

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība

Reģistrācijas Nr. 90000056357

Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV-2015

pasts@jurmala.lv

Lokālpilnojums zemesgabalam Smiltenes ielā 1, Jūrmalā

Redakcija 1.0.

Paskaidrojuma raksts

SATURS

IEVADS.....	3
1. TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA.....	6
1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, ROBEŽAS UN PLATĪBA	6
1.2. TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA, ZEMES LIETOŠANAS VEIDS, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS, INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS, PIEKĻŪŠANA	7
ZEMES LIETOŠANAS VEIDS UN MĒRĶIS	7
DABISKIE APSTĀKĻI	7
TERITORIJAS ESOŠĀ UN VĒSTURISKĀ IZMANTOŠANA.....	10
INŽENIERINFRASTRUKTŪRA	12
PIEKĻŪŠANA, TERITORIJAS SASNIEDZAMĪBA	13
1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	17
1.4. TUVUMĀ ESOŠO TERITORIJU RAKSTUROJUMS.....	18
2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS	25
2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM.....	25
2.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAS TĒLPISKĀS ATTĪSTĪBAS PERSPEKTĪVU	26
3. RISINĀJUMU APRAKSTS	29
3.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS	29
3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN APBŪVES PARAMETRU PRIEKŠLIKUMS	29
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi.....	31
Apbūves augstums un stāvu skaits	32
Apbūves blīvums un apbūves intensitāte	33
Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs.....	35
3.3. APBŪVES IZVIETOŠANA	35
3.4. PRASĪBAS KULTŪRAS MANTOJUMA SAGLABĀŠANAI	36
3.5. VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE	37
3.6. VIDES PIEEJAMĪBA	45
3.7. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA, TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA.....	45
Ielas, to sarkanās līnijas, piekļūšana, autotransporta organizācija	45
Transportlīdzekļu novietnes	46
prognozējamais transporta plūsmas pieaugums	47
Gājēju un velosipēdu infrastruktūra	48
3.8. SOCIĀLĀS INFRASTRUKTŪRAS NODROŠINĀJUMA NOVĒRTEJUMS.....	49
3.9. PRASĪBAS DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANAI	51
3.10. LABIEKĀRTOJUMS UN APSAIMNIEKOŠANA	52
3.11. LIETUS NOTEKŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA	53
3.12. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS.....	53
Elektroapgāde	54
Elektronisko sakaru tīkli.....	54
Gāzes apgāde	56
Ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija.....	56
Siltumapgāde	58
3.13. APGRŪTINĀJUMI	58
4. LOKĀLPLĀNOJUMA ATBILSTĪBA IAS.....	60

IEVADS

Lokālpilnojuma izstrāde zemesgabalam Smiltenes ielā 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 009 1902, Jūrmalā¹ uzsākta, pamatojoties uz īpašnieka iesniegumu ar lūgumu pieņemt lēmumu par lokālpilnojuma izstrādes uzsākšanu, lai veiktu grozījumus spēkā esošajā Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojumā un Jūrmalas domes 2025. gada 31. jūlija lēmumu Nr. 374 "Par lokālpilnojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Smiltenes ielā 1, Jūrmalā, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojumā" (protokols Nr. 11, 93. punkts)².

Lokālpilnojuma izstrāde veikta saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstību plānošanas dokumentiem"³, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"⁴ un citu spēkā esošo Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.

Lokālpilnojuma izstrāde veikta saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas plānošanas dokumentiem:

- Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojums (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu")⁵;
- Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.–2030. gadam (apstiprināta ar Jūrmalas pilsētas domes 2010. gada 16. decembra lēmumu Nr. 825 "Par Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010.-2030. gadam apstiprināšanu" (protokols Nr. 36, 15. punkts), aktualizēta ar Jūrmalas domes 2023. gada 25. maija lēmumu Nr. 190 "Par Jūrmalas attīstības stratēģijas 2010.-2030. gadam aktualizāciju un Stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma Vides pārskata apstiprināšanu")⁶;
- Jūrmalas valstspilsētas attīstības programma 2023.-2029. gadam (apstiprināta ar Jūrmalas domes 2022. gada 15. septembra lēmumu Nr. 409 "Par Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmas 2023.-2029. gadam un Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmas 2023.-2029. gadam Stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma Vides pārskata apstiprināšanu" (protokols Ne. 14, 3. punkts))⁷.

¹ Turpmāk tekstā – Lokālpilnojuma teritorija

² Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 374

³ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 628

⁴ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 240

⁵ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

⁶ Turpmāk tekstā - IAS

⁷ Turpmāk tekstā – Attīstības programma

Lokālpārplānojums zemesgabalam Smiltenes ielā 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 009 1902, Jūrmalā⁸ ir spēkā esošā Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojuma sastāvdaļa, un pēc tā apstiprināšanas un spēkā stāšanās tas kļūst par pamatu turpmākai teritorijas attīstībai un atsevišķu būvprojektu izstrādei. Atsevišķu ēku un būvju būvniecības process tiks organizēts būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.

Lokālpārplānojuma izstrādes procesā tiek nodrošināta sabiedrības līdzdalība - organizējot Lokālpārplānojuma publisko apspriešanu, ievietojot informāciju Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS), Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības mājaslapā www.jurmala.lv un vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolatvija.lv (https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_32432).

Atbilstoši Likuma *Par ietekmes uz vidi novērtējumu* 23.¹ panta pirmajai daļai, Lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanas posmā veiktas konsultācijas ar vides institūcijām par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma (SIVN) nepieciešamību. Atbilstoši Valsts vides dienesta 2025. gada 12. novembra lēmumam Nr. 11.14/AP/10118/2025 "Par stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu" ir pieņemts lēmums nepiemērot stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūru Lokālpārplānojuma teritorijai.

Lokālpārplānojuma izstrādes mērķis ir veikt izmaiņas Teritorijas plānojumā, lai grozītu un detalizētu Teritorijas plānojuma nosacījumus Lokālpārplānojuma teritorijā, izstrādājot detalizētus apbūves nosacījumus un grozot Jauktas centra apbūves teritorijas apakšzonu, pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta otro daļu.

Lokālpārplānojuma izstrādes uzdevumi ir noteikti darba uzdevumā lokālpārplānojuma izstrādei, kas apstiprināts ar Lēmumu Nr. 374 (1. pielikums *Darba uzdevums lokālpārplānojuma izstrādei*). *Darba uzdevumā lokālpārplānojuma izstrādei* izvirzītie Lokālpārplānojumā risināmie **darba uzdevumi** ir:

- Izvērtēt iespēju veikt izmaiņas Teritorijas plānojumā, grozot funkcionālo apakšzonu Lokālpārplānojuma teritorijai;
- Lokālpārplānojuma sastāvā veikt vizuālās ietekmes analīzi, ietverot plānotā objekta attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem;
- Noskaidrot Lokālpārplānojuma teritorijā esošās dabas vērtības un noteikt pasākumus to aizsardzībai;
- Izvērtēt un Lokālpārplānojumā noteikt pasākumus plānojamā objekta sadzīves un vides trokšņa izkliedes ierobežošanai tā būvniecības un ekspluatācijas laikā pret īpašumu Turaidas ielā 1, Jūrmalā (Dzintaru koncertzāle), lai novērstu potenciālo trokšņa ietekmi uz Dzintaru koncertzāles pasākumiem.

Lokālpārplānojuma izstrādes laikā izmantotas sekojošas izpētes, atzinumi (pieejami Paskaidrojuma raksta sadaļā "Pielikumi"):

- 1. pielikums. Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par jūras krasta biotopiem, mežiem un virsājiem, vaskulāro augu sugām (izstrādājis sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle, 2025. gada 2. oktobris)⁹;

⁸ Turpmāk tekstā - Lokālpārplānojums

⁹ Turpmāk tekstā – Bioloģiskā izpēte

- 2. pielikums. Koku inventarizācija un eksperta atzinums (sagatavoja SIA “Arborists” koku eksperts U.Šmits, 2025. gada 31. oktobrī)¹⁰;
- 3. pielikums. Meža inventarizācija (SIA “Mežierīcība”, inventarizāciju veica Arnolds Prokopovičs, 2025. gada 26. septembrī)¹¹;
- 4. pielikums. Ģeotehniskās priekšizpētes pārskats (sagatavoja SIA “Geolite” 2026. gadā)¹²;
- 5. pielikums. Sociālekonomiskais izvērtējums (sagatavoja SIA “Apogs” 2026. gadā)¹³;
- 6. pielikums. Vides ietekmju izvērtējums (sagatavoja SIA “Estonian, Latvian & Lithuanian Environment” 2026. gada maijā)¹⁴.

¹⁰ Turpmāk tekstā – Koku inventarizācija

¹¹ Turpmāk tekstā – Meža inventarizācija

¹² Turpmāk tekstā – Ģeotehniskā izpēte

¹³ Turpmāk tekstā – Sociālekonomiskais izvērtējums

¹⁴ Turpmāk tekstā – Vides ietekmju izvērtējums

1. TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA

1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, ROBEŽAS UN PLATĪBA

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Dzintaros, teritorijā starp Smiltenes ielu, Turaidas ielu, Rūjienas ielu un pludmali.

Lokālpārplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 un kopējo platību 10357 m².

Lokālpārplānojuma teritorijai ir taisnstūrveida forma. Lokālpārplānojuma teritorija robežojas ar piecām zemes vienībām (skatīt 1. attēls un 1. tabula).



1. attēls. Lokālpārplānojuma teritorija, Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošās teritorijas. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

1. tabula. Lokālpārplānojuma teritorijas kaimiņu zemes vienības, dati no Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāla www.kadastrs.lv

kadastra apzīmējums	nosaukums un/vai adrese	īpašnieks
1300 009 0130	Turaidas iela 1, Jūrmala	pašvaldība
1300 009 1904	Majori 1904, Jūrmala	valsts
1300 009 1903	Smiltenes iela 1A, Jūrmala	pašvaldība
1300 009 1907	Rūjienas iela 1907, Jūrmala,	pašvaldība
1300 009 0131	Smiltenes iela 1906, Jūrmala	pašvaldība

1.2. TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA, ZEMES LIETOŠANAS VEIDS, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS, INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS, PIEKĻŪŠANA

ZEMES LIETOŠANAS VEIDS UN MĒRĶIS

Lokālpārvaldes teritorijas sadalījums pa lietošanas veidiem atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem skatāms 2. tabulā.

2. tabula. Lokālpārvaldes teritorijas sadalījums par lietošanas veidiem.

lietošanas veids	platība
Meža platība:	3600 m ²
Pārējās zemes platības:	6757 m ²
kopā	10357 m²

Lokālpārvaldes teritorijai 3600 m² platībā ir noteikts lietošanas mērķis - dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (lietošanas mērķa kods – 0501), 1846 m² platībā ir noteikts lietošanas mērķis – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (lietošanas mērķa kods – 1001) un 4911 m² platībā ir noteikts lietošanas mērķis – komercdarbības objektu apbūve (lietošanas mērķa kods – 0801).

DABISKIE APSTĀKĻI

Lokālpārvaldes teritorijas ziemeļu daļā – izteikts kāpu reljefs, pārējā Lokālpārvaldes teritorijas daļā reljefs ir salīdzinoši līdzens.



2. attēls. Skats no Lokālpārvaldes teritorijas ziemeļrietumu daļas uz Lokālpārvaldes teritoriju.

Foto uzņemts 25.03.2026.

Atbilstoši Meža inventarizācijai Lokālpilānojuma teritorijā atrodas meža zeme 0.36 ha platībā, meža audzi veido priedes pieaugusi vai pāraugusi audze (skatīt 3. attēls). Meža teritorijā ir izveidojies blīvs krūmu stāvs, kurā atrodas arī invazīvas augu sugas.

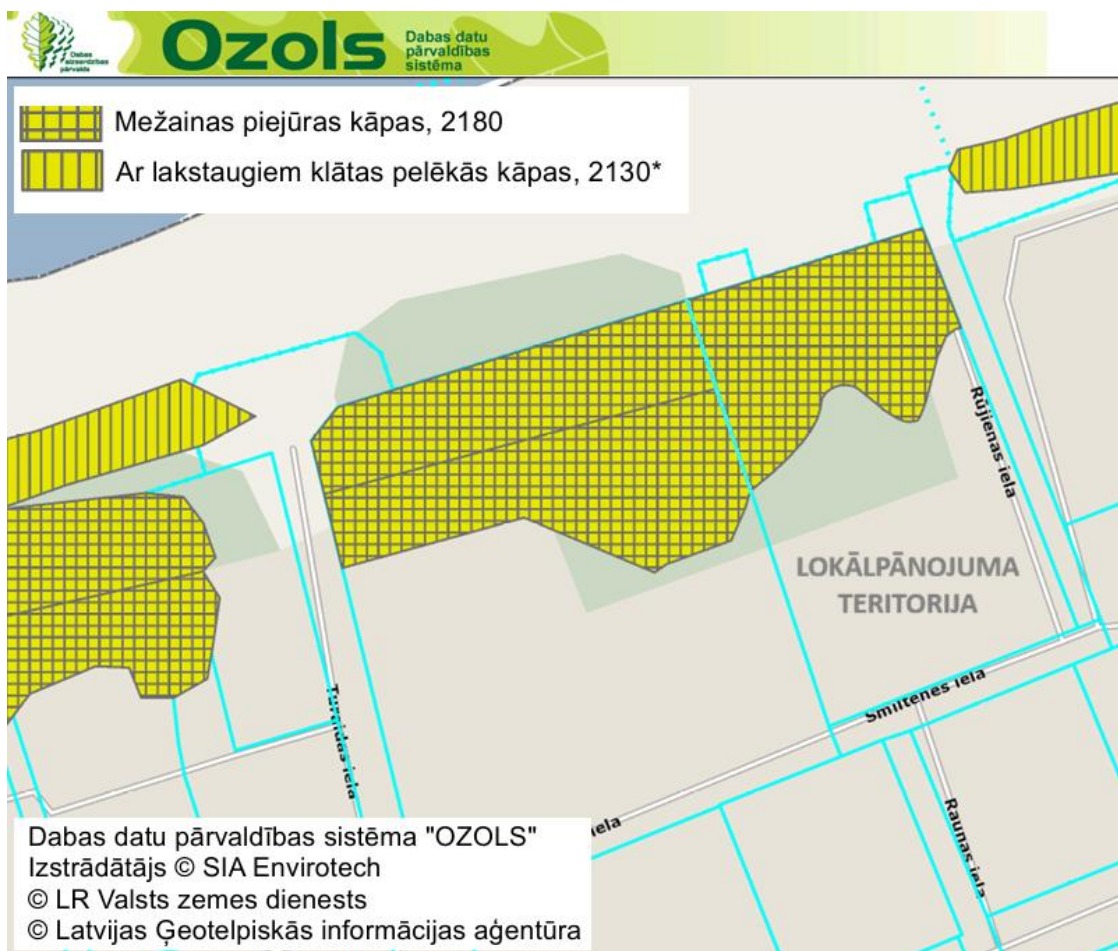


3. attēls. Meža zeme Lokālpilānojuma teritorijā. Izkopējums no Valsts meža dienesta ĢIS www.gis.vmd.gov.lv, 05.01.2026.

Atbilstoši 2026. gada 25. maijā Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” pieejamajai informācijai, Lokālpilānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas, dabas pieminekļi, vai aizsargājami koki (dižkoki). Lokālpilānojuma teritorija nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām. Lokālpilānojuma teritorijā atrodas Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājams biotops *Mežainas piejūras kāpas (218)*¹⁵ (skatīt 4. attēls).

Saskaņā ar Bioloģisko izpēti aptuveni 40 % no Lokālpilānojuma teritorijas veido daļēji dabiski biotopi un 60 % - ruderāli biotopi. Atbilstoši Bioloģiskajai izpētei Lokālpilānojuma teritorijā esošajā biotopā *Mežainas piejūras kāpas* ietilpstošajā meža audzē atrodas daudz vecu priežu, saglabāties dabisks reljefs, biotopa kvalitāti pazemina nitrofilo, biotopam neraksturīgo un invazīvo augu sugu izplatība, izmainot meža dabisko struktūru. Lokālpilānojuma teritorijā esošais biotops *Mežainas piejūras kāpas* neatbilst Ministru Kabineta 2017. gada 20. jūnija noteikumos Nr. 350 “Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu” noteiktajiem kritērijiem. Lokālpilānojuma teritorijā esošā biotopa *Mežainas piejūras kāpas* kvalitāte ir vidēja.

¹⁵ Turpmāk tekstā - biotops *Mežainas piejūras kāpas*



4. attēls. Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas "Ozols" publiski pieejamās informācijas.

Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS www.ozols.gov.lv, 05.01.2026.

Lokālpārvaldes teritorijā ir veikta Koku inventarizācija. Ņemot vērā, ka Lokālpārvaldes teritorijā risinājumi neparedz darbības biotopa *Mežainas piejūras kāpas* teritorijā, Koku inventarizācijā ir novērtēti 65 Lokālpārvaldes teritorijā esoši koki, kuri atrodas ārpus biotopa *Mežainas piejūras kāpas* teritorijas. Saskaņā ar Koku inventarizāciju Lokālpārvaldes teritorijā atrodas 53 vērtīgi koki, kuri iespēju robežās ir saglabājami, kopjami un 12 mazvērtīgi un nevērtīgi koki, kuru saglabāšana stāvokļa un vērtības dēļ nav uzskatāma par prioritāru. Atbilstoši Koku inventarizācijai Lokālpārvaldes teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājami koki – dižkoki, kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikumu būtu piemērojams aizsargājama koka statuss.

Ģeotehniskās izpētes laikā tika veikti trīs urbumi Lokālpārvaldes teritorijas dienvidu daļā, Lokālpārvaldes teritorijas ziemeļu daļā, kur atrodas meža zemes un biotops *Mežainas piejūras kāpas*, urbumi netika veikti, jo šajā Lokālpārvaldes teritorijas daļā apbūve nav plānota. Saskaņā ar Ģeotehnisko izpēti Lokālpārvaldes teritorijā gruntsūdens atrodas 1.9 līdz 5.2 metru dziļumā no zemes virsmas. Atbilstoši Ģeotehniskajai izpētei pētāmajā dziļumā ģeoloģisko griezumā veido Kvartāra Holocēna (Q4) un Pleistocēna (Q3) nogulumu. Lokālpārvaldes teritorija atrodas Litorīnas jūras līdzenuma marīnās ģenēzes (mQ4) nogulumu izplatības zonā. Izpētes laukumā ir izdalītas šādu tipu grunts:

- Laukuma virspusē iegul:
- Augsne. Izpētes laukuma ģeoloģiskā griezuma virsējā daļā augsnes (orSa - 2) slānis konstatēts urbumos Nr. 1 un Nr. 3 ar biezumu 0,1 un 0,3 m. Augsni veido humusēta smilšainā grunts. Urbumā Nr. 3 uzreiz zem mākslīgā grunts slāņa iegul apraktas augsnes slānis ar biezumu 0,2 m. Apraktās augsnes organisko vielu saturs grunts paraugā ir zems;
- Mākslīga (uzbērtā/pārrakta) grunts. Zem augsnes slāņa vai jau pašā zemes virspusē iegul tehnogēni veidota uzbērtā/pārrakta grunts, ko izpētes laukumā veido puteklainas smilts (sisaMg – 1ps), smalkas smilts (FSaMg – 1fs) un grantainas smilts (grsaMg – 1gs) uzbērums. Mākslīgo grunšu slāņos vietām konstatēts minimāls līdz zems organikas saturs. Pēc statistiskās zondēšanas (CPT) rezultātiem grunts blīvuma pakāpe noteikta kā irdena līdz blīva.
- Dziļāk iegul:
- Rupjā (smilšainā) grunts. Zem iepriekšminētā augsnes un uzbērtās grunts slāņa konstatētas dabiskās smilšainās gruntis, ko izpētes laukumā veido smalka smilts (FSa - 7). Smilšainā grunts konstatēta visos ierīkotajos urbumos un tā turpinās vismaz līdz urbumos atsegtajam 8,0 m dziļumam. Pēc sastāva smilts lielākoties ir viendabīga, taču vietām nelielos starpslāņos konstatēts arī zems līdz vidējs organikas saturs. Pēc statistiskās zondēšanas (CPT) rezultātiem grunts blīvuma pakāpe ir mainīga, no ļoti irdenas līdz ļoti blīvai. Ļoti irdenie un irdenie grunšu slāņi iegul lielākoties tikai pētītā ģeoloģiskā griezuma augšdaļā.

