

LOKĀLPLĀNOJUMS

Zemesgabaliem Jūrmalā, Dubultu prospektā 51 un Jūrmalā, Jaundubulti 1402

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Kadastra apzīmējums: 1300 011 1401 un 1300 011 1402

Adrese: Dubultu prospekts 51 un Jaundubulti 1402, Jūrmala

Pasūtītājs: SIA "EM Investments", reģ. Nr. 50203330841, Rīga, Vesetas iela 7, LV-1013

Lokālplānojuma izstrādes vadītāja: Jūrmalas pilsētas domes Administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Teritorijas plānošanas nodaļas vecākā teritorijas plānotāja Rita Ansule

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

Projekta vadītāja: Māra Kalvāne

PROJEKTA SASTĀVS:

LOKĀLPLĀNOJUMS

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

PROJEKTĀ IESAISTĪTIE SPECIĀLISTI:

Projekta vadītāja, arhitekte Māra Kalvāne – lokālpilānojuma Paskaidrojuma raksta daļas un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izstrāde

Telpiskās attīstības plānotāja Elīna Mieme - Paskaidrojuma raksta daļas izstrāde

Kartogrāfs Jānis Skudra – lokālpilānojuma Grafiskās daļas izstrāde, 3D modelēšana

Kartogrāfs Inguna Kūliņa – lokālpilānojuma Grafiskās daļas izstrāde

Ainavu arhitekte Laura Hrisanfova – Ainavu analīzes izstrāde

SATURA RĀDĪTĀJS

1. IEVADS	4
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI	5
3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	6
3.1. Teritorijas attīstības vēsturiskais konteksts	6
3.2. Kultūrvēsturiskais mantojums	10
3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam	12
3.4. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu ..	15
3.5. Apbūves parametri un citas prasības apbūvei	16
4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS	18
4.1. Lokālpilnojumuma teritorijas novietojums un esošā izmantošana	18
4.2. Lokālpilnojumuma teritorijas dabas vērtības	19
4.3. Krasta erozija	21
4.4. Pilsētbūvnieciskā un ainavas analīze	22
4.5. Transporta infrastruktūra un gājēju plūsmas	26
4.6. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi	28
5. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS	30
5.1. Pamatojums teritorijas plānojuma grozījumiem	30
5.2. Arhitektūras metu konkurss un plānotās apbūves vizuālās ietekmes analīze	30
5.3. Funkcionālais zonējums un citi teritorijas izmantošanas nosacījumi	31
5.3.1. Funkcionālais zonējums, teritorijas izmantošanas veidi	31
5.3.2. Apbūves parametri un citas prasības apbūvei	33
5.4. Transporta infrastruktūra	35
5.5. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums	37
5.5.1. Ūdensapgāde un kanalizācija	37
5.5.2. Lietusūdens savākšanas sistēmas	37
5.5.3. Siltumapgāde un gāzapgāde	38
5.5.4. Ugunsdrošība	38
5.5.5. Elektroapgāde	39
5.5.6. Elektronisko sakaru tīkli	40
5.6. Plānotais labiekārtojums krasta kāpu aizsargjoslā	41
5.7. Publiskā ārtelpa un labiekārtojums	42
6. RISINĀJUMU ATBILSTĪBA JŪRMALAS IAS	47

1. IEVADS

Lokālpilnojumā izstrāde zemesgabaliem Jūrmalā, Dubultu prospektā 51 (kad. apz. 1300 011 1401) un Jaundubultos 1402 (kad. apz. 1300 011 1402) uzsākta pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2022.gada 31.marta lēmumu Nr. 118 „Par lokālpilnojumā izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā”. Lokālpilnojumā izstrādāts saskaņā ar 14.10.2014. Ministru kabineta (turpmāk - MK) noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

2022.gada 17.augustā Vides pārraudzības valsts birojā pieņemts lēmums Nr. 4-02/50/2022 “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras piemērošanu” nosakot, ka lokālpilnojumā izstrādei zemesgabalam Dubultu prospektā 51 un Jaundubultos 1402, Jūrmalā, nepieciešams veikt stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūru.

Saskaņā ar MK 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 7. punktu, lokālpilnojumā Grafisko daļu, kas sastāv no kartēm “Pašreizējā izmantošana”, “Aizsargjoslas” un “Funkcionālais zonējums”, sagatavo uz aktuālākās topogrāfiskās pamatnes atbilstoši nepieciešamajam mērogam. Šī lokālpilnojumā Grafiskās daļas kartes izstrādātas, izmantojot SIA “G-BERGS” 2022. gada topogrāfisko plānu M 1:500, un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (avots: Valsts zemes dienests).

Saskaņā ar Jūrmalas domes 2023. gada 29. jūnija lēmumu Nr. 257 “Par lokālpilnojumā zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā, nodošanu publiskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai” tika nolemts lokālpilnojumā redakciju nodot publiskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai. Publiskā apspriešana norisinājās no 2023. gada 20. jūlija līdz 2023. gada 18. augustam. Tās laikā tika saņemti 86 iedzīvotāju iesniegumi, no kuriem divos iesniegumos pausts atbalsts izstrādātajam lokālpilnojumā projektam.

Ar Jūrmalas domes 2023.gada 30.novembra lēmumu. Nr.533 tika nolemts pilnveidot lokālpilnojumā.

Lokālpilnojumā paskaidrojumu rakstā ir izmantoti SIA “METRUM” 2022.gadā uzņemtie fotoattēli.

Lokālpilnojumā risinājumu sagatavošanai veiktas papildus izpētes (ietvertas sadaļā „Pielikumi”).

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Lokālpilnojumā izstrādes **mērķis** ir papildināt atļauto izmantošanu un izvērtēt atļauto apbūves parametru izmaiņas zemes vienībai Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, un izdarīt grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" ar grozījumiem, 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", kā arī detalizētu Teritorijas plānojuma nosacījumus attiecībā uz zemesgabalu Jaundubulti 1402, Jūrmalā, negrozot zonējumu esošajā Dabas un apstādījumu teritorijā. Izstrādāt detalizētus apbūves nosacījumus būvju kompleksa būvniecības iecerei zemesgabalā Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta otro daļu.

Lokālpilnojumā izstrādes uzdevumi ir noteikti darba uzdevumā lokālpilnojumā izstrādei, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2022. gada 31.marta lēmumu Nr. 118 (lēmuma pielikums - Darba uzdevums lokālpilnojumā izstrādei).

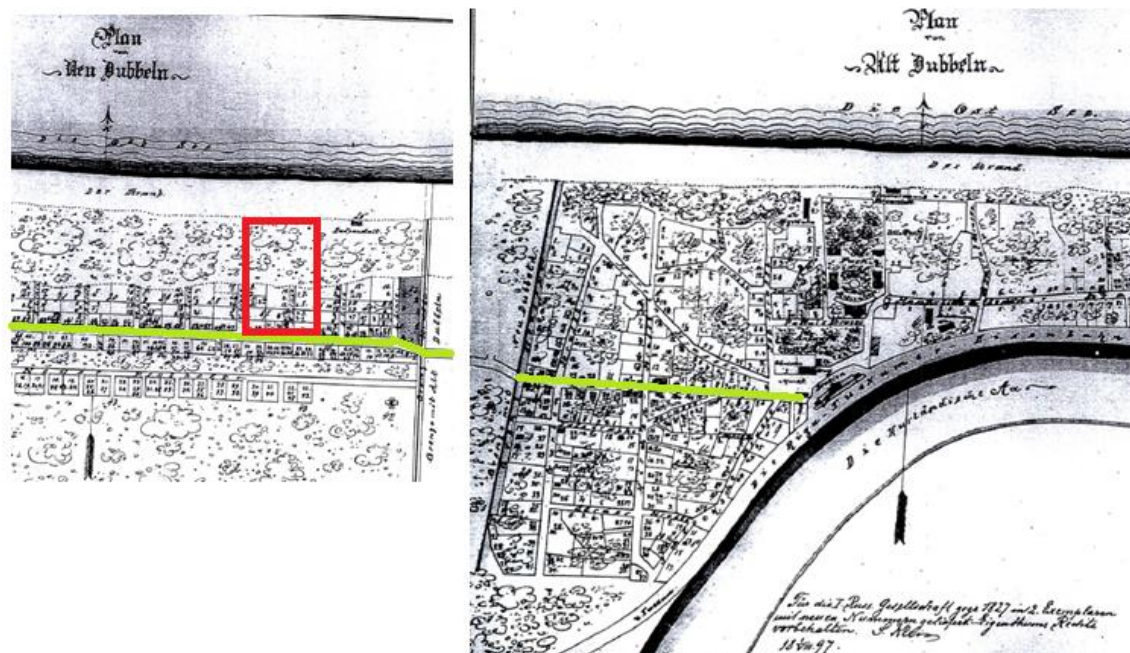
Kā galvenie lokālpilnojumā risināmie **uzdevumi** ir izvirzīti:

- Izvērtēt iespēju veikt izmaiņas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", grozot apbūves parametrus zemesgabalam Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, izvērtējot kompleksas teritorijas apbūves ieceri;
- Zemesgabalā Jaundubulti 1402, Jūrmalā izstrādāt funkcionālās zonas Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) nosacījumus rekreācijas zonas izveidei, izvērtējot iespēju veidojot modernus infrastruktūras objektus (kafejnīca, terase, inventāra noma u.c.) lokālpilnojumā teritorijā veidojamā kompleksa kopējās koncepcijas ietvaros;
- Lokālpilnojumā sastāvā veikt vizuālās ietekmes analīzi, ietverot plānotā objekta attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem.

3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

3.1. Teritorijas attīstības vēsturiskais konteksts

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

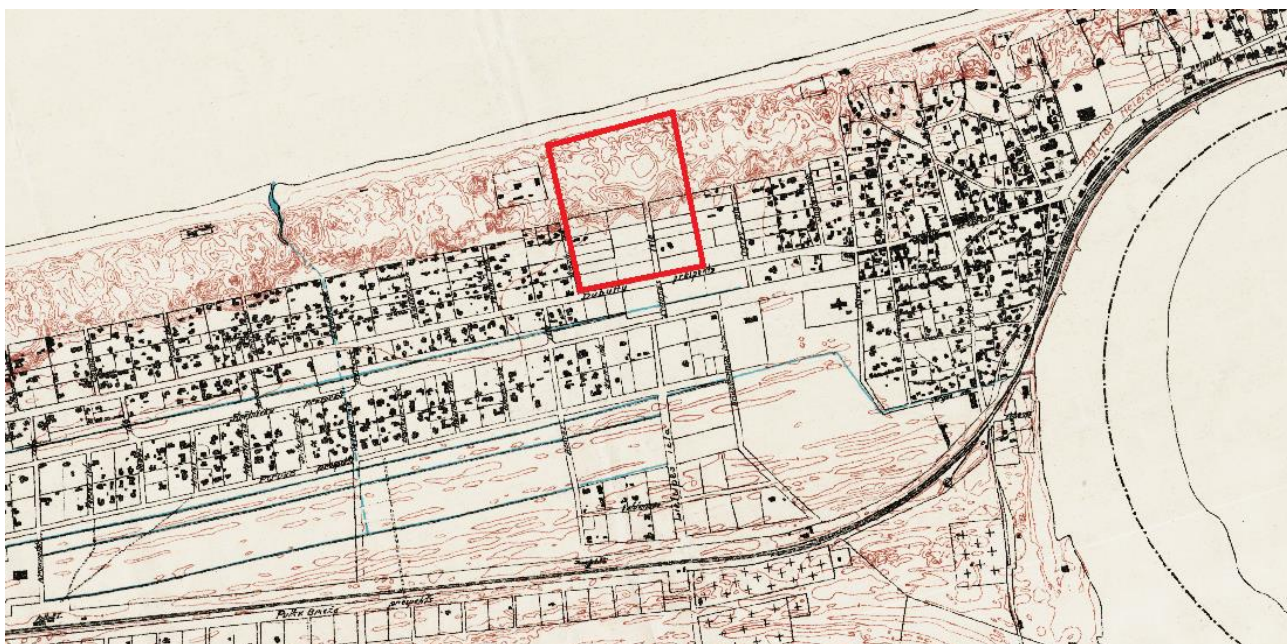


Attēls 1 Vecdubultu un Jaundubultu plāni, 1897.gada. Avots: LCVVA 6228.fonds 2. apraksts 770.lieta.

Lai arī lokālpilnojumā teritorija atrodas ārpus vēsturiskā Dubultu miesta (Vecdubultiem), Jaundubultu vēsturiskajā teritorijā, šīs vietas attīstības vēsture ir saistīta ar Dubultu attīstību. Vecdubultu miesta robeža tolaik bija noteikta pa mūsdienās esošo Kļavu ielu (1897.gada plānos “*Grenze mit alt Dubbeln*” un “*Grenze mit neu Dubbeln*” – tulkojumā no vācu valodas ir robeža starp Vecdubultiem (veciem dubļiem) un Jaundubultiem), un līdz ar to arī senākā apbūve un zemesgabalu parcelācija atrodas Kļavu ielas austrumu pusē.

Pēc pievienošanas Krievijas impērijai Dubulti, kļuva par vienu no pirmajām atpūtas vietām Jūrmalā. Aktīvāka Dubultu attīstība sākusies 19. gadsimta sākumā. 1820. gadā Dubultos bija tikai 9 zvejnieku un zemnieku mājas, tajās pa vasaras laiku sākušas apmesties vairākas rīdzinieku ģimenes. 1835. gadā vasarnīcu nometni atdalīja no Slokas muižas un pievienoja Bulduru muižai kā Dubultu ciemu. Vienkāršās ēkas pamazām tika pārbūvētas un drīz vien, atpūtnieku skaitam pieaugot, tika celtas arī jaunas vasarnīcas, kas veicināja arī izklaides iespēju attīstību. 1837.gadā Dubultos tika uzcelts pirmais traktieris – viesnīca ar deju zāli, ēdamistabu un vairākām citām telpām. Tur ir bijusi arī konditoreja, notikušas balles, koncerti, viesības. Zālē varēja sapulcēties 300 cilvēku. Pastaigām tika izveidots parks.

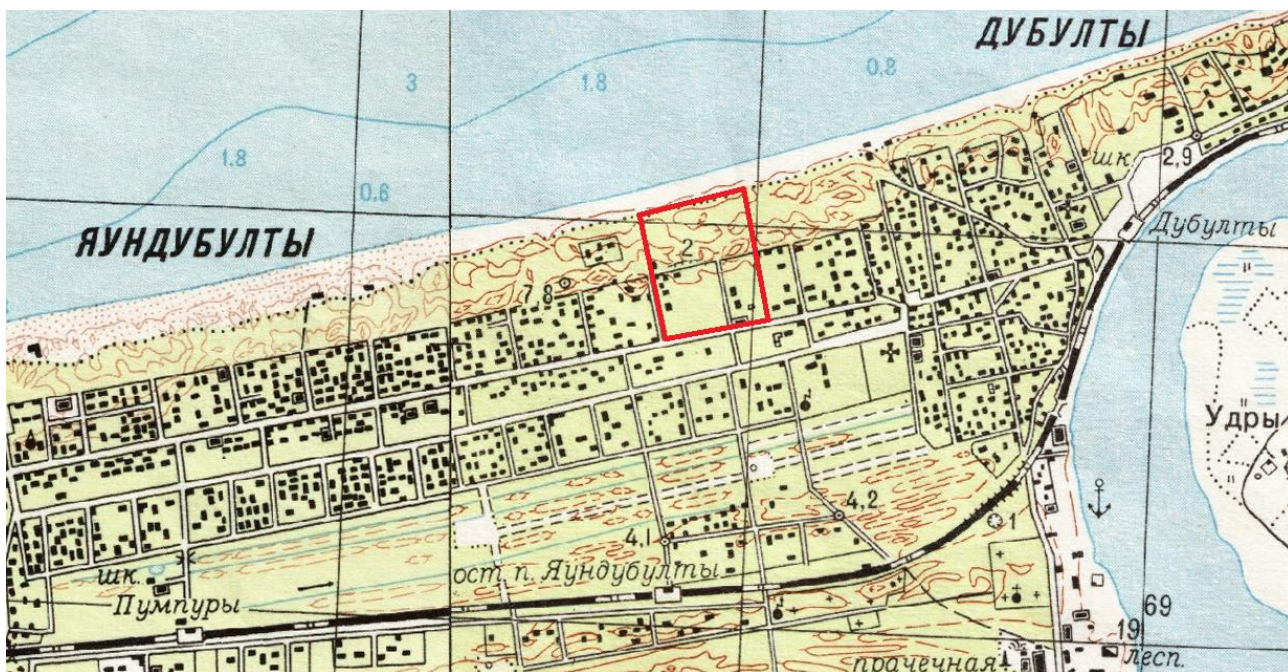
Ilgu laiku populārākais veids, kā nokļūt līdz Jūrmalai, bija kuģītis vai zirgu diližanss. Regulāra prāmja līnija vasaras laikā no Rīgas tika izveidota 1833. gadā, bet pasažieru tvaikoņa līnija Rīga-Dubulti un Jelgava-Dubulti tika atklāta 1843. gadā. 1875. gadā atvēra pasta staciju. Vēl vieglāk sasniedzamas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



Attēls 2 Rīgas Jūrmalas pilsētas plāns, 1937. gads. Avots: Latvijas nacionālās bibliotēkas digitālais arhīvs.

Jaundubultu celtniecība iesākās 1848. gadā uz rietumiem no Dubultiem, aiz tagadējās Kļavu ielas, kur Slokas mežniecības teritorijā iedalīja 100 gruntsgabalus vasarnīcu celšanai. Līdz toreizējai Karlsbādei (Mellužiem), kareivji izbūvēja galveno ielu, no kuras uz jūras pusi ieprojektēja 14 šķērslīnijas, bet uz meža pusi – tikai trīs līnijas. Vēlāk ierādīja arī jaunus gruntsgabalus mežā, kur izveidoja papildus prospektus.

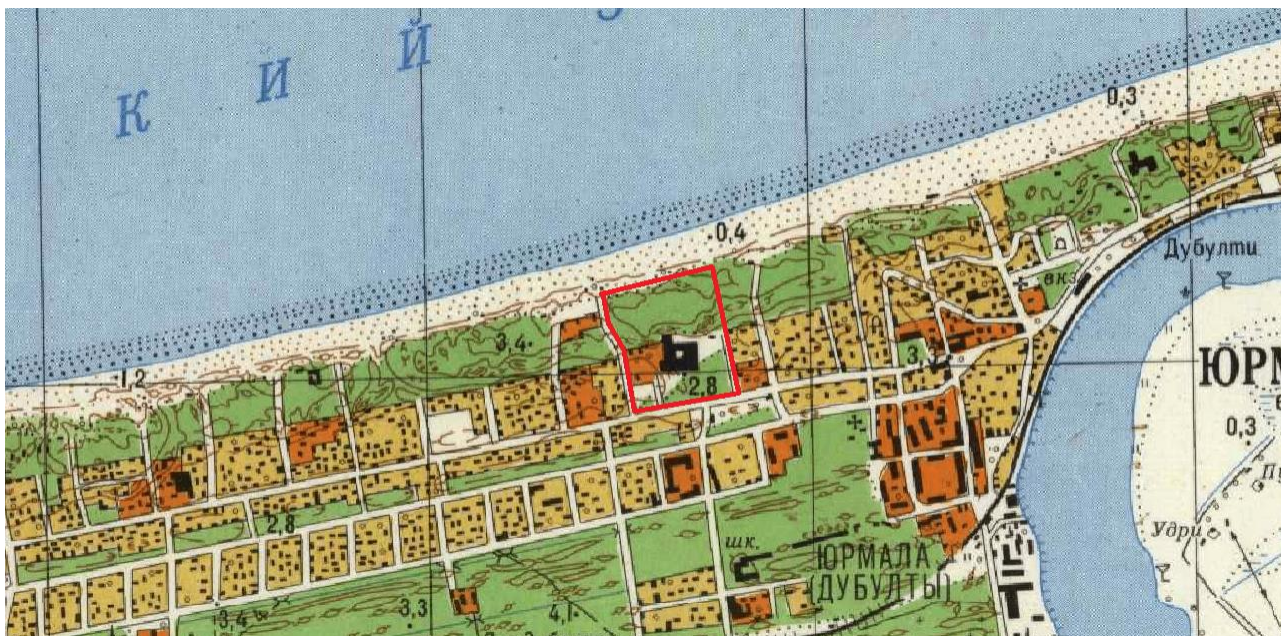
Jau 1857. gada vasarā Dubultos uzturējās vairāk kā 4000 viesu, kuriem īpašās vannās bija iespējams baudīt siltās jūras peldes.



