

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums zemesgabalam Turaidas ielā 2, Jūrmalā (kadastra Nr. 1300 009 1804) (turpmāk – Detālplānojums) izstrādāts pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2022. gada 28. jūlija lēmumu Nr. 361 (protokols Nr. 12, 30. punkts) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Turaidas ielā 2, Jūrmalā” (turpmāk – Lēmums Nr. 361).). Ar lēmumu Nr. 361 ir apstiprināts Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei zemesgabalam Turaidas ielā 42, Jūrmalā (1. pielikums Jūrmalas domes 2022. gada 28. jūlija lēmumam Nr. 361 (protokols Nr. 12, 30. punkts) (turpmāk tekstā – Darba uzdevums).

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1. punkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.

Detālplānojuma 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.

Detālplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības plānošanas dokumentiem:

- ✓ Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010.-2030. gadam (Jūrmalas pilsētas domes 2010. gada 16. decembra lēmums nr. 825) (turpmāk – Stratēģija);
 - ✓ Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums (Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošie noteikumi Nr. 8) (turpmāk – Teritorijas plānojums).
- apakšpunkts.

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk tekstā – TIAN).

Pēc detālplānojuma 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.

Detālplānojuma izstrādes procesā tiek nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot detālplānojuma 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.

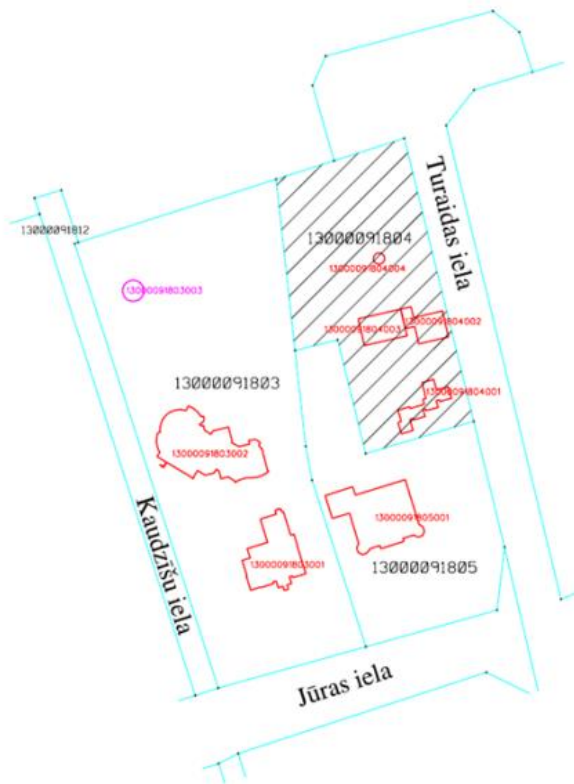
Grafiskā daļa sagatavota uz LKS-92 TM koordinātu sistēmā izstrādātās topogrāfiskās kartes ar mēroga noteiktību 1:500 (SIA INTRA MTD, 29.09.2022.). Plānojumā izmantotā kadastra informācija atbilst Valsts zemes dienesta kadastra kartei.

Detālplānojuma risinājumu sagatavošanai veiktas papildu izpētes un analīzes, kuras ietvertas II sējuma sadaļā PIELIKUMI:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par piejūras biotopiem, mežiem un virsājiem (Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle);
- Meža inventarizācija;
- Atzinuma par plānotās būvniecības ietekmi uz kokiem (SIA "Labie Koki eksperti", 30.09.2022., arborists Aigars Priede);
- Ainavu arhitekta atzinums detālplānojuma izstrādei Turaidas iela 2, Jūrmalā (ainavu arhitekts Ģirts Runis, 09.2023.)



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



2 .attēls. Detālplānojuma teritorija, atbilstoši lēmumam Nr.361.

1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma izstrādes mērķis, atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam, ir *“izvērtēt tūrisma un atpūtas iestāžu apbūves – apbūves, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti, izvietojumu un būvniecību zemesgabalā Turaidas ielā 2, Jūrmalā, kadastra numurs 1300 009 1804 (turpmāk – Zemesgabals), nosakot apbūves rādītājus plānotajai apbūvei, kā arī noteikt atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Publiskās apbūves teritorijā (P40), papildus izvērtējot sabiedriskās tualetes novietnes maiņu”*.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums, atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam:

- ievērot Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijas noteikumus;
- restaurēt un saglabāt vietējas nozīmes arhitektūras pieminekli (Valsts aizsardzības Nr. 5706) lapeni;
- saglabāt un aizsargāt Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošās dabas vērtības;
- veicot apbūvi Baltijas jūras un Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā, ievērot krasta kāpu aizsargjoslas daļu bez apbūves, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi” norādītajai;
- lai saglabātu Jūrmalas pilsētas meža ainavas raksturu, īpaši saudzējami zemesgabalā esošie ainaviski vērtīgie koki, kāpa ar tās dabīgo ekosistēmu un reljefu;
- risināt jautājumu attiecībā uz zemesgabalā esošo pašvaldībai piederošo apbūvi, ievērojot Īpašumu pārvaldes Pašvaldības Īpašumu nodaļas nosacījumus, kā arī:

- pašvaldībai piederošās apbūves (sabiedriskās tualetes) funkcijas zemesgabalā Turaidas ielā 2 likvidēšanas gadījumā detālplānojumā izvērtēt un nodrošināt risinājumu tās izvietojšanai ārpus zemesgabala, teritoriju šī uzdevuma izpildei iekļaut detālplānojuma grafiskajā daļā kā izpētes teritoriju.
- administratīvā līguma par detālplānojuma īstenošanu projektā paredzēt detālplānojuma īstenošanai pienākumu segt sabiedriskās tualetes funkcijas pārvietošanai nepieciešamos izdevumus.

2. TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA



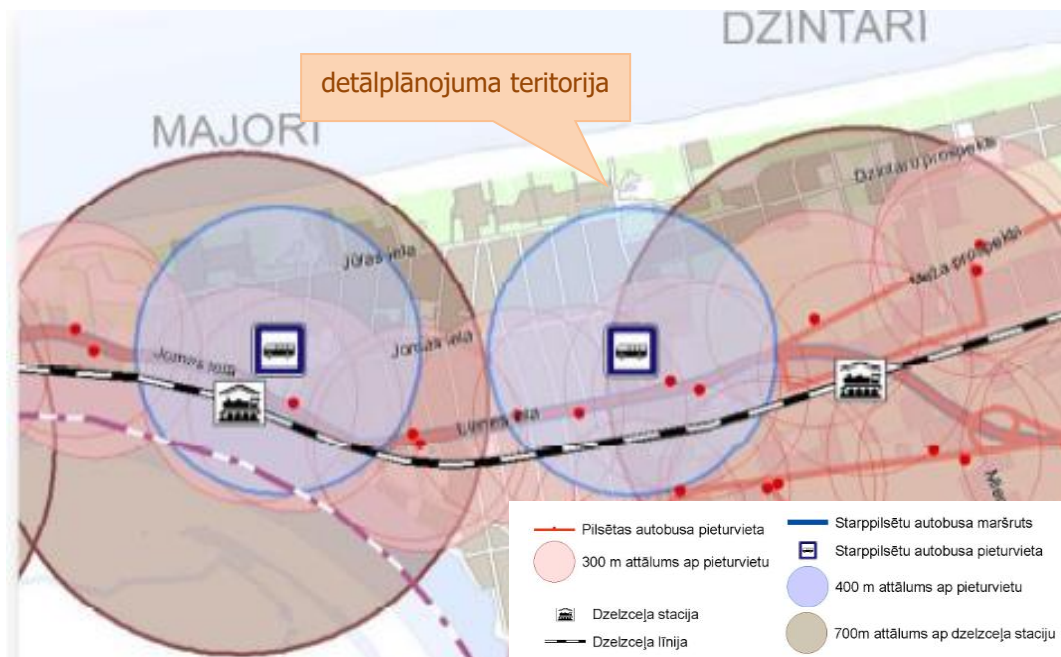
3. attēls. Avots Topogrāfija.lv

Detālplānojuma teritorija (3150 m² platībā) atrodas Majoros, publiskās apbūves kvartālā starp Turaidas ielu, Jūras ielu, Kaudzišu ielu un pludmales teritoriju. 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. Ērtu teritorijas sasniedzamību, nodrošina sabiedriskā transporta infrastruktūra. Nepilnu 700 metru attālumā no teritorijas atrodas pilsētas sabiedriskā transporta pieturvieta. 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, apm. viena kilometra attālumā no teritorijas atrodas dzelzceļa stacija “Dzintari”. Apm. 18 kilometru attālumā no teritorijas atrodas starptautiskā lidosta “Rīga”.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka tās novietojums:

- ✓ apm. 80m attālums no jūras ar smilšaino pludmali;
- ✓ Dzintaru koncertzāle “rokas stiepienā” Turaidas ielas pretējā pusē;

- ✓ apm. 500m attālums no Dzintaru Mežaparka. Parks paredzēts gan aktīvās, gan mierīgās atpūtas cienītājiem;
- ✓ 350m attālumus no Jomas ielas, kur atrodas nelieli veikaliņi, tirdziņi, kafējnīcas un restorāni;
- ✓ Rīgas centrs atrodas apmēram 23km attālumā, kas ērti sasniedzams gan ar autotransportu, gan vilcienu.



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

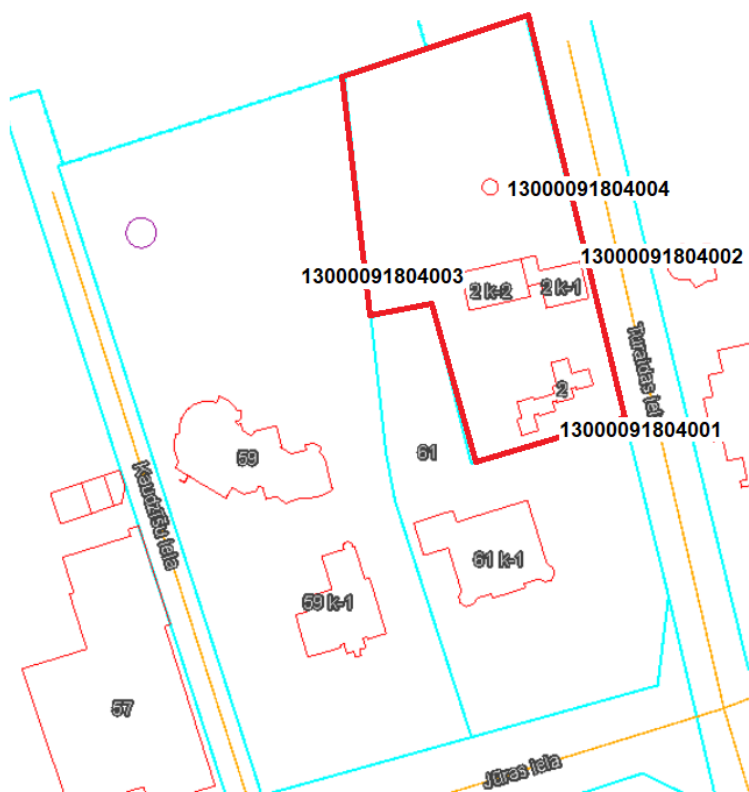


5., 6. attēls. Turaidas iela.

Detālpārplānojuma teritorija zemesgabalam Turaidas ielā 2, Jūrmala (turpmāk – zemesgabals, arī nekustamais īpašums) robežojas:

- ✓ ziemeļu daļā ar Pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu Majori 0101, kadastra apz.1300 009 0101) ;

- ✓ austrumu daļā ar Pašvaldībai piederošo ielu - Turaidas iela , kadastra apz. 1300 009 1811;
- ✓ dienvidu daļā ar nekustamo īpašumu Jūras iela 61, kadastra apz. 1300 009 1803;
- ✓ rietumu daļā ar nekustamo īpašumu Jūras iela 59, Jūrmala, kadastra apz. 1300 009 1812;



7.attēls. Izkopējums no kadastrs.lv

Teritorija ir apbūvēta. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem detālpārplānojuma teritorijā atrodas četras būves – veikals-tirdzniecības kiosks, veikals, tualete, un lapene. Ēka ar kadastra apzīmējumu 1300009 1804 004 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis “Lapene”, valsts aizsardzības Nr.5706.

1.tabula. Esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai.