Ģeotehniskie apstākļi izpētes laukumā ir raksturojami kā vienkārši un būvniecībai labvēlīgi, taču jāņem vērā, ka vietām (nelielu starpslāņu veidā) smilšainā grunts satur minimālu līdz zemu organikas saturu. Tāpat pētītā ģeoloģiskā griezuma augšdaļā un vidusdaļā vietām fiksēti smilšaini grunšu slāņi ar relatīvi zemiem zondēšanas rādītājiem un nestspējas parametriem.

TERITORIJAS ESOŠĀ UN VĒSTURISKĀ IZMANTOŠANA

Pašreizējā situācijā Lokālpilnojuma teritorija netiek apsaimniekota.

Lokālpilnojuma teritorijas dienvidu daļa vēsturiski ir bijusi apbūvēta, šobrīd Lokālpilnojuma teritorijas dienvidu robežas tuvumā saglabājusies neapdzīvota ēka (viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēka) ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 001 (skatīt 5. attēls un 6. attēls). Jūrmalas pilsētas dome 2004. gada 14. jūlijā pieņēma lēmumu Nr. 502 "Par atļauju izsniegšanu ēku un būvju nojaukšanai", ar kuru ir atļauts nojaukt būvi ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 001. Blakus ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 001 atrodas transformatoru ēka, būves kadastra apzīmējums 1300 009 1902 055. Lokālpilnojuma teritorijas centrālajā daļā atrodas nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 002 - sūkņu māja (skatīt 7. attēls), visu ēku tehniskais un vizuālais stāvoklis ir neapmierinošs. Teritorijā vēsturiski ir bijis ierīkots sporta laukums.

Lokālpilnojuma teritorija ir daļēji iežogota – iežogota ir Lokālpilnojuma teritorijā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 00 1902 001 (skatīt 5. attēls), pārējā Lokālpilnojuma teritorijas daļa nav iežogota un ir brīvi pieejama.

Ņemot vērā Lokālpilnojuma teritorijas un tajā esošo ēku stāvokli, Lokālpilnojuma teritorija pašreiz ir uzskatāma par degradētu teritoriju. Teritorijas plānojuma Paskaidrojuma raksta 1. pielikumā "Pārskats par degradētajām teritorijām" *Degradēta dzīvojamās vai publiskās apbūves teritorija* ir definēta kā *teritorija, uz kuras atrodas pamestas vai nepilnīgi izmantotas dzīvojamās ēkas vai publiskas*

būves, kuras netiek atbilstoši apsaimniekotas, vai fiziskā nolietojuma, dēļ apdraud cilvēka veselību vai dzīvību, vai arī nodara kaitējumu videi.



5. attēls. Skats no Smiltenes ielas uz Lokālpārvaldes teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 001 un transformatoru ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 055. Foto uzņemts 02.03.2026.



6. attēls. Skats no Lokālpārvaldes teritorijas centrālās daļas uz Lokālpārvaldes teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 001 un transformatoru ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 055. Foto uzņemts 02.03.2026.



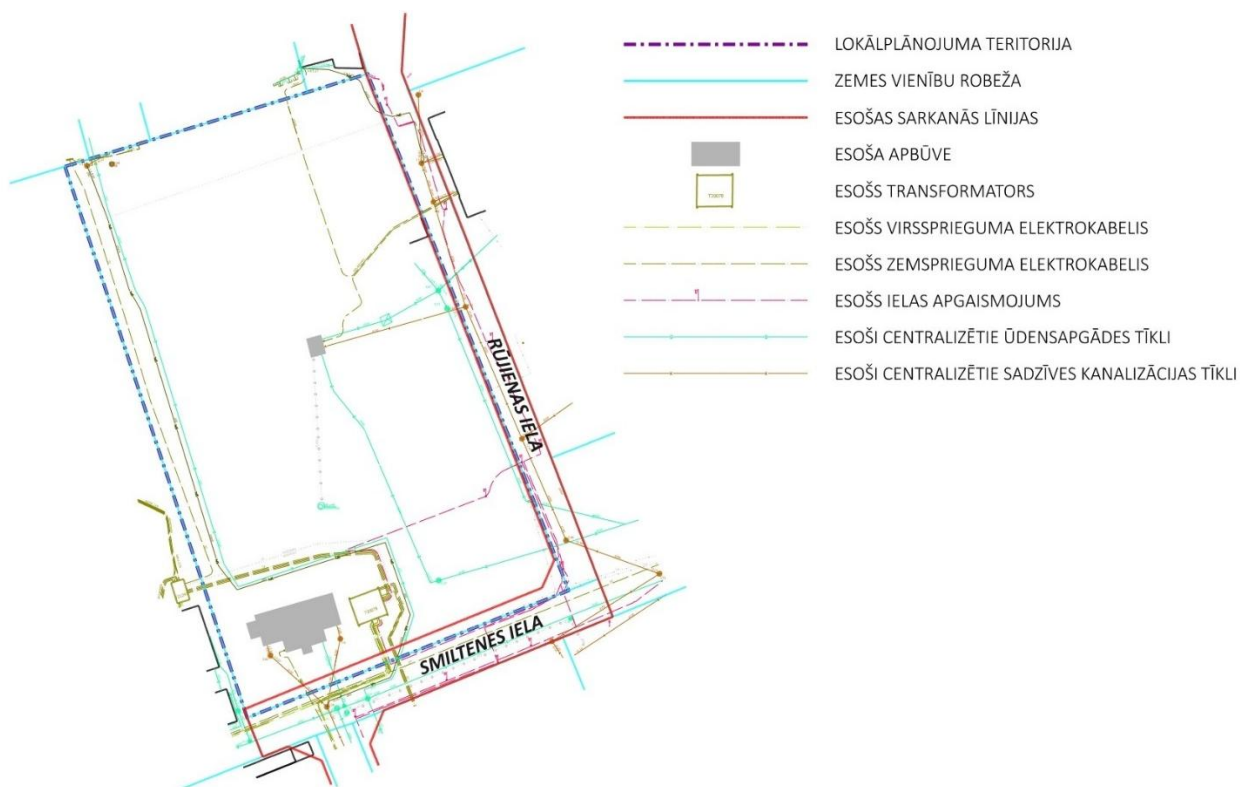
7. attēls. Skats no Lokālpārvaldes teritorijas rietumu daļas uz Lokālpārvaldes teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1902 002. Foto uzņemts 02.03.2026.

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Lokālpārvaldes teritorijā atrodas izbūvēti elektroapgādes tīkli un transformatoru ēka, centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli.

Lokālpārvaldes teritorijai pieguļošajā Smiltenes ielas sarkano līniju daļā atrodas centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroapgādes tīkli un ielu apgaismojums.

Lokālpārvaldes teritorijai pieguļošajā Rūjienas ielas sarkano līniju daļā atrodas centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroapgādes tīkli un ielu apgaismojums.



8. attēls. Lokālpārvaldes teritorijā un pieguļošajās ielās esošo inženierkomunikāciju izvietojuma shēma.

PIEKĻŪŠANA, TERITORIJAS SASNIEDZAMĪBA

Lokālpārplānojuma teritorija robežojas ar pašvaldības ielām – Smiltenes iela un Rūjienas iela.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem¹⁶ Smiltenes iela un Rūjienas iela ir E kategorijas ielas. E kategorijas iela ir vietējās nozīmes iela. E kategorijas iela nodrošina uzturēšanās funkciju, pakārtoti, veicot arī piekļūšanas funkciju. Šādu ielu izbūvē noteicošā ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasību ievērošana.

Smiltenes ielai izbūvēts asfalta segums, asfalta segums ir sliktā stāvoklī, atsevišķa gāju ietve un velobraucēju celiņš nav izbūvēts (skatīt 9. attēls un 10. attēls). Brauktuves platums ir no 5.00 m līdz 6.5 metri, satiksme tiek organizēta divos braukšanas virzienos. Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošajā Smiltenes ielas posmā auto novietnes nav izbūvētas, auto novietošana ir atļauta tikai ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas un/vai SIA “Dzintaru koncertzāle” atļaujām.



9. attēls. Skats uz Smiltenes ielas un Raunas ielas krustojumu. Lokālpārplānojuma teritorija skata labajā pusē.

Foto uzņemts 02.03.2026.

¹⁶ Turpmāk tekstā - TIAN



10. attēls. Skats uz Smiltenes ielas un Raunas ielas krustojumu. Lokālpārveidojuma teritorija skata labajā pusē.

Foto uzņemts 02.03.2026.

Rūjienas iela ir gājēju iela, pie tās ir uzstādīta rīkojuma zīme Nr. 415 “Gājēju ceļš”, kura nosaka, ka pa šo ielu ir atļauts pārvietoties tikai gājējiem. Rūjienas ielai ir asfalta segums 4 metru platumā (skatīt 11. attēls). Rūjienas iela nodrošina piekļuvi pludmalei, Rūjienas ielas galā ir izbūvētas kāpnes, nodrošinot piekļuvi pludmalei (skatīt 12. attēls).



11. attēls. Skats uz Rūjienas ielu no Smiltenes ielas un Rūjienas ielas krustojuma. Foto uzņemts 02.03.2026.



12. attēls. Skats no pludmales uz Rūjienas ielas galā izbūvēto noeju līdz jūrai. Lokālpilānojuma teritorija skata labajā pusē. Foto uzņemts 02.03.2026.

Lokālpilānojuma teritorijā daļēji ir saglabājušās vēsturiskās iebrauktuves no Smiltenes ielas un Rūjienas ielas (skatīt 13. attēls un 14. attēls).



13. attēls. Skats uz vēsturisko iebrauktuvi Lokālpilānojuma teritorijā no Rūjienas ielas. Foto uzņemts 02.03.2026.



14. attēls. Esošās brauktuves, gājēju ceļa un vēsturisko iebrauktuvi izvietojums.

Lokālpilānojuma teritorija ir ērti sasniedzama, izmantojot sabiedrisko transportu. 650 metru attālumā no Lokālpilānojuma teritorijas atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā “Dzintaru koncertzāle”, kas kājāmeļot sasniedzama apmēram 10 minūšu laikā. Izmantojot sabiedrisko transportu, no transporta pieturvietas “Dzintaru koncertzāle” iespējams sasniegt citas Jūrmalas apkaimes. Apmēram 900 metru attālumā no Lokālpilānojuma teritorijas atrodas dzelzceļa stacija “Dzintari”, kas kājāmeļot sasniedzama apmēram 12 minūšu laikā. Izmantojot vilcienu satiksmi, no dzelzceļa pieturas “Dzintari” iespējams sasniegt citas Jūrmalas apkaimes, Rīgu un Tukumu (skatīt 15. attēls).



15. attēls. Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība. Grafiskā materiāla izstrādei izmantota SIA "Jāņa sēta" izstrādātā karte. Pieejama: <https://balticmaps.eu>

1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Atbilstoši Valsts zemes dienesta portāla kadastrs.lv teksta datiem Lokālpilnojumā teritorijā ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

3. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

Nosaukums	Platība	Apgrūtinājuma kods	Reģistrācijas datums
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0227 ha	7312050500	01.02.2025.
dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0227 ha	8317010100	01.02.2025.
pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0227 ha	8317020100	01.02.2025.
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	1.0356 ha	7311010100	01.02.2025.
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0152 ha	7312040100	01.02.2025.
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.0356 ha	7312070202	01.02.2025.
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0312 ha	7312010101	01.02.2025.
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0050 ha	7312010300	01.02.2025.
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0041 ha	7312050201	01.02.2025.

3. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

Nosaukums	Platība	Apgrūtinājuma kods	Reģistrācijas datums
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija apkuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	1.0356 ha	7312070101	01.02.2025.
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0277 ha	7312030100	01.02.2025.
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	1.0356 ha	7311010300	01.02.2025.

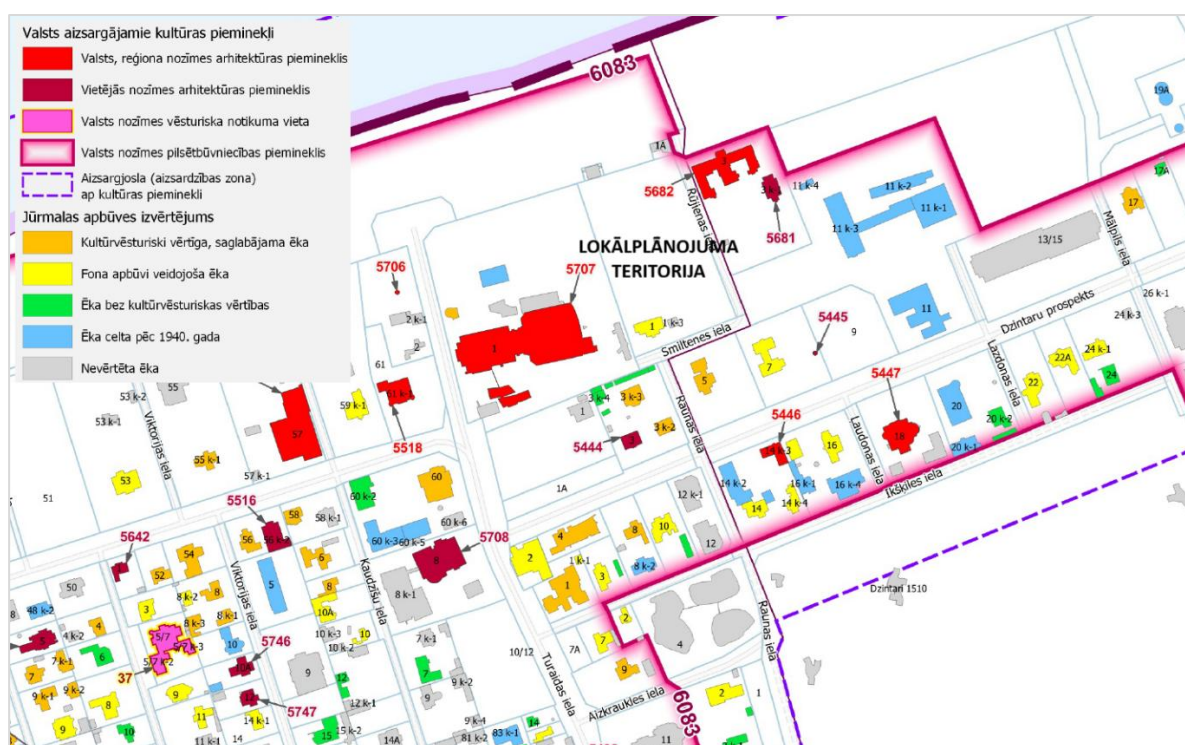
Visa Lokālplānojuma teritorija ir apgrūtināta ar apgrūtinājumu valsts nozīmes pilsētбūvniecības piemineklis (kods 7314010602).

Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzē 2026. gada 12. februārī pieejamo informāciju Lokālplānojuma teritorijā nav ģeodēziskā tīkla punktu.

Grafiskās daļas materiālā "Funkcionālais zonējums un galvenie apgrūtinājumi" aizsargjoslas, kas ir mazākas par 5 metriem līnijveida objektiem un 5 metriem rādiusā punktteida objektiem, netiek attēlotas.

1.4. TUVUMĀ ESOŠO TERITORIJU RAKSTUROJUMS

Lokālplānojuma teritorija atrodas valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu - valsts nozīmes pilsētбūvniecības pieminekļa "Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni" (valsts aizsardzības Nr. 6083) teritorijā (skatīt 16. attēls).



16. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikuma "Apbūves izvērtējums".

Rietumu virzienā no Lokālplānojuma teritorijas, zemes vienībā Turaidas ielā 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 009 0130, atrodas valsts nozīmes arhitektūras piemineklis – Dzintaru

koncertzālē (aizsardzības Nr. 5707) (skatīt 16. attēls). No Lokālpārvaldes teritorijas Dzintaru koncertzāles vizuālā uztveramība ir ierobežota, jo skatu gar zemes vienību robežu nosedz mūžzaļo koku stādījumi. (skatīt 17. attēls un 18. attēls).



17. attēls. Skats no Lokālpārvaldes teritorijas centrālās daļas uz Dzintaru koncertzāli. Foto uzņemts 25.03.2026.



18. attēls. Skats no Lokālpārvaldes teritorijas rietumu daļas uz Dzintaru koncertzāli. Foto uzņemts 25.03.2026.

No Lokālpārvaldes teritorijas Rūjienas ielas pretējā pusē, zemes vienībā Smiltenes ielā 3, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 008 1105, atrodas valsts nozīmes kultūras piemineklis - Maksimoviča peldu iestāde (aizsardzības Nr. 5682) un vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis – Dzīvojamā ēka – pansija (aizsardzības Nr. 5681) (skatīt 16. attēls). No Lokālpārvaldes teritorijas uztverams valsts nozīmes kultūras pieminekļa - Maksimoviča peldu iestāde (aizsardzības Nr. 5682) otrais stāvs un vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa – Dzīvojamā ēka – pansija (aizsardzības Nr. 5681) jumts (skatīt 19. attēls).

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu zemes vienība Smiltenes ielā 3, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 008 1105, atrodas funkcionālajā zonā Publiskās apbūves teritorija P47 (skatīt 31. attēls), kurā ir atļauta līdz 20 metriem, 5 stāviem augsta apbūve.



19. attēls. Skats no Lokālpilnvarības teritorijas austrumu daļas uz zemes vienībā Smiltenes ielā 3 esošo valsts nozīmes kultūras pieminekli - Maksimoviča peldu iestāde (aizsardzības Nr. 5682), ēkas kadastra apzīmējums 1300 008 1105 001. Foto uzņemts 25.03.2026.

No Lokālpilnvarības teritorijas Rūjienas ielas pretējā pusē, zemes vienībā Dzintaru prospektā 11, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 008 1104 atrodas 9 stāvus augsta ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1104 008 (skatīt 20. attēls un 21. attēls). Ēka ir daļa no pirms vairāk nekā 50 gadiem celtā sanatorijas kompleksa ar baseinu. Bijušais sanatorijas komplekss pašreiz netiek apsaimniekots, tādēļ ēku vizuālais stāvoklis ir neapmierinošs, kopumā radot degradētas teritorijas tēlu. Saskaņā ar 2026. gada 16. februārī ģeotelpiskās informācijas sistēmā www.geolattija.lv pieejamo informāciju Jūrmalas pilsētas dome 2008. gada 3. jūlijā izdeva saistošos noteikumus Nr. 43 "Par detālpilnvarības zemesgabaliem Jūrmalā, Dzintaru prospekta 9 un Dzintaru prospektā 11 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (protokols Nr. 24, 62. punkts)¹⁷. Ar Saistošajiem noteikumiem Nr. 43 apstiprinātais detālpilnvarības¹⁸ paredz iespēju rekonstruēt ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1104 008 saglabājot tās esošo augstumu – 31.3 metri, un stāvu skaitu – 9 stāvi. Saskaņā ar Teritorijas pilnvarības zemes vienība Dzintaru prospektā 11, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 008 1104 atrodas funkcionālajā zonā Publiskās apbūves teritorija P47 (skatīt 31. attēls), kurā ir atļauta līdz 20 metriem, 5 stāviem augsta apbūve. Ņemot vērā, ka zemes vienība Dzintaru prospektā 11 atrodas Lokālpilnvarības teritorijas tiešā tuvumā un abās zemes vienībās atrodas vairākas pamestas būves, ir izveidojusies situācija, ka Jūrmalas pilsētas centrālajā daļā atrodas vizuāli nepievilcīga, degradēta un nelietderīgi izmantota plaša teritorija. Apbūves izvietošana šajās teritorijās nodrošinātu degradēto teritoriju sakārtošanu, veicinātu estētisko kvalitāti.

¹⁷ Turpmāk – Saistošie noteikumi Nr. 43

¹⁸ Pieejams: https://geolattija.lv/geo/tapis?document=open#document_24780



20. attēls. Skats no Lokālpārvaldes teritorijas un Smiltenes ielas robežas uz zemes vienībā Dzintaru prospektā 11 esošo 9 stāvu augsto apbūvi, Lokālpārvaldes teritorija skata kreisajā pusē. Foto uzņemts 25.03.2026.



21. attēls. Skats no Lazdonas ielas uz zemes vienībā Dzintaru prospektā 11 esošo 9 stāvu augsto apbūvi.
Foto uzņemts 25.03.2026.

