

Pārskats par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem lokālpārvaldības 1.0. redakcijas publiskās apspriešanas ietvaros

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
1.	1.1-39/23S-10641	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārvaldības zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
2.	1.1-39/23S-10777	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	<p>Izskatīt pieejamo lokālpārvaldības dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpārvaldības piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpārvaldības apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējuma publiskās apbūves teritorijā (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējuma ir kā Dabas un apstādījumu teritorijā (DA3).</p> <p>Zemes gabalos atrodas bijusi sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālpārvaldības paskaidrojuma rakstā atzīmēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Daļēji ņemts vērā.</p> <p>Lokālpārvaldības teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusi dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālpārvaldības teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabalā Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālpārvaldības risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālpārvaldības teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālpārvaldības grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumu daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesaistītie vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopotī koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpārvaldības projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>
			<p>Ar lokālpilnojamu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtnības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaiņa nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojamā teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnojamā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnojamā teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļaut tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļošu apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespaids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvidē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku "puduris" būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnojamā piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnojamu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidē ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeli, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnveidotāja teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnveidotāja paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaides no ielām (5.3.2. punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaide, kas ir acīmredzami nesamērīgs un pilsētas siluetam, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidei nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidei, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidei ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaides un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā "papildzīmantošanu" noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acīmredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz "Jaukta centra apbūves teritorija" (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālpilnveidotājums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz "blīva guļamrajonā" izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—"6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA " iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālpilnveidotāja izmantošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju iebildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir "Jūrmalnieks" un "Kūrortpilsēta".</p> <p>Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietelmē pilsētvidi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālpilnveidotāja piedāvājums ir vērsts uz dzīvojamu (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālpilnveidotāja būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamu kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valsts pilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precīzāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: "Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtni veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;". Kā redzams, lokālpilnveidotājums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālpilnveidotāja risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālpilnveidotāja teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>daudzdzīvokļu ēku komplekss ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālplānojuma priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu</u> un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: "<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>".</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā ietver lokālplānojuma atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālplānojumu tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi, LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3. pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālplānojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20. pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālplānojuma izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionālu apbūves blīvumu un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālplānojuma priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālplānojuma risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolatlāja.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Nemot vērā lokālplānojuma izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālplānojuma teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei,</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļuvi lokālpilnvarojuma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnvarojuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamo uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošo personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katra ēka radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodalā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: <i>"Transportlīdzekļu novietni izvietot pazemē un/vai ēkas būvobjekta 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam."</i></p>
			<p>Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsmas tīktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negadījumu risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.</p>	<p>Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tīktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve teritorijai paredzēta no Dubultu prospekta. Ņemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsmas būs mainīga.</p> <p>Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.</p>
			<p>Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklētājus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvidē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izvide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.</p>	<p>LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izveide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.).</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p>
			<p>Lai arī lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.</p>	<p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.tt.).</p> <p>Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziednīca "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālpilnvarojuma projekta pielikumā.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Ieplānotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamo un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēja ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p> <p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālplānojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p>	<p>Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402.</p> <p>Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālplānojuma projektu.</p>
			<p>Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecība pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālplānojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālplānojumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļūvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p> <p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietu (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālplānojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujot joslū). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36. pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā).</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p> <p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzētas.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālplānojuma teritoriju.</p> <p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālplānojuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p> <p>Nemot vērā, ka lokālplānojumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālplānojumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālplānojuma būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā nekļūdotīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzētas veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikuši koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13. pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālplānojuma ierosinātāja tiesisko interešu ierobežojums. Šajā gadījumā lokālplānojuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, savukārt tam nav tiesiskā palāvība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālplānojuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šīm teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālplānojumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargjoslu likuma 36. pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1. panta 13. punktu un 2. panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālplānojums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p>	<p>Izstrādājot lokālplānojumu ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmežošanas lokālplānojuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālplānojuma 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>
			<p>Izstrādājot lokālplānojumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālplānojums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālplānojuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālplānojumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzskatītajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Ņemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālpārplānojumu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālpārplānojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālpārplānojuma izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālpārplānojuma apstiprināšanu.</p> <p>Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p> <p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>
3.	1.1-39/23S-10840	21.08.2023. <i>iesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
4.	1.1-39/23S-10731	21.08.2023. <i>iesniegts pēc PA perioda</i>	<p>Esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, jo piedāvātās būves ir nesamērīgi augstas Jūrmalas apbūvei un apkārtnē esošajām ēkām. Mans īpašums atrodas ļoti tuvu šai teritorijai un līdz ar to izjutīšu būtiskus traucējumus manai ikdienai, jo palielināsies slodze ūdensvadām un kanalizācijai, kas jau tagad izjūtams samazinoties ūdens spiedienam vakara stundās, kad lielākā daļa cilvēku atrodas mājās, kā arī palielināsies cilvēku un automobiļu skaits kas pārvietosies šajā rajonā. Esmu kategoriski pret koku izciršanu piejūras zonā.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Realizējot plānoto būvniecību LP teritorijā, tiks nodrošināts objekta pieslēgums pie pilsētas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, nepieciešamības gadījumā veicot arī ārējās ūdensapgādes tīklu pārbūvi ārpus LP, atbilstoši atbildīgās institūcijas izdotajiem tehniskajiem noteikumiem.</p> <p>TIAN sadajā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p> <p>Izstrādājot lokālpārplānojumu ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālpārplānojuma teritorijā nav paredzēta.</p>
5.	1.1-39/23S-10595	17.08.2023.	Es, Jūrmalas pilsētas iedzīvotāja, esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
6.	1.1-39/23S-10713	18.08.2023.	<p>Esmu uzzinājis, ka zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā (turpmāk kopā saukti "Zemes gabali") tiek gatavots lokālpārplānojums. Esmu Jūrmalas iedzīvotāja un dzīvoju .. blakus šai teritorijai. Manā īpašumā - likumīgā valdījumā ir īpašums, kas atrodas blakus minētajai teritorijai, kam paredzēts veikt lokālpārplānojumu. Līdz ar to mani tiešā veidā skar šī darbība. Neraugoties uz to, pašvaldība nav mani vispār informējusi par lokālpārplānojuma izstrādi, tādējādi nenodrošinot pietiekamu sabiedrības iesaisti sabiedriskās apspriešanas procesā. Tas liecina par sliktas pārvaldības praksi un vērtējams kā ieinteresētība īstenot projektu, kurš skar ne tikai blakus "Zemes gabaliem" dzīvojošo intereses, bet negatīvi skar visus kūrortpilsētas iedzīvotājus, viņu intereses, pilsētas infrastruktūru, transporta kustību.</p> <p>Proti: Izskatot pieejamo lokālpārplānojuma dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpārplānojums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpārplānojuma apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Informācija par Lokālpārplānojuma [turpmāk – LP] gaitu, t.sk izstrādi, tika publicēta Jūrmalas domes mājaslapā (jurmala.lv), valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā (geolatvija.lv), kā arī vietējā informatīvajā izdevumā "Jūrmalas avīze". Uzsākot publiskās apspriedes periodu, Jūrmalas dome papildus izsūtīja privātu aicinājumu LP teritorijas tiešajiem kaimiņiem piedalīties publiskajā apspriedē un izteikt savu viedokli.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Zemes gabalos atrodas bijusī sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā atreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Lokālplānojuma teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusī dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālplānojuma teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabalā Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālplānojuma risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālplānojuma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālplānojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesaļējušies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>
			<p>Ar lokālplānojumu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerčiālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaīna nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnojumā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnojuma teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļaut tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļošu apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespāids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvīdē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku "puduris" būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnojuma piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnojumu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvīdē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvīdei ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeļus, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaugs.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnojuma paskaidrojumu rakstā noteiktās būvvlades no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvvlade, kas ir acimredzami nesamērīgs un pilsētas siluetam, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvvlade, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvvlades un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā “papildzīmāšanu” noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acimredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz “Jaukta centra apbūves teritorija” (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālplānojums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz “blīva guļamraiona” izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—“6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA ” iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālplānojuma īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju ieildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir “Jūrmalnieks” un “Kūrortpilsēta”. Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietekmē pilsētvidi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālplānojuma piedāvājums ir vērst uz dzīvojamo (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesniču operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālplānojuma būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamo kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precizāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: “Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtnējo vidi veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;”. Kā redzams, lokālplānojums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku kompleks ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālplānojuma priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam” noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm “Jūrmalnieks”, “Kūrortpilsēta” un “Daudzveidīga uzņēmējdarbība” – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunus darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam”.</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību</u>. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā “Kūrorts un konkurētspēja” ir noteikts: “<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesniču būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārtot 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>”.</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā ietver lokālplānojuma atbilstību pašvaldības ilgtspējīgās attīstības stratēģijai, ja ar lokālplānojumu tiek mainīts</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālpilnojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālpilnojumā izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionāla apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālpilnojumā priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālpilnojumā risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmaļnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālpilnojumā teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolativija.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Nemot vērā lokālpilnojumā izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālpilnojumā teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļuvi lokālpilnojumā teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnojumā teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervēta teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamo uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošā personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katrā ēkā radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojekta izstrādes posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvprojekta platības kopumu.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodaļā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.	TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: " <i>Transportlīdzekļu novietni izvietojumam un/vai ēkas būvprojekta 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam.</i> "
			Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsma tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negadījumu risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.	Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Ņemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsma būs mainīga. Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.
			Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklētājus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvidē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izveide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.	LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izveide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.). TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.
			Lai arī lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.	Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.tt.). Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziednīca "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālplānojuma projekta pielikumā.
			Iepilānotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.pantā pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamo un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēja ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama. Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālplānojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.	Nav paredzēta pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402. Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālplānojuma projektu.
			Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecību pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālplānojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā	Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves. Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālplānojumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p> <p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietas (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālplānojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujot joslū). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā).</p>	<p>esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzēta.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālplānojuma teritoriju.</p> <p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālplānojuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p> <p>Nemot vērā, ka lokālplānojumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālplānojumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālplānojuma būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā nekļūdīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzēts veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikuši koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopotī koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālplānojuma ierosinātāja tiesisko interešu ierobežojums. Šajā gadījumā lokālplānojuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, savukārt tam nav tiesiskā pajāvība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālplānojuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šim teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālplānojumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai</p>	<p>Izstrādājot lokālplānojumu ir ievērots gan Aizsargoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālplānojuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālplānojuma 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālplānojums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p> <p>Izstrādājot lokālplānojumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmerīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālplānojums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālplānojuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jauka centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālplānojumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzsāktajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>
			<p>Nemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālplānojumu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālplānojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālplānojuma izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālplānojuma apstiprināšanu.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>
7.	1.1-39/23S-10839	21.08.2023. iesniegts pēc PA perioda	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā (no 2023. gada 20. jūlija līdz 2023. gada 18. augustam) izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51 un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
8.	1.1-39/23S-10603	17.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
9.	1.1-39/23S-10607	17.08.2023.	Esmu uzzinājis, ka zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā (turpmāk kopā saukti "Zemes gabali") tiek gatavots lokālplānojums. Esmu Jūrmalas iedzīvotājs un dzīvoju .. blakus šai teritorijai. Manā īpašumā - likumīgā valdījumā ir īpašums, kas atrodas blakus minētajai teritorijai, kam paredzēts veikt lokālplānojumu. Līdz ar to mani tiešā veidā skar šī darbība. Neraugoties uz to, pašvaldība nav mani vispār informējusi par lokālplānojuma izstrādi, tādējādi nenodrošinot pietiekamu sabiedrības iesaisti	Pieņemts zināšanai. Informācija par Lokālplānojuma [turpmāk – LP] gaitu, t.sk izstrādi, tika publicēta Jūrmalas domes mājaslapā (jurmala.lv), valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā (geolatvija.lv), kā arī vietējā informatīvajā izdevumā "Jūrmalas avīze". Uzsākot publiskās

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>sabiedriskās apspriešanas procesā. Tas liecina par sliktas pārvaldības praksi un vērtējams kā ieinteresētība īstenot projektu, kurš skar ne tikai blakus "Zemes gabaliem" dzīvojošo intereses, bet negatīvi skars visus kūrortpilsētas iedzīvotājus, viņu intereses, pilsētas infrastruktūru, sporta kustību.</p> <p>Proti: Izskatot pieejamo lokāplānojuma dokumentāciju, uzskatu, ka lokāplānojums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokāplānojuma apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p>	<p>apspriedes periodu, Jūrmalas dome papildus izsūtīja privātu aicinājumu LP teritorijas tiešajiem kaimiņiem piedalīties publiskajā apspriedē un izteikt savu viedokli.</p>
			<p>Zemes gabalos atrodas bijusi sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokāplānojuma paskaidrojuma rakstā atfreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Lokāplānojuma teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusi dziednīca "Rīgas Līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokāplānojuma teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabalā Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokāplānojuma risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokāplānojuma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokāplānojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesējušies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokāplānojuma projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iezogota.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Ar lokālpārņemšanu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerčiālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salīdzinot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtnības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaīna nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpārņemšanas teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpārņemšanā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpārņemšanas teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļauti tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļoju apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanās), kopiespāids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvidē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku "puduris" būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpārņemšanas piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas silueta un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpārņemšanu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidē ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīze veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeli, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpārņemšanas teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnojumā paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaides no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaide, kas ir acīmredzami nesamērīgs un pilsētas siluetam, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā "papildizmantošanu" noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acīmredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonejumu mainīt uz "Jaukta centra apbūves teritorija" (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaides un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p> <p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz "blīva guļamrajona" izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p>
			<p>Līdz ar to lokālpilnojums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—"6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA " iekļauts punkts ar apakšpunktēm par lokālpilnojumā īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju ieildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, kā jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir "Jūrmalnieks" un "Kūrortpilsēta". Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietekmē pilsētvidi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālpilnojumā piedāvājums ir vērst uz dzīvojamā (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālpilnojumā būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamā kompleksu.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p>
			<p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precizāk formulēts kūrortpilsētas tūrisma aspekts: "Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtējo vidi veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;". Kā redzams, lokālpilnojums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku komplekss ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālpilnojumā priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>Lokālpilnojumā risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunus darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālpilnojumā teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
				<p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību</u>. Attīstības programmā, piemēram,</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: "<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>".</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālpilnojumā paskaidrojuma rakstā ietver lokālpilnojumā atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālpilnojumā tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojuma projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālpilnojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģiju, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālpilnojumā izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionālu apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālpilnojumā priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālpilnojumā risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālpilnojumā teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodamī geolattvija.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Ņemot vērā lokālpilnojumā izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālpilnojumā teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi lokālpilnojumā teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnojumā teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.
			Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamu uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošā personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katra ēka radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantošanai, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.	LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā. Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodalā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē. TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: <i>"Transportlīdzekļu novietni izvietojam pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1. stāvā līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam."</i>
			Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsma tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negatīvo risku, kas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.	Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Nemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsma būs mainīga. Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.
			Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklētājus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvidē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izveide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.	LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izveide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.). TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.
			Lai arī lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.	Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.). Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziednica "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālplānojuma projekta pielikumā.
			Iepilānotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.pantā pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamo un viesnīcas	Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402. Komentārs ir spekulatīva rakstura – nav paredzēts, kā arī netiks paredzēts ierobežot zemesgabalu Jaundubulti 1402. Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālplānojuma projektu.

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēja ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p> <p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālpilnvarojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p> <p>Lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecība pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālpilnvarojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālpilnvarojumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p> <p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietu (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālpilnvarojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujot joslū). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargoslā).</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p> <p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzētas.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālpilnvarojuma teritoriju.</p> <p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālpilnvarojuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p> <p>Nemot vērā, ka lokālpilnvarojumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālpilnvarojumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālpilnvarojuma būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā neklūdfīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzētas veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikuši koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpilnvarojuma projekta pielikumā.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālplānojuma ierosinātāja tiesisko interešu ierobežojums. Šajā gadījumā lokālplānojuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, savukārt tam nav tiesiskā pašāvība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālplānojuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šīm teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālplānojumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargosļā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargjoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālplānojums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p>	<p>Izstrādājot lokālplānojumu ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālplānojuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālplānojuma 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>
			<p>Izstrādājot lokālplānojumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālplānojums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālplānojuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālplānojumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzsāktajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>
			<p>Ņemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālplānojumu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Šī vēstule pievienojama lokālplānojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālplānojuma izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālplānojuma apstiprināšanu.</p>	
10.	1.1-39/23S-10783	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
11.	1.1-39/23S-10588	17.08.2023.	Es, .., Jūrmalas iedzīvotājs, esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402. Mana īpašumā ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis pēc adreses .., kur es un mana ģimene pastāvīgi dzīvojam. Jau šobrīd esošais augstceltnes grauzts Dubultu prospektā 51 degradē kultūrvēsturisko vidi, kā arī Jūrmalas pilsētas transporta un ceļu satiksmes infrastruktūra nav paredzēta blīvai transporta kustībai un novietošanai Dubultu - Jaundubultu mikrorajonā.	Pieņemts zināšanai. Attīstības iecere paredz esošās ēkas atjaunošanu vai pārbūvi. Ņemot vērā lokālplānojuma izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālplānojuma teritorijas nav analizēta.
12.	1.1-39/23S-10648	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PAR publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
13.	1.1-37/23S-10818	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
14.	1.1-39/23S-10632	18.08.2023.	Es, .., Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
15.	1.1-39/23S-10634	18.08.2023.	Es, .., esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
16.	1.1-39/23S-10655	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
17.	1.1-39/23S-10586	17.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotāja, .., esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402. Jūrmalas mikrorajons Jaundubulti nav paredzēts augstceltņu būvniecībai, turklāt nav ņemts vērā vides apdraudējums un jau šī brīža iebraucēju intensivitātes dēļ Jūrmalas pludmales piesārņojums. Nav saprotams, kurš atpūtnieks, potenciālais iedzīvotājs vai viesnīcu operators būtu par atpūtu, dzīvesvietu vai biznesa attīstību nesakārtotā infrastruktūrā, piesārņojumā un tik maza mikrorajona pārapspriešanā.	Pieņemts zināšanai. Balstoties uz biotopu eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Atzinums iekļauts lokālplānojuma pielikumā sadaļā. Lokālplānojuma projektam ir izstrādāts Vides pārskats un tiek veikts Stratēģiskais ietekmes uz vidi novērtējums. Lokālplānojuma risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iesniegums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.
18.	1.1-39/23S-10652	18.08.2023.	Es, ..., kā Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iesniegumi vai priekšlikumi.
19.	1.1-39/23S-10643	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iesniegumi vai priekšlikumi.
20.	1.1-39/23S-10814	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iesniegumi vai priekšlikumi.
21.	1.1-39/23S-10794	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	Es, ..., Jūrmalas iedzīvotāja un tiešā kaimiņiene ..., esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402. Papildus tam, vēlos jautāt - kā tiks risināti dažādi infrastruktūras jautājumi, piemēram, tie, kas saistīti ar rīta un vakara transporta satiksmi; kā arī kā tiks risinātas pilsētas kanalizācijas noslodzes problēmas, jo realizējot šo projektu, krasi palielināsies apkaimes iedzīvotāju un to automašīnu skaits.	Pieņemts zināšanai. Attīstības iecere paredz esošās ēkas atjaunošanu vai pārbūvi. Ņemot vērā lokālpārplānojuma izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālpārplānojuma teritorijas nav analizēta. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodalu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļuvi lokālpārplānojuma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpārplānojuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.
22.	1.1-39/23S-10679	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iesniegumi vai priekšlikumi.
23.	1.1-39/23S-10677	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402. Teritoriju sakopt vajag ! APBŪVE NE AUGSTĀK PAR 3 jiem STĀVIEM !!!	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iesniegumi vai priekšlikumi.
24.	1.1-39/23S-10617	17.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iesniegumi vai priekšlikumi.
25.	1.1-39/23S-10616	17.08.2023.	Izskatot pieejamo lokālpārplānojuma dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpārplānojums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu . Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpārplānojuma apstiprināšanu un realizāciju.	Pieņemts zināšanai.

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p>	
			<p>Zemes gabalos atrodas bijuši sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā atreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Lokālplānojuma teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijuši dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālplānojuma teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabalā Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālplānojuma risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālplānojuma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālplānojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesaļņusies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri plauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p> <p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību</p>
			<p>Ar lokālplānojumu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zālās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerčiālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaīna nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnojumā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnojuma teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļaut tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļošu apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (no novecošanās), kopiespāids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvidē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku "puduris" būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnojuma piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnojumumu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidē ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeļi, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā noteiktās būvvaldes no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvvalde, kas ir acīmredzami nesamērīgs un pilsētas siluetai, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvvaldi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvvaldi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvvalde, starp ielas sarkano līniju un būvvaldi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvvaldes un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā "papildzīmāšanu" noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acīmredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz "Jaukta centra apbūves teritorija" (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālpilnvarojums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz "blīva guļamrajonā" izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—"6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA " iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālpilnvarojuma īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju ieildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir "Jūrmalnieks" un "Kūrortpilsēta". Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietekmē pilsētvidi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālpilnvarojuma piedāvājums ir vērstas uz dzīvojamā (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālpilnvarojuma būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamā kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valsts pilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precīzāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: "Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtni veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;". Kā redzams, lokālpilnvarojums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku kompleks ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālpilnvarojuma priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālpilnvarojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālpilnvarojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodalā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver pašvaldības rīcības un</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: <i>"Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība"</i>.</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā ietver lokālplānojuma atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālplānojumu tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālplānojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālplānojuma izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionāla apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālplānojuma priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālplānojuma risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolātvija.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Nemot vērā lokālplānojuma izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālplānojuma teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>lokālplānojuma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālplānojuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamo uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošā personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katrā ēkā radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodalā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: <i>"Transportlīdzekļu novietni izvietot pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam."</i></p>
			<p>Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsma tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negatīvu risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.</p>	<p>Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Ņemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsma būs mainīga.</p> <p>Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.</p>
			<p>Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklējumu kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvīdē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izvide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.</p>	<p>LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izvide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.).</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p>
			<p>Lai arī lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.</p>	<p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.).</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziedniecības "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālplānojuma projekta pielikumā.