Adrese	Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Apbūves laukums	Būvtilpums
Turaidas iela 2 Jūrmala	1300 009 1804 001	Veikals-tirdzniecības kiosks	77.6 m ²	233.0 m ³
Turaidas iela 2 Jūrmala	1300 009 1804 002	veikals	57.1 m ²	166.0 m ³
Turaidas iela 2 Jūrmala	1300 009 1804 003	tualete	96.5 m ²	280.0 m ³
Turaidas iela 2 Jūrmala	1300 009 1804 004	lapene	6.2 m ²	22.0 m ³
KOPĀ			237.4 m²	
Apbūves blīvums			7.5%	

Detālpārplānojuma teritorijas fotofiksācija



8.,9. attēls. Skats no Turaidas ielas



10. attēls. Skats no Turaidas ielas



11. attēls. Skats no detālpārplānojuma teritorijā esošās kāpas uz Turaidas ielu



12. attēls. Skats uz teritorijā esošo arhitektūras pieminekli - Lapene



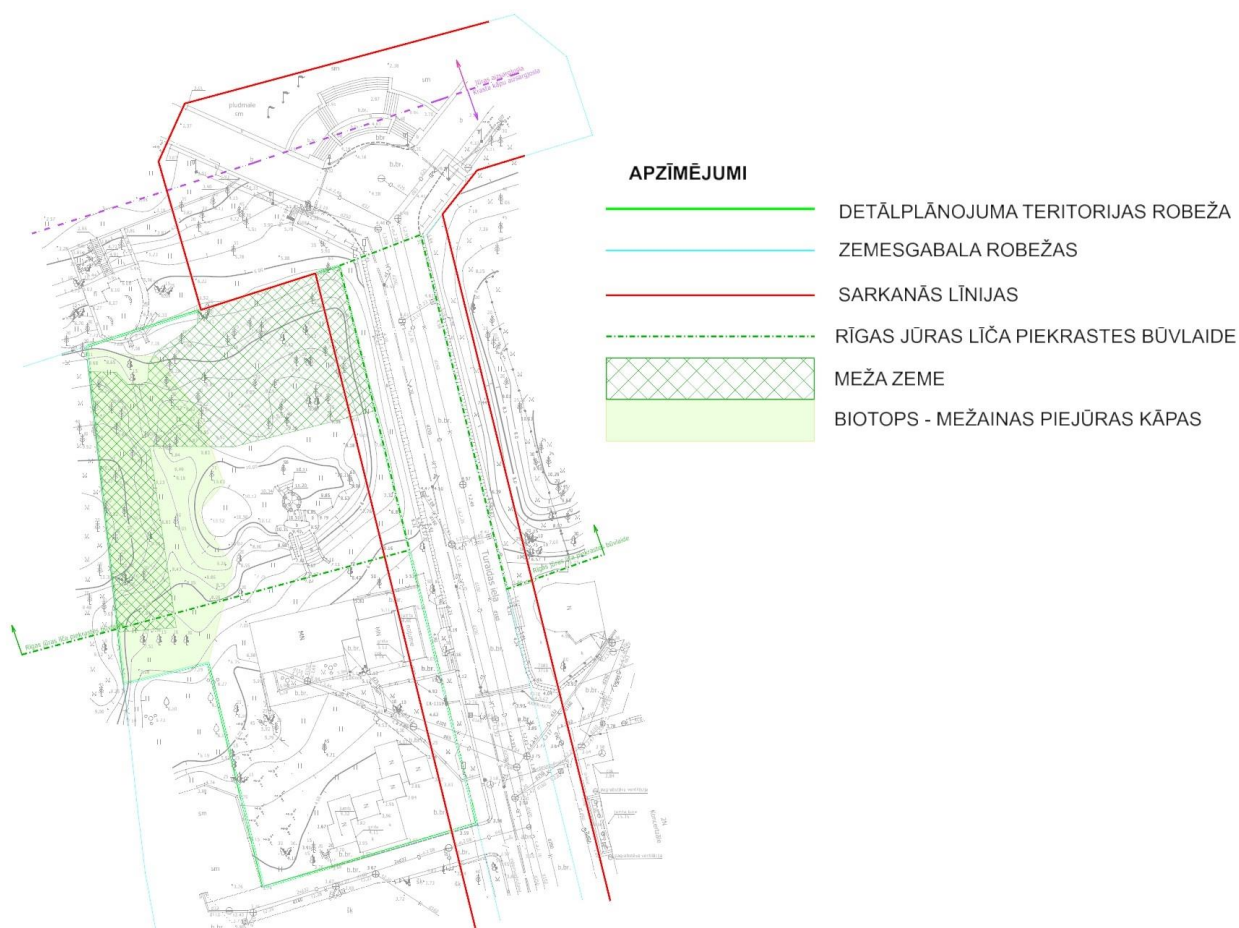
13. attēls. Turaidas iela pie detālpārplānojuma teritorijas

Zemesgabalam ir neregulāra forma, orientēts ZD virzienā. Zemesgabala dienvidu daļā reljefs ir līdzens, mākslīgi pārveidots. Šī teritorijas dienvidu daļa ir apbūvēta, ierīkoti gājēju celiņi, koku stādījumi. Teritorijas ziemeļu daļā ir saglabājies izteikts piejūras kāpas valnis. Reljefa paaugstinājumā atrodas lapene. Saskaņā ar Meža valsts reģistra datiem teritorijas Z ZR daļā

atrodas meža zemes. Meža inventarizācija¹ veikta 2013. gadā. Saskaņā ar inventarizācijas datiem meža zeme detālpārplānojuma teritorijā sastāda 0.09ha lielu platību (*skat.13.attēlu*)

Par detālpārplānojuma teritoriju 2022.gada 10. oktobrī ir saņemts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par piejūras biotopiem, meža un virsāju biotopiem, vaskulārām augu sugām (turpmāk – Atzinums)². Atbilstoši atzinumā teiktajam: teritorijas ZR daļā atrodas Eiropas nozīmes aizsargājams biotops “Mežainas piejūras kāpas” (biotopa kvalitāte zema) (*skat.13.un 14.attēlus*), teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, teritorijā sastopamas vairākas ievērojama vecuma un apjomus sasniegušas priedes.

Atbilstoši dabas datu pārvaldes sistēmā OZOLS, esošajai informācijai teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi, aizsargājami koki, teritorija neatrodas krasta kāpu aizsargjoslā.



14.attēls. Meža zemes un biotopa “Mežainas piejūras kāpas” atrašanās vietas shēma.

¹ Meža inventarizācija skatāma II sējuma sadaļā – Pielikumi.

² Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums skatāms II sējuma sadaļā – Pielikumi.



15.attēls. Detālplānojuma teritorijā sastopamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" teritorijas robeža. Avots: OZOLS publiskās pieejas versija (11.09.2023.)

Detālplānojuma izstrādes ietvaros 2022.gada septembrī ir saņemts Atzinums par plānotās būvniecības ietekmi uz kokiem.³ (turpmāk – Vērtējums). Vērtējuma ietvaros tika veikta koku inventarizācija, koku vizuālā novērtēšana. Atbilstoši saņemtajam Vērtējuma teritorijā nav konstatēti koki, kuriem piemērojams dižkoku statuss. Teritorijā konstatēti septiņi ainaviski vērtīgi koki. Atzinumā sniegti rekomendējoši pasākumi koku aizsardzībai un saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā. Minētie pasākumi iekļauti detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.

Detālplānojuma teritorijas austrumu daļai piekļaujas Turaidas ielai. Ielas daļa no Dzintaru koncertzāles līdz pludmalei ir gājēju iela ar ierobežotu transporta kustību. Gar ielas abām malām ir no dolomīta akmeņiem izbūvēta atbalsta siena. Detālplānojuma teritorijai piekļūšanu iespējams risināt tikai no Turaidas ielas.

Apbūve pieguļošajās teritorijās

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 ieskautu pusotra stāva koka apbūvi un neatņemamo klasisko verandu ar sīkrūtoto 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. Turaidas ielā no Lienes ielas līdz pludmalei 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.

³ Atzinumu sagatavoja SIA "Labie koki", arborists Aigars Priede. Atzinuma pilnu tekstu skatīt II sējuma sadaļā _ PIELIKUMI

Apbūve Turaidas ielā ir izvietojusies tuvu ielai, veidojot iedomātu apbūves ielas frontes līniju. Detālplānojuma 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.



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



17.attēls. Ēka Turaidas ielā 8, Jūrmala. 2022.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.



18., 19. attēls. Apbūve Jūras ielā 60. Skats no Turaidas ielas.



20., 21. attēls. Apbūves komplekss Jūras ielā 60, Skats no Jūras ielas



22.attēls. Restorāns "Jūra". Turaidas ielas un Dzintaru prospekta stūrī. Skats uz Dzintaru koncertzāli.

23. attēls. Apbūve Ikšķiles ielā 1. Ēkas fasāde vērstā pret Turaidas ielu . Vēsturiskā apbūves apvienota ar jauno.



24.attēls. Apbūve Turaidas ielas un Jomas ielas 25. attēls. Restorāns "Jūra" un esošā apbūve Ikšķiles ielā 1. .
krustojums.



26., 27. attēls. Skats uz Kazanā Dievmātes pareizticīgo baznīcu Turaidas ielā 11.



28.attēls. Esošā 4 stāvu apbūve Ikšķiles ielā 4.



29.attēls. Esošā 4 stāvu apbūve kompleksā apbūves teritorijā Turaidas ielā 17.



30.attēls. Skats uz 7 stāvu apbūve Rembates ielā 4 un Turaidas ielas 17 apbūves kompleksu.



31.attēls. Esoša 8 stāvu apbūve Dzintaru prospektā 13/15



32.attēls. Apbūve Turaidas iela 1.



Veicot detālplānojuma 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 detaļas, meklējot harmoniju ar meža ainavu un vēsturisko apbūvi.

3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS KONTEKSTS JŪRMALAS PILSĒTAS PLĀNOTAJĀ ATTĪSTĪBĀ

Jūrmala attīstās, pielietojot līdzsvarotas un ilgtspējīgas attīstības principus. Jūrmalas līdzsvarotas attīstības pamatā ir sabalansēta sociālā, ekonomiskā un vides attīstība, kuras mērķis ir nodrošināt kvalitatīvu dzīves vidi veselīgā pilsētā. Tā balstās uz ekonomisko, ekoloģisko un sociālo sistēmu, veselību un harmoniju, vides un tautsaimniecības līdzsvaru un dabas resursu saglabāšanu.

Pēc telpiskās attīstības perspektīvas (skatīt 32. attēlu), objekta teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas centra daļā, kurai blakus atrodas viens no pilsētas enkurobjektiem (Dzintaru koncertzāle), kā arī Turaidas ielai ir tieša izeja uz jūru, kas piesaista lielāku cilvēku plūsmu.



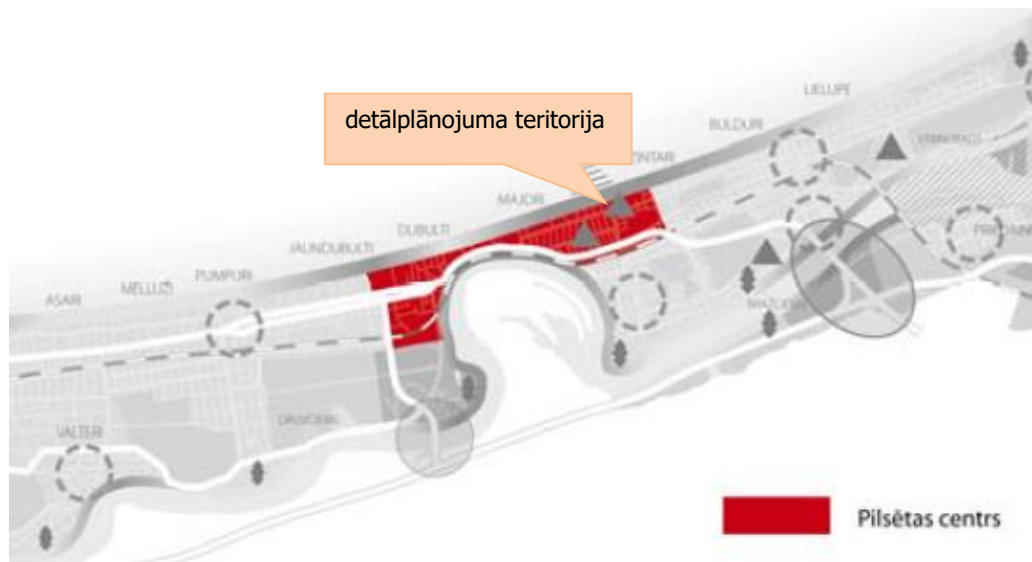
33. attēls. **Telpiskās attīstības perspektīva un objekta novietojums**

Jūrmalas pilsētā ir spēkā esošs pašvaldības attīstības plānošanas dokuments „Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010.-2030.gadam” (turpmāk tekstā – Stratēģija), kas apstiprināta ar 2010.gada 16.decembra ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.825. Stratēģija ir Jūrmalas pilsētas pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā ietverts pašvaldības ilgtermiņa attīstības redzējums, stratēģiskie mērķi, telpiskās attīstības perspektīva un attīstības prioritātes.

Atbilstoši Stratēģijā noteiktajam 2030. gadā Jūrmala ir starptautiski pazīstams moderns piekrastes kūrorts un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā - pilsētā ir veiksmīgi apvienota vietējo bagāto dabas resursu (mežu, plašās pludmales, minerālūdens un dziedniecisko dūņu, piejūras klimata) saudzīga izmantošana, kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšana un ekonomisko labumu gūšana no kūrorta, sporta, veselības, kultūras un konferenču tūrisma pakalpojumiem.