180 metru attālumā, austrumu virzienā no Lokālpārvaldes teritorijas, zemes vienībā Dzintaru prospektā 13/15, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 008 1106 atrodas 8 stāvus augsta ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1104 (skatīt 22. attēls).



22. attēls. Skats no Dzintaru prospekta uz zemes vienībā Dzintaru prospektā 13/15 esošo 8 stāvus augsto apbūvi.
Foto uzņemts 25.03.2026.

No Lokālpārplānojuma teritorijas Smiltenes ielas pretējā pusē zemes vienībās Dzintaru prospektā 3, Dzintaru prospektā 5 un Dzintaru prospektā 7 atrodas savrupmāju apbūve.

Zemes vienībā Dzintaru prospektā 3 atrodas trīs savrupmājas un viena biroja ēka. Divas no savrupmājām – ēkas kadastra apzīmējumi 1300 009 3502 002 (skatīt 23. attēls) un 1300 009 3502 003 (skatīt 24. attēls), saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu “Apbūves izvērtējums” ir *kultūrvēsturiski vērtīgas, saglabājamas ēkas*. Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 3502 001 ir *vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis* – Dzīvojamā ēka (aizsardzības Nr. 5444) (skatīt 16. attēls) – arhitektūras piemineklis atrodas pie Dzintaru prospekta un no Lokālpārplānojuma teritorijas nav uztverams.



23. attēls. Skats no Raunas ielas uz Dzintaru prospektā 3 esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 009 3502 002. Foto uzņemts 25.03.2026.



24. attēls. Skats no Raunas ielas uz Dzintaru prospektā 3 esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 009 3502 003.

Foto uzņemts 25.03.2026.

Zemes vienībā Dzintaru prospektā 5 atrodas viena savrupmāja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1101 001 (skatīt 25. attēls), kas saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu "Apbūves izvērtējums" ir kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama ēka (skatīt 16. attēls).



25. attēls. Skats no Smiltenes ielas uz Dzintaru prospektā 5 esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1101 001. Foto uzņemts 02.02.2026.

Zemes vienībā Dzintaru prospektā 7 atrodas viena savrupmāja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1102 001 (skatīt 26. attēls), kas saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu "Apbūves izvērtējums" ir fona apbūvi veidojoša ēka (skatīt 16. attēls).



26. attēls. Skats no Smiltenes ielas uz Dzintaru prospektā 7 esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1102 001. Foto uzņemts 02.02.2026.

Kopumā apbūve 1 km rādiusā ap Lokālplānojuma teritoriju ir raksturojama, kā izteikti daudzveidīga, atspoguļojot gan teritorijas vēsturisko attīstību ar koka vasarnīcu apbūvi, gan mūsdienīgu mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvi, rietumu virzienā no Lokālplānojuma teritorijas *Pilsētas tūrisma un pakalpojumu centra* zonā apbūvi galvenokārt veido dažādos laika periodos būvētās ēkās esoši restorāni, kafējnīcas, veikali un viesnīcas. Moderna mazstāvu daudzdzīvokļu un apartamentu apbūve galvenokārt koncentrēta Dzintaru prospektā (skatīt 27. attēls līdz 30. attēls). Lokālplānojuma teritorijas tuvumā esošā vēsturiskā apbūve, tai skaitā arhitektūras pieminekļi veido apkārtējās vides identitāti. Šie objekti veido nozīmīgu pilsētas ainavas daļu un uzliek papildu prasības jaunās apbūves integrācijai, īpaši attiecībā uz mērogu, materiāliem un vizuālo saskaņotību.



27. attēls. Skats uz Dzintaru prospektā 26 esošu mazstāvu daudzdzīvokļu ēku, kas atrodas 320 metru attālumā no Lokālplānojuma teritorijas. Foto uzņemts 25.03.2026.



28. attēls. Skats uz Dzintaru prospektā 28 esošu mazstāvu daudzdzīvokļu ēku, kas atrodas 360 metru attālumā no Lokālplānojuma teritorijas. Foto uzņemts 25.03.2026.



29. attēls. Skats uz Dzintaru prospektā 32 esošu mazstāvu daudzdzīvokļu ēku, kas atrodas 430 metru attālumā no Lokālpārvaldes teritorijas. Foto uzņemts 25.03.2026.

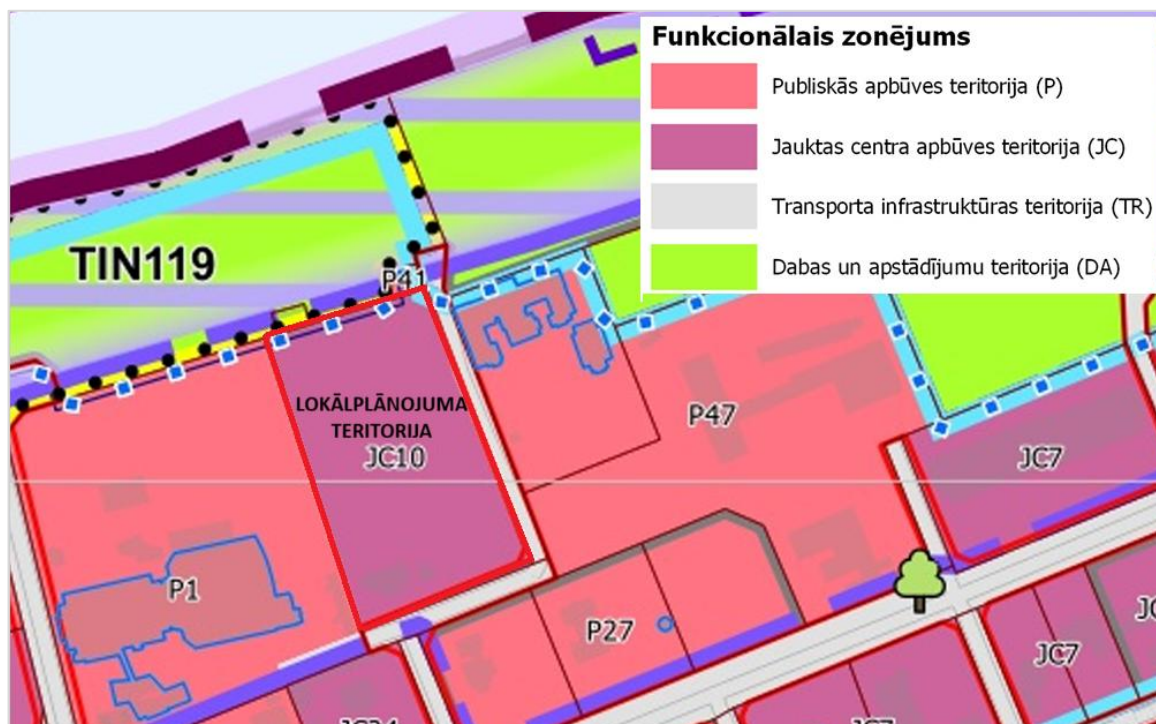


30. attēls. Skats uz Dzintaru prospektā 34 esošu apartamentu ēku, kas atrodas 460 metru attālumā no Lokālpārvaldes teritorijas. Foto uzņemts 25.03.2026.

2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS

2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Lokālpārvaldes teritorija atrodas funkcionālajā zonā **Jauktas centra apbūves teritorija JC10** (skatīt 31. attēls), Teritorijā ar īpašiem noteikumiem – *Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas (TIN118)*, Baltijas jūras un Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslas teritorijā, Baltijas jūras un Rīgas līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā, Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.



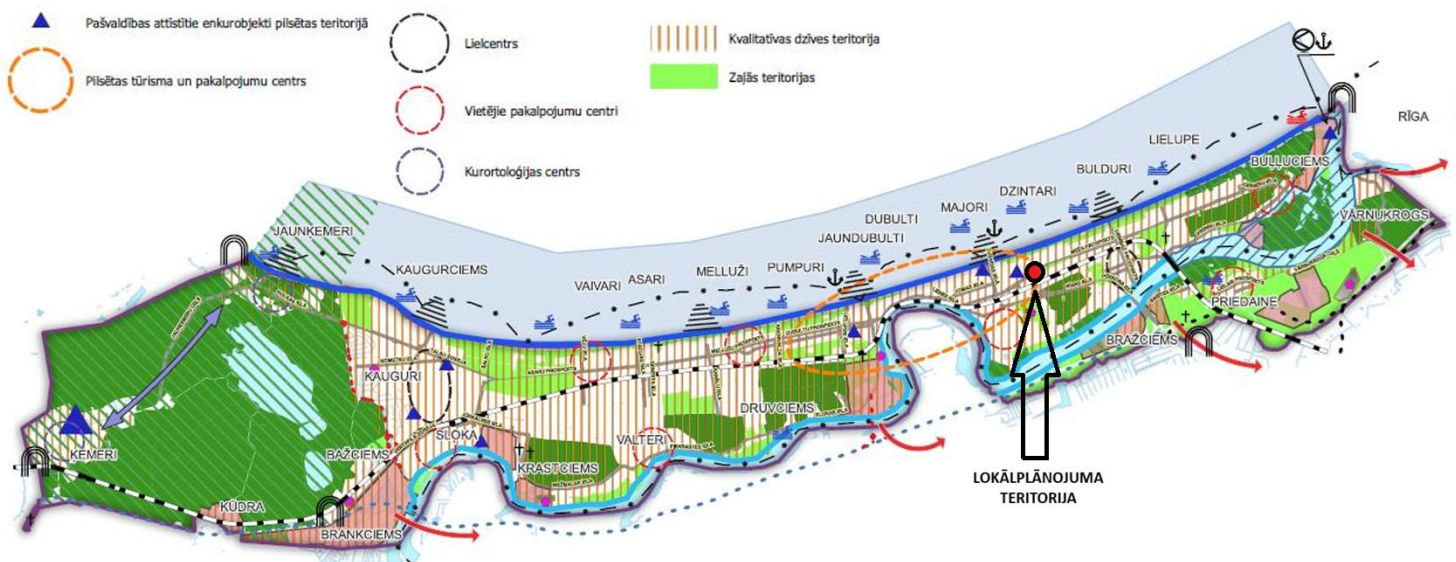
31. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes "Funkcionālais zonējums, apgrūtinājumi un aprobežojumi"

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 1425. punktu *Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.*

Teritorijas plānojuma TIAN 4.5.10. apakšnodaļā funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorijas JC10 noteiktie teritorijas galvenie izmantošanas veidi un apbūves parametri atspoguļoti Lokālpilānojuma 3.2. apakšnodaļā “Teritorijas funkcionālā zonējuma un apbūves parametru priekšlikums” 6. tabulā “Teritorijas plānojuma funkcionālās zonas Jauktas centra apbūves teritorijas JC10 un Lokālpilānojumā definētā funkcionālā zonējuma Jauktas centra apbūves teritorijas JC26 atļauto izmantošanu un apbūves parametru salīdzinājums.”

2.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAS TELPISKĀS ATTĪSTĪBAS PERSPEKTĪVU

Saskaņā ar IAS Telpiskās attīstības perspektīvu Lokālpilānojuma teritorija atrodas *Kvalitatīvas dzīves teritorijā*, kā arī *Pilsētas tūrisma un pakalpojumu centra* pierobežā (skatīt 32. attēls).



32. attēls. Izkopējums no IAS Telpiskās attīstības perspektīvas shēmas “Jūrmalas telpiskās attīstības perspektīva”.

Atbilstoši IAS Telpiskās attīstības perspektīvai *Kvalitatīvas dzīves teritorija ir teritorija dzīvošanai, kuru attīstība vērsta un kvalitatīvas dzīves vides nodrošināšanu – iedzīvotājiem ir pieejama infrastruktūra, izglītība, rekreācija, izklaide, kultūra un citi pakalpojumi pilnvērtīgas ikdienas dzīvei Jūrmalā. Kvalitatīva dzīves teritorija ir visaptveroša un norāda uz pilsētas līdzsvarotu attīstību līdz 2030. gadam.*

IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijas *Kvalitatīvas dzīves teritorijas attīstībai attēlotas 4. tabulā.*

4. tabula. IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijas Kvalitatīvas dzīves teritorijas attīstībai un to nodrošinājums Lokālpilnojuma teritorijā.

IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijas Kvalitatīvas dzīves teritorijas attīstībai	Nodrošinājums Lokālpilnojuma teritorijā
Ar centralizēto ūdensapgādi, kanalizāciju un siltumapgādi nodrošināto pilsētas apkaimju paplašināšana.	Lokālpilnojuma teritorija ir nodrošināta ar centralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju (skatīt 3.12. apakšnodaļu "Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums"). Atbilstoši Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas materiālām "Esošā un plānotā siltumapgāde" ¹⁹ Lokālpilnojuma teritorija atrodas ārpus esošā un plānotā centralizētās siltumapgādes rajona. Lokālpilnojuma teritorija atrodas apmēram 370 metru attālumā no centralizētās siltumapgādes zonas. Alternatīvie siltumapgādes risinājumi aprakstīti 3.12 apakšnodaļā "Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums".
Ātrgaitas interneta pārklājuma attīstība, pieejamība visiem pilsētas iedzīvotājiem.	Apmēram 80 metru attālumā no Lokālpilnojuma teritorijas atrodas SIA "Tet" elektroniskie Optiskie sakaru tīkli (skatīt 3.12 apakšnodaļu "Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums"), mobilo sakaru operatori Lokālpilnojuma teritorijā nodrošina teicamu 4G interneta pārklājumu ²⁰ .
Sabiedriskā transporta nodrošinājums visā pilsētas teritorijā.	Lokālpilnojuma teritorijas sasniedzamība un sabiedriskā transporta pieejamība aprakstīta 1.2. apakšnodaļā "Teritorijas esošā izmantošana, zemes lietošanas veids, dabiskie apstākļi un dabas vērtības, inženiertehniskais nodrošinājums, piekļūšana".

Atbilstoši IAS Telpiskās attīstības perspektīvai *Pilsētas tūrisma un pakalpojumu centrs ir vieta, kur mijiedarbojas mākslas, sporta, izklaides, tūrisma un arhitektūras objekti, iestādes apvienojot mūsdienu un vēsturisko Jūrmalas būtību. Centrs piesaista viesus, tajā pieejami visa veida pakalpojumi iedzīvotāju un pilsētas viesu vajadzībām. Pilsētas tūrisma un sabiedriskā pakalpojumu centrs aptver Dzintaru, Majoru, Dubultu un Jaundubultu apkaimes. Teritoriju raksturo centra kultūrvēsturiskā un sociālekonomiskā nozīme, ievērojamā apmeklētāju plūsma un visaptverošais rekreācijas, izklaides un kultūras pakalpojumu klāsts. Pamatojoties uz centra kultūrvēsturisko un sociālekonomisko nozīmi un apmeklētāju plūsmu, tas noteikts kā prioritāri attīstāmā teritorija. 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.*

IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijas *Pilsētas tūrisma un pakalpojuma centra* attīstībai attēlotas 5. tabulā.

5. tabula. IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijas *Pilsētas tūrisma un pakalpojuma centra* attīstībai un Lokālpilnojuma risinājumu atbilstība tām.

IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijas <i>Pilsētas un pakalpojuma centra</i> attīstībai	Lokālpilnojuma risinājumu atbilstība IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijām <i>Pilsētas un pakalpojuma centra</i> attīstībai
Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas	Lokālpilnojuma TIAN ir iekļauti nosacījumi, kas sekmē plānotās apbūves iekļaušanos kultūrvēsturiskās pilsētvides ainavā.

¹⁹ Pieejams: https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_29997

²⁰ Avots: LMT pārklājuma karte. Pieejams: <https://karte.lmt.lv/#4G>

5. tabula. IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijas Pilsētas tūrisma un pakalpojumu centra attīstībai un Lokālpilnojuma risinājumu atbilstība tām.

IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijas <i>Pilsētas un pakalpojumu centra attīstībai</i>	Lokālpilnojuma risinājumu atbilstība IAS Telpiskās attīstības perspektīvas vadlīnijām <i>Pilsētas un pakalpojumu centra attīstībai</i>
un vēstures pieminekļus, kas kopā ar apkārtējo vidi veido pilsētas tēlu.	
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.	Lokālpilnojuma risinājumos definētā funkcionālā zonējuma Jauktas centra apbūves teritorijas JC26 teritorijas galvenie izmantošanas veidi atļauj Lokālpilnojuma teritorijā izvietot tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvi, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvi, tādā veidā nodrošinot iespēju Lokālpilnojuma teritorijā attīstīt tūrisma pakalpojuma un uzņēmējdarbības objektus. Pašreizējā situācijā Lokālpilnojuma attīstības iecere paredz plānotā objekta pirmajos divos stāvos izvietot tirdzniecība un pakalpojuma objektus – restorānus, kafejnīcas, SPA centru, tādā veidā veicinot tūrisma pakalpojuma objektu pieejamību.
Izmantojot jaunus risinājumus, veidot interesantu, drošu un estētisku publisko ārtelpu ikvienam iedzīvotājam un pilsētas viesim.	Ņemot vērā, ka 34 % no Lokālpilnojuma teritorijas veido meža zeme (meža zemes teritorija sakrīt arī ar biotopa <i>Mežainas piejūras kāpas</i> teritoriju), kurā nav atļauts izvietot apbūvi un/vai labiekārtojuma elementus, un Lokālpilnojuma risinājumos noteiktais maksimālais apbūves blīvums ir 45 %, Lokālpilnojuma teritorijā racionāli nav iespējams izvietot plašu, labiekārtotu publisko ārtelpu. Lokālpilnojuma teritorija ir juridiskai personai piederošs privātpašums, nevis pašvaldībai piederoša zemes vienība, plašas publiskās ārtelpas izveide Lokālpilnojuma teritorijā nav ekonomiski pamatojama. Papildus norādām, ka 180 metru attālumā no Lokālpilnojuma teritorijas atrodas <i>Dzintaru mežaparks</i> .
Rast inovatīvu pieeju mobilitātes uzlabošanai, drošībai un teritorijas sasniedzamībai.	Vadlīnija tieša veidā neattiecas uz Lokālpilnojuma risinājumiem. Lokālpilnojuma teritorija ir ērti sasniedzama. Lokālpilnojuma teritorijas sasniedzamība un sabiedriskā transporta pieejamība aprakstīta 1.2. apakšnodaļā " <i>Teritorijas esošā izmantošana, zemes lietošanas veids, dabiskie apstākļi un dabas vērtības, inženiertehniskais nodrošinājums, piekļūšana</i> ".
Uzturēt sabalansētu tūrisma, atpūtas, kultūras pakalpojumu attīstību ar dabas resursu aizsardzības interesēm.	Lokālpilnojuma risinājumos ir noteiktas prasības dabas vērtību saglabāšanai, tajā skaitā Lokālpilnojuma risinājumi nepieļauj apbūves izvietojumu meža zemē, biotopa <i>Mežainas piejūras kāpas</i> teritorijā.

Atbilstoši Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Attīstības pārvaldes Stratēģiskās plānošanas nodaļas nosacījumiem Lokālpilnojuma izstrādei (nosacījumi TAPIS pievienoti 2025. gada 12. novembrī) Jūrmalas attīstības stratēģija 2023.-2029. gadam neierobežo Lokālpilnojuma teritorijas apbūvi, jo tā nav pašvaldībai piederoša teritorija.

Lokālpilnojuma risinājumi nav pretrunā IAS Telpiskās attīstības perspektīvai – tiek saglabāts pašreiz Lokālpilnojuma teritorijai noteiktais funkcionālais zonējums – Jauktas centra apbūves teritorija, Lokālpilnojuma izstrādes ietvaros izveidojot jaunu apakšzonējumu, kurā tiek šaurināts teritorijas galveno izmantošanas veidu klāsts un palielināts maksimālais apbūves blīvums, pārējos apbūves parametrus saglabājot nemainīgus.

3. RISINĀJUMU APRAKSTS

Lokālpārvaldes risinājumi izstrādāti, lai nodrošinātu racionālu Lokālpārvaldes teritorijas izmantošanu. Risinājumu mērķis ir nodrošināt sabalansētu Lokālpārvaldes teritorijas attīstību, radot priekšnoteikumus kvalitatīvas dzīves vides izveidei, funkcionāli pārdomātai apbūvei un sakārtotai publiskajai ārtelpai, respektējot apkārtējās vides vērtības un saglabājot teritorijas identitāti.