			<p>Ieplānotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamo un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēji ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p> <p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālplānojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p>	<p>Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402.</p> <p>Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālplānojuma projektu.</p>
			<p>Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecība pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālplānojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālplānojumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p> <p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzētas.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālplānojuma teritoriju.</p>
			<p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietu (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p>	<p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālplānojuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p>
			<p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālplānojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujošu joslu). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargjoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā).</p>	<p>Ņemot vērā, ka lokālplānojumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālplānojumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālplānojuma būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā nekļūdīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzētas veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikuši koku vizuālo</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpilnvarotāja projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālpilnvarotāja tiesisko interešu ierobežojums. Šajā gadījumā lokālpilnvarotāja ierosinātais ir brīvprātīgi ieguvus nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, savukārt tam nav tiesiskā pamatība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālpilnvarotāja apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šīm teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālpilnvarotāja, kas vērstas uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargos jāietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargjoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālpilnvarotāja ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p>	<p>Izstrādājot lokālpilnvarotāja ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālpilnvarotāja teritorijā nav paredzēta. Par lokālpilnvarotāja 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>
			<p>Izstrādājot lokālpilnvarotāja, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālpilnvarotāja ir pretējs visiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālpilnvarotāja piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamu kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālpilnvarotāja risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālpilnvarotāja teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālpilnvarotāja un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzsāktajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotājā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Nemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālpārplānojumu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālpārplānojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālpārplānojuma izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālpārplānojuma apstiprināšanu.</p>	<p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p> <p>Pieņemts zināšanai.</p>
26.	1.1-39/23S-10773	21.08.2023. Iesniegts pēc PA perioda	<p>Izskatot pieejamo lokālpārplānojuma dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpārplānojums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpārplānojuma apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p> <p>Zemes gabalos atrodas bijusī sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālpārplānojuma paskaidrojuma rakstā atreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Lokālpārplānojuma teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusī dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālpārplānojuma teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabālā Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālpārplānojuma risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālpārplānojuma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālpārplānojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesējējušies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Vīsi koki apkopotī koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpilnojumā projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>
			<p>Ar lokālpilnojumu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerčiālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtnības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaina nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojumā teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnojumā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnojauma teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļaut tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļošu apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespaids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvīdē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku “puduris” būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnojauma piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnojaumu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvīdē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvīdē ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeli, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa “3.3. PRASĪBAS APBŪVEI” papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojauma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnojauma paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaides no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaide, kas ir acimredzami nesamērīgs un pilsētas siluetam, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, ja esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaides un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā “papildizmantošanu” noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acimredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz “Jaukta centra apbūves teritorija” (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālpilnojaums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kurortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz “blīva guļamrajona” izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—“6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA ” iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālpilnojauma īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju iebildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir “Jūrmalnieks” un “Kūrortpilsēta”. Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietekmē pilsētvīdi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālpilnojauma piedāvājums ir vērsts uz dzīvojamo (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālplānojuma būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamo kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precizāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: "Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtējo vidi veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;". Kā redzams, lokālplānojums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku komplekss ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālplānojuma priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu</u> un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: "<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>".</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā ietver lokālplānojuma atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālplānojumu tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālplānojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p>	<p>Lokālplānojuma risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālplānojuma izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionāla apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālplānojuma priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolativija.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Ņemot vērā lokālplānojuma izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālplānojuma teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi lokālplānojuma teritorijai. Jaundubultu apkāmes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālplānojuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervēta teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamo uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošo personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katra ēka radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodaļā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: <i>"Transportlīdzekļu novietni izvietojot pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam."</i></p>
			<p>Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsma tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negadījumu risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina,</p>	<p>Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Ņemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsma būs mainīga.</p> <p>Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.</p>	<p>piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.</p>
			<p>Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklējumus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvīdē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izveide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.</p>	<p>LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izveide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.). TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p>
			<p>Lai arī lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.</p>	<p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.tt.). Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziedniecības "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālpilnvarojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Iepilnvarotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.pantā pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamu un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēja ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p> <p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālpilnvarojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p>	<p>Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402.</p> <p>Komentārs ir spekulatīva rakstura – nav paredzēts, kā arī netiks paredzēts ierobežot zemesgabalu Jaundubulti 1402. Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālpilnvarojuma projektu.</p>
			<p>Lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecība pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālpilnvarojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamu māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālpilnvarojumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuves un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p> <p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzētas.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālpilnvarojuma teritoriju.</p>
			<p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto</p>	<p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālpilnvarojuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>kā atpūtas un pastaigu vietas (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālplānojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujot joslai). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargjoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā).</p>	<p>Ņemot vērā, ka lokālplānojumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālplānojumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālplānojuma būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā nekļūdīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzētas veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA “LABIE KOKI eksperti” ir veikuši koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā ir fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālplānojuma ierosinātāja tiesisko interešu ierobežojums. Šajā gadījumā lokālplānojuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, savukārt tam nav tiesiskā pašāvība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālplānojuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šim teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālplānojumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargjoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālplānojums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p>	<p>Izstrādājot lokālplānojumu ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālplānojuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālplānojuma 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Izstrādājot lokālpilnvarojumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmerīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālpilnvarojums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālpilnvarojuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālpilnvarojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālpilnvarojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālpilnvarojumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzsāktajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>
			<p>Ņemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālpilnvarojumu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālpilnvarojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālpilnvarojuma izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālpilnvarojuma apstiprināšanu.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p>
27.	1.1-39/23S-10585	17.08.2023.	<p>Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnvarojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>
28.	1.1-39/23S-10573	17.08.2023.	<p>Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnvarojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p> <p>Papildus jautājumi uz kuriem vēlos saņemt atbildes/ skaidrojumus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Augstceltnes nav ierastas privātmāju apkaimē, kur vēsturiski bijušas tikai koka vasarnīcas, cik senā vēsturē tiek pētīta apbūve konkrētajā apkaimē? 2. Esošā ēka ir priežu augstumā, piedāvātā ir 2x augstāka, kādēļ nepieciešams palielināt esošo apbūves augstumu? 	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Izstrādājot LP, tiek pētīta visa pieejamā informācija (skatīt Paskaidrojuma raksta sadaļu 3.1.) 2. Paredzēts palielināt esošās ēkas augstumu par 2 stāviem. Esošajā situācijā ēka ir 10 stāvus augsta. LP teritorijas FZ nomaļņa nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve atbilstoši mūsdienu viesnīcu tehniskajām un kvalitātes prasībām faktiski nav iespējama. 3. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubulti šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>3. Esošā infrastruktūra nevar pacelt tik lielu papildus cilvēku plūsmu (UKT tīkli šobrīd knapi izpilda prasīto, trūkst autostāvietas, nav veikalu, nav ielu, kur plūst papildus ~800 automašīnām), kāds ir plāns infrastruktūras attīstībai apkaimē?</p> <p>4. Nav garantiju, ka uzbūvētā ēka būs viesnīca, kā pašvaldība nodrošināsies pret kārtējo viesnīcu, kura tiek izpārdota daļās?</p> <p>5. Blakus esošā Kurši hotel darbojas tikai 3 dienas nedēļā, nav saprotams ar ko spēs piesaistīt tūristus jaunā 5+ zvaigžņu viesnīca?</p> <p>Papildus lūdzu skaidrot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nav norādīts kas būs viesnīcas operators un kādus pakalpojumus tā sniegs, - Nav norādīts kāds no viesnīcas būs ieguvums/ piensums pilsētai, - Nav izprotams, kā viesnīca un daudzdzīvokļu māju komplekss ietilpst Jūrmalas teritoriju attīstības plānā, - Nav definēts viesnīcas numuru skaits, - Nav definēts daudzdzīvokļu māju dzīvokļu skaits un plānotais iedzīvotāju skaits, <p>- Kādēļ pēc īpašuma ar konkrētu izmantošanas veidu iegādes Jūrmalnīkiem būtu jāpiekrīt izmaiņu veikšanai? Kādēļ apbūve nevar tikt veikta esošajā apbūves intensitātē?</p>	<p>Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi lokālpilnoņuma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnoņuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p> <p>4. Balstoties uz LP TIAN, daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku funkcija drīkst sastādīt tikai līdz 49% no kopējās apbūves. Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>5. Pasūtītājs ir veicis tirgus izpēti un plāno izveidot viesnīcas kompleksu, kas ir unikāls Baltijas reģionam. Jūrmalas valsts pilsētas attīstības programmā sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: "<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecizvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>".</p> <p>-Viesnīcas operators netiks norādīts pirms līguma noslēgšanas. Ņemto vērā apstākļus, konkrētu pakalpojumu klāsts vēl nav pieejams. Paredzēts saglabāt SPA, viesnīcas, dziednīcas funkcijas. Jautājums neattiecas uz lokālpilnoņuma risinājumiem.</p> <p>-Jūrmalai iecerēta attīstība sniegs papildu darba vietas, ieņēmumus, kā arī samazinās degradēto teritoriju skaitu.</p> <p>- Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā. Lokālpilnoņuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm.</p> <p>-Precīzs viesnīcas numuru skaits būs zināms, kad tiks izstrādāts būvprojekts.</p> <p>-Precīzs viesnīcas kompleksa apartamentu (nevis dzīvokļu) skaits un plānotais viesu skaits tiks aprēķināts būvprojekta izstrādes gaitā.</p> <p>Nav iespējama esošās ēkas atjaunošana vai pārbūve, jo spēkā esošais TP paredz apbūvi 5 stāvu augstumā.</p>
29.	1.1-39/23S-10798	21.08.2023. <i>iesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnoņuma zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
30.	1.1-39/23S-10594	17.08.2023.	Es, .., Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnoņuma zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
31.	1.1-39/23S-10642	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
32.	1.1-39/23S-10803	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402. Teritoriju sakopt vajag ! APBŪVE NE AUGSTĀK PAR TRIJIEM STĀVIEM !!!	Pieņemts zināšanai. LP projekta īstenošanas ietveros paredzēts uzlabot vides kvalitāti.
33.	1.1-39/23S-10654	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
34.	1.1-39/23S-10589	17.08.2023.	Es, ..., Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
35.	1.1-39/23S-10651	18.08.2023.	Es, ..., esmu Jūrmalas iedzīvotājs, kā arī dzīvoju blakus iecerētajam projektam. Esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, tādā redakcijā kā tas izstrādāts un ierosināts. Iebilstu 1,4241 Ha platībā lokālpārplānojuma maiņai un stāvu skaita paaugstināšanai. Pārējā zemesgabala daļā, kas nav iezīmēts pielikumā un neskar Amulas ielu neskar tieši manas tiesības. Nevaru piekrist Lokālpārplānojumam iezīmētajā teritorijā manis pievienotajā, jo to uzskatu par draudu privātamam. Man pilnībā būtu pārredzams ģimenes īpašums. Un tas pat samazinātu īpašuma vērtību un citas nebūšanas, ko uzskatu par nepieņemamu un neatbalstāmu iekļaušanos privātamam. Es esmu par attīstību un vēlos, lai jaunie saimnieki rūpētos par iegādāto īpašumu un attīstītu. Šajā īpašumu daļā arī padomju laikos netika atļauts apbūvēt un saglabāta koka ēka un uz pārējās zemes daļas tenisa korti. Es domāju pie tā arī jāpieturas šajā īpašumu daļā. Atsaukties, kad šobrīd visā īpašumu daļā ir daudzstāvu apbūve nebūt nenozīmē, kad to var visu apbūvēt arī pēc esošā zonējuma. Esmu runājis ar pārējiem kaimiņiem, ja šādi tas tiktu pieņemts būtu daudz mazāka pretestība no pamatiedzīvotājiem un no apkārtējām savrupmājām.	Pieņemts zināšanai. Arhitektūras metu konkursa izvirzītajam priekšlikumam ir informatīva nozīme, un neatspoguļo plānoto apbūvi, bet gan sniedz priekšstatu, kādos veidos zemesgabals var tikt izmantots. Arhitektūras priekšlikums tiks izstrādāts būvprojekta stadijā. Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpārplānojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem, kā arī papildus noteikts, ka lokālpārplānojuma teritorijas rietumdaļā pie Amulas ielas, pārbūvējot esošu ēku, kas atrodas ārpus ieteicamās apbūves izvietojuma zonas – apbūves augstums līdz 10 metriem, maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta izbūvi.
36.	1.1-39/23S-10846	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs, esmu PRET publiskajā apspriešanā (no 2023. gada 20. jūlija līdz 2023. gada 18. augustam) izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
37.	1.1-39/23S-10678	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
38.	1.1-39/23S-10640	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
39.	1.1-39/23S-10712	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PAR publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
40.	1.1-39/23S-10671	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotāja .., esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
41.	1.1-39/23S-10637	18.08.2023.	Es, .., Jūrmalas iedzīvotāja esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai.
