkrasta ir iespēja apgriest transporta līdzekli pretējā virzienā, izmantojot tuvāko sānceļu 25 m attālumā.

Apgriešanās laukumi netiek paredzēti, jo var būt par iemeslu stāvkrasta pastiprinātai erozijai.

Visām brauktuvēm paredzēt brauktuves kritumu (0.02°), lai tiktu nodrošināta virszemes ūdens atvade. Atbilstoši pašvaldības sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumiem, teritorijā jāizvieto sadzīves atkritumu urnas un jānodrošina to apsaimniekošana. Tas veidos teritoriju sakoptāku un mazāk haotisku. Vārnukroga ceļa sarkanajās līnijās, blakus esošajai brauktuvei ir plānots veloceliņš, kas piesaistītu cilvēkus izmantot velosipēdus, automašīnu vietā. Celiņa platums 1.6 m, tam izmantots sarkana betona bruģa iesegums ar attiecīgajiem nepieciešamajiem horizontālā seguma marķējumiem. Vārnakroga ceļa Lielupes pusē ir paredzēts trotuārs gājējiem līdz 1,5m platumā. Tā ģeometrija veidota, ievērojot un saudzējot lielos kokus.

6.4.2. Labiekārtojums. Veģetācijas saglabāšanai un uzlabošanai transformējot teritoriju par “Vasarnīcas apbūvi priežu parkā” ar apbūves blīvumu 10%, nojaucot vidi degradējošos objektus, labiekārtojot teritoriju, kā arī veidojot publiski pieejamu zonu pie Vārnukroga ceļa, ir nepieciešams novirzīt apmeklētājus pa ielabotām taciņām un brauktuvēm. Tādejādi iespējams mazināt haotisko zemsedzes izbradāšanu un uzlabot veģetācijas stāvokli neapbūvētajās, bet nobradātajās teritorijās, ļaujot zemsedzei attīstīties bez traucējumiem. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību, jā saglabā augsnes virskārta un reljefs. Tāpat nav pieļaujama augļu un sakņu dārzu ierīkošana. Nav pieļaujama zemes gabala un tā domājamo daļu iežogošana. Teritorijas apzaļumošanā izmantot priežu mežu biotopam atbilstošus augus un krūmus (kadiķus, citus skujeņus, ēriku dzimtas augus, u.tml.), tādejādi iespējams uzlabot teritorijas kopējo ainavisko vērtību un nozīmīgumu, kā arī uzlabo vietas veģetāciju. Izņemot vienu priedi, kas ir 60 cm diametrā un atrodas ielas braucamajai daļai pa vidu (kordinātas X=315478,604; y=496213,009), pārējie visi koki, kuru diametrs ir 50 cm un lielāks ir obligāti jā saglabā. Kokus ar diametru no 35 cm līdz 49 cm atsevišķās vietās ir pieļaujams izcirst pēc to ciršanas nepieciešamības izvērtēšanas un pēc saskaņošanas Jūrmalas valstspilsētas Koku vērtēšanas komisijā. Jāņem vērā koku aizsardzības pasākumi, tai skaitā, ievērot normatīvo aktu prasības, kas attiecas uz valsts nozīmes aizsargājamiem kokiem.

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

6.5.1. Stāvkrasta esošās situācijas dažādu faktoru tiešās ietekmes Erozijas riskam pakļautā zona ir 5m josla no krants malas. Neprognozējamā erozijas riskam pakļautā zona ir 25 m josla no stāvkrasta krants malas. Platums pieņemts pamatojoties uz teorētiski iespējamām grunts slāņu pārbīdēm 100 gadu un ilgākā laika posmā. Neprognozējamās erozijas riskam pakļautajā zonā atrodas 6 esošās vasarnīcas un neplānojas neviena jaunbūvējama vasarnīca. Šīs zonas grunts nogrūvuma riska faktors ir jāapzinās grunts gabala īpašniekam un pārvaldītājam jebkurā laika posmā un jebkurā šī grunts gabala lokālplānojuma, kā arī citu projektu, kas skar šo grunts gabalu, izstrādes un realizācijas posmā.