Lokālpārvaldes risinājumi sagatavoti ņemot vērā Lokālpārvaldes teritorijas īpašnieka redzējumam par Lokālpārvaldes teritorijas attīstību, izsniegtajam Darba uzdevumam Lokālpārvaldes izstrādei un atbilstoši iesaistīto institūciju sniegtajiem nosacījumiem.

3.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS

Teritorijas plānošanas likums nosaka, ka lokālpārvaldes var izstrādāt teritorijas plānojuma grozīšanai, ciktāl tas nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Lokālpārvaldes risinājumu atbilstība vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai izvērtēta 2.2. apakšnodaļā un 4. nodaļā. Teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izmaiņas izstrādā lokālpārvaldes veidā.

Spēkā esošais Teritorijas plānojums Lokālpārvaldes teritorijā pieļauj līdz 5 stāvus augstu daudzdzīvokļu apbūvi, tomēr noteiktais maksimālais apbūves blīvums - 30 % ierobežo iespēju īstenot funkcionāli un telpiski pilnvērtīgu teritorijas attīstības ieceri.

Ņemot vērā Lokālpārvaldes teritorijas novietojumu pilsētas centra un daudzfunkcionālas apbūves vidē, kā arī nepieciešamību nodrošināt racionālu zemes izmantošanu, kvalitatīvu pagalma telpu, autostāvvietu, apstādījumu un būvapjomu organizāciju, Lokālpārvaldes paredzēts noteikt funkcionālā zonējuma Jauktas centra apbūves teritorija apakšzonējumu ar maksimālo apbūves blīvumu 45 %. Apbūves blīvuma palielināšana rada priekšnoteikumus arhitektoniski kvalitatīvākai un pilsētībūvnieciski pamatotākai apbūves struktūrai, vienlaikus saglabājot Teritorijas plānojumā jau pieļauto apbūves augstumu un stāvu skaitu.

Lokālpārvaldes tiek izstrādāts, lai grozītu Teritorijas plānojumā Lokālpārvaldes teritorijai noteikto funkcionālo zonējumu JC10 uz tādu funkcionālās zonas Jauktas centra apbūves teritorija funkcionālo zonējumu, kur maksimālais apbūves blīvums ir 45 %.

3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN APBŪVES PARAMETRU PRIEKŠLIKUMS

Lai Lokālpārvaldes teritorijā būtu iespējams realizēt plānoto attīstības ieceri, Lokālpārvaldes risinājumi paredz grozīt Lokālpārvaldes teritorijai noteikto funkcionālo zonējumu Jauktas centra apbūves teritorijas JC10 uz Lokālpārvaldes izstrādes ietvaros izveidotu funkcionālo zonējumu **Jauktas centra apbūves teritorijas JC26**.

Noteikumu Nr. 240 33. punktā definēts, ka *Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai, ko plānots attīstīt par šādu centru.*

6. tabula. Teritorijas plānojuma funkcionālās zonas Jauktas centra apbūves teritorijas JC10 un Lokālpilānojumā definētā funkcionālā zonējuma Jauktas centra apbūves teritorijas JC26 atļauto izmantošanu un apbūves parametru salīdzinājums.

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC10 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC26 atļautā izmantošana atbilstoši Lokālpilānojuma risinājumiem
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	▪ Rindu māju apbūve (11005); ▪ Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006); ▪ Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes; ▪ Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti. ▪ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra; ▪ Sporta būvju apbūve (12005): apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, atklātie peldbaseini, t.sk. peldiēstāde (vannu māja), atklāts dūņu un ūdeņu baseins, baseins atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins); ▪ Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007); ▪ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): apbūve, ko veido veselības centri, sanatorijas, un citi ārstniecības nolūkiem paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra; ▪ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009); ▪ Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārās prakses;	▪ Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006); ▪ Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti; ▪ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra; ▪ Sporta būvju apbūve (12005): apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, atklātie peldbaseini, t.sk. peldiēstāde (vannu māja), atklāts dūņu un ūdeņu baseins, baseins atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins); ▪ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): apbūve, ko veido veselības centri, sanatorijas, ārsta prakse un citi ārstniecības nolūkiem paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra; ▪ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009);

6. tabula. Teritorijas plānojuma funkcionālās zonas Jauktas centra apbūves teritorijas JC10 un Lokālpilānojumā definētā funkcionālā zonējuma Jauktas centra apbūves teritorijas JC26 atļauto izmantošanu un apbūves parametru salīdzinājums.

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC10 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC26 atļautā izmantošana atbilstoši Lokālpilānojuma risinājumiem
	Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.	Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
Teritorijas papildizmantotāšanas veidi	nenosaka	nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība	nedalāma	nedalāma
Maksimālais apbūves blīvums	30 %	45 %
Apbūves augstums	līdz 20 metriem	līdz 20 metriem
Maksimālā apbūves intensitāte	150 %	150 % 1. stāva apbūves intensitāte – 40 % 2. stāva apbūves intensitāte – 30 % 3. stāva apbūves intensitāte – 30 % 4. stāva apbūves intensitāte – 25 % 5. stāva apbūves intensitāte – 25 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	40 %	40 %
Apbūves stāvu skaits	līdz 5 stāviem	līdz 5 stāviem

TERITORIJAS GALVENIE IZMANTOŠANAS VEIDI

Lokālpilānojuma risinājumi, salīdzinot ar pašreiz Teritorijas plānojumā Lokālpilānojuma teritorijai noteiktajā funkcionālajā zonējumā Jauktas centra apbūves teritorijas JC10 noteikto, sašaurina teritorijas galveno izmantošanas veidu klāstu, nodrošinot Lokālpilānojuma teritorijas attīstības paredzamību.

Lokālpilānojuma teritorijas attīstības iecere paredz Lokālpilānojuma teritorijā izvietot līdz 5 stāviem augstu daudzdzīvokļu mājas apbūvi, kur ēkas pirmajos stāvos iespējams izvietot arī publiski izmantojamus objektus. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi noteikti ņemot vērā Lokālpilānojuma teritorijas attīstības ieceri un izmantošanas veidu atbilstību konkrētajai teritorijai, IAS un spēkā esošos normatīvos aktus.

Lokālpilānojuma teritorijā ir iespējams izvietot līdz 5 stāviem augstu daudzdzīvokļu māju apbūvi, jo saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 86.3. apakšpunktu, kurā noteikts, ka *minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietotāšanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, vienai daudzdzīvokļu dzīvojamajai ēka, kuras augstums ir lielāks par 3,5 stāviem ir 3000 m²*, Lokālpilānojuma teritorijas platība (10357 m²) ir pietiekama, lai Lokālpilānojuma teritorijā izvietotu līdz 5 stāviem augstu daudzdzīvokļu apbūvi.

Publiski izmantojamu objektu integrāciju plānotās apbūves pirmajos stāvos pamato Lokālpilānojuma teritorijas atrašanās *Pilsētas tūrisma un pakalpojumu centra* pierobežā, kur tiek

nodrošināts plašs publisko pakalpojumu klāsts. Ņemot vērā, ka Lokālpārvaldības teritorija atrodas intensīvākā Jūrmalas tūrisma un pakalpojumu centra un pludmales tiešā tuvumā, kur sezonāli koncentrējas liels apmeklētāju skaits, publiski pieejamu pakalpojumu izvietošana ēkas pirmajos stāvos nodrošinās pakalpojumu pieejamību gan iedzīvotājiem, gan pilsētas visiem, stiprinot ekonomisko aktivitāti.

Funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorijas JC26 noteikti publiskie teritorijas izmantošanas veidi ir savstarpēji papildinoši un atbilst jauktas centra apbūves principiem, kas raksturīgi dinamiskām kūrortpilsētu teritorijām. To izvietošana ēkas pirmajos stāvos nodrošina aktīvu publisko telpu, ekonomisko dzīvotspēju un funkcionālo daudzveidību, vienlaikus saglabājot kvalitatīvu dzīvojamo vidi augšējos stāvos.

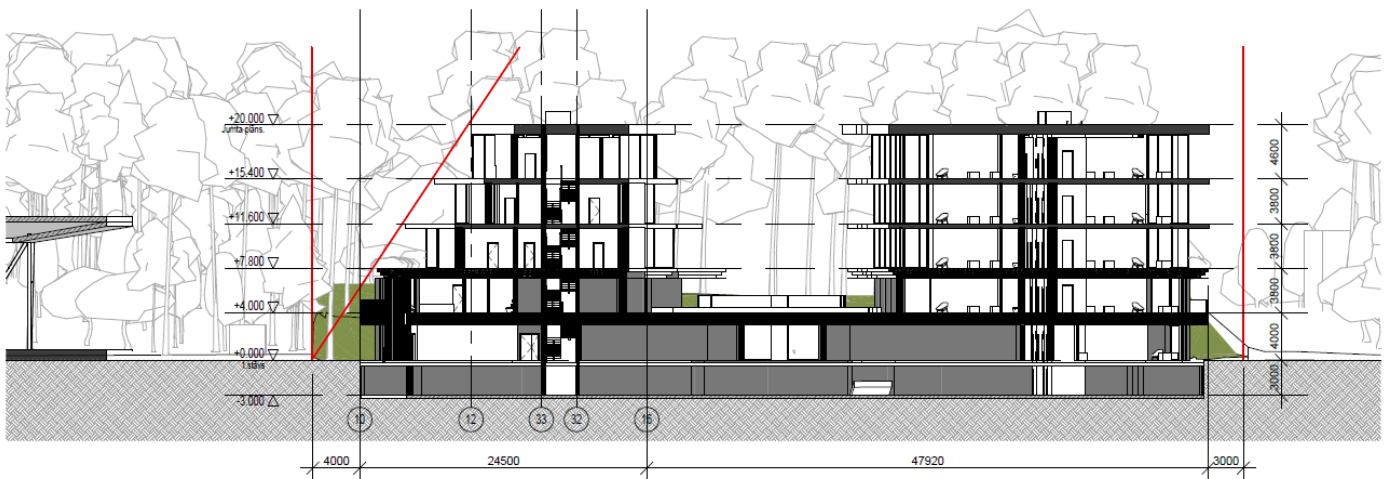
APBŪVES AUGSTUMS UN STĀVU SKAITS

Funkcionālajai zonai Jauktas centra apbūves teritorijas JC26 tiek noteikts maksimālais apbūves augstums – 20 metri, un maksimālais stāvu skaits – 5 stāvi. Maksimālais apbūves augstums un stāvu skaits tiek saglabāts atbilstoši Teritorijas plānojumā Lokālpārvaldības teritorijai noteiktajam.

Maksimālo apbūves augstumu un stāvu skaitu Lokālpārvaldības teritorijā pamato šādi priekšnoteikumi:

- Atbilstoši Teritorijas plānojumam Lokālpārvaldības teritorija atrodas funkcionālajā zonējumā Jauktas centra apbūves teritorija JC10, kur ir atļauta līdz 20 metriem un 5 stāviem augsta apbūve;
- Lokālpārvaldības teritorija atrodas pilsētvidē, kur paaugstināta apbūve nav netipiska (skatīt 34. attēlu). Rūjienas ielas pretējā pusē, zemes vienībā Dzintaru prospektā 11, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 008 1104, atrodas 9 stāvus augsta ēka. Saskaņā ar saistošajiem noteikumiem Nr. 43 apstiprinātais detālplānojums²¹ paredz iespēju saglabāt minētās ēkas 9 stāvu augstumu. Savukārt aptuveni 180 metru attālumā no Lokālpārvaldības teritorijas, zemes vienībā Dzintaru prospektā 13/15, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 008 1106, atrodas 8 stāvus augsta ēka;
- Saskaņā ar Teritorijas plānojumu perspektīvā arī zemes vienībā Smiltenes ielā 3, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 008 1105, kas atrodas pretī Lokālpārvaldības teritorijai, funkcionālajā zonā Publiskās apbūves teritorija P47 ir iespējama līdz 5 stāvus un 20 metrus augsta apbūve;
- Lai mazinātu plānotās apbūves vizuālo ietekmi uz Dzintaru koncertzāli, Lokālpārvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļauts nosacījums, ka *ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar zemes vienību Turaidas iela 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 13000090130, tādā veidā pakāpeniski samazinot plānotās ēkas augstumu pret Dzintaru koncertzāli (skatīt 33. attēls).*

²¹ Pieejams: https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_24780



33. attēls. Lokālplānojuma teritorijā plānotās apbūves griezuma shēma, plānotās apbūves augstuma attiecība pret zemes vienībā Turaidas ielā 1 esošo Dzintaru koncertzāles Lielo zāli (shēmas kreisajā pusē). Griezuma shēmu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs "Open Architecture Design: OAD"

- 5 stāvu augsta ēka nepārsniedz koku galotnes un tās neeksponējas pilsētas siluetā, to telpiskā ietekme ir lokāla.
- IAS nav noteikti ierobežojumi, kas būtu attiecināmi uz ēku maksimālo augstumu, līdz ar to šāda augstumu noteikšana nav pretrunā IAS.



34. attēls. Apbūves augstuma analīze, zemes vienības, kurās atrodas 3 vai vairāk stāvus augsta apbūve.

APBŪVES BLĪVUMS UN APBŪVES INTENSITĀTE

Funkcionālajai zonai - Jauktas centra apbūves teritorijas JC26, tiek noteikts maksimālais apbūves blīvums – 45 %, un maksimālā apbūves intensitāte – 150 %.

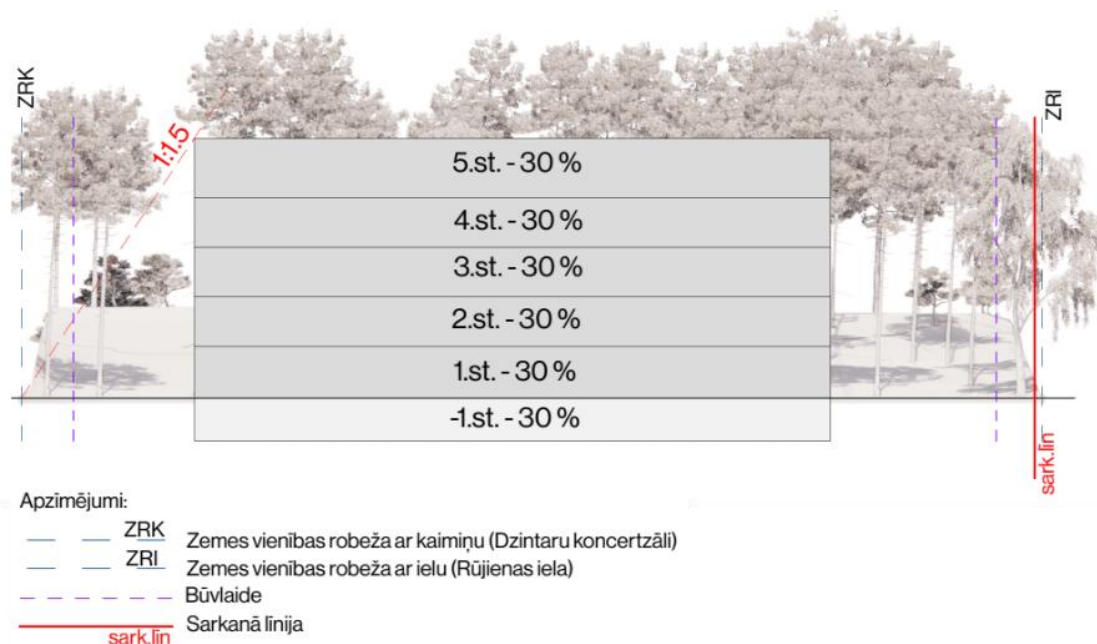
Maksimālais apbūves blīvums salīdzinot ar pašreiz Lokālpārplānojuma teritorijā atļauto (30 %) (skatīt 35. attēls) tiek palielināts par 15 %.

Funkcionālajai zonai - Jauktas centra apbūves teritorijas JC26, tiek noteikta maksimālā apbūves intensitāte - 150 %. Maksimālā apbūves intensitāte ir noteikta līdzvērtīga pašreiz Lokālpārplānojuma teritorijai noteiktajai (skatīt 35. attēls). Papildus Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļautas prasības, kas nosaka, ka apbūves intensitāte samazinās, palielinoties ēkas augstumam, tādā veidā ēkas apjoms augšējos stāvos samazinās. Lai vizuāli radītu ilūziju *par divu mazāku ēku atrašanos Lokālpārplānojuma teritorijā* un nepieļautu viengabalainas, liela apjoma būves izvietojumu, Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļauta prasība, ka ēkas apjoms, sākot ar 2. stāvu pret Smiltenes ielu, ir veidojams dalītos apjomos (skatīt 36. attēls).

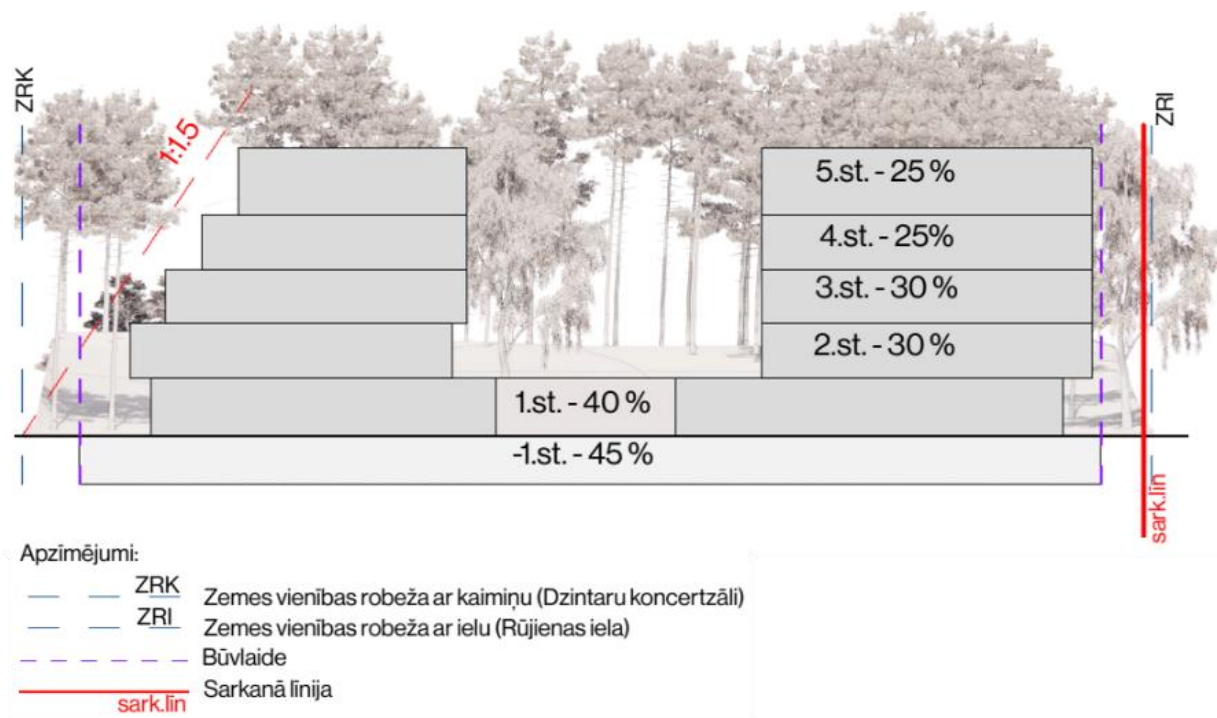
Lai arī funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija JC26 noteiktais maksimālais apbūves blīvums ir 45 %, Lokālpārplānojuma risinājumos virszemes apbūves uztveramais apjoms tiek mazināts, nosakot maksimālo apbūves intensitāti 1. stāvam 40 %, autonomvietnes un ēkas tehniskajai darbībai nepieciešamās telpas paredzot pazemes stāvā, kas vizuāli nav uztverams. Tādējādi tiek nodrošināta kvalitatīva ārtelpa un samazināta apbūves vizuālā ietekme.

Ņemot vērā, ka būtisku Lokālpārplānojuma teritorijas daļu veido meža zeme un biotops *Mežainas piejūras kāpas*, virszemē izmantojamā teritorija ir ierobežota. Tādēļ paaugstināts apbūves blīvums nepieciešams kompaktākas apbūves struktūras veidošanai, vienlaikus funkcionāli nepieciešamās telpas integrējot pazemes līmenī. Šāds risinājums ļauj saglabāt lielāku brīvās teritorijas apjomu, esošos apstādījumus un samazināt vizuālo ietekmi uz apkārtējo vidi.