Stratēģijā izvirzītais ilgtermiņa attīstības mērķis - Kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta, galvenā prioritāte – Kūrorts, Jūrmalnieks un Draudzīga uzņēmējdarbība. Jūrmalas pilsētas ilgtermiņa mērķu sasniegšanai pašvaldības noteikusi rīcības virzienus:

- ❖ KŪRORTS: K1. Kūrortpilsētas statusa iegūšana un nostiprināšana; K7.Kūrorta objektu un kūrorta pakalpojumu attīstība.
- ❖ JŪRMALNIEKS: J9.Aktīva sabiedriskā dzīve; J15. Jūrmalnieka piederības sajūtas veidošana;
- ❖ DRAUDZĪGA UZŅĒMĒJDARBĪBA: U1. Pakalpojumu klāsta paplašināšana jūras piekrastē; U8. Daudzveidīgas uzņēmējdarbības teritoriju attīstība.



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

Atbilstoši Stratēģijai detālpārplānojuma teritorija atrodas pilsētas centra telpiskajā zonā. Stratēģija nosaka, ka „Pilsētas centrs telpiskajā perspektīvā nozīmē administratīvo, sabiedrisko un darījumu funkciju, kā arī kultūras un tūrisma pakalpojumu koncentrāciju”, kā arī „teritorija sniedz pilsētas dzīves sajūtu, ko rada veikali, kafējnīcas, izklaides vietas, viesnīcas, saloni, pludmale, skvēri, kuros satiekas jūrmalnieki, Jūrmalas viesi”.



35.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 (P40)** - ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru. 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 (P40) atļautās izmantošanas ir: Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri; Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti, kūrorta objekti; Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido glābšanas stacijas; Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti; Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti

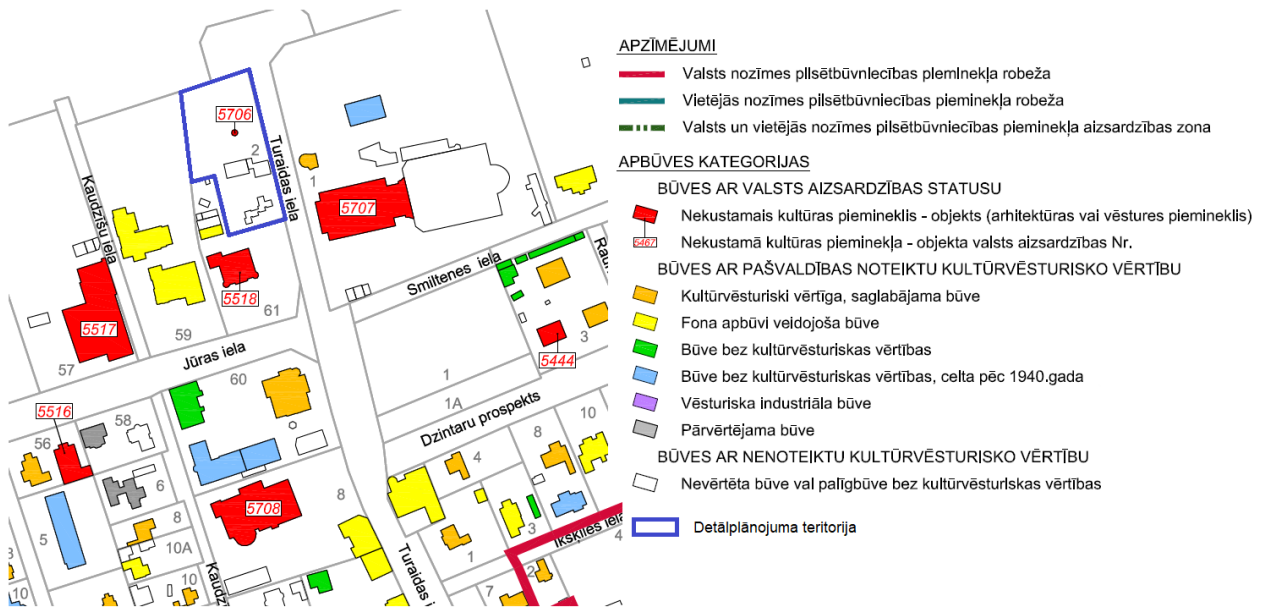
Teritorijas papildizmantošanas veidi nav noteikti.

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 – 30%. 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 78%, minimālā brīvā zaļā teritorija - 40%.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām teritorija nav dalāma.

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības kārtas Nr.6083)⁴ teritorijā un ir tā daļa. Detālplānojumā teritorijā būve ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1804 004 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis “Lapene” (valsts aizsardzības Nr.5708), pārējā apbūve teritorijā ir nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūras vērtības.

⁴ Iekļauts sarakstā ar Kultūras ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 “Par valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstu”.



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



37.attēls. Apbūves būvobjektu analīzē iekļautās zemes vienības

Tā kā detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad teritorijas attīstībai ir saistošas TIAN 2468. punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem. Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo ēku apjomu analīze. Apjomu analīzē ir iekļautas detālplānojuma teritorijai tuvākās apbūvētās zemes vienības, tādā veidā atspoguļojot pašreizējo pilsēt būvniecisko situāciju.

3.tabula. Būvapjomu radītāji

adrese	kadastra apzīmējums	būves kadastra apzīmējums	ēkas būvapjoms
Turaidas iela 1	13000091901	13000091901001	11921 m ³
		13000091901004	8869 m ³
Jūras iela 59	13000091803	13000091803001	1769 m ³
		13000091803002	2998 m ³
Jūras iela 60	13000093401	13000093401001	4533 m ³
		13000093401002	3983 m ³
		13000093401003	2337m ³
		13000093401004	968m ³
		13000093401006	766 m ³
Jūras iela 61	13000091805	13000091805001	2413m ³
kopējais būvapjoms			40557m ³
vidējais ēku būvapjoms			4056m ³
20% apjoma palielinājums			811.2m ³
maksimālais pieļaujamais būvapjoms			4867.2m³
Piezīme: Pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt atkārtotu ēku būvapjoma izpēti, jo pilsēta nepārtraukti attīstās, pieguļošajās teritorijās ir iespējami apjoma palielinājumi, kā rezultātā iespējama arī maksimālā pieļaujamā būvapjoma palielināšanās atbilstoši situācijai apkārt esošajā teritorijā.			

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas daļā, kurā atrodas detālplānojuma teritorija, atbilstoši telpiskajā vīzijā noteiktajam ir pilsētas daļa ap kuru koncentrējas sabiedriskās dzīves centrs, kurā 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”.

Atbilstoši teritorijas plānojumam Detālplānojuma teritorijā prioritāri ir attīstāma apbūve, ko veido kūrorta objekti, sabiedriskās ēdināšanas un pakalpojuma objektus. Piedāvātais risinājums ir vērsts uz to, lai teritorijā tiktu saglabātas esošās dabas vērtības - kāpu reljefs, meža zeme, teritorijā sastopamais biotops „Mežainas piejūras kāpas” un tajā pašā laikā veicinātu kūrorta attīstību un vietējo uzņēmējdarbību, tādējādi radot darbavietas un palielinot pašvaldības budžetu. Iegūtie līdzekļi dod iespēju pašvaldībai realizēt savas funkcijas daudz efektīvāk. Līdz ar to ieguvējs no teritorijas attīstības būs arī sabiedrība

4.1. Apbūves teritorija

Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana ir noteikta Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā. Apbūves kvartāls starp Kaudziņu ielu, Jūras ielu, Turaidas ielu un pludmales zonu atrodas pilsētas centra telpiskajā zonā, kur pašvaldība ar Teritorijas plānojumu ir noteikusi kūrorta objektu attīstību.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz zemesgabalā realizēt jaunu apbūvi saskaņā ar Teritorijas plānojuma un detālplānojuma nosacījumiem. Detālplānojuma risinājumi tiek balsti uz teritorijas attīstītāja un pilsētas interesēm. Ņemot vērā zemesgabala pilsētībūvniecisko izvietojumu, pilsētas centrālā daļa un Jūrmalas teritorijas plānojumā atļauto

izmantošanu, nekustamā īpašuma īpašnieks teritorijā plāno realizēt publiska rakstura apbūvi, tādējādi veicinot kūrorta pakalpojuma pieejamību, nodrošinot labas arhitektūras integrāciju Jūrmalas apbūvē. Papildu plānots sakārtot un atjaunot teritorijas labiekārtojumu, saglabājot kāpu reljefu, meža zemi un aizsargājamo biotopu zemesgabala ziemeļu daļā, nemainot kopējo Majoru rajona apbūves raksturu, siluetu un ainavu skatā no pludmales.

Nemot vērā to, ka detālplānojuma teritorijā apbūves izvietojumu ierobežo zemesgabala ziemeļu daļā esošās dabas vērtības – kāpu zona ar esošo meža teritoriju un aizsargājamo biotopu, tad apbūves zona tiek veidota jau vēsturiski izveidojušajā zemesgabala pagalma daļā. Plānoto apbūves zonu veido būvlaide 3 metru attālumā no Turaidas ielas sarkanajām līnijām, apbūves līnija 4 metru attālumā no kaimiņu zemes gabala robežas un nosacītā „bufera zona” 2 metru attālumā no teritorijā esošā biotopa „Mežainas piejūras kāpas”. Līdz ar to nepieļaujot apbūvi meža zemes teritorijā un īpaši aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijā, saglabājot gan esošo reljefu un zemsedzi, gan arī teritorijā augošos kokus. Saglabājamās zaļās teritorijas aizņem ~50% no zemesgabala kopējās platības, kas pārsniedz Teritorijās plānojumā noteikto minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju – 40%.

Ēkas izvietojums un apbūves proporcijas tiks precizētas turpmākajā būvniecības procesā, ievērojot Teritorijas plānojuma un detālplānojuma nosacījumus. Ēku projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar pastāvošo likumdošanu. Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, maksimāli jā saglabā teritorijā esošie koki, kas aug ārpus meža zemes un raksturīgā ainaviskā vide. Detālplānojuma risinājumi nosaka prasību apbūvi veidot dalītos arhitektoniskos apjomos.

Veicot teritorijas attīstību, ir jānodrošina arhitektūras pieminekļa “Lapanes” restaurācija/rekonstrukcija.

Plānotai apbūvei nepieciešamās autostāvvietas plānots izvietots pazemē, maksimāli izslēdzot atklātu autostāvvietu izvietojumu virszemē, līdz ar to mazinot autotransporta radīto trokšņu līmeni un palielinot „zaļās teritorijas” detālplānojuma teritorijā.

Nosacījumi	Teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
Funkcionālais zonējums	Publiskās apbūves teritorija (P40)	Publiskās apbūves teritorija (P40)
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); ✓ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri. ✓ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti, kūrorta objekti; ✓ Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido glābšanas stacijas; ✓ Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti; ✓ Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti, kūrorta objekti; ✓ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); ✓ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri; ✓ Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti; ✓ Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti.

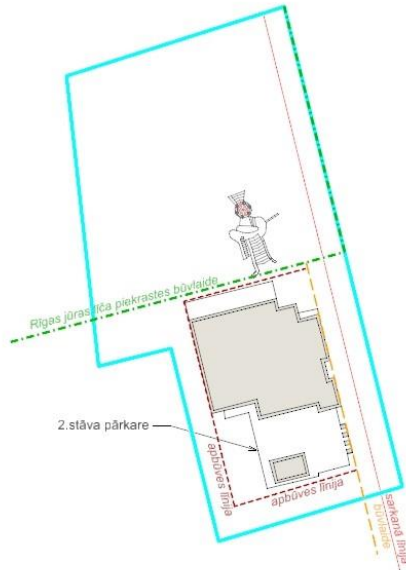
Nosacījumi	Teritorijas plānojuma prasības	Detālpārplānojuma risinājums
Teritorijas papildizmantošanas veidi	nenosaka	nenosaka
Apbūves blīvums	30 %	30%
Apbūves intensitāte	78%	65%
Maksimālais ēkas augstums	12m	12m
Stāvu skaits	2,5	2,5
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija	40%	50%

Secinājumi: Detālpārplānojuma risinājumi samazina Teritorijas plānojumā noteikto apbūves intensitātes rādītājus un palielina minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājus.

Ņemot vērā detālpārplānojuma teritorijā ierobežoto apbūves izvietojuma zonu, noteiktos apbūves parametrus, apbūves apjoma izkārtojuma nosacījumus, apbūves augstuma nosacījumus, kā arī ievērojot Teritorijas plānojuma TIAN noteikto, *ka ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību*, detālpārplānojuma risinājumos ir izstrādāts stāvu procentuālā sadalījuma shēma pret zemes vienību. Tādējādi panākot, ka plānotā apbūve tiek veidota dalītos arhitektoniskos apjomos ar dalītu arhitektonisko masu kārtojumu. Detālpārplānojuma risinājumos ir noteikts, ka būves fasādes ritms pret Turaidas ielu jāveido dalītos arhitektoniskos apjomos, apdarē pielietojami stiklojuma elementi. Stiklojuma elementu izvietojums būves fasādē veicinās tuvumā esošās apbūves un ainavas uztveri. Fasādes ritms nodrošinās, ka būves apjomi ir labi sadalīti un atspoguļo apkārtējo vidi. Tas var būt izmantots arī kā dizaina elements, kas piešķir ēkai interesantumu un unikālu izskatu. Šāds risinājums nodrošina harmonisku saskaņu starp būvmateriālu un apkārtējās vides estētiku. Stiklojuma elementi ļauj apbūvei labi saplūst ar apkārtējo vidi, ļaujot apkārtējai ainavai būt pieejamai un atklātai. Tas var radīt iespaidu, ka ēka ir mazāka, nekā tai ir patiesībā, un tādējādi samazināt vizuālo ietekmi uz apkārtējo vidi.