Stāvkrasta stiprināšanas pasākumu plāna izstrādāšana un realizācija ir paredzēta veikt zemesgabala kooperatīvās sabiedrības Ausma-3 atbildīgām personām. Kāpu stiprināšana mazinās reljefa un teritorijas irdināšanos, tas palīdzēs mežainu kāpu biotopa attīstībā. Saglabāt augtspējīgus kokus un ievērojama vecuma priedes, upes krasta tuvumā vismaz 15 m attālumā no krants malas uz Vārnakroga ceļa pusi. Šī 15 m zona no krants malas ir arī publiskā zona, kurā nekāda saimnieciskā darbība nav

pieļaujama. Esošās situācijas uzlabošanai Vārnukorga stāvkrasta (kāpu) zonā ir nepieciešams veikt kāpu aizsardzības un nostiprināšanas pasākumus, kas sekmīgi tiek izmantoti pasaules praksē. Esošās situācijas dažādu faktoru tiešās ietekmes Erozijas riskam pakļautā zona ir 5m josla no stāvkrasta. Realizācija jāplāno pa sekojošiem etapiem:

- Solis Nr.1 Kāpu apsekošana un sakopšana (piesaistīt specialistu, pirms nosakot atbilstošo risinājumu kāpu nostiprināšanai).
- Solis Nr.2 Kāpu smilšu uzbērums potenciālās riska zonās.
- Solis Nr.3 Kāpu aizsargžoga izbūve.
- Solis Nr.4 Kāpu nostiprināšana ar kāpu smilšaugiem (smilts grīslī, smiltāju auzeni, smiltāju kāpuniedri, smiltāju kāpukviesi u.c.).
- Solis Nr.5 Sabiedrības informēšana un publiskās plūsmas organizēšana.
- Rezultāts: Izbūvētais kāpu aizsargžogs pasargā kāpu no ūdens un vēja erozijas aizturot smiltis un neļaujot tām tikt ievilkām upes straumē. Aizsargžogs stabilizē kāpas stāvkrastu un ļauj smilšaugiem izveidot stingru augsnes virskārtu, kas aptur kāpas eroziju un nostiprina kāpu.
- Ir nepieciešamas papildus izpētes pie teritorijas turpmākās attīstības.

6.5.2. Publiski pieejamās zonas teritorijas funkcionālās organizācijas risinājumā paredz publiski pieejamu joslu 15 m platumā no stāvkrasta krants uz Vārnakroga ceļa pusi. Šajā joslā paredzēts speciāli no kokmateriāla izveidots gājēju un velosipēdistu celiņš, vairāki soliņi un lapenes. Lai novērstu zemeszemes turpmāko degradāciju un lai ļautu tai attīstīties, kokmateriāla takas ir jāveido virs zemes uz gulšņiem. Šī publiski pieejamā josla, mērot no upes krasta nogāzes augšējās krants uz Vārnukroga ceļa pusi ir 15 m, kas ir saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumā 2016.-. gadam punktā 2424.1.1.3. punktā noteiktām prasībām par publiski pieejamo joslu 15m platumā.

Lokālpilānojumā paredzētā publiski pieejamā josla 15 m platumā ir ar savu funkcionālo noslodzi (gājēju un velosipēdistu celiņš, labiekārtojuma elementi). Šī teritorija arī ir jāapkopj un jāuztur kārtībā, par ko atbildība būs jāuzņemas zemesgabala īpašniekam- VĪKS „AUSMA-3”

