



# LOKĀLPLĀNOJUMS

ZEMESGABALAM DUBULTU PROSPEKTĀ 101, JŪRMALĀ

## PASKAIDROJUMA RAKSTS

Ierosinātāji: D101 Investment SIA

reģ. Nr. 40203365926

Vīlandes iela 1-12, Rīga, LV-1010

D101 CAPITAL SIA

reģ. Nr. 40203366230

Vīlandes iela 1-12, Rīga, LV-1010

Izstrādātājs: Layout17 SIA

reģ. Nr. 40203071205

Brīvības iela 111-44, Rīga, LV-1001

## LOKĀLPĀRVALDES SASTĀVS

<b>Paskaidrojuma raksts</b>	Lokālpārvaldes izstrādes pamatojums
	1. Esošās situācijas apraksts
	2. Plānošanas ietvars
	3. Lokālpārvaldes risinājumi Pielikumi
<b>Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi</b>	
<b>Grafiskā daļa</b>	1. Topogrāfiskais plāns
	2. Esošā teritorijas izmantošana un esošie nekustamā īpašuma izmantošanas apgrūtinājumi
	3. Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana un nekustamā īpašuma izmantošanas apgrūtinājumi
	4. Lokālpārvaldes teritorijas apbūves vizuālās ietekmes uz pludmali izpēte
<b>Pārskats par Lokālpārvaldes izstrādi</b>	1. Lokālpārvaldes izstrādes gaitas apraksts
	2. Elektroniski parakstīto pilnvaru izdrukas
	3. Nekustamā īpašuma dokumentācija
	4. Jūrmalas domes lēmums par Lokālpārvaldes izstrādes uzsākšanu un darba uzdevums
	5. Paziņojumi par Lokālpārvaldes izstrādes uzsākšanu
	6. Institūciju nosacījumi
	7. Institūciju lēmumi par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūru
	8. Pielikumi

## PASKAIDROJUMA RAKSTA SATURS

Lietotie saīsinājumi .....	4
Lokālpārvaldības izstrādes pamatojums .....	5
1. Esošās situācijas apraksts .....	7
1.1. Teritorijas vispārīgs raksturojums .....	7
1.1.1. Teritorijas novietojums un iedzīvotāju skaits .....	7
1.1.2. Satiksmes infrastruktūra .....	8
1.1.3. Sociālās infrastruktūras nodrošinājums .....	10
1.1.4. Teritorijas īpašumu struktūra un esošā izmantošana .....	10
1.1.5. Esošie nekustamā īpašuma izmantošanas apgrūtinājumi .....	12
1.1.6. Teritorijas vēsturiskā attīstība .....	13
1.1.7. Ainava un apbūves struktūra .....	16
1.2. Vides apstākļu raksturojums .....	19
1.2.1. Reljefs, ģeotehniskie un hidroloģiskie apstākļi .....	19
1.2.2. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un objekti .....	20
1.2.3. Gaisa kvalitāte .....	20
1.2.4. Trokšņa līmenis .....	20
1.2.5. Piesārņotas un potenciāli piesārņotas teritorijas .....	21
1.3. Inženiertīklu nodrošinājums .....	21
1.3.1. Ūdensapgāde, sadzīves un lietus notekūdeņu kanalizācija .....	21
1.3.2. Elektroapgāde .....	22
1.3.3. Elektronisko sakaru tīkli .....	23
1.3.4. Gāzes apgāde .....	23
1.3.5. Siltumapgāde .....	24
2. Plānošanas ietvars .....	25
2.1. Teritorijas attīstības vadlīnijas saskaņā ar Jūrmalas attīstības stratēģiju (2010-2030) .....	25
2.2. Attīstības tendences tuvākajā apkārtnē .....	28
3. Lokālpārvaldības risinājumi .....	30
3.1. Teritorijas attīstības koncepcija .....	30
3.1.1. Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršotās pārbūves projekta risinājumi .....	30
3.1.2. Inženiertīklu nodrošinājums .....	31
3.1.3. Sociālās infrastruktūras nodrošinājums .....	32
3.1.4. Zemes ierīcība .....	33
3.2. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana .....	33
3.3. Lokālpārvaldības realizācijas vizuālā ietekme uz vidi .....	35
Pielikumi .....	40

## LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

- BIS – Būvniecības informācijas sistēma
- CSP – Centrālā statistikas pārvalde
- JAS – Jūrmalas attīstības stratēģija (2010-2030)
- Jūrmalas TP – Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums, apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. saistošajiem noteikumiem Nr. 42 *“Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”* ar grozījumiem, kas 24.03.2016. apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr. 8 *“Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”*
- LAS – Latvijas augstumu sistēma
- LĢIA – Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra
- LNB – Latvijas Nacionālā bibliotēka
- Lokālplānojums – lokālplānojums zemesgabalam Dubultu prospektā 101 (kadastra Nr. 1300 012 1303), Jūrmalā
- LVĢMC – Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs
- Pārbūves projekts – Lokālplānojuma teritorijā esošo ēku, pansionāta un saimniecības korpusa, vienkāršotās pārbūves projekts *“Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršota pārbūve”* (BIS lietas Nr. BIS-BL-638096-17906)
- TAPIS – Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēma
- TIAN – teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

## LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS

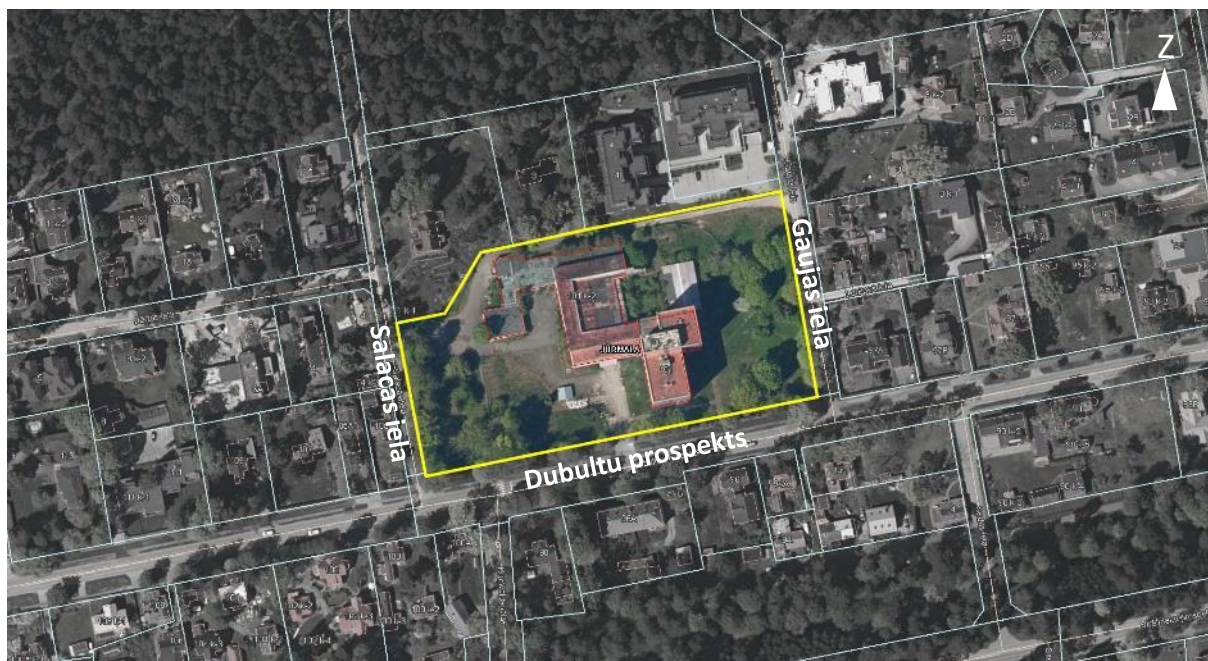
Lokālplānojuma izstrāde uzsākta, pamatojoties uz nekustamā īpašuma Dubultu prospektā 101 (kadastra Nr. 1300 012 1303), Jūrmalā, īpašnieku D101 Investment SIA (reģ. Nr. 40203365926) un D101 CAPITAL SIA (reģ. Nr. 40203366230) pilnvarotā pārstāvja Layout17 SIA (reģ. Nr. 40203071205) 2022. gada 12. jūlija iesniegumu (reģistrācijas Nr. 1.1-37/22S-12561), iesniegumam 2022. gada 18. oktobrī pievienoto pielikumu par attīstības ieceri (reģistrācijas Nr. 1.1-37/22S-17821) un Jūrmalas domes 2022. gada 24. novembra lēmumu Nr. 545 *“Par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dubultu prospektā 101, Jūrmalā, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā”*.

### Lokālplānojuma mērķis

Lokālplānojuma mērķis ir veikt izmaiņas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 *“Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”* ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 8 *“Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”* (turpmāk – Teritorijas plānojums), lai grozītu un detalizētu Teritorijas plānojuma nosacījumus zemesgabalā Dubultu prospektā 101, Jūrmalā, pašreizējā funkcionālā zonējuma *“Publiskās apbūves teritorijas (P47)”* vietā nosakot Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju ar nolūku zemesgabalā īstenot daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūvi, pārbūvējot tajā esošo daudzstāvu ēku.

### Lokālplānojuma teritorija

Lokālplānojuma teritoriju 15 042 m<sup>2</sup> platībā veido nekustamais īpašums Dubultu prospektā 101 (kadastra Nr. 1300 012 1303), Jūrmalā, Pumpuros, kvartālā starp Dubultu prospektu, Gaujas ielu un Salacas ielu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu Lokālplānojuma teritorija atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P47), vietējas nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.



1. att. Lokālplānojuma teritorijas atrašanās vieta, pamatne: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

### **Lokālpārplānojuma izstrādes uzdevumi**

1. Izvērtēt iespēju veikt izmaiņas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā, grozot funkcionālo zonējumu zemesgabalam Dubultu prospektā 101, Jūrmalā, un izvērtējot teritorijas apbūves ieceri.
2. Lokālpārplānojuma sastāvā veikt vizuālās ietekmes analīzi, ietverot plānotā objekta\* attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem.

\* Plānotā objekta risinājumi detalizēti ir izstrādāti Pārplānošanas projekta ietvaros (skatīt paskaidrojuma raksta pielikumos).

## 1. ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS

### 1.1. TERITORIJAS VISPĀRĪGS RAKSTUROJUMS

#### 1.1.1. Teritorijas novietojums un iedzīvotāju skaits

Lokālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, apm. 250 m attālumā no Rīgas līča krasta. Jūrmalas pilsētai ir raksturīga izteikti lineāra pilsētībūvnieciskā struktūra, un Jūrmalas pilsētas administratīvās teritorijas robežas gar Rīgas līča krastu stiepjas apm. 24,5 km garumā no Lielupes ietekas Rīgas līcī austrumos līdz Jaunkemeriem rietumos, bet Lokālplānojuma teritorija atrodas šīs administratīvās teritorijas vidusdaļā, kurā ir labi attīstīta gan tehniskā, gan sociālā infrastruktūra.



2. att. Lokālplānojuma teritorijas atrašanās vieta, attēla pamatne: OpenStreetMap

Pēc CSP eksperimentālās statistikas datiem (datubāze RIG010) uz 2023. gada sākumu Jūrmalā ir dzīvojuši 50 842 iedzīvotāji, turklāt kopš 2018. gada iedzīvotāju skaits Jūrmalā katru gadu ir pieaudzis (skatīt 1. tabulu).

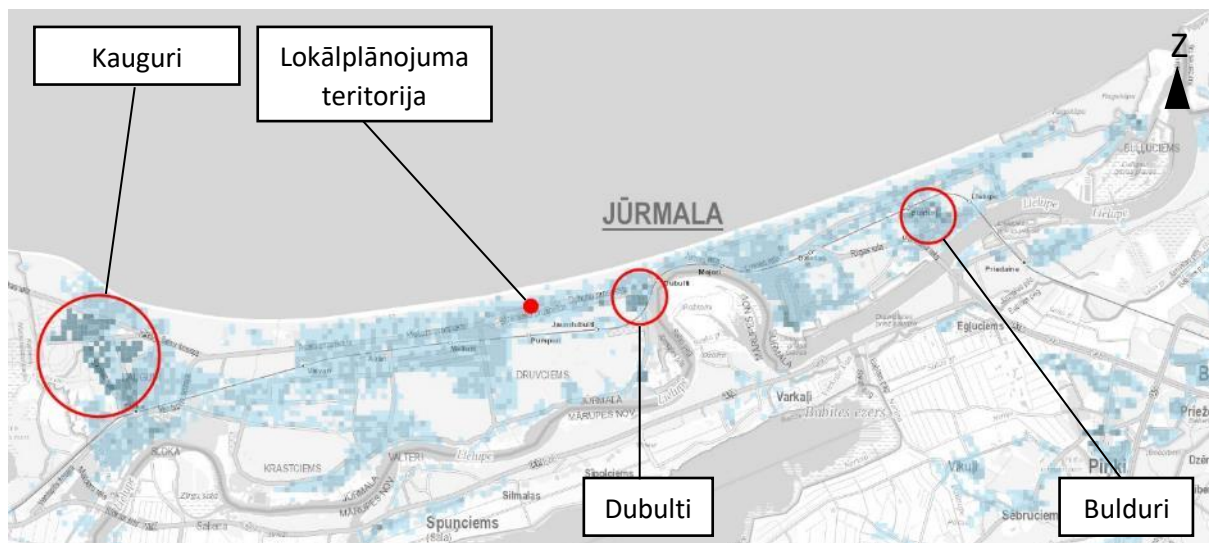
1. tabula  
iedzīvotāju skaits un tā izmaiņas Jūrmalas pilsētā  
(sarkana krāsa – iedzīvotāju skaits pret iepriekšējo statistikas datu periodu ir samazinājies;  
zaļa krāsa – iedzīvotāju skaits pret iepriekšējo statistikas datu periodu ir palielinājies),  
CSP datubāze RIG010

	2000	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
iedzīvotāju skaits	55 814	49 247	48 660	49 093	49 322	49 685	49 861	50 190	50 842

Vērtējot pēc iedzīvotāju skaita, Jūrmalas pilsētā izceļami trīs attīstības centri – Kauguri, Dubulti un Bulduri – starp kuriem visapdzīvotākais centrs ir Kauguri (skatīt 3. att.). Pretstatā lielākajai daļai Jūrmalas pilsētas teritorijas, kurai ir raksturīga vēsturiski iedibināta vasarnīcu un savrupmāju apbūve, minētajiem trīs centriem raksturīga daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku apbūves klātbūtne, kas ir jo īpaši izteikta



Kauguros, bet mazākā mērā arī Dubultos un Bulduros. Protams, daudzstāvu daudzīvokļu ēku apbūve nelielā skaitā sastopama arī citās Jūrmalas pilsētas daļās.



3. att. Iedzīvotāju skaits Jūrmalā, attēlots režģī ar precizitāti 1 ha, oficiālās statistikas portāls geo.stat.gov.lv

Lokālpārveidojuma teritorija atrodas vidēji blīvi apdzīvotā Jūrmalas pilsētas daļā – Pumpuros – kur ar atsevišķiem izņēmumiem dominē savrupmāju apbūve, bet apm. 2 km attālumā no Lokālpārveidojuma teritorijas atrodas viens no trīs minētajiem pilsētas attīstības centriem – Dubulti.

#### 1.1.2. Satiksmes infrastruktūra

Caur lielāko daļu Jūrmalas pilsētas teritorijas virzās viena izteikta autotransporta maģistrāle, kas savieno valsts galveno autoceļu A10 Rīga – Ventspils Jūrmalas pilsētas austrumos ar valsts reģionālo autoceļu P128 Sloka – Talsi Jūrmalas pilsētas rietumos (4. att.).