Attēls 3 Rīgas Jūrmalas karte. 1963.gads. Avots: vesture.dodies.lv/.

Pirmais pasaules karš Dubultiem bija smags laiks. 1915. gada vasarā krievu karaspēks Dubultos, starp Lielupi pie kapiem un jūras krastu, ierīkoja pirmo aizsardzības joslu, starp 2. un 4. līniju izcirta visus kokus. Īpašniekiem bija jāizvācas, bet vasarnīcās apmetās Krievu armijas karavīri, kas tās pamatīgi izlaupīja. Kad ierīkoja aizsardzības līnijas, vairāk nekā 250 ēkas tika nodedzinātas.

1920. gada 2. martā Latvijas valdība no esošajiem peldu miestiem izveidoja Rīgas Jūrmalas pilsētu. Zemesgabals Dubultu prospektā 51 nemainīgi saglabājis savu formu līdz vismaz 1963.gadam (skatīt 3. attēlu). 60.to gadu vidū tika nojaukta vēsturiskā apbūve Lielupes ielā, apvienoti blakus esošie apbūves kvartāli (starp Ogres un Amulas ielām) un likvidēta Lielupes iela. Jaunizveidotajā apbūves teritorijā tika uzbūvēta lielizmēra būve – atpūtas sanatorija (vēlāk “Dziednīca “Rīgas līcis””), kuras ekspluatācija uzsākta 1970.gadā. 1986.gada kartē redzamas bijušās sanatorijas aprīses (skatīt 4. attēlu), kura vēlāk papildināta ar piebūvi austrumu spārnā (skatīt 5.attēlu).



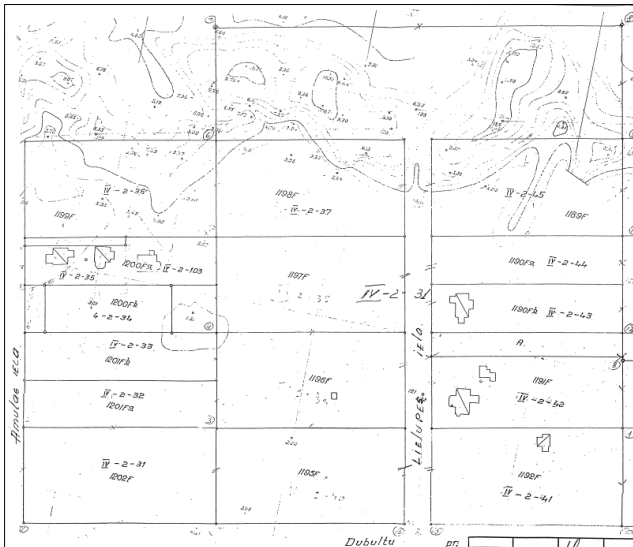
Attēls 4 Jūrmalas plāns, 1986.gads. Avots: vesture.dodies.lv/.



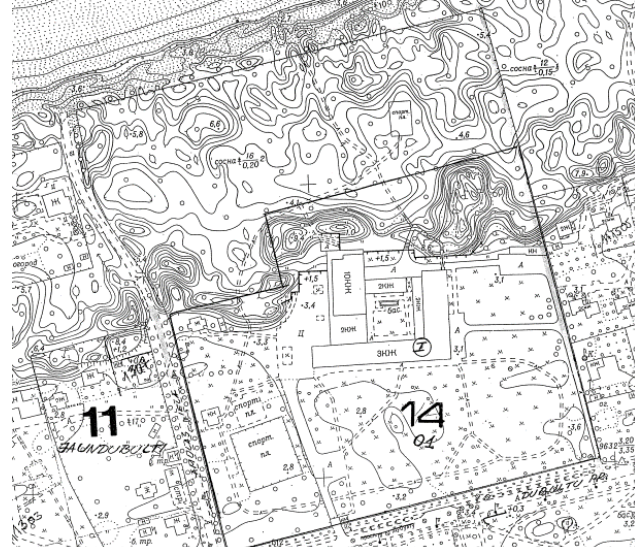
Attēls 5 Ortofotokarte 1. cikls, 1995.gads. Avots: <https://kartes.lgja.gov.lv/>.

1995. gadā, pēc “Dziednīcas “Rīgas līcis”” pasūtījuma, Valsts zemes dienesta Jūrmalas nodaļa izstrādāja Zemes ierīcības – kadastrālo robežu sakārtošanas projektu (īstenojot Zemes reformu pilsētā), kura ietvaros tika apkopota informācija par bijušajiem zemes gabaliem un to īpašniekiem (mantiniekiem). Minētais projekts tika izstrādāts ar mērķi saglabāt “Dziednīcas “Rīgas līcis”” funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritoriju, neatjaunojot vēsturiskās zemesgabalu robežas atbilstoši 1940. gada situācijai, bet gan veidot kopīpašumu – valstij ar bijušajiem zemes īpašniekiem vai to mantiniekiem, kas nevēlējās saņemt zemi īpašumā citā vietā.

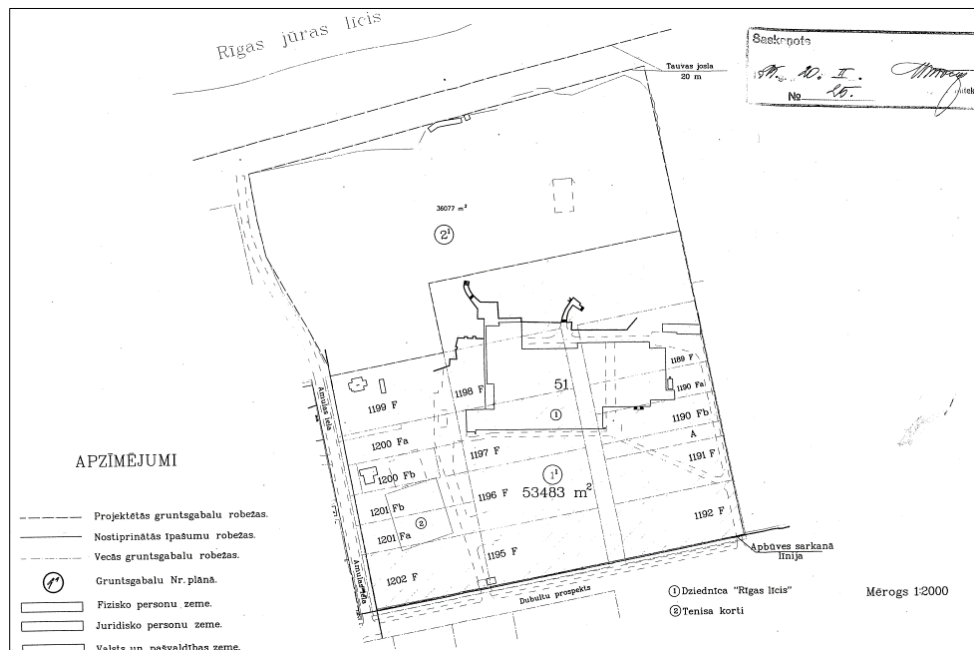
Atbilstoši projektam, tika izveidoti divi zemesgabali – viens paredzēts apbūvei Dubultu prospektā 51, bet otrs – kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai ar adresi Jaundubulti 1402, lai gan dziednīcai piegulošā kāpu meža zemes teritorija tolaik bija iežogota un tika izmantota kā dziednīcas parka zona ar atbilstošu labiekārtojumu. Zemes ierīcības projekta sastāvā ir gruntsgabalu parcelācijas plāns no 1940.gada, kā arī 80.to gadu otrās puses topogrāfiskā plāna fragmenti (ar mēroga precizitāti 1:2000), kas sniedz informāciju par teritoriju.



Attēls 6 Gruntsgabalu parcelācijas plāns no 1940.gada – apbūves kvartāli starp Amulas un Lielupes ielām.



Attēls 7 Topogrāfiskā plāna fragmentu (ar mēroga precizitāti 1:2000) – lokālplānojuma teritorija, 20.gs. 80.tie gadi.



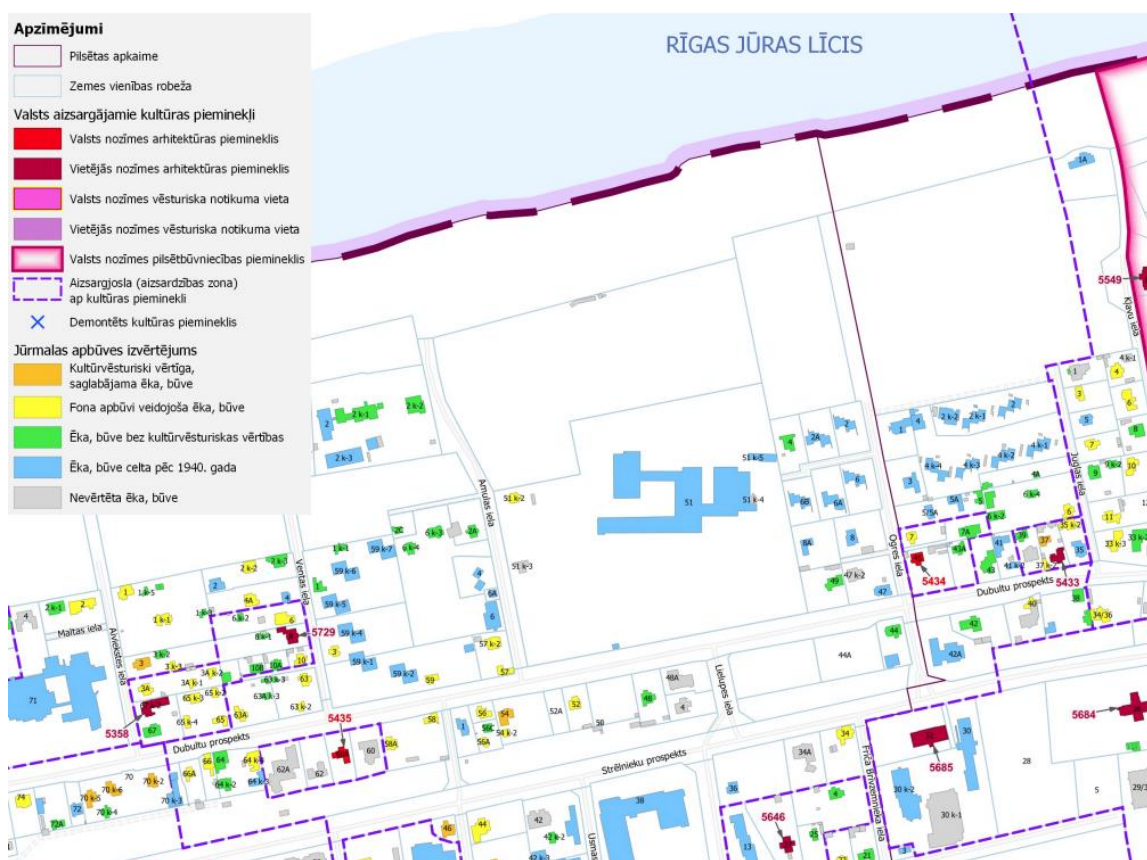
Attēls 8 Zemes ierīcības – kadastrālo robežu sakārtošanas projekta saskaņotais plāns, 1995.gads.

3.2. Kultūrvēsturiskais mantojums

Kultūrvēsturiskās vides vērtību pilsētā izsaka tās plānojums, zemesgabalu apbūves savdabība, vēsturiskās celtnes, tradicionālais un vēsturē sakņotais dzīvesveids un dabas vide. Ņemot vērā apkaimes vēsturisko attīstību, *Dubultos un Jaundubultos ir bijušas vairākas nozīmīgas ēkas, no kurām daļa ir saglabājusies arī līdz mūsdienām.*

Lokālplānojuma teritorijā esošā apbūve, saskaņā ar Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumā esošo apbūves izvērtējumu, tikai viena ēka, kas atrodas pie Amulas ielas, ir novērtēta kā "fona apbūvi veidojoša ēka", bet teritorijā neatrodas kultūrvēsturiski vērtīgas vai saglabājama ēkas. Teritorija atrodas ārpus Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa "Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni" (valsts aizsardzības Nr.6083) un tā individuālās aizsargjoslas (aizsardzības zonas).

9.attēlā attēloti lokālplānojuma teritorijas tuvumā esošie kultūras pieminekļi.



Attēls 9 Apbūves izvērtējums. Avots: Jūrmalas teritorijas plānojums.

Dubultu prospektā 45 atrodas dzīvojamā ēka, kas novērtēta kā reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis (valsts aizsardzības Nr.5434); Strēlnieku prospektā 32 atrodas vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis-gimnāzija (valsts aizsardzības Nr.5685); Dubultu prospektā 60A atrodas valsts nozīmes arhitektūras piemineklis-dzīvojamā ēka (valsts aizsardzības Nr.5435); Poruka prospektā 27 atrodas vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis-dzīvojamā ēka (valsts aizsardzības Nr.5646); Ventas ielā 8 ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis-dzīvojamā ēka (valsts aizsardzības Nr.5646) un citi kultūras pieminekļi, kuri attāluma, apbūves izvietojuma un esošo koku, to grupu un krūmu dēļ nav un nebūtu saskatāmi no lokālplānojuma teritorijas; to neietekmē arī gadalaiku arī gadalaiku maiņas dēļ, t.i. tiem nav vizuālas saiknes ar to. Līdz ar to var secināt, ka lokālplānojuma teritorijas apbūves un izmantošanas izmaiņas neatstās ietekmi uz teritorijas tuvumā esošajiem arhitektūras pieminekļiem.

1. tabulā norādīti lokālplānojuma teritorijai vistuvāk esošie kultūras pieminekļi (reģiona un vietējas nozīmes kultūras pieminekļi).

Tabula 1 Lokālpilnojuma teritorijas tuvumā esošie arhitektūras pieminekļi.

Nr.	Nosaukums	Izmantošana, saskatāmība no lokālpilnojuma teritorijas	Atrašanās vieta kartē un saikne ar lokālpilnojuma teritoriju
1.	<p>Dzīvojamā ēka Adrese: Dubultu prospekts 45 Statuss: Reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5434.</p>	<p>Lokālpilnojuma teritorija atrodas netālu no kultūras pieminekļa. Tā novietota Dubultu prospekta ziemeļu pusē un ir labi saskatāma bezlapu periodā. Attālums no lokālpilnojuma teritorijas robežas līdz ēkai ~104 m. Reljefa īpatnību, koku un krūmu dēļ kultūras piemineklis nav saskatāms no lokālpilnojuma teritorijas.</p>	
2.	<p>Ģimnāzija Adrese: Strēlnieku prospekts 32 Statuss: Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5685</p>	<p>Ģimnāzija atrodas salīdzinoši netālu no lokālpilnojuma teritorijas (~147 m) un vizuāli nav ar to saistīta. Reljefa īpatnību, apbūves izvietojuma, koku un krūmu dēļ kultūras piemineklis nav saskatāms no lokālpilnojuma teritorijas, taču bezlapu periodā tās augstākās daļas varētu būt redzamas, ņemot vērā, ka priekšā esošais zemes gabals nav apbūvēts.</p>	
3.	<p>Dzīvojamā ēka Adrese: Dubultu prospekts 60A Statuss: Valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5435</p>	<p>Lokālpilnojuma teritorija atrodas netālu no pieminekļa, ~185 m attālumā. Apbūves izvietojuma, koku un krūmu dēļ kultūras piemineklis nav saskatāms no lokālpilnojuma teritorijas, taču bezlapu periodā un īpaši koku izciršanas gadījumā, situācija var mainīties.</p>	
4.	<p>Dzīvojamā ēka Adrese: Poruka prospektā 27 Statuss: Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5646</p>	<p>Ēka atrodas salīdzinoši netālu no lokālpilnojuma teritorijas – ~202 m attālumā –, un tās vizuāli nav saistītas. Apbūves izvietojuma, koku un krūmu dēļ kultūras piemineklis nav saskatāms no lokālpilnojuma teritorijas, taču bezlapu periodā, īpaši koku izciršanas gadījumā, ēka varētu būt redzama, ņemot vērā, ka priekšā esošais zemes gabals pilda parka funkciju un nav apbūvēts.</p>	
5.	<p>Dzīvojamā ēka Adrese: Ventas iela 8 Statuss: Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5729</p>	<p>Dzīvojamā ēka atrodas 202 m attālumā no lokālpilnojuma teritorijas un vizuāli nav saistītas. Reljefa īpatnību, apbūves izvietojuma, koku un krūmu dēļ kultūras piemineklis nav saskatāms no lokālpilnojuma teritorijas, taču bezlapu periodā tās augstākās daļas varētu būt redzamas.</p>	

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

Lai nodrošinātu kvalitatīvu, esošajai situācijai un pārmaiņām atbilstošu Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības attīstības plānošanu, 2021. gada 30. septembrī Jūrmalas pilsēta dome pieņēma lēmumu Nr. 415 "Par Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010.-2030.gadam aktualizāciju" ar mērķi aktualizēt 2010. gada 16. decembrī pieņemto Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010.-2030. gadam.

Jūrmalas attīstības stratēģija nosaka attīstības vīziju, stratēģiskos mērķus, ilgtermiņa attīstības prioritātes, pasākumu kopumus un telpiskās attīstības perspektīvu.

Vīzija – tā ir vēlamā situācija, kas jāsasniedz 2030. gadā.

Balstoties uz Stratēģijā noteikto **Vīziju**, 2030. gadā Jūrmalu veido tās iedzīvotāji, kuriem pilsēta ir mājas, darbs un jaukas brīvdienas. Tā ir starptautiski atpazīstama un konkurētspējīga biznesa kontaktu veidošanas un tikšanās vieta, kā arī piesaista ārvalstu tūristus ar veselības tūrismu, kultūras programmu un citu aktivitāšu klāstu visu gadu. 2030. gadā Jūrmala ir starptautiski pazīstams moderns piekrastes kūrorts un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā. Pilsētā ir veiksmīgi apvienota vietējo bagāto dabas resursu saudzīga izmantošana, kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšana un ekonomisko labumu gūšana no kūrorta, sporta, veselības, kultūras un konferenču tūrisma pakalpojumiem.

Stratēģijas ietvaros veikta Jūrmalas valstspilsētas stipro un vājo pušu, iespēju un draudu (turpmāk – SVID) analīze. Tās stipro pusi veido ilgās kūrortoloģijas tradīcijas un dažādā pieredze, novietojums attiecībā pret galvaspilsētu Rīgu un starptautisko lidostu, esošā tūrisma un atpūtas infrastruktūra, pludmale un dabas ainavas, kūrortam piemērotie dabas resursi, kā arī teritorijas dažādība un tās daļu atšķirība. Tiek saskatītas iespējas atjaunot kūrorta tradīcijas, izvērst uzņēmējdarbību, papildināt konferenču, kultūras un sporta pasākumu piedāvājumu, attīstīt apkalpojošās sfēras uzņēmējdarbību, kas sekmē veselības, kultūras, atpūtas un sporta tūrisma pakalpojumus, radot arī jaunus tūrisma objektus, tai pat laikā saglabājot Jūrmalas pilsētvidei raksturīgo dabas un kultūrvēstures raksturu.

Kā vājās puses noteiktas sezonālitate, pamestās un neizmantotās ēkas (grausti) un teritorijas (Padomju laika sanatorijas, Slokas, Ķemeru un Kūdras degradētās teritorijas, atsevišķi nepabeigti jaunie projekti negatīvi ietekmē kūrortpilsētas vizuālo tēlu un investīciju vidi), kā arī starptautisku pasākumu rīkošanai atbilstošas infrastruktūras trūkums. Draudus pilsētas attīstībai rada neapsaimniekoto īpašumu (graustu) īpatsvara palielināšanās, tūristu intereses mazināšanās, kūrorta infrastruktūras turpmāka nolietojšanās, arī starptautiskās atpazīstamības un ārvalstu tūristu zaudēšana. Papildus bažas rada arī daudzvokļu dzīvojamo māju celtniecība kūrorta funkciju attīstībai izdevīgās teritorijās starp dzelzceļu un jūru, un Jūrmalas pārveidošanās par "guļamrajonu", publiskās un sociālās infrastruktūras un pakalpojumu kvalitātes zaudēšana.