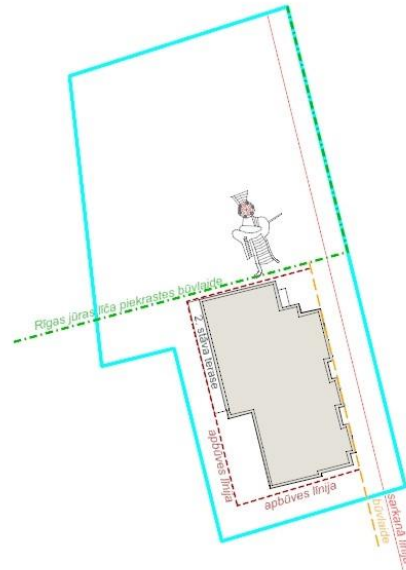
APBŪVES STĀVU % SADALĪJUMS PRET ZEMES VIENĪBU

1.stāva izvietojuma shēma



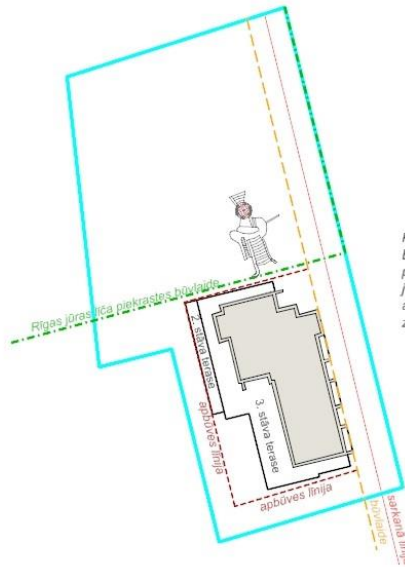
1.stāva maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte - 20%

2.stāva izvietojuma shēma



2.stāva maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte - 25%

3.stāva izvietojuma shēma



3.stāva maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte 15%, bet nepārsniedzot 66% no iepriekšējā stāva platības.

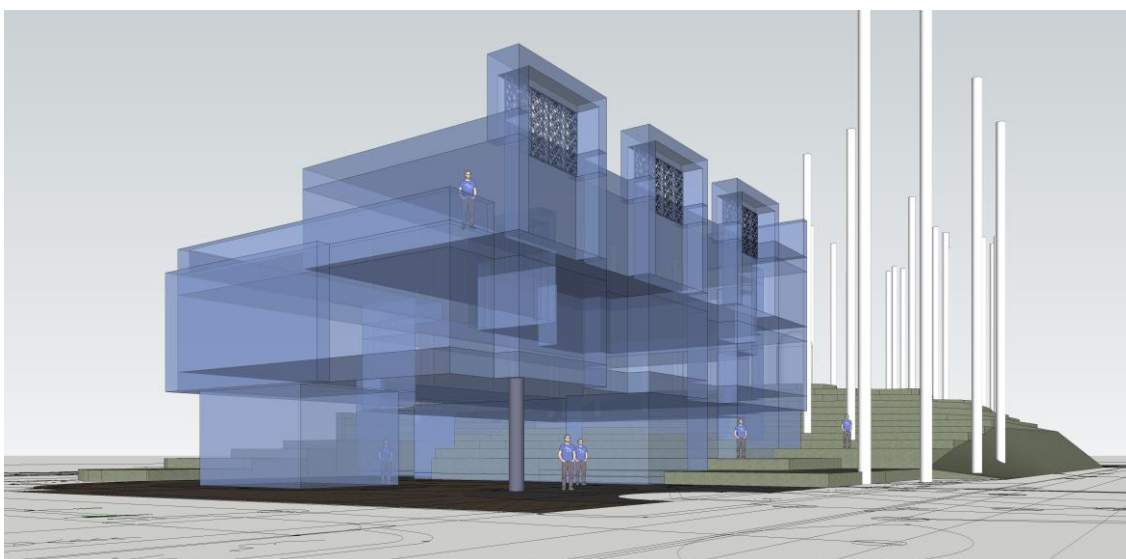
	VALSTS NOZĪMES ARHITEKTŪRAS PIEMINEKLIS - LAPENE, valsts aizsargzībe Nr.5706
	STĀVA KONTŪRA (precizējama būvniecības procesā)
	SARKANĀS LĪNIJAS
	BŪVLAIDE - 3m no lielu sarkanajām līnijām
	APBŪVES LĪNIJA
	RĪGAS JŪRAS LĪČA PIEKRĀSTES BŪVLAIDE

PIEZĪMES:
Ēkas augstums nevienātās punktānedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šīpunkta projekcijas uz zemes līdž robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgākaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpilāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņšpiekrīt.

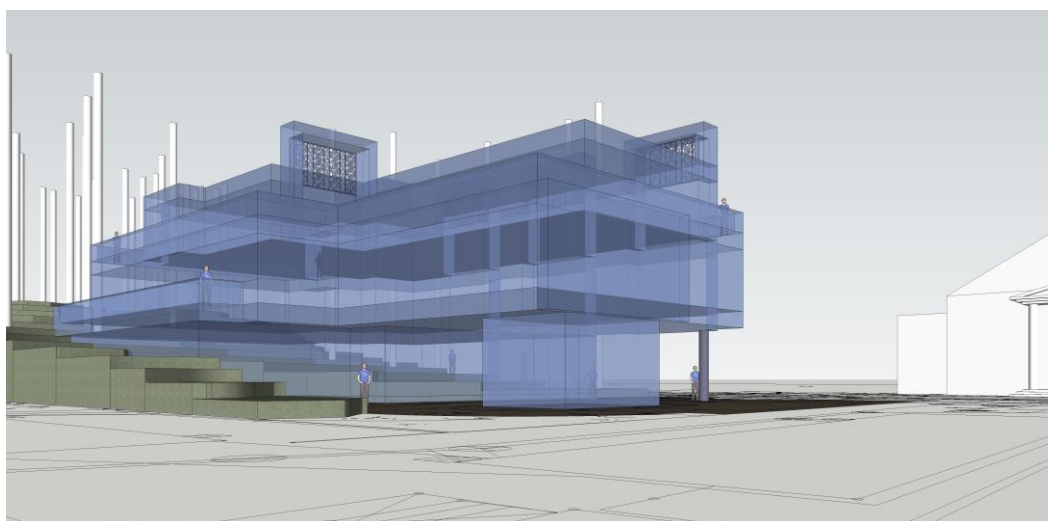
38. attēls. Apbūves stāvu % sadalījums pret zemes vienību.



39. attēls. Iespējamais apjoms proporcijas detālpārplānojuma teritorijas apbūves zonā. Autors arh.U.Zābers



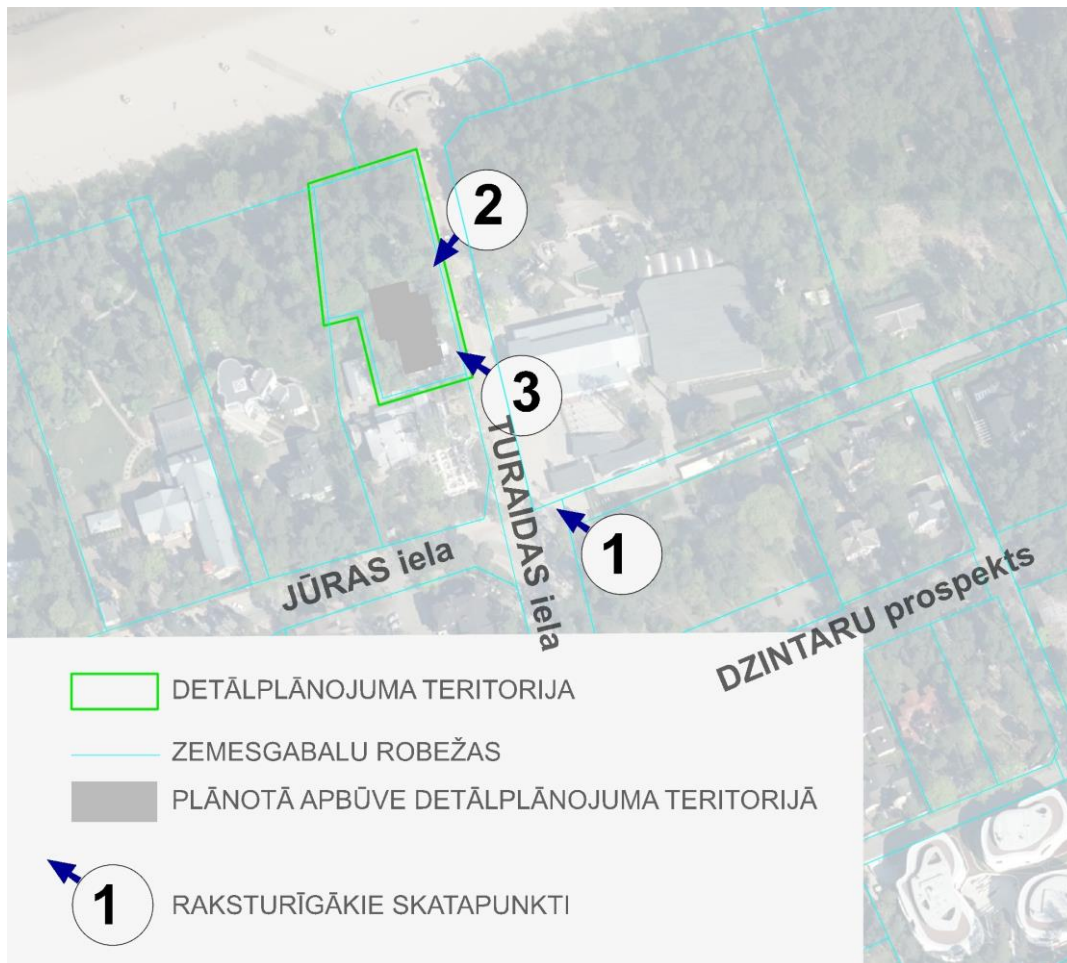
40. attēls. Iespējamais apjomu masu kārtojums skatā no Turaidas ielas. Autors arh.U.Zābers



41. attēls. Iespējamais apjomu masu kārtojums skatā no detālpārplānojuma teritorijas DR stūra. Autors arh.U.Zābers

4.2. Vizuālās ietekmes analīze.

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir izvērtēta iespējamās apbūves vizuālā ietekme uz pilsētainavas un kultūrvēsturisko situāciju, vērtējot plānotās apbūves iekļaušanos esošajā pilsētvidē. Detālplānojuma izstrādes ietveros, ir sagatavoti iespējamās apbūves ieceres modelis (autors arh. U.Zābers), ņemot vērā detālplānojumā noteiktos apbūves parametrus, apbūves apjoma izkārtojuma nosacījumus, apbūves augstuma nosacījumus. Attēli parādot kopējo arhitektūras kompozīciju un apjomu mijiedarbību Turaidas ielas telpā. Vizualizācijas materiāli atspoguļo plānotās apbūves plānotos apjomus, bet nerisina projekta arhitektūru.