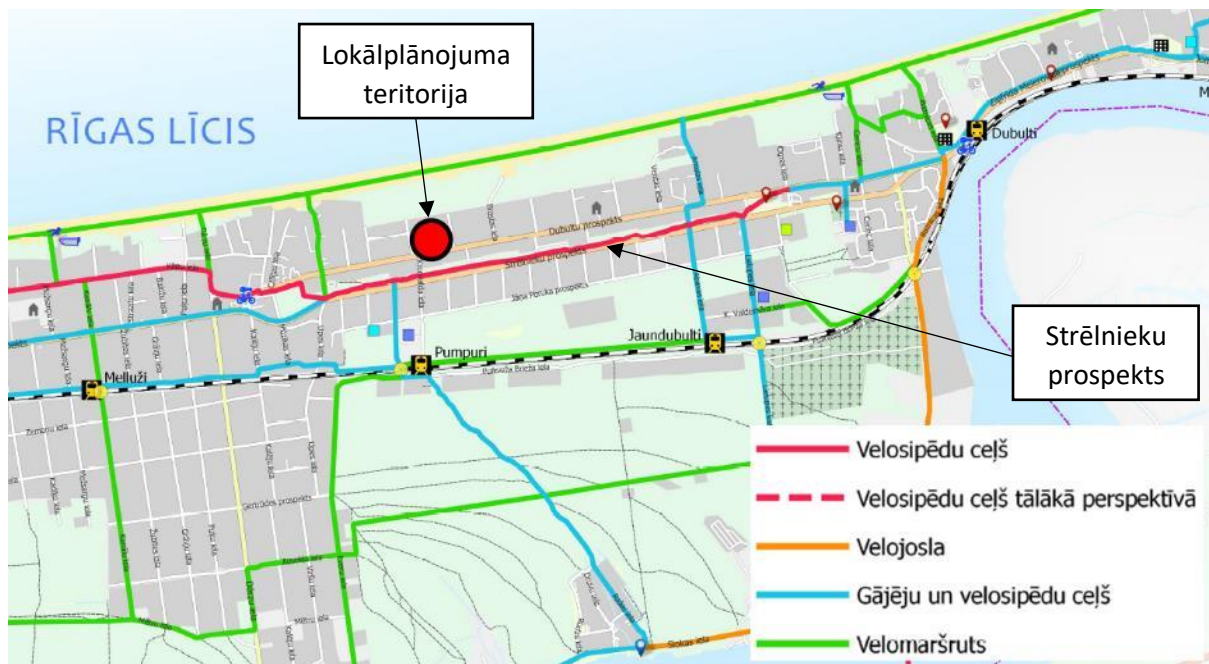
4. att. Galvenās transporta maģistrāles Jūrmalas pilsētā, pamatne: OpenStreetMap

Posmā starp Jaundubultiem un Mellužiem, kur atrodas arī Lokālpārveidojuma teritorija, minēto transporta maģistrāli veido divas paralēlas ielas ar vienvirziena satiksmes organizāciju tajās – Dubultu prospektu kustībai no austrumiem uz rietumiem, un Strēlnieku prospektu kustībai pretējā virzienā, no rietumiem uz austrumiem. Lokālpārveidojuma teritorija atrodas Dubultu prospektā. Saskaņā ar Jūrmalas TP 11. pielikumu “Īpašā režīma zona transportlīdzekļu iebraukšanai” Lokālpārveidojuma teritorija atrodas īpašajā režīma zonā, kurā sezonāli tiek noteikta maksa par transportlīdzekļu iebraukšanu.



Tieši līdzās Lokālplānojuma teritorijai atrodas autobusu pietura "Pumpuri", gar kuru kursē 4. maršruta autobuss, kurš kursē starp Bulduriem Jūrmalas pilsētas austrumos un Kauguriem Jūrmalas pilsētas rietumos. Minētais autobuss pieturā "Pumpuri" darba dienās pietāj, vidēji, četras reizes stundā. Apm. 500 m attālumā uz dienvidiem no Lokālplānojuma teritorijas atrodas arī dzelzceļa stacija "Pumpuri", caur kuru virzās dzelzceļa līnija Rīga – Tukums, un kurā vilciens braukšanai abos virzienos darba dienās pietāj, vidēji, vienu līdz divas reizes stundā. Līdz ar to secināms, ka Lokālplānojuma teritorijas sasniedzamība ar sabiedrisko transportu ir vērtējama kā ļoti laba.

Jūrmalas pilsētai 2016. gadā ir izstrādāts tematiskais plānojums "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija", saskaņā ar kuru Dubultu prospektu nav paredzēts iekļaut velomaršrutu tīklā, bet tuvākais veloceļš atrodas Strēlnieku prospektā (5. att.).



5. att. Plānotā velosatiksmes infrastruktūra Lokālplānojuma teritorijas apkārtnē, Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija, SIA "METRUM"

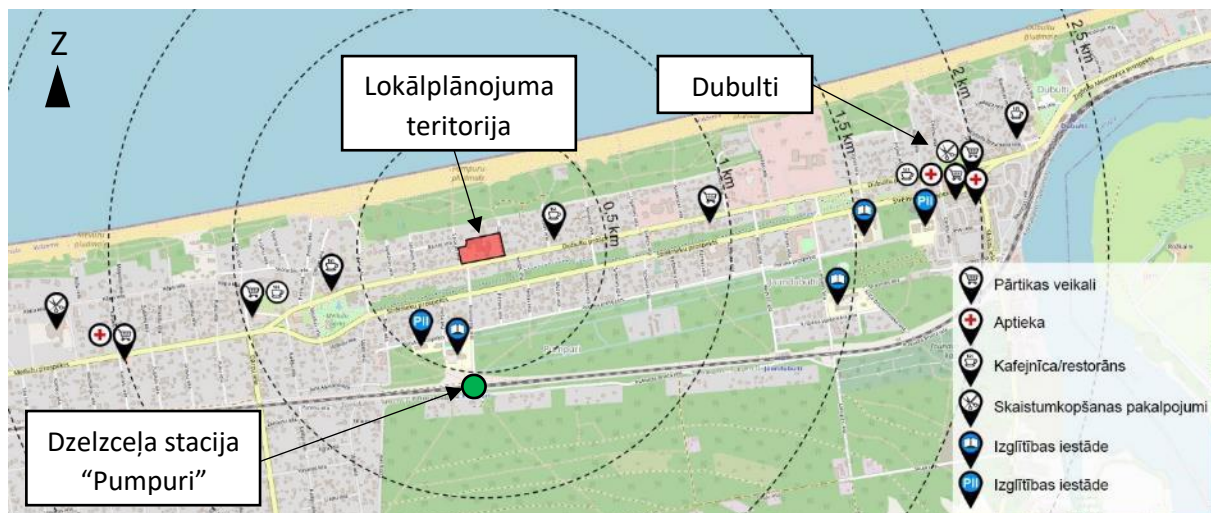


6. att. Dubulti prospekts līdzās Lokālplānojuma teritorijai (pa labi), Google Street View (uzņemts 2023. g.)

Esošajā situācijā piekļuve Lokālpārplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Dubultu prospekta (6. att.), Salacas ielas un Gaujas ielas. Satiksmes infrastruktūra Lokālpārplānojuma teritorijai piegulošajās ielās ir apmierinošā stāvoklī un Lokālpārplānojuma ieceres īstenošanai būtiski uzlabojumi nav nepieciešami.

### 1.1.3. Sociālās infrastruktūras nodrošinājums

Kā jau tika minēts 1.1.1. nodaļā “Teritorijas novietojums un iedzīvotāju skaits”, Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas vidusdaļā, Pumpuros, kurā ir labi attīstīta tehniskā un sociālā infrastruktūra, bet tikai apm. 2 km attālumā uz austrumiem no Lokālpārplānojuma teritorijas atrodas viens no trīs lielākajiem Jūrmalas pilsētas attīstības centriem ar plašu pakalpojumu klāstu – Dubulti (7. att.).



7. att. Galvenie sociālās infrastruktūras un pakalpojumu centri Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē, avots: Google Maps, Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības mājas lapa, pamatne: OpenStreetMap

Kā redzams 7. attēlā, liela daļa būtiskāko pakalpojumu, t. sk. pirmsskolas izglītības iestāde “Namiņš” un Jūrmalas Pumpuru vidusskola, ir pieejami 0,5 līdz 1 km rādiusā – gājiena attālumā – ap Lokālpārplānojuma teritoriju. Plašāks pakalpojumu klāsts, t. sk. ārstniecības pakalpojumi, ir pieejams Dubultos. Izvērtējot kopējo pakalpojumu klāstu Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē, ir secināms, ka ar esošajiem pakalpojumu centriem ir pietiekami, lai pēc Lokālpārplānojuma ieceres īstenošanas un jaunu iedzīvotāju piesaistīšanas tiem savas dzīves vietas tuvumā tiktu nodrošināta iespēja saņemt visus pirmās nepieciešamības pakalpojumus. Lai izmantotu pakalpojumus, kas nav pieejami vietējā mērogā, ir iespējams izmantot esošos sabiedriskā transporta savienojumus – autobusu, kas kursē tieši gar Lokālpārplānojuma teritoriju, lai nokļūtu citās Jūrmalas pilsētas daļās, vai arī dzelzceļa staciju “Pumpuri”, lai pārvietotos Jūrmalas pilsētas ietvaros vai ārpus tās.

### 1.1.4. Teritorijas īpašumu struktūra un esošā izmantošana

Lokālpārplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība 15 042 m<sup>2</sup> platībā ar kadastra apz. 1300 012 1303. Uz zemes vienības atrodas viena ēka, kura esošajā situācijā netiek ekspluatēta un kuru veido divi savstarpēji sabloķēti ēkas korpusi:

- pansionāts (kad. apz. 1300 012 130 3001) ar kopējo būves platību 5558,2 m<sup>2</sup>;
- saimniecības korpus (kad. apz. 1300 012 130 3002) ar kopējo būves platību 2123 m<sup>2</sup>.

Lokālpārplānojuma teritorija robežojas ar sešām zemes vienībām, no kurām trīs ir pašvaldības ielu teritorijai izdalītie zemesgabali, bet pārējās trīs zemes vienībās atrodas dzīvojamā apbūve (8. att., 2. tab.).





8. att. Lokālplānojuma teritorijas un kaimiņu zemesgabalu īpašumu struktūra (skat. kopā ar 2. tabulu), dzeltenā kr. – Lokālplānojuma teritorijas robeža; zilā kr. – pašvaldībai piederošie zemesgabali, Valsts zemes dienesta ([www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)) dati uz 01.10.2023.

2. tabula

Lokālplānojuma teritorijas un kaimiņu zemesgabalu īpašumu piederība, zemes lietošanas veids un nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM), Valsts zemes dienesta ([www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)) dati uz 01.10.2023.

Nr. p.k.	Kadastra apzīmējums	Adrese	Platība, ha	Piederība	Zemes lietošanas veids, ha	NĪLM*
1	13000121303	Dubultu prospekts 101	1,5042	Lokālplān. ierosinātais	Pārējās zemes platība: 1,5042	0801
2	13000120045	Gaujas iela 4	0,2585	Jaukta statusa kopīpašums	Zemes zem ēkām: 0,2585	0801
3	13000120110	Salacas iela 3	0,2309	Fiziska persona	Mežu platība: 0,1100 Zemes zem ēkām: 0,1172 Zemes zem ceļiem: 0,0037	0601
4	13000121301	Salacas iela 1	0,3609	Fiziska persona	Mežu platība: 0,1200 Zemes zem ēkām: 0,1787 Zemes zem ceļiem: 0,0232 Pārējās zemes platība: 0,0390	0601
5	13000120037	Salacas iela	0,2627	Pašvaldībai piekritīgā zeme	Pārējās zemes platība: 0,2627	1101
6	13000121716	Dubultu prospekts	1,4116	Pašvaldība	Zemes zem ceļiem: 1,4116	1101
7	13000121304	Gaujas iela	0,5577	Pašvaldība	Mežu platība: 0,2000	0501
					Zemes zem ceļiem: 0,3577	1101

\* 0501 – dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa

0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve

0801 – komercdarbības objektu apbūve

1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā

Lokālpārvaldības teritorijas tuvāko apkārtni apm. 500 m rādiusā ar atsevišķiem izņēmumiem veido vienmērīga dzīvojamo ēku apbūve, ko, lielākoties, veido savrupmājas, bet atsevišķos zemesgabalos – arī daudzdzīvokļu ēkas/viesu mājas. Apkārtne kopumā nav novērojama jaukta tipa apbūve vai citu ar dzīvojamo funkciju nesaistītu objektu klātbūtne, taču dzīvojamo funkciju papildina plašas apstādījumu teritoriju un mežu platības, kas atrodas starp Lokālpārvaldības teritoriju un Rīgas līci uz ziemeļiem, kā arī starp Dubultu prospektu un Strēlnieku prospektu.

### 1.1.5. Esošie nekustamā īpašuma izmantošanas apgrūtinājumi

Pēc Valsts zemes dienesta rīcībā esošās informācijas Lokālpārvaldības teritorijā ir noteikti pieci nekustamā īpašuma apgrūtinājumi (skat. 3. tabulu).

3. tabula  
Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi Lokālpārvaldības teritorijā pēc Valsts zemes dienesta datiem,  
Valsts zemes dienesta ([www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)) dati uz 02.05.2023.

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Apgrūtinājuma nosaukums/apraksts	Apgr. klasifikācijas kods	Apgr. platība, ha
1	03.12.1999.	Izmāt zemesgabala 0.138 d.d.2079 kv.m platībā apbūves īpašniekam	061001	0,0000
2	03.12.1999.	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	7311010100	1,5042
3	03.12.1999.	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju	061001	0,0000
4	09.06.2000.	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	140101	1,5042
5	17.05.2001.	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100	0,0301

Lokālpārvaldības izstrādes ietvaros ir aktualizēta informācija par Lokālpārvaldības teritorijā esošajiem nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem, balstoties uz Lokālpārvaldības teritorijas topogrāfisko plānu mērogā 1:500, kā arī TAPIS pieejamo informāciju, un tie ir:

1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija, vienotais apgrūt. kods: 7311010300;
2. Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti, vienotais apgrūt. kods: 7314010603;
3. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija, vienotais apgrūt. kods: 7312030100;
4. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, vienotais apgrūt. kods: 7312040100;
5. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, vienotais apgrūt. kods: 7312050201;
6. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu, vienotais apgrūt. kods: 7312050300;

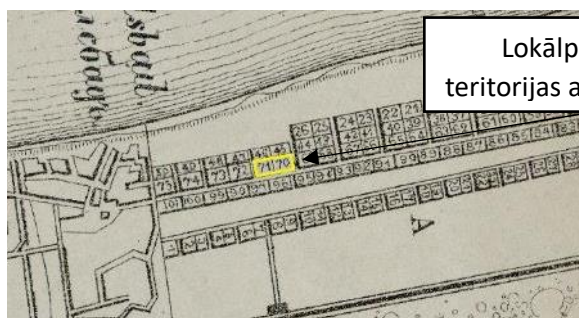
7. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju, vienotais apgrūts kods: 7312050500;
8. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, vienotais apgrūts kods: 7312050601;
9. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, vienotais apgrūts kods: 7312010101;
10. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, vienotais apgrūts kods: 7312010300;
11. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem, vienotais apgrūts kods: 7312080101.

Jūrmalas TP ietvaros, kā arī TAPIS Lokālpārplānojuma teritorijā norādīta arī stingra režīma aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu, taču Lokālpārplānojuma izstrādes laikā ir veikta attiecīgās ūdens ņemšanas vietas likvidācija, par ko 04.09.2023. sastādīts akts par urbuma DB 6200 likvidāciju un kuru 05.09.2023. ir saskaņojis LVĢMC (skaņojumu skatīt paskaidrojuma raksta pielikumos), tāpēc plānotajā situācijā minētā stingra režīma aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu netiek norādīta.