42.	1.1-39/23S-10630	18.08.2023.	<p>Izskatot pieejamo lokālpārplānojuma dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpārplānojums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpārplānojuma apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p> <p>Zemes gabalos atrodas bijusī sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālpārplānojuma paskaidrojuma rakstā atbilstoši formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Lokālpārplānojuma teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusī dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālpārplānojuma teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabalā Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālpārplānojuma risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālpārplānojuma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālpārplānojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesējušies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā ir fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpārplānojuma projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>
			<p>Ar lokālpilnvarojumu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienai prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīgai rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienkāršu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtnības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaina nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa “3.3. PRASĪBAS APBŪVEI” papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnvarojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnvarojumā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnojauma teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļaut tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļošu apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespaids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvīdē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku “puduris” būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnojauma piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnojaumu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvīdē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvīdei ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeli, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa “3.3. PRASĪBAS APBŪVEI” papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojauma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnojauma paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaides no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaide, kas ir acimredzami nesamērīgs un pilsētas siluetam, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaides un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā “papildizmantošanu” noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acimredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz “Jaukta centra apbūves teritorija” (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālpilnojums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz “blīva guļamrajona” izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—“6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA ” iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālpilnojauma īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju ieildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir “Jūrmalnieks” un “Kūrortpilsēta”.</p> <p>Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietekmē pilsētvīdi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>dzīvi. Lokālpilnplānojuma piedāvājums ir vērstis uz dzīvojamo (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālpilnplānojuma būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamo kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precizāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: "Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtni veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;". Kā redzams, lokālpilnplānojums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku komplekss ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālpilnplānojuma priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>Lokālpilnplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālpilnplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu</u> un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadalā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: "<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>".</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālpilnplānojuma paskaidrojuma rakstā ietver lokālpilnplānojuma atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālpilnplānojumu tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadalā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālpilnplānojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p>	<p>Lokālpilnplānojuma risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālplānojuma izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionāla apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālplānojuma priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodamī geolātijā.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Ņemot vērā lokālplānojuma izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālplānojuma teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi lokālplānojuma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālplānojuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervēta teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamu uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošo personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katra ēka radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodaļā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: <i>"Transportlīdzekļu novietni izvietojot pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam."</i></p>
			<p>Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsma tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negadījumu risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina,</p>	<p>Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Ņemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsma būs mainīga.</p> <p>Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.</p>	<p>piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.</p>
			<p>Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklējumus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvīdē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izveide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.</p>	<p>LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izveide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.). TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p>
			<p>Lai arī lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.</p>	<p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.tt.). Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziedniecības "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpēte, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālpilnvarojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Iepilnvarojumā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.pantā pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamu un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēji ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p> <p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālpilnvarojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p>	<p>Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402.</p> <p>Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālpilnvarojuma projektu.</p>
			<p>Lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecība pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālpilnvarojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālpilnvarojumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p> <p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzētas.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālpilnvarojuma teritoriju.</p>
			<p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto</p>	<p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālpilnvarojuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>kā atpūtas un pastaigu vietas (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālpārplānojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujot joslai). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā).</p>	<p>Ņemot vērā, ka lokālpārplānojumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālpārplānojumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālpārplānojuma paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālpārplānojuma būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veikams atkārtoti, nodrošinot tā nekļūdīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzētas veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA “LABIE KOKI eksperti” ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā ir fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpārplānojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālpārplānojuma ierosinātāja tiesisko interešu ierobežojums. Šajā gadījumā lokālpārplānojuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, savukārt tam nav tiesiskā pašlēmība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālpārplānojuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šim teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālpārplānojumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālpārplānojums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p>	<p>Izstrādājot lokālpārplānojumu ir ievērots gan Aizsargoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālpārplānojuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālpārplānojuma 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Izstrādājot lokālpilnvarojumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālpilnvarojums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālpilnvarojuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālpilnvarojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālpilnvarojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālpilnvarojumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzsāktajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>
43.	1.1-37/23S-10590	17.08.2023.	<p>Ņemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālpilnvarojumu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālpilnvarojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālpilnvarojuma izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālpilnvarojuma apstiprināšanu.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>
44.	1.1-39/23S-10653	18.08.2023.	<p>Izskatot pieejamo lokālpilnvarojuma dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpilnvarojums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpilnvarojuma apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p> <p>Zemes gabalos atrodas bijuši sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Lokālpilnvarojuma teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusi dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālpilnvarojuma teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā atreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>(galvenokārt zemesgabala Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālplānojuma risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālplānojuma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālplānojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesējušies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Ar lokālpilnvarojumu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtnības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaina nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa “3.3. PRASĪBAS APBŪVEI” papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnvarojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnvarojumā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnvarojuma teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļauti tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļošu apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespaids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvidē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku “puduris” būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnvarojuma piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas silueta un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnvarojumu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidei ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeļi, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa “3.3. PRASĪBAS APBŪVEI” papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnvarojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnojumā paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaides no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaide, kas ir acīmredzami nesamērīgs un pilsētas siluetam, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaides un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā “papildizmantošanu” noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acīmredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz “Jaukta centra apbūves teritorija” (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālpilnojums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz “blīva guļamrajonā” izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—“6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA ” iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālpilnojuma īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju ieildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir “Jūrmalnieks” un “Kūrortpilsēta”.</p> <p>Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietelmē pilsētvidi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālpilnojuma piedāvājums ir vērst uz dzīvojamo (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārīgi apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālpilnojuma būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamo kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precīzāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: “Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtni veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;”. Kā redzams, lokālpilnojums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku kompleks ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālpilnojuma risinājumi atbilst “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam” noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm “Jūrmalnieks”, “Kūrortpilsēta” un “Daudzveidīga uzņēmējdarbība” – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunus darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālpilnojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam”.</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālplānojuma priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu</u> un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: <i>"Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība"</i>.</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā ietver lokālplānojuma atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālplānojumu tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālplānojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālplānojuma izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionālu apbūves blīvumu un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālplānojuma priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālplānojuma risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolatlāja.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Nemot vērā lokālplānojuma izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālplānojuma teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei,</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļuvi lokālpilnplānojuma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnplānojuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamo uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošā personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katra ēka radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumu.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodalījumā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: <i>"Transportlīdzekļu novietni izvietot pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1. stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvām transportam."</i></p>
			<p>Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsmu tiks organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negatīvo risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.</p>	<p>Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiks organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Ņemot vērā ieceris būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsmas būs mainīga.</p> <p>Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.</p>
			<p>Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklētājus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvidē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izvide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.</p>	<p>LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izvide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.).</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p>
			<p>Lai arī lokālpilnplānojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.</p>	<p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.tt.).</p> <p>Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziednīca "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpēte, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālpilnplānojuma projekta pielikumā.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Ieplānotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamo un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēja ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p> <p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālpilnojamu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p>	<p>Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402.</p> <p>Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālpilnojamu projektu.</p>
			<p>Lokālpilnojamu paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecība pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālpilnojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālpilnojamā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p> <p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietu (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālpilnojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujot joslai). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargoslā).</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p> <p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzētas.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālpilnojamu teritoriju.</p> <p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālpilnojamu teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p> <p>Nemot vērā, ka lokālpilnojamā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālpilnojamā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālpilnojamu paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālpilnojamu būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā nekļūdīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzētas veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā ir fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpilnoņuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālpilnoņuma ierosinātāja tiesisko interešu ierobeņojums. Šajā gadījumā lokālpilnoņuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānoņumu, savukārt tam nav tiesiskā palāvība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobeņojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālpilnoņuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šīm teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālpilnoņumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobeņojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargjoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālpilnoņums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p>	<p>Izstrādājot lokālpilnoņumu ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmeņošana lokālpilnoņuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālpilnoņuma 1.redakciju ir saņēmti pozitīvi atzīnumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>
			<p>Izstrādājot lokālpilnoņumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānoņumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālpilnoņums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādej nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālpilnoņuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānoņumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametru. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālpilnoņuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālpilnoņuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālpilnoņumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzskātajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Ņemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālpilnojamu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālpilnojamu dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālpilnojamu izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālpilnojamu apstiprināšanu.</p>	Pieņemts zināšanai.
45.	1.1-39/23S-10889	22.08.2023. <i>lesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
46.	1.1-39/23S-10615	17.08.2023.	<p>Izskatot pieejamo lokālpilnojamu dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpilnojums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpilnojamu apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p> <p>Zemes gabalos atrodas bijusi sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālpilnojamu paskaidrojuma rakstā atreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Lokālpilnojamu teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusi dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālpilnojamu teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabālā Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālpilnojamu risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālpilnojamu teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālpilnojamu grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumu daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesaļņušies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopotī koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpilnošanas projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>
			<p>Ar lokālpilnošanu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaīna nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnošanas teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnojumā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnošanas teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļauti tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļoju apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespaids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvīdē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku "puduris" būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnojumā piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnojumā, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai ar ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>Jūrmalas pilsētvīdē ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeli, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabālā, t.sk. lokālpilnojumā teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnojumā paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaides no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaide, kas ir acimredzami nesamērīgs un pilsētas siluetam, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaides un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā "papildizmantošanu" noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acimredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz "Jauka centra apbūves teritorija" (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālpilnojums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kurortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz "blīvu guļamrajona" izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—"6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA " iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālpilnojumā īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju ieildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir "Jūrmalnieks" un "Kūrortpilsēta".</p> <p>Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietekmē pilsētvīdi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālpilnojumā piedāvājums ir vērst uz dzīvojamā (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālpilnojumā būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamā kompleksu.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālpilnojumā risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem,</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precizāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: "Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtni veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;". Kā redzams, lokālpilnojumā pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku komplekss ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālpilnojumā priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p> <p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālpilnojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālpilnojumā izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionāla apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālpilnojumā priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālpilnojumā teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu</u> un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: "<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>".</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālpilnojumā paskaidrojuma rakstā ietver lokālpilnojumā atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālpilnojumā tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p> <p>Lokālpilnojumā risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālpilnojumā teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolativija.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Ņemot vērā lokālpilnojumā izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālpilnojumā teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodalu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļuvi lokālpilnojumā teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnojumā teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamo uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošā personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katrā ēkā radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumu.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodalā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: <i>"Transportlīdzekļu novietni izvietot pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvām transportam."</i></p>