6.5.3. Tauvas joslas robeža sakrīt ar zemesgabala robežu. Tauvas joslas attālums no stāvkrasta kraujas augšmalas visā Lielupes puses robežas garumā vidēji ir 10 m. Savukārt no stāvkrasta apakšmalas līdz Lielupes ūdens virsmai attālums variē no 6m līdz 20 m. Stāvkrasta augšmalā paredzēta publiskā gājēju ietve no priežu koku dēlīšiem uz gulšņiem. Ietves platums ir no 1,5m līdz 1,8m platumā. Visā stāvkrasta garumā, zemesgabala robežās, paredzēts novietot videi un āra apstākļiem paredzētus soliņus, galdiņus un atkritumu urnas. Tas ļaus zemeszemei attīstīties un daba būs sakārtotāka. Lokālpilānojuma grafiskā daļā GP-1 ir precizēta virszemes ūdensobjekta aizsargjosla, kas saskaņā ar aizsargjoslu likuma p.7-2-2a un p.7.3., ir 10m no krants malas. Vnlaicīgi publiski pieejamā zona ir 15 m platumā no stāvkrasta krants malas virzienā uz Vārnakroga ceļa pusi. Kopējais brīvais un publiski pieejamais attālums no aizsargjoslas sākuma līdz Lielupes ūdens malai ir 25 m un vairāk.

6.5.4. Laivu un jahtu nolaišanas traps plānots stāvkrasta robežās esošās koka kāpnes vietā zemes vienības austrumu pusē ielas (ar sarkanajām līnijām) galā. Perspektīvē to var risināt tehniskā būvprojekta ietvaros, saņemot atļauju no Jūrmalas pilsētas domes.

Traps projektējams komplektā ar pakāpieniem, lai ikdienā to varētu izmantot kā kāpnēs.

6.5.5. Publiskās zonas - bērnu rotaļlaukums tiek plānots ielas galā gruntsgabala rietumu daļā pirms Lielupes stāvkrasta.

Perspektīvā to var risināt tehniskā būvprojekta ietvaros, saņemot būvatļauju no Jūrmalas pilsētas būvvaldes. Tur paredzēts novietot bērnu rotaļu un spēļu iekārtas, velosipēdu novietošanas statīvu, soliņu un atkritumu urnas.

Jaunveidotās ielas sarkanajās līnijās pie Vārnukroga ceļa gruntsgabala austrumu pusē ir paredzēta vieglo automašīnu stāvvietā 375 m² platībā. Ielu, brauktuvi un gājēju celiņu plānojums palīdzēs organizēt braucēju un gājēju plūsmas, saglabājot un atjaunojot zemsedzi visā pārējā teritorijā, samazināt atkritumu daudzumu dabā un samazināt mašīnu daudzumu stāvkrasta tuvumā. Pie Vārnukroga ceļa gruntsgabala austrumu stūrī ir plānota publiskā zona 292,5 m² platībā. Tur paredzēts basketbola 3x3 laukums, soliņi un lapene.

6.5.6. Veģetācijas saglabāšanai un uzlabošanai transformējot teritoriju par “Vasarnīcas apbūvi priežu parkā” ar noteikto apbūves blīvumu 10%, nojaucot vidi degradējošos objektus, labiekārtojot teritoriju, kā arī veidojot publiski pieejamu zonu Lielupes krastā, ir nepieciešams novirzīt apmeklētājus pa ielabotām taciņām un brauktuviem. Tādejādi iespējams mazināt haotisko zemsedzes izbradāšanu un uzlabot veģetācijas stāvokli neapbūvētajās, bet nobradātajās teritorijās ļaut zemsedzei atjaunoties. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs. Tāpat nav pieļaujama augļu un sakņu dārzeņu ierīkošana. Nav pieļaujama zemes gabala domājamo daļu iežogošana. Teritorijas apzaļumošanā izmantot priežu mežu biotopam atbilstošus augus un krūmus (kadiķus, citus skujeņus, ēriku dzimtas augus, u.tml.), tādejādi iespējams uzlabot teritorijas kopējo ainavisko vērtību un nozīmīgumu. Izņemot vienu priedi, kas ir 60 cm diametrā un atrodas ielas braucamajai daļai pa vidu (kordinātas X=315478,604; y=496213,009), pārējie visi koki, kuru diametrs ir 50 cm un lielāks ir obligāti jā saglabā. Kokus ar diametru no 35 cm līdz 49 cm atsevišķās vietās ir pieļaujams izcirst pēc to ciršanas nepieciešamības izvērtēšanas un pēc saskaņošanas Jūrmalas valstspilsētas Koku vērtēšanas komisijā. Jāņem vērā koku aizsardzības pasākumi, tai skaitā, ievērot normatīvo aktu prasības, kas attiecas uz valsts nozīmes aizsargājamiem kokiem.