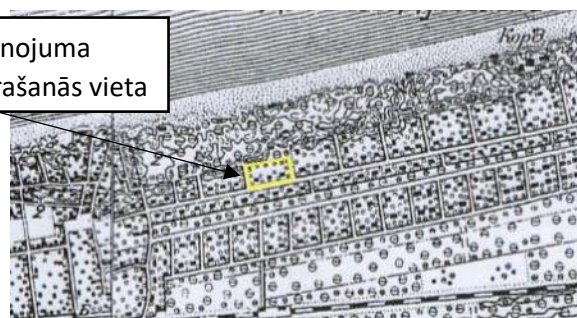
Balstoties uz Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzes informāciju (<http://geodezija.lgia.gov.lv>, skatīts 03.10.2023.), Lokālpārplānojuma teritorijā neatrodas valsts ģeodēziskā tīkla punkti un to aizsargjoslas.

#### 1.1.6. Teritorijas vēsturiskā attīstība

Jūrmalas pilsētas daļas "Pumpuri" attīstība lielā mērā saistīta ar Rīgas – Tukuma dzelzceļa līnijas izveidi. Dzelzceļa līnija atklāta 1877. gadā, un tajā pašā gadā atklāta arī vilciena pietura "Karlsbāde" mūsdienu dzelzceļa stacijas "Pumpuri" atrašanās vietā ([www.jurmala.lv](http://www.jurmala.lv)). Balstoties uz Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnes vēsturisko karšu izpēti (9.-12.att.), secināms, ka 19. gs. gaitā un 20. gs. pirmajā pusē Pumpuros gar Dubultu prospektu un Strēlnieku prospektu vienmērīgi attīstījušies retināta vasarnīcu/savrupmāju apbūve ar lielu apstādījumu platību īpašvaru.



9. att. Vēsturiskā karte, 1879. g., LNB



10. att. Vēsturiskā karte, 1908. g., [vesture.dodies.lv](http://vesture.dodies.lv)



11. att. Vēsturiskā karte, 1937. g., LNB

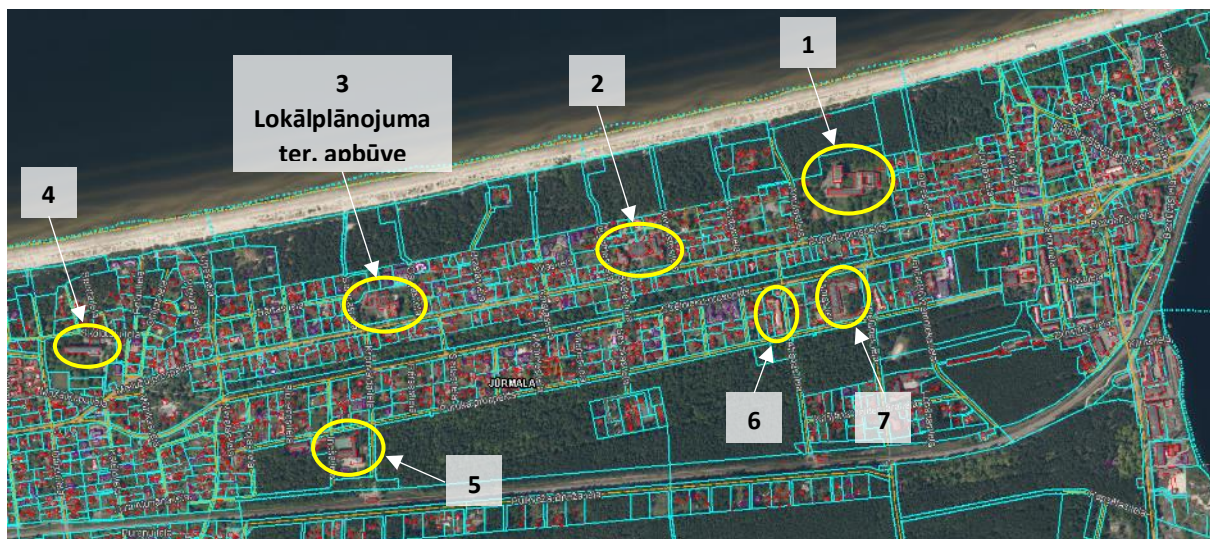


12. att. Vēsturiskā karte, 1986. g., [vesture.dodies.lv](http://vesture.dodies.lv)



Funkcionāli daudzveidīgāka apbūve atradās Mellužos – uz rietumiem no Pumpuriem un Lokālpārplānojuma teritorijas – kur 19. gs. atradās kūrmaija, krogs, tirgus, kalēju darbnīca un veikali ([www.jurmala.lv](http://www.jurmala.lv)). Līdz mūsdienām Mellužu parkā saglabājusies 1938. gadā celtā estrāde. Vēsturiskās apbūves telpiskajam izvietojumam Pumpuros par pamatu ir kalpojis skaidri definētais ielu tīkls un regulārā zemesgabalu struktūra, kas 20. gs. gaitā ir sadrumstalota, veidojot arvien blīvāku apbūvi.

Līdz 20. gs. vidum gar Dubultu prospektu un Strēlnieku prospektu ar atsevišķiem izņēmumiem dominēja vasarnīcu un savrupmāju apbūve. Kā vienu no izņēmumiem var minēt mūsdienu Jūrmalas Pumpuru vidusskolas ēku, kas uzcelta jau 1932. gadā. Apkārtnē apbūvei neraksturīgas ēkas šajā teritorijā sāka celt 20. gs. otrā pusē, sākot ar 20. gs. 70. gadiem. Pumpuru apkārtnē neraksturīgo ēku atrašanās vietu skatīt 13. att., bet informāciju par šīm ēkām un to apbūves parametriem skatīt 4. tabulā.



13. att. Ēkas Dubultu pr. un Strēlnieku pr. apkārtnē, kuru apbūves laukums un/vai stāvu skaits ievērojami pārsniedz vēsturiski iedibinātos savrupmāju/vasarnīcu apbūves rādītājus, [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

4. tabula  
Informācija par 13. att. norādītajām ēkām Dubultu pr. un Strēlnieku pr. apkārtnē  
informācijas avots: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

Nr. p.k.	Adrese, ēkas nosaukums, funkcija	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	Virszemes stāvu skaits	Zemes vienības platība, m <sup>2</sup>
1	Dubultu pr. 51, dzīvojamā, bij. sanatorija/viesnīca, šobrīd netiek ekspluatēta, tiek izstrādāts lokālpārplānojums	1970	5025,3	10	53 422
2	Dubultu pr. 71, sociālās integrācijas centrs	1986	4761,3	6	15 666
3	Dubultu pr. 101, pansionāts, bij. sanatorija/viesnīca, šobrīd netiek ekspluatēta, Lokālpārplānojuma ter. apbūve	1987	3306,3 (divi korpusi)	10	15 042
4	Mellužu pr. 19, dzīvojamā māja	1987	2485,7	5	21 219
5	Kronvalda iela 8, Jūrmalas Pumpuru vidusskola	1932	2068,1	4	13 939
6	Abavas iela 6, dzīvojamā māja	1990	2485,6	4	5 101
7	Strēlnieku pr. 38, pansionāts	1981	4369,9 (divi korpusi)	2	12 952



Pēdējās desmitgadēs kopš 1990. gadiem Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē ir uzceltas vairākas daudzdzīvokļu ēkas, viesnīcas un atpūtas nami (skatīt 14. un 15. att.). Jaunās ēkas, galvenokārt, ir izvietotas uz pludmales pusi krasta kāpu aizsargjoslas teritorijā. Salīdzinot ar 13. att. un 4. tabulā apskatītajām ēkām, kas celtas 20. gs. 70. līdz 90. gados, jaunāko ēku apjomi ir ievērojami mazāki un tādējādi tie vizuāli mazāk konfliktē ar apkārtnējo vēsturisko apbūvi.



14. att. Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnes ortofoto, 1994.-1999. g., [www.topografija.lv](http://www.topografija.lv)



15. att. Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnes ortofoto, 2019.-2021. g., [www.topografija.lv](http://www.topografija.lv)

Ņemot vērā, ka Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē kopš 1998. g. ir noteikta pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija “*Vaivaru-Asaru-Mellužu-Pumpuru-Jaundubultu vasarnīcu rajons*”, var pieņemt, ka turpmāk tajā netiks attīstīta ar esošo vasarnīcu apbūvi izteikti kontrastējoša apbūve, bet turpmāk attīstot/pārbūvējot 20. gs. otrajā pusē veidoto apbūvi, kura neatbilst apkārtnē dominējošajai vasarnīcu tipa arhitektūrai, ieteicams iespēju robežās samazināt tās vizuālo ietekmi uz vasarnīcu rajonam raksturīgo ainavu.



### 1.1.7. Ainava un apbūves struktūra

Kā jau minēts 1.1.6. nodaļā “Teritorijas vēsturiskā attīstība”, Lokālplānojuma teritorija atrodas vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā “*Vaivaru-Asaru-Mellužu-Pumpuru-Jaundubultu vasarnīcu rajons*”, kas vēsturiski attīstījies kā vasarnīcu, bet 20. gs. gaitā kā savrupmāju, apbūves teritorija. Ar apkārtējo apbūvi visvairāk kontrastējošās ēkas, kuru apbūves laukums un stāvu skaits ievērojami pārsniedz iedibinātos apbūves rādītājus šajā apkārtnē, ir celtas sākot ar 1970. gadu (skat. 13. att. un 4. tabulu), un to starpā ir arī Lokālplānojuma teritorijas apbūve – bijušais pansionāts/viesnīca “Liesma”.

Lokālplānojuma teritorijas tuvākajā apkārtnē – kaimiņu zemes vienībās un zemes vienībās pāri ielai – ar atsevišķiem izņēmumiem dominē viena līdz divu stāvu koka māju apbūve (skat. 16.-21. att.), no kurām lielākā daļa ir būvētas pirms Otrā pasaules kara, turklāt ievērojama daļa no tām – 19. gadsimtā ([www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)). Jaunāko apbūvi Lokālplānojuma teritorijas tuvumā veido divas četrstāvēgas viesu mājas (22. att.), būvētas 2014. gadā, kā arī viena 2021. gadā uzbūvēta savrupmāja (23. att.).



16. att. Apbūve Lorupes ielā, 17.10.2023.



17. att. Apbūve Dubultu prospektā, 17.10.2023.



18. att. Apbūve Dubultu prospektā, 17.10.2023.



19. att. Apbūve Salacas ielā, 17.10.2023.



20. att. Apbūve Salacas ielā, Lokālplānojuma teritorijas kaimiņu zemes vienībā, 17.10.2023.



21. att. Apbūve Dubultu prospektā, pretī galvenajai ieejai uz Lokālplānojuma teritorijas ēku, 17.10.2023.



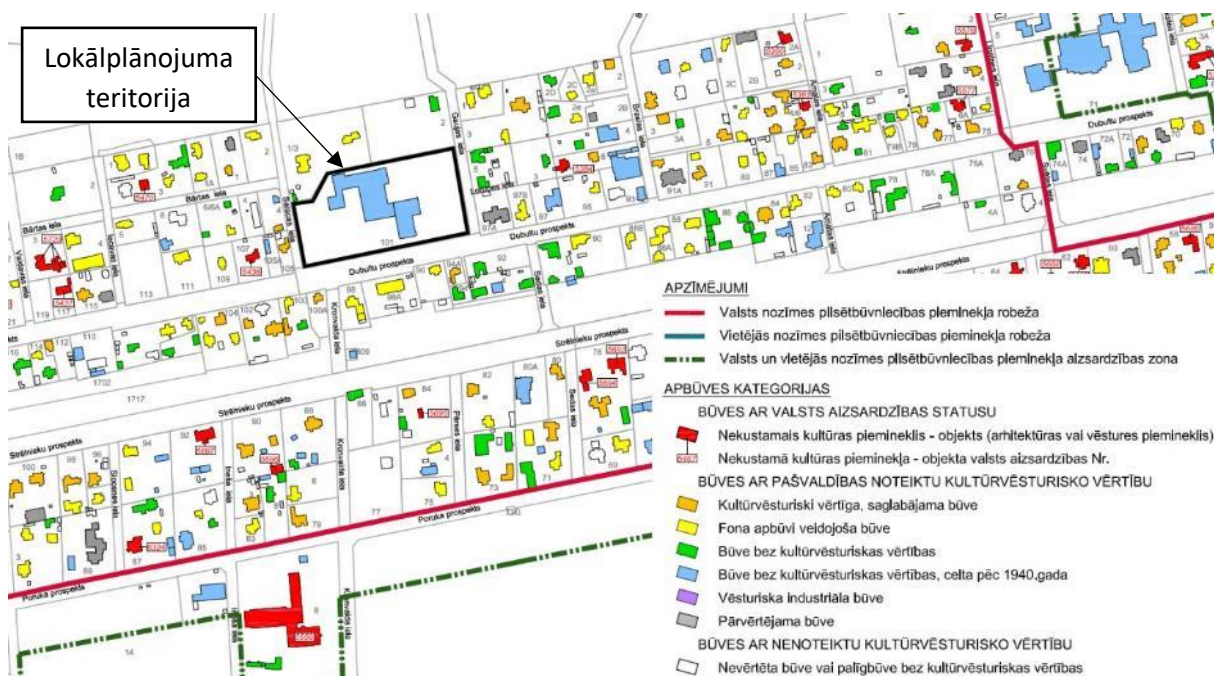


22. att. Viena no viesu mājām Gaujas ielā,  
Lokālpārplānojuma teritorijas kaimiņu zemes vienībā,  
17.10.2023.



23. att. Savrupmāja Gaujas ielā,  
17.10.2023.

Arī Jūrmalas TP ietvaros izstrādātajā apbūves izvērtējumā (24. att.) liela daļa Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē esošo ēku norādītas kā kultūrvēsturiski vērtīgas vai arī kā fona apbūvi veidojošas ēkas, kuras atbilstoši būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa noteikšanas metodikai ir pieskaitāmas tādām ēkām, kuras iespēju robežās jā saglabā to esošajā arhitektoniskajā izpildījumā.



24. att. Apbūves kultūrvēsturiskais izvērtējums Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē, Jūrmalas TP

Lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta arī Lokālpārplānojuma teritorijas un tās apkārtnes fotofiksācija (skatīt šī sējuma 1. pielikumā) ar nolūku pašreizējā situācijā izvērtēt Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves vizuālo ietekmi uz ainavu tuvākajā apkārtnē. Vizuālā ietekme ir vērtēta uz publiski pieejamām teritorijām, un tās ir:

- Dubultu prospekts;
- Gaujas iela;
- Salacas iela;
- Kronvalda iela;
- Sedas iela;
- krasta kāpu zona Gaujas un Salacas ielu ziemeļos;
- Rīgas līča pludmale.

Atkarībā no Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves vizuālās ietekmes līmeņa uz apkārtējo ainavu, publiskā ārtelpa tuvākajā apkārtnē ir iedalīta trīs zonās (25. att.):

1. **Publiskā ārtelpa, kur novērojama būtiska vizuālā ietekme no Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves** – to veido lielākā daļa no ielu platības gar Lokālpārplānojuma teritorijas robežu, kā arī krasta kāpu platība, no kurienes ar atsevišķiem izņēmumiem (Dubultu pr. un Gaujas ielas krustojums) skaidri redzama Lokālpārplānojuma teritorijas apbūve visa gada garumā;
2. **Publiskā ārtelpa, kur novērojama vidēja līdz būtiska vizuālā ietekme no Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves, atkarībā no veģetācijas lapojuma u. c. vizuāliem šķēršļiem** – to veido ielu platības, no kurām pašreizējos apstākļos Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves redzamību daļēji vai pilnībā ierobežo esošie apstādījumi, bet uz kurām Lokālpārplānojuma teritorijas apbūve var atstāt stipru vizuālo ietekmi, ja tiktu retināts esošais koku vainagu blīvums.
3. **Publiskā ārtelpa, kur novērojama zema vizuālā ietekme no Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves** – Dubultu prospekta un krasta kāpu platības, no kurām Lokālpārplānojuma teritorijas apbūve ir redzama daļēji, turklāt tikai caur esošo koku vainagiem, un uz kurām Lokālpārplānojuma teritorijas apbūve neatstās būtisku vizuālo ietekmi sakarā ar attālumu līdz tai un sakarā arī ar citiem vizuāliem šķēršļiem, piem., esošo apbūvi.