Teritorijas plānojumā ir noteiktas vairākas funkcionālā zonējuma Jauktas centra apbūves teritorijas apakšzonas (JC37, JC59 un JC64 – Lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā, JC45, JC46, JC47, JC49, JC61, JC67 – citās Jūrmalas apkaimēs), kur maksimālais apbūves blīvums ir 40 %, tādēļ palielināta maksimālā apbūves blīvuma noteikšana nav neraksturīga Jūrmalas teritorijas plānošanā.



35. attēls. Pašreiz Lokālpārplānojuma teritorijā pieļaujamais, funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija JC10 noteiktā maksimālā apbūves blīvuma un maksimālās apbūves intensitātes shematisks attēlojums. Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs "Open Architecture Design: OAD"



36. attēls. Pēc Lokālplānojuma apstiprināšanas Lokālplānojuma teritorijā, funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija JC26 noteiktā maksimālā apbūves blīvuma un maksimālās apbūves intensitātes shematisks attēlojums. Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs "Open Architecture Design: OAD"

Salīdzinot 35. attēlu un 36. attēlu redzams, ka, lai gan funkcionālajā zonējumā Jauktas centra apbūves teritorijas JC26, salīdzinot ar pašreiz atļauto, par 15 % tiek palielināts maksimālais apbūves blīvums, izmantojot citus Lokālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos definētus apbūves parametrus un nosacījumus, vizuāli Lokālplānojuma teritorijā plānotās apbūves telpiskais risinājums ir proporcionālāks un harmoniskāk iekļaujas apkārtējo teritoriju apbūvē.

Diferencēta apbūves intensitāte noteikta, lai nodrošinātu līdzsvaru starp racionālu un ekonomiski pamatotu zemes izmantošanu un apkārtējās apbūves mērogu. Lielākas apbūves intensitātes ēkas zemākajos stāvos, salīdzinot ar mazāku apbūves intensitāti ēkas augstākajos stāvos, sekmē ēkas integrāciju apkārtējā apbūvē, radot mērogam atbilstošu ielas tēlu un neradot monolītus apjomus.

MINIMĀLAIS BRĪVĀS ZAĻĀS TERITORIJAS RĀDĪTĀJS

Funkcionālajai zonai Jauktas centra apbūves teritorijas JC26, tiek noteikts minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40 %.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 3. pielikuma *Apbūves parametri un ēku daļu aprēķini* 2. tabulu teritorijās, kur maksimālais apbūves blīvums ir 40 % - 50 % un maksimālais apbūves augstums ir 20 metri vai 5 stāvi, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs var būt 20 % - 30 %.

Neskatoties uz palielināto maksimālo apbūves blīvumu, Lokālplānojuma risinājumos minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs saglabāts līdzvērtīgs pašreiz Teritorijas plānojumā Lokālplānojuma teritorijai noteiktajam. Salīdzinot ar Teritorijas plānojuma TIAN minimāli pieļaujamo brīvās zaļās teritorijas rādītāju teritorijām ar šādiem apbūves parametriem, Lokālplānojumā tas noteikts lielāks, ņemot vērā, ka aptuveni 35 % no Lokālplānojuma teritorijas veido biotops *Mežainas piejūras kāpas* un meža zemes teritorija.

3.3. APBŪVES IZVIETOŠANA

Lokālpārplānojuma teritorijā apbūves izvietojšanu ierobežo:

- Būvplaides, kuras noteiktas 3 metru attālumā no Smiltenes ielas sarkanajām līnijām un Rūjienas ielas sarkanajām līnijām. Būvplaides noteiktas atbilstoši Noteikumu Nr. 240 130.2. apakšpunktam, kurā noteikts, ka *apbūves teritorijās, kur nav izveidots ielu tīkls vai iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvplaidi vietējās nozīmes ielām ievēro minimālo attālumu – ne mazāk kā 3 metri*, un Teritorijas plānojuma TIAN 85.1. apakšpunktam, kurā noteikts, ka *jaunās apbūves teritorijās būvplaides minimālais attālums no ielas sarkanās līnijas, izņemot sezonas būves, gar E kategorijas ielām ir 3 metri*.

Ņemot vērā, ka Smiltenes ielas kreisajā pusē, vienā līnijā ar Lokālpārplānojuma teritorijas dienvidu robežu neatrodas citas zemes vienības uzskatāms, ka Lokālpārplānojuma teritorijas atrodas apbūves teritorijā, kur nav iedibināta būvlaide, tādēļ atbilstoši normatīvajiem aktiem būvplaidi ir iespējams noteikt 3 metru attālumā no ielu sarkanajām līnijām.

Sākot ar 2. stāvu pret Smiltenes ielu apbūvei ir pieļaujams veidot pārkāres, kas atrodas starp ielas sarkano līniju un būvplaidi. Pārkare nedrīkst pārsniegt 1.5 metru.

- Apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no Lokālpārplānojuma teritorijas robežas ar zemes vienību Turaidas ielā 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 009 0130. Saskaņā ar Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto, šo attālumu nav atļauts samazināt.
- Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļautas prasības, kas nosaka, ka apbūvi nedrīkst izvietot Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" biotopa *Mežainas piejūras kāpas* un meža zemes teritorijā.

Papildus Lokālpārplānojuma Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" ir noteikta *apbūves līnija pret biotopu un meža zemi*, veidojot *buferzonu starp plānoto apbūvi un dabas teritoriju (meža zemi un Eiropas Savienības īpaši aizsargājamo biotopu Mežainas piejūras kāpas, 2180*)*. Buferzona noteikta 3 līdz 12 metru platumā, nodrošinot kāpu reljefa un biotopu aizsardzību būvniecības laikā. Buferzonā, sākot no ēkas 2. stāva līmeņa, pieļaujama ēkas pārkāru un to konstruktīvo elementu izvietojšana. Ēkas 1. stāva līmenī buferzonā pieļaujams izvietot pārkāres balstošos konstruktīvos elementus, tai skaitā kolonnas un stiprinājumus.

Ņemot vērā, ka atbilstoši Lokālpārplānojuma risinājumiem apbūvi meža zemē izvietot nav atļauts, meža zemju atmežošanu veikt nav nepieciešams.

Ēkas būvniecība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu nepieciešams izcirst veselus, slimību neskartus kokus.

3.4. PRASĪBAS KULTŪRAS MANTOJUMA SAGLABĀŠANAI

Lokālpārplānojuma teritorijas tuvākā apkārtnē raksturojama kā funkcionāli un telpiski daudzveidīga un kontrastaina. Rietumu daļā Lokālpārplānojuma teritorija robežojas ar zemes vienību Turaidas ielā 1, kurā atrodas *Dzintaru koncertzāle*, kas ir iekļauta Latvijas kultūras kanonā kā izcils Latvijas kultūras mantojuma objekts, no Lokālpārplānojuma teritorijas Rūjienas ielas pretējā pusē atrodas zemes vienības, kurās saskaņā ar Teritorijas plānojumu ir atļauta līdz 20 metriem un 5 stāviem augsta apbūve, zemes

vienībā Dzintaru prospekta 11, atrodas padomju laika periodā būvēts līdz 9 stāviem augsts sanatorijas komplekss, kas šobrīd veido degradētu teritoriju, kas rada priekšnoteikumus elastīgai teritorijas attīstībai.

Esošās apbūves daudzveidība nosaka nepieciešamību pēc kontekstjutīgas plānošanas pieejas, nodrošinot plānotās apbūves integrāciju kultūrvēsturiskajā pilsētvidē un saglabājot teritorijai raksturīgo ainavisko kvalitāti.

Lai nodrošinātu Lokālpilānojuma teritorijā plānotās apbūves integrāciju kultūrvēsturiskās pilsētvides ainavā:

- Lokālpilānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas prasības, kas nosaka, ka plānotās ēkas arhitektūra ir veidojama dalītos apjomos, nepieļaujot viengabalaina, liela apjoma izvietojumu un veidojot kultūrvēsturiskās pilsētvides ainavai tipiskāku apbūves mērogu un raksturu.
- Lokālpilānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas prasība, kas nosaka, ka plānotās ēkas apdarē ir integrējamas koka konstrukcijas, veidojot saikni ar vēsturisko Jūrmalas koka apbūvi.
- Lokālpilānojuma teritorijā apbūvi nav atļauts izvietot biotopa *Mežainas piejūras kāpas* un meža zemes teritorijā, tādā veidā saglabājot kultūrvidei raksturīgās dabas un kultūrvēsturiskās vides elementu – reljefu, raksturīgo augu valsti, skujkokus.

Teritorijas plānojuma TIAN 7.1. apakšnodaļas “Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai” 2443.2. punktā noteikts, ka *lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas*. Savukārt Teritorijas plānojuma TIAN 2444. punktā noteikts, ka *atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvapjomu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri)*. Ņemot vērā, ka saskaņā ar Teritorijas plānojumu Lokālpilānojuma teritorija atrodas funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija JC10, kur ir atļauta līdz 20 metriem augsta apbūve, Lokālpilānojuma teritorijā plānotajai apbūvei nav nepieciešamas noteikt maksimālo ēkas būvapjomu, veicot vidējā ēkas būvapjoma aprēķināšanu apkārtnē.

3.5. VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE

Saskaņā ar darba uzdevumu lokālpilānojuma izstrādei, kas apstiprināts ar Lēmumu Nr. 374 (1. pielikums *Darba uzdevums lokālpilānojuma izstrādei*), Lokālpilānojuma sastāvā ir nepieciešams veikt vizuālās ietekmes analīzi, ietverot plānotā objekta attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem.

Saskaņā ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes 2025. gada 4. septembra nosacījumiem Nr. 2025/06-05/1224 Lokālpilānojuma izstrādes ietvaros ir veicams plānoto apjomu vizuālās ietekmes izvērtējums.

Vizuālās ietekmes analīze iekļautās vizualizācijas ir izstrādājis arhitektūras un dizaina birojs “Open Architecture Design: OAD”. Lokālpilānojuma teritorijā iespējamās apbūves ieceres modeļi izstrādāti, ņemot vērā Lokālpilānojuma teritorijas attīstības ieceri, Lokālpilānojumā noteiktos apbūves parametrus un apbūves apjoma izkārtojuma nosacījumus.

Vizualizācijās tiek attēlotas plānotās apbūves proporcijas, parādot kopējo arhitektūras kompozīciju vides kontekstā. Vizualizācijas materiāli atspoguļo plānotās apbūves apjomus, bet nerisina projekta arhitektūru.

Vizuālās ietekmes analīzē ilustrēts arī Lokālpārvaldības teritorijā pašreiz pieļaujamo apbūves parametru attēlojums, saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija JC10 noteikto. Salīdzinājums sniedz iespēju novērtēt, kā plānotā apbūve tiek padarīta pilsētvides mērogam draudzīgāka, lai gan tiek palielināts maksimālais apbūves blīvums.

37. attēlā redzams, ka atbilstoši Lokālpārvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, Lokālpārvaldības teritorijā izvietojot ēku, kuras arhitektūra ir veidota dalītos apjomos, tā pilsētvides ainavā iekļaujas harmoniskāk nekā attēlots 38. attēlā. Plānotās apbūves apjoms kontrastē ar Smiltene ielas pretējā pusē esošo, 2 stāvus augsto savrupmāju apbūvi, taču jāņem vērā, ka tiešā veidā Lokālpārvaldības teritorija ar savrupmāju apbūves teritorijām nerobežojas, kā arī Lokālpārvaldības risinājumos netiek palielināts šobrīd Teritorijas plānojumā Lokālpārvaldības teritorijā pieļaujamais maksimālais apbūves augstums - 20 metri un 5 stāvi. Lokālpārvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos iekļauta prasība, ka ēkas arhitektūra veidojama dalītos apjomos pret Smiltenes ielu, tādā veidā plānotās apbūves vērsums ir tāds pats kā zemes vienībā Dzintaru prospektā 11 esošajai apbūvei. Ņemot vērā, ka saskaņā Saistošajiem noteikumiem Nr. 43 apstiprinātais detālpārvaldījums²² zemes vienībā Dzintaru prospektā 11 atļauj pārbūvēt tajā esošo ēku saglabājot tās augstumu (9 stāvi), nav sagaidāms, ka turpmākajā pilsētvides attīstībā ainava varētu mainīties un Lokālpārvaldības teritorijā plānotā ēka būtu vienīgā tuvējā apkārtnē esošā daudzstāvu ēka. 37. attēlā attēloto skatu noslēdz Dzintaru prospektā 13/15 esošā 8 stāvus augtā ēka.

38., 40., 42. un 44. attēlos vizualizētais apjoms neattēlo Lokālpārvaldības teritorijā plānoto ēku, šāda viengabalaina, liela apjoma izvietošana Lokālpārvaldījumā teritorijā saskaņā ar Lokālpārvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem nav atļauta.

²² Pieejams: https://geolativija.lv/geo/tapis?document=open#document_24780



37. attēls. Virsskats, skats no Dzintaru koncertzāles puses uz Lokālpārplānojuma teritorijā plānoto apbūvi (apbūves blīvums – 45 %, apbūves intensitāte – 150 %). Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs “Open Architecture Design: OAD”.



38. attēls. Pašreiz Lokālpārplānojuma teritorijā pieļaujamā, funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija JC10 noteiktā maksimālā apbūves blīvuma (30 %) un maksimālās apbūves intensitātes (150 %) attēlojums Lokālpārplānojuma teritorijā. Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs “Open Architecture Design: OAD”

39. attēla virsskatā no pludmales redzams, ka atbilstoši Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, Lokālpārplānojuma teritorijā izvietojot ēku, kuras arhitektūra ir veidota dalītos apjomos, tā vizuāli ir uztverama kā divas atsevišķas ēkas, nevis kā viens masīvs apjoms kā attēlots 40. attēlā. Skatā no pludmales iezīmējas vairākas pludmales tiešā tuvumā esošas daudzstāvu ēkas, ne tikai Lokālpārplānojuma teritorijā plānotā apbūve. Lokālpārplānojuma teritorijā plānotā ēka ir zemākā starp tuvumā esošo daudzstāvu apbūvi, plānotās ēkas augstums nepārsniedz koku galotnes. Skata tēlumā uztverama zemes vienībā Mežaparka prospektā 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 009 5110, esošā 10 stāvus augstā apbūve. Ņemot vērā, ka Lokālpārplānojuma teritorijā plānotā apbūve nav vienīgā daudzstāvu apbūve apkārtnē, Lokālpārplānojuma teritorijā plānotā ēka pārveidos panorāmas skatu no pludmales, taču ne tādā apmērā, lai būtiski mainītu piekrastes ainavas kopējo raksturu, jo daudzstāvu apbūve konkrētajā apkārtnē jau ir vizuāli uztverama.



39. attēls. Virsskats, skats no pludmales puses un Lokālpārplānojuma teritorijā plānoto apbūvi (apbūves blīvums – 45 %, apbūves intensitāte – 150 %). Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs “Open Architecture Design: OAD”.



40. attēls. Pašreiz Lokālpārvaldes teritorijā pieļaujamā, funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija JC10 noteiktā maksimālā apbūves blīvuma (30 %) un maksimālās apbūves intensitātes (150 %) attēlojums Lokālpārvaldes teritorijā. Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs "Open Architecture Design: OAD"

41. attēla virsskatā no Dzintaru koncertzāles puses redzams, ka salīdzinot ar 42. attēlu, plānotās apbūves vizuālo ietekmi būtiski samazina Lokālpārvaldes Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktā diferencētā apbūves intensitāte, kas samazinās palielinoties ēkas augstumam, un nosacījums, ka plānotās ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar zemes vienību Turaidas iela 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 009 0130. Plānotās ēkas vizuālo ietekmi uz Dzintaru koncertzāli samazina starp Dzintaru koncertzāli un plānoto apbūvi esošie koki. Skatā *agresīvāk* dominē jau iepriekš pieminētā zemes vienībā Dzintaru prospektā 11 esošā apbūve, kura izskatās masīvāka par Lokālpārvaldes teritorijā plānoto apbūvi. Lokālpārvaldes teritorijā plānotā apbūve, vērtējot to kopējā apkārtējās apbūves kontekstā, neveidos nesamērīgu vizuālo ietekmi uz Dzintaru koncertzāli un apkārtējo pilsētvidi.



41. attēls. Virsskats, skats no Dzintaru koncertzāles puses uz Lokālpārvaldes teritorijā plānoto apbūvi (apbūves blīvums – 45 %, apbūves intensitāte – 150 %), Dzintaru koncertzāle skata priekšplānā. Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs “Open Architecture Design: OAD”.



42. attēls. Pašreiz Lokālpārvaldes teritorijā pieļaujamā, funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija JC10 noteiktā maksimālā apbūves blīvuma (30 %) un maksimālās apbūves intensitātes (150 %) attēlojums Lokālpārvaldes teritorijā. Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs “Open Architecture Design: OAD”

Lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā intensīvākā gājēju un autotransporta kustība notiek pa Dzintaru prospektu. Pa Smiltenes ielu un Rūjienas ielu pārvietošanas salīdzinoši neliels gājēju skaits, savukārt autotransporta kustība minētajās ielās ir ierobežota (Rūjienas ielā ir uzstādīta 302. zīme "Braukt aizliegts"), tādēļ ielas līmeni Lokālpārplānojuma teritorijā plānotā apbūve galvenokārt tiks uztverta no Dzintaru prospekta (skatīt 43. attēls). Kā iepriekš aprakstīts, arī ielas līmenī plānotās apbūves vizuālo ietekmi visbūtiskāk samazina arhitektoniski dalītais ēkas apjoms un apbūves intensitātes samazināšanas palielinoties ēkas augstumam.

Lokālpārplānojuma teritoriju aplūkojot Dzintaru prospekta kontekstā, ir būtiski atzīmēt, ka Dzintaru prospektā ir izvietotas vairākas 4 stāvu augstas ēkas, savukārt Lokālpārplānojuma teritorijā plānotā apbūve atrodas 80 metru attālumā no Dzintaru prospekta. Perspektīvā, skatoties uz Lokālpārplānojuma teritorijā plānoto apbūvi no Dzintaru prospekta, plānotās ēkas augstums vizuāli samazinās, esošie koki un priekšplāna apbūve samazina apjoma uztveramību, tāpat cilvēka skatpunkts būtiski ietekmē ēkas uztveramo mērogu.



43. attēls. Skats no Dzintaru prospekta un Raunas ielas krustojuma uz Lokālpārplānojuma teritorijā plānoto apbūvi (apbūves blīvums – 45 %, apbūves intensitāte – 150 %), Dzintaru koncertzāle skata priekšplānā. Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs "Open Architecture Design: OAD".



44. attēls. Pašreiz Lokālpārvaldes teritorijā pieļaujamā, funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija JC10 noteiktā maksimālā apbūves blīvuma (30 %) un maksimālās apbūves intensitātes (150 %) attēlojums Lokālpārvaldes teritorijā. Attēlu izstrādāja arhitektūras un dizaina birojs "Open Architecture Design: OAD"

Secinājumi. Lokālpārvaldes teritorijā plānotā apbūve radīs izmaiņas esošajā pilsētvides ainavā un piekrastes panorāmā, tomēr izmaiņas nav vērtējamas kā nesamērīgas vai apkārtējai videi neraksturīgas. Plānotās apbūves vizuālo ietekmi mazina Lokālpārvaldes Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ietvertie nosacījumi – diferencēta apbūves intensitāte (apbūves intensitāte samazinās, palielinoties ēkas augstumam) un apjomu dalījums. Minētie risinājumi samazina ēkas uztveramo masivitāti un nodrošina pakāpenisku apjoma integrāciju apkārtējā pilsētvidē.

Izvērtējot Lokālpārvaldes teritorijā plānoto apbūvi no dažādiem skatupunktiem, secināms, ka plānotā apbūve neveidos dominējošu vertikālu akcentu, jo apkārtnē jau atrodas vairākas daudzstāvu ēkas, tostarp apbūve zemes vienībās Dzintaru prospektā 11 un Dzintaru prospektā 13/15. Lokālpārvaldes teritorijā plānotā apbūve kopējā ainavas struktūrā būs uztverama kā viens no esošās daudzstāvu apbūves elementiem, nevis jauna, izolēta dominante.