6.5.7. Zaudētā biotopa potenciālais apjoms

Zemesgabala teritoriju ietver plašas mežainu kāpu teritorijas, kas ir raksturīgas piekrastei un veido vienotu kāpu mežu kompleksu ar aizsargājamu biotopu 2180 Mežainas piejūras kāpas.

Biotopa 2180 Mežainas piejūras kāpas izdalīšanas pamatkritērijs ir ģeoloģiskais aspekts, proti, atrašanās uz eolajiem nogulumiem Baltijas ledus ezera senkrasta robežas ietvaros un uz kāpām dabiska vai pusdabiska (stādīta) mežaudze. Izpildoties šiem faktoriem, faktiski par biotopu var atzīt visas mežaudzes uz kāpām. Taču jāņem vērā, ka mežaudzē ir jābūt konstatējamai dabiskai zemsedzei ar tām raksturīgām mežu un kāpu sugām.

2013.gadā lokālplānojuma teritoriju apsekoja dabas aizsardzības eksperte Sandra Ikauniece. Viņa savā atzinumā par biotopu stāvokli lokālplānojuma teritorijā norāda biotopa stāvokli uz apsekošanas brīdi, sadalot tā kvalitāti zonās sekojoši:

I zona 4799 m² platībā atbilst aizsargājama biotopa kritērijiem, vērtējama kā bioloģiski vērtīgākā īpašuma daļa.

II zona 11028 m² platībā Viegli viļņots reljefs starp izteikto kāpu valni un Lielupi, eolo nogulumu vēja pārpūtes zona. Mežaudzē dažāda vecuma priedes – gan bioloģiski veci koki, gan jaunāku koku grupas.

Ļoti ainaviska teritorija. Jaunās priedītes veido blīvas grupas, iespējams veikt retināšanu. Uz vienas no vecajām priedēm konstatēta dabisko meža biotopu indikatorsuga – piepe *Phellinus pini*. Teritorija bez esošas apbūves.

Ir priežu sausieņu mežiem raksturīgā veģetācija (*Pleurozium schreberi*, *Vaccinium myrtillus*, *Festuca ovina*, *Deschampsia flexuosa*, *Dicranum scoparium*, *Cladina ssp*, *Calluna vulgaris*), mikroieplakās mellenes, bet samērā izteikts nomīdīšanas efekts, iestaigātas daudzas takas, gar Lielupi mežaudzē vietām vispār nav veģetācijas, smilts. Kopumā zemsedze ļoti degradēta. Lai gan kokaudze un daļēji arī veģetācija atbilst aizsargājamā biotopa nosacījumiem, zemsedzes kvalitāte ir ļoti zema, līdz ar to kopumā biotopa kvalitāte nav augsta. Tajā pašā laikā kā nozīmīgi bioloģiski vērtīgi elementi jāatzīmē vecās priedes, kuras noteikti jā saglabā teritorijā. Vadot apmeklētāju plūsmu, iespējams, varētu ierobežot stihisko nobradāšanu un sagaidīt daļēju zemsedzes stāvokļa uzlabošanu.