42. attēls. Fotofiksāciju vietas un skatu virzieni

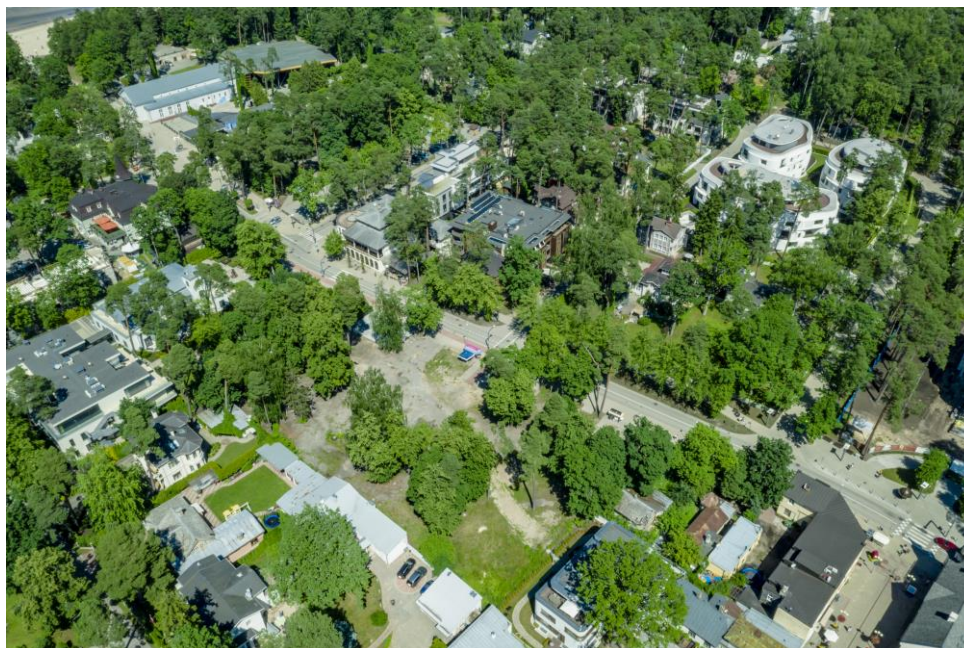
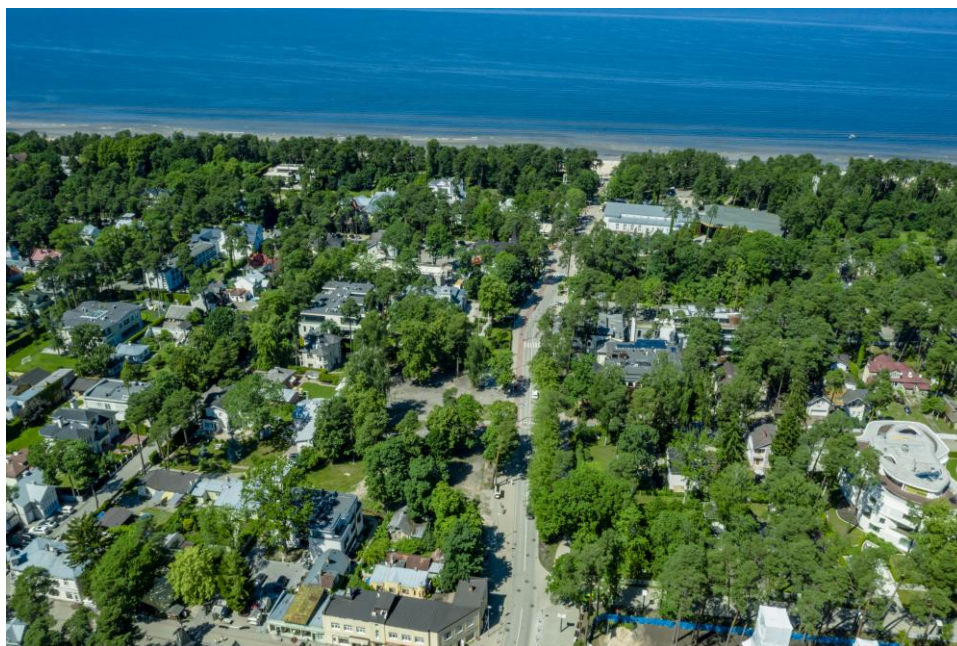
Skatupunkti izvēlēti vietās, kur jaunā apbūve varētu vizuāli ietekmēt apkārtējo teritoriju.



43. attēls. Skats uz plānoto apbūvi no Turaidas ielas (atbilstoši shēmai Attēlā 42. skats Nr.1).

Apbūve pret Turaidas ielu izvietota tā, lai maksimāli tiktu saglabāta atvērta publiskā ārtelpa. Plānotās apbūves masu kārtojums veido dalītu arhitektonisku apjomu kompozīciju. Apsardzē pielietojot dažādus apdares materiālus tiks nodrošināta simbioze starp vēsturisko apbūvi un jauno apbūvi, uzsverot būvniecības laika atšķirības. Apjomu kārtojumā pret Turaidas ielu tiek ievērots fasāžu ritma dalījums. Apbūves ieceres modelis veido vizuāli noslēgtu publisko telpu, aizpildot pilsētas apbūves teritoriju ar jaunu mūsdienīgu arhitektūru. Kopumā plānotais apjoms iekļaujas Turaidas ielas siluetā. Uzskatām, ka šāda kompozīcija nodrošina vēsturiskās apbūves integrāciju ar jauno apbūvi, veidojot harmonisku simbiozi starp abām būvēm. Šāds risinājums padziļina būvniecības laika atšķirību izjūtu, uzlabo apkārtnes vizuālo izskatu un rada atšķirīgu atmosfēru dažādu ēku un apjomu starpā. Plānotās apbūves masu kārtojums veidos vizuāli interesantu un daudzveidīgu ainavu, kas spēs piesaistīt uzmanību un radīt apmeklētājiem un iedzīvotājiem iespēju atklāt un novērtēt gan vēstures, gan mūsdienu arhitektūras vērtību.

Savukārt Dzintaru koncertzāle, kā kultūras kanona objekts spilgti raksturo laikmetu atšķirīgās iezīmes arhitektūrā – atšķirīgas būvformas un jumtu veidus. Dzintaru koncertzālei ir gan divslīpju jumts, gan arī horizontāls (plakans) jumts. Zemesgabalam tuvākās apkārtnes jumtu ainava nav viendabīga, sastopami dažādi jumtu formas veidi. Dažādu jumtu formu klātbūtne apkārtne rada vizuālu kontrastu un daudzveidību, kas ir svarīgs dizaina elements. Tas padara Dzintaru koncertzāli un tās apkārtni interesantu un pievilcīgu apmeklētājiem, un tieši šī iezīme arī spilgti raksturo laikmetā veidojušos diverģenci arhitektūras risinājumos.



44., 45. attēls. Juntu ainava skatā no Jomas ielas un Turaidas ielas krustojuma uz pludmali.



46.attēls. Skats uz plānoto apbūvi no Turaidas ielas gala pie pludmales zonas (atbilstoši shēmai Attēlā 42. skats Nr.2).

Plānotā apbūve papildina ielas telpā ar jaunu apjomu. Skatpunktā izteikti būs redzamas apjomu proporcijas, veidojot trasējumu skatā no pludmales. Apjomu kārtojumā pret Turaidas ielu tiek ievērots fasāžu ritma dalījums. Līdz ar to redzamās proporcijas un harmoniskās attiecības starp apjomu elementiem nodrošinās estētisku skatu no pludmales puses. Turklāt apbūve tiek veidota dažādās augstuma variācijās, kas sekmē perspektīvu un interesantu vizuālo efektu no dažādiem skatpunktiem. Šie apjomi var būt veidoti ar dažādiem apdares materiāliem, kas dod dažādas tekstūras un vizuālos efektus.

Plānoto stāvu apjomu kārtojums papildina Turaidas ielas fronti, veidojot nobeigtu apbūves līniju un nodrošinot vizuālu kontinuitāti. Tas dod iespēju veidot jaunu, laikmetīgu apbūvi, kas iekļaujas pilsētbūvnieciskajā apbūves telpā. Šāda veida apbūve rada interesantu un daudzveidīgu pilsētas ainavu, veidojot mūsdienīgu un laikmetīgu videi atbilstošu apbūvi un papildinot pilsētbūvniecisko apbūves telpu jaunu, laikmetīgu apbūvi.

Uzskatām, ka plānotā apbūve atspoguļo mūsdienīgu arhitektūru, bet tajā pašā laikā veido atsauci uz vēsturiskajiem apbūves veidošanas principiem, kas atspoguļojas fasāžu apjomu un ritmu kārtojumā.



3. skatpunkts

47. attēls. Skats uz plānoto apbūvi no Turaidas ielas (atbilstoši shēmai Attēlā 42. skats Nr.3).

Tāpat kā iepriekšējā attēlā skatpunktā izteikti ir redzams apjomu kārtojums pret Turaidas ielu, kas tiek panāks, ar fasādes ritma dalījumu. Apbūve tiek kārtota dažādās augstuma variācijās, kas tiek panākts ar stāvu dalījumu kārtojumu, ko nosaka stāvu % sadalījums pret zemes platību. Teritoriju pret Turaidas ielu nav plānots iežogot, līdz ar to saglabājot atvērtu publisko telpu. Plānotā apbūve atspoguļo mūsdienīgu arhitektūru, bet tajā pašā laikā veido atsauci uz vēsturiskajiem apbūves veidošanas principiem, kas atspoguļojas fasāžu apjomu un ritmu kārtojumā. Līdz ar to radot interesantu kontrastu un harmoniju starp vēsturisko un mūsdienīgo apbūvi, veicinot kultūrvēsturiskās ainavas saglabāšanu un vienlaikus sniedzot jaunas un inovatīvas arhitektūras iespējas. Izstrādājot būvniecības iecerī, īpaša uzmanība tiks pievērsta arī videi draudzīgai būvniecībai, izmantojot energoefektīvus risinājumus un ilgtspējīgus materiālus. Tādējādi jaunā apbūve būs gan estētiski pievilcīga, gan funkcionāla, nodrošinot ilgtspējīgu attīstību liekot uzsvāru uz šā brīža būvniecības laikmetam raksturīgām stila iezīmēm.

4.3. Labiekārtojums

Plānojot ēkas novietni, maksimāli jā saglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Majoru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Potenciālie apstādījumi veidojami tā, lai netiktu pieļauta dekoratīvo un svešzemju sugu ieviešanās meža teritorijā un pieguļošajās kāpu teritorijās. Teritorijas apzaļumošanai izvēlēties Jūrmalai raksturīgās lielo koku sugas. Projektējot jaunus stādījumus jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī

ievērot konkrētā mikroklimata prasības (nepielietot augu un koku sugas, kas nav raksturīgas konkrētai bioloģiskajai florai).

Būvniecības procesā nav pieļaujama, aizsargājamā biotopa un meža zemes robežās, dabiskā kāpu reljefa maiņa. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā atbalstsienu, palisādes, kuras var tikt pastiprinātas ar citām konstrukcijām, koka un/ vai „zaļo” terašu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana *utml.* Konstruktīvie risinājumi nosakāmi būvniecības stadijā.

Zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops “Mežainas piejūras kāpas”, neplānot negatīvas ietekmes biotopā, saglabāt mežu un raksturīgo meža zemsedzi, neradot ietekmes uz biotopu – neizbraukāt zemsedzi, nenovietot pagaidu būves, neizstaigāt, nenorakt kāpu, neplānot svešzemju sugu stādīšanu, veikt regulāru invazīvo sugu ierobežošanu. Antropogēnās slodzes mazināšanai atļauts labiekārtot gājēju takas un izvietot nepieciešamos teritorijas labiekārtojuma infrastruktūras elementus, nodrošinot meža zemsedzes un koku aizsardzību.

Paredzot teritorijas labiekārtošanu, jāparedz esošā arhitektūras pieminekļa “Lapene” apkārtnes labiekārtojums.

Uzskatām, ka detālplānojuma izstrādes rezultātā netiek prognozētas vides problēmas projekta teritorijā vai tās apkārtņē, ja tiks ievērotas detālplānojumā ietvertās prasības saistībā ar teritoriju izmantošanu un apbūvi.

4.4. Transports

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve. Detālplānojuma teritorijas tuvumā atrodas sekojošas Pašvaldībai piederošas ielas – Dzintaru prospekts (D4 kategorijas iela)⁵, Turaidas iela (D5 kategorijas ielas) un Jūras iela (D5 kategorijas ielas)⁶. 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.

Detālplānojuma teritorija tieši robežojas Turaidas ielu. Detālplānojuma teritorijai pieguļošais Turaidas ielas posms ir gājēju iela. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām “*piekļūšana zemes vienībai ir nodrošināta, ja zemes vienībai pieslēgums vai ir, iespējams izbūvēt pieslēgumu D vai E kategorijas ielai*”.

Tā kā detālplānojuma teritorija robežojas ar Turaidas ielu, kura ir D kategorijas iela, tad piekļūšana tiek risināta no tās, lai gan ielas posms pie detālplānojuma teritorijas ir paredzēts tikai gājējiem. Citas alternatīvas piekļūt pie detālplānojuma teritorijas nav iespējamas, jo teritorija ziemeļu daļā robežojas ar pludmales teritoriju, bet dienvidos un rietumos ar privātīpašumiem. Lai gan piekļuve teritorijai, šķērsojot gājēju ielu, ir izplatīta Eiropas vēsturiskajās kūrorta pilsētās, tas

⁵ D4 kategorijas ielas - iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo transporta savākšanai no vietējām ielām. Tai nozīmīga ir arī piekļūšanas un uzturēšanās funkcija

⁶ D5 kategorijas ielas - iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos. Ielu izmanto arī uzturēšanās funkcijai.

tomēr radīs izaicinājumus saistībā ar drošu transporta un gājēju mijiedarbību. Tā kā detālplānojuma teritorijā plānota viesnīcas būvniecība, tad atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām uz 3 viesnīcas numuriņiem paredzama 1 stāvvietā. Šāda likmju attiecība palīdz saglabāt transporta blīvumu salīdzinoši zemā līmenī, līdz ar to neradot papildu ietekmi uz pieslēguma ielu un tuvāko ielu krustojumu caurlaidspēju. Perspektīvais transporta pieaugums, apm. 8 automašīnas no plānotā objekta, attiecībā uz Majoru teritoriju kopumā būs neliels. Tomēr turpmākajā projektēšanas gaitā ir svarīgi veikt pasākumus, kas nodrošinātu drošu transporta un gājēju mijiedarbību. Kopumā ir svarīgi rast līdzsvaru starp autotransporta vajadzībām un gājēju drošību un komfortu. Tas var tikt sasniegts, ievērojot attiecīgos plānošanas un dizaina pasākumus, kas nodrošinātu ilgtspējīgu un drošu transporta un gājēju mijiedarbību.