Lokālplānojuma iecere paredz starptautiska viesnīcu operatora piesaisti piecvaigžņu viesnīcas kompleksa un apartamentu apsaimniekošanā, vairojot ne vien starptautisko atpazīstamību, bet arī radot piedāvājumu un pakalpojumu klāstu, kas ir unikāls Baltijā un plašākā reģionā. Stratēģijā noteiktā Jūrmalas pilsētas stiprā puse – dabas ainava ar jūru kāpu priedēm un pludmali, kā arī iespējas – atjaunot kūrorta tradīcijas un veidot jaunus „enkurobjektus”, kas piesaista nozīmīgu apmeklētāju skaitu, izlīdzina sezonālitates problēmas un veicina vietējo nodarbinātību – ņemtas vērā gan izstrādājot arhitektūras metu konkursa priekšlikumus, gan lokālplānojumu. Saskaņā ar "Vadlīnijām pašvaldību ilgtermiņīgas attīstības stratēģiju izstrādei" (2021), ko ir izdevusi Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, "Stratēģiskā plānošana ir balstīta uz teritorijas SVID analīzi, problēmu, tendenču un prognožu noteikšanu, kas būtībā arī ir esošās situācijas izvērtējums" SVID analīze ir nozīmīgs stratēģijas izstrādes etaps, bet nav stratēģijas sastāvdaļa, tāpēc arī lokālplānojumā SVID analīze netiek detalizētāk apskatīta.

Stratēģiskie mērķi – balstīti vīzijā un veicina vīzijas sasniegšanu. Tie ir noteikti skaidri un izmērāmi tā, lai ir iespējams vērtēt virzību uz stratēģiskajiem mērķiem konkrētā laika periodā. Stratēģijā ir izvirzīti **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 brīvdienu vieta, kultūras un sporta centrs

Saskaņā ar spēkā esošo "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" (turpmāk Stratēģija), ir noteiktas **trīs galvenās prioritātes – "Jūrmalnieks", "Kūrorts" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība"**. Katra prioritāte ietver pasākumu kopumu – kompleksus dažādas detalizācijas pasākumus, apvienotus mērķa sasniegšanai, kas izteikti uzdevumu, domes ikdienas rīcību, projektu, attīstības programmu, investīciju projektu u.c. veidā.

Lokālpilnojumā teritorijas attīstība ir saistāma ar stratēģijā noteiktajām prioritātēm un to ietvaros īstenojamo pasākumu kopumu:

- **Pasākumu kopuma daļa prioritātes KŪRORTS ietvaros** - "K2 Kūrortpilsētas mārketings", "K6 Dabas vērtību aizsardzība, kas nodrošina kūrortvides saglabāšanu"; "K7 Kūrorta objektu un kūrorta pakalpojumu attīstība, kuru mērķi ietver Jūrmalas kā kūrortpilsētas tēlu Latvijā un ārpus Latvijas robežām popularizēšana, virzīšanās starptautiskajā veselības tūrisma tirgū, pašvaldības īpašumā esošo minerālūdens urbūmu aizsardzība, kāpu ekosistēmas saglabāšana, vides kvalitātes nodrošināšana un priekšnoteikumu daudzveidīgu pakalpojumu iekļaušanai pilsētas teritorijā radīšana; ; "K8 Pludmales attīstība un promenādes izveide", kas ietver pludmales tuvumā esošo viesnīcu pakalpojumu piedāvājumu dažādošanu;
- **Pasākumu kopuma daļa prioritātes JŪRMALNIEKS ietvaros** – "J2 Jauna tilta būvniecība pār Lielupi", t.sk. transporta savienojumu projektēšana un izbūve ar maģistrālajām ielām, kā arī tiltam piegulošo Jaundubultu teritoriju attīstības veicinošu priekšnosacījumu izveide; "J4 Publiskās telpas izcilība", uzsverot universālā dizaina nodrošināšanu pilsētas vidē;
- **Pasākumu kopuma daļa prioritātes DAUDZVEIDĪGA UZŅĒMĒJDARBĪBA ietvaros** - "U2 Pakalpojumu klāsta paplašināšana jūras piekrastē" nodrošinot kūrorta objektus tiešā pludmales tuvumā; "U6 Tūrisma piedāvājuma dažādošana" nodrošinot atbalstu unikālu, augstvērtīgu un pārsteidzošu tūrisma produktu un piedāvājumu veidošanā un priekšnoteikumu radīšana konferenču tūrisma un kompleksu tūrisma pakalpojumu attīstībai.

Telpiskās attīstības perspektīva – nosaka pilsētas attīstības stratēģijai atbilstošu pilsētas telpisko struktūru un pasākumu kopumu teritoriālo piesaisti. Saskaņā ar Telpiskās attīstības perspektīvas grafisko attēlojumu, lokālpilnojumā teritorija ietilpst "Pilsētas tūrisma un pakalpojumu centrs" zonā (skatīt 10A. attēlu), kuru raksturo centra kultūrvēsturiskā un sociālekonomiskā nozīme, ievērojamā apmeklētāju plūsma un visaptverošais rekreācijas, izklaides un kultūras pakalpojumu klāsts. Teritorijai ir nozīmīgs potenciāls gan esošo, gan jaunu objektu attīstībai kultūras, tūrisma, izglītības un sporta piesaistes nozarēs, tādējādi veicinot Jūrmalas valstspilsētas atpazīstamību Latvijas un starptautiskā mērogā. Pamatojoties uz teritorijas nozīmi un raksturu, tā noteikta, kā prioritāri attīstāma teritorija. Tās attīstībai noteiktas vadlīnijas, kas ietver:

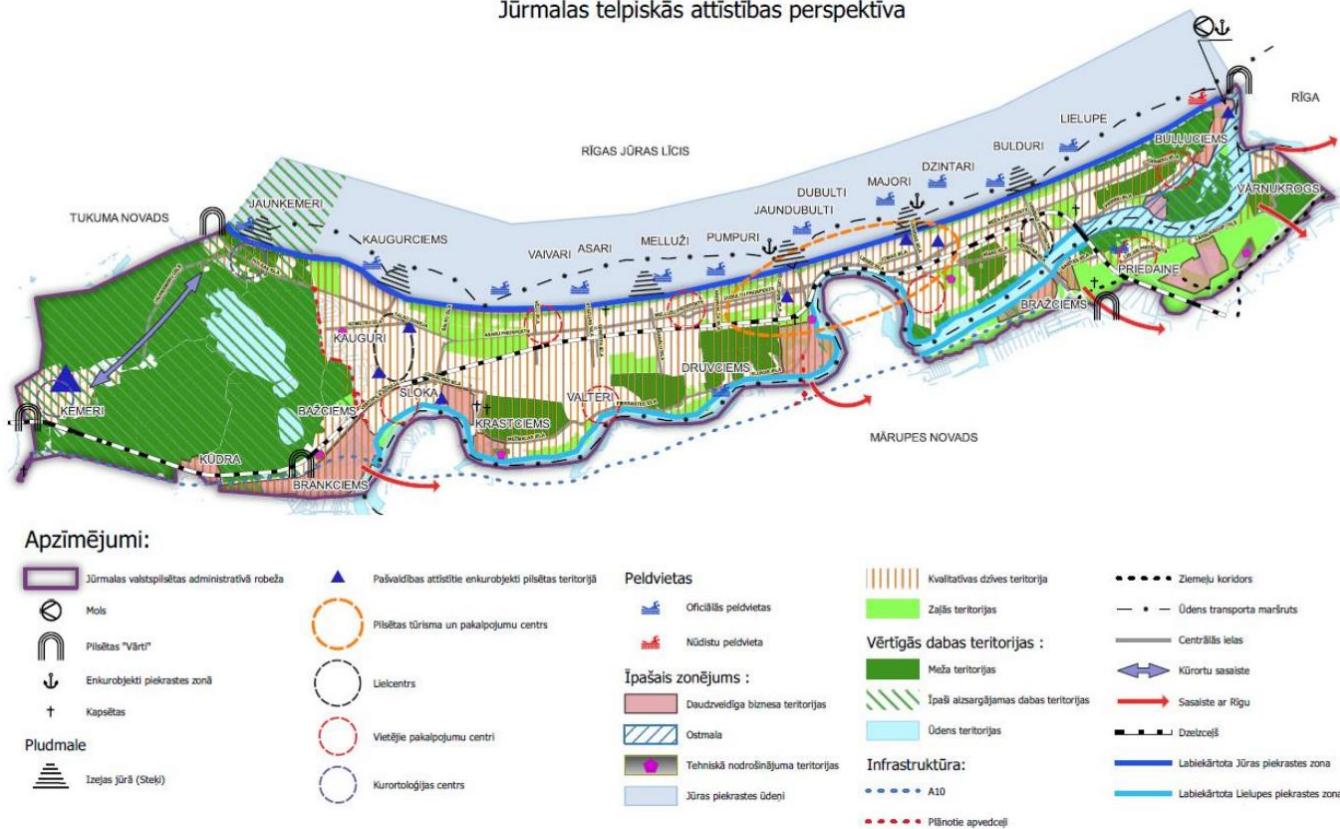
- Jūrmalai svarīgi ir **saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu** – pilsētībūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus, kas kopā ar apkārtējo vidi veido pilsētas tēlu;
- Uzturēt **sabalansētu tūrisma, atpūtas, kultūras pakalpojumu attīstību ar dabas resursu aizsardzības interesēm**;
- **Izmantojot jaunus risinājumus, veidot interesantu, drošu un estētisku publisko ārtelpu** ikvienam iedzīvotājam un pilsētas viesim;
- **Veicināt tūrisma un uzņēmējdarbības piesaisti teritorijā**, tajā skaitā attīstīt radošās teritorijas un veidot kvalitatīvus kultūrtūrisma produktus, tādējādi stiprinot Jūrmalu kā starptautiski pazīstamu, modernu piekrastes kūrortu Baltijas jūras reģionā.

Teritorija Jaundubulti 1402 iekļaujas Zaļajās teritorijās, kas ietver retinātas apbūves zonas ar augstu labiekārtotu dabas struktūru īpatsvaru pilsētas iedzīvotāju un viesu rekreācijai. Vadlīnijas šo teritoriju attīstībai ietver:

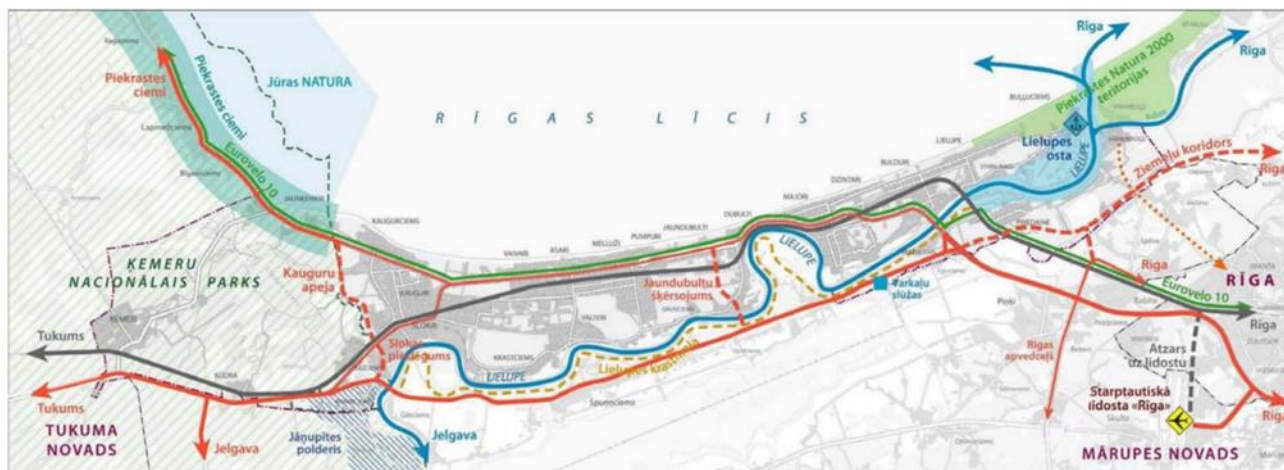
- Atbalstīt Jūrmalas kā zaļas un ilgtspējīgas pilsētas attīstību teritorijās, adaptēšanos klimata pārmaiņām.

- Aizsargāt dabas vērtības un Jūrmalas kūrortvidi, ļaujot ikvienam baudīt unikālu un neatkārtojamu dabas tuvumu pilsētā.
- Veicināt pieejamu un sasniedzamu publisko ārtelpu, tajā skaitā zaļās zonas un atpūtas vietas, kas ir pielāgotas izmantošanai dažādās sezonās.

Jūrmalas telpiskās attīstības perspektīva



Attēls 10A Jūrmalas telpiskās attīstības perspektīva. Avots: Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010.–2030. gadam.



Attēls 11B Pašvaldību sadarbības attīstības telpiskā vīzija. Avots: Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010.–2030. gadam.

Telpiskās attīstības perspektīvā iekļautajā kartoshēmā "Pašvaldību sadarbības attīstības telpiskā vīzija" (skatīt 10B attēlu) attēloti galvenie transporta koridori un saiknes ar kaimiņu pašvaldību teritorijām, tostarp plānotais Jaundubultu šķērsojums, kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā.

3.4. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, ar grozījumiem (2016. gads), zemesgabals Jūrmalā, Dubultu prospektā 51 atrodas "**Publiskās apbūves teritorijā (P47)**".

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos "Publiskās apbūves teritorija (P47)" ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido konferenču centri;
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti;
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti;
- Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti;
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti;
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas;
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Teritorijas papildizmantošanas veidi nav noteikti.

Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:

- Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002);
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Teritorijas papildizmantošanas veidi nav noteikti.

Spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā ir izvērtēta esošā un plānotā transporta infrastruktūra, kas ietverta plānojumā. Transporta shēma Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sastāvā izstrādāta ar mērķi pilnveidot pilsētas transporta sistēmu, uzlabojot tās pieejamību, drošību un atbilstību iedzīvotāju un pilsētas attīstības vajadzībām.

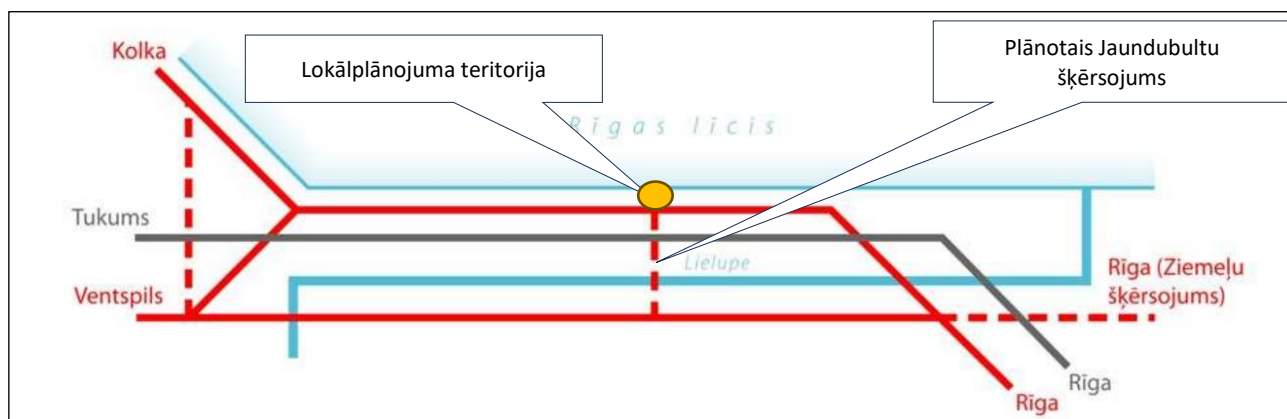
Transporta shēmas plānojums izstrādāts, balstoties uz Jūrmalas pilsētas domes transporta politikas pamatprincipiem:

- prioritāte gājējiem un riteņbraucējiem;
- priekšroka sabiedriskā transporta uzturēšanai un pilnveidošanai;
- ūdenstransporta attīstība;
- jaunas pilsētas ieejas, tranzīta satiksmes organizācijas pārskatīšana;
- ielu tīkla sakārtošana;
- tranzīta autosatiksmes ierobežošana;
- atbalsts vietējo iedzīvotāju priekšrocību saglabāšanai.

Teritorijas plānojuma Paskaidrojuma rakstā ir uzsvērts, ka lai arī kopš 20.gs. deviņdesmitajiem gadiem Jūrmala no iecienīta Padomju Savienības kūrorta lielā mērā transformējusies par ekskluzīvu dzīvojamo rajonu, tomēr kūrorta tālāka attīstība ir viens no pilsētas svarīgākajiem stratēģiskajiem mērķiem. Jūrmalas īpatnība ir tās izolētība un lineārais raksturs. Pilsētai ir tikai trīs galvenie pieslēgumi valsts autoceļu tīklam (ceturtais pieslēgums – Ķemeros). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.



Jūrmalai nepieciešams maksimāli izmantot priekšrocības, ko sniedz Rīgas tuvums, vienlaikus mazinot Jūrmalas apmeklētāju daudzuma pieauguma negatīvās sekas un nodrošinot labu dzīves vides kvalitāti pilsētā. Jaunās transporta būves - Jaundubultu tilts un Kauguru apvedceļš sekmēs transporta situācijas uzlabošanu un ļaus izvēlēties alternatīvus ceļus. Jaundubultu šķērsojuma izbūve būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļuvi lokālpilnojumā teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112).



Attēls 11A. Jūrmalas ielu tīkla karkass. Situācija un plānotās transporta būves. Avots: Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Paskaidrojuma raksts.

3.5 Apbūves parametri un citas prasības apbūvei

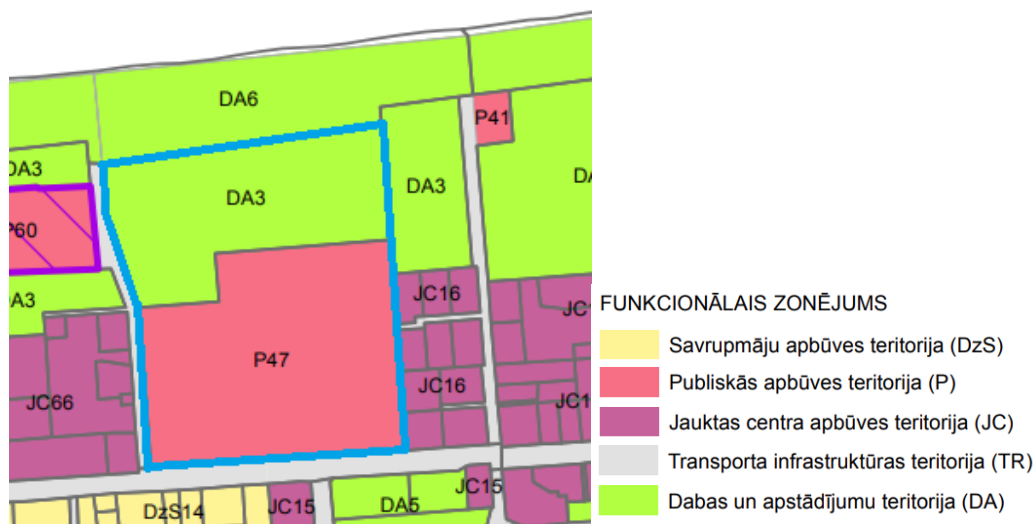
Lokālpilnojumā teritorijai spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā “Publiskās apbūves teritorijā (P47)” ir noteikti šādi apbūves parametri:

- minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība – risinājumu izstrādā detālplānojumā;
- maksimālais apbūves augstums – līdz 20 m;
- maksimālais apbūves blīvums – 30 %;
- apbūves intensitāte – 150%;
- brīvā zaļā teritorija – 40%;
- maksimālais stāvu skaits – 5.