Vizuālās ietekmes mazināšanā ietekme ir arī esošajiem kokiem un apstādījumiem, kas daļēji aizsedz Lokālpārvaldes teritorijā plānoto apbūvi gan skatā no pludmales, gan Dzintaru koncertzāles puses, gan ielas līmenī.

Nemot vērā apkārtējo teritoriju apbūves raksturu, spēkā esošajos plānošanas dokumentos pieļaujamo apbūves augstumu, esošo daudzstāvu apbūvi un Lokālpārvaldes risinājumus iekļautos nosacījumus, secināms, ka Lokālpārvaldes teritorijā plānotā apbūve ir integrējama esošajā pilsētvides struktūrā un neveidos būtisku negatīvu ietekmi uz Dzintaru apkārtnes ainavisko un pilsētībūvniecisko kvalitāti.

Papildus šajā nodaļā ietvertajam izvērtējumam lokālpārveidojuma materiāliem ir pievienots dokuments "Plānotā apjoma telpiskais izvietojums pilsētvidē". Tajā uzskatāmi atspoguļots plānotā apjoma telpiskais risinājums, izvietojums attiecībā pret apkārtnējo apbūvi, kā arī tā iekļaušanās pilsētvides un ainavas kontekstā.

3.6. VIDES PIEEJAMĪBA

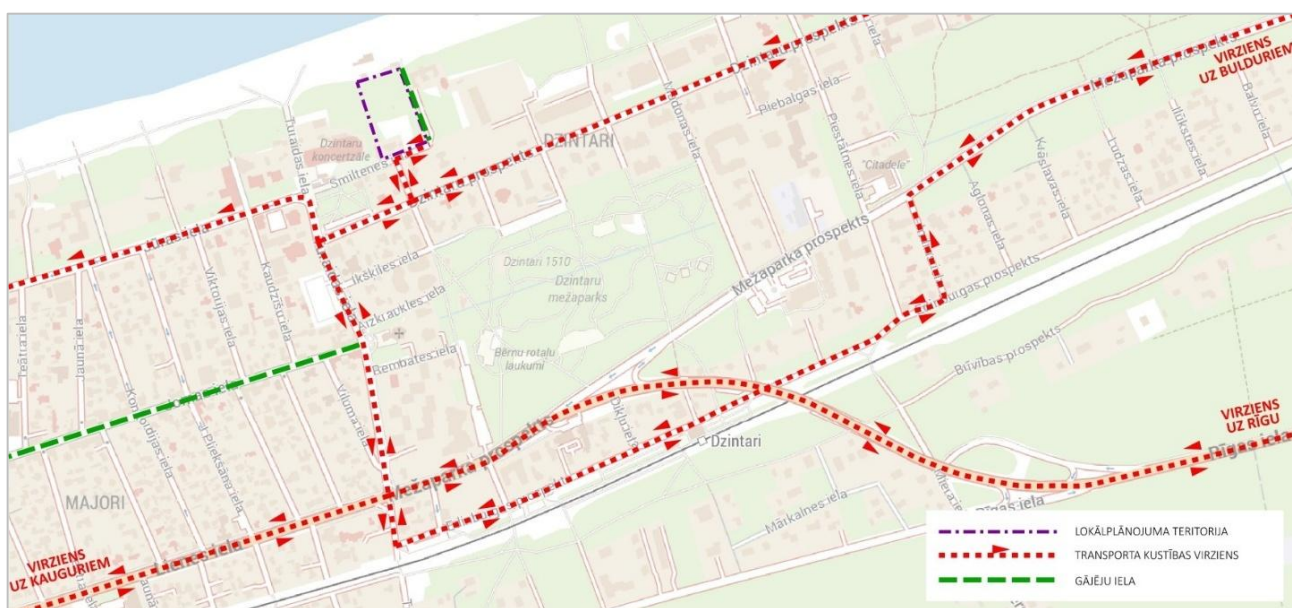
Atbilstoši Būvniecības likumam būvniecības procesā jānodrošina vides pieejamības princips, veidojot vidi, kurā ikviena persona var patstāvīgi un ērti pārvietoties, piekļūt būvei un to izmantot atbilstoši tās funkcijai.

Vides pieejamības prasības Lokālpārveidojuma teritorijā un plānotajās būvēs jānodrošina saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, paredzot atbilstošus risinājumus būvprojekta izstrādes stadijā.

3.7. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA, TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA

IELAS, TO SARKANĀS LĪNIJAS, PIEKĻŪŠANA, AUTOTRANSPORTA ORGANIZĀCIJA

Lokālpārveidojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi vai sarkano līniju korekciju, Lokālpārveidojuma teritorijai ir iespējams nodrošināt piekļūšanu, izmantojot esošo pašvaldības ielu tīklu (skatīt 45. attēls).



45. attēls. Transporta kustības shēma.

Piekļūvi Lokālpārveidojuma teritorijai organizē no Smiltenes ielas.

Orientējošs pievadceļa izvietojums grafiski attēlots Lokālpārveidojuma Grafiskā daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana". Pievadceļu izvietojums precizējams būvprojektā.

Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 metriem, augstums – ne mazāks par 4,25 metriem. Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai apzīmē ar drošības/ugunsdrošības zīmēm saskaņā ar obligāti piemērojamo Latvijas standartu LVS 446 "Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālrkrāsojums", kā arī ceļu zīmēm (aizlieguma) saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 2. jūnija noteikumiem Nr.279 "Ceļu satiksmes noteikumi".

Iekšējās transporta organizācijas, apkalpes un piegādes transporta risinājumi precizējami būvniecības ieceres dokumentācijā.

TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVIETNES

Noteikumi Nr.240 nosaka, ka ielu un piebrauktuvi, kā arī objektam nepieciešamo transportlīdzekļu stāvvietu izbūve atļauta visās teritorijās, ja pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālpānojumā nav noteikts citādi.

Esošajā situācijā auto novietošana Smiltenes ielā ir atļauta tikai ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas un/vai SIA "Dzintaru koncertzāle" atļaujām, tāpat arī citas Lokālpānojumā teritorijas tuvumā esošajās ielās (Rūjienas ielā, Raunas ielā, Dzintaru prospekta posmā no Ļaudonas ielas līdz Turaidas ielai) auto novietošana ir ierobežota vai aizliegta.

Saskaņā ar Lokālpānojumā teritorijas attīstības ieceri Lokālpānojumā teritorijā ir plānots veidot daudzdzīvokļu māju apbūvi, kurā paredzēts izvietot līdz 75 dzīvokļiem, no kuriem 50 dzīvokļi ar platību līdz 70 m² un līdz 25 dzīvokļiem ar platību virs 70 m². Ja plānotā objekta projektēšanas laikā tiek secināts, ka nav iespējams nodrošināt nepieciešamo auto novietņu skaitu, dzīvokļu skaits var tikt samazināts.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulu "*Minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits*", Lokālpānojumā teritorijā izbūvējot daudzdzīvokļu māju apbūvi ar 75 dzīvokļiem, Lokālpānojumā teritorijā būtu nepieciešams izbūvēt 96 autonovietnes (skatīt 7. tabulu). 7. tabulā atspoguļots maksimālais autonovietņu skaits

7.tabula. Lokālpānojumā teritorijā izbūvējamais autonovietņu skaits atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai

Atļautā izmantošana	Auto novietņu skaits uz vienu aprēķina vienību		Auto novietņu skaits uz vienu papildu aprēķina vienību		Dzīvokļu skaits	Auto novietņu skaits Lokālpānojumā teritorijā
	Aprēķina vienība	Auto novietņu skaits	Aprēķina vienība	Auto novietņu skaits		
Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka	Dzīvoklis ar platību līdz 70 m ²	1	10 dzīvokļi	1	50	55
	Dzīvoklis ar platību virs 70 m ²	1.5	10 dzīvokļi	1	25	40
Kopējais autonovietņu skaits Lokālpānojumā teritorijā:						95*
*atspoguļots maksimālais auto novietņu skaits, tas var samazināties plānotā objekta projektēšanas laikā						

Autonovietņu skaits precizējams konkrētu objektu būvprojekta stadijā. Auto novietņu izvietojumam jāatbilst LR Valsts standarta LVS 190-7:2002 prasībām, kas detalizēti jānosaka konkrētas ēkas būvprojektā.

Ņemot vērā, ka apmēram 35 % no Lokālpānojumā teritorijas veido meža zeme un biotops *Mežainas piejūras kāpas* un Lokālpānojumā teritorijas maksimālais apbūves blīvums ir 45 % (praktiski visa no meža zemes un biotopa *Mežainas piejūras kāpas* brīvā Lokālpānojumā teritorijas daļa tiek paredzēta plānotās ēkas izvietošanai) iespēja auto novietnes izvietot virszemē ir ierobežota, tādēļ auto novietnes Lokālpānojumā teritorijā primāri izbūvējamas pazemē. Virszemē atļauts izvietot īslaicīgas

apstāšanās auto novietnes, auto novietnes cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, apkalpes un operatīvajam transportam.

Transporta novietņu izvietojums jānosaka būvprojektēšanas posmā, atkarībā no plānoto ēku un objektu izvietojuma, kā arī iekšējā transporta organizācijas plāna, ņemot vērā normatīvi nepieciešamās auto novietnes konkrētam objektam.

PROGNOZĒJAMĀIS TRANSPORTA PLŪSMAS PIEAUGUMS

Realizējot Lokālpārvaldes teritorijas attīstības ieceri, Lokālpārvaldes teritorijā ir paredzēts nodrošināt auto novietošanu 95 automašīnām.

Lielākā transporta plūsma no Lokālpārvaldes teritorijas prognozējama rīta stundās no plkst. 7:00 līdz 9:00, uz Lokālpārvaldes teritoriju – vakaros no plkst. 17:30 līdz 19:30. Pieņemot, ka maksimumstundās no Lokālpārvaldes teritorijas izbrauc vai iebrauc 70 % no kopējās transporta kapacitātes (95 automašīnas), apkārtējo ielu un ceļu tīklu satiksmes intensitāte palielinās par 66 automašīnām divās maksimumstundās no rīta un divās maksimumstundās vakarā, apmēram 33 automašīnām vienā maksimumstundā, kas nozīmē, ka praktiski maksimumstundā no Lokālpārvaldes teritorijas izbrauks 1 automašīna ik pēc 1 min. 48 sek.. Auto transporta plūsmas pieaugums galvenokārt ietekmēs:

- Raunas ielas un Dzintaru prospekta krustojumu. Ņemot vērā, ka Raunas iela ir vietējās nozīmes iela (E kategorija) ar nelielu satiksmes intensitāti no kuras autotransports izbrauks uz Dzintaru prospektu, kas ir pilsētas nozīmes iela (D kategorija) ar salīdzinoši nelielu satiksmes intensitāti (satiksmes intensitāte Dzintaru prospektā ir salīdzinoši neliela, jo galvenā autotransporta kustība virzienā uz citiem Jūrmalas rajoniem un Rīgu tiek organizēta pa Lienes ielu un Meža prospektu), nav sagaidāms, ka autosatiksmes pieaugums šajā krustojumā radīs būtisku negatīvu ietekmi uz satiksmes plūsmu. Autotransporta skaita pieauguma rezultātā var nedaudz palielināties gaidīšanas laiks, lai veiktu pagriezieni no Raunas ielas uz Dzintaru prospektu
- Turaidas ielas un Lienes ielas, Meža prospekta krustojumu, uz kuru tiek tālāk novadīta satiksme, lai varētu sasniegt citas Jūrmalas apkaimes un Rīgu. Ņemot vērā, ka šis ir ar luksoforu regulējams krustojums, autotransporta skaita pieauguma rezultātā var nedaudz palielināties gaidīšanas laiks, pie luksofora, taču nav sagaidāms, ka tas radīs būtisku negatīvu ietekmi uz autotransporta satiksmes plūsmu.

Sagaidāms, ka Lokālpārvaldes teritorijā izvietojot daudzdzīvokļu apbūvi palielināsies satiksmes intensitāte. Lokālpārvaldes teritorijas tuvumā esošais ielu tīkls kopumā ir atbilstošs plānotajai situācijai.

Teritorijas plānojuma TIAN 5. pielikumā ir noteikts, ka atkarībā no normatīvo stāvvietu skaita pilsētas nozīmes objektiem būvprojektu vai detālplānojumu sastāvā veic to potenciālās ietekmes uz ielu satiksmes plūsmām izvērtējumu:

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 5. pielikumu pilsētas nozīmes objektiem ar transporta līdzekļu novietņu normatīvo skaitu no 50 līdz 200 autostāvvietām būvprojektu vai detālplānojumu sastāvā izstrādā to potenciālās ietekmes uz ielu satiksmes plūsmām izvērtējumu, veicot pieslēguma ielu un tuvāko krustojumu caurlaides spēju pārbaudi.

Pamatojoties uz izvērtējuma rezultātiem, pašvaldība nosaka, šādas prasības:

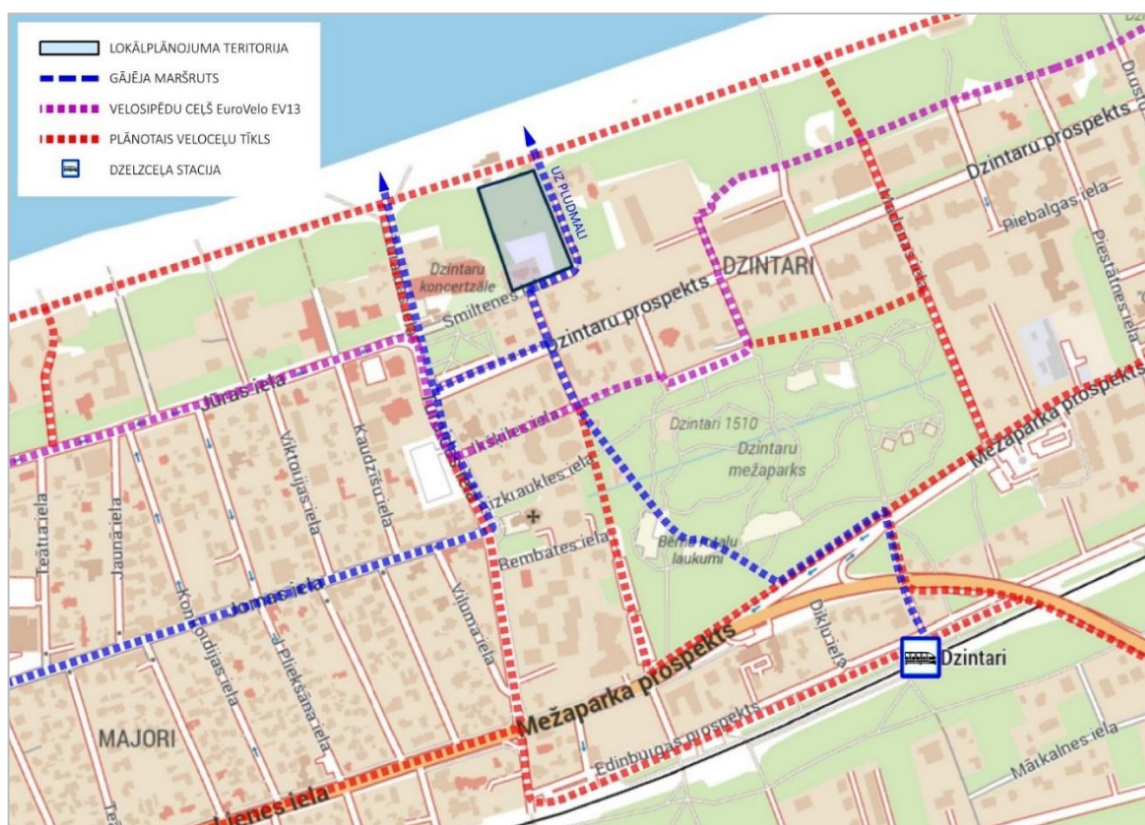
1. Prasību izstrādāt transporta infrastruktūras un satiksmes organizācijas uzlabošanas risinājumus;
2. Objektā izbūvējamo autostāvvietu skaita ierobežojumus;
3. Prasības samazināt apbūves kopplatību vai sniedz pamatotu atteikumu būvniecības iecerei.

Atbilstoši Ministru Kabineta 2008. gada 25. novembra noteikumu Nr. 972 "Ceļu drošības audita noteikumi" prasībām, auditam tiek pakļauti būvprojekti, kas atbilst noteikumos minētajiem kritērijiem, tajā skaitā 7.2.1. apakšpunktā noteiktajam, tiek paredzētas vismaz 50 stāvvietas. Ņemot vērā minēto un realizējot Lokālpārvaldības risinājumus, būvprojekta stadijā papildus jāveic ceļu drošības audits, ar mērķi panākt, lai būvprojekti tiktu izstrādāti atbilstoši ceļu satiksmes dalībnieku drošības prasībām, lai esošo ceļu tīkls atbilstu satiksmes drošības prasībām, novēršot iespējamās ceļu satiksmes negadījumus.

GĀJĒJU UN VELOSIPĒDU INFRASTRUKTŪRA

Gājēju satiksme no Lokālpārvaldības teritorijas uz pludmali organizējama pa Rūjienas ielu, kas gan vēsturiski, gan Lokālpārvaldības izstrādes brīdī ir gājēju iela, pie tās ir uzstādīta rīkojuma zīme Nr. 415 "Gājēju ceļš". Gājējiem *Dzintaru mežaparku* visērtāk sasniegt, izmantojot Raunas ielu, šķērsojot Dzintaru mežaparku ērti ir sasniedzama dzelzceļa stacija "Dzintari" (skatīt 46. attēls).

Lokālpārvaldības teritorijai pieguļošajās ielās - Smiltenes ielā un Rūjienas ielā atsevišķs velosipēdu celiņš nav izbūvēts. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas materiālu "Velotransports" 160 metru attālumā no Lokālpārvaldības teritorijas, Ikšķiles ielā atrodas *velosipēdu ceļš EuroVelo EV13*, perspektīvā ir plānots attīstīt veloceļu tīklu pa pludmali, kas no Lokālpārvaldības teritorijas būtu sasniedzams par Rūjienas ielu (skatīt 46. attēls).



3.8. SOCIĀLĀS INFRASTRUKTŪRAS NODROŠINĀJUMA NOVĒRTĒJUMS

Teritorijas plānojuma TIAN 5. pielikuma 6. nodaļā noteikts, ka *attīstot teritoriju ar dzīvojamo apbūvi, kurā plānots izveidot 20 mājokļus (dzīvokļus) un vairāk, pilsētas daļā veic sociālās infrastruktūras nodrošinājuma novērtējumu. Sociālās infrastruktūras nodrošinājuma novērtējums nosaka esošo un nepieciešamo pakalpojumu, tostarp, sabiedriskā transporta pieejamība, ņemot vērā plānoto iedzīvotāju skaitu, vecuma struktūru u.c. faktoros.*

Atbilstoši Lokālplānojuma teritorijas attīstības iecerei Lokālplānojuma teritorijā ir plānots veidot daudzdzīvokļu māju apbūvi, kurā paredzēts izvietot līdz 75 dzīvokļiem, sekojoši Lokālplānojuma teritorijā varētu dzīvot līdz 177 iedzīvotājiem (saskaņā ar Oficiālās statistikas portālā DATUBĀZE pieejamo informāciju²³ 2025. gadā vidējais personu skaits vienā mājsaimniecībā Jūrmalā bija 2,36 iedzīvotāji).

Ņemot vērā, ka Jūrmalas valstspilsētas plānošanas dokumentos nav definētas prasības sociālās infrastruktūras nodrošinājuma aprēķinam, lai prognozētu iespējamo Lokālplānojuma teritorijas iedzīvotājiem nepieciešamo sociālās infrastruktūras nodrošinājumu, tiek pielietots Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (apstiprināti ar Rīgas domes 2021. gada 15. decembra saistošajiem noteikumiem Nr. 103)²⁴ 3.6. apakšnodaļā "Prasības sociālās infrastruktūras nodrošinājumam" noteiktās prasības:

- uz katriem 15 iedzīvotājiem – viena vieta bērnam pirmsskolas izglītības iestādē;
- uz katriem 10 iedzīvotājiem – viena vieta bērnam citā vispārējās izglītības iestādē;
- uz katriem 1000 iedzīvotājiem – viens sociālā darba speciālists;
- uz katriem 1800 iedzīvotājiem – viens ģimenes ārsts.