			<p>Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsmas tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negatīvo risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.</p>	<p>Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Ņemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsmas būs mainīga.</p> <p>Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepieņemt paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklējumus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvīdē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izveide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.</p>	<p>LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izveide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.). TIAN sadajā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p>
			<p>Lai arī lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.</p>	<p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.). Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziednīca "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālpilnvarojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Iepilnvarotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.pantā pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamo un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēji ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p>	<p>Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402.</p> <p>Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālpilnvarojuma projektu.</p>
			<p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālpilnvarojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p>	
			<p>Lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecību pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālpilnvarojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālpilnvarojumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p>
			<p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietas (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p>	<p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzētas.</p>
			<p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālpilnvarojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un</p>	<p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālpilnvarojuma teritoriju.</p>
				<p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālpilnvarojuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p>
				<p>Ņemot vērā, ka lokālpilnvarojumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālpilnvarojumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>krasta kāpu eroziju nepieļaujošu joslu). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā).</p>	
			<p>Lokālpārvaldības paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālpārvaldības būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā neklūdfīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzētas veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikuši koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpārvaldības projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālpārvaldības ierosinātāja tiesisko interešu ierobežojums. Šajā gadījumā lokālpārvaldības ierosinātais ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, savukārt tam nav tiesiskā pašlēmība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālpārvaldības apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šīm teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālpārvaldības, kas vērstas uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālpārvaldības ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p>	<p>Izstrādājot lokālpārvaldības ir ievērots gan Aizsargoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālpārvaldības teritorijā nav paredzēta. Par lokālpārvaldības 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>
			<p>Izstrādājot lokālpārvaldības, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālpārvaldības ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālpārvaldības piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālpārvaldības risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālpārvaldības teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>veidot funkcionālo apakšzonu "Jauka centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p> <p>Nemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālpilnojamu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālpilnojamu dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālpilnojamu izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesisku lokālpilnojamu apstiprināšanu.</p>	<p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālpilnojamu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzskatītajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>
47.	1.1-39/23S-10587	17.08.2023.	<p>Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>
48.	1.1-39/23S-10774	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	<p>Esmu iepazinies ar lokālpilnojamu projektu, piedalījusies publiskajā apspriešanā 16. augustā, un esmu pret šo projektu.</p> <p>Pamatojums: Piedāvātais lokālpilnojamu neatbilst pilsētas attīstības stratēģijai, pasliktina apkārt esošo īpašumu kvalitāti, un piedevām ir ļoti pavisai izstrādāts.</p> <p>Lokālpilnojamu projekts paredz nopietnas zemesgabala apbūves noteikumu izmaiņas, un zemesgabala lietošanas izmaiņas.</p> <p>Pašreizējie apbūves noteikumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> · maksimālais apbūves augstums – līdz 20 m; · maksimālais apbūves blīvums – 30 %; · apbūves intensitāte – 150%; · brīvā zaļā teritorija – 40%; <p>Paredzētās izmaiņas:</p> <ul style="list-style-type: none"> · maksimālais apbūves augstums – līdz 42 m; · maksimālais apbūves blīvums – 30 %; · apbūves intensitāte – 200%; · brīvā zaļā teritorija – 30%; 	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Lokālpilnojamu risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm</p> <p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienai prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Izmaiņas paredz, ka esošo zemesgabalu varēs izmantot daudzdzīvokļu māju apbūvei (11006) izmantošanas veids (ar maksimālo īpatsvaru 49%), kas šobrīd netiek atļauts.</p> <p>Piedāvātā vizualizācijā (32. attēls) redzamas astoņas 12 stāvu mājas (šobrīd tur ir viena 10 stāvu māja ar plašu pirmā stāva platību).</p> <p>Šāda iecere ir pretēja Jūrmalas attīstības stratēģijai 2010-2030 (Jūrmalas Domes 2023. gada 25. maija lēmums Nr. 190), kas paredz, ka "2030. gadā Jūrmala ir starptautiski pazīstams moderns piekrastes kūrorts un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā" un "Pilsētā ir veiksmīgi apvienota vietējo bagāto dabas resursu (mežu, plašās pludmales, minerālūdens un dziedniecisko dūņu, piejūras klimata) saudzīga izmantošana, kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšana un ekonomisko labumu gūšana no kūrorta, sporta, veselības, kultūras un konferenču tūrisma pakalpojumiem". Savā stratēģijā pilsēta vēlas "Radīt priekšnoteikumus daudzveidīgu pakalpojumu iekļaušanai pilsētas teritorijā, veicinot kūrorta objektu un nepieciešamās infrastruktūras – peldiēdas, kūrortpoliklīnikas, veselīgas ēdināšanas iestādes, kempingu teritorijas u.c. attīstību, veicināt SPA viesnīcu pakalpojumu dažādošanu, izmantojot unikālos Jūrmalas dabas dziednieciskos līdzekļus".</p> <p>Pretēji "Jūrmalas attīstības stratēģijai", kas paredz ievērojami kāpināt Jūrmalas kapacitāti kā kūrortpilsētai, lokālpāņojumā ietvertā teritorija, kas varētu tikt izmantota šī mērķa sasniegšanai, tiek nodota intensīvai daudzdzīvokļu ēku apbūvei, kas neveicina, bet gan atbaida tūristu plūsmu. Dabas resursi netiek izmantoti – pat esošo minerālūdens avotu, kas bija kādreiz slavens, jo viesnīcai "Rīgas līcis" bija dziedniecības statuss, paredzēts tamponēt. Šāda intensīva dzīvojamo ēku apbūve samazina pilsētas viesu iespējas un patiku izmantot Jūrmalas dabas bagātības.</p> <p>Projekts ir izstrādāts ārkārtīgi pavis – lai gan atsaucas uz "starptautisku konkursu" un vairākiem piedāvājumiem, piedāvātā uzvarētāja piedāvājuma vizualizācija ir arhitektoniska blamāža, kas nemaz neiederas pilsētas kopējā ansamblī. Par pavisību liecina arī projekta autoru apgalvojums "6. RISINĀJUMU ATBILSTĪBA JŪRMALAS ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒĢIJAI - Lokālpilna risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajām prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība", revitalizējot viesnīcas kompleksu un dažādojot tās funkcijas, kā arī uzlabojot publisko ārtelpu, kas būs brīvi pieejama gan pilsētas iedzīvotājiem, gan tās viesiem. Stratēģijā noteiktā Jūrmalas pilsētas stiprā puse – dabas ainava ar jūru kāpu priedēm un pludmali – ņemta vērā izstrādājot un izvērtējot arhitektūras metu konkursa priekšlikumus, un vērsot pastiprinātu uzmanību dabas vērtību saglabāšanai lokālpilna teritorijā", kas pilnībā ir pretrunā ar piedāvātajām izmaiņām, nepieminot milzīgo slodzi videi, apkārtējiem īpašumiem paredzētās intensīvās daudzdzīvokļu namu apbūves dēļ.</p> <p>Par lokālpilnojamā projekta pavisību liecina arī tas, ka projekts nenosaka "PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI" (3.5. punkts paskaidrojuma rakstā), lai gan, īstenojot šo projektu, būtu ievērojami palielināts iedzīvotāju blīvums, kas nozīmētu arī slodzi uz kāpu zonu un esošās transporta infrastruktūras ievērojamo palielinājumu, kas netiek ne analizēts, ne skatīts.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p> <p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojamā teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālpilnojamā risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālpilnojamā teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Tiek izskatīta iespēja minerālūdens urbama sakārtošanai un turpmākai izmantošanai, ja tas tehniski būs iespējams, bet dzeramais ūdens objektam tiks nodrošināts no pilsētas centralizētās ūdensapgādes, ņemot vērā normatīvo aktu prasības. Ģeo. izpēte paredzēta būvprojekta stadijā. Negatīva vērtējuma gadījumā, urbumu paredzēts tamponēt.</p> <p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā. Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidei ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Visuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeļi, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Sabiedriskajā apspriedē, kas notika 16. augustā pilsētas domes telpās, attīstītājs nevarēja atbildēt uz jautājumiem par to, kā redz viesnīcas pakalpojuma attīstību, bet daudzdzīvokļu namu būvniecību pamatoja ar nepieciešamību segt viesnīcas infrastruktūras izmaksas. Tas neliecina par pārdomātu pieeju un izpratni par uzņēmējdarbību tūrismā, jo attīstītājs pieņem, ka viesnīca nebūs rentabla, un to uzturēs daudzdzīvokļu namu īre vai pārdošana. Tas neliecina par nopietnu tūrisma uzņēmējdarbības pieeju un kompetenci.</p> <p>Attīstītājiem savā uzņēmējdarbībā ir jāreķinās ar esošo teritorijas plānošanu, kas garantē arī apkārtējiem īpašniekiem un iedzīvotājiem noteiktu dzīves vides kvalitāti. Ja gadījumā attīstītājs vēlas nopietnas teritorijas plānojuma izmaiņas, tad svarīgākais jautājums: kāds no tā ir labums pilsētai un iedzīvotājiem? Šajā projektā labums nav redzams, tikai situācijas pasliktināšanās. Tas ir pretrunā ar teritorijas attīstības plānošanas būtību.</p> <p>Teritorijas attīstības plānošanu regulē Teritorijas attīstības plānošanas likums (TAP likums), kura mērķis ir panākt, ka "teritorijas attīstība tiek plānota tā, lai varētu paaugstināt dzīves vides kvalitāti, ilgtspējīgi, efektīvi un racionāli izmantot teritoriju un citus resursus, kā arī mērķtiecīgi un līdzsvaroti attīstīt ekonomiku".</p> <p>TAP likums paredz, ka "Lokālpilnošanu vietējā pašvaldība izstrādā pēc savas iniciatīvas un izmanto pamatu turpmākai plānošanai, kā arī būvprojektēšanai. Lokālpilnojumā var detalizēt vietējās pašvaldības teritorijas plānošanu. Pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās lokālpilnojumā var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānošanu, ciktāl lokālpilnojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju, izņemot gadījumu, kad lokālpilnojums izstrādāts tikai valsts aizsardzības vajadzībām".</p> <p>Šajā gadījumā ar lokālpilnošanu palīdzību pēc privāta attīstītāja iniciatīvas pašvaldība vēlas ievērojami mainīt teritorijas plānošanu (teritorijas izmantošanas veidu), kas ir pretrunā ar pilsētas attīstības stratēģiju, turklāt, ievērojami palielinot slodzi uz vidi, un pasliktinot citu, tuvumā esošo īpašumu iedzīvotāju dzīves kvalitāti.</p> <p>Priekšlikums:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Noraidīt izstrādāto projektu · Izstrādāt jaunu lokālpilnošanu, lai atļautu esošajai ēkai paturēt 10 stāvus (bet izslēdzot jaunu daudzstāvu ēku celtniecību, kam augstums pārsniegtu 20 m). 	<p>Ņemot vērā lokālpilnošanu izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālpilnošanu teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļuvi lokālpilnošanu teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnošanu teritorijas) Jaundubultu tiltu izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p> <p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz "bīva gulamrajona" izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Jūrmalai ieceres attīstība sniegs papildu darba vietas, ieņēmumus, kā arī samazinās degradēto teritoriju skaitu.</p>
49.	1.1-39/23S-10592	17.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnošanu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
50.	1.1-39/23S-10605	17.08.2023.	Es, ..., esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnošanu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
51.	1.1-39/23S-10659	18.08.2023.	Es, ..., kā Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnošanu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
52.	1.1-39/23S-10596	17.08.2023.	Es, ..., Jūrmalas iedzīvotāja, esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnošanu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Jūrmalas pilsētvidei ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeli, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus. Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnveiduma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi lokālpilnveiduma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnveiduma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
53.	1.1-39/23S-10896	22.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnveiduma zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
54.	1.1-39/23S-10647	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnveiduma zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
55.	1.1-39/23S-10644	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnveiduma zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai.
56.	1.1-39/23S-10626	18.08.2023.	<p>Izskatot pieejamo lokālpilnveiduma dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpilnveidums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpilnveiduma apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p> <p>Zemes gabalos atrodas bijuši sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālpilnveiduma paskaidrojuma rakstā atreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Lokālpilnveiduma teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijuši dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālpilnveiduma teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabalā Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālpilnveiduma risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālpilnveiduma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālplānojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesējušies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri plauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>
			<p>Ar lokālplānojumu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaina nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labūtibas un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnveidotājuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnveidotājuma paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauts 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnveidotājuma teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļaut tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļoju apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespaids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvidē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku "puduris" būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnveidotājuma piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnveidotājumu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acīmredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidēi ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeļus, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnveidotājuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnveidotājuma paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaides no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaide, kas ir acīmredzami nesamērīgs un pilsētas siluetai, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaižu nosaukumus un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā "papildzīmantošanu" noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acīmredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz "Jaukta centra apbūves teritorija" (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz "būvju guļamrajona" izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—"6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA " iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālpilnveidotājuma īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju iebildumus un bažas par daudzstāvu</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Līdz ar to lokālplānojums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir "Jūrmalnieks" un "Kūrortpilsēta".</p> <p>Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietekmē pilsētvidi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālplānojuma piedāvājums ir vērsti uz dzīvojamo (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālplānojuma būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamo kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precīzāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: "Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtni veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;". Kā redzams, lokālplānojums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku komplekss ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālplānojuma priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību</u>. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: "<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>".</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā ietver lokālplānojuma atbilstību pašvaldības ilgtspējīgās attīstības stratēģijai, ja ar lokālplānojumu tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālpilnojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālpilnojumā izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionāla apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālpilnojumā priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālpilnojumā risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunus darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālpilnojumā teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolattvija.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Nemot vērā lokālpilnojumā izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālpilnojumā teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunus maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļuvi lokālpilnojumā teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasī, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnojumā teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojumā paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamu uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošā personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katrā ēkā radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskatot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodaļā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: "Transportlīdzekļu novietni izvietot pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietni izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošo teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvām transportam."</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsma tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negadījumu risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.</p>	<p>Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Ņemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsma būs mainīga.</p> <p>Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.</p>
			<p>Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklētājus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvidē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izvide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.</p>	<p>LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izvide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.).</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p>
			<p>Lai arī lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.</p>	<p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.tt.).</p> <p>Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziednica "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālpilnvarojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Iepilnnotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamo un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēja ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p> <p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālpilnvarojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p>	<p>Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402.</p> <p>Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālpilnvarojuma projektu.</p>
			<p>Lokālpilnvarojuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecība pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālpilnvarojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālpilnvarojumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrismu vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p> <p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunās būves teritorijā netiek paredzētas.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālpilnvarojuma teritoriju.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietu (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālplānojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujošu joslu). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā).</p>	<p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu “aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai.” Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālplānojuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p> <p>Ņemot vērā, ka lokālplānojumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālplānojumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālplānojuma būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā neklūdfīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzēts veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA “LABIE KOKI eksperti” ir veikuši koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālplānojuma ierosinātāja tiesisko interešu ierobežojums. Šajā gadījumā lokālplānojuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, savukārt tam nav tiesiskā pajāvība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālplānojuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šim teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālplānojumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargjoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt</p>	<p>Izstrādājot lokālplānojumu ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālplānojuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālplānojuma 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālpārplānojums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p> <p>Izstrādājot lokālpārplānojumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālpārplānojums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālpārplānojuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālpārplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālpārplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālpārplānojumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzskatītajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>
57.	1.1-39/23S-10638	18.08.2023.	<p>Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālpārplānojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālpārplānojuma izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālpārplānojuma apstiprināšanu.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>
58.	1.1-39/23S-10597	17.08.2023.	<p>Es, .., Jūrmalā deklarēta iedzīvotāja, esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p> <p>Mani iebildumi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Augstceltnes nav ierastas privātmāju apkaimē, kur vēsturiski bijušas tikai koka vasarnīcas, 2) Esošā ēka ir prieku augstumā, piedāvātā ir 2x augstāka; 	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>1) Izstrādājot LP, tiek pēģināta visa pieejamā informācija (skatīt Paskaidrojuma raksta sadaļu 3.1.). Ņemot vērā teritorijas iepriekšēju izpēti un esošo situāciju, ir nolēmts saglabāt un pārbūvēt esošo viesnīcas ēku, kas būvēta 20. gs 70. gados, nosakot to, kā vēstures references posmu, kas ņemts attīstības ieceres pamatā.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>3) Esošā infrastruktūra nav piemērota tik lielai papildus cilvēku plūsmai (UKT tīkli šobrīd knapi izpilda prasīto, trūkst autostāvietas, nav veikalu, nav ielu, kur plūst papildus ~800 automašīnām);</p> <p>4) Nav garantiju, ka uzbūvētā ēka būs viesnīca;</p> <p>5) Blakus esošais Kurši hotel darbojas tikai 3 dienas nedēļā, nav saprotams ar ko spēs piesaistīt tūristus jaunā 5+ zvaigžņu viesnīca;</p> <p>6) Nav norādīts kas būs viesnīcas operators un kādus pakalpojumus tā sniegs;</p> <p>7) Nav norādīts kāds no viesnīcas būs ieguvums/ piensums pilsētai un iedzīvotājiem;</p> <p>8) Nav izprotams, kā viesnīca un daudzdzīvokļu māju komplekss ietilpst Jūrmalas teritoriju attīstības plānā;</p> <p>9) Nav definēts viesnīcas numuru skaits;</p>	<p>2) Paredzēts palielināt esošās ēkas augstumu par 2 stāviem jeb 7m. Esošajā situācijā ēka ir 10 stāvus augsta. LP teritorijas FZ nomaīņa nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve atbilstoši mūsdienu viesnīcu tehniskajām un kvalitātes prasībām faktiski nav iespējama.</p> <p>3) Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi lokālpilnojumā teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnojumā teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p> <p>4) Balstoties uz LP TIAN, daudzdzīvokļu ēkas drīkst sastādīt tikai līdz 49% no kopējās apbūves. Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>5) Pasūtītājs ir veicis tirgus izpēti un plāno izveidot viesnīcas kompleksu, kas ir unikāls Baltijas reģionam. Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: "<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecizvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>".</p> <p>6) Viesnīcas operators netiks norādīts pirms līguma noslēgšanas. Ņemto vērā apstākļus, konkrētu pakalpojumu klāsts nav pieejams. Paredzēts saglabāt SPA, viesnīcas, dziedniecības funkcijas. Jautājums neattiecas uz lokālpilnojumā risinājumiem.</p> <p>7) Jūrmalai ieceres attīstība sniegs papildu darba vietas, ieņēmumus, kā arī samazinās degradēto teritoriju skaitu.</p> <p>8) Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā. Lokālpilnojumā risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			10) Nav definēts daudzdzīvokļu māju dzīvokļu skaits un plānotais iedzīvotāju skaits.	9) Precīzs viesnīcas numuru skaits būs zināms, kad tiks izstrādāts būvprojekts. 10) Precīzs viesnīcas kompleksa apartamentu (nevis dzīvokļu) skaits un plānotais viesu skaits tiks aprēķināts būvprojekta izstrādes gaitā.