25. att. Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves vizuālās ietekmes zonas, pamatne: [www.topografija.lv](http://www.topografija.lv)

No Rīgas līča pludmales Lokālpārplānojuma teritorijas apbūve pašreizējā situācijā nav redzama. Lokālpārplānojuma grafiskās daļas ietvaros ir izstrādāts griezumšķēršlis D-Z virzienā caur Lokālpārplānojuma teritoriju un pludmali, kurā redzams, ka apmežotā krasta kāpu josla pašvaldībai piederošajā zemesgabalā būtiski ierobežo daudzstāvu apbūves vizuālo ietekmi uz pludmali. Esošajā situācijā no Rīgas līča puses augstākie Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves stāvi kļūst redzami tikai no apm. 1150 m attāluma.

Vizuālās ietekmes izpētes rezultātā, kā arī ņemot vērā Lokālpārplānojuma teritorijas atrašanos vietējas nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa "Vaivaru-Asaru-Mellužu-Pumpuru-Jaundubultu vasarnīcu rajons" teritorijā, kā būtiskākie secinājumi un ieteikumi turpmākajai Lokālpārplānojuma teritorijas attīstībai ir:

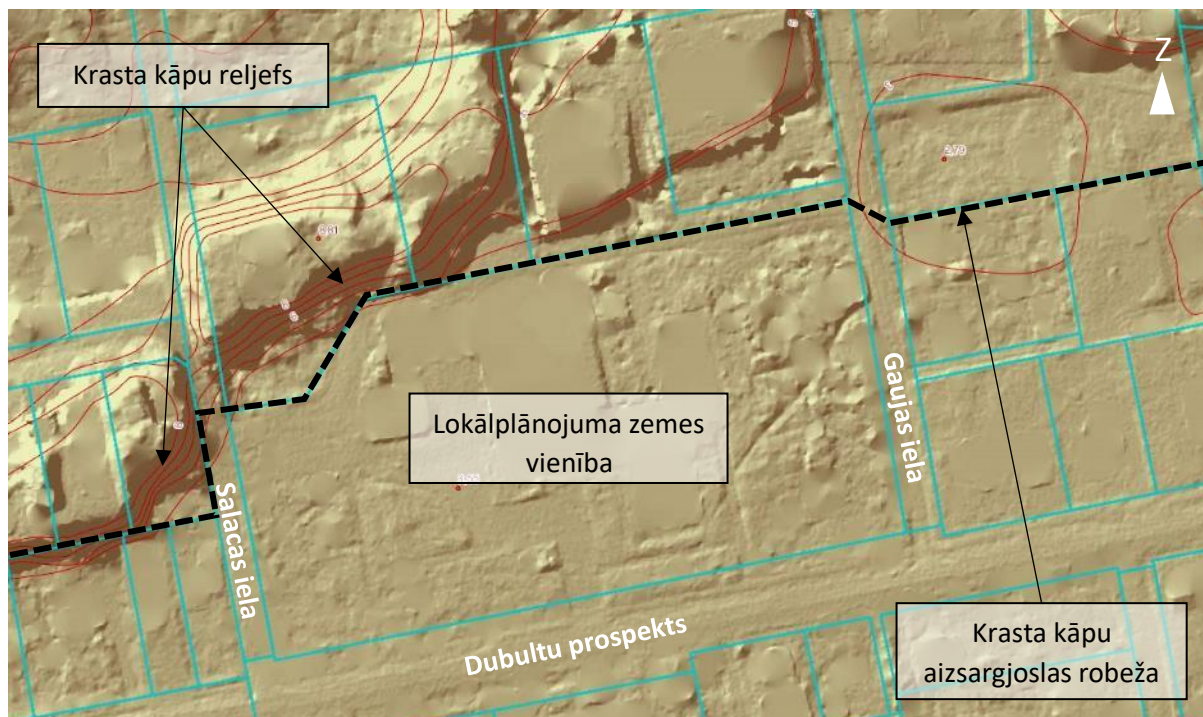


- Lokālplānojuma teritorijā esošais apbūves apjoms ir neraksturīgs apkārtējai vasarnīcu tipa apbūvei. Tas uz apkārtējās apbūves fona izceļas gan ar savu lielo apbūves laukumu un stāvu skaitu, gan ar fasāžu arhitektoniskajiem risinājumiem – materiāliem un spilgti sarkano krāsu.
- Esošajā situācijā Lokālplānojuma teritorijas apbūves vizuālo ietekmi uz apkārtējo ainavu ļoti lielā mērā notušē apstādījumi – gan koku vainagi, gan krūmi gar Lokālplānojuma teritorijas robežu, kas samazina apbūves apjoma redzamību, atrodoties tiešā Lokālplānojuma teritorijas tuvumā.
- Kā nozīmīgākais pasākums Lokālplānojuma teritorijas esošā apbūves apjoma vizuālās ietekmes mazināšanai uz apkārtējo vidi ir esošo apstādījumu, un jo sevišķi pieaugušo koku stādījumu gar ielu fronti saglabāšana un turpmāka to kopšana, nepieciešamības gadījumā arī tos atjaunojot.
- Kā sekundārs risinājums Lokālplānojuma teritorijas esošās apbūves apjoma vizuālās ietekmes mazināšanai uz apkārtējo vidi ir esošās ēkas fasāžu pārbūve, izmantojot apkārtējā apbūvē iederīgākus materiālus, krāsas un kompozīcijas risinājumus.

## 1.2. VIDES APSTĀKĻU RAKSTUROJUMS

### 1.2.1. Reljefs, ģeotehniskie un hidroloģiskie apstākļi

Lokālplānojuma teritorija ir līdzena un esošo augstuma atzīmju starpība tajā iekļaujas apm. 0,8 metru amplitūdā: zemākā augstuma atzīme – 3,15, augstākā – 3,95 (LAS-2000,5) (Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršotās pārbūves projekta skaidrojošais apraksts). Lokālplānojuma teritorijas ziemeļu robeža sakrīt ar krasta kāpu aizsargjoslas robežu, un aiz tās ir novērojams izteikts reljefs, ko veido, galvenokārt, ar priedēm apaugusi krasta kāpu josla un kura līdzās Lokālplānojuma teritorijai saskaņā ar LĢIA datiem sasniedz 8,81 m augstumu (LAS-2000,5) (LĢIA, skat. 26. att.).



26. att. Reljefa virsmas modelis Lokālplānojuma teritorijas apkārtnē, LĢIA, Jūrmalas TP

Lokālplānojuma teritorijā 2022. gada oktobrī ir veikti trīs ģeotehniskās izpētes urbumi, un ģeotehniskie apstākļi tajā tiek raksturoti kā vidēji sarežģīti. Ģeotehnisko griezumu līdz 4 metru dziļumam

no zemes virsmas veido augsne un smalka smiltis ļoti irīdenā līdz ļoti blīvā stāvoklī. Smilšainās grūntis atbilst salizturīgām (F1 klase) un nekūkumojošām līdz vāji kūkumojošām grūntīm (I/II grupa), un tām raksturīga laba filtrācija (1,37 – 3,14 m/dnn). Saskaņā ar ģeotehnisko izpēti, grūntsūdens līmenis Lokālpārvaldības teritorijā svārstās starp 1,4 un 1,7 metru dziļumu (Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršotās pārbūves projekta skaidrojošais apraksts).

Balstoties uz Jūrmalas TP grafiskās daļas plānu “*Plūdu riska teritorijas*”, kā arī uz LVĢMC plūdu riska un plūdu draudu kartēm (skatīts 07.10.2023.), Lokālpārvaldības teritorijā nepastāv applūšanas riski nedz mūsdienās, nedz arī turpmākajā 21. gs. gaitā.

### 1.2.2. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un objekti

Balstoties uz Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS informāciju (skatīts 08.10.2023.), Lokālpārvaldības teritorijā un tās pierobežā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas vai objekti. Lokālpārvaldības izstrādes ietvaros 18.09.2023. SIA “LABIE KOKI eksperti” ir veikuši koku novērtējumu teritorijā esošajiem kokiem (skat. paskaidrojuma raksta pielikumos), kā rezultātā secināts, ka dižkoka statusam atbilstošu koku, kā arī potenciālu dižkoku Lokālpārvaldības teritorijā nav, bet 63 no 88 apsekotajiem kokiem atzīti kā vērtīgi. Tajā pat laikā jānorāda, ka saskaņā ar koku vērtēšanas kritērijiem, koku novērtējuma ietvaros piešķirtā koku vērtība, galvenokārt, raksturo tikai attiecīgo koku vitalitāti un to fizisko stāvokli, resp., to spēju turpināt pilnvērtīgi augt esošajos apstākļos.

### 1.2.3. Gaisa kvalitāte

Lokālpārvaldības teritorijas apkārtnē nav gaisa kvalitāti apdraudošu objektu. Kā vienīgais vērā ņemamais gaisa piesārņojuma avots Lokālpārvaldības teritorijas apkārtnē ir Dubultu prospekts, kura tiešā tuvumā intensīvas satiksmes apstākļos pastāv iespēja izjust palielinātu gaisa piesārņojuma līmeni autotransporta plūsmu rezultātā, tomēr ņemot vērā lielo dabas teritoriju īpatsvaru Lokālpārvaldības teritorijas apkārtnē, kā arī Rīgas līča tuvumu, gaisa kvalitāte Lokālpārvaldības teritorijā kopumā ir vērtējama kā ļoti laba.

### 1.2.4. Trokšņa līmenis

No Dubultiem līdz Jūrmalas valstspilsētas rietumu robežai trokšņa kartēšana nav veikta (Vides pārraudzības valsts biroja 22.07.2022. atzinums Nr. 4-03/14/2022 “*Par Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmas 2023.-2029. gadam Vides pārskatu*”), līdz ar to nav zināms, vai un par cik dB trokšņa robežlielumi Lokālpārvaldības teritorijā tiek pārsniegti, kā arī nav zināms, kuros diennakts laikos šie trokšņa robežlielumi pārsniedzumi, ja tie pastāv, ir novērojami. Lokālpārvaldības izstrādes ietvaros atliek pieņemt, ka par būtiskākajiem trokšņa avotiem Lokālpārvaldības teritorijā ir uzskatāmi:

- autotransporta satiksme Dubultu prospektā;
- vilcienu satiksme pa apm. 500 m attālumā esošo dzelzceļa līniju Torņakalna – Tukums.

Kā racionālākie pasākumi trokšņa mazināšanai šī Lokālpārvaldības ietvaros ir:

- trokšņa izkliedes ierobežošana Lokālpārvaldības teritorijā, piem., ar apstādījumu un uzbērumu izveidi gar Dubultu prospektu;
- esošo/projektēto būvju aizsardzība pret vides trokšņa ietekmi, izmantojot troksni izolējošus materiālus.



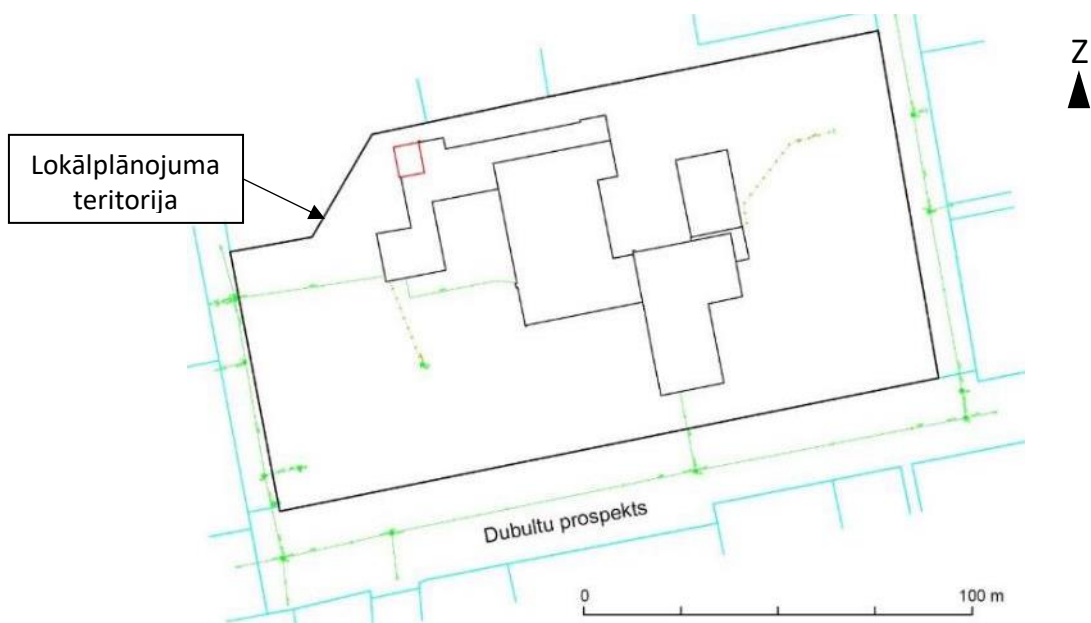
### 1.2.5. Piesārņotas un potenciāli piesārņotas teritorijas

Saskaņā ar LVĢMC Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistru Latvijā (skatīts 08.10.2023.), Lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas nedz piesārņotas vietas, nedz potenciāli piesārņotas vietas.

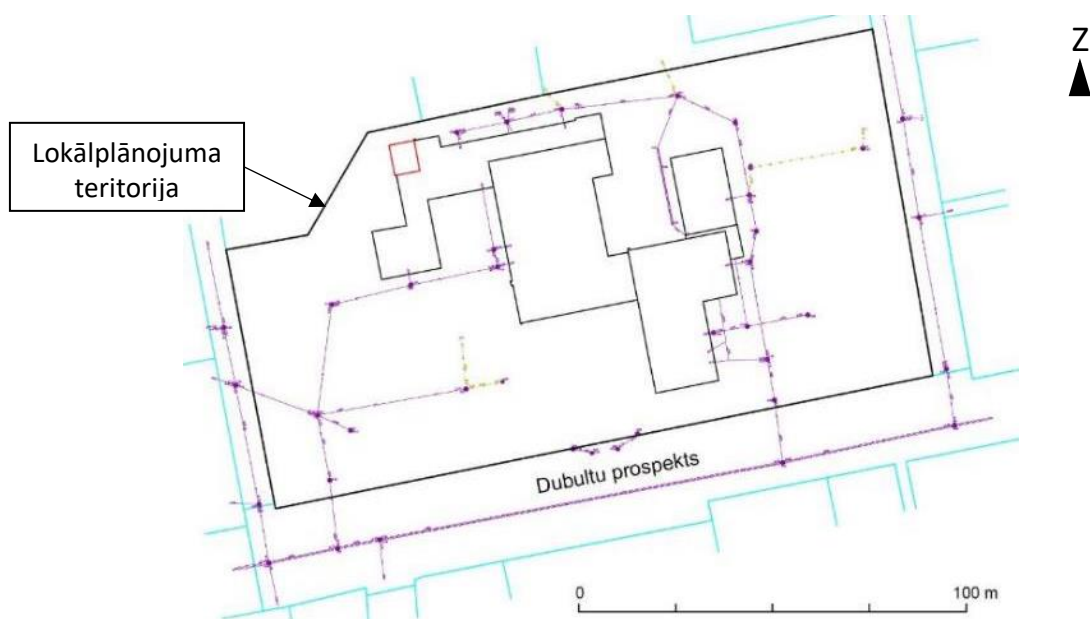
## 1.3. INŽENIERTĪKLU NODROŠINĀJUMS

### 1.3.1. Ūdensapgāde, sadzīves un lietus notekūdeņu kanalizācija

Ūdensapgāde Lokālpārplānojuma teritorijā tiek nodrošināta no divām pieslēguma vietām – no Dubultu prospekta un Salacas ielas (27. att.). Lokālpārplānojuma teritorijā ir vienota kanalizācijas tīklu sistēma sadzīves notekūdeņu un lietus notekūdeņu novadīšanai, un pilsētas kanalizācijas tīklu sistēmai tā ir pieslēgta trīs vietās – divās vietās Dubultu prospektā un vienā vietā uz Salacas ielas (28. att.).