III zonā 6690 m² platībā raksturīgas mežaudzes ar dabisku, salīdzinoši ar pārējo teritoriju maz ietekmētu veģetāciju, bet neizteiksmīgu kāpas reljefu, lielākā daļa atrodas kāpas malā, pārejas zonā uz līdzenu, nosusinātu reljefu, līdz ar to nav vērtējama kā tipisks biotops.

IV zona 13829 m² platībā vērtējama kā ļoti ietekmēts, zemas kvalitātes biotops, pateicoties būtiskai zemsedzes degradācijai un nomīdīšanai. Būtiskākā vērtība ir kāpas reljefs, kas nav ietekmēts un pārveidots, kā arī bioloģiski vecās priedes.

V zona 61547,7 m² platībā ir ar ļoti degradētu zemsedzi, teritorija neatbilst aizsargājama biotopa kvalitātes kritērijiem.

Atzinumam pievienota karte ar lokālplānojuma teritorijas sadalījumu biotopa kvalitātes zonās.

Lokālplānojuma potenciālā attīstība un apbūve tiek plānota tā, lai minimizētu I un II biotopa zonu apbūvēšanu ar komunikācijām vai ēkām, līdz ar to pēc iespējas samazinātu šo zonu tālāku degradāciju. Savukārt zonās III, IV un V apbūve tiek plānota samazinot apbūves intensitāti un paredzot to izklaidus visā teritorijā.

Kopumā lokālplānojumā paredzētie pasākumi paredz nebūtisku tiešu kvalitatīvu biotopa iznīcināšanu, bet atsevišķās zemesgabala vietās potenciāli uzlabo degradētā biotopa kvalitāti.

Absolūtais un relatīvais biotopu zaudējums ir norādīts SIVN 9.7.nodaļā:

Līdzšinējais faktiskais lokālplānojuma teritorijas zemes lietojuma veids ir būtiski pārveidojis/degradējis teritorijas sugu sastāvu un biotopu kvalitāti. Šā lietojuma principiālas turpināšanās gadījumā, tikai sakārtotā un regulētā veidā, esošā situācija saglabāsies un potenciāli uzlabosies.

6.5.8. Aizsardzības pasākumi biotopa saglabāšanai un tā kvalitātes uzlabošanai

- 6.5.8.1 Zemesgabala teritorijā dabiska zemsedze ir saglabājusies tikai tā malās, kur nav izveidota blīva apbūve, un dabiski biotopi ar raksturīgu veģetāciju saglabājušies tikai apsekotās teritorijas rietumu un austrumu malās. Zemes vienības austrumu pusē pēdējos gados apbūves blīvums ir palielinājies, līdz ar to biotopa dabiskuma pakāpe samazinājusies. Cilvēku darbības ietekmē dabiskās zemsedzes teritorija ir nepārtraukti samazinājusies. Šo procesu var pārtraukt, ja tiek īstenoti un ievēroti visi

Lokālplānojumā paredzētie ierobežojumi (saglabātie koki, nojauktas vidi degradējošas būves, sakārtoti ceļi (nepaplašinot to īpatsvaru), kontrolējot apbūves platības, neveidojot videi svešus stādījumus uzbūvētā melnzemē).