59.	1.1-39/23S-10743	21.08.2023. <i>iesniegts pēc PA perioda</i>	<p>Izskatot pieejamo lokālplānojuma dokumentāciju, uzskatu, ka lokālplānojums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālplānojuma apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p> <p>Zemes gabalos atrodas bijusī sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā atreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Lokālplānojuma teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusī dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālplānojuma teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabala Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālplānojuma risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālplānojuma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālplānojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesaļņies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri plauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>
			<p>Ar lokālpilnvarojumu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīgai rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtnības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaīņa nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnvarojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnvarojumā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusē – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izbota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnvarojuma teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļaut tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļoju apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespaids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvidē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku "puduris" būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnvarojuma piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnvarojumu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidēi ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeli, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa “3.3. PRASĪBAS APBŪVEI” papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnveidotajā teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnveidotāja paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaides no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaide, kas ir acīmredzami nesamērīgs un pilsētas siluetai, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidei nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidei, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidei ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaides un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā “papildzīmāšanu” noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acīmredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz “Jaukta centra apbūves teritorija” (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālpilnveidotājā pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvērs liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz “bīva guļamrajonā” izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—“6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA ” iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālpilnveidotāja īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju ieildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir “Jūrmalnieks” un “Kūrortpilsēta”.</p> <p>Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietekmē pilsētvidi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālpilnveidotāja piedāvājums ir vērst uz dzīvojamo (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālpilnveidotāja būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamo kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precīzāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: “Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtni veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs.”. Kā redzams, lokālpilnveidotājā pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku komplekss ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālpilnveidotāja risinājumi atbilst “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam” noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm “Jūrmalnieks”, “Kūrortpilsēta” un “Daudzveidīga uzņēmējdarbība” – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālpilnveidotāja teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodalā “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam”.</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālpilnojumā priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu</u> un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: <i>"Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība"</i>.</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālpilnojumā paskaidrojuma rakstā ietver lokālpilnojumā atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālpilnojumā tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojuma projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālpilnojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālpilnojumā izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionāla apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālpilnojumā priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālpilnojumā risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālpilnojumā teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtnējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolativija.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Ņemot vērā lokālpilnojumā izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālpilnojumā teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi lokālpilnplānojuma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālpilnplānojuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamu uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošā personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katra ēka radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodalā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: <i>"Transportlīdzekļu novietni izvietot pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam."</i></p>
			<p>Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsmas tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisītu negadījumu risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.</p>	<p>Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Ņemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsmas būs mainīga.</p> <p>Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.</p>
			<p>Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklētājus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvidē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izveide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.</p>	<p>LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izveide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.).</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p>
			<p>Lai arī lokālpilnplānojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.</p>	<p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.tt.).</p> <p>Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziednica "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālpilnplānojuma projekta pielikumā.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Ieplānotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamo un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēja ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p> <p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālpilnojamu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p>	<p>Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402.</p> <p>Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālpilnojamu projektu.</p>
			<p>Lokālpilnojamu paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecība pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālpilnojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālpilnojamā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p> <p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietu (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālpilnojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujot joslai). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargoslā).</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p> <p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzētas.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālpilnojamu teritoriju.</p> <p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālpilnojamu teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p> <p>Nemot vērā, ka lokālpilnojamā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālpilnojamā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālpilnojamu paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālpilnojamu būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā nekļūdīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzētas veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā ir fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpilnoņuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālpilnoņuma ierosinātāja tiesisko interešu ierobeņojums. Šajā gadījumā lokālpilnoņuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānoņumu, savukārt tam nav tiesiskā palāvēība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobeņojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālpilnoņuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šīm teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālpilnoņumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobeņojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargjoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālpilnoņums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p>	<p>Izstrādājot lokālpilnoņumu ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmeņošana lokālpilnoņuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālpilnoņuma 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzīnumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>
			<p>Izstrādājot lokālpilnoņumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānoņumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālpilnoņums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādejā nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālpilnoņuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānoņumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālpilnoņuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālpilnoņuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālpilnoņumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzskatītajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Ņemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālpilnojamu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālpilnojamu dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālpilnojamu izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālpilnojamu apstiprināšanu.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p>
60.	1.1-37/23S-10730 <i>Juridiska pers.</i>	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	<p>Latvijas veselības tūrisma klasteris (turpmāk tekstā – Klasteris) ir iepazinies ar lokālpilnojamu Dubultu prospektā 51 un Jaundubulti 1402.</p> <p>Pēc lokālpilnojamu nav skaidrs, kāda veida pakalpojumi tiks sniegti 5 zvaigžņu viesnīcā, un tam veidoto telpu izkārtojums.</p> <p>Bez kūrorta ārstniecības mērķiem un tam atvēlētu telpu izvietojumu vēsturiskajā kūrorta ārstniecības ēkā nav pieļaujama tīk kardināla apbūves palielināšana. Tam nav absolūti nekāda racionāla iemesla, kā uzņēmējdarbības objektam esošā izpildījumā.</p> <p>Pēc esošā arhitektoniskā piedāvājumu var skaidri redzēt, ka šeit nav paredzēta viesnīca, bet gan dzīvokļi/apartamenti.</p> <p>Esošais "Rīgas līcis" vēsturiski izvietots perfektā vietā 5 medicīniskā spa kūrorta ārstniecības iestādes objekta izbūvē, pēc kura ir ārkārtīgi liels pieprasījums un tukša niša uzņēmējdarbībai Latvijā, izmantojot arī dabas dziednieciskos resursus, kas atrodas teritorijā. Jūrmalā un Latvijā ir maz tādu vietu, līdz ar to izbūvējot šeit dzīvokļus, tas būs pretrunā ar Jūrmalas kā kūrortpilsētas stratēģisko attīstību un virzību neatgriezeniskā virzienā.</p> <p>Nepamatoti palielināts augstums līdz 12 stāviem. Tiek palielināts augstums virs priekšējā augstuma 2x, kas būtiski mainīs kūrortpilsētas vizuālo estētisko arhitektonisko tēlu, kas sekojot tendencēm arī ir ļoti būtisks veselības kūrortpilsētu attīstībā un viesu piesaistē. Mūsdienās liela uzmanība tiek pievērsta arī arhitektūras formu ietekmei uz cilvēku labsajūtu, esošie objekti rada depresīvu un smagnēju ietekmi uz teritoriju un vidi.</p> <p>Esošajā lokālpilnojamā nav norādīts kāds ir viesnīcas apjoms, numuri, potenciālā kapacitāte, sniegtie pakalpojumi, telpu izkārtojums, tas viss rada lielas un pamatotas bažas, ka šeit tiks celti dzīvokļi.</p> <p>Esam PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Ņemto vērā apstākļus, konkrētu pakalpojumu klāsts nav pieejams. Paredzēts saglabāt SPA, viesnīcas, dziedniecības funkcijas.</p> <p>Attīstības iecere paredz saglabāt dziedniecības funkcijas.</p> <p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā. Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK. Paskaidrojuma raksts tiks papildināts arī citām AK, kas sniedz plašāku ieskatu iespējamā apbūves attīstībā, piemērojot LP noteiktos apbūves parametrus.</p> <p>Paredzēts palielināt esošās ēkas augstumu par 2 stāviem jeb 7m. Esošajā situācijā ēka ir 10 stāvu augsta.</p> <p>Precīzs viesnīcas numuru skaits, dzīvokļu skaits un plānotais iedzīvotāju skaits tiks aprēķināts būvprojekta izstrādes gaitā.</p>
61.	1.1-39/23S-10844	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	<p>Es, Jūrmalas iedzīvotāja .. esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>
62.	1.1-39/23S-10799	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	<p>Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Es vēlos izteikt savus iebildumus un bažas attiecībā uz plānoto jauno viesnīcu izveidi Jūrmalā. Manuprāt, šāda viesnīcas izveide varētu radīt daudzas negatīvas sekas un pretrunas ar esošo vides un kultūras kontekstu.</p> <p>Šeit ir daži no svarīgākajiem iebildumiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pilsētvide un apkārtnē: Privātmāju apkaimē, kur dominējušas koka vasarnīcas, augstceltnes nav ierastas un tās varētu izjaukt tradicionālo vides izjūtu un kultūras vērtības. Tas varētu radīt pretrunas ar pilsētas identitāti un cilvēku saikni ar vēsturi. 2. Ēka un tās augstums: Plānotā viesnīca ir ievērojami augstāka nekā esošā ēka, pārsniedzot pat apkārtnes augstumu. Tas varētu būtiski ietekmēt vizuālo ainavu un sabiedrības priekšstatu par vietu. 3. Infrastruktūra un cilvēku plūsma: Esošā infrastruktūra nav piemērota tik lielai cilvēku plūsmai. Nepietiekama autostāvvietu pieejamība, inženiertehnisko komunikāciju resursu nodrošinājums varētu radīt problēmas gan jaunajiem iedzīvotājiem, gan esošajiem. 4. Neskaidrības par projektu: Nav pietiekami skaidrs, vai būvējamā ēka patiešām būs viesnīca. Projekta nepilnīgums un neskaidrība var radīt nevajadzīgas spekulācijas un apdraudēt pilsētas plānošanas kvalitāti. 5. Tūrisma pievilcība: netālu esošais Kurši Hotel darbojas ierobežoti (dažas dienas nedēļā – nesezonā), un ir jautājumi par to, kā jaunā 5+ zvaigžņu viesnīca spēs piesaistīt tūristus, it īpaši ņemot vērā esošo tūrisma plūsmu un ģeopolitisko situāciju. 6. Neskaidrības par projektu: Nav pietiekami skaidrs, vai būvējamā ēka patiešām būs viesnīca. Projekta nepilnīgums un neskaidrība var radīt nevajadzīgas spekulācijas un apdraudēt pilsētas plānošanas kvalitāti ilgtermiņā. 7. Informācijas trūkums: Nav skaidrs, kurš būs viesnīcas operators un kādus konkrētus pakalpojumus tā sniegs. Nav arī norādīts, kāda būs viesnīcas ieguvuma vai piensuma pilsētai no šādas investīcijas. 8. Iedzīvotāju līdzdalība un piekrišana: Nav skaidrs, kāpēc Jūrmalniekiem būtu jāpiekrīt šādam projektam, un kāpēc apbūve nevarētu tikt veikta esošajā apbūves intensitātē, ņemot vērā esošo iedzīvotāju veltību un vides saglabāšanas faktorus. <p>Ņemot vērā visus augstāk minētos iebildumus, aicinu pārvērtēt projektu. Svarīgi ir saglabāt pilsētas un vides harmoniju, ievērojot iedzīvotāju vēlmes un nodrošinot ilgtspējīgu attīstību.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Izstrādājot LP, tiek pētīta visa pieejamā informācija saistībā ar apkaimes, īpaši lokālplānojuma teritorijas attīstību, kultūras vērtībām un vēsturi. Secinājumi par minētajām tēmām aprakstīti lokālplānojuma projekta paskaidrojuma rakstā. 2. Paredzēts palielināt esošās ēkas augstumu par 2 stāviem. Esošajā situācijā ēka ir 10 stāvus augsta. Projekta ietvaros sertificēts ainavu arhitekts veica vizuālās ietekmes analīzi, ar kuru var iepazīties lokālplānojuma pielikumos. 3. Balstoties uz LP TIAN, daudzdzīvokļu ēkas drīkst sastādīt tikai līdz 49% no kopējās apbūves. LP izstrādāts atbilstoši pašvaldības izsniegtajam darba uzdevumam, kurā nav iekļauta prasība papildus veikt transporta plūsmu izpēti. 4. LP ierosināts, lai radītu priekšnosacījumus 5 zvaigžņu viesnīcas izveidei. Teritorijā plānota viesnīca, SPA, peldbaseins, gastronomiskās un pasākumu funkcijas nodrošināšana, jauna dzīvojamā zona ar parkam līdzīgu atmosfēru un dažādām āra aktivitāšu zonām (piemēram, tenisa korti). Kompleksu pilnībā pārvaldīs starptautisks luksusa viesmīlības zīmols. Attīstītāju interesēs ir primāri attīstīt viesnīcu un tā kompleksu. 5. Pasūtītājs ir veicis tirgus izpēti un plāno izveidot viesnīcas kompleksu, kas ir unikāls Baltijas reģionam. LP paredz jauna tipa viesnīcu, kādas Latvijā nav, tādēļ precīzi dati par to piepildījumu nav. 6. LP ierosināts, lai radītu priekšnosacījumus 5 zvaigžņu viesnīcas izveidei. 7. Viesnīcas operators netiks norādīts pirms līguma noslēgšanas. Nemto vērā apstākļus, konkrētu pakalpojumu klāsts nav pieejams. Paredzēts saglabāt SPA, viesnīcas, dziednīcas funkcijas. <p>Jūrmalai ieceres attīstība sniegs papildu darba vietas, ieņēmumus, kā arī samazinās degradēto teritoriju skaitu.</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Projekta iecere paredz attīstīt viesnīcas kompleksu ar apartamentiem un daudzdzīvokļu ēkām. Funkcionālā zona P47 neparedz DzD funkciju, kā rezultātā neatbilst iecerei. Atsaucoties uz Jūrmalas TP TIAN, P47 apbūves parametri nosaka apbūves augstumu 20m jeb 5 stāvi, maksimālo apbūves blīvumu 30% apmērā, intensitāti 150% un brīvo zaļo teritoriju – 40%, kas neatbilst reālajai situācijai dabā un liedz viesnīcas pārbūvi un attīstību.