Savukārt, “Dabas un apstādījumu teritorija (DA3)” apbūves parametri nav noteikti, taču ir atrunāts, ka jaunizveidojamais zemesgabals ir nedalāms.

Kā citi noteikumi minēti:

- Atļautais labiekārtojums: gājēju un velosipēdistu celiņi, laipas, kāpnes, tiltiņi un takas, soli, galdi, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un stendi, lapenes, nojumes, terases, skatu platformas un skatu torņi, skatu vietas, piebrauktuves, transporta līdzekļu stāvvietas, ugunsкура vietas, vieglas konstrukcijas būves brīvdabas sporta spēlēm, kultūras un izklaides pasākumiem, pludmales ģērbtuves, pludmales sporta spēļu un rotaļu konstrukcijas, pludmales dušas, tualetes;
- Ja labiekārtojuma projekta īstenošanai nepieciešama meža zemes transformācija, projekta sastāvā veic biotopu izpēti un risinājumus izstrādā, pamatojoties uz tās rezultātiem.



Attēls 11B Lokālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums. Avots: Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sastāvā esošo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6. pielikumu "Spēkā esošie detālplānojumi un lokālplānojumi" un portāla www.geolatvija.lv publiski pieejamo informāciju, lokālplānojuma teritorijai Dubultu prospektā 51 un Jaundubulti 1402 nav spēkā esošu detālplānojumu vai lokālplānojumu.

4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

4.1. Lokālplānojuma teritorijas novietojums un esošā izmantošana

Lokālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas centrālajā daļā, Jaundubultos, starp jūras pludmali un Dubultu prospektu, Amulas un Ogres ielām. Teritorijas, kurā ietilpst abi zemes gabali, kopējā platība ir 8,974 ha. Lokālplānojuma teritorijas centrālajā daļā atrodas neizmantota, neapmierinošā stāvoklī esoša daudzstāvu ēka, kas būvēta un izmatota kā viesnīca, kā arī atsevišķas mazstāvu ēkas izvietotas pa perimetru. Šobrīd (vasaras sezonā) teritorija tiek izmantota kempinga vajadzībām.

Būves "Dziednīca "Rīgas līcis"" (kad. apz. 1300 011 1401 001) pēdējā tehniskā inventarizācija veikta 2001. gadā. Pēc tehniskās inventarizācijas datiem, kā ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads minēts 1970. gads. Ēkas pamatu materiāls ir dzelzsbetons un betons, sienas – ķieģeļu mūris, bet jumta segums – gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds. Esošajai ēkai ir 10 stāvu un viens pagrabstāvs, tās apbūves laukums 5218,2 m², bet būvtilpums – 88554 m³. 2001. gada ēkas tehniskās inventarizācijas datus ir fiksētas vēl piecas būves zemesgabalā Dubultu prospektā 51, kas vēl joprojām atrodas teritorijā:

- Garāža (kad. apz. 1300 011 1401 002), kuras ekspluatācijas uzsākšanas gads minēts 1970. gads. Garāžas pamatu materiāls ir dzelzsbetons un betons, sienas – ķieģeļu mūris, bet jumta segums – gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds. Tās apbūves laukums 115,6 m², bet būvtilpums – 520 m³;
- Administratīvā ēka (kad. apz. 1300 011 1401 003), kuras ekspluatācijas uzsākšanas gads minēts 1967. gads. Būves pamatu materiāls ir ķieģeļu mūris, sienas – koks, bet jumta segums – azbestcimenta loksnes. Tās apbūves laukums 95,8 m², bet būvtilpums – 381 m³;
- Sporta bāzes administratīvā ēka (kad. apz. 1300 011 1401 004), kuras ekspluatācijas uzsākšanas gads minēts 1967. gads. Tās pamatu materiāls ir dzelzsbetons un betons, sienas – ķieģeļu mūris, bet jumta segums – metāla loksnes. Apbūves laukums ir 107,4 m², bet būvtilpums – 290 m³;
- Kontroles-caurlaides punkts (kad. apz. 1300 011 1401 005), kuras ekspluatācijas uzsākšanas gads minēts 1970. gads. Būves pamatu materiāls ir dzelzsbetons un betons, sienas – ķieģeļu mūris, bet jumta segums – gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds. Tās apbūves laukums 33,3 m², bet būvtilpums – 78 m³;
- Šķūnis (kad. apz. 1300 011 1401 008), kuras ekspluatācijas uzsākšanas gads minēts 1980. gads. Būves pamatu materiāls ir koks/mūris, sienas – koks/mūris, bet jumta segums – azbestcimenta loksnes. Tās apbūves laukums 30,9 m², bet būvtilpums – 77 m³.

Pēc pieejamajiem kadastra datiem secināms, ka teritorijā atrodamas vēl divas būves – ēkas ar kadastra numuriem 1300 011 1401 009 un 1300 011 1401 010, kas celtas pēc 2001. gada, kad veiktas ēku tehniskās inventarizācijas.

Zemesgabala ziemeļu daļa robežojas ar pašvaldībai piederošu kāpu un priežu meža teritoriju (kadastra nr. 1300 011 1402), kas, savukārt, robežojas ar pludmali. Tajā atrodamas trīs nelielas būves ar kadastra apzīmējumiem 1300 011 1402 007, 1300 011 1402 006 un 1300 011 1402 011 (skatīt 22. un 23. attēlu) piekrastē pie pašas pludmales, kā arī labiekārtojuma elementi, piemēram, trepes, flīzētas takas un laternu stabi, kas laika gaitā degradējušies, un organiskas takas, kas turpinās ārpus teritorijas robežām (skatīt 20. un 21. attēlu).

Kopējais stāvoklis teritorijā ir vidējs – zaļā zona ir kopta, ar nopļautu zālienu, asfalts iebraucamajā daļā ir apmierinošs, taču vietām redzamas izteiktas nolietojuma un degradācijas pazīmes. Flīzētās takas ir tehniski sliktā stāvoklī, jo vietām iztūkst veselās daļas un cauri saaudzis zāliens – nav piemērotas cilvēkiem ar kustību traucējumiem vai vecākiem ar bērnu ratiem. Labiekārtojuma elementi ir daļēji saglabājušies, piemēram, laternu stabi, celiņu tīkls, sporta korti, kuru estētiskā kvalitāte ir zema, taču izvietoti arī jauni elementi – bērnu laukums, soliņi un sezonāli piknika galdi.

Teritorijā ir esoši inženiertīkli, kas ēkas ekspluatācijas laikā to nodrošināja ar elektroapgādi, gāzapgādi, kanalizāciju, centrālo apkuri un ūdensapgādi.

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

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

Latvijas Republikas Vides un reģionālās attīstības ministrija 2021. gadā pieņēma Ministru kabineta noteikumus Nr. 465 "Noteikumi par degradēto teritoriju un augsnes degradācijas novērtēšanu, degradācijas kritērijiem un to klasifikāciju". Noteikumu 1. pielikumā ir iekļauti kritēriji un klasifikācija zemes degradācijas veidiem, bet tie arī pieļauj, ka pašvaldība nepieciešamības gadījumā var papildus noteikt jaunus degradēto zemju noteikšanas kritērijus, nemainot noteiktos zemes degradācijas veidus. Atbilstoši noteikumu projekta 1. pielikumam, ņemot vērā norādīto kritēriju – degradēta dzīvojamās vai publiskas apbūves teritorija vai būve, zemesgabals un apbūve Dubultu prospektā 51 šobrīd atbilst degradētas apbūves teritorijai, jo tā ir *"pamesta, neapdzīvota publiska rakstura būve, kurā vairs nenotiek saimnieciskā darbība, kas fiziska nolietojuma dēļ apdraud cilvēka veselību vai dzīvību, ietekmē ainavas vizuālo kvalitāti"*.

Saskaņā ar Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzē pieejamajiem datiem 2023. gada 12. janvārī, lokālpilnvarotāja teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu. Lokālpilnvarotāja teritorijā neatrodas Jūrmalas valstspilsētas vietējā ģeodēziskā tīkla punkti. Balstoties uz Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Ģeomātikas nodaļas sniegto informāciju un topografija.lv pieejamajiem datiem, ģeodēzijas punkti Nr. 5034 un Nr. 9632 atrodas Dubultu prospekta sarkano līniju robežās.

4.2. Lokālpilnvarotāja teritorijas dabas vērtības

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

Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālpilnvarotāja teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 (ar kadastra apzīmējumu 1300 011 1402) 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 (ar kadastra apzīmējumu 1300 011 1401) 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālpilnvarotāja grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.

Īpašumā ar kadastra apzīmējumu 1300 011 1401 izdalīti trīs nogabali, kuri pavisam kopā sastāda mežs 1 ha platībā, ceļi 0 ha un grāvji 0 ha:

1. Mežaudze 0,09 ha platībā;
2. Mežaudze 0,69 ha platībā;
3. Mežaudze 0,22 ha platībā.

Valdošās koku sugas vecums vidējais vecums variē no 76-101 gadiem, bet vidējais augstums – no 24-27 metriem.

Savukārt, īpašumā ar kadastra apzīmējumu 1300 011 1402 izdalīti četri nogabali, kuri pavisam kopā sastāda mežs 3,64 ha platībā, ceļi 0 ha un grāvji 0 ha:

1. Mežaudze 0,25 ha platībā;
2. Mežaudze 1,96 ha platībā;
3. Mežaudze 1,42 ha platībā;
4. Mežaudze 0,01 ha platībā.

Valdošās koku sugas vecums vidējais vecums variē no 78-93 gadiem, bet vidējais augstums – no 18-22 metriem.

2022. gadā, pēc SIA "EM Investments" pasūtījuma, tika veikts pētījums, lai veiktu lokālplānojuma izstrādi, plānojot jaukta tipa (dzīvojamās un komerciālās) apbūves izvietojumu īpašuma "Dubultu prospekts 51" teritorijā. Atzinums "Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums" Nr. 62/22 tika sniegts par jūras krasta biotopiem, mežiem un virsājiem, vaskulārajām augu sugām. Teritorijas apsekošanu veica Egita Grolle 2022. gada 5. augustā. Kopējās apsekotās teritorijas platība ir aptuveni 9,7 ha. Apsekošana veikta pēc nejaušības principa izvēloties maršrutu zig-zag veidā, šķērsojot teritorijā sastopamos biotopus.

Saskaņā ar augstāk minēto atzinumu nr. 62/22, lokālplānojuma teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha. Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas – Pļavas silpurene Pulsatilla pratensis un Gada staipeknis Lycopodium annotinum. Aizsargājамie augi noteikti pēc "Latvijas PSR augu noteicēja" (Pētersone, Brikmane, 1980) un enciklopēdijas "Latvijas augi" (Priedītis, 2014). Kā citas bioloģiskas vērtības atzīmētas pludmales tuvumā, priežu mežā, sastopamās vairākas vecās, tai skaitā kukaiņu bojātas, nokaltušās priedes, kā arī apbūves zonā sastopamie liela apjoma lapukoki. Primāro un sekundāro kāpu zonā konstatēta reta augu suga – tumšsarkanā dzeguzene Epipactis atrorubens.

Zemes gabala dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesējušies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Dienvidrietumu daļā ietilpst priežu sausieņu meža nogabals. Ziemeļu daļu veido meža zeme. Teritorijas reljefs dienvidu daļā ir līdzens, mākslīgi pārveidots. Ziemeļu daļu veido izteikts piejūras kāpu reljefs. Dabiskas platības veido ~ 52 %, bet ruderālas ~ 48% no kopējās apsekotās lokālplānojuma teritorijas. Ainavu veido daļēji slēgta meža ainava, marīnā ainava un kultūrainava.

Teritorijas ziemeļu daļā esošās priežu meža audzes reģistrētas kā aizsargājамais biotops "Mežainas piejūras kāpas". Uz ziemeļiem gar pludmales augšējo daļu reģistrēts aizsargājамais biotops "Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas", kā arī biotops "Priekškāpas". Visi aizsargājамie biotopi turpinās piegulošajā teritorijā.

Tuvākā īpaši aizsargājамā un NATURA 2000 teritorija ir dabas liegums "Lielupes grīvas pļavas", kas sākas ~ 1,4 km attālumā. Tuvākais mikroliegums, kas izveidots putnu sugas aizsardzībai, atrodas vairāk kā 3,2 km attālumā. Tuvākā aizsargājамās augu sugas atradne ārpus pētāmās teritorijas atrodas ~ 45 m attālumā, pludmales daļā, bet valsts nozīmes aizsargājамais koks (dižkoks) atrodas ~ 125 m attālumā.

Lai samazinātu ietekmes būtiskumu uz biotopiem, apbūvi ieteicams plānot ārpus aizsargājамā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" platības. Aizsargājамā biotopa platībā ieteicama esošo būvju – pamestās koka ēkas, betona kāpņu fragmentu, betona plākšņu celiņu u.tml., demontāža. Būvdarbu īstenošanai nepieciešams veikt pasākumus dabiskā reljefa saglabāšanai un koku aizsardzībai.

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

2022. gadā ir veikta Koku inventarizācija lokālplānojuma teritorijā, ko veica SIA "Labi koki eksperti" 16. un 17., 27., un 28. jūnijā. Kopā tika apsekoti un novērtēti 740 koki no 45 dažādām sugām. Koku stāvoklis vērtēts, nosakot vitalitāti un fizisko stāvokli. Balstoties uz koku stāvokļa novērtējumu, vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums lokālplānojuma teritorijā ir 4,71 no 10.

Teritorijā konstatēti:

- 18 ļoti vērtīgi koki, kuri noteikti jā saglabā;
- 558 vērtīgi koki, kuri iespēju robežās ir saglabājami;
- 137 mazvērtīgi koki ar zemu ainavisko vērtību, kurus ainavas kopšanas nolūkos iespējams likvidēt;
- 27 nevērtīgi koki ar zemu ainavisko vērtību, kurus ainavas kopšanas nolūkos iespējams likvidēt.

Koku izpētes materiāli ir pievienoti lokālplānojuma sadaļai – "Pielikumi".

Bioloģiski veci koki ir nozīmīga dabas vērtība. Jūrmalā īpaši izplatītas ir vecas priedes, kurām raksturīgs gan liels apkārtmērs, gan resni un izlocīti zari, kā arī bieza un gluda kreves miza. Šīm vecajām priedēm ir liela ainaviskā vērtība, kā arī tās ir dzīvesvieta specifiskām bezmugurkaulnieku sugām, kuru eksistence ir atkarīga tieši no šādiem kokiem. Lokālplānojuma teritorijā šādi koki tika konstatēti – Nr. 186/073836 (ainaviski vērtīgi),

294/073943 (dižkoks), kā arī vairākas Armandi priedes ar augstu dendroloģisko un ainavisko nozīmi. Atrodami arī citu sugu koki ar augstu dendroloģisko, ekoloģisko un ainavisko vērtību.

3 kokiem noteikta augstākā koku kopšanas prioritātes pakāpe – to kopšanas darbi jāveic 1-6 mēnešu laikā.

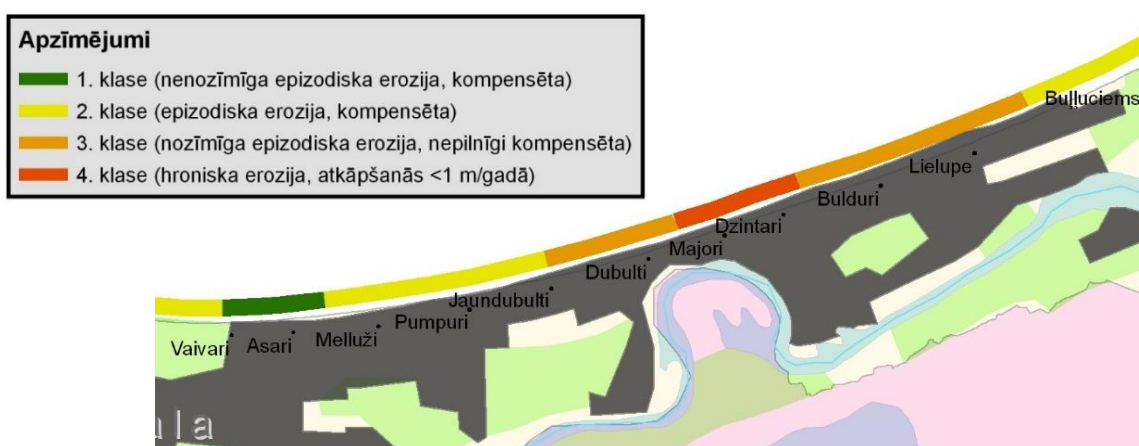
4.3. Krasta erozija

Saskaņā ar Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas izstrādāto metodisko materiālu “Vadlīnijas jūras krasta erozijas seku mazināšanai” (identifikācijas Nr.: KPR 2013/12/EU43084) (turpmāk – Vadlīnijas), Jūrmalas pilsētas jūras krasta iedalījumu erozijas riska klasēs Jaundubultu pludmale un krasts ietilpst starp 2. klases (epizodiska erozija, kompensēta) un 3. klases (nozīmīga, epizodiska erozija, nepilnīgi kompensēta) intensitātes erozijai.

2. klase (epizodiska kompensēta erozija) atbilst tiem krasta iecirkņiem, kurus raksturo samērā labi attīstīts eolais reljefs un, kur pludmales platums parasti pārsniedz 30 m, kā arī tiem krasta iecirkņiem, kuros akumulatīvā reljefa apjoms ir relatīvi neliels, bet to kompensē citi labvēlīgi apstākļi (novietojums vētru „aizvēja” zonās, ļoti lēzena krasta zemūdens nogāze. Atjaunošanās pēc katastrofālas vētras epizodes notiek ilgstoši (3-6 gadi), krasta profils parasti pilnībā neatjaunojas iepriekšējo parametru robežās, bet kopējais krasta nogāzi raksturojošais sanešu apjoms, kas bijis raksturīgs pirmserozijas periodam tiek sasniegts. Ilgtermiņā nav vērojams pārliecinošs akumulācijas vai erozijas pārsvars, tomēr pamatkrasta robežās pārvietošanās iekšzemes virzienā nenotiek.

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

Vadlīniju ietvaros ir noteikta krasta erozijas prognoze un riska teritorijas laika posmam no 2014. gada līdz 2060. gadam. Vadlīnijās ir noteikts, ka krasta erozijas risks ir augstāks Kauguru ragā (30-60 m) apmēram 1,8 km garā posmā, kur apdraudētas 5 ēkas, kā arī Jūrmalas centrālajā daļā no Jaundubultiem līdz Bulduriem (25-40 m), kur apdraudētas ne mazāk kā sešas kāpu joslā esošas ēkas. Citos posmos krasta atkāpšanās vai nozīmīga epizodiska erozija sagaidāma līdz 20 m attālumam aiz mūsdienu pamatkrasta robežas. Ņemot vērā, ka lokālplānojuma teritorija atrodas Jaundubultos, var prognozēt, ka krasta erozija nepārsniegs 20-25 m, kas nerada risku ēku kompleksam, taču var apdraudēt būves piekrastē, kāpu meža daļā.



Attēls 12 Jūrmalas pilsētas jūras krasta iedalījums erozijas riska klasēs (plāna fragments). Avots: „Vadlīnijas jūras krasta erozijas seku mazināšanai” (Rīga, 2014).