27. att. Ūdensapgādes tīkli Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē

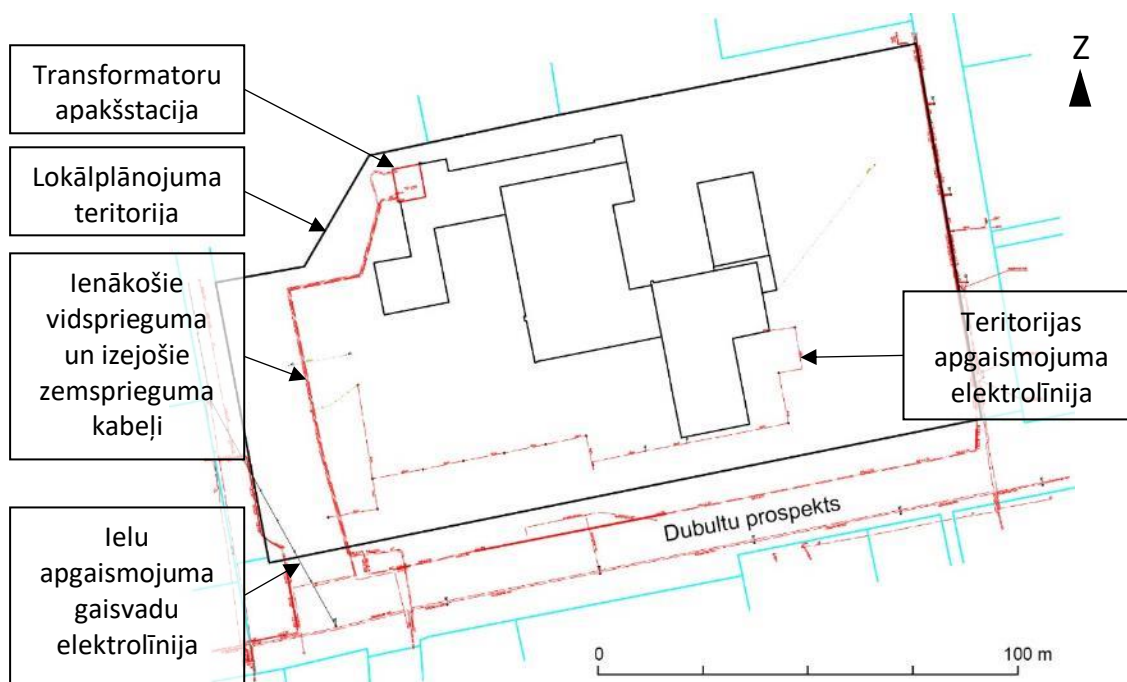


28. att. Sadzīves un lietus kanalizācijas tīkli Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē

Pārbūvējot/atjaunojot Lokālpārplānojuma teritorijā esošo ēku vai būvējot tās vietā jaunu, kā priekšnosacījums ir atsevišķas lietus kanalizācijas sistēmas izbūve, nepieļaujot lietus notekūdeņu novadi no Lokālpārplānojuma teritorijas pilsētas sadzīves kanalizācijas tīklu sistēmā.

### 1.3.2. Elektroapgāde

Lokālpārplānojuma teritorijas elektroapgādi nodrošina pazemes videsprieguma elektrolīnija no Dubultu prospekta, kas pieslēgta transformatoru apakšstacijai, kura izbūvēta esošās ēkas ZR stūrī (29. att.). Paraleli videsprieguma elektrokabeļiem ir izbūvētas trīs zemsprieguma elektrolīnijas, kuras no minētās transformatoru apakšstacijas virzās ārpus Lokālpārplānojuma teritorijas uz citu elektroenerģijas lietotāju objektiem.

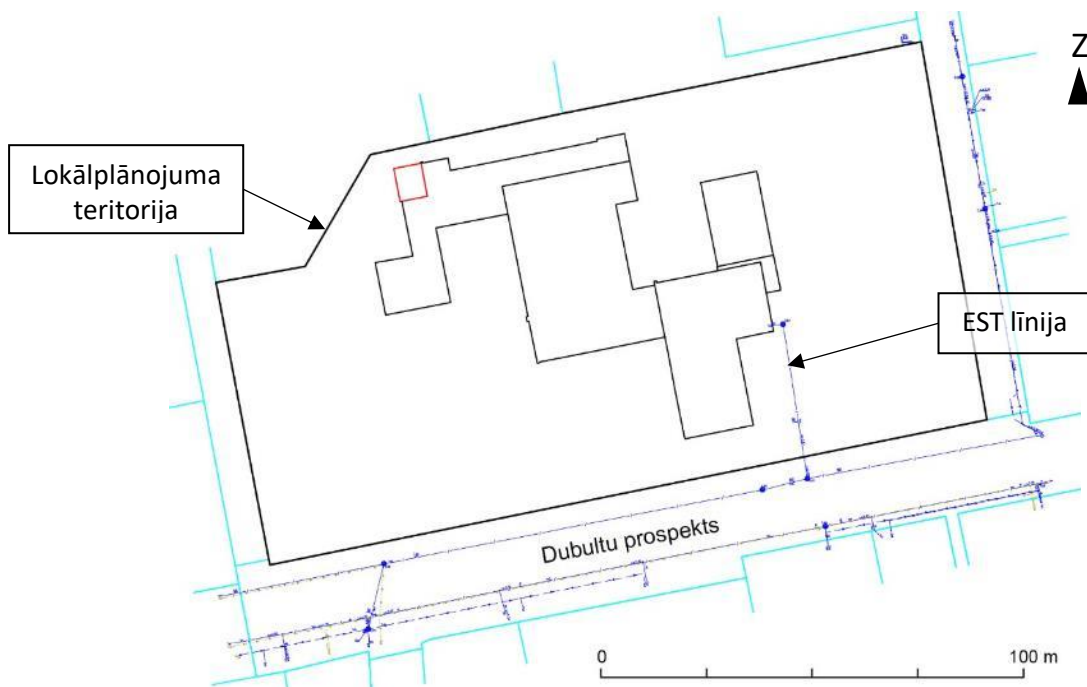


29. att. Elektroapgādes tīkli Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē

Lokālpārplānojuma teritorijas DR stūrī apm. 22 m garumā šķērso ielu apgaismojuma gaisvadu elektrolīnija, un Lokālpārplānojuma teritorijā atrodas arī lietotāja elektroapgādes kabelis teritorijas apgaismojumam (29. att.).

### 1.3.3. Elektronisko sakaru tīkli

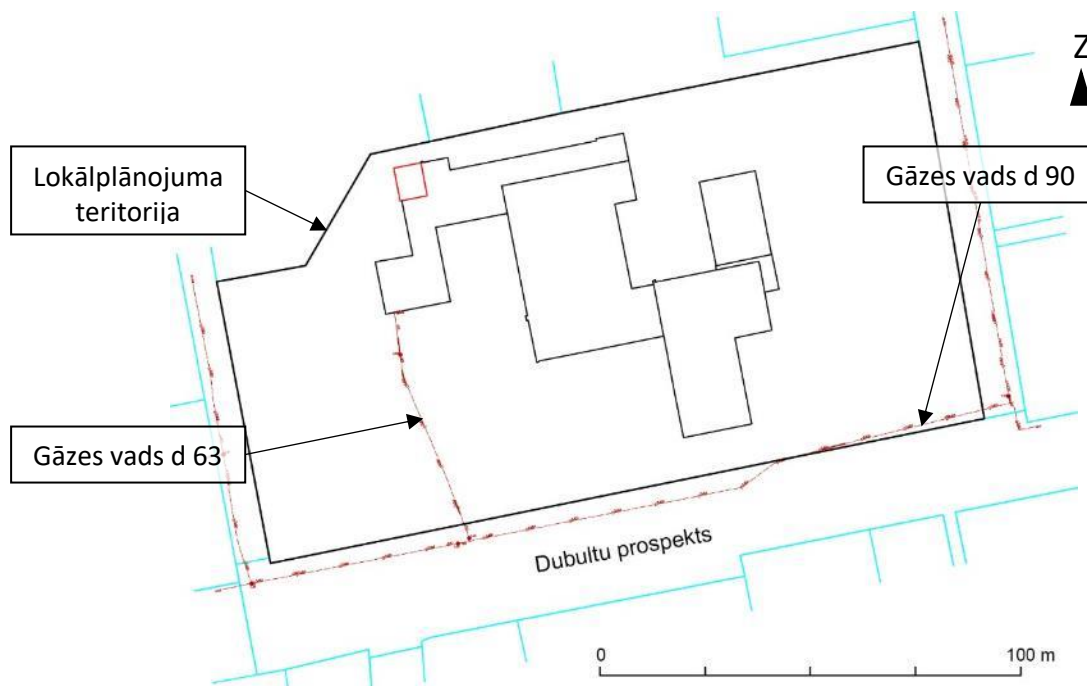
Lokālpārplānojuma teritorijā no Dubultu prospekta tiek nodrošināts pazemes elektronisko sakaru tīklu (EST) līnijas pieslēgums (18. att.).



30. att. Elektronisko sakaru tīkli Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē

### 1.3.4. Gāzes apgāde

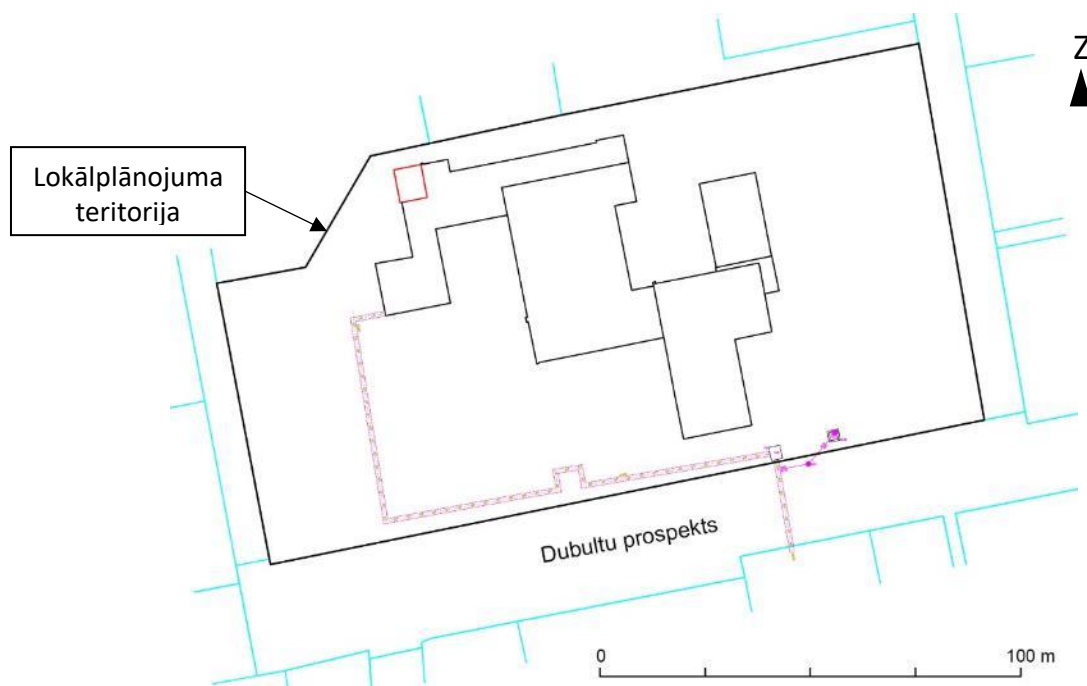
Lokālpārplānojuma teritorijā no Dubultu prospekta tiek nodrošināts gāzes apgādes tīklu pieslēgums (31. att.). Esošais gāzes vads (d 90) apm. 45 m garumā šķērso Lokālpārplānojuma teritorijas DA stūri, ko jāņem vērā, veicot būvniecību šajā teritorijā, piem., būvējot žogu.



31. att. Gāzes apgādes tīkli Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē

### 1.3.5. Siltumapgāde

Lokālpārveidojuma teritorijā atrodas pazemes siltumapgādes līnija, kura netiek izmantota (32. att.)



32. att. Gāzes apgādes tīkli Lokālpārveidojuma teritorijas apkārtnē

Saskaņā ar Pārveidojuma projekta risinājumiem, neizmantoto siltumapgādes līniju paredzēts demontēt.

## 2. PLĀNOŠANAS IETVARŠ

### 2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR JŪRMALAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJU (2010-2030)

Jūrmalas attīstības stratēģijā Jūrmalas valstspilsēta raksturota kā nacionālas nozīmes attīstības centrs un lielākā Latvijas kūrortpilsēta. Analizējot esošo situāciju, kā Jūrmalas stiprās puses JAS ietvaros citu starpā ir uzskaitīti tādi faktori kā:

- Rīgai un starptautiskajai lidostai tuvs novietojums;
- prestižs pilsētas tēls;
- pozitīvs iedzīvotāju skaita izmaiņu saldo.

Starp vājajām pusēm citu starpā uzskaitītie faktori ir:

- Nevienmērīgs mājokļu un iedzīvotāju izvietojums;
- Sezonālitate;
- Pamestās, neizmantotās ēkas (grausti) un teritorijas.

Kā vieni no būtiskākajiem draudiem JAS ietvaros citu starpā tiek uzskatīti tie faktori, kas samazina Jūrmalas kā kūrortpilsētas turpmākās attīstības perspektīvas, piem., tūristu intereses un ekonomisko aktivitāšu mazināšanās, kūrorta infrastruktūras nolietojšanās un neapsaimniekoto īpašumu īpatsvara palielināšanās.

Jūrmalas attīstības vīzija uz 2030. gadu Jūrmalu, galvenokārt, attēlo kā starptautiski atpazīstamu un konkurētspējīgu kūrortpilsētu. Vīzijas sasniegšanai ir nosprausti trīs stratēģiskie mērķi:

1. Starptautiski pazīstams, moderns piekrastes kūrorts un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā;
2. Austrumu un Rietumu kontaktu veidošanas un tikšanās vieta Baltijas reģionā;
3. Kvalitatīva dzīves un brīvdienas vieta, kultūras sporta centrs.

Jūrmalas attīstības vīzijas un stratēģisko mērķu sasniegšanai ir izvirzītas trīs prioritātes, kuru ietvaros noteikts pasākumu kopums nosprausto mērķu sasniegšanai (5. tabula).