- 6.5.8.2 Nepieļaut svešzemju sugu stādījumus (priežu mežam, aizsargājamam biotopam “Mežaines piejūras kāpas” neraksturīgas augu sugas). Teritorijas apzaļumošanā izmantot tikai priežu mežu biotopam atbilstošus augus un krūmus (kadiķus, citus skujeņus, ēriku dzimtas augus, u.tml.), tādejādi iespējams uzlabot teritorijas kopējo ainavisko vērtību un nozīmīgumu; Augu stādījumi pieļaujami tikai ar atsevišķi izstrādātiem un Jūrmalas būvvaldē saskaņotiem tehniskajiem būvprojektiem vai apliecinājuma karēm. Zemes gabalam un tā domājamām daļām nav pieļaujama žogu uzstādīšana. Nav pieļaujama augļu un sakņu dārza ierīkošana.
- 6.5.8.3 Dabiskās zemsedzes vietās aizliegts ierīkot kultivētus zālāja mauriņus.
- 6.5.8.4 Lokālplānojums nepieļauj esošā reljefa, tai skaitā kāpas izmaiņas.
- 6.5.8.5 Lokālplānojums nepieļauj zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 10cm koku sakņu rajonā.
- 6.5.8.6 Lokālplānojums paredz mākslīgā bruģakmens iesegumu teritorijā paredzētajiem ceļiem, ielām un brauktuvēm, kas ir maksimāli izvietoti jau esošo ceļu un celiņu vietās. Lokālplānojums nepieļauj asfalta vai betona plātņu iesegumu.
- 6.5.8.7 Teritorijas iekšējās gājēju takas ir paredzētas no koka dēļiņiem uz koka brusu pamatnes.
- 6.5.8.8 Lokālplānojums paredz saglabāt zemes vienību ar Dabas un apstādījumu teritorijas (DA3) statusu, esošo biotopu (gruntsgabālā kvalitatīvākais biotops) saglabāšanai un kultivēšanai.

Lokālplānojuma pielikuma dokumentos ir informācija par biotopu eksistenci šinī konkrētajā gruntsgabālā „Vārnukrogs 1802”: **Sugu un biotopu eksperta atzinums** 17.02.2014.

Sandra Ikauniece, eksperte par vaskulārajiem augiem, sūnām, ķērpjiem, mežiem un virsājiem, purviem. Sertifikāta Nr.044,*

* Sertifikāts izsniegts saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumiem Nr.267 „Sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertu sertificēšanas un darbības uzraudzības kārtība”.

6.6. Aizsargjoslas

Saskaņā ar “Aizsargjoslu likumu”, detālplānojuma teritorijas zemes vienībai Lielupes pusē ir Tauvas josla, kas sakrīt ar zemesgabala robežu. Virszemes ūdensobjekta aizsargjosla, kas pamatojoties uz aizsargjoslu likuma 7.pantu un Jūrmalas teritoriālā plāna punktu 2.12. ir 10 m no stāvkrasta krants malas. Lokālplānā tiek noteikta publiskā zona 15 m platumā no stāvkrasta krants malas virzienā uz Vārnakroga ceļa pusi (skat. Ģenerālplānu GP-1). Šī publiskās pieejamības iespēja paredzēta izmantot gājējiem un riteņbraucējiem. Virszemes ūdensobjekta aizsargjoslā tiek rekonstruētas un remontētas esošās kāpnes 3 gab.

Neprognozējamās erozijas riska zona lokālplānojumā tiek noteikta 5 m platumā, skaitot no stāvkrasta krants malas.

Lokālplānojuma teritorijā neatrodas valsts ģeodēziskā tīkla punkti. Vietējās nozīmes ģeodēziskā tīkla punkti ir uzrādīti topogrāfiskajā plānā un atspoguļojas lokālplānojuma ģenerālplānā GP-1.

6.7.Koku audzes izvērtējums un esošā reljefa saglabāšana

Gruntsgabālā ir raksturīgs priežu sausieņu mežs ar tam raksturīgo veģētāciju (Pleurozium schreberi, Vaccinium myrtillus, Festuca ovina, Deschampsia flexuosa, Dicranum