4.4. Pilsētņēmnieciskā un ainavas analīze

Lokālpļānojuma teritorija atrodas Jūrmalas centrālajā daļā, Jaundubultos, un robežojas ar pludmali un kāpu zonu ziemeļu daļā, bet dienvidos – Dubultu prospektu. Apkaimē dominē dzīvojamās zonas raksturs ar savrupmāju apbūvi vidēji 2,5 stāvu augstumā. Apbūvei pamatā ir regulārs ielu tīkls, kas virzienā uz ziemeļiem nomaina struktūru, radot garenus, taisnstūrveida apbūves kvartālus, savukārt, pāri Dubultu prospektam – atkal ieņem iepriekšējo formu, kur tam perpendikulārās ielas pārtop organiskas struktūras takās, kas ved uz pludmali. Zemes strēlē starp pludmali un Dubultu prospektu, tālāk Mellužu un Asaru prospektiem, izšķiramas izteiktas morfoloģiskas iezīmes – pamīšus savrupmāju kvartāliem izvietotas lielizmēra rekreācijas būves, piemēram, Sociālās integrācijas valsts aģentūra (SIVA) Dubultu prospektā 71, bijusī viesnīca “Liesma” Dubultu prospektā 101, Nacionālais rehabilitācijas centrs “Vaivari” Asaru prospektā 61 (skatīt 13. un 14. attēlu). Ēkas izvietotas dziļāk apbūves kvartālos un neveido spēcīgu saikni ar ielu, tādējādi arī padarot neuzkrītošāku lielo stāvu un apjoma atšķirību. Šāda tipa izvietojums rada privātu telpu, kas labi pārskatāma no publiskās ārtelpas. Otrkārt, atrodamas arī *cul-de-sac* tipa ielas jeb ielas, kuras veido strupceļus un kalpo kā iebraucamie ceļi vairākiem īpašumiem; visbiežāk izvietotas paralēli galvenajām ielu artērijām.



Attēls 13 Ēku figūru nospiedumu shēma ar ielu sarkanajām līnijām. Avots: METRUM, 2022.

Lokālpļānojuma izstrādes ietvaros ir veikta Dubultu prospekta ziemeļu puses vēsturiskās apbūves izvietojuma analīze posmam no Līgatnes ielas līdz Juglas ielai. Veiktās analīzes rezultātā tika konstatēts, ka esošā vēsturiskā apbūve nav izvietota uz vienotas būvplāides, un pat viena kvartāla robežās vēsturisko ēku attālumi līdz Dubultu prospekta sarkanajai līnijai ir ļoti atšķirīgi, vietām ēkas atrodas pat uz sarkanās līnijas. Analīzes rezultāti ir apkopoti zemāk pievienotajā tabulā Nr.2.

Tabula 2 Dubultu prospekta ziemeļu puses vēsturiskās apbūves izvietojuma analīze.

Analīzē iekļauto kvartāla robežas starp ielām (no – līdz)	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības/ēkas adrese	Esošais attālums no vēsturiskās ēkas fasādes līdz Dubultu prospekta sarkanajai līnijai
Amulas iela – Ventas iela	1300 011 1311	Dubultu prospekts 57 57k-2	Sarkanajā līnijā
			22,15
	1300 001 1304	Dubultu prospekts 59	1,20
			6,65
			25,17

Ventas iela – Aiviekstes iela	1300 011 1215	Dubultu prospekts 63	22,0
			Uz sarkanās līnijas
	1300 011 1216	Dubultu prospekts 63A	1,15
			16,9
	1300 011 1205	Dubultu prospekts 65	Uz sarkanās līnijas
7,9			
1300 011 1204	Dubultu prospekts 67	3,5	
Aiviekstes iela – Līgatnes iela	1300 011 1102	Dubultu prospekts 71	19,8
Amulas iela – Ogres iela	1300 011 1504	Dubultu prospekts 49	19,54
	1300 011 1508	Dubultu prospekts 47	21,50
			3,1
Ogres iela – Juglas iela	1300 010 1107	Dubultu prospekts 45	25,44
	1300 010 1115003	Dubultu prospekts 43A	6,66
	1300 010 1108	Dubultu prospekts 43	6,66
	1300 010 1111002	Dubultu prospekts 41 k-2	7,3
	1300 010 1112	Dubultu prospekts 39	11,34
	1300 010 1113	Dubultu prospekts 37	Uz sarkanās līnijas
			4,5
	1300 010 1114	Dubultu prospekts	6,55

Analizējot augstāk minētos attālumus no sarkanās līnijas, vidējais attālums ir 11.95 m. Bet kopumā esošās apbūves attālums no ielas sarkanās līnijas svārstās no 0 līdz 25.17 m. Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām. Ņemot vērā analīzi var redzēt, ka lielākoties ēkas izvietotas dziļāk teritorijā, tālāk par noteikto 6 m būvlaidi Dubultu prospektam, līdz ar to lokālplānojuma teritorijā Dubultu prospektam 51 būvlaide tiek noteikta 11 m. Arī nosakot būvlaidi gar Amulas ielu ir ņemts vērā esošās apbūves izvietojums.

Ainavas analīze tiek veikta vērtējot plānoto darbību ietekmi uz ainavas vizuāli estētisko kvalitāti. Vērtēšanas procesā teritorija tika apsekota dabā, veikta fotofiksāža no vietām, kur plānojama augstākā ietekme uz ainavu, kā arī skati no pludmales un Dubultu prospekta uz teritoriju. Izvērtēšanas procesā ņemta vērā apkārt esošā apbūve, meža teritorija, atrašanās vieta, kā arī gadalaiki un potenciālās ēkas pārbūves iespējas, kur apbūves apjoma izmaiņas var iespaidot objekta redzamību no attāluma.

Teritorijā atrodas izbijušās viesnīcas "Rīgas līcis" ēkas ar tai piederošo zaļo zonu. Ēkas komplekss novietots atstātus no robežas ar Dubultu prospektu, kāpu joslas pakājē, un neveido saikni ar ielu vai blakus esošajiem savrupmājām. Krasās reljefa izmaiņas ziemeļu daļā kā arī starp teritoriju un pludmali augošās priedes, ļauj noslēpt ēku kompleksa augstākās daļas virzienā no pludmales puses (skatīt 15. attēlu). Līdzīgi – ar kokiem bagātā zaļā zona sedz skatu no blakus esošajām ielām, atklājot tās apjomu vien noteiktos punktos. Secināms,

ka šī brīža situācijā komplekss nerada vizuālu ietekmi uz apkārtējo ainavu. Ņemot vērā minēto, arī turpmāk, plānojot ēkas un teritorijas apbūvi, ieteicams apjoma palielinājumu vai jaunu tā daļu izvietojumu veikt teritorijas iekšienē, t. i. vidus un ziemeļu daļā, tādējādi ļaujot saglabāt vietai raksturīgo urbāno formu.



Attēls 14 Ēku masas un izvietojuma shēma. Avots: METRUM, 2022.



Attēls 15 Skats no pludmales uz teritoriju.



Attēls 16 Skats no Dubultu prospekta uz teritoriju.

Pašlaik kompleksa galvenā ēka netiek izmantota un tās tehniskais stāvoklis nav apmierinošs – izsisto logu un citu antisociālu darbību rezultātā, tiek radīts drauds drošībai (no meža puses, kur tā viegli pieejama), kā arī mazināta estētiskā kvalitāte (skatīt attēlus 17.-19.). Pārējā teritorijas daļa vasaras sezonā tiek izmantota kempinga vajadzībām, līdz ar to tiek uzturēta, un ainavas estētiskā kvalitāte ielu pusē netiek degradēta. Kāpu zona noteikta kā īpaši aizsargājams biotops, kā arī pēc sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinuma secināms, ka teritorijā esošie koki ar dažiem izņēmumiem lielākoties vērtējami kā vērtīgi vai ļoti vērtīgi. Jāatzīmē, ka galveno ēku un zonu ap to var raksturot kā degradētu teritoriju, taču, ņemot vērā tās lokāciju un iespējamās funkcijas, veicot pārbūvi un labiekārtošanas darbus, paredzami būtiski uzlabojumi teritorijas kopējai vizuālajai kvalitātei, drošībai un plašāka mēroga funkcionalitātei.



Attēls 17 Viesnīcas fasāde.



Attēls 18 Viesnīcas perimetrs.



Attēls 19 Viesnīcas fasāde.

Galveno ēku veido ēku grupa ar dažādu apjomu un augstumu, un diviem slēgtiem, apzaļumotiem iekšpagalmiem, radot iespēju dažādas piederības ārtelpām. Augstākais punkts ir 10 stāvu tornis ar balkoniem. Ēka ievietota kāpu ielokā, kas paceļ tur augošās priedes vienā līmenī ar tās jumtu. Citas teritorijā esošās funkcionālās ēkas raksturojamas, kā mazstāvu un maza būvapjoma, kas izvietotas pa perimetru. Esošā kempinga daļā izvietotas arī dažādas citas rekreācijas funkcijas, piemēram, tenisa un volejbola korti.



Attēls 20 Meža labiekārtojums.



Attēls 21 Meža labiekārtojums.



Attēls 22 Būve kāpu zonā.



Attēls 23 Būve kāpu zonā.

Lokālplānojuma kāpu teritorija ir publiski pieejama un to caurvij vairākas takas, kas veido savienojumus gan ar pludmali, gan ielām. Tajā atrodamas dažādas degradējušās labiekārtojuma pazīmes, piemēram, kāpnes, laternu stabi, bruģētas takas un pludmales nojumes (skatīt attēlus 20.-23.). No mežainās puses ēkai ir liela vizuāla ietekme uz meža ainavu (skatīt 24. attēlu), kā arī tā ir fiziski viegli pieejama.

Esošās situācijas fotofiksācija un ainavu analīze tika veikta 2022. gada 13. septembrī, koku lapu periodā. Lai gan skatus no pludmales uz teritoriju gadalaiku maiņa neietekmē mūžzaļo koku dēļ, zaļo zonu Dubultu prospekta pusē galvenokārt veido lapu koki, līdz ar to atklājot būvapjomu un potenciāli mainot ielas panorāmu bezlapu periodā.



Attēls 24 Viesnīca no meža puses.

Teritorija atrodas iepretim esošai publiskai ārtelpai – Jaundubultu skvēram –, kas rada potenciālu teritorijas savienot ar dažādiem satiksmi mierinošiem vai vizuāliem elementiem. Šāda veida risinājumi rada pieejamāku un drošāku vidi gājējiem, īpaši neaizsargātākām vecuma grupām – bērniem un pensijas vecuma cilvēkiem. Papildus rada arī spēcīgākus dienvīdus uz ziemeļu virziena savienojumus.

4.5. Transporta infrastruktūra un gājēju plūsmas

Jaundubulti atrodas Jūrmalas pilsētas centra daļā. Apkaimē ir ērti sasniedzama braucot ar automašīnu, kā arī izmantojot dzelzceļa transportu – līniju Rīga-Tukums. Galvenās ielas Jaundubultos ir Dubultu prospekts, Strēlnieku prospekts, Slokas iela, kurās ir izbūvēta dažāda veida satiksmes infrastruktūra – gājēju ietves, velojoslās, autobusu pieturas, autostāvvietas un citi infrastruktūras objekti.

(1) Autotransporta un gājēju plūsmas galvenie virzieni

Lokālplānojuma teritorija atrodas pie Dubultu prospekta, kas savieno Jaundubultus ar citām Jūrmalas apkaimēm. Rietumos lokālplānojuma robeža sakrīt ar Amulas ielas sarkano līniju. Dubultu prospektā atļauta sabiedriskā transporta un autotransporta kustība virzienā uz rietumiem (no Dubultiem uz Pumpuriem), kur paralēli esošais Strēlnieku prospekts kalpo tam pašam nolūkam pretējā virzienā. Amulas ielas sākumā atrodas zīme "Braukt aizliegts", kas aizliedz iebraukšanu jebkādiem transportlīdzekļiem, taču tās darbība neattiecas uz kravu piegādi, speciāliem transportlīdzekļiem darbu veikšanai, kā arī īpašniekiem, kas strādā vai dzīvo zonā; taksometriem, kas nogādā pasažierus. Tālāk iela ved cauri kāpu mežam uz pludmali.

Dubultu prospekta abos virzienos ir izbūvēti gājēju ceļi, kā arī pretim lokālplānojuma teritorijai novietota gājēju pāreja uz Jaundubultu skvēru. Meža teritoriju caurvij organiskas takas, kas vietām savienojas savā starpā vai izved uz pludmali. Tās ir populārs pastaigu maršruts cilvēkiem ar mājdzīvniekiem un sportiskām aktivitātēm, kas tika novērots arī teritorijas apsekošanas laikā. Amulas ielā gājēju infrastruktūra nav izbūvēta.

Lokālplānojuma teritorija atrodas aptuveni 20 minūšu brauciena attālumā ar autotransportu no lidostas "Rīga". Ģeogrāfiskais novietojums attiecībā pret to ir izdevīgs ar tūrismu un rekreāciju saistītām funkcijām.

(2) Sabiedriskais transports

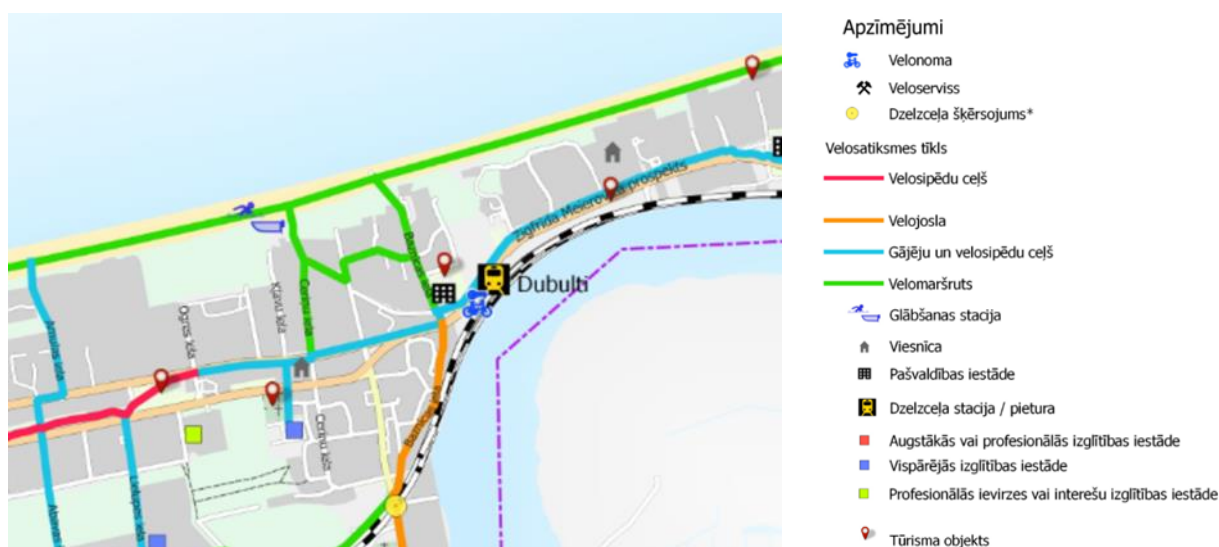
Jaundubulti ir ērti sasniedzami no Rīgas un Tukuma pilsētām, kā arī no citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem ar vilcienu, ar kursēšanas biežumu vismaz reizi stundā. Starp Rīgas pilsētu un atsevišķiem Jūrmalas rajoniem ir organizēta arī mikroautobusu satiksme, kas var tikt izmantota arī nokļūšanai uz citām Jūrmalas apkaimēm. Lokālplānojuma teritorija atrodas apmēram 10 minūšu gājiena attālumā no stacijas "Jaundubulti" un 13 minūšu attālumā no stacijas "Dubulti".

Jūrmalas pilsētā ir organizēti vairāki autobusu kustības maršruti. No tiem divi – "Bulduri-Slokas stacija" un "Bulduri-Ķemeru Stacija" – kursē pa Dubultu prospektu un pietāj pieturā "Lielupes iela", kas atrodas tieši pie lokālplānojuma teritorijas.

Secināms, ka lokālplānojuma teritorija ir ērti sasniedzama izmantojot dažādus sabiedriskā transporta veidus.

(3) Velo infrastruktūra

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



Attēls 25 Velo infrastruktūra lokālplānojuma teritorijas apkārtnē. Avots: Tematiskais plānojums "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija", METRUM, 2016.

Saskaņā ar minēto tematisko plānojumu, Dubultu prospektā izveidots gājēju un velosipēdu ceļš, kas posmā pie lokālpilnplānojuma teritorijas – pie Ogres ielas – caur parku tiek novirzīts uz Strēlnieku prospektu. Saskaņā ar minēto plānu, gājēju un velosipēdu ceļš paredzēts arī pa Abavas un Amulas ielām, kas tālāk savienotos ar velomaršrutu, kas ved pa pludmali (skatīt 25. attēlu).

4.6. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi

Aizsargjoslas tiek attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un Jūrmalas teritorijas plānojumu.

(1) Eksploatācijas aizsargjoslas

Siltumtīklu aizsargjoslu veido gar pazemes siltumvadiem, siltumapgādes iekārtām un būvēm, kā arī zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas 2 metru attālumā katrā pusē no cauruļvada apvalka vai citas būves ārmas, un ap virszemes siltumvadiem, sadales iekārtām un siltuma punktiem, kā arī zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas 1 metra attālumā katrā pusē no siltumvadu, iekārtu un būvju nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

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

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

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

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

Aizsargjoslas gar ielām – saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, lokālpilnplānojuma teritorijas un zemesgabala robeža sakrīt ar ielas sarkano līniju, zemesgabalu neapgrūtinot. Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 34. panta prasībām, eksploatācijas aizsargjoslas gar inženiertīkliem netiek noteiktas ielu sarkano līniju koridora robežās.

(2) Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjosla

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

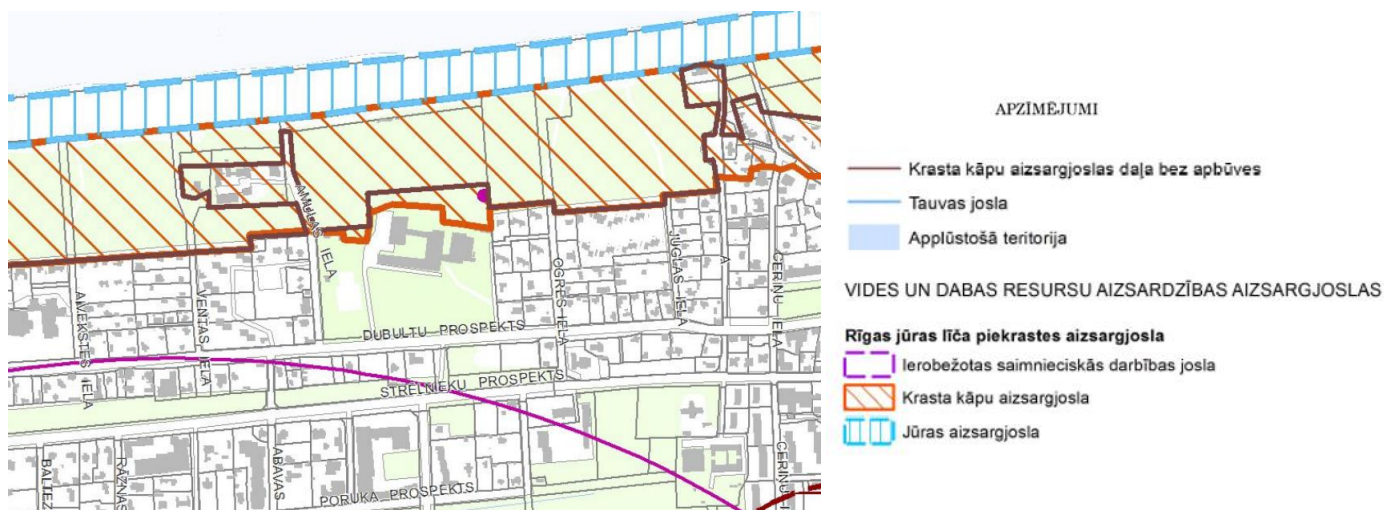
Lokālpilnplānojuma teritorija daļēji atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un pilnībā ierobežotas saimnieciskās darbības joslā, bet nerobežojas ar Baltijas jūras un Rīgas jūras līča jūras aizsardzības aizsargjoslu, kas aptver pludmali un zemūdens šelfa daļu no vienlaidus dabiskās sauszemes veģetācijas sākuma līdz 10 metru izobātai. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla izveidota, lai samazinātu piesārņojuma ietekmi uz Baltijas jūru, saglabātu meža aizsargfunkcijas, novērstu erozijas procesu attīstību, aizsargātu piekrastes ainavas, nodrošinātu piekrastes dabas resursu, arī atpūtai un tūrismam nepieciešamo resursu un citu sabiedrībai nozīmīgu teritoriju saglabāšanu un aizsardzību, to līdzsvarotu un ilgstošu izmantošanu.