5. tabula  
Jūrmalas attīstības stratēģijas (JAS) prioritātes un pasākumu kopums

JAS prioritāte	Pasākumu kopuma Nr. un nosaukums		Lokālpārvaldes ieceres atbilstība pasākumam
Kūrorts	K1	Kūrortpilsētas statusa iegūšana un nostiprināšana	-
	K2	Kūrortpilsētas mārketinga	
	K3	Kūrorta objektu pudura izveide Jaunķemeros	
	K4	Ķemeri kūrortvidēs veidošana	
	K5	Kūrorta kompetences un inovāciju centra izveide (Daudzfunkcionāls dabas tūrisma centrs Ķemeros)	
	K6	Dabas vērtību aizsardzība, kas nodrošina kūrortvidēs saglabāšanu	
	K7	Kūrorta objektu un kūrorta pakalpojumu attīstība	
	K8	Pludmales attīstība	

5. tabulas turpinājums

JAS prioritāte	Pasākuma Nr. un nosaukums		Lokālplānojuma ieceres atbilstība pasākumam
Jūrmalnieks	J1	Integrētas pilsētas transporta sistēmas izveide	-
	J2	Jauna tilta būvniecība pār Lielupi	
	J3	Tranzīta samazināšana caur pilsētu	
	J4	Publiskās telpas izcilība	
	J5	Droša pilsēta	
	J6	Labs mājoklis	+
	J7	Inženiertehniskās apgādes un infrastruktūras uzlabošana	+
	J8	Iedzīvotāju veselība	+
	J9	Aktīva sabiedriskā dzīve	-
	J10	Sociāli drošas vides nodrošināšana	
	J11	Izglītības pakalpojumu konkurētspējas paaugstināšana	
	J12	Dzīves vides un uzņēmējdarbības vides uzlabošana Ķemeros	
	J13	Pilsētvides uzlabošana Kauguros un Slokā	
	J14	Sabiedrības līdzdalības uzlabošana pilsētas dzīves veidošanā un efektīvai pilsētas pārvaldei	
	J15	Jūrmalnieka piederības sajūtas veidošana	
Daudzveidīga uzņēmējdarbība	U1	Pilsētas sabiedriskā centra pievilcības uzlabošana	-
	U2	Pakalpojumu klāsta paplašināšana jūras piekrastē	
	U3	Lielupes jahtu osta	
	U4	Lielupes iekļaušana pilsētas atpūtas piedāvājumā	
	U5	Inovatīvas, uz zināšanām balstītas uzņēmējdarbības veicināšana	
	U6	Tūrisma piedāvājuma dažādošana.	
	U7	Uzņēmumu darbība ārpus robežām	
	U8	Daudzveidīgās uzņēmējdarbības teritoriju attīstība	
	U9	Jūrmalnieku nodarbinātība Jūrmalas pilsētā	

Ņemot vērā, ka ar Lokālplānojumu tā teritorijā kā atļauto izmantošanu paredzēts noteikt daudzstāvu dzīvojamo apbūvi, tad secināms, ka Lokālplānojuma īstenošana veicinās to JAS mērķu sasniegšanu un pasākumu izpildi, kuri ir saistīti ar dzīvojamā fonda pilnveidošanu, kā arī ar vispārēju pilsētas vizuālā tēla uzlabošanu, jo pašreizējā situācijā Lokālplānojuma teritorijā esošā desmit stāvu ēka netiek ekspluatēta un tai ir vidi degradējoša ietekme.

No minētā izriet, ka Lokālplānojuma iecere veicina stratēģiskā mērķa “Kvalitatīva dzīves un brīvdienas vieta, kultūras un sporta centrs” sasniegšanu, jo mērķa aprakstā kā viens no priekšnosacījumiem tā sasniegšanai ir norādīta laba mājokļa pieejamība Jūrmalā. Tāpat Lokālplānojuma iecere atbilst JAS prioritātes “Jūrmalnieks” izvirzītajiem pasākumu kopumiem J6 “Labs mājoklis”, J7 “Inženiertehniskās apgādes un infrastruktūras uzlabošana” un daļēji arī pasākumam J8 “Iedzīvotāju veselība”.

Pasākumu kopuma J6 “Labs mājoklis” ietvaros, galvenokārt, tiek runāts tieši par pašvaldības dzīvojamo fondu, tomēr, ņemot vērā, ka JAS ietvaros atsevišķi netiek apskatīts dzīvojamo ēku attīstīšanas jautājums kā tāds, bet tajā pašā laikā prioritātes “Jūrmalnieks” aprakstā tiek minēts, ka mājokļu attīstība

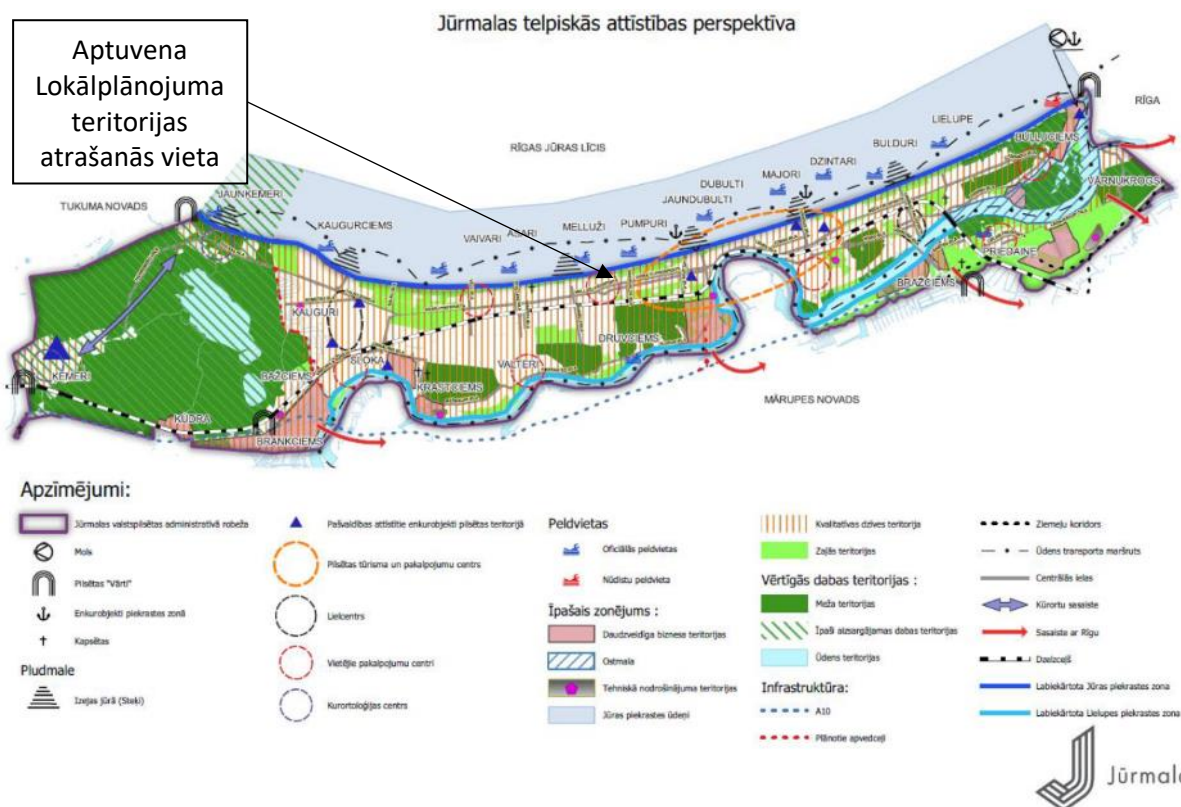


Jūrmalā notiek pateicoties Rīgas tuvumam, jūras piekrastei un ekskluzīvas dzīvesvietas tēlam, nākas secināt, ka JAS principiāli atbalsta jaunu mājokļu attīstību Jūrmalas teritorijā, neatkarīgi no tā, vai tie ir pašvaldības īstenoti mājokļi, vai nekustamā īpašuma attīstītāju veidoti mājokļi. Uz nepieciešamību pēc jauniem mājokļiem Jūrmalā norāda arī JAS iekļautie indikatori stratēģisko mērķu sasniegšanas novērtējumam, kuru ietvaros kā viens no stratēģiskā mērķa Nr. 3 "Kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta, kultūras un sporta centrs" progresa indikatoriem ir deklarēto iedzīvotāju skaits, kam, atbilstoši JAS noteiktajam, 2030. gadā jāsasniedz 65 000 iedzīvotājus.

Pasākumu kopumam J7 "Inženiertehniskās apgādes infrastruktūras uzlabošana" Lokālpārvaldības iecere atbilst, jo pašreizējā situācijā no Lokālpārvaldības teritorijas lietus notekūdeņi, kas netiek infiltrēti teritorijā, tiek novadīti pilsētas centralizētajā sadzīves kanalizācijas sistēmā, taču dzīvojamās apbūves īstenošanas gadījumā kā priekšnosacījums ir atsevišķas lietus kanalizācijas sistēmas izveide, kas atvieglos pilsētas centralizētās sadzīves kanalizācijas tīklu sistēmas darbību.

Pasākumu kopumam J8 "Iedzīvotāju veselība" Lokālpārvaldības iecere atbilst daļēji, jo šobrīd izstrādātajā Lokālpārvaldības teritorijā esošo ēku vienkāršotās pārbūves projektā tiek paredzēti āra vingrošanas elementi, tādējādi uzlabojot Lokālpārvaldības teritorijas iedzīvotāju piekļuves iespējas vingrošanas treniņiem.

Saskaņā ar JAS Jūrmalas telpiskās attīstības perspektīvu Lokālpārvaldības teritorija atrodas vietēja pakalpojumu centra tuvumā, kas, atbilstoši JAS skaidrojumam, ir vietas, kur pieejami tirdzniecības, iestāžu un pakalpojumu objekti, kuri nodrošina pamatvajadzības apkārtnē iedzīvotājiem (33. att.).



33. att. Jūrmalas telpiskās attīstības perspektīva, JAS

Īstenojot Lokālpārvaldības ieceri un esošo daudzstāvu ēku tā teritorijā pārbūvējot par dzīvojamo ēku, kā būtiskākie ieguvumi Jūrmalas pilsētas mērogā ir minami:

- Degradētas teritorijas sakārtošana un pilsētas vizuālā tēla uzlabošana, papildus norādot uz to, ka Lokālpārvaldības teritorija atrodas līdzās vienai no Jūrmalas galvenajām pilsētas maģistrālēm –

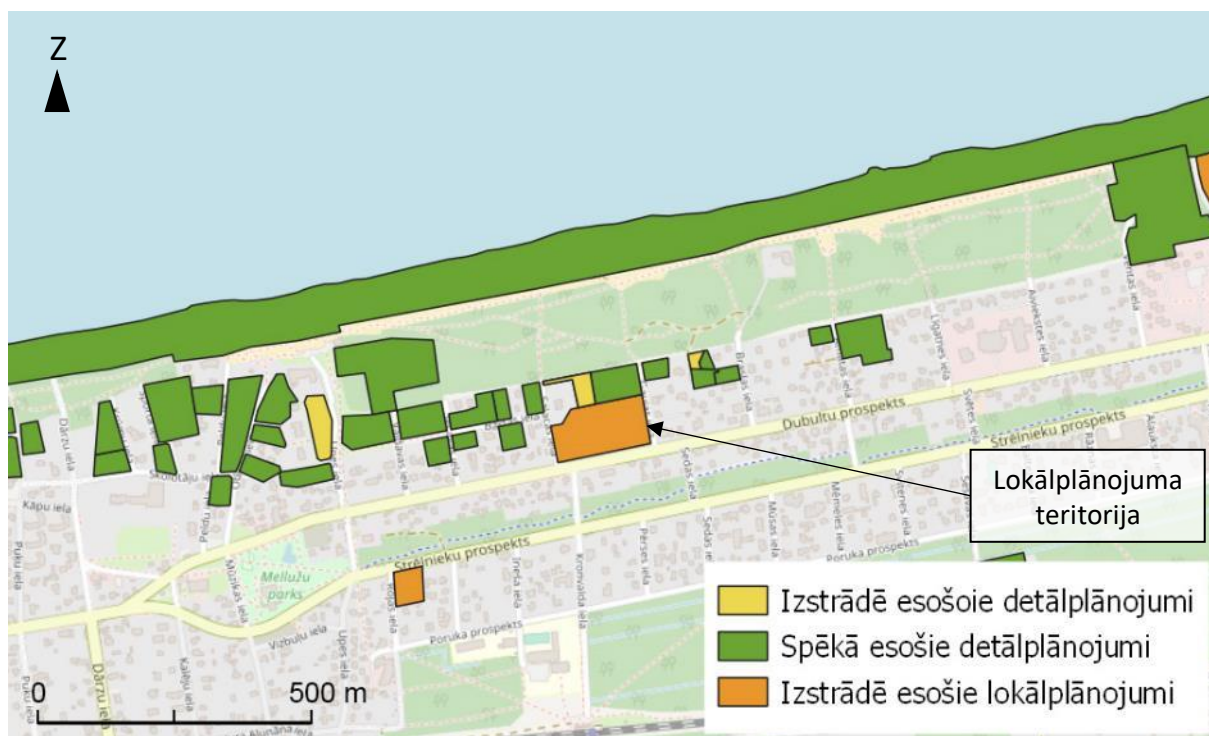
Dubultu prospektam – kā arī uz to, ka Lokālplānojuma teritorija ietilpst vietējas nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā;

- Vairāku desmitu jaunu mājojumu (dzīvokļu) īstenošana, ar potenciālu piesaistīt Jūrmalai jaunus deklarētos iedzīvotājus.

Jānorāda, ka JAS ietvaros daudzdzīvokļu dzīvojamo māju celtniecība kūrorta funkcijas attīstībai izdevīgās teritorijās starp dzelzceļu un jūru tiek uzskatīta par vienu no draudiem, tomēr šajā gadījumā jāuzsver, ka Lokālplānojums primāri paredz esoša potenciālā grausta pārbūvi par dzīvojamo ēku, nevis jaunas ēkas būvniecību, un ņemot vērā, ka ēka vairākus gadus nav ekspluatēta, tad tās atgriešana ekspluatācijā, vienlaikus sakārtojot teritoriju ap to, Jūrmalas pilsētvides kopējās attīstības kontekstā ir vērtējama pozitīvi.

## 2.2. ATTĪSTĪBAS TENDENCES TUVĀKAJĀ APKĀRTNĒ

Lokālplānojuma teritorijas apkārtnē spēkā esošo un izstrādes stadijā esošo detālplānojumu un lokālplānojumu teritorijas, balstoties uz TAPIS pieejamo informāciju, norādītas 34. attēlā.



34. att. Detālplānojumi un lokālplānojumi šī Lokālplānojuma teritorijas apkārtnē, TAPIS dati uz 06.11.2023.

Lielo detālplānojumu skaitu starp Dubultu prospektu un Rīgas līča piekrasti izskaidro Jūrmalas TP TIAN 2451.1. p. prasība, kas nosaka, ka detālplānojums obligāti izstrādājams pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Šī Lokālplānojuma teritorija uz ziemeļiem robežojas ar viena apstiprināta un viena izstrādes stadijā esoša detālplānojuma teritoriju. Apstiprinātā detālplānojuma “Detālplānojums zemesgabalam Gaujas ielā 2, Jūrmalā” attīstības iecere ir īstenota – zemesgabalā 2014. gadā ir uzbūvētas divas daudzstāvu viesu mājas. Izstrādes stadijā esošā detālplānojuma “Detālplānojums zemesgabalam Salacas ielā 3, Jūrmalā” izstrāde ir uzsākta 2023. gada 27. aprīlī, un saskaņā ar tā darba uzdevumu, tas paredzēts savrupmājas projektēšanai un būvniecībai.

Lokālpārvaldes teritorijas tuvumā netiek izstrādāti liela mēroga plānojumi vai tādi plānojumi, ar kuru risinājumiem būtu nepieciešams saskaņot šī Lokālpārvaldes risinājumus, piem., satiksmes organizēšanai vai infrastruktūras objektu izvietojumam. Projektēšanas un būvdarbu veikšanas stadijā var nākties precizēt robežas telpisko risinājumu starp šī Lokālpārvaldes zemesgabalu un šobrīd izstrādes stadijā esošā detālpārvaldes zemesgabalu Salacas ielā 3.



### 3. LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

#### 3.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS KONCEPCIJA

Lokālpārplānojums tiek izstrādāts ar nolūku tā teritorijā esošo daudzstāvu ēku pārbūvēt par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju. Pašreiz Lokālpārplānojuma teritorijā spēkā esošais funkcionālais zonējums “*Publiskās apbūves teritorijas (P47)*” nepieļauj noteikt dzīvojamo ēku apbūvi kā teritorijas galveno izmantošanu, tādēļ funkcionālo zonējumu tajā paredzēts mainīt uz “*Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija*”, piešķirot funkcionālajam zonējumam unikālu indeksu, tādējādi nosakot Lokālpārplānojuma teritorijā individuālus teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

Vienlaikus ar Lokālpārplānojuma izstrādi noris arī Lokālpārplānojuma teritorijā esošo ēku, pansionāta un saimniecības korpusa, vienkāršotās pārbūves projekta izstrāde – “*Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršota pārbūve*” (BIS lietas Nr. BIS-BL-638096-17906). Pārbūves projekts uzsākts 2022. gada jūlijā, bet 2023. gada 27. oktobrī ir saņemts Jūrmalas būvvaldes akcepts par būvniecības ieceri (skatīt paskaidrojuma raksta pielikumus).