Tā kā detālplānojuma teritorijā apbūves izvietojuma zona ir ierobežota, tad risinājumi paredz autotransporta novietnes paredzēt pazemē. Autotransporta novietne pazemē ir dārga, bet saudzīga pret pilsētvides ainavu, dabas vērtībām un vides raksturu. Šāds risinājums ir vērsts uz ilgtspējīgu attīstību un rūpēm par vides aizsardzību. Autotransporta novietnes pazemē ļauj ierobežot zemes izmantojumu un palielināt zaļās teritorijas platību, sniedzot vairākas priekšrocības. Pirmkārt, autotransporta novietnes pazemē ļauj ietaupīt dārgo zemes resursu, kas ir īpaši vērtīgi apbūvējamām teritorijām. Šāds risinājums ļauj saglabāt zaļo infrastruktūru – meža teritoriju. Otrkārt, autotransporta novietnes pazemē ir vizuāli estētiski pievilcīgas un nenozīmīgi ietekmē dabas vērtības un vides raksturu. Tās neaizņem lielu redzamo platību un nesabojā ainavu, tādējādi saglabājot dabas vērtības un aizsargājot dabas aizsardzības zonas vai citas vides vērtības. Turklāt, risinājumos palielinātā minimālās zaļās teritorijas platība no 40% līdz 50%, veicina pilsētvides dzīvotspēju un vides kvalitāti. Šāda autotransporta novietne pazemē ir efektīva ilgtspējīgas attīstības veicināšanā un vides aizsardzībā. Tās ieguvumi ietver zemes resursu taupīšanu, zaļās teritorijas saglabāšanu, estētisko pievilcību, dabas vērtību un vides rakstura ietekmes samazināšanu, kā arī pilsētvides dzīvotspējas un vides kvalitātes uzlabošanu. Tomēr, izvēloties šo risinājumu, jāņem vērā gan finansiālie, gan vides ieguvumi, kā arī sociālās un ekonomiskās sekas.

4.5. 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 apkaimes 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 pilsētībūvniecisko ainavu.

Uzskatām, ka

- ✓ 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 jaunceļamo 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, kas kopumā uzlabo sadzīves kvalitāti tuvākajā apkārtnē.

4.6. Ainavas analīze.

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir saņemts sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālplānojuma izstrādei Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums
detālplānojuma izstrādei Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

Pasūtītājs:

SIA "X1"
VRN 40003732945

Izpildītājs:

ainavu arhitekts Ģirts Runis
sertifikāta Nr. 053-2013
SIA "LANDSHAPE"
VRN 40103392006

Objekts:

Turaidas iela 2, Jūrmala
Kadastra Nr. 13000091804

Rīgā, 2023.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālpārplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

1. Ievads

Atzinums sagatavots, pamatojoties uz Valsts vides dienesta atļaujas pārvaldes izsniegtajiem nosacījumiem detālpārplānojuma izstrādei zemesgabalam Turaidas ielā 2, Jūrmalā, kurā izvirzīta prasība detālpārplānojumā iekļaut sertificēta ainavu eksperta izvērtējumu par plānotās apbūves iekļaušanos ainavā, ņemot vērā detālpārplānojuma teritorijas esošo atrašanās vietu un publisko pamanāmību.

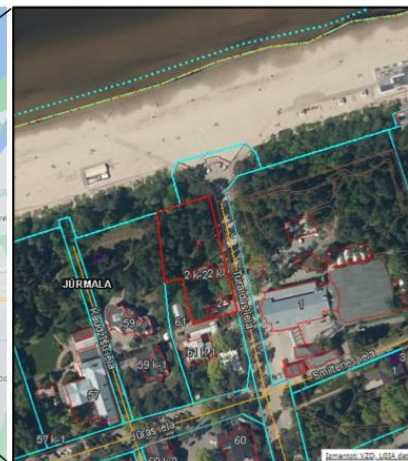
Atzinuma mērķis ir izskatīt un izvērtēt plānotās darbības ietekmi uz apkārtējo ainavtelpu un sniegt rekomendācijas plānotās apbūves iekļaušanai un negatīvās ietekmes mazināšanai uz apkārtējo ainavu un pilsētvidi.

2. Objekta novietojums un plānošanas dokumentu izpēte

- 2.1. Objekts atrodas Turaidas ielā 2, Jūrmalā. Nekustamais īpašums ir 3150 m² liela zemes vienība, kuras novietojums ir starp pludmales teritoriju un Turaidas ielu Majoros (skatīt 1. un 2. attēlu).
- 2.2. Teritorijas tuvākajā apkārtnē atrodas dažāda rakstura un funkciju apbūve – dzīvojamās mājas, viesnīcas, koncertzāle, restorāni, kafējnīcas u.c.
- 2.3. Turaidas iela ir viena no Jūrmalas galvenajām ielām, kurai ir tieša izeja uz jūru, kā arī uz kuras atrodas koncertzāle, kas piesaista daudz apmeklētājus, tādējādi tuvākā apkārtnē un teritorijā tiek intensīvi apmeklēta, it īpaši vasaras sezonas laikā.



Attēls 1 Objekta novietojums Jūrmalas kontekstā (google.com/maps)



Attēls 2 Objekta novietojums un zemes gabala robežas (kadastrs.lv)

- 2.4. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemes gabalam ir noteikta Publiskās apbūves teritorija (P40) funkcionālais zonējums (skatīt 3.attēlu). Publiskās apbūves teritoriju nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošanu, paredzot arī atbilstošu infrastruktūru.
- 2.5. Zemes gabals atrodas arī valsts nozīmes pilsētņēmniecības pieminekļa teritorijā (Dubultu- Majoru- Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni. Aizsardzības Nr. 6083) kā arī zemes gabalā atrodas reģiona nozīmes arhitektūras kultūras pieminekļa Lapene (Aizsardzības Nr.5706). Citi apgrūtinājumi un aizsargjoslas objektam atbilstoši TIAN – krasta kāpu aizsargjosla un krasta kāpu aizsargjoslas daļa bez apbūves.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

- 2.6. Pēc Dabas datu pārvaldības sistēmā (www.ozols.gov) pieejamiem datiem zemes vienībā atrodas biotops "Mežainas piejūras kāpas" teritorija.
- 2.7. Ainavu arhitekta atzinuma veikšanai iesniegts rakstisks un mutisks attīstības priekšlikuma apraksts. Tika veikta objekta apsekošana dabā š.g. 29. augustā (skat. fotofiksāciju Pielikumā Nr. 1).
- 2.8. Balstoties uz izpētes rezultātiem un ņemot vērā iepriekš minētos plānošanas dokumentus, kā arī detālplānojuma ieceres aprakstu, veikta esošās situācijas ainavu analīze un aprakstītas rekomendācijas teritorijas attīstībai un iekļaušanai esošajā pilsētvidē.



Attēls 3 Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma funkcionālais zonējums un objekta izvietojums (www.geolatvija.lv)

3. Plānotās darbības apraksts

- 3.1. Turaidas ielā 2, Jūrmalā izstrādāts detālplānojums ar mērķi izvērtēt tūrisma un atpūtas iestāžu apbūves (apbūves ko veido kūrorta objekti un viesu izmitināšanas objekti) izvietojumu un būvniecību zemesgabalā, nosakot apbūves rādītājus plānotajai apbūvei, kā arī noteikt atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, papildus izvērtējot sabiedriskās tualetes novietnes maiņu.
- 3.2. Izstrādātais detālplānojums paredz zemesgabalā realizēt jaunu apbūvi saskaņā ar Teritorijas plānojuma nosacījumiem. Teritorijā plānots realizēt publiska rakstura apbūvi, veicinot kūrorta pakalpojumu pieejamību. Papildus plānots sakārtot un atjaunot teritorijas labiekārtojumu, saglabājot kāpu reljefu, meža zemi un esošo biotopu.
- 3.3. Izstrādātie risinājumi balstīti gan uz arhitektoniskajām, gan kultūrvēsturiskajām, gan dabas vērtībām. Tiek ņemta vērā esošā kāpu zona ar meža teritoriju un aizsargājamo biotopu, tādējādi apbūves zona tiek veidota zemes gabala pagalma daļā, 2m attālumā no teritorijā esošā biotopa robežas. Detālplānojuma skaidrojošajā aprakstā vairākkārt tiek uzsvērts par esošo dabas vērtību un raksturīgās ainaviskās vides saglabāšanu, maksimāli saglabājot esošo reljefu un teritorijā esošos kokus.
- 3.4. Detālplānojuma risinājumi samazina Teritorijas plānojumā noteikto apbūves intensitātes rādītājus un palielina minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājus. Saglabājamā zaļā teritorija aizņem ~50% no zemesgabala kopējās platības, kas par 10% pārsniedz Teritorijās plānojumā noteikto minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju – 40%.
- 3.5. Paskaidrojuma rakstā iekļauti nosacījumi par arhitektūras pieminekļa Lapenes restaurāciju/rekonstrukciju, veicot kopējo teritorijas attīstību, tādējādi nodrošinot esošo kultūrvēsturisko vērtību saglabāšanu.
- 3.6. Detālplānojuma risinājumos ir noteikti arī plānotās jaunbūves arhitektoniskie risinājumi - fasādes ritms pret Turaidas ielu jāveido dalītos arhitektoniskos apjomos, apdarē pielietojami stiklojuma elementi, tādējādi pastiprinot pieguļošās apbūves un esošās ainavas uztveri, atspoguļojot to ēkas

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālpārplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

fasāžu atspulgā. Izvirzīts nosacījums, ka maksimāli veidojama atvērta publiska ārtelpa pret Turaidas ielu. Ēkas apdarē plānots pielietot dažādus apdares materiālus, tādējādi nodrošinot simbiozi starp vēsturisko un jauno apbūvi. Apbūves augstums plānots 3 stāvos.

3.7. Piekļūšanu zemes gabalam plānots risināt no Turaidas ielas.

3.8. Detālpārplānojuma paskaidrojuma raksta ietvaros veikta arī vizuālā analīze, modelējot iespējamo apbūves apjomu apkārtējā ainavā no trīs galvenajiem skatu punktiem, tādējādi apskatot un izvērtējot iespējamo vizuālo ietekmi esošajā ainavā.

4. Apkārtējās pilsētvides un ainavas konteksta apraksts

4.1. Jūrmala ir viena no lielākajām Latvijas kūrortpilsētām, tādēļ tai ir svarīgi saglabāt kultūrvēsturisko mantojumu, kas kopā ar apkārtējo vidi veido pilsētas koptēlu un atpazīstamību.

4.2. Pēc telpiskās attīstības perspektīvas (skatīt 4. attēlu), objekta teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas centra daļā, kurai blakus atrodas viens no pilsētas enkurobjektiem (Dzintaru koncertzāle), kā arī Turaidas ielai ir tieša izeja uz jūru, kas piesaista lielāku cilvēku plūsmu.



Attēls 4 Telpiskās attīstības perspektīva un objekta novietojums

4.3. Pēc attīstības stratēģijas, pilsētas centrs telpiskās attīstības perspektīvā ir vieta, kurā, galvenokārt, ir izvietota administratīvo, sabiedrisko un darījumu funkcija, kā arī kultūras un tūrisma pakalpojumu koncentrācija. Kā centra galvenais objekts tiek minēta Jomas iela un Dzintaru koncertzāle, tādējādi atzinumā apskatītā objekta novietojums vērtējams kā ļoti nozīmīgs un ar lielu attīstības potenciālu.

4.4. Kopumā perspektīvā objekta izvietojums un zemes gabals atrodas blīvi apbūvētā teritorijā, un vienīgā piekļuve zemes gabalam ir no Turaidas ielas puses, tādēļ nozīmīgākais uztveres virziens un būtiskākie skatu punkti un vizuālā ietekme, galvenokārt, vērtējama no Turaidas gājēju ielas puses.

4.5. Objektam tuvākā esošā apbūve ir gan stilistiski, gan funkcionāli dažāda. Jūras ielai raksturīgas divstāvējas un trīsstāvējas koka ēkas ar dažādiem arhitektoniskiem tornīšiem, verandām un to stiklojumu. Turaidas ielā starp kūrortpilsētai raksturīgajām koka ēkām sastopamas arī modernākas divstāvējas mūra ēkas, kas laika gaitā integrējušās kopējā Jūrmalas apbūves ainavā, skatīt attēlu Nr.5.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.



Attēls 5 Jaunās un vecās arhitektūras integrēšana pilsētvidē – Dzintaru prospekts 4.

- 4.6. Jūrmalas kūrortpilsētas apbūvi raksturo ne tikai koka ēkas, bet arī to apkārtējā ainava un apstādījumi, kurā izteikti dominē priedes. Dzīvojamām ēkām raksturīgi arī cirpti dzīvžogi un nožogojums, taču publiskai apbūvei – atsevišķas apstādījumu grupas.
- 4.7. Pētāmajam objektam tuvākās apstādījumu teritorijas ir zaļā zona starp Turaidas ielu un Dzintaru prospektu, kā arī Dzintaru mežaparka teritorija, kas nodrošina plašu rekreācijas pakalpojumu klāstu.
- 4.8. Ņemot vērā, ka apkaimē ir saskatāmi dažādi arhitektoniskie risinājumi, būtiski izvērtēt plānotās ēkas iekļaušanos apkārtējā ainavā, kas vienlaicīgi nekonkurētu ar pretī esošo Dzintaru koncertzāles ēku.