Lokālpilnplānojuma teritorijā ir esošs lokāls ūdens ņemšanas urbums (noteikta stingrā režīma aizsargjosla 10 m platumā). Aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietām nosaka, lai nodrošinātu ūdens resursu saglabāšanu un atjaunošanu, kā arī samazinātu piesārņojuma negatīvo ietekmi uz iegūstamo ūdens resursu kvalitāti visā ūdensgūtnes eksploatācijas laikā (ne mazāk kā uz 25 gadiem).

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

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

Ņemot vērā spēkā esošo Jūrmalas teritorijas plānojumu ar grozījumiem 2016. gadā, lokālplānojuma teritorija daļēji iekļaujas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas daļā bez apbūves, t.i. tās robeža iekļauj visu teritoriju Jaundubulti 1402 (skatīt 26.attēlu).



Attēls 26 Aizsargjoslas un citi aprūtinājumi. Avots: Jūrmalas teritorijas plānojums.

5. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS

5.1. Pamatojums teritorijas plānojuma grozījumiem

Saskaņā ar Jūrmalas domes 24.03.2016. saistošo noteikumu Nr. 8 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (turpmāk – Jūrmalas TIAN) pielikumu "Funkcionālais zonējums", lokālpilānojuma teritorijas zemesgabala Dubultu prospektā 51 funkcionālais zonējums ir "Publiskās apbūves teritorija" (P47), kur atļauta daudzveidīga būvju būvniecība un izmantošana, kas saistīta ar tūrisma, dažādu pakalpojumu sniegšanu un saņemšanu, kultūras un veselības jomai paredzētām būvēm u.tml., bet nav atļauta dzīvojamā funkcija. Zemesgabala Jaundubulti 1402 funkcionālais zonējums ir "Apstādījumu un dabas teritorija" (DA3), kas ietver teritorijas mežaino, kāpu zonas daļai.

Lokālpilānojuma teritorijas daļā ar indeksu P47 ir atļauta apbūve līdz 5 stāviem, neskatoties, ka esošā viesnīcas ēka ir izbūvēta 10 stāvu augstumā. Gan esošās, gan plānotās daudzstāvu apbūves izvietojums lokālpilānojuma teritorijā ir pamatots gan esošajā daudzstāvu ēku lineārajā izvietojumā gar piekrasti, gan kontekstā ar ilgtermiņā plānoto Jaundubultu tiltu pāri Lielupei un tā savienojumu ar pilsētas galvenajām ielām – Strēlnieku un Dubultu prospektiem Lielupes ielas trasē. Plānotās daudzstāvu apbūves komplekss arī turpmāk būs viens no Jūrmalas pilsētas arhitektoniski telpiskiem akcentiem, kas telpiski iezīmēs Jaundubultu šķērsojuma un plānotās maģistrālās ielas noslēgumu, kā daļa Dubultu/Jaundubultu apkaimju un visas pilsētas centra.

Lokālpilānojuma izstrādes mērķis ir veikt izmaiņas Jūrmalas TP, lai radītu daudzfunkcionālu pilsētas apbūves kvartālu, veicot bijušās viesnīcas "Rīgas Līcis" revitalizāciju – gan saglabājot esošo viesnīcas funkciju, gan papildus attīstot *viesu apartamentus*, kuri būs piemēroti dažādam viesu skaitam un grupām, tostarp ar bērniem, un tos iespējams izmantot ilgākas uzturēšanās gadījumā (kā dzīvojamo funkciju), vienlaicīgi saglabājot vienotu viesnīcas kompleksa apkalpošanas infrastruktūru un publisku teritorijas izmantošanu.

Izvērtējot lokālpilānojuma teritorijas kontekstu – tās novietojumu un unikālās īpašības, kā arī potenciālās kopējās attīstības tendences, var secināt, ka teritorija ir piemērota daudzfunkcionālas daudzstāvu apbūves izmantošanai.

Balstoties uz iepriekš minēto, lai varētu īstenot teritorijas attīstītāja ieceri par jauna tipa viesnīcas kompleksa attīstību un veiktu teritorijas revitalizāciju, nepieciešams grozīt spēkā esošā Jūrmalas TP noteikto funkcionālo zonējumu, kā papildizmantošanu nosakot izmantošanas veidu "daudzdzīvokļu māju apbūve" (izmantošanas veida detalizācija šajā lokālpilānojumā – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti), kā arī izvērtēt un grozīt atļauto apbūves parametru izmaiņas.

5.2. Arhitektūras metu konkurss

Lokālpilānojuma teritorijas attīstības iecere paredz sakārtot teritoriju, ņemot vērā dabas vērtības, ekspertu novērtējumu un ieteikumus, kā arī paredz esošās ēkas pārbūvi, t.sk. apjoma palielināšanu, un apbūves intensitātes palielināšanu.

2022. gada rudenī lokālpilānojuma projekta pasūtītājs organizēja slēgtu starptautisku metu konkursu teritorijas apbūvei un labiekārtošanai, kurā savus priekšlikumus iesniedza 8 arhitektu biroji no dažādām Eiropas valstīm. Pieteikumus izvērtēja ne vien ņemot vērā to estētisko kvalitāti, bet arī analizējot atbilstību Jūrmalas apbūves noteikumu prasībām, ilgtspējību, funkcionalitāti, ekoloģisko vērtību iekļaušanu dizainā, kā arī izmantojot citus kritērijus (iekļauts sadaļā "Pielikumi"). Balstoties uz ekspertu un teritorijas attīstītāju novērtējumu, tika atlasīti trīs pieteikumi (NE_01, LT_01, ES_02), kuru dizaina risinājumi vistuvāk atbilst gan teritorijas attīstītāju redzējumam, gan ekspertu izstrādātajiem kritērijiem, nenosakot vienu konkursa uzvarētāju. Izvēlētie priekšlikumi ir ņemti par pamatu lokālpilānojuma ietvaros veiktajai plānotās apbūves vizuālās ietekmes analīzei (analizējot plānotās 12 stāvu apbūves ietekmi uz apkārtējo ainavu), kā arī nosakot ieteicamās apbūves izvietojuma zonu lokālpilānojuma grafiskajā daļā. Konkursa ietvaros izstrādātie priekšlikumi un risinājumi var kalpot par pamatu būvprojektēšanai, balstoties uz vērtēšanas procesā sniegtajiem komentāriem un lokālpilānojumā iekļautajām prasībām.

Atlasītajos konkursa darbu priekšlikumos iezīmējas tendence – salīdzinoši lielākais ēkas būvapjoms tiek saglabāts zemes gabala vidus daļā (pārbūvēta oriģinālā viesnīcas ēka), bet plānotās ēkas izvietotas lokveidā ap to. Apbūve tiek veidota saglabājot zaļo zonu, ēku būvapjomi izvietoti ņemot vērā vērtīgos un ļoti vērtīgos kokus, kā arī nemainot esošo reljefu. Projektos galvenā ieeja teritorijā saglabāta no Dubultu prospekta, taču projektos NE_01 un LT_01 papildus piekļuve paredzēta arī no Amulas ielas. NE_01 un ES_02 iezīmējās ideja – veidojot būvapjomus pakāpeniski, augstākos punktus novietot teritorijas centrā, to augstumu perifērijā samazinot un pietuvinot to esošajai apbūvei lokālpilnojumā tuvumā. Jaunu ēku būvniecība “Apstādījumu un dabas teritorijas” funkcionālajā zonā un Krasta kāpu aizsargjoslā nav paredzēta nevienā no izvirzītajiem priekšlikumiem.

2023. gada februārī, kā metu konkursa uzvarētājs tika izvēlēts Nīderlandiešu arhitektūras firmas veidotais priekšlikums “Jūrmalas čiekuri”, kas tika izmantots kā pamatojums lokālpilnojumā projekta 1.redakcijas izstrādei.

5.3. Funkcionālais zonējums un citi teritorijas izmantošanas nosacījumi

5.3.1. Funkcionālais zonējums, teritorijas izmantošanas veidi

Lokālpilnojumā teritorijai funkcionālās zonas un tajās atļautās izmantošanas veidi noteikti saskaņā ar MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, t.sk. vadoties no Jūrmalas teritorijas plānojuma TIAN. Lokālpilnojumā risinājumi paredz grozīt zemesgabalam Dubultu prospektā 51 Jūrmalas teritorijas plānojumā noteikto **funkcionālo apakšzonu “Publiskās apbūves teritorija” ar indeksu P47 uz funkcionālo apakšzonu “Jauktas centra apbūves teritorija” ar indeksu JC69**. Izstrādājot lokālpilnojumā pilnveidoto (2.0) redakciju zemesgabalam Jaundubulti 1402 tika grozīts Jūrmalas teritorijas plānojumā noteiktās funkcionālās apakšzonas **“Dabas un apstādījumu teritorija” indekss no DA3 uz DA11** (ņemot vērā saņemto Dabas aizsardzības pārvaldes atzinumu par lokālpilnojumā 1.0. redakciju), pēc būtības negrozot teritorijas izmantošanas un apbūves parametrus un noteikumus. Papildus noteikta **apakšzona “Dabas un apstādījumu teritorija” ar indeksu DA10**, 294 m² platībā ap esošo pludmales apkalpes objekta ēku, nodrošinot tās remonta un pārbūves iespējas. (skatīt Grafiskās daļas karti “Funkcionālais zonējums”).

JC69 definēta kā funkcionālā apakšzona, ko nosaka apbūves teritorijai, kuru plānots attīstīt kā daļu no apkaimes centra ar plašu jauktas izmantošanas spektru, savukārt DA11 un DA10 ir definētas kā funkcionālās zonas, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.

Teritorijas galvenā un papildizmantošana, kā arī apbūves parametri ir konkretizēti atbilstoši plānotajai teritorijas izmantošanai un apkārtnes kontekstam, papildus nosakot tos izmantošanas veidus, kas pilda papildinošas šī objekta izmantošanas funkcijas.

Saskaņā ar MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, lokālpilnojumā teritorijā noteiktajā funkcionālajā apakšzonā **„Jauktas centra apbūves teritorija” ar indeksu JC69**, lokālpilnojumā teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk - lokālpilnojumā TIAN) ir noteikti galvenie izmantošanas veidi, tos atbilstoši detalizējot.

„Jauktas centra apbūves teritorijā” ar indeksu JC69:

- Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006)
- Biroju ēku apbūve (12001)
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002)
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003)
- Kultūras iestāžu apbūve (12004)
- Sporta būvju apbūve (12005)
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008)

- Labiekārtota ārtelpa (24001)

Kā papildizmantošana atļauta transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003), lai nodrošinātu iespēju teritorijā izvietot atsevišķi iekārtotas atklātas autostāvvietas, pazemes garāžas, daudzstāvu autostāvvietas.

Zonas noteikumi paredz, ka Daudzdzīvokļu māju apbūves (11006) izmantošanas veids detalizēts, nosakot, ka tas ietver tikai apbūvi un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti un maksimālais šīs funkcijas īpatsvars nedrīkst pārsniegt 49% no kopējās stāvu platības zemes vienībā.

“Dabas un apstādījumu teritorijā” ar indeksu DA11 noteikts:

- Labiekārtota ārtelpa (24001)
- Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)

Teritorijas papildizmantošanas veidi nav noteikti.

“Dabas un apstādījumu teritorijā” ar indeksu DA10 noteikts:

- Labiekārtota ārtelpa (24001)
- Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)

Kā papildizmantošana atļauta Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002), ko veido kioski, segtie stendi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafejnīcas un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra.

Teritorijas DA10 noteikumi paredz, ka tajā esošo ēku kopējais augstums nedrīkst pārsniegt 6 m.

Ņemot vērā MK 30.04.2013. noteikumos Nr.240 234.punktā minēto, un, lai detalizētu prasības atsevišķās teritorijās, lokālplānojumā ir noteikta teritorija ar īpašiem noteikumiem – **Galvenais gājēju ceļš uz pludmali (TIN117)**.

Plānotais galvenais gājēju ceļš uz pludmali (TIN117) ir publiskās ārtelpas teritorija, kas noteikts pa esoša gājēju ceļa trasi, lai nodrošinātu ērtu gājēju kustību no apbūves teritorijas līdz pludmalei, kā arī nepieciešamo inženierapgādi (apgaisojums un ūdensapgāde) pludmalei. Gājēju ceļš ir daļa no vienotās publiskās ārtelpas – saglabājamās kāpu meža joslas, nodrošinot viesnīcas kompleksa teritorijas labiekārtojuma attīstības iespējas un apbūves teritorijas saikni ar pludmales zonu.

5.3.2. Apbūves parametri un citas prasības apbūvei

Apbūves parametri lokālplānojuma teritorijā noteiktajā funkcionālajā apakšzonā „Jauktas centra apbūves teritorija” ar indeksu JC69 noteikti gan izvērtējot esošās/pārbūvējamās apbūves parametrus, gan Jūrmalas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktos apbūves parametrus līdzīgās apakšzonās. Apbūves parametri “Dabas un apstādījumu teritorijā” ar indeksu DA10 un DA11 netiek grozīti attiecībā pret spēkā esošo “Dabas un apstādījumu teritoriju” ar indeksu DA3.

Teritorijas funkcionālā zonējuma maiņa un galveno apbūves parametru salīdzinājums lokālplānojuma teritorijā uzskatāmi attēlots 2. tabulā.

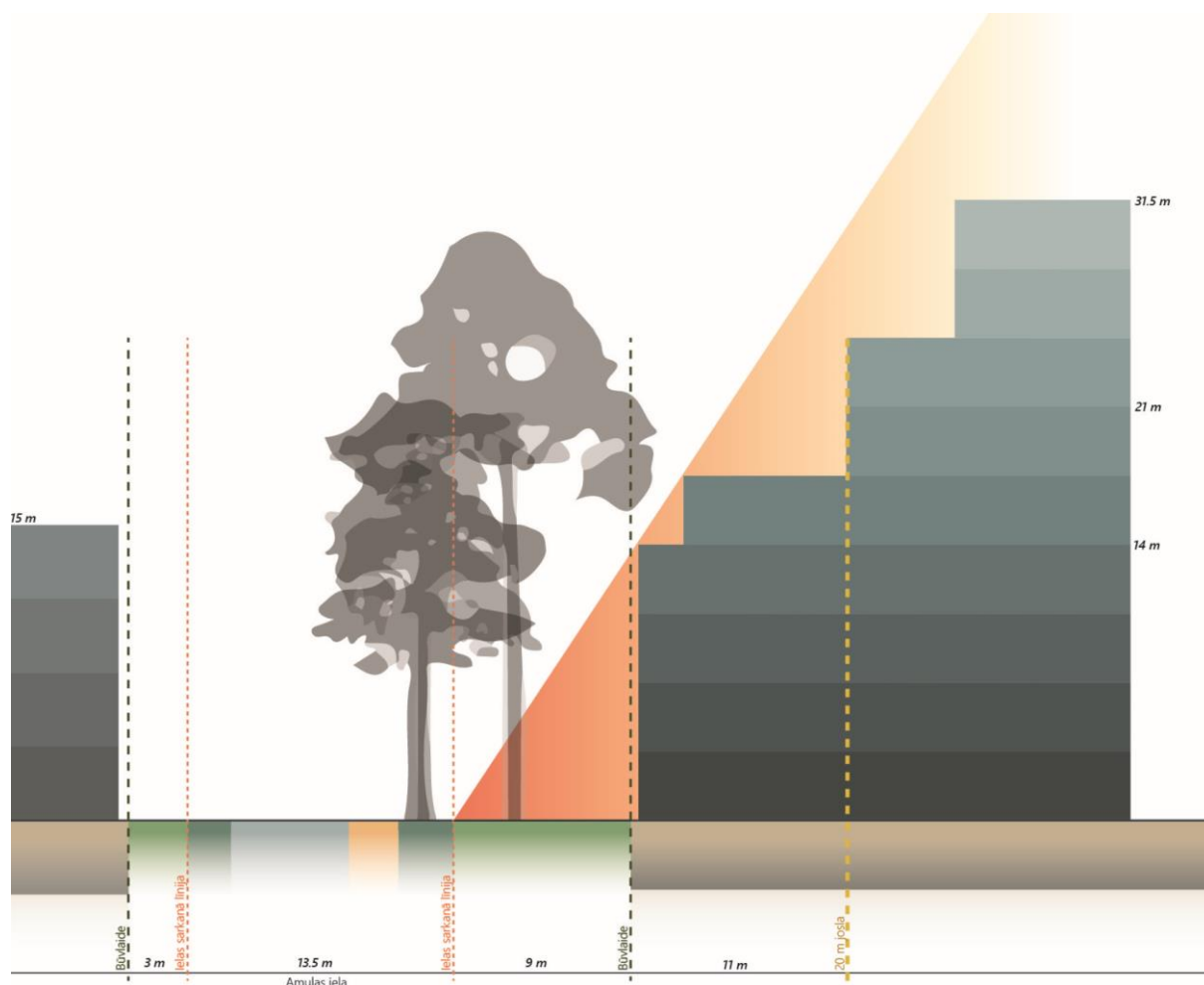
Tabula 3 Teritorijas funkcionālā zonējuma pārejas tabula lokālplānojuma teritorijā.

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši RTP	Atļautais stāvu skaits	Maksimālā (minimālā) apbūves intensitāte (%)	Minimālā brīvā teritorija (%)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Teritorijas funkcionālais zonējums (apakšzona) lokālplānojumā	Plānotais ēku stāvu skaits (maksimālais augstums m)	Plānotā maksimālā apbūves intensitāte (%)	Minimālais brīvās zālās teritorijas rādītājs (%)	Maksimālais apbūves blīvums (%)
Publiskās apbūves teritorija (P47)	5	150	40	30	Jauktas centra apbūves teritorija (JC69)	12 (42)	165	30	30
Dabas un apstādījumu teritorija (DA3)	-	-	-	-	Dabas un apstādījumu teritorija (DA11)	-	-	-	-
Dabas un apstādījumu teritorija (DA3)	-	-	-	-	Dabas un apstādījumu teritorija (DA10)	-	-	-	-

Ar lokālplānojumu noteikts maksimālais stāvu skaits un augstums lokālplānojuma teritorijā -12 stāvi/42 metri, līdzšinējo 5 stāvu vietā, ņemot vērā jau esošās viesnīcas ēkas esošos stāvu skaitu – 10.stāvi, un nepieciešamību ēku atjaunot un pārbūvēt atbilstoši mūsdienu publisko ēku prasībām un to inženierapgādei. Lokālplānojuma TIAN daļā iekļauts papildus nosacījums, nosakot ka apbūves augstumu līdz 42 metriem ar maksimālo stāvu skaitu 12 stāvi atļauts īstenot teritorijas vidusdaļā noteiktajā ieteicamajā apbūves izvietojuma zonā, t.sk. pārbūvējot esošo viesnīcas ēku.

Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojuma TIAN 3.pielikumu un 9.pielikuma 10.punktu: “*Vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpilna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrist.*” Minētais nosacījums ir spēkā arī lokālplānojuma teritorijā projektējot jaunu apbūvi lokālplānojuma teritorijas austrumu daļā.

Lai nodrošinātu analogu apbūves augstuma ierobežojumu arī pie robežas ar esošajām ielām, lokālplānojuma TIAN daļā iekļauti papildus nosacījumi, nosakot, ka ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz Dubultu prospekta un Amulas ielas sarkanajām līnijām, un līdz ar to lokālplānojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem. (skatīt 26A. attēlu).



Attēls 26A. Būvlaides un apbūves augstuma ierobežojumi gar Amulas ielu.

Maksimālo apbūves blīvumu nav plānots mainīt, tas noteikts 30% apmērā. Funkcionālajā apakšzonā „Jauktas centra apbūves teritorija” ar indeksu JC69 maksimālā apbūves intensitāte ir noteikta līdz 165%, palielinot šobrīd spēkā esošo rādītāju, kas ir noteikts 150% apmērā. Plānotā apbūves intensitāte noteikta veicot teorētiskus aprēķinus lokālplānojuma teritorijā, kuru rezultātā tika secināts, ka nav nepieciešams piemērot Jūrmalas teritorijas plānojuma TIAN 9.pielikuma 1.tabulā noteiktos maksimālās apbūves intensitātes rādītājus, pieļaujot līdz 360% lielu apbūves intensitāti īstenojot 12 stāvu apbūvi ar 30% apbūves blīvumu.

Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir noteikts atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojuma TIAN 9.pielikuma 2.tabulā noteiktos minimālos brīvās zaļās teritorijas rādītājus, nosakot 40% rādītāju, īstenojot 12 stāvu apbūvi ar 30% apbūves blīvumu.

Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu – ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām. Ar lokālplānojuma risinājumu noteikts, ka gar Dubultu prospekta sarkano līniju jāievēro būvlaide, ne mazāk kā 11 m attālumā, savukārt gar Amulas ielas sarkano līniju jāievēro būvlaide ne mazāk kā 9 m attālumā, ņemot vērā iedibinātās būvlaides gar abām ielām. Papildus, lokālplānojuma grafiskajā daļā noteikta ieteicamā apbūves izvietojuma zona, ievērojot ekspertu izpētē noteiktos vērtīgos un ļoti vērtīgos kokus, kā arī esošo apbūvi un kopīgās iezīmes arhitektūras metu konkursa ietvaros atlasītajos trīs priekšlikumos, kas tika uzskatīti par labākajiem un atbilstošākajiem.

5.4. Transporta infrastruktūra

Attīstāmajai teritorijai ir nodrošināta piekļuve no Dubultu prospekta un Amulas ielas, kas nerada ierobežojumus apkārtējai teritorijai.

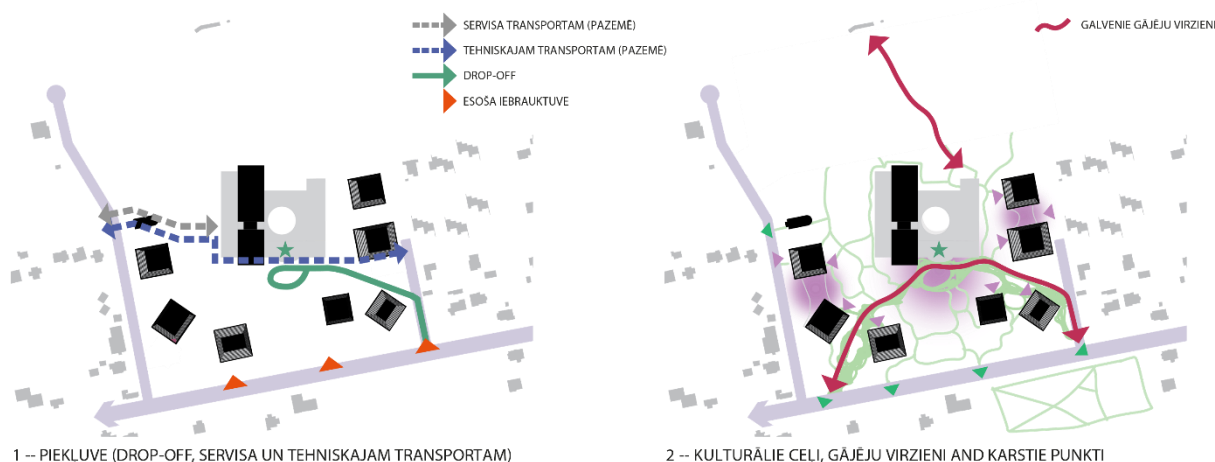
Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļuvi lokālpilnojumam teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnojumam teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.

(1) Ielas, to sarkanās līnijas un piekļūšana

Īstenojot lokālpilnojumam teritorijas attīstības ieceri, jaunu ielu izbūve nav nepieciešama. Piegulošo ielu sarkanās līnijas netiek grozītas. Piekļuvi lokālpilnojumam teritorijai organizē no Dubultu prospekta un, ja nepieciešams, no Amulas ielas. Iekšējos transporta organizācijas risinājumus, kā arī risinājumus apkalpes un piegādes transportam, jāprecizē būvniecības ieceres dokumentācijā. Arhitektūras metu konkursa izvirzītais priekšlikums ataino iespējamo transporta piekļuves koncepciju lokālpilnojumam teritorijā (skatīt 27. attēlu). Nepieciešamību ierīkot piekļuvi teritorijai no Amulas ielas jāprecizē būvprojektēšanas posmā.

Piekļuvi pludmalei, kā arī vienotajai zaļajai zonai organizē no teritorijas ar īpašiem noteikumiem Galvenais gājēju ceļš uz pludmali (TIN117), kā arī no Amulas ielas.

Atbilstoši Tematiskajam plānojumam "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija", Amulas ielā ir paredzēts izbūvēt gājēju un velosipēdu ceļu līdz pludmalei, tādēļ nākotnē var būt nepieciešams pārbūvēt Amulas ielu. Izstrādājot būvprojektu Amulas ielas pārbūvei, pieļaujamas inženiertīklu izmaiņas ielas sarkanajās līnijās, kā arī iespējams ierīkot nepieciešamos inženiertīklus gan esošās apbūves nodrošināšanai Amulas ielā, gan pludmales apkalpes objektu vajadzībām, ja ir tāda nepieciešamība. Attiecīgi lokālpilnojumam grafiskajā daļā ir iekļauti Amulas ielas šķēršprofilu priekšlikumi.



Attēls 27 Transporta piekļuves shēma (pa kreisi); gājēju ceļu shēma (pa labi). Avots: Arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums, METRUM.

(2) Transportlīdzekļu novietnes

MK 30.04.2013. noteikumos Nr. 240 noteikts, ka ielu un piebrauktuvju, kā arī objektam nepieciešamo transportlīdzekļu stāvvietu izbūve atļauta visās teritorijās, ja pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā nav noteikts citādi.

Esošajā situācijā transporta novietņu gar Dubultu prospektu nav, savukārt, Amulas ielā iebraukšana aizliegta (izņemot ēku īpašniekus), kā arī jaunu novietņu izveide uz piegulošajām ielām nav paredzēta.

Auto novietnes pie plānotajiem objektiem jāprojektē atbilstoši Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu, kā arī Latvijas valsts standartu prasībām. Ņemot vērā, ka teritorijā plānots pārbūvēt esošo viesnīcas ēku, kā arī daudzstāvu dzīvojamās ēkas, saglabājot zaļo zonu un vērtīgos kokus, kuru izvietojums ierobežo auto novietņu izvietojanas iespējas virszemē, auto novietnes teritorijā tiek primāri paredzētas pazemē. Virszemē atļauts izvietot autostāvvietas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, apkalpes un operatīvajam transportam.

Arhitektūras metu konkursa izvirzītais priekšlikums ataino iespējamo pazemes novietņu koncepciju lokālplānojuma teritorijā (skatīt 28. attēlu). Transporta novietņu izvietojums jānosaka būvprojektēšanas posmā, atkarībā no plānoto ēku un objektu izvietojuma, kā arī iekšējā transporta organizācijas plāna.

Autonovietņu skaits precizējams konkrētu objektu būvprojekta stadijā (nosakot iebrauktuvju vietas, koku stādījumu vietas, precizējot inženierkomunikāciju izvietojumu). Auto stāvvietu izvietojumam jāatbilst LR Valsts standarta LVS 190-7:2002 prasībām, kas detalizēti jānosaka konkrētas ēkas būvprojektā.



Attēls 28 Pazemes autostāvvietu un apkopes transporta ceļu shēma. Avots: Arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums.

(3) Gājēju un velosipēda infrastruktūra

Lokālplānojuma teritorijai ir nodrošināta esoša piekļuve arī gājējiem. Gājēju kustība ir nodrošināta pa gājēju ietvēm gar Dubultu prospektu un Amulas ielu, gan arī kāpu zonā un līdz pludmalei pa esošām gājēju takām.

Amulas ielas daļā, kur iela šķērso kāpu zonu, ierīkojama dalītās telpas iela, ar prioritāti gājējiem un velobraucējiem. Lai nodrošinātu iespēju saglabāt un labiekārtot esošo galveno gājēju taku no viesnīcas līdz pludmalei, lokālplānojumā ir noteikta teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN117.

Saglabājamās un atbilstoši labiekārtojamas arī pārējās esošās gājēju takas zemesgabala Jaundubulti 1402 teritorijā, nodrošinot tradicionālos gājēju kustības virzienus uz/no pludmales un paralēli pludmalei. Zemesgabala Dubultu prospekts 51 teritorijā ierīkojams jauns gājēju ceļu tīkls atbilstoši būvprojekta risinājumam, saglabājot galvenos gājēju kustības virzienus (skatīt 27. attēlu).

Tuvējā apkārtnē ir esoša velo infrastruktūra, ko paredzēts paplašināt atbilstoši "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcijai" ierīkojot apvienoto gājēju un velosipēdu ceļu Amulas ielas daļā (skatīt 25. attēlu).

Teritorijā velosipēdisti pārvietojas pa gājēju ceļiem.

5.5. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums

Lokālplānojuma teritorijai ar apkārtējo teritoriju ir esošs inženiertīklu nodrošinājums. Visi inženiertīkli, pie kuriem iespējams pievienot plānotos objektus lokālplānojuma teritorijā ir ierīkoti teritorijā un tai piegulošajās ielās.

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 noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, kā arī citi spēkā esošie Latvijas būvnormatīvi un standarti.

5.5.1. Ūdensapgāde un kanalizācija

Izstrādājot lokālplānojumu zemesgabalam Dubultu prospektā 51, tā būvju ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņu novadīšana jāparedz no/uz esošajām komunikācijām Dubultu prospektā vai Amulas ielā, pirms tam atjaunojot esošo ūdensvadu (De63mm, ja nepieciešams ugunsdzēsības hidrants, tad De110mm). Precizējumi ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu plānošanai un izbūvei jāparedz būvprojektēšanas posmā.

Teritorijā atrodas minerālūdens urbums .. Dzeramais ūdens objektam tiks nodrošināts no pilsētas centralizētās ūdensapgādes, ņemot vērā saistošo normatīvo aktu prasības. Urbuma novērtēšana un turpmāka izpēte veicama būvprojekta stadijā, izvērtējot tehniskās iespējas minerālūdens urbuma sakārtošanai un turpmākai izmantošanai, piemēram baseina ūdens nodrošināšanai. Negatīva vērtējuma gadījumā, urbums ir jātamponē. Teritorijas tālākai attīstībai, nepieciešams arī ierīkot inženiertīklus līdz pludmalei pa Amulas ielu vai TIN 117 (tikai ūdensapgāde, kas daļēji ir esoša). To risinājumus jānosaka būvprojektēšanas procesā.

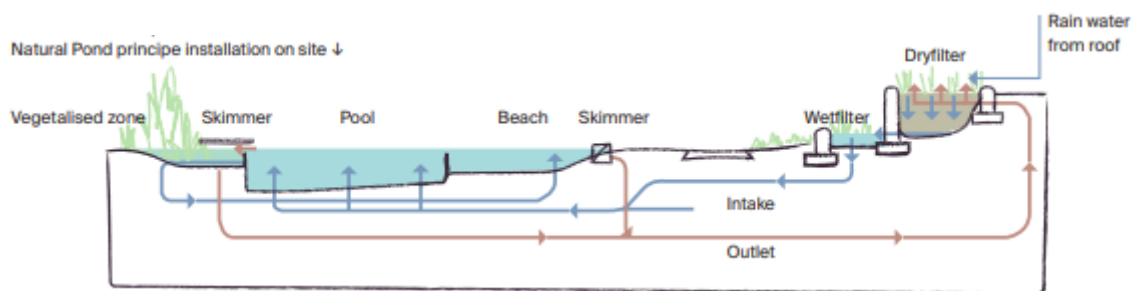
5.5.2. Lietusūdens savākšanas sistēmas

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

Lokālplānojuma teritorijā jāveido lokālus ūdens uzkrāšanas un novadīšanas risinājumus, piemēram, lietus novadīšanas sistēmas, iekļaujot teritorijas labiekārtojumā; otrreizēja lietusūdeņu izmantošana teritorijas

laistīšanai un ēku tehniskajām vajadzībām; ierīkot ievalkas un citas lietus notekūdeņu akumulējošas ūdenstilpnes; zem cieto segumu laukumiem izvietot lietusūdens infiltrācijas sistēmas, u. tml. Meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi nepieciešams veikt pirms teritorijas apbūves, saņemot tehniskos noteikumus no Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Inženierbūvju nodaļas.

Arhitektūras metu konkursa priekšlikumi paredz tādus risinājumus, kā lietusūdens kolektori uz ēku jumtiem, kas ļautu savākt ūdeni izmantot atkārtoti labierīcībām un terašu laistīšanai. Tiek atainots arī priekšlikums par dabisku dīķu izveidi, kas ļautu tajos novadīt un filtrēt daļu savāktā lietusūdens. Automašīnu stāvvietu novietošana pazemē un uzlabotas zaļās infrastruktūras izveide un nostiprināšana uzlabo lietusūdens infiltrāciju augsnē, tādējādi atjaunojot dabisko ūdens ciklu.



Attēls 29 Dabiskā dīķa izveides princips. Avots: Arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums.

5.5.3. Siltumapgāde un gāzapgāde

Visas ēkas šobrīd ir pieslēgtas centralizētajai siltuma sistēmai. Ēku siltumapgādē pieļaujams izmantot arī citus alternatīvus, ilgtspējīgus un videi draudzīgus siltumenerģijas ieguves un nodrošinājuma risinājumus (piemēram, saules paneļu izvietojums uz ēku jumtiem).

Ja perspektīvā aktualizējas jautājums par gāzes pievadu, to jārisina būvprojektēšanas procesā, pieprasot AS "GASO" tehniskos nosacījumus. Gāzapgādi iespējams nodrošināt no gāzes pievada ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kas izbūvēts zemes vienībā Dubultu prospektā 51. Vispārīgajā gadījumā gāzapgādei izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4 MPa esošo ielu sarkanajās līnijās, ievērojot normatīvajos aktos t. sk. Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” noteiktās prasības, tostarp paredzot iespēju gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi. Tehniskos noteikumus konkrētu objektu gāzes apgādei patērētājs var pieprasīt pēc lokālpilnoējuma saskaņošanas pašvaldībā, gāzapgādes komersanta Jauno pieslēgumu daļā.

5.5.4. Ugunsdrošība

Ugunsdrošības prasības, kas fiziskajām un juridiskajām personām jāievēro, projektējot un būvējot jaunas būves, veicot esošu būvju pārbūvi, atjaunošanu, restaurāciju, novietošanu un lietošanas veida maiņu, nosaka Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumi Nr. 333 „Būvju ugunsdrošība”. Savukārt Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumi Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” nosaka prasības ūdensapgādes būvju (izņemot pagaidu ūdensapgādes inženiertīklu un ēku iekšējo ūdensvadu) projektēšanai un būvdarbiem.

Nepieciešamo ūdeni ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai paredzēts nodrošināt no esošās centralizētās ūdensapgādes tīkla. Jaunus ugunsdzēsības hidrants izbūvē saskaņā ar Latvijas standartiem LVS EN 14339 „Apakšzemes ugunsdzēsības hidranti”. Jāņem vērā nepieciešamie ūdens patēriņi ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai, kā arī saimnieciskām un sadzīves vajadzībām. Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai iekškvartālā izvērtē būvniecības dokumentācijā, pēc izbūves apzīmē ar drošības/ugunsdrošības zīmēm saskaņā ar obligāti piemērojamo Latvijas standartu LVS 446 “Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums”, kā arī ceļu zīmēm (aizlieguma) saskaņā ar MK 02.06.2015. noteikumiem Nr. 279 “Ceļu satiksmes noteikumi”.

Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” (turpmāk tekstā – LBN 222-15) 21. punkts nosaka, ka ārējās ugunsdzēsības ūdens patēriņu viena ugunsgrēka dzēšanai dzīvojamām ēkām, noliktavām, ražotnēm un publiskām būvēm aprēķina pēc šī būvnormatīva pielikuma 5. tabulas kā būvei ar lielāko nepieciešamo ūdens patēriņu. Ņemot vērā LBN 222-15 5.tabulā noteikto, ārējās ugunsdzēsības ūdens patēriņš (l/s) viena ugunsgrēka dzēšanai lokālplānojuma teritorijā esošajai lielākajai būvei – vēsturiskajai viesnīcas ēkai, neatkarīgi no ēkas ugunsnoturības pakāpes ir ne mazāk kā 30 l/s (vairāk par 10 stāviem), vai vairāk, atkarībā no ēkas būvapjoma (35-40 l/s, ja līdz 100 000 m³).

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm jānosaka ēku un inženierbūvju būvprojektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” noteikumu prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem.

5.5.5. Elektroapgāde

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi” un Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumiem Nr. 574 „Inženiertīklu Izvietojums”.

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

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

Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu – iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šī likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu, nekustamā īpašuma īpašnieks vai vadītājs nedrīkst bojāt vai pārveidot energoapgādes komersanta objektus, kas izvietoti viņa nekustamajā īpašumā, vai veikt darbības, kas kavētu citu enerģijas lietotāju apgādi vai kavēt energoapgādes komersantu veikt nekustamajā īpašumā esošo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ekspluatāciju. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par nekustamā īpašuma īpašnieka līdzekļiem. Attiecīgi arī jānodrošina iespēja energoapgādes komersanta personālam piekļūt pie attiecīgā īpašumā, arī liegumzonā, slēgtā teritorijā vai ēkā esošajiem energoapgādes komersanta objektiem, lai veiktu šo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ar to ekspluatāciju saistītus darbus. Par remonta vai citu darbu nepieciešamību īpašnieku brīdina vismaz trīs dienas pirms šo darbu uzsākšanas, bet avārijas gadījumā tās seku novēršanu pieļaujams uzsākt bez īpašnieka iepriekšējas brīdināšanas, ja to nav iespējams izdarīt.

Saskaņošana ar attiecīgā objekta īpašnieku jāveic arī uzsākot jebkārus darbus vai darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt.

Lokālpilnvarojums šobrīd nav apgrūtināts ar aizsargjoslām, bet ierīkojot jaunas elektroapgādes līnijas, saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 16. pantu jānosaka aizsargjoslas gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem. Gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos, gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem — 2,5 metru attālumā no līnijas ass.

Ministru kabineta 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” (turpmāk tekstā – MK 05.12.2006. noteikumi Nr. 982) 3. punkts nosaka, ka elektrisko tīklu īpašnieks vai valdītājs vietās, kur elektrolīnija šķērso meža teritoriju, izveido un atbrīvo no kokiem un krūmiem elektrolīniju trases. Savukārt, 8. punkts nosaka, ka gadījumos, kad veicot zemes darbus juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeli, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, zemes darbi jāpārtrauc un jānodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties jāziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai. Saskaņā ar MK 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 11. punktu, darbus ar celšanas mehānismiem 30 metru joslā no gaisvadu elektrolīnijas malējā vada pirms darba sākšanas jānosaka ar attiecīgo elektrisko tīklu īpašnieku vai valdītāju, neatkarīgi no noteiktā aizsargjoslu platuma.

Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Elektrisko tīklu aizsargjoslās jāievēro aprobežojumi, kas noteikti Aizsargjoslu likuma 35.pantā (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 45. pantā (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem). Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

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

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu “Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”. Konkrēts nepieciešamās elektroaudas aprēķins, 0,4 kV elektroapgādes tīkls, sadales skapju (sadales punktu) izvietojums un citi elektroapgādes objekti, kā arī ērta piekļuve tiem jāparedz ēku un būvju būvprojekta stadijā.

5.5.6. Elektronisko sakaru tīkli

Nepieciešamās jaunbūvējamās, pārbūvējamās un saglabājamās sakaru komunikācijas un inženiertīklu izvietojums lokālpilnvarojuma teritorijā jānosaka objekta būvprojektēšanas posmā, ņemot vērā projektējamās ēkas apjomus, izvietojumu un funkcijas, lai esošās un projektējamās kabeļu kanalizācijas akas un sakaru komunikāciju trases atrastos zaļajā zonā vai zem gājēju ietvēm. Nepieciešams paredzēt SIA “Tet” elektronisko sakaru tīkla un to saistīto elementu saglabāšanu arī plānojumam piegulošajā teritorijā (gar ielām).