**Nemot vērā Pārbūves projekta norisi un tā pašreizējo stadiju, Lokālpārplānojuma ietvaros netiek izstrādāti detalizēti nosacījumi teritorijas apbūvei, piem., piebraucamo ceļu izvietojumam, inženiertīklu nodrošinājumam vai labiekārtojuma ierīkošanai, jo šie risinājumi jau ir izstrādāti un saskaņoti ar atbildīgajām institūcijām Pārbūves projekta ietvaros.** Ja tomēr kādu iemeslu dēļ uzsāktais projekts netiktu realizēts, kā arī ja netiks uzsākta teritorijā esošās ēkas atkārtota ekspluatācija, Lokālpārplānojuma TIAN paredz, ka īstenojot Lokālpārplānojuma teritorijā jaunu apbūvi, to veido atbilstoši Savrupmāju apbūves teritoriju (DzS15) noteikumiem, tādējādi pielāgojot jauno apbūvi Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē iedibinātajiem apbūves parametriem.

##### 3.1.1. Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršotās pārbūves projekta risinājumi

Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršotās pārbūves projekta ietvaros ir paredzēta Lokālpārplānojuma teritorijā esošo divu sabloķēto ēku pārbūve, saglabājot nemainīgu to esošo izmantošanas veidu – viesnīcu ēkas (1211) – jo Pārbūves projekta izstrāde tika uzsākta pirms šī Lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanas.

Pārbūves projekta ietvaros ir paredzēta patvaļīgas piebūves nojaukšana, kā arī ātrijs izveide, daļēji likvidējot jumta pārsegumu saimniecības korpusā, līdz ar to Pārbūves projekta īstenošanas rezultātā kopējo apbūves laukumu abu ēku korpusiem paredzēts samazināt no 3306,3 m<sup>2</sup> uz 2648,2 m<sup>2</sup>. Tajā pašā laikā apm. 600 m<sup>2</sup> platībā ir paredzēta abiem korpusiem piebloķētu labiekārtojuma terašu izbūve pirmā stāva numuriņu/perspektīvo dzīvokļu iemītniekiem.

Pārbūves projekts paredz saglabāt nemainīgu stāvu skaitu un ēku maksimālo augstumu, bet no pansionāta korpusa jumta ir paredzēta esošo antenu (35. att.) demontāža, tādējādi vizuāli nedaudz samazinot kopējo apbūves silueta augstumu.

Esošajā situācijā piekļuvi Lokālpārplānojuma teritorijai nodrošina trīs piebraucamie ceļi, katrs no savas ielas – no Dubultu prospekta, Gaujas ielas un Salacas ielas. Pārbūves projekts paredz piebraucamā



35. att. Antenas uz pansionāta korpusa jumta, 15.02.2022.

ceļa no Salacas ielas pārceļšanu par apm. 20 m uz Dubultu prospekta pusi, tādējādi samazinot autotransporta un gājēju plūsmu pārklāšanās iespējamību projektētajā situācijā, kā arī samazinot autotransporta radīto negatīvo ietekmi uz piebraucamajam ceļam tuvāko numuriņu/perspektīvo dzīvokļu iemītniekiem. Pārējo piebraucamo ceļu atrašanās vieta paliek nemainīga.

Pārveidojuma projekts Lokālpārveidojuma teritoriju paredz nožogotu un slēgtu – piekļuvi transportam nodrošinās automātiskie vārti, kurus operatīvā transporta vajadzībām iespējams atvērt arī manuāli, bet gājēju piekļuvi teritorijai nodrošinās vārtiņi ar elektromagnētiskā sprūda sistēmu. Teritorijā ir paredzēta divu autostāvvietu laukumu izveide Lokālpārveidojuma teritorijas iemītniekiem. Kaut arī minimālais autostāvvietu skaits viesnīcu apbūvē ir 39 stāvvietas, Pārveidojuma projekta ietvaros, paredzot iespējamo ēkas galvenā lietošanas veida maiņu uz dzīvojamo apbūvi, ir plānotas 108 autostāvvietas, kā arī septiņas invalīdu autostāvvietas un trīs operatīvā transporta autostāvvietas. Minēto stāvvietu skaitā iekļautas arī 16 elektroauto uzlādes stacijas. Pārveidojuma projekta ietvaros papildus projektētām velonovietnēm iekštelpās ir paredzētas arī divas segtas velonovietnes ar kopējo platību apm. 71 m<sup>2</sup> Lokālpārveidojuma teritorijā.

Nemot vērā, ka Lokālpārveidojuma teritorija jau esošajā situācijā ir nodrošināta ar visu nepieciešamo inženiertīklu pieslēgumiem, Pārveidojuma projektā netiek paredzēta jaunu inženiertīklu pieslēguma vietu izveide, un inženiertīklu pārveide, lielākoties, skar tikai pašu Lokālpārveidojuma teritoriju. Būtiskākās pārmaiņas inženiertīklu kontekstā Lokālpārveidojuma teritorijā ir saistītas ar atsevišķas lietus kanalizācijas sistēmas izveidi. Pašreizējā situācijā teritorijā ir apvienota sadzīves un lietus kanalizācijas sistēma, bet Pārveidojuma projekts paredz lietus kanalizācijas sistēmas izbūvi ar vairākiem lokāliem infiltrācijas laukiem Lokālpārveidojuma teritorijā.

Lokālpārveidojuma teritorijā esošie labiekārtojuma elementi ir būtiski novecojuši un nav ekspluatējami, līdz ar to Pārveidojuma projekts paredz arī jauna labiekārtojuma un apstādījumu izveidi, t. sk. bērnu rotaļu laukuma, vingrošanas iekārtu, atpūtas/grilēšanas vietu u. c. elementu izbūvi.

Paskaidrojuma raksta pielikumos ir pievienoti Pārveidojuma projekta ģenerālpārveidojuma daļas materiāli, kā arī vizualizācijas, tomēr svarīgi norādīt, ka turpmākajā Pārveidojuma projekta īstenošanas gaitā tā iecere var arī tikt grozīta.

### 3.1.2. Inženiertīklu nodrošinājums

Lokālpārveidojuma teritorijā esošās apbūves ekspluatācijai nepieciešamo inženiertīklu nodrošinājums, atbilstoši attiecīgo inženiertīklu turētāju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, ir risināts Pārveidojuma projekta ietvaros – skatīt Pārveidojuma projekta ģenerālpārveidojuma daļas savietoto inženiertīklu plānu paskaidrojuma raksta pielikumos. Pārveidojuma projekta izstrādei saņemti deviņi tehniskie noteikumi (skatīt 6. tabulā), starp kuriem Valsts Vides dienests savā atbildē Nr. 11.5.2/AP/11316/2023 norādījis, ka tehniskie noteikumi Pārveidojuma projektam no dienesta nav nepieciešami. Papildus 6. tabulā norādītajiem, tehniskie noteikumi tika pieprasīti arī no SIA "Jūrmalas siltums" un Jūrmalas ūdens meliorācijas sistēmu nodaļas, bet abas institūcijas norādījušas, ka tehniskie noteikumi no tām nav nepieciešami.

6. tabula

*Pārveidojuma projekta izstrādei saņemtie tehniskie noteikumi un atzīme par to izpildi BIS (BIS-BL-638096-17906)*

Nr. p. k.	Tehnisko noteikumu izsniedzējs	Tehnisko noteikumu Nr.	Atzīme BIS par tehnisko noteikumu izpildi (saskaņojums)
1.	Valsts vides dienests	11.5.2/AP/11316/2023	Tehniskie noteikumi/ saskaņošana nav nepieciešama

6. tabulas turpinājums

Nr. p. k.	Tehnisko noteikumu izsniedzējs	Tehnisko noteikumu Nr.	Atzīme BIS par tehnisko noteikumu izpildi (saskaņojums)
2.	VSIA Latvijas Valsts ceļi	4.3 / 17847	Saskaņots ar nosacījumiem
3.	Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Attīstības pārvaldes infrastruktūras investīciju projektu nodaļas būvniecības daļa	4.4.1-7/386	Saskaņots ar nosacījumiem
4.	Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Attīstības pārvaldes inženierbūvju nodaļa	4.4.1-7/242	Saskaņots
5.	AS "Sadales tīkls"	30AT00-03/TN-46406	Saskaņots ar nosacījumiem
6.	SIA "Tel"	PN-231547	Saskaņots ar nosacījumiem
7.	AS "Gasol"	8007/15.2-9-2	Saskaņots ar nosacījumiem
8.	SIA Jūrmalas ūdens	1-12/ 90	Saskaņots ar nosacījumiem
9.	SIA "Jūrmalas gaisma"	5-4/114	Saskaņots ar nosacījumiem

Lokālpārplānojums neparedz jaunas apbūves īstenošanu papildus tai, kas tiek paredzēta Pārplānošanas projekta ietvaros. Ja kādu iemeslu dēļ nepieciešams grozīt Pārplānošanas projektā norādītos risinājumus vai izstrādāt jaunu Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves koncepciju, tas veicams saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un nepieciešamības gadījumā pieprasot jaunus tehniskos noteikumus no atbildīgajām institūcijām.

#### Prasības elektroapgādes tīkliem

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

Īstenojot Lokālpārplānojuma ieceri, ievērojamas saistošās Aizsargjoslu likuma prasības, t. sk. 35. un 45. panta prasības, un MK noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 3., 8. un 11. punkta prasības.

Ievērot Enerģētikas likuma 19., 19<sup>1</sup>, 23. un 24. panta prasības.

#### Lietus kanalizācijas risinājumi

Pārplānošanas projekta ietvaros Lokālpārplānojuma teritorijā tiek paredzēts izbūvēt šķirtu sadzīves un lietus kanalizācijas sistēmu. Virszemes ūdens noteci no Lokālpārplānojuma teritorijas paredzēts novadīt uz desmit dažāda izmēra infiltrācijas laukiem, kas izvietoti vairākās Lokālpārplānojuma teritorijas vietās (skatīt savietoto inženiertīklu plānu paskaidrojuma raksta pielikumos). Infiltrācijas laukus paredzēts ierīkot ar 16 līdz 42 mm lieliem oļiem, veidojot kopējo infiltrācijas lauku tilpumu 363 m<sup>3</sup> apmērā, kas nodrošina vietu apm. 145 m<sup>3</sup> ūdens. Kā alternatīva oļiem infiltrācijas lauku ierīkošanai ir infiltrācijas kasešu izmantošana.

#### 3.1.3. Sociālās infrastruktūras nodrošinājums

Lokālpārplānojuma teritorijā esošajās ēkās saskaņā ar Pārplānošanas projekta risinājumiem tiek paredzēts izveidot 114 numuriņus/dzīvokļus. Balstoties uz oficiālās statistikas portāla datiem (datubāze MVS010), 2022. gadā Jūrmalā vidējais personu skaits vienā mājāsaimniecībā ir bijis 2,38 (Latvijā – 2,24), līdz ar to



provizorisks iedzīvotāju skaits Lokālpārvaldības teritorijā pēc Pārvaldības projekta realizācijas varētu būt robežās no 256 līdz 272 iedzīvotājiem.

Pēc oficiālās statistikas portāla datiem (datubāze IRD040) 2022. gadā Jūrmalā bijis sekojošs iedzīvotāju vecumgrupu īpatsvars: 0–6 g. v. – 7%; 7–16 g. v. – 10%; 17–64 g. v. – 60%; 65 g. v. un vecāki – 23%. Projicējot šādu iedzīvotāju vecumgrupu īpatsvaru sastāvu uz provizorisko Lokālpārvaldības teritorijas iedzīvotāju skaitu, izriet, ka pēc Pārvaldības projekta realizācijas tā teritorijā varētu dzīvot 18 līdz 19 bērni vecumā līdz 6 g., 26 līdz 28 bērni vecumā no 7 līdz 16 g., 154 līdz 164 iedzīvotāji vecumā no 17 līdz 64 g. un 58 līdz 61 iedzīvotājs 65 vai vairāk gadu vecumā (skat. 7. tabulu).

7. tabula  
Provizorisks Lokālpārvaldības teritorijas iedzīvotāju skaits pēc Pārvaldības projekta realizācijas

Provizorisks iedzīvotāju skaita amplitūda	Iedzīvotāju skaits				
	Kopā	0–6 g. v.	7–16 g. v.	17–64 g. v.	65+ g. v.
No (minimālā prognoze)	256	18	26	154	58
Līdz (maksimālā prognoze)	272	19	28	164	61

Ņemot vērā, ka Lokālpārvaldības teritorijā netiek plānota jauna apbūve, un esošās apbūves Pārvaldības projekts jau ir saņēmis atbilstīgo institūciju akceptu, tad sociālās infrastruktūras objekti pašā Lokālpārvaldības teritorijā paredzēti netiks. Tajā pašā laikā jānorāda, ka būtiskākie pakalpojumu centri – izglītības iestādes, aptiekas, pārtikas veikali, sabiedriskā transporta pieturas u. c. – Lokālpārvaldības teritorijas apkārtnē ir pārstāvēti pietiekami plašā klāstā un tie no Lokālpārvaldības teritorijas ir viegli sasniedzami gan ejot ar kājām, gan braucot ar sabiedrisko transportu (skat. 1.1.3. nodaļu “Sociālās infrastruktūras nodrošinājums”).

### 3.1.4. Zemes ierīcība

Lokālpārvaldības ietvaros zemes vienību robežas nav paredzēts grozīt.

## 3.2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

Esošajā situācijā Lokālpārvaldības teritorijā atrodas viena funkcionālā zona – Publiskās apbūves teritorija (P47). Lokālpārvaldības projekts paredz Publiskās apbūves teritorijas (P47) zonējuma maiņu uz Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzD7), kurai tiek noteikti individuāli apbūves parametri. Kā noteicošais faktors plānotās atļautās izmantošanas apbūves parametru definēšanā ir Lokālpārvaldības teritorijā esošās apbūves rādītāji, piemēram, esošais stāvu skaits, bet sekundāri ir ņemti vērā arī Pārvaldības projekta risinājumi. Salīdzinājums starp esošajiem un plānotajiem apbūves parametriem norādīts 8. tabulā, un, salīdzinot ar Jūrmalas TP TIAN, plānotajā situācijā Lokālpārvaldības teritorijā kā atšķirīgi tiek noteikti sekojoši apbūves parametri:

- apbūves augstums;
- stāvu skaits;
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs.

*Esošo un plānoto Lokālpārveidojuma teritorijas atļauto apbūves parametru salīdzinājums*

Esošais funkcionālais zonējums	Apbūves parametri	Vērtība esošajā situācijā	Vērtība plānotajā situācijā Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD7)
Publiskās apbūves teritorija (P47)	Minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība	Risinājumu izstrādā detālpārveidojumā	Risinājumu izstrādā detālpārveidojumā
	Maksimālais apbūves blīvums	30 %	30 %
	Apbūves augstums, m	Līdz 20 m	Līdz 32 m
	Apbūves augstums, stāvu skaits	Līdz 5	Līdz 10
	Maksimālā apbūves intensitāte	150 %	150 %
	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs	40 %	30 %

Atļautais apbūves augstums un stāvu skaits Lokālpārveidojuma teritorijā tiek palielināts, balstoties uz tajā esošās apbūves parametriem. Šobrīd Lokālpārveidojuma teritorijā esošās apbūves augstums sasniedz 31,29 m, bet atļautais apbūves augstums Publiskās apbūves teritorijā (P47) ir tikai 20 m, līdz ar to plānotajā situācijā par atļauto apbūves augstumu izvēlēta tuvākā vērtība, noapaļojot līdz metram, virs esošās apbūves augstuma – 32 m. Maksimālais stāvu skaits plānotajā situācijā, desmit stāvi, sakrīt ar esošās apbūves stāvu skaitu.