63.	1.1-39/23S-10785	21.08.2023. Iesniegts pēc PA perioda	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojuma zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pienemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
64.	1.1-39/23S-10721	21.08.2023. Iesniegts pēc PA perioda	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojuma zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pienemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
65.	1.1-39/23S-10807	21.08.2023. Iesniegts pēc PA perioda	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojuma zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	<p>Pienemts zināšanai.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Izstrādājot LP, tiek pētīta visa pieejamā informācija saistībā ar apkaimes, īpaši lokālplānojuma teritorijas attīstību, kultūras vērtībām un vēsturi. Secinājumi par minētajām tēmām aprakstīti lokālplānojuma projekta paskaidrojuma rakstā.

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Es vēlos izteikt savus iebildumus un bažas attiecībā uz plānoto jauno viesnīcu izveidi Jūrmalā. Manuprāt, šāda viesnīcas izveide varētu radīt daudzas negatīvas sekas un pretrunas ar esošo vides un kultūras kontekstu.</p> <p>Šeit ir daži no svarīgākajiem iebildumiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> Pilsētvide un apkārtnē: Privātmāju apkaimē, kur dominējušas koka vasarnīcas, augstceltnes nav ierastas un tās varētu izjaukt tradicionālo vides izjūtu un kultūras vērtības. Tas varētu radīt pretrunas ar pilsētas identitāti un cilvēku saikni ar vēsturi. Ēka un tās augstums: Plānotā viesnīca ir ievērojami augstāka nekā esošā ēka, pārsniedzot pat apkārtnes augstumu. Tas varētu būtiski ietekmēt vizuālo ainavu un sabiedrības priekšstatu par vietu. Infrastruktūra un cilvēku plūsma: Esošā infrastruktūra nav piemērota tik lielai cilvēku plūsmai. Nepietiekama autostāvvietu pieejamība, inženiertehnisko komunikāciju resursu nodrošinājums varētu radīt problēmas gan jaunajiem iedzīvotājiem, gan esošajiem. Neskaidrības par projektu: Nav pietiekami skaidrs, vai būvējamā ēka patiešām būs viesnīca. Projekta nepilnīgums un neskaidrība var radīt nevajadzīgas spekulācijas un apdraudēt pilsētas plānošanas kvalitāti. Tūrisma pievilcība: netālu esošais Kurši Hotel darbojas ierobežoti (dažas dienas nedēļā – nesezonā), un ir jautājumi par to, kā jaunā 5+ zvaigžņu viesnīca spēs piesaistīt tūristus, it īpaši ņemot vērā esošo tūrisma plūsmu un ģeopolitisko situāciju. Neskaidrības par projektu: Nav pietiekami skaidrs, vai būvējamā ēka patiešām būs viesnīca. Projekta nepilnīgums un neskaidrība var radīt nevajadzīgas spekulācijas un apdraudēt pilsētas plānošanas kvalitāti ilgtermiņā. Informācijas trūkums: Nav skaidrs, kurš būs viesnīcas operators un kādus konkrētus pakalpojumus tā sniegs. Nav arī norādīts, kāda būs viesnīcas ieguvuma vai piensuma pilsētai no šādas investīcijas. Iedzīvotāju līdzdalība un piekrišana: Nav skaidrs, kāpēc Jūrmalniekiem būtu jāpiekrīt šādam projektam, un kāpēc apbūve nevarētu tikt veikta esošajā apbūves intensitātē, ņemot vērā esošo iedzīvotāju veltību un vides saglabāšanas faktoros. <p>Ņemot vērā visus augstāk minētos iebildumus, aicinu pārvērtēt projektu. Svarīgi ir saglabāt pilsētas un vides harmoniju, ievērojot iedzīvotāju vēlmes un nodrošinot ilgspejīgu attīstību.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Paredzēts palielināt esošās ēkas augstumu par 2 stāviem. Esošajā situācijā ēka ir 10 stāvus augsta. Projekta ietvaros sertificēts ainavu arhitekts veica vizuālās ietekmes analīzi, ar kuru var iepazīties lokālpilnvarotāju pielikumos. Balstoties uz LP TIAN, daudzdzīvokļu ēkas drīkst sastādīt tikai līdz 49% no kopējās apbūves. LP izstrādāts atbilstoši pašvaldības izsniegtajam darba uzdevumam, kurā nav iekļauta prasība papildus veikt transporta plūsmu izpēti. LP ierosināts, lai radītu priekšnosacījumus 5 zvaigžņu viesnīcas izveidei. Teritorijā plānota viesnīca, SPA, peldbaseins, gastronomiskās un pasākumu funkcijas nodrošināšana, jauna dzīvojamā zona ar parkam līdzīgu atmosfēru un dažādām āra aktivitāšu zonām (piemēram, tenisa korti). Kompleksu pilnībā pārvaldīs starptautisks luksusa viesmīlības zīmols. Attīstītāju interesēs ir primāri attīstīt viesnīcu un tā kompleksu. Pasūtītājs ir veicis tirgus izpēti un plāno izveidot viesnīcas kompleksu, kas ir unikāls Baltijas reģionam. LP paredz jauna tipa viesnīcu, kādas Latvijā nav, tādēļ precīzi dati par to piepildījumu nav. LP ierosināts, lai radītu priekšnosacījumus 5 zvaigžņu viesnīcas izveidei. Viesnīcas operators netiks norādīts pirms līguma noslēgšanas. Ņemto vērā apstākļus, konkrētu pakalpojumu klāsts nav pieejams. Paredzēts saglabāt SPA, viesnīcas, dziedniecības funkcijas. <p>Jūrmalai ieceres attīstība sniegs papildu darba vietas, ieņēmumus, kā arī samazinās degradēto teritoriju skaitu.</p> <ol style="list-style-type: none"> Projekta iecere paredz attīstīt viesnīcas kompleksu ar apartamentiem un daudzdzīvokļu ēkām. Funkcionālā zona P47 neparedz DzD funkciju, kā rezultātā neatbilst iecerei. Atsaucoties uz Jūrmalas TP TIAN, P47 apbūves parametri nosaka apbūves augstumu 20m jeb 5 stāvi, maksimālo apbūves blīvumu 30% apmērā, intensitāti 150% un brīvo zaļo teritoriju – 40%, kas neatbilst reālajai situācijai dabā un liedz viesnīcas pārbūvi un attīstību.
66.	1.1-39/23S-10582	17.08.2023.	<p>Es, ..., Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnvarotāju zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>
67.	1.1-39/23S-10826	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	<p>Lokālpilnvarotāju pirmās redakcijas Dubultu pr.51 un Jaundubulti 1402 Zoom platformā attālinātās sapulces laikā, š.g. 8. augustā, plānotajiem es uzdevu 15 jautājumus un nosūtīju tos rakstiski uz pilsētpilnvarotāju nodalījuma atbildīgo darbinieku epastiem. Atbildes uz uzdotajiem jautājumiem man bija nepieciešamas, lai pamatoti un jēgpilni sagatavotu iebildumus un ierosinājumus lokālpilnvarotāju sabiedriskās apspriešanas laikā.</p> <p>Diemžēl, līdz šodienai precīzas atbildes uz uzdotajiem jautājumiem saņēmis neesmu, lai gan, no plānotāju puses bija mēģinājums daļēji atbildēt uz dažiem jautājumiem klātienē sanāksmes laikā 16.08.2023.</p> <p>Nesaņemot atbildes uz mani satraucošiem jautājumiem, es pieņemu, ka pastāv drauds, ka izpildīsies negatīvākais scenārijs, ko šis lokālpilnvarotāju projekts pieļaus.</p>	<ol style="list-style-type: none"> LP izstrāde uzsākta pamatojoties uz ieceres atbilstību Jūrmalas IAS. Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Es kategoriski iebilstu un pret šādu lokālpilnojumā redakciju.</p> <p>IEBILDUMI:</p> <p>1. Mainībai no publiskās P teritorijas uz JC teritoriju. Neatbilst pilsētas attīstības stratēģijai.</p> <p>2. Ka lokālpilnojums paredz tikai vispārīgus noteikumus un nav paredzēta tā smalkāka detalizācija vai atsevišķs detalplājums. Nav noteikts precīzs būvju un infrastruktūras izvietojums (katlumāja, ēdināšanas objekti, autostāvvietas u.c.), kā arī nav zināms cik lielam cilvēku un automašīnu skaitam tiek paredzēts šis projekts.</p> <p>3. Tiek apkrāpti likumīgie zemes mantinieki. Atļaujot parcelēt zemes vienību Dubultu pr.51, pastāv drauds, ka denacionalizēto zemju īpašnieki vērsīsies tiesā pret teritorijas plāna apstiprinātāju, Jūrmalas domi pieprasot materiālās kompensācijas.</p> <p>4. Par paredzētās apbūves augstumu virs kāpu priekšu galotnēm un apbūves intensitāti. Nav nekāda loģiska pamatojuma, kāpēc vienu 10 stāvu būvobjektu (~32m) jāpapildina vēl ar 8-12 stāvu apjomiem (42m), un apbūves intensitāte jāpalielina no ~80tk.kv.m. uz ~110tk.kv.m.</p> <p>5. Par iespējamo agresīvo projekta ietekmi uz apkārtējo kultūrvēsturisko vidi. Nav veikta vispusīga analīze.</p>	<p>saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālpilnojuma risinājumi atbilst “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam” noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm.</p> <p>2. Jautājumi tiks risināti būvprojektā, jo minētā detalizācija neatbilst lokālpilnojuma, kā teritorijas plānošanas dokumenta izstrādes mērogam un detalizācijai.</p> <p>3. Bijušajiem zemes īpašniekiem (līdz 1940. gadam) zemes reformas laikā tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi vai kompensēti zaudējumi (piešķirti kompensācijas sertifikāti vai zeme citā vietā). Dziednīcas “Rīgas līcis” funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamā teritorija tika noteikta atbilstoši tā laika likumdošanai, 1995.gadā izstrādājot zemes ierīcības projektu (pasūtītājs – dziednīca). Projekts paredzēja veidot kopīpašumu valstij un bij. zemes īpašniekiem, kas nevēlējās saņemt kompensāciju. Dziednīcas apsaimniekošanā bija arī parka teritorija kāpu zonā, ko nebija atļauts iegūt īpašumā. Vēsturisko (pieprasīto) zemesgabalu platības bija no 803-3655 kv.m., kas liecina tikai par to, ka sākotnējie 3600 kv.m. lielie z/gab jau daļēji bija sadalīti līdz 1940.gadam vismaz uz pusēm, t.i. pa 1800 kv.m.</p> <p>Pilnveidojot lokālpilnojuma projektu TIAN sadaļā 4.5.1 “Jauktas centra apbūves teritorija (JC69)” grozīts 49.punkts, nosakot ka z/gab ir “nedalāms”.</p> <p>4. LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidē ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeļi, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus. Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa “3.3. PRASĪBAS APBŪVEI” papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p> <p>5. Kultūras pieminekļu analīze veikta apsekojot norādītos skatu punktus dabā, lapu periodā, izvērtējot iespējamo ietekmi arī bezlapu periodā, papildus analizējot tādus aspektus kā esošo apbūvi, reljefu, iespējamu koku izciršanu u. tml. Analīze veikta esošajai situācijai, izvērtējot esošās dziednīcas ēkas vizuālo ietekmi un redzamību no norādītajiem punktiem.