5. Secinājumi

- Izvērtējot detālplānojumā izstrādātos izmantošanas un apbūves nosacījumus, kā arī paskaidrojuma rakstā ietverto informāciju, var secināt, **ka detālplānojuma risinājumu un plānotās apbūves ietekme uz apkārtējo ainavu vērtējama kā pozitīva**, ņemot vērā, ka Detālplānojuma risinājumi samazina Teritorijas plānojumā noteikto apbūves intensitātes rādītājus un palielina minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājus, kā arī detālplānojumā tiek izvērtēti visi vizuālie apkārtējās vides faktori, kultūrvēsturiskais mantojums un dabas vērtības, kā arī ar nosacījumu, ja tiks ievērotas šajā atzinumā sniegtās rekomendācijas teritorijas labiekārtojumam, esošo vērtību saglabāšanai un aizsardzībai.
- Detālplānojuma risinājumi paredz, ar pēc iespējas saudzīgākiem un pārdomātākiem risinājumiem, realizēt apbūvi zemes gabalā, nodrošinot arī esošo dabas un kultūrvēsturisko vērtību saglabāšanu zemesgabalā.
- Esošais zemes gabals šobrīd netiek intensīvi izmantots, tādējādi ņemot vērā tā centrālo atrašanās vietu un attīstības potenciālu, jauna publiska objekta izbūve potenciāli var veicināt apkārtējās teritorijas kopējo attīstību un kūrortpilsētas funkciju vairošanu.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

6. Rekomendācijas

- a) Saglabāt un funkcionāli iekļaut arhitektūras pieminekli Lapeni plānotajā apbūves ainavtelpā, paredzēt tās restaurāciju. Aizliegts veikt darbības, kas būtiski vai neatgriezeniski pārveido dabisko un kultūrvēsturisko ainavu.
- b) Ēkas apbūves apjoms jāizvēlas pēc iespējas iekļaujošāks apkārtējā ainavā, izvērtējot esošās blakus esošās apbūves apjomus. Apbūvi izvietot pietuvināti esošajai apbūvei, nevis pludmales un esošās kāpu zonas teritorijai.
- c) Izstrādājot apbūves būvprojektu izvērtēt skatu līnijas un ēkas apjoma iekļaušanos apkārtējā vidē, gan no Turaidas ielas puses, gan no pludmales puses.
- d) Rekomendējams lielāko daļu vai visas plānotās autostāvvietas izvietot pazemē, mazinot virszemes autostāvvietu nepieciešamo platību. Virszemes autostāvvietas veidot zemes gabala sānpagalmā vai iekšpagalmā, izvairīties no stāvvietu izvietojuma pie Turaidas ielas publiskās ainavtelpas. Pieklūšanu zemes gabalam iespējams risināt no Turaidas ielas, pēc iespējas attālinot iebrauktuvi zemes gabalā no pludmales, lai nodrošinātu mazāku automašīnu plūsmu pa gājēju zonu Turaidas ielas posmā.
- e) Apbūves arhitektoniskajos risinājumos ieteicams izmantot kvalitatīvus, mūsdienu būvniecības prasībām atbilstošus, ilgtspējīgus materiālus, kas iekļaujas kopējā ainavtelpā. Ēku un būvju risinājumus savstarpēji saskaņot. Izvairīties no spilgtiem, kontrastējošiem un nedabīgiem krāsu toņiem gan fasāžu, gan žogu, gan jumtu apdares materiālos.

Labiekārtojuma elementi:

- f) Plānojot apbūvi teritorijā, vienlaicīgi jāparedz funkcionāli nepieciešamie labiekārtojuma elementi, piemēram, soliņi, atkritumu urnas, velosipēdu novietnes, apgaismojuma stabi, žogi u.c. Dizainu pieskaņot apkārtējās teritorijas un ēkas arhitektūrai, izvēlēties savstarpēji saskaņotus labiekārtojuma elementus.
- g) Nožogojot teritoriju jāņem vērā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi 3.3.7. nodaļa. Funkcionāli teritorijas žogu ieteicams paredzēt pa zemes gabala robežu, kur tas robežojas ar blakus teritorijām, saglabājot zemes gabala robežu pret Turaidas ielu neiežogotu, atbilstoši teritorijas apbūves noteikumiem. Žoga dizainu pieskaņot blakus esošo žogu dizainam un plānotās ēkas arhitektūrai. Apsekojot teritoriju secināts, ka Turaidas un Vēja ielas apkaimēs, gar ielas fronti, raksturīgs caurredzams metāla žogs ar betona vai metāla stabiem (skatīt 6. Attēlu).



Attēls 6 Metāla žoga dizaina piemēri no Turaidas un Vēja ielām

- h) Paredzot teritorijā dažādu reklāmas objektu izvietojumu, jāievēro Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi Nr.49 "Par reklāmas un reklāmas objektu izvietojuma kārtību Jūrmalas valstspilsētā". Izvietotie reklāmas objekti estētiski un funkcionāli jāiekļauj apkārtējā vidē, saglabājot raksturīgo pilsētvidi. Reklāmas objekts jāparedz atbilstošs konkrētās vietas un vides mērogam un raksturam.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālpārplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

- i) Teritorijas segumus paredzēt stilistiski vienotus un saskaņotus ar plānoto arhitektūru, kā arī ņemot vērā Turaidas ielas esošo segumu tipu, krāsu un rakstu. Apbūves zonā iespējams paredzēt cietos segumus, izvairoties no vienlaidus asfalta seguma izbūves. Biotopa un meža zonā izvēlēties pēc iespējas ekoloģiskākus un videi draudzīgākus segumus, kā piemēram, koka laipas, mulčas, grants segumi u.c., paredzot minimālus zemes darbus. (skatīt 7. Attēlu).



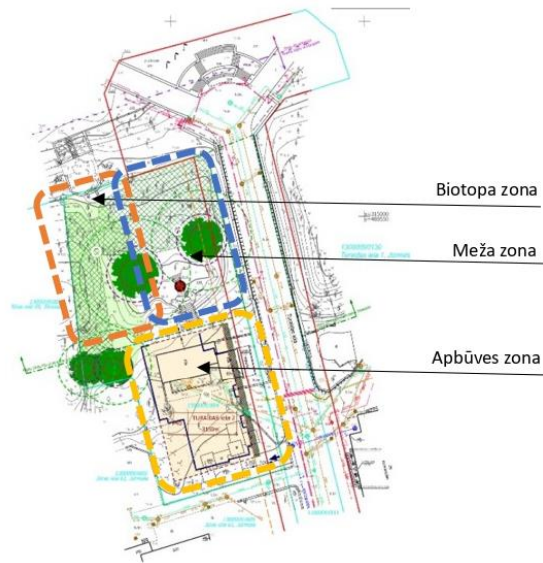
Attēls 7 Videi draudzīgu segumu piemēri (koka laipa, mulča, grants)

- j) Lai nodrošinātu funkcionālu, drošu un estētisku ārtelpu diennakts tumšajā laikā, teritorijā jāparedz apgaismojums. Apgaismojums var būt gan funkcionāls, gan dekoratīvs. Apgaismojums nedrīkst būt par spilgtu, un tas nedrīkst žilbināt, kā arī nedrīkst konfliktēt un dominēt pār ar jau esošo blakus teritorijas apgaismojumu Turaidas ielā un Dzintaru koncertzālē. Apgaismes elementiem jāatbilst Latvijas valsts standartiem.
- k) Ņemot vērā lielo reljefa starpību starp objekta teritoriju un Turaidas ielu, ieteicams saglabāt un pēc nepieciešamības atjaunot esošās atbalsta sienas.

Apstādījumi:

- l) Atbilstoši izstrādātā Detālpārplānojuma Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana grafiskajai kartei (skatīt 2. pielikumu), zemes gabalā iespējams izdalīt 3 atšķirīgas zonas, skatīt 7. attēlu, atkarībā no ainavas tipa – biotopa zona, meža zona un plānotās apbūves zona.
- m) Biotopa zonā nav ieteicams paredzēt jaunus dekoratīvus apstādījumus. Jāvadās pēc biotopa eksperta atzinuma rekomendācijām par teritorijas apsaimniekošanu un kopšanu, pēc iespējas saglabājot esošās dabiskās vērtības un nodrošinot to aizsardzību.
- n) Teritorija atrodas Jūrmalas centrālajā daļā un ir reprezentatīva pilsētas kūrorta tēlam, tādēļ meža teritoriju ieteicams sakopt, iztīrot pameža zonu un atstājot ainaviski vērtīgākos un lielākos kokus un krūmus. Esošajā situācijā teritorijas meža zemes daļa ir aizaugusi, nepārskatāma un vizuāli rada nedrošības sajūtu.
- o) Apbūves zonā pret Turaidas ielu nav ieteicams blīvu, augstu un necaurredzamu dzīvžogu stādīšana.
- p) Pēc iespējas vairāk saglabāt teritorijā esošos lielos kokus, kā arī zemsedzi krasta kāpu zonā. Neveidot jaunu apbūvi esošā aizsargājamā biotopa teritorijā. Paredzot apstādījumus izvēlēties klimatam un vides kontekstam atbilstošas augu sugas. Dekoratīvu stādījumu zonu veidošana ar krūmu, ziemciešu stādījumiem veidojama pietuvināti ēku apjomiem. Iespēju robežās maksimāli saglabājot augsnes virskārtu un esošo reljefu.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālpārplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.



Attēls 7 Atzinuma ietvaros pieņemtais zonējums uz Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas grafiskās kartes

7. Ieteikumi esošo koku saglabāšanā un aizsardzībā

- a) Koka sakņu kritiskās aizsardzības zonas robežas attālums noteikts piecu koka diametru attālumā no koka stumbra. Koka sakņu minimālās aizsardzības zonas robežas attālums noteikts desmit koka diametru attālumā no koka stumbra.
- b) Būvniecības laikā nepieciešams nodrošināt saglabājamo koku aizsardzību pret mehāniskiem bojājumiem, kā arī nepieļautu grunts sablīvēšanos koku tiešā tuvumā, tādējādi mazinot ūdens infiltrācijas iespējas.
- c) Pirms darbu veikšanas, pēc nepieciešamības, sakopt koku vainagus, nozāģēt nokaltušos, traucējošos zarus. Aizliegts izzāģēt galvenos stumbra skeletzarus, un samazināt vainaga apjomu vairāk par 30%. Būvniecības laikā saudzēt arī koku zarus, kas stiepjas ārpus noteiktās aizsardzības zonas.
- d) Vajadzības gadījumā, atsiet/pacelt/atlocīt traucējošos zarus. Zonas platību iespējams mainīt, saskaņojot ar ainavu arhitektu, gadījumā, ja tas nepieciešams tiešo labiekārtošanas darbu veikšanai.
- e) Koka aizsardzības zonā, ceļa seguma izbūves laikā, aizliegts rakt ar tehniku. Rakšanas darbus veikt izmantojot parasto lāpstu, vai citus, sakņu sistēmu saudzējošus, rakšanas instrumentus un iekārtas. Vajadzības gadījumā, sakni atļauts nozāģēt, nekādā gadījumā nedrīkst noraut vai plēst. Veicot darbus koka kritiskajā (koka st. diametrs x 5) un minimālajā (koka st. diametrs x 10) sakņu aizsardzības zonā nav pieļaujama grunts uzbēršana, sablīvēšana, erozija, izskalošana vai piesārņošana. Rakšanas darbus koku minimālajā sakņu aizsardzības zonā veikt ar rokām, izmantojot parasto lāpstu vai gaisa lāpstu (airspade), pēc iespējas vairāk saglabājot visas koka saknes. Ja tomēr kādu no saknēm nav iespējams saglabāt, tad tās jānozāģē (saknes, kuru diametrs pārsniedz 1cm) vai smalkākās saknes jāpiegriež ar dārza šķērēm. Aizliegts saknes raut, plēst vai citādi mehāniski bojāt. Nedrīkst pieļaut atrakto sakņu iekalšanu. Sausā laikā atraktās saknes mitrina un piesedz.
- f) Saglabājamie koki norobežojami ar individuālajiem koku aizsardzības vairogiem vai/un pagaidu koka žogu. Individuālie koku aizsardzības vairogi uzstādāmi vismaz 2,5m augstumā. Ap kokiem spirālveidā

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

novieto gofrēto meliorācijas cauruli (60-80 mm diametrā) vai līdzvērtīgu materiālu, tādējādi nodrošinot sitiena amortizāciju. Cauruli pa perimetru blīvi nosedz ar koka dēļiem, savelkot kopā ar metāla stiepli vai līdzvērtīgu materiālu.