Plānotais atļautais minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājs Lokālpārveidojuma teritorijā izriet no Pārveidojuma projekta risinājumiem, kurā ir sasniegts minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40 %. Lokālpārveidojuma ietvaros šis rādītājs tiek samazināts, lai Lokālpārveidojuma teritorijā arī pēc Pārveidojuma projekta īstenošanas saglabātos iespēja izveidot papildus infrastruktūras objektus vai cietā seguma laukumus rekreācijas vai citām vajadzībām, ja šāda nepieciešamība rastos.

Lokālpārveidojuma ietvaros arī tiek noteikti individuāli nosacījumi minimālā autostāvvietu skaita nodrošināšanai daudzdzīvokļu ēku apbūvē. Saskaņā ar Jūrmalas TP TIAN pēc Lokālpārveidojuma teritorijā esošo ēku Pārveidojuma projekta īstenošanas, ja ēkas tiek noteiktas kā dzīvojamās mājas, tās ir nepieciešams nodrošināt ar 135 autostāvvietām. Pārveidojuma projekta ietvaros ir paredzēta vieta 115 autostāvvietām, t. sk. invalīdu stāvvietām, kā arī trīs operatīvā transporta stāvvietām. Līdz ar to, saglabājot spēkā pašreizējos nosacījumus minimālā autostāvvietu skaita noteikšanai daudzdzīvokļu ēkām, Lokālpārveidojuma teritorijā būtu nepieciešams nodrošināt papildus 20 autostāvvietas, kas būtiski samazinātu apstādījumu un labiekārtoto teritoriju platību, kā arī atstātu negatīvu iespaidu uz kopējo ainavu Lokālpārveidojuma teritorijā un tās apkārtnē. Lai no tā izvairītos, Lokālpārveidojuma TIAN nosaka uz katru dzīvokli, neatkarīgi no tā platības, nodrošināt vienu autostāvvietu, bet uz katriem 20 dzīvokļiem paredzēts nodrošināt vienu papildus autostāvvietu, tādējādi kopējais minimālais nepieciešamais autostāvvietu skaits pēc Pārveidojuma projekta īstenošanas un ēku galvenā lietošanas veida maiņas uz dzīvojamām mājām veido 120 stāvvietas – par 15 stāvvietām mazāk, nekā saskaņā ar pašreiz spēkā esošajiem minimālā stāvvietu skaita noteikšanas nosacījumiem.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas TP TIAN 82.3. punktu, pašvaldība var noteikt stāvvietu skaita ierobežojumus objektiem pilsētas sabiedriskajā centrā, pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, kūrorta objektu tuvumā vai citā pilsētai nozīmīgā teritorijā, ja transportlīdzekļu novietnes tajā nav iespējams izvietot, nepasliktinot pilsētainavas kvalitāti. Ņemot vērā, ka Lokālpārveidojuma teritorija atrodas vietējas nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā un stāvvietu skaita palielināšana tajā ietekmē arī tuvākās apkārtnes ainavu, stāvvietu skaita samazināšana Lokālpārveidojuma teritorijā nav pretrunā ar Jūrmalas TP TIAN.

9. tabula

*Daudzdzīvokļu ēku apbūvei minimālā nepieciešamā autostāvvietu skaita salīdzinājums  
saskaņā ar Jūrmalas TP TIAN un Lokālpārvaldes TIAN (LP - Lokālpārvalde)*

Atļautā izmantošana	Autostāvvietu skaits uz vienu aprēķina vienību			Autostāvvietu skaits uz vienu papildus aprēķina vienību		
	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits, saskaņā ar Jūrmalas TP TIAN	Stāvvietu skaits, saskaņā ar LP	Aprēķina vienība, saskaņā ar Jūrmalas TP TIAN	Aprēķina vienība, saskaņā ar LP	Stāvvietu skaits
Daudzdzīvokļu māja	Dzīvoklis ar platību līdz 70 m <sup>2</sup>	1	1	10 dzīvokļi	20 dzīvokļi	1
	Dzīvoklis ar platību virs 70 m <sup>2</sup>	1,5	1	10 dzīvokļi	20 dzīvokļi	1

Minimālā autostāvvietu skaita aprēķins daudzdzīvokļu māju apbūvē saskaņā ar Jūrmalas TP TIAN 8. pielikuma 5. tabulu ir norādīts 9. tabulā, kur līdzās pašreiz spēkā esošajiem nosacījumiem ir norādīti arī plānotie nosacījumi saskaņā ar Lokālpārvaldes TIAN.

### Plānotie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi

Plānotie nekustamā īpašuma apgrūtinājumi pēc Lokālpārvaldes apstiprināšanas sakrīt ar aktualizēto nekustamā īpašuma apgrūtinājumu sarakstu, kas jau apskatīts 1.1.5. nodaļā “Esošie nekustamā īpašuma izmantošanas apgrūtinājumi”, kā arī tie ir norādīti grafiskās daļas lapā “Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana un nekustamā īpašuma izmantošanas apgrūtinājumi”. Kā jau tas tika aprakstīts 1.1.5. nodaļā “Esošie nekustamā īpašuma izmantošanas apgrūtinājumi”, plānotajā situācijā Lokālpārvaldes teritorijā vairs netiek paredzēta stingra režīma aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu, jo ar 2023. gada 4. septembri attiecīgais ūdens ņemšanas urbums ir likvidēts, un LVĢMC ir saskaņojis urbuma likvidēšanas aktu (LVĢMC saskaņojumu skatīt paskaidrojuma raksta pielikumos).

### 3.3. LOKĀLPĀRVALDES REALIZĀCIJAS VIZUĀLĀ IETEKME UZ VIDI

Lokālpārvaldes iecere paredz tā teritorijā kā galveno izmantošanas veidu noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi, radot iespēju mainīt galveno lietošanas veidu Lokālpārvaldes teritorijā esošajai apbūvei no viesnīcu ēkām uz daudzdzīvokļu ēkām. Lokālpārvalde netiek izstrādāts ar nolūku tā teritorijā attīstīt jaunu apbūvi, bet Lokālpārvaldes teritorijā esošajai apbūvei ir izstrādāts Pārvaldes projekts, saskaņā ar kuru esošo ēku kopējais siluets netiek būtiski mainīts, bet no daudzstāvu korpusa jumta paredzēta esošo antenu demontāža (skatīt 3.1.1. nodaļā “Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršotās pārvaldes projekta risinājumi”).

Esošās apbūves vizuālā ietekme jau ir analizēta 1.1.7. nodaļas “Ainava un apbūves struktūra” ietvaros, kā arī paskaidrojuma raksta 1. pielikumā un grafiskās daļas lapā “Lokālpārvaldes teritorijas apbūves vizuālās ietekmes uz pludmali izpēte”. Rezultātā ir secināts, ka esošās apbūves vizuālo ietekmi uz apkārtni ir ļoti lielā mērā samazina pieaugušo koku vainagi Lokālpārvaldes teritorijā un tās apkārtnē. Pludmales zonā Lokālpārvaldes teritorijas apbūve nav un nebūs redzama, kamēr vien tiks saglabāta esošā mežaudze krasta kāpu aizsargjoslas teritorijā, bet tuvākajās ielās Lokālpārvaldes



teritorijas apbūves vizuālo ietekmi būtiski ierobežo koki, kas aug gan pašā Lokālplānojuma teritorijā, gan tai piegulošo ielu sarkano līniju platībā. Līdz ar to, ja Lokālplānojuma un Pārbūves projekta ieceres realizēšanas gaitā netiks būtiski retināti esošo koku vainagi, tad apbūves vizuālā ietekme uz apkārtējo vidi nepalielināsies, un balstoties uz Pārbūves projekta cērtamo koku plānu (skatīt paskaidrojuma raksta pielikumos), secināms, ka lielākā daļa koku gar Lokālplānojuma teritorijas robežām, ielu frontes tuvumā, tiek saglabāti neskarti. Lielākās izmaiņas koku ciršanas rezultātā skar Lokālplānojuma teritorijas ziemeļu daļu, kur paredzēta tūju ciršana gar esošās ēkas sienu dzīvojamo telpu ierīkošanai, kā arī lai novērstu ēkas konstrukciju bojāšanos, jo tūjas no esošās sienas atrodas tikai apm. 1,5 m attālumā. Tāpat koku ciršana daļēji ietekmēs arī Lokālplānojuma teritorijas ZA un ZR daļu, kur mazākā apmērā tiek paredzēta esošo koku ciršana autostāvvietu izbūvei.

Esošajā situācijā Lokālplānojuma teritorijas apbūve apkārtējā vidē izceļas arī ar fasāžu risinājumu, kurā dominē spilgti sarkana krāsa. Pārbūves projekta risinājumi paredz fasādēs izmantot neuzkrītošāku krāsu materiālus, ko veido koka apdari imitējoši HPL paneļi (krāsa: *Gentas 24657*), tumši antracīta nokrāsas HPL paneļi (krāsa: *Gentas 3190*), ko papildina šķiedrcementa plākšņu apdare (krāsa: *Cembrīt T161*) un krāsotie elementi antracīta krāsā (krāsa: *RAL 7021 | NCS 8303-B05G*) (37. att.) (Pārbūves projekta paskaidrojuma raksts). Pārbūves projektā norādītie materiāli var tikt grozīti projekta īstenošanas gaitā.



36. att. Lokālplānojuma teritorijā esošās daudzstāvu ēkas fasāžu risinājums, kas kontrastē ar apkārtējo vidi, skats no Gaujas ielas, 17.10.2023



37. att. Pārbūves projekta vizualizācija ar Lokālplānojuma teritorijas apbūvi pēc projekta realizācijas, Layout17 SIA 11.01.2023.

Lielākas pārmaiņas uz kopējo ainavu Lokālplānojuma teritorijas tuvākajā apkārtnē Dubultu prospekta, Salacas ielas un Gaujas ielas pierobežā var atstāt Pārbūves projekta ietvaros izstrādātie

labiekārtojuma risinājumi ar projektētajām autostāvvietām. Galvenokārt, šīs pārmaiņas skar Gaujas ielas fronti, gar kuru, saskaņā ar Pārveidojuma projekta risinājumiem, dažu metru attālumā no tās tiek paredzēta stāvvietu izbūve, aizstājot līdzšinējo zaļo zonu. Līdzīga situācija veidojas arī gar Salacas ielu, tomēr projektētās stāvvietas no tās ir izvietotas lielākā attālumā un aizņem mazāku teritorijas platību, līdz ar to arī atstājot mazāku vizuālo ietekmi uz Salacas ielas ainavu. Ņemot vērā apbūves galvenās izmantošanas veida maiņu uz dzīvojamo apbūvi, stāvvietu skaits Lokālpārveidojuma teritorijā netiek paredzēts ar rezervi, bet to izvietojums apzināti izvēlēts, lai iespēju robežās tiktu saglabātas apstādījumu platības Lokālpārveidojuma teritorijas vidusdaļā (39. att.), tuvāk esošajai apbūvei, kā arī gar Dubultu prospektu.



38. att. Pārveidojuma projekta vizualizācija ar Lokālpārveidojuma teritoriju pēc projekta realizācijas, Layout17 SIA 01.12.2022.



39. att. Pārveidojuma projekta vizualizācija, skats no otrā stāva terases DR virzienā (uz Dubultu prospekta un Salacas ielas krustojumu), Layout17 SIA 01.12.2022.

Kā beidzamais Pārveidojuma projekta ietvaros izstrādātais labiekārtojuma risinājums, kas var atstāt ietekmi uz publiski pieejamo ārtelpu Lokālpārveidojuma teritorijas tuvumā, ir paredzētie uzbērums



Lokālpārveidojuma teritorijas apstādījumu platībās gar Dubultu prospektu. Uzbērumi plānoti, lai ierobežotu Dubultu prospekta negatīvo ietekmi – troksni, gaisa piesārņojumu un nepārtrauktas skatu līnijas – uz Lokālpārveidojuma teritoriju, it sevišķi plānotajās atpūtas zonās. Uzbērumus paredzēts veidot ar krūmu apstādījumiem (40. att.), vizuāli palielinot uzbērumu augstumu un tādējādi veidojot atsevišķas vizuālās telpas Lokālpārveidojuma teritorijas vidienē.



40. att. Pārveidojuma projekta vizualizācija, viens no plānotajiem uzbērumiem Lokālpārveidojuma teritorijā gar Dubultu prospektu, uz kura paredzēti krūmu apstādījumi, Layout17 SIA 09.01.2023.

Apkopojot iepriekš rakstīto, kā arī paskaidrojuma raksta 1. pielikumā veikto fotofiksāciju un 1.1.7. nodaļas “Ainava un apbūves struktūra” ietvaros veikto izpēti, secināms:

1. Lokālpārveidojuma, kā arī Pārveidojuma projekta īstenošanas rezultātā nav sagaidāms būtisks negatīvās vizuālās ietekmes uz apkārtnējo teritoriju pieaugums, kam par cēloni būtu Lokālpārveidojuma teritorijā esošo ēku apjomi.
2. Ņemot vērā, ka tiks samazināts daudzstāvu ēkas siluets, demontējot esošās antenas uz tās jumta (35. att.), kā arī tiks īstenots jauns fasāžu risinājums ar mazāk kontrastējošu krāsu materiāliem, ēku negatīvā vizuālā ietekme uz apkārtnējo ainavu tiks samazināta.
3. Būtiskākā vizuālā ietekme Pārveidojuma projekta īstenošanas rezultātā tiks atstāta uz Gaujas ielas ainavu, gar kuru Lokālpārveidojuma teritorijā tiek paredzēts autostāvvietu laukums. Autostāvvietu laukums atradīsies aiz daļēji caurredzama žoga.
4. Vidēja līdz nebūtiska negatīvā vizuālā ietekme Pārveidojuma projekta īstenošanas rezultātā tiks atstāta uz Salacas ielu un mazākā mērā arī uz Dubultu prospektu, no kura vietām būs redzami autostāvvietu laukumi, taču no lielāka attāluma, nekā esot pie Lokālpārveidojuma teritorijas robežas Gaujas ielā.
5. Kā būtiskākais risinājums Lokālpārveidojuma teritorijas radītās negatīvās vizuālās ietekmes mazināšanai uz apkārtnējo ainavu ir esošo koku saglabāšana gar ielu fronti, to turpmāka kopšana un, nepieciešamības gadījumā, jaunu koku stādījumu veidošana. Jānorāda, ka daļa no koku stādījumiem gar Dubultu prospektu un Gaujas ielu atrodas sarkano Līniju platībā, tāpēc to kopšana un atjaunošana ir Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības kompetencē.





## PIELIKUMI

1. Fotofiksācija Lokālpārplānojuma teritorijas apbūves vizuālās ietekmes uz tuvāko apkārtni izvērtēšanai
2. Projekta “*Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršota pārbūve*” (BIS lietas Nr. BIS-BL-638096-17906) ieceres vizualizācijas
3. Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra skaņojums par ūdens ieguves urbuma likvidāciju
4. Jūrmalas Būvvaldes atzīme par būvniecības ieceres “*Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršota pārbūve*” (BIS lietas Nr. BIS-BL-638096-17906) akceptu
5. Koku novērtējums Dubultu prospektā 101, Jūrmalā
6. Projekta “*Viesnīcu ēku kompleksa vienkāršota pārbūve*” (BIS lietas Nr. BIS-BL-638096-17906) ģenerālpārplāna daļas rasējumi
  - 6.1. Ģenerālpārplāns
  - 6.2. Savietotais inženiertīklu pārplāns
  - 6.3. Segumu pārplāns
  - 6.4. Vertikālais pārplāns
  - 6.5. Konstruktīvie griezumī
  - 6.6. Satiksmes organizācijas pārplāns, transporta un gājēju kustības shēma
  - 6.7. Labiekārtojuma pārplāns
  - 6.8. Apstādījumu koncepcija
  - 6.9. Cērtamo koku pārplāns
  - 6.10. Cērtamo koku eksplikācija