8. tabula. Sociālās infrastruktūras aprēķins.

Sociālās infrastruktūras objektu aprēķina vienības	Nepieciešamais skaits	Nodrošinājums
Pirmskolas izglītības iestāde – 1 vieta uz 15 iedzīvotājiem	12 vietas	4 km rādiusā ap Lokālplānojuma teritoriju atrodas trīs pašvaldības pirmskolas izglītības iestādes – PII "Ābelīte", PII "Saulīte" un Jūrmalas Aspazijas pamatskolas pirmskola, visas PII, izmantojot automašīnu, sasniedzamas apmēram 8 minūšu laikā, PII ir iespējamas sasniegt, arī izmantojot sabiedrisko transportu. Atbilstoši Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības tīmekļa vietne pieejamajai informācijai 2026. gada sākumā PII "Ābelīte" bija 13 brīvas vietas, PII "Saulīte" – 2 brīvas vietas, Jūrmalas Aspazijas

²³ Privāto mājsaimniecību kopējais skaits un mājsaimniecības vidējais lielums reģionos, valstspilsētās, novados, laukos un pilsētās gada sākumā 2012 – 2025.

Pieejams: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__MV__MVS/MVS011/

²⁴ Pieejams: https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_22161

8. tabula. Sociālās infrastruktūras aprēķins.

Sociālās infrastruktūras objektu aprēķina vienības	Nepieciešamais skaits	Nodrošinājums
		pamatskolas pirmskolā – 1 brīva vieta ²⁵ . Ņemot vērā minēto, var apgalvot, ka Lokālplānojuma teritorijas tuvumā ir pietiekams pirmskolas izglītības iestāžu nodrošinājums.
Vispārējās izglītības iestāde – 1 vieta uz 10 iedzīvotājiem	18 vietas	1.5 km attālumā no Lokālplānojuma teritorijas atrodas Majoru vidusskola, kājāmeļot sasniedzama apmēram 20 minūšu laikā, ar automašīnu sasniedzama apmēram 7 minūšu laikā, sasniedzama, arī izmantojot sabiedrisko transportu. 4 km attālumā no Lokālplānojuma teritorijas atrodas Jūrmalas Aspazijas pamatskola. Brīvo vietu skaits minētajās skolās nav publisko pieejams.
1 sociālā darba speciālists uz 1000 iedzīvotājiem	Jauns sociālā darba speciālists nav nepieciešams, jo Lokālplānojuma attīstības ieceres realizācijas rezultātā iedzīvotāju skaits Jūrmalā varētu palielināties par apmēram 177 iedzīvotājiem.	Jūrmalas valstspilsētā sociālā darba speciālisti ir pieejami – Jūrmalas sociālajā dienestā, Talsu šosejā 31 k-25, Jūrmalā, un Jūrmalas sociālās aprūpes centrā, Strēlnieku prospektā 38, Jūrmalā.
Medicīnas pakalpojumu pieejamība, tajā skaitā, ģimenes ārstu pieejamība (1 ģimenes ārsts uz 1800 iedzīvotājiem)	Ģimenes ārstu pieejamību nav nepieciešams palielināt, jo Lokālplānojuma attīstības ieceres realizācijas rezultātā iedzīvotāju skaits Jūrmalā varētu palielināties par apmēram 177 iedzīvotājiem.	3.5 km attālumā no Lokālplānojuma teritorijas atrodas Jūrmalas slimnīca un Dubultu poliklīnika. Abās medicīnas iestādes ir pieejams plašs medicīnas pakalpoju klāsts, tajā skaitā ģimenes ārstu pakalpojumi.

²⁵ Brīvo vietu skaits izglītības iestādēs, kas īsteno pirmsskolas izglītības programmu. Pieejams: https://jurmala.lv-my.sharepoint.com/:w:/g/personal/agita_smekorste_edu_jurmala_lv/EWHDmgai8ItltRScFex9IU0Bp53YL5u4ZvFgMQw_ysKTWA?e=BfRSSf&CID=0B47AB27-B006-4187-A855-4E8C0E618E10&wdLOR=c36EBA2BB-5799-4A0A-808D-C9E14B685E3E

Papildus:

- Lokālpārplānojuma teritorijas tiešā tuvumā atrodas *Dzintaru koncertzāle*, kas ir viena no nozīmīgākajām koncertu norises vietām Latvijā. Tā ir pazīstama kā svarīgs kultūras centrs, kur notiek starptautiski mūzikas festivāli, koncerti un citi kultūras pasākumi;
- 180 metru attālumā no Lokālpārplānojuma teritorijas atrodas *Dzintaru mežaparks*, kas ir viens no populārākajiem atpūtas un rekreācijas parkiem Jūrmalā. Parks ir nozīmīga pilsētvides zaļā zona, kas nodrošina iedzīvotājiem un tūristiem iespējas aktīvai atpūtai, pastaigām un dažādām sporta aktivitātēm;
- 450 metru attālumā no Lokālpārplānojuma teritorijas atrodas Jomas iela, kas ir galvenā gājēju iela Jūrmalā un viens no nozīmīgākajiem pilsētas sabiedriskās dzīves centriem.

Sabiedriskā transporta pieejamība aprakstīta 1.2. apakšnodaļā “Teritorijas esošā izmantošana, zemes lietošanas veids, dabiskie apstākļi un dabas vērtības, inženiertehniskais nodrošinājums, piekļūšana” – Piekļūšana, teritorijas sasniedzamība.

Kopumā sociālās infrastruktūras nodrošinājums ir atbilstošs Lokālpārplānojuma teritorijas attīstības iecerei un iespējamam iedzīvotāju skaitam.

3.9. PRASĪBAS DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANAI

Lokālpārplānojuma teritorijā apbūve ir izvietojama ārpus biotopa *Mežainas piejūras kāpas* un meža zemes platības.

Lai mazinātu plānotās apbūves iespējamo ietekmi uz biotopu *Mežainas piejūras kāpas*, Lokālpārplānojumā ir noteikta buferzona 3 līdz 12 metru platumā starp apbūves izvietojuma zonu un meža zemi, biotopu *Mežainas piejūras kāpas*. Buferzona attēlota Lokālpārplānojuma Grafiskās daļas materiālā “Teritorijas plānotā izmantošana”.

Lokālpārplānojuma Grafiskās daļas materiālā “Teritorijas plānotā izmantošana” attēlotajā buferzonā nav atļauta pievestas melnzemes izmantošana un ekspansīvu augu sēšana/stādīšana.

Atbilstoši Bioloģiskajai izpētei, lai samazinātu vai novērstu Lokālpārplānojuma risinājumu realizācijas iespējamās negatīvās ietekmes uz aizsargājamiem biotopiem:

- Biotopa *Mežainas piejūras kāpas* platībā saglabāt dabisko piejūras kāpu reljefu;
 - Biotopa *Mežainas piejūras kāpas* platībā veikt apsaimniekošanu atbilstoši labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas prasībām.
- Biotopa kvalitātes uzlabošanai veicama invazīvo un ekspansīvo augu sugu izplatības samazināšana. Korintes ierobežošanai piemērotākā metode ir stumbros injicējamo ķīmisko preparātu izmantošana, pēc nokalšanas krūmus izcērtot un izvācot no teritorijas. Pārējās augu sugas izraujamas ar saknēm vai izcērtamas un izvācamas no teritorijas. Vietās, kur izveidojušās gārsas, ciskas vai kamolzāles audzes, ieteicama augsnes virskārtas noņemšana līdz minerālgruntij, ļaujot atjaunoties dabiskajai veģetācijai;
- Cilvēku plūsma no apbūves teritorijas līdz jūras pludmalei organizējama pa esošo asfaltēto ielu.

Būvdarbi koku tuvumā veicami ievērojot koku sakņu, stumbru un zaru aizsardzības pasākumus. Papildu nosacījumi koku aizsardzībai iekļauti Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.

3.10. PRASĪBAS TROKŠŅU MAZINĀŠANAI

Būtiskākie vides trokšņa avoti Lokālpilnojumā teritorijā ir transporta radītais troksnis un sezonāla publisko pasākumu norise Dzintaru koncertzāle teritorijā.

Satiksmes radītā trokšņa līmenis Lokālpilnojumā teritorijā nepārsniedz normatīvajos aktos noteiktos trokšņa robežlielumus. Lokālpilnojumā teritorijai piegulošajās Raunas un Smiltenes ielās satiksmes intensitāte ir zema un galvenokārt saistīta ar piekļuvi dzīvojamajai apbūvei un pludmalei. Salīdzinoši intensīvāka satiksmes plūsma raksturīga Dzintaru prospektam un Turaidas ielai, kas nodrošina piekļuvi apkārtējai publiskajai un tūrisma infrastruktūrai, taču arī šajās ielās satiksmes radītais troksnis nerada būtisku negatīvu ietekmi uz Lokālpilnojumā teritoriju.

Par Dzintaru koncertzāles darbības radītā trokšņa līmeni dažādu publisko pasākumu norises laikā publiski pieejamos informācijas avotos dati nav pieejami. Koncertzāles darbības radītajai trokšņa ietekmei ir sezonāls raksturs. Vasaras sezonā, pieaugot publisko pasākumu un koncertu norises skaitam, Lokālpilnojumā teritorijā var pieaugt trokšņa līmenis.

Lai Lokālpilnojumā teritorijā plānotajā apbūvē nodrošinātu kvalitatīvu akustisko vidi, Lokālpilnojumā Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktas prasības ēku būvakustiskajiem risinājumiem, paredzot nepieciešamo skaņas izolāciju un kontroles trokšņa mērījumu veikšanu pirms ēku nodošanas ekspluatācijā.

Lai novērstu Lokālpilnojumā teritorijā plānotās ēkas potenciālo trokšņa ietekmi uz Dzintaru koncertzāles pasākumiem, Lokālpilnojumā Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikta prasība būvprojektēšanas laikā izvērtēt plānoto būvju atstarotās skaņas ietekmi uz Dzintaru koncertzāles akustisko kvalitāti un nepieciešamības gadījumā paredzēt risinājumus skaņas atstarošanās samazināšanai.

Lokālpilnojumā teritorijā izvietojamo ventilācijas, dzesēšanas un citu troksni radošu iekārtu darbība nedrīkst pasliktināt akustisko kvalitāti Dzintaru koncertzāle un pārsniegt normatīvajos aktos noteiktos trokšņa robežlielumus.

3.11. LABIEKĀRTOJUMS UN APSAIMNIEKOŠANA

Lokālpilnojumā teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību.

Ņemot vērā, ka lielu no biotopa *Mežainas piejūras kāpas* un meža zemes brīvo Lokālpilnojumā teritorijas daļu ir plānots apbūvēt, labiekārtojuma risinājumi vēršami uz efektīvu zemes izmantošanu.

Lai nodrošinātu racionālu zemes izmantošanu zaļās zonas un apstādījumu veidošanā iespējams izmantot vertikālos apstādījumus (zaļās siena uz fasādēm, žogiem), moduļu stādījumus (kastes, mobilās dobjas sistēmas).

Lokālpilnojumā teritorijā ieteicams veidot kompakts un daudzfunkcionālas zonas, mini atpūtas laukumus.

Gājēju celiņu un virszemes autonovietņu izbūvē iespējams izmantot ūdenscaurlaidīgus segumus, zaļo bruģi.

Labiekārtojuma elementi veidojami no ilgnoturīgiem materiāliem.

Apstādījumos primāri izmantojami augi, kas ir dabiski atrodami Latvijas teritorijā, neradot draudus dabiskajai ekosistēmai un izvairoties no augu invāzijas tajā.

Gar robežu ar zemes vienību Turaidas iela 1, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 009 0130, starp zemes vienības robežu un Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" noteikto *apbūves līniju* veidojama divpakāpju stādījumu josla, izmantojot blīvas, vietējiem apstākļiem piemērotas un mūžzaļas augu sugas.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekti jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

3.12. LIETUS NOTEKŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Atbilstoši VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas 2026. gada 29. aprīļa datiem un Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartei *Meliorācijas un lietus kanalizācija* Lokālpilānojuma teritorijai tuvākais lietus kanalizācijas vads atrodas Dzintaru prospekta un Lazdonas ielas krustojumā (apmēram 320 metru attālumā no Lokālpilānojuma teritorijas pa ielu sarkanajām līnijām mērot) un Turaidas ielas un Jūras ielas krustojumā (apmēram 320 metru attālumā no Lokālpilānojuma teritorijas pa ielu sarkanajām līnijām mērot). Ņemot vērā lielo attālumu, kādā atrodas pilsētas centralizētā lietus kanalizācija, pieslēgums tai nav obligāts, ja nākotnē tā ir pieejama Lokālpilānojuma teritorijas tuvumā, tad nepieciešamības gadījumā pieslēgumu pie tās var veidot. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karti *Meliorācijas un lietus kanalizācija* Lokālpilānojuma teritorija neatrodas *Teritorijā, kurai nepieciešams risinājums virszemes ūdeņu noteces nodrošināšanai*.

Ņemot vērā, ka Lokālpilānojuma teritorijas tuvumā neatrodas lietus kanalizācija, lai mazinātu lietus ūdens uzkrāšanās risku, ieteicams izmantot ilgtspējīgus lietusūdeņu apsaimniekošanas risinājumus, piemēram:

- lietusūdens savākšanas un atkārtotas izmantošanas sistēmas (kolektori). Lietusūdens no jumtiem vai citām virsmām tiek savākts kolektorā un vēlāk tiek atkārtoti izmantots;
- zaļie jumti un lietus dārzi – daudzstāvu ēku un saimniecības ēku jumtu aprīkošana ar zaļajiem jumtiem vai lietus dārziem, kas uzņem un aiztur lietus ūdeni.

Konkrēti lietus notekūdeņu novadīšanas risinājumi jāizstrādā lietus notekūdeņu novadīšanas būvniecības dokumentācijas ietvaros, nodrošinot lietus notekūdeņu novadīšanas iespējas.

Lokālpilānojuma realizācijas gadījumā nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanas Lokālpilānojuma teritorijā un piekļautajās platībās.

3.13. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

Lokālpilānojumā noteiktas vispārīgas prasības inženiertehniskajai apgādei, paredzot iespēju teritorijā izbūvēt nepieciešamos inženiertīklus un objektus atbilstoši normatīvo aktu prasībām, t.sk. pieprasot atbildīgo institūciju aktuālos tehniskos noteikumus un risinājumus, saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Veicot ēkas projektēšanu un/vai būvniecības darbus, kā arī izbūvējot jaunus inženiertīklus, jāievēro Ministru kabineta noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, kā arī citi spēkā esošie Latvijas būvnormatīvi un standarti. Projektējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas jānosaka turpmākās projektēšanas un inženiertīklu izbūves gaitā, atbilstoši

inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

ELEKTROAPGĀDE

Elektroapgādes risinājumi izstrādāti saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 2025. gada 18. augusta TAPIS sniegtajiem nosacījumiem.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un slodzes palielināšana notiek saskaņā ar AS "Sadales tīkls" Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

Turpmākā projektēšanās gaitā elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt 0,6 līdz 1 metru attālumā no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto apmēram 0,2 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā.

Pēc inženierkomunikāciju izbūves elektroapgādes tīkliem nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16. pantam. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

Lokālpārplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi".

Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Teritorijas attīstībā ievērojamas ekspluatācijas un drošības prasības, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 982 "Energētiskas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" - 3. un 8. - 11. punkts.

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka Ministru kabineta 2023. gada 7. novembra noteikumi Nr. 635 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi".

Energoapgādes tīklu izbūves nodrošināšanai jāņem vērā Enerģētikas likuma 19, 19.¹, 23. un 24. pantā noteiktais.

Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Elektroapgādes tīkli izbūvējami inženierkomunikāciju koridoros.

Lokālpārplānojuma teritorijā esošā transformatora pārvietošanas risinājumi precizējami būvniecības ieceres dokumentācijā, saņemot attiecīgos tehniskos noteikumus

ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLI

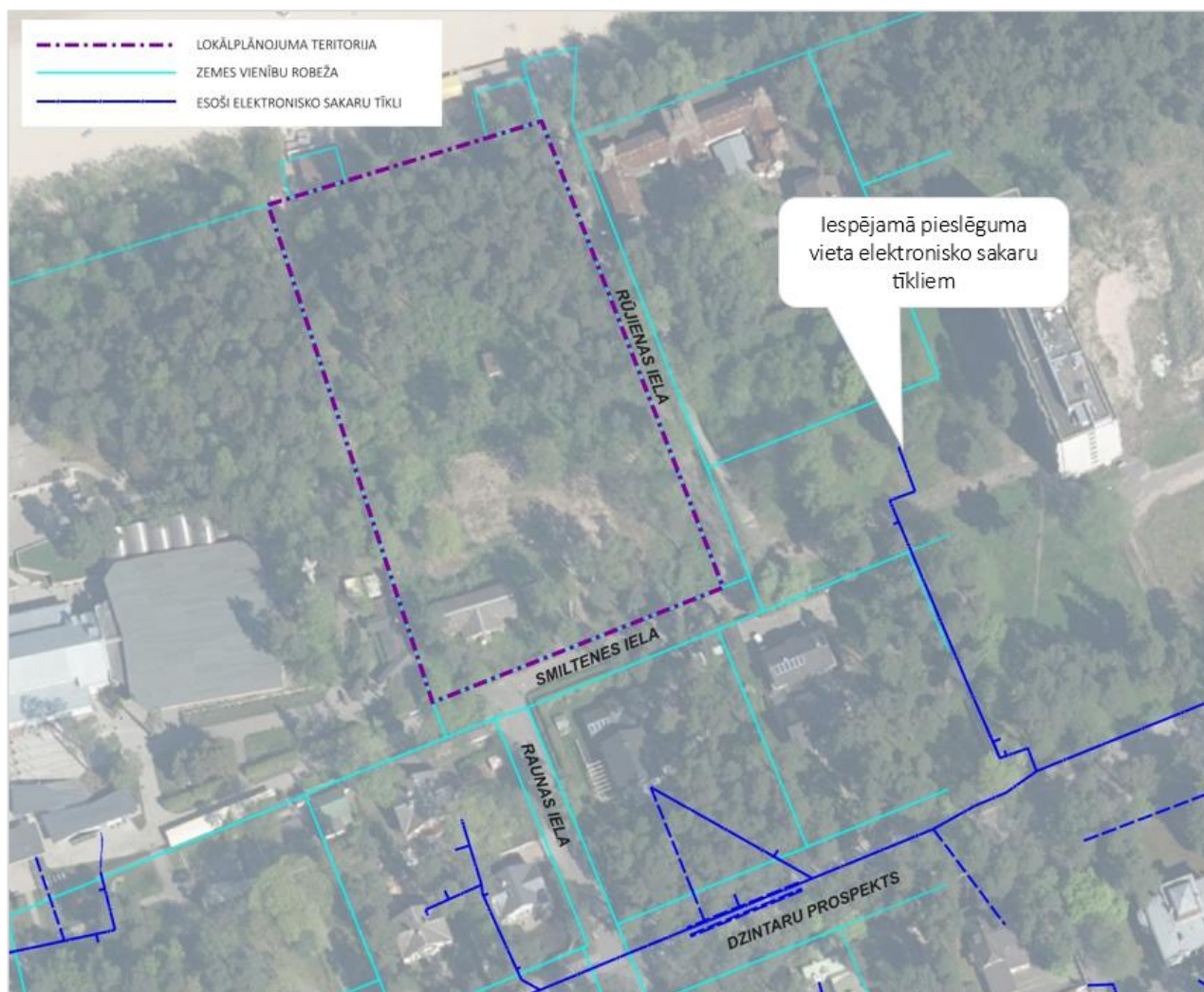
Elektronisko sakaru tīkli pēc nepieciešamības izbūvējami inženierkomunikāciju koridoros.

Elektronisko sakaru risinājumi izstrādāti saskaņā ar SIA "Tet" 2025. gada 30. oktobra nosacījumiem Nr. PN-382307.

Atbilstoši sniegtajiem nosacījumiem, lai Lokālplānojuma teritoriju būtu iespējams nodrošināt ar SIA "Tet" elektroniskajiem Optisko sakaru tīkliem, perspektīvā ir iespējams veidot pieslēgumu SIA "Tet" esošajām komunikācijām, kuras atrodas zemesgabalā Dzintaru prospektā 11, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 008 1104 (skatīt 47. attēls).