Saskaņā ar Elektronisko sakaru likuma 30.panta 7. daļu, elektronisko sakaru tīklu pēc nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja prasības pārvieto par attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja līdzekļiem. Ēkas iekšējos elektronisko sakaru tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1 2011” tehniskās prasības.

Elektronisko sakaru tīklu projektēšana un būvniecība ir jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumiem Nr. 574 „Inženiertīklu Izvietojums”, Latvijas Republikas Elektronisko sakaru likumu un Latvijas Republikas Aizsargjoslu likumu.

5.6. Plānotais labiekārtojums krasta kāpu aizsargjoslā

Lokālplānojuma teritorijā ietilpst piejūras kāpas, kas apaugušas ar sausu priežu mežu un atbilst aizsargājamā biotopa “Mežainas piejūras kāpas”, kā arī konstatētas divu aizsargājamo augu sugas. Attīstot teritoriju, tiks ņemtas vērā saglabājamās dabas vērtības un tām nodrošināta labvēlīgs aizsardzības statuss, pamatojoties uz Sugu un biotopu aizsardzības likumu.

Lai samazinātu vai novērstu iespējamo nelabvēlīgo ietekmi uz aizsargājamo biotopu un augu atradnēm teritorijas attīstības procesā ievērojami sertificēta eksperta aprakstīti pasākumi:

- Apbūve plānojama ārpus aizsargājamā biotopa platības;
- Aizsargājamā biotopa platībā ieteicama esošo būvju – pamestās koka ēkas, betona kāpņu fragmentu, betona plākšņu celiņu u. tml., demontāža;
- Veicot esošo būvju demontāžu un izbūvējot jaunas ēkas piejūras kāpu tuvumā, novēršama kāpu erozija, ierīkojot atbalsta sienu vai veicot analogus pasākumus, dabiskā reljefa saglabāšanai;
- Pirms būvdarbu veikšanas, koku tuvumā veicami koku stumbru, zaru un sakņu sistēmas aizsardzības pasākumi;
- Piekrastes daļā ieteicama cilvēku plūsmas organizēšana, labiekārtojot – ierīkojot koka laipas, uzstādot norādes, u. tml., vienu vai divas pludmalei perpendikulāri esošās takas un vienu pludmalei paralēli esošo taku, kas atrodas tuvāk apbūves zonai. Nebūtu ieteicama takas, kas iestaigāta paralēli pludmalei jūras tuvumā, labiekārtošana, novēršot vai ierobežojot cilvēku pārvietošanos aizsargājamās augu sugas atradnes tuvumā;
- Uz takas, kas atrodas pludmales tuvumā teritorijas ziemeļrietumu daļā, pļavas silpurenes *Pulsatilla pratensis* atradnes platībā, ieteicams saglabāt esošās betona plāksnes. Ja plāksnes tiek demontētas, ieteicams tās nomainīt uz jauniem, videi draudzīgākiem celiņu seguma materiāliem, novēršot taku, tai skaitā aizsargājamo augu atradņu, pastiprinātu izmīdīšanu. Jaunais seguma materiāls nedrīkst pārsniegt esošo betona plākšņu celiņa platumu. Darbi veicami ļoti uzmanīgi, saglabājot esošo augāju, tai skaitā gar celiņa malām augošos aizsargājamo augu eksemplārus;
- Aizsargājamā biotopa platībā nav pieļaujama zālienu vai apstādījumu ierīkošana, bet saglabājama dabiskā zemsedze;
- Veicot teritorijas apsaimniekošanu vai izmantošanu piekrastes kāpu zonā, saglabājams esošais reljefs;
- Teritorijā veicama apsaimniekošana, atbilstoši labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas prasībām.

Pamatojoties uz Aizsargjoslu likuma 36. panta ceturrtās daļas 2. punktu, projekta īstenošanas gaitā nav plānots veikt izmaiņas kāpu reljefā, kā arī būvniecība krasta kāpu aizsargjoslā, kuras rezultātā platība tiek atmežota, un laucēs veikt būvniecību bez Ministru kabineta ikreizēja rīkojuma.

Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 36.panta 4.daļā noteiktām prasībām, būvniecības uzsākšanai mežā krasta kāpu aizsargjoslā jāsaņem Ministru kabineta rīkojumu kā arī balstoties uz MK 21.06.2016. noteikumu Nr.384 “Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” 34.1 punktu, veicot īpašuma veicama atkārtota meža inventarizācija.

Eiropas Jūrlietu un zivsaimniecības fonda Rīcības programmas zivsaimniecības attīstībai 2014.-2020. gadam pasākuma “Sabiedrības virzītas vietējās attīstības stratēģiju īstenošana” rīcības “Atbalsts vides resursu vairošanai vai izmantošanai, ietekmes uz vidi, kā arī klimata pārmaiņu mazināšanai” ietvaros tiks īstenots projekts “Ietekmes uz vidi mazināšana Rīgas jūras līča piekrastes kāpu zonā, Dubultos-Pumpuros, izveidojot labsajūtas dabas taku”. Projektā paredzēta labiekārtošanas elementu izvietošana visas takas garumā, kas arī šķērsos lokālplānojuma teritorijā ietilpstošo zemesgabalu “Jaundubulti 1402”.

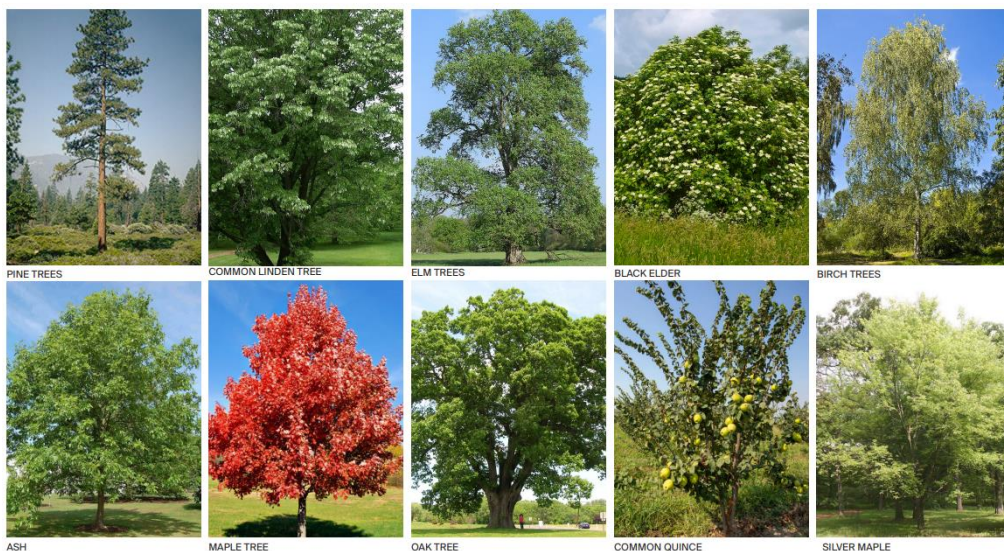
5.7. Publiskā ārtelpa un labiekārtojums

Publiskās ārtelpas labiekārtojuma risinājumi lokālpilānojuma teritorijā tiks veidoti balstoties uz arhitektūras metu konkursa izvēlēta projekta priekšlikumiem un precizēti objekta būvprojektēšanas posmā, ņemot vērā projektējamo ēku apjomus un izvietojumu, kā arī piebraucamo un apkalpojošo ceļu izvietojumu. Publiskās ārtelpas labiekārtojuma veidošanā jāņem vērā lokālpilānojuma teritorijā konstatētie biotopi un vērtīgie koki. Zemesgabalu „Jaundubulti 1402” nav paredzēts nožogot, un tas plānots publiski pieejams. Lokālpilānojuma teritorijas daļas DA11, DA10 un JC69 veido vienotu publisko ārtelpu.

Labiekārtojuma mērķis ir radīt mūsdienīgu publisko ārtelpu, kurā ņemtas vērā ēkas, cilvēka un telpas proporcijas, mērogs, pilsētībūvnieciskās un ainaviskās vērtības, ienesot daļu Jūrmalas rakstura un vērtību lokālpilānojuma teritorijas labiekārtojumā, apstādījumos, lai radītu vidi, kurā ir integrēta dabas daudzveidība, veidota lietotājiem ērta vide, kurai izšķirama unikāla identitāte un nozīme. Lokālpilānojuma publiskā ārtelpa jāveido tāda, kuru caurvij dabas un pilsētvides mijiedarbība, ilgtspējīga vietas un pieeju izmantošana jaunas telpas radīšanā. Būtiski savīt lokālpilānojumu ar krasta kāpām un pludmali, radot vidi atbilstošu teritorijas raksturam, mērogam, saglabājot dabiskās vides sajūtu, mazinot iespējamās plānotas un esošās apbūves ietekmi uz dabas klātbūtnes sajūtu un tās vērtībām.

Dabas un apstādījumu teritorijās DA11 un DA10 ir noteikts atļautais labiekārtojums: gājēju un velosipēdistu celiņi, laipas, kāpnes, tiltiņi un takas, soli, galdi, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un stendi, lapenes, nojumes, terases, skatu platformas un skatu torņi, skatu vietas, piebrauktuves, transporta līdzekļu stāvvietas, ugunsкура vietas, viegla konstrukcijas būves brīvdabas sporta spēlēm, kultūras un izklaides pasākumiem, pludmales ģērbtuves, pludmales sporta spēļu un rotaļu konstrukcijas, pludmales dušas, tualetes. Ja labiekārtojuma projekta īstenošanai nepieciešama meža zemes transformācija, projekta sastāvā jāveic biotopu izpēti un risinājumus jāizstrādā, pamatojoties uz tās rezultātiem.

Atjaunotās izejas uz jūru (t.s. blakus esošais TIN117) radīs uzlabos gājēju un velosipēdistu mobilitāti apkaimē, kā arī nodrošinās plašāku tās pieejamību. 31. attēlā attēloti galvenie esošie un plānotie gājēju kustību virzieni, velosipēdu un autotransporta plūsmas virzieni.



Attēls 30 Saglabājamo koku sugas. Avots: Arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums.



Attēls 31 Galvenie esošie un potenciālie gājēju virzieni. Avots: METRUM.

Teritorijā liela uzmanība pievēršama apstādījumiem – primāri izmantot augus, kas ir dabiski atrodami Latvijas teritorijā, neradot draudus dabiskajai ekosistēmai un izvairoties no augu invāzijas tajā. Būtiski ir saglabāt vērtīgos un ļoti vērtīgos kokus un to grupas lokālplānojuma teritorijā, kas tika ņemts vērā izstrādājot teritorijas apbūves zonu, ņemot par pamatu SIA “Labie koki eksperti” novērtējumu. Apstādījumu plānu ar augu sarakstu risina būvprojektā.

Teritorijas labiekārtojumam, tai skaitā krasta kāpu teritorijā, jārada vienotas telpas sajūta, ņemot vērā arī Jūrmalas valstspilsētas plānus par labsajūtas takas izveidi no Dubultiem līdz Pumpuriem, kas šķērsos lokālplānojuma teritoriju. Labiekārtojumam jāveido daudzfunkcionālas rekreācijas zonas, kuras piemērotas gan sportiskām aktivitātēm, gan atpūtai, attiecīgi ar atbilstošiem elementiem – soliem, galdiem, sporta inventāru un tamlīdzīgi, izmantojot universālā dizaina principus. Uzmanība jāvērs labiekārtojuma elementu izgatavošanas materiāliem, priekšroku dodot vietējiem dabīgas izcelsmes, piemēram, koks un akmens, kā arī ilgtspējīgiem un pārstrādātiem materiāliem. Ieteicams iespēju robežās izskatīt iespēju atkārtoti izmantot jau esošos elementus un materiālus, kas radīsies pārbūves procesā, tādā veidā samazinot būvgružu apjomu. Labiekārtojuma plānu ar tā elementiem un to izgatavošanas materiāliem risina būvprojektā.

Lokālplānojuma teritorijā nepieciešams risināt ūdeņu apsaimniekošanu, izmantojot risinājumus, kas pietuvina to dabiskam ūdens aprites ciklam, labiekārtojumā integrējot bioievalkas, bioieplakas, lietusedarus. Tie būtiski palielinās ainavisko, ekoloģisko, estētisko un vietas rekreācijas vērtību. Šādi risinājumi samazina pamatu un pagrabstāvu applūšanu, izvairoties no ēku bojāšanās. Ūdenscikla uzlabošanas ietvaros ieteicams izmantojamo segumus ar labu permeabilitāti, piemēram, bruģi vai porasfaltu, tādējādi uzlabojot ūdens infiltrāciju augsnē.



Attēls 32 Skats no galvenās ieejas teritorijā uz atjaunoto viesnīcu un tās publisko ārtelpu 3 dimensiju vizualizācijā. Avots: Arhitektūras metu konkursa uzvarētāju pilnveidotais priekšlikums.



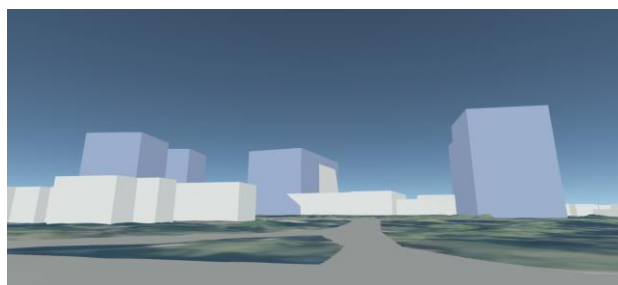
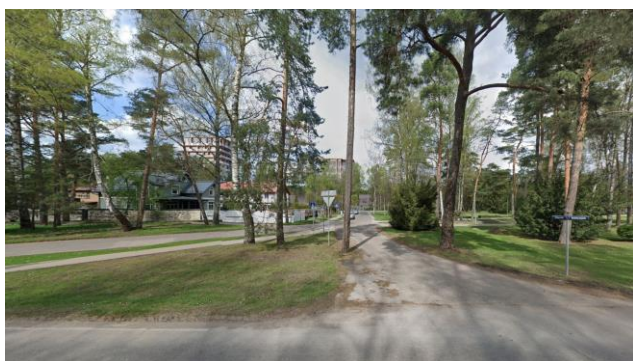
Attēls 33 Plānoto aktivitāšu programma un to izvietojums lokālpilnveiduma teritorijā. Avots: Arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums.

Tā kā palielināts atļautais stāvu skaits teritorijā, ir būtiski izvērtēt stāvu maiņas vizuālo ietekmi uz apkārtnējo pilsētas ainavu. Lai labāk izprastu situāciju, pieņemts, ka teritorijā izvietoti ēku maksimālie būvapjomi, tādējādi ļaujot analizēt ietekmi pie galējiem rādītājiem. Vizuālās ietekmes izpētījis un analizējis sertificēts ainavu arhitekts un tas iekļauts sadaļā "Pielikumi". Papildus plānotās apbūves vizuālās ietekmes ir analīzi veica arī Nīderlandiešu arhitektūras firmas arhitekti, pilnveidojot izstrādāto apbūves priekšlikumu un analizējot skatus no reālās publiskās ārtelpas pilsētvidē, kas papildināti ar tiem pašiem skatiem no matemātiskā 3D

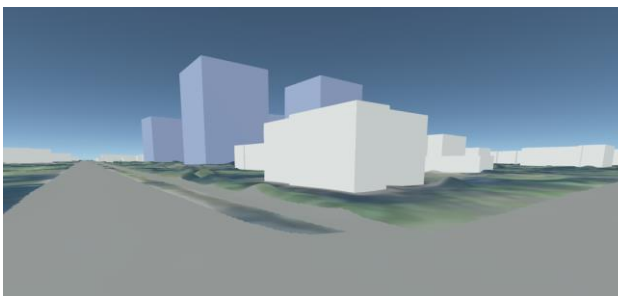
moduļa situācijā bez kokiem un krūmiem, sniedzot iespēju novērtēt tikai esošos un maksimāli pieļaujamos ēku apjomus (skat. 34.-40. attēlus).



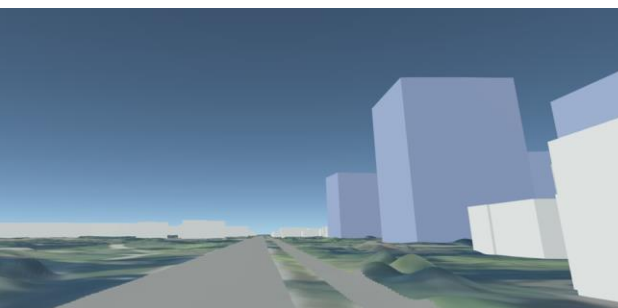
Attēls 34. Skatu punktu izvietojums un numerācija.



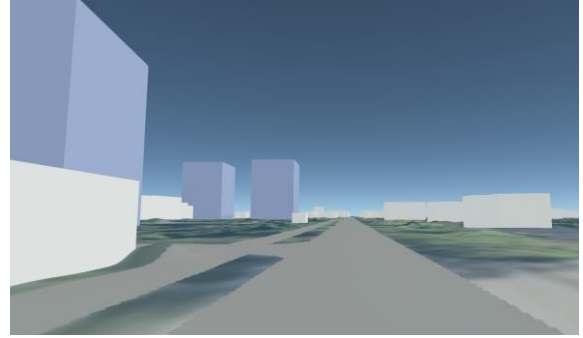
Attēls 35. Skats Nr. 1, no Strēlnieku prospekta un Lielupes ielas krustojuma.



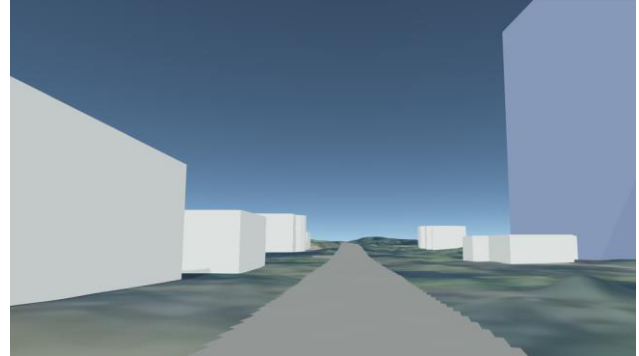
Attēls 36. Skats Nr. 2, no Dubultu prospekta un Ogres ielas krustojuma.



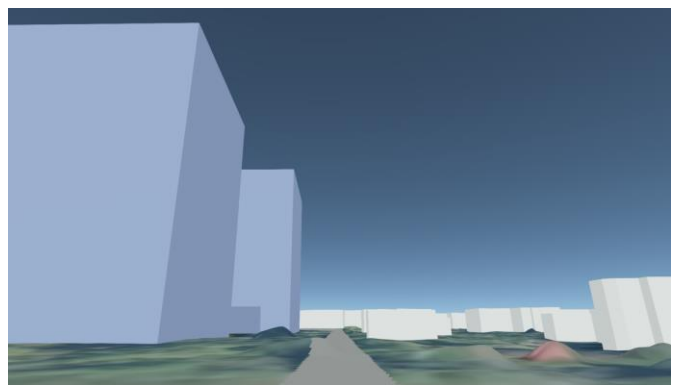
Attēls 37. Skats Nr.3, No Dubultu prospekta.



Attēls 38. Skats Nr.4, No Dubultu prospekta.



Attēls 39. Skats Nr.5, No Amulas ielas



Attēls 40. Skats Nr.6, No Dubultu prospekta.

6. RISINĀJUMU ATBILSTĪBA JŪRMALAS ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI

Saskaņā ar MK 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 19.punktu ilgtspējīgas attīstības stratēģijā ietilpst stratēģiskā daļa un telpiskās attīstības perspektīva. Lokāplānojuma Paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir sniegta informācija par Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajiem mērķiem un prioritātēm stratēģiskajā daļā, kā arī par telpiskās attīstības perspektīvu, kontekstā ar lokāplānojuma teritorijas novietojumu un risinājumiem.

Lokāplānojuma teritorijā atrodas neizmantots bijušās dziednīcas "Rīgas līcis" viesnīcas komplekss. Šobrīd teritorijā notiek minimāla saimnieciskā darbība – kempings, kas papildus nostiprina sezonālās raksturu Jūrmalas tūrisma pakalpojumu klāstā.

Lokāplānojuma risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.

Lokāplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas izvērstāk aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".