- g) Pagaidu koka žogu uzstāda 2m augstu, norobežojot vismaz kritisko koka sakņu aizsardzības zonu. Vietās kur nav iespējams ievērot kritisko koka sakņu aizsardzības attālumu, žogu uzstāda maksimāli iespējamā attālumā no stumbra. Uz norobežojuma žoga obligāti uzstādāma informatīva zīme ar koku aizsardzības zonas noteikumiem, kā arī soda sankcijām par noteikumu neievērošanu.
- h) Norobežotajās zonās nav pieļaujama transporta un gājēju kustība. Norobežotajās zonās un minimālajās aizsardzības zonās aizliegts veidot materiālu novietnes.
- i) Būvniecības laikā saudzēt koku zarus, kas stiepjas ārpus norobežotās aizsardzības zonas.
- j) Labiekārtojuma darbus norobežotajā zonā veikt sertificēta arborista klātbūtnē.
- k) Visus darbus koku tuvumā (rakšanas darbus jebkurā no koku sakņu aizsardzības zonām, kā arī koku vainaga kopšanu) atļauts veikt sertificētam arboristam – kokkopim. Būvdarbu laikā veikt regulāru koku stāvokļa apsekošanu, piesaistot sertificētu arboristu, ja būvniecības darbi tiek veikti saglabājamo koku aizsardzības zonā.
- l) Pēc būvniecības darbu pabeigšanas jāizvērtē nepieciešamība veikt atkārtotu koku vainaga sakopšanu, jo būvniecības darbu laikā nereti tiek aizlauzti zari.

Ainavu arhitekts Ģirts Runis

sertif.nr. 58-2013

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālpārplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

Pielikums Nr.1. Esošās situācijas fotofiksācija



Fotofiksācija Nr. 1 Turaidas un Jūras ielas krustojums skatā uz Dzintaru koncertzāli, gājēju promenādi un jūru. Saskaņā ar pētāmā objekta teritorijas esošo apbūvi.



Fotofiksācija Nr. 2 Skats no Jūras ielas. Priekšplānā zemes gabals Jūras ielā 61 un esošā apbūve.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.



Fotofiksācija Nr. 3 Dzintaru koncertzāle kā viens no enkurobjektiem pilsētā. Atrodas pretī zemes gabalam Turaidas ielā 2



Fotofiksācija Nr. 4 Skats uz objekta teritoriju no Turaidas ielas uz teritorijā esošo apbūvi, kas netiek izmantota. Esošā iebrauktuve atrodas blakus zemes gabalā.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.



Fotofiksācija Nr. 5 Skats uz objekta teritoriju no Turaidas ielas uz teritorijā esošo apbūvi – kafējnicu, veikals un publiskās tualetes



Fotofiksācija Nr. 6 Skats uz teritoriju. Zemes gabala meža daļa daļēji nožogota ar metāla žogu. Attēlā redzamas iestaigāta taciņa. Daļēji saskatāma arī Lapene, taču teritorija diez gan aizaugusi, tādēļ Lapeni grūti pamanīt. Teritorijas reljefs ir augstāks par Turaidas ielu - veidotas akmens atbalsta sienas.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.

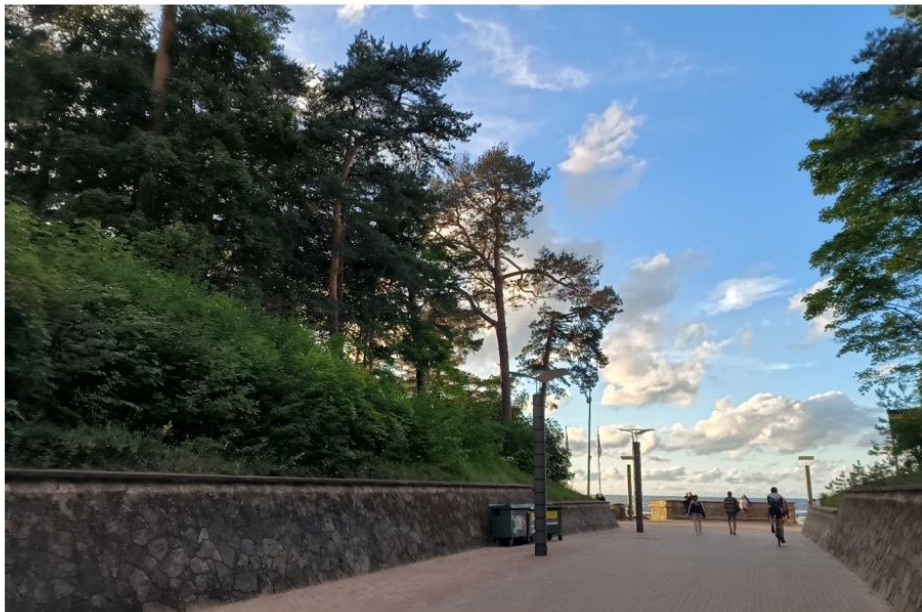


Fotofiksācija Nr. 7 Skats no Turaidas ielas uz objektā esošo arhitektūras pieminekli Lapeni. Esošajā situācijā nav labiekārtota piekļuve Lapenei, teritorija ir diez gan aizaugusi, taču apsekojot teritoriju secināts, ka iestaigātas vairākas taciņas.



Fotofiksācija Nr. 8 Skats uz objekta meža teritoriju. Kopumā teritorijas daļa no veikala līdz jūrai ir nekopta un aizaugusi. Laika gaitā izveidojies biežāks pamežs, sasējušies koki un krūmi. Vietām iestaigātas vairākas taciņas uz Lapeni un jūru, no kā var secināt, ka Lapeni atpūtai izmanto cilvēki. Reljefs diez gan stāvs. Teritorijā lielākie un ainaviski vērtīgākie koki galvenokārt ir priedes, kļavas. Esošā teritorijā vizuāli aizaugusi un nekopta. Rada nedrošības sajūtu, jo nav pārskatāma.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālpārplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.



Fotofiksācija Nr. 9 Skats no Turaidas ielas uz jūru. Kreisajā pusē objekta teritorija ar atbasta sienu.



Fotofiksācija Nr. 10 Skats no Turaidas ielas gala skatu platformas uz objekta teritoriju. Saglabājot esošo meža teritoriju, jaunbūvējamās ēkas apjoms no pludmales zonas būs pamanāms minimāli vai vispār nebūs redzams. Taču iztīrot pamežu teritorija būs pārredzamāka.

Sertificēta ainavu arhitekta atzinums detālpārplānojumam Turaidas ielā 2, Jūrmalā.



Fotofiksācija Nr. 11 Skats uz objekta meža teritoriju no pludmales.

4.7. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums

Visu inženiertīklu izbūves un pārbūves nepieciešamība, izvietojums un pieslēgumi jāprecizē būvprojektu izstrādes ietvaros, paredzot gan tehniski, gan ekonomiski izdevīgākos risinājumus. Pirms būvprojekta izstrādes jāpieprasa inženiertīklu izbūvei nepieciešamos atbildīgo institūciju tehniskos noteikumus. Veicot ēku projektēšanu un būvniecību, kā arī izbūvējot jaunas inženierkomunikācijas jāievēro Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumus Nr. 574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums””, kā arī citi spēkā esošie Latvijas būvnormatīvi un standarti.

Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijā un teritorijai pieguļošajās Turaidas ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši SIA „TET” elektroniskie sakaru tīkli.

Detālplānojuma 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.

Detālplānojuma teritorijā atbilstoši AS „Sadales tīkls” tehniskajiem noteikumiem atrodas esoši AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti: esoša 0.4kV elektropārvades līnija un sadalnes.

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.

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 ņemams 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” 25.08.2022. izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr.15.1-2/3539 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. Detālplānojuma 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 detālplānojuma teritorijā jāizbūvē saskaņā ar atbilstoši normatīvajiem aktiem izstrādātiem tehniskajiem projektiem un SIA „Jūrmalas Ūdens” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

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 detālplānojuma 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. Jaunu lietus ūdens savākšanas un novadīšanas ierīkošanas nepieciešamība un risinājumi jānosaka būvprojektēšanas posmā, atkarībā no plānoto ēku un objektu izvietojuma, kā arī labiekārtojuma dizaina.

Detālplānojuma teritorijā ir svarīgi veidot lokālus ūdens uzkrāšanas un novadīšanas risinājumus, lai nodrošinātu efektīvu ūdens apsaimniekošanu. Šie risinājumi var ietvert dažādas iniciatīvas, kas ietver teritorijas labiekārtojumā integrētas lietus novadīšanas sistēmas. Piemēram, var izveidot speciālas kanalizācijas sistēmas, kas novada lietussūdeni uz iekārtām, kur tas var tikt izmantots teritorijas laistīšanai vai ēku tehniskajām vajadzībām. Turklāt, ir vērts uzlabot ūdens infiltrāciju augsnē, izmantojot tādus zemes segumus kā bruģis vai porasfalts. Šie zemes segumi ir caurlaidīgi lietus sūneņiem, un ļauj ūdenim nokļūt zemē, kur tas var tikt uzsūknēts un izmantots vietējo augu dzīvībai. Lai veidotu šādus risinājumus, ir nepieciešama atbilstoša infrastruktūra, kas ietver lietussūdeņu savākšanas un uzglabāšanas sistēmas, kā arī inženiertehniskos risinājumus, kas palīdz uzlabot ūdens infiltrāciju. Labākie risinājumi izvērtējami turpmākajā projektēšanas gaitā. Nodrošinot efektīvāku un ilgtspējīgu ūdens apsaimniekošanu teritorijā, tiks nodrošināta ilgtspējīga resursu izmantošana. Tādējādi tie veicina dabisku vides aizsardzību un veicina dzīvotspējīgu un ilgtspējīgu teritorijas attīstību.

Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus SIA “Jūrmalas Siltums” apgādes zonas. Plānojot teritorijas attīstību siltumapgāde risināma individuāli, izvērtējot ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Siltumapgādei iespējams izmantot gāzes apkuri, vai arī citus alternatīvus, ilgtspējīgus un videi draudzīgus siltumenerģijas ieguves un nodrošinājuma risinājumus (piemēram, saules paneļu izvietojums uz ēku jumtiem), jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas.

4.8. Aizsargjoslas

Detālplānojuma teritorijā aizsargjoslas un citi aprobežojumi ir noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citu normatīvu aktu prasībām. Detālplānojuma teritorijas galvenie aprobežojumi noteikti un attēloti grafiskās daļas kartē “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

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

Lokālplānojuma teritoriju skar šādas aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (kods- 7311010100);
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (kods – 7311010300);
- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti (kods – 7314010602);
- Vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti ēkai ar kadastra apzīmējumu 13000091804 004 (kods – 7314010105).
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu sarkanā līnija (kods - 7312030100);
- būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (kods - 7313090100).

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.

Lokālplānojuma 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 lokālplānojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punkti un atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes sniegtajai pieejamai informācijai teritorijā neatrodas vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.

4.9. Priekšlikums sabiedriskās tualetes novietojumam ārpus detālplānojuma teritorijas

Atbilstoši Darba uzdevuma 7.5.5. punkta prasībām detālplānojuma risinājums sniedz priekšlikumu Detālplānojuma teritorijā esošās Pašvaldībai piederošās būves (sabiedriskā tualete) pārvietošanai ārpus detālplānojuma teritorijas. Kā priekšlikums sabiedriskās tualetes izvietojumam varētu būt Pašvaldībai iederošajā zemes vienībā Dzintaru prospektā 1, Jūrmalā. Zemes vienība atrodas uz DA no detālplānojuma teritorijas. Šajā zemes gabalā atrodas labiekārtota pilsētas parka teritorija ar nelielu autostāvvietu pie Dzintaru prospekta. Parkā teritorijā atrodas vasaras kafejnīcas paviljons, bijušais minerālūdens paviljons. Turklāt pilsētas parka zona ir viegli sasniedzama un ērti caurstaigājama ikdienā. Šis izvietojuma priekšlikums radītu arī papildu infrastruktūru un sniegtu labumu pilsētas parka apmeklētājiem, kas, savukārt, veicinātu parka populārāku izmantošanu un viesu apmierinātību. (priekšlikumu skatīt 48.attēls).

Tualešu izbūve īstenojama pa detālplānojuma attīstītāja līdzekļiem. Detālplānojuma teritorijas attīstītājs vienojas ar Pašvaldību par plānotās būves izvietojuma vietu. Plānotās būves izbūves secību atrunā administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu.



48. attēls. Priekšlikums sabiedriskās tualetes novietojumam ārpus detālpārplānojuma teritorijas Dzintaru prospektā 1



49. attēls. Sabiedriskās tualetes vizualizācijas priekšlikums. (Skats Nr.1 no 48. attēla)



50. attēls. Sabiedriskās tualetes vizualizācijas priekšlikums. (Skats Nr.2 no 48. attēla)



51. attēls. Sabiedriskās tualetes vizualizācijas priekšlikums. (Skats Nr.3 no 48. attēla)

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA

Detālplānojuma īstenošanas kārtību nosaka, balstoties uz izstrādāto būvprojektu un saskaņā ar šo detālplānojumu, ņemot vērā Administratīvā līguma nosacījumus. Attiecīgi detālplānojuma risinājumus ir atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām, tāpat ēku atļauts nodot ekspluatācijā vienlaicīgi vai pa būvniecības kārtām..

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, teritorijā jāveic inženierizpētes darbi, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.