Turpmākās projektēšanas gaitā ievērot, ka SIA "Tet" esošās un projektējamās elektronisko sakaru komunikācijas nedrīkst atrasties zem ielas (ceļu), pievadceļu braucamās daļas, bortakmens un grāvī garenvirzienā. Sakaru komunikāciju trases/pievadus/akas, sakaru tīkla elementus atļauts izvietot zaļajā zonā vai zem ietves, ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas. Inženierkomunikāciju trases, satiksmes organizēšanas ielu tīklu, transporta kustības, ceļa zīmju, apgaismojuma balstus, labiekārtošanas/dekoratīvos, apstādījumu elementus un citus virszemes un pazemes būvju novietojumus, paredzēt ārpus sakaru komunikāciju aizsardzības joslas.

Visi būvniecības darbi jāveic atbilstoši spēkā esošajiem būvnormatīviem, ievērojot „Aizsargjoslu likuma” 14. panta (Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem), 35. panta (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 43. panta (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektronisko sakaru tīkliem) noteiktās prasības.



47. attēls. Esošo elektronisko sakaru tīklu izvietojuma shēma.

GĀZES APGĀDE

Gāzes apgādes tīkli pēc nepieciešamības izbūvējami inženierkomunikāciju koridoros.

Gāzes apgādes risinājumi izstrādāti saskaņā ar SIA "Gasol" 2025. gada 12. augusta TAPIS sniegtajiem nosacījumiem lokālpārplānojuma izstrādei.

Atbilstoši sniegtajiem nosacījumiem Lokālpārplānojuma teritorijā gāzes apgāde ir iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Smiltenes ielā (skatīt 48. attēls).

Ja Lokālpārplānojuma teritorijā tiek izbūvēti gāzes apgādes tīkli, tad izstrādājot tehnisko projektu, paredzēt iespēju inženierkomunikāciju koridoros gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvēt katram patērētājam atsevišķi.



48. attēls. Esošo gāzes apgādes tīklu izvietojuma shēma.

ŪDENSAPGĀDE, SADZĪVES KANALIZĀCIJA

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Teritorijā ar īpašiem noteikumiem – *Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas (TIN118).*

Teritorijas plānojuma TIAN 68. punkts nosaka, ka teritorijās, kur ir ierīkoti centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību (arī ēku pārbūvi), ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem.

Ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas risinājumi izstrādāti saskaņā ar SIA "Jūrmalas ūdens" 2025. gada 12. augusta nosacījumiem Nr. 5-4/7.

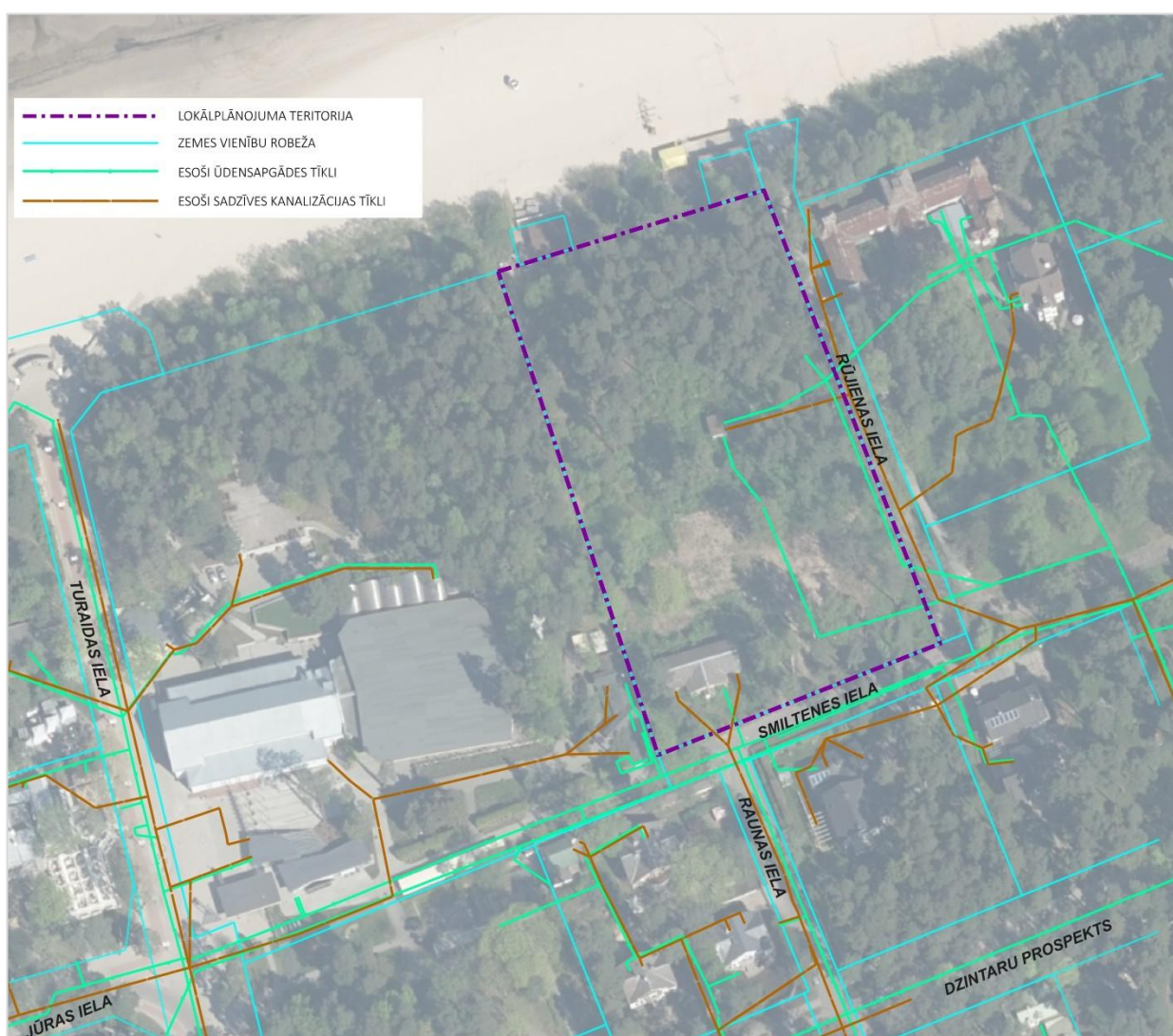
Atbilstoši sniegtajiem nosacījumiem Lokālplānojuma teritorijā projektējamo būvju ūdensapgāde paredzēta no Smiltenes ielas sarkanajās līnijās esošā ūdensvada (skatīt 49. attēls).

Atbilstoši sniegtajiem nosacījumiem Lokālplānojuma teritorijā projektējamo būvju sadzīves notekūdeņu kanalizācijas novadīšana paredzēta uz esošo kanalizācijas kolektoru Smiltenes/Raunas ielā un/vai Rūjienas ielā (skatīt 49. attēls).

Gadījumā, ja nepieciešami esošo tīklu pārvietošanas un/vai demontāžas darbi, ir pieprasāmi tehniskie noteikumi, un tīklu pārvietošana veicama par tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".



49. attēls. Esošo centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izvietojuma shēma.

SILTUMAPGĀDE

Ēku būvkonstrukciju un siltumapgādes risinājumu izvēlē jāņem vērā ekonomiskie un vides aspekti, kā arī likuma "Par ēku energoefektivitāti" prasības. Siltumapgādes tehniskie risinājumi precizējami būvniecības ieceres dokumentācijā atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumiem Nr. 310 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija"".

Lokālpārplānojuma teritorijā siltumapgādi iespējams nodrošināt, izmantojot dažādus tehniskos risinājumus, tostarp gāzes apkuri un jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas. Papildus ieteicams izvērtēt atjaunojamo energoresursu izmantošanu, tai skaitā solārās enerģijas kolektoru integrēšanu apkures un karstā ūdens apgādes nodrošināšanai.

3.14. APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslu veidus un saimnieciskās darbības aprobežojumus tajās nosaka Aizsargjoslu likums.

Grafiskās daļas kartes materiālā "Funkcionālais zonējums un galvenie apgrūtinājumi" aizsargjoslas, kas ir mazākas par 5 metriem līnijveida objektiem un 5 metriem rādiusā punktveida objektiem, netiek attēlotas.

Aizsargjoslas gar inženiertīkliem vai citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Lokālpārplānojuma teritorijā Lokālpārplānojuma izstrādes laikā neatrodas neviens valsts un vietējais ģeodēziskā tīkla punkts.

3.15 LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA RISINĀJUMU IETEKME

Lai novērtētu Lokālpārplānojuma risinājumus iekļautās Lokālpārplānojuma teritorijas attīstības ieceres sociālekonomisko pamatojumu, izvērtējot tās iespējamo ietekmi uz Jūrmalas valstspilsētu, apkārtējo pilsētvidi, vidi un sabiedrību kopumā, ir sagatavots Sociālekonomiskais izvērtējums (skatīt Paskaidrojuma raksta 5. pielikumu "Sociālekonomiskais izvērtējums").

Saskaņā ar Sociālekonomisko izvērtējumu Lokālpārplānojuma risinājumu realizācija - daudzdzīvokļu mājas būvniecība Lokālpārplānojuma teritorijā, rada vairākus būtiskus pozitīvus efektus Jūrmalas valstspilsētai, vienlaikus saglabājot atsevišķus riskus, kas risināmi turpmākajā projektēšanas, saskaņošanas un satiksmes modelēšanas procesā:

- Fiskālais un demogrāfiskais efekts. Projekts potenciāli nodrošina 130–177 jaunu iedzīvotāju piesaisti Dzintaru rajonam. No tiem aptuveni 45% varētu būt pirmreizēji Jūrmalā deklarēti iedzīvotāji. Jaunais IIN pienesums pašvaldībai tiek lēsts aptuveni 60 - 90 tūkstoši EUR gadā.
- Ekonomiskā aktivitāte. Projekts paredz aptuveni 20 - 30 miljonu EUR privāto investīciju ieguldījumu bez publiskā finansējuma. Būvniecības fāzē tas rada pieprasījumu būvniecības, projektēšanas, inženierijas un materiālu piegādes sektoros, bet ekspluatācijas fāzē vietējās ekonomiskās aktivitātes efektu aptuveni 399 - 410 tūkstoši EUR gadā.

- Pilsētvides un revitalizācijas efekts. Projekts sakārto degradētu un neapsaimniekotu teritoriju vienā no centrālākajām Dzintaru vietām starp Dzintaru koncertzāli, Jomas ielu un piekrastes rekreācijas zonu. Piemērojot *urban regeneration* literatūrā identificēto aptuveni 7,5% vērtības pieauguma efektu, apkārtējo īpašumu vērtības pieaugums tiek lēsts aptuveni 6 - 9 miljonu EUR apmērā.
- Klimata efekts. CLT konstrukciju izmantošana ļauj ēkas konstrukcijās noglabāt aptuveni 500 - 580 t CO₂-eq biogēnā oglekļa. Pie EU ETS kvotu cenas aptuveni 60 EUR/t CO₂-eq šī klimata efekta monetārā vērtība ir aptuveni 30 - 35 tūkstoši EUR.
- Satiksmes un infrastruktūras slodze. Projekta radītā papildu satiksmes slodze kopumā vērtējama kā pārvaldāma, tomēr tai nepieciešama detalizēta satiksmes modelēšana, īpaši vasaras sezonā un Dzintaru koncertzāles pasākumu dienās. Indikatīvi papildu satiksmes laika izmaksas lēstas aptuveni 13,7 tūkstoši EUR gadā.
- Kopējais vērtējums. Projekts rada pozitīvu fiskālo, ekonomisko, pilsētvides, klimata un revitalizācijas efektu, bet tā turpmākā virzība ir cieši saistīta ar samērīgu līdzsvaru starp sociālekonomiskajiem ieguvumiem, satiksmes risinājumiem un kultūrvēsturiskās vides aizsardzības interesēm.

Par izstrādāto Lokālplānojuma projektu ir sagatavots Vides ietekmju izvērtējums (skatīt Paskaidrojuma raksta 6. pielikumu "Vides ietekmju izvērtējums").

Atbilstoši Vides ietekmju izvērtējumā veiktajiem secinājumiem:

- Lokālplānojuma īstenošana kopumā nav saistāma ar būtisku negatīvu ietekmi uz vidi, ja tiek ievēroti Lokālplānojumā ietvertie nosacījumi un turpmākajās projektēšanas stadijās precizēti identificētie riska jautājumi. Lielākajā daļā vērtēto jomu risinājumi ar negatīvu ietekmi nav konstatēti.
- Gaisa kvalitātes aspektā negatīva ietekme nav konstatēta. Plānotās attīstības mērogs nerada priekšnoteikumus būtiskam emisiju pieaugumam, savukārt zemu emisiju un atjaunojamo energoresursu risinājumi vērtējami pozitīvi.
- Vides trokšņa aspektā negatīva ietekme nav konstatēta. Lokālplānojumā ietvertie nosacījumi ir vērsti gan uz dzīvojamo telpu aizsardzību pret Dzintaru koncertzāles pasākumu radīto troksni, gan uz to, lai jaunā apbūve un inženiertehniskās iekārtas neradītu nelabvēlīgu ietekmi uz koncertzāles akustisko kvalitāti.
- Virszemes ūdensobjektu kvalitātes aspektā būtiska negatīva ietekme nav paredzama, ņemot vērā pieslēgumu centralizētajai ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmai un dalītas notekūdeņu sistēmas prasību. Vienlaikus kā galvenais precizējams jautājums identificēta gruntsūdeņu organizēta novade ekspluatācijas laikā; tai jābūt hidroģeoloģiski pamatotai, nepieļaujot būtisku gruntsūdens līmeņa pazemināšanos, vides piesārņojumu un negatīvu ietekmi uz piegulošajām teritorijām.
- Bioloģiskās daudzveidības aspektā tieša negatīva ietekme uz ES nozīmes aizsargājamā biotopa *Mežainas piejūras kāpas* platību nav paredzama, jo apbūve plānota ārpus biotopa robežām. Tomēr īpaša uzmanība jāpievērš biotopa kvalitātes saglabāšanai, nepieļaujot zemsedzes pārveidošanu, eitrofikācijas slodzes palielināšanos, invazīvo sugu izplatību un veco koku ekoloģiskās nozīmes samazināšanu.

- Klimata pārmaiņu risku aspektā negatīva ietekme nav konstatēta. Perspektīvā apbūvējamā teritorija nav pakļauta prognozētajam jūras krasta erozijas riskam.

Kopumā būtiski riski nav konstatēti. Galvenie turpmāk precizējamie jautājumi ir gruntsūdeņu apsaimniekošanas pamatojums, biotopa kvalitātes saglabāšana un akustisko risinājumu detalizācija būvprojektēšanas stadijā. Šie jautājumi nav uzskatāmi par šķērslī lokālplānojuma īstenošanai, bet tiem nepieciešamas papildu darbības Lokālplānojuma īstenošanas posmā.

4. LOKĀLPLĀNOJUMA ATBILSTĪBA IAS

Lokālplānojuma risinājumu atbilstība IAS Telpiskās attīstības stratēģijai ir aprakstīta 2.2. apakšnodaļā "Teritorijas attīstības vadlīnijas saskaņā ar Ilgtspējīgas attīstības stratēģijas Telpiskās attīstības perspektīvu". Nodaļā secināts, ka **Lokālplānojuma risinājumi nav pretrunā IAS Telpiskās attīstības perspektīvai** - tiek saglabāts pašreiz Lokālplānojuma teritorijai noteiktais funkcionālais zonējums Jauktas centra apbūves teritorija, Lokālplānojuma izstrādes ietvaros izveidojot jaunu apakšzonējumu, kurā tiek šaurināts teritorijas galveno izmantošanas veidu klāsts, jauni teritorijas galvenie izmantošanas veidi netiek pievienoti, un palielināts maksimālais apbūves blīvums, pārējos apbūves parametrus saglabājot nemainīgus.

IAS Jūrmalas attīstības vīzijas un stratēģisko mērķu sasniegšanai ir izvirzītas trīs prioritātes, kuru ietvaros noteikts pasākumu kopums nosprausto mērķu sasniegšanai. Lokālplānojuma risinājumu atbilstība pasākumiem attēlota 9. tabulā.

9. tabula. IAS prioritātes un pasākumu kopums, to atbilstība Lokālplānojuma risinājumiem.

IAS prioritāte	Pasākuma kopuma Nr. un nosaukums		Lokālplānojuma risinājumu atbilstība pasākumam
Kūrorts	K1	Kūrortpilsētas statusa iegūšana un nostiprināšana	Lokālplānojums attīstības iecere paredz Lokālplānojuma teritorijā plānotajā objektā izvietot SPA centru.
	K2	Kūrortpilsētas mārketinga	-
	K3	Kūrorta objektu pudura izveide Jaunķemeros	-
	K4	Ķemeru kūrortvides veidošana	-
	K5	Kūrorta kompetences un inovāciju centra izveide (Daudzfunkcionāls dabas tūrisma centrs Ķemeros)	-
	K6	Dabas vērtību aizsardzība, kas nodrošina kūrortvides saglabāšanu	Lokālplānojuma risinājumos ir noteiktas prasības dabas vērtību saglabāšanai.
	K7	Kūrorta objektu un kūrorta pakalpojumu attīstība	Lokālplānojums attīstības iecere paredz Lokālplānojuma teritorijā plānotajā objektā izvietot SPA centru.
	K8	Pludmales attīstība	-
Jūrmalnieks	J1	Integrētas pilsētas transporta sistēmas izveide	-
	J2	Jauna tilta būvniecība pār Lielupi	-
	J3	Tranzīta samazināšana caur pilsētu	-
	J4	Publiskās telpas izcilība	Lokālplānojuma risinājumi veicina degradētas teritorijas revitalizāciju.

9. tabula. IAS prioritātes un pasākumu kopums, to atbilstība Lokālplānojuma risinājumiem.

IAS prioritāte	Pasākuma kopuma Nr. un nosaukums		Lokālplānojuma risinājumu atbilstība pasākumam
	J5	Droša pilsēta	Lokālplānojuma risinājumi veicina degradētas teritorijas revitalizāciju.
	J6	Labs mājoklis	Lokālplānojuma attīstības iecere paredz jaunas un modernas dzīvojamās telpas attīstību.
	J7	Inženiertehniskās apgādes un infrastruktūras uzlabošana	Lokālplānojuma risinājumi paredz plānotā objekta pieslēgumu inženiertehniskās apgādes tīkliem.
	J8	Iedzīvotāju veselība	-
	J9	Aktīva sabiedriskā dzīve	-
	J10	Sociāli drošas vides nodrošināšana	-
	J11	Izglītības pakalpojumu konkurētspējas paaugstināšana	-
	J12	Dzīves vides un uzņēmējdarbības vides uzlabošana Ķemeros	-
	J13	Pilsētvides uzlabošana Kauguros un Slokā	-
	J14	Sabiedrības līdzdalības uzlabošana pilsētas dzīves veidošanā un efektīvai pilsētas pārvaldei	-
	J15	Jūrmalnieka piederības sajūtas veidošana	-
Daudzveidīga uzņēmējdarbība	U1	Pilsētas sabiedriskā centra pievilcības uzlabošana	Lokālplānojuma risinājumi veicina degradētas teritorijas revitalizāciju.
	U2	Pakalpojumu klāsta paplašināšana jūras piekrastē	Lokālplānojuma risinājumi plānotajā objektā pieļauj publiski izmantojamu objektu izvietojumu.
	U3	Lielupes jahtu osta	-
	U4	Lielupes iekļaušana pilsētas atpūtas piedāvājumā	-
	U5	Inovatīvas, uz zināšanām balstītas uzņēmējdarbības veicināšana	-
	U6	Tūrisma piedāvājuma dažādošana.	-
	U7	Uzņēmumu darbība ārpus robežām	-
	U8	Daudzveidīgās uzņēmējdarbības teritoriju attīstība	-
	U9	Jūrmalnieku nodarbinātība Jūrmalas pilsētā	Lokālplānojuma risinājumi plānotajā objektā pieļauj publiski izmantojamu objektu izvietojumu, kuru apkalpošanai tiks radītas jaunas darba vietas.

Lokālplānojuma risinājumu realizācija nekavē IAS Jūrmalas attīstības vīzijas un stratēģisko mērķu sasniegšanu, tādēļ Lokālplānojuma risinājumi nav pretrunā IAS.