scoparium, *Cladina ssp*, *Calluna vulgaris*), mikroieplakās mellenes, bet samērā izteikts nomīdīšanas efekts, iestaigātas daudzas takas, gar Lielupi mežaudzē vietām vispār nav veģetācijas, smilts. Priežu sausieņu meži aizņem teritorijas lielāko daļu. Atsevišķās vietās aug vecākas priedes (galvenokārt Lielupes krasta tuvumā) ar bioloģiski vecu koku iezīmēm, tomēr tās neveido vienotu dabisku biotopu. Pamežs nav attīstīts vai tajā pārsvarā aug dārzebēglis - vārpainā korinte *Amelanchier spicata* un citas dārzebēglu sugas. Kopumā zemsedze ļoti degradēta. Lai gan kokaudze un daļēji arī veģetācija atbilst aizsargājamā biotopa nosacījumiem, zemsedzes kvalitāte ir ļoti zema, līdz ar to kopumā biotopa kvalitāte nav augsta. Tajā pašā laikā kā nozīmīgi bioloģiski vērtīgi elementi jāatzīmē vecās priedes, kuras obligāti jā saglabā (atzīmētas Ģenerālplānā GP-1), izņemot vienu priedi, kas ir 50 cm diametrā un atrodas ielai ar sarkanajām līnijām pa vidu. Vadot apmeklētāju plūsmu, iespējams, varētu ierobežot stihisko nobradāšanu un sagaidīt daļēju zemsedzes stāvokļa uzlabošanu. Vērtīgo kokaudžu grupējumi teritorijā un biotopu atzinumos nav fiksēti un tāpēc grafiskajās kartēs šādas zonas netiek uzrādītas.

Lokālplānojums paredz saglabāt esošo reljefu visā gruntsgabala teritorijā.

6.8. Atmežošana

(meža likuma 41. Pants)

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

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

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

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

(meža likuma 42. Pants)

Kompensāciju pilnā apmērā ieskaita valsts pamatbudžetā (Meža attīstības fondā), un to atļauts izmantot mežsaimniecības atbalsta programmu finansēšanai, lai veicinātu oglekļa dioksīda piesaistes palielināšanu, piemērošanos klimata pārmaiņām un bioloģiskās daudzveidības saglabāšanu normatīvajos aktos par Meža attīstības fondu noteiktajā kārtībā. *(13.10.2011. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.01.2012. Panta jaunā redakcija stājas spēkā 01.01.2013. Sk. Pārejas noteikumu 14.punktu)*

Lokālplānojuma izstrādes ietvarā noteiktas aptuvenas platības atmežošanas kompensācijas aprēķināšanai:

- Transporta infrastruktūras (TI): 4456 m²
- Vasarnīcu apbūve priežu parkā (TIN116): 15 423 m²

Visas platības atmežošanai ir aptuvenas, kuras precizēsies būvprojektu izstrādes gaitā.

6.9. Koku ciršana lokālplānojuma teritorijā

Kopumā lokālplānojums tiek izstrādāts ar mērķi līdz minimumam samazināt koku izciršanu. Lokālplānojums paredz maksimāli saglabāt augtspējīgus kokus un ievērojama vecuma priedes. Upes krasta tuvumā (vismaz 15 m attālumā no nogāzes virsotnes) tiek saglabāti visi augošie koki. Izņemot vienu priedi, kas ir 60 cm diametrā un atrodas ielai pa vidu, obligāti jā saglabā visi

koki, kuru diametrs ir 50 cm un lielāks. Kokus ar diametru no 35 cm līdz 49 cm atsevišķās vietās ir pieļaujams izcirst pēc to ciršanas nepieciešamības izvērtēšanas Un saskaņošanas Jūrmalas valstspilsētas Koku vērtēšanas komisijā.

Ja koku izciršana kādā no lokāplānojuma teritorijām ir neizbēgama, tad lokāplānojumam pievienotās kartes ar uzrādītiem meža nogabaliem teritorijā tā organizējama saskaņā MK 2012.gada 18.decembra noteikumiem Nr.935 “Noteikumi par koku ciršanu mežā”, bet pārējā teritorijā saskaņā ar Jūrmalas domes 2021.gada 29.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr. 31 “Par koku ciršanu ārpus meža un apstādījumu aizsardzību Jūrmalas valstspilsētā”.

6.10. Trokšņu ietekme

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

Lokāplānojuma izstrādes autors, arhitekts

K. Rukuts