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>6.Ka netiek risināts jautājums ar kūrorta infrastruktūras objektu, veco minerālūdens urbumu Jaundubultī 1402 teritorijā. Pašlaik tā ir ļoti bistama vieta, ar atvērtām lūkām, kur var iekrist gan bērni, gan mājdzīvnieki.</p> <p>7.Netiek paredzētas nekādas garantijas, ka zemes īpašnieki/attīstītāji pašlaik "uzburtos sapņus" realizēs. Tagad pilsētas teritorijas plānojumā ir precedents, un tieši P47 teritorijai, projektam Kāpa, Vaivaros, Alkšņu ielā 29, Alkšņu ielā 30 un Atbalss ielā 1, kur ir iestrādāti individuālie apbūves un citi noteikumi. Arī apspriežamajai teritorijai tādiem ir jābūt.</p> <p>8.Nav pamatojuma projekta dzīvotspējai. Klātienē sapulces laikā, it kā attīstītāju pārstāvji (kas oficiāli nestādījās priekšā, un bija pilnvarotā pārstāve vai tikai tuls mums nezināmai personai) nevarēja (vai negribēja) precīzi atbildēt uz uzdotajiem jautājumiem par plānoto cilvēku un automašīnu skaitu, gan izskaidrot savu "know how" par īpašo viesnīcu biznesa modeli.</p> <p>9.Par lokālplānojuma aprobežošanu ar divu zemes vienību teritorijām, neizskatot tā ietekmi uz apkārtnējo transporta un gājēju intensitāti, autonomvietošanām šķērsielās u.c. infrastruktūru Jaundubultu un Dubultu rajonos.</p> <p>10.Netiek paredzēta situācijas modelēšana saistībā ar gruntsūdeņu līmeņa izmaiņām, kā arī netiek paredzēts kompensējošais mehānisms, ja šādas izmaiņas radīs zaudējumus apkārtnējo zemju īpašniekiem.</p> <p>11.Tiek selektīvi izmantoti rādītāji no dažādām atļautajām izmantošanām. Ja piesaka apartamentus (jeb dzīvokļus), tad atsaucoties uz "projekta attīstītāja pārstāvi" ir paredzēti apartamenti (dzīvokļi) vidēji pa 90 kv m katrs. Ja projekts ir paredzēts, kā elitārs, tad uz katru dzīvokli ir jārēķina vismaz pa 2 vai pat 3 automašīnām (varētu būt 2,5 auto uz apartamentu). Paņemot kauklatoru, nav sarežģīti paskaitīt automašīnu daudzumu. Apbūves intensitāte 200% no 53422kv.m = 106 844 kv.m. grīdas platības (kā noprozams, neskaitot pazemi). Atņemam ~ 25% uz koplietošanas telpām, sanāk 80 133kv.m. realizējamās apartamentu platības. To sadalam uz nosauktajiem 90kv.m. apartamentiem, būs ~ 890 dzīvokļi, šiem dzīvokļiem būs nepieciešamas autostāvvietas x 2,5 = 2 225 automašīnas, ja katrai automašīnai paredzēt laukumu 3x6=18 kv.m., tad visām</p>	<p>Plānotā apbūve neatrodas neviena kultūras pieminekļa aizsardzība zonā un neietekmē kultūras pieminekļa saglabāšanu vai piekļūšanu šim piemineklim, kā arī neatstāj ietekmi uz tā vizuālo uztveramību. Tuvākais esošais piemineklis atrodas aptuveni 104 m attālumā no lokālplānojuma teritorijas. Pieminekļu uztveramību parasti vērtē no publiskās ārtelpas. Plānotās ēkas neaizsedz skatus uz šiem pieminekļiem.</p> <p>Ņemot vērā, ka visi apskatītie un tuvumā esošie kultūras pieminekļi atrodas uz dienvidiem, dienvidaustrumiem un dienvidrietumiem no LP teritorijas, tad ne esošā ne plānotā apbūve tos nenoēnos.</p> <p>6. Tiek izskatīta iespēja minerālūdens urbuma sakārtošanai un turpmākai izmantošanai, ja tas tehniski būs iespējams, bet dzeramais ūdens objektam tiks nodrošināts no pilsētas centralizētās ūdensapgādes, ņemot vērā normatīvo aktu prasības. Ģeo. izpēte paredzēta būvprojekta stadijā. Negatīva vērtējuma gadījumā, urbumu paredzēts tamponēt.</p> <p>7. Projekta ieceres galvenais mērķis un teritorijas pamatfunkcija ir viesnīcas izveide. DzD funkcija ir noteikta kā papildizmantošanas veids. Papildizmantošanas veidu piemērošanu nosaka MK 240. Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadajā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>8. Arhitektūras metu konkursa mērķis bija sniegt idejas un priekšlikumus, kā teritorija varētu izskatīties pielietojot maksimālos apbūves parametrus. Ņemot vērā konkursa mērķi, aprēķini par potenciālo transporta kustības apjoma pieaugumu un stāvvietu skaitu nav iespējami. Izstrādājot būvprojektu, tiks ņemti vērā Jūrmalas TP TIAN norādītie parametri – viena stāvvietā/3 viesnīcas numuri, vai arī 1-1,5 stāvvietas uz katru dzīvokli daudzdzīvokļu mājā, atkarībā no dzīvokļa platības (skatīt pievienotos materiālus). Ar LP nav paredzēts grozīt Jūrmalas TP TIAN noteiktos normatīvos rādītājus.</p> <p>9. LP izstrādāts atbilstoši pašvaldības izsniegtajam darba uzdevumam, kurā nav iekļauta prasība papildus veikt transporta plūsmu izpēti. Projektā paredzēts labiekārtot Amulas ielu, ierīkojot gājēju un velo ceļu, kas pārtop par koplietošanas telpas ielu, ņemot vērā esošo kāpu reljefu un esošos kokus. Koplietošanas telpas ielā prioritāte ir gājējiem, nodrošinot gājējiem drošu piekļuvi pludmalei.</p> <p>10. Jautājums par kompensācijām neattiecas uz LP projektu, jo ar LP tiek atļauta būvniecība pazemē, nevis noteikta par obligātu. Pirms būvniecības jāveic teritorijas inženierizpēte, atbilstoši LR būvnormatīvu prasībām.</p> <p>11. LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā. Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodalā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē. TIAN sadajā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: "<i>Transportlīdzekļu novietni izvietoti pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu</i></p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>mašīnā jāparedz 40 050 kv.m. t.i. ~ 75% no visas Dubultu 51 teritorijas (apšaubāmi, ja izslēdz dižkoka un meža teritorijas.) Arī jautājumā par teritorijas iežogojanu tiek piesaukts viesnīcu izmantošanas mērķis, lai gan uz dzīvojamo funkciju pilsētas saistošie noteikumi nosaka iežogojanas aizliegumu.</p> <p>12. Vizualā analīze ir neobjektīva. Neapšaubot analīzes veicēju kompetenci, svarīgi ir kāds tiem ir dots darba uzdevums. Droši vien no Circle-K automazgātaves arī nevarēs redzēt jaunus apjomus.</p> <p>13. Ka zemes vienība Dubultu pr.51 vairs nebūs nedalāma. Kā 08.08.2023. sabiedriskās apspriešanas sapulcē man apliecināja pilsētplānotāja, atbilstoši izstrādātajai lokālpilnojuma redakcijai, teorētiski varēs zemes vienību saparcelēt vairāk kā 20 atsevišķās zemes vienībās ar atsevišķām augstceltnēm uz katras.</p> <p>14. Attīstītājs ir nozarē nezināms spēlētājs, nav garantijas, ka tiks realizēta iecere.</p> <p>15. Nesaņēmu atbildi uz vairākkārt uzdoto mani personīgi interesējošo jautājumu KAS (PAŠVALDĪBA VAI ATTĪSTĪTĀJS) MAN KOMPENSĒS PAMATOTU MANA ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS KRITUMU?</p> <p>16. Vides stratēģiskajā novērtējumā nav vērtēta objekta ietekme uz dižkoku, minerālūdens urbuma un asfaltētā sporta laukuma klātbūtni un putnu kolonija uz esošās augstceltnes jumta.</p> <p>PRIEKŠLIKUMI:</p> <p>1. Ņemot vērā, ka 18.08.2023. raidījumā "Panorāma" izskanēja apgalvojums, ka plānotāji uzskata ka lokālpilnojums atbilst pilsētas attīstības stratēģijai, bet gandrīz visi sabiedriskās apspriešanas dalībnieki bija pretējās domās, ierosinu:</p> <p>PAŠVALDĪBAI UZ LAIKU APTURĒT LOKĀLPILNOJUMA TĀLĀKU VIRZĪBU UN IZPRASĪT NO LIKUMDEVĒJA (PIEM.SAEMAS JURIDISKĀ BIROJA) SKAIDROJUMU, VAI ŠIS KONKRĒTAIS LOKĀLPILNOJUMS ATBILST LIKUMDEVĒJA MĒRĶIM GROZOT LIKUMU.</p>	<p><i>izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam."</i></p> <p>12. Analīze nav maldinoša, ņemot vērā esošo apbūves struktūru un plānoto apbūves struktūru lokālpilnojuma teritorijā, kas savā veidā ir vēsturiski mantota, un parādās ik pa laikam apbūvē aiz kāpu zonas, tad tā neradīs būtisku vizuālo ietekmi uz kopējo pilsētas apbūves struktūru. Tā atstās ietekmi lokālā līmenī, bet jāņem vērā, ka šajā teritorijā jau iepriekš ir bijusi un šobrīd eksistē cita apjoma un struktūras apbūve nekā lokālpilnojumam pieguļošajā teritorijā.</p> <p>3D vizualizācijā ir izmantoti maksimālie pieļaujamie apjomi, līdz ar to parādot maksimālās proporcijas, tomēr jāmin, ka 3D modelī ēkas ir attēlotas kā ģeometriskas formas, bez materiāla un citām arhitektūras detaļām, kas ietekmē plānotā objekta uztveramību, līdz ar to jānorāda, ka ņemot vērā, ka nav īsti zināms, vai Paskaidrojumā iekļautais metu konkursa risinājums tiks īstenots, tad pieļaujami ir arī citi risinājumi, kas var arhitektūras ziņā būtiski atšķirties, jo arī detaļas atstāj būtisku nozīmi uz objekta uztveramību pilsētvidē.</p> <p>13. Lokālpilnojums paredz viesnīcas kompleksa izveidi, kas attiecīgi saglabājumus uz viena zemesgabala. (P47 šobrīd noteikts, ka pirms sadales nepieciešams izstrādāt DP, nevis z/gab ir nedalāms). Pilnveidojot lokālpilnojuma projektu TIAN sadaļā 4.5.1 "Jauktas centra apbūves teritorija (JC69)" grozīts 49.punkts, nosakot ka z/gab ir "nedalāms".</p> <p>14. Viesnīcas operators netiks norādīts pirms līguma noslēgšanas. Jautājums neattiecas uz lokālpilnojuma risinājumiem.</p> <p>15. Jautājums par kompensācijām neattiecas uz LP projektu, kā arī LP procesā nav konstatēts konkrēts apdraudējums vai pierādījumi īpašuma vērtības kritumam. Sakārtota vide, publiskā ārtelpa un publisku pakalpojumu pieejamība z/gab vērtību teorētiski tikai paaugstina, bet tuvumā esošu graustu teritorijas – pazemina.</p> <p>16. Vides pārskatā ir iekļauta nepieciešamā informācija, ko nosaka normatīvie akti, ievērojot institūciju sniegtos nosacījumus.</p> <p>Priekšlikumi pieņemti zināšanai.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Pēc Saeimas skaidrojuma saņemšanas, vai nu uzsākt un veikt jaunas attīstības stratēģijas un citu saistošo plānošanas dokumentu izmaiņas ar iestrādāto dzīvojamo funkciju, vai , ja atbilde ir apstiprinoša turpināt lokālpilnošanas procedūru un 2. redakcijā ņemt vērā visus iedzīvotāju iebildumus.</p> <p>2. PAREDZĒT, KA PĒC LOKĀLPLĀNOJUMA PĀRSTRĀDES UN APSTIPRINĀŠANAS, ATTĪSTĪTĀJIEM IR JĀVEIC DETĀLPLĀNOJUMA PROCEDŪRA, VAI JĀPAPILDINA LOKĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS, LAI ŠIS LOKĀLPLĀNOJUMS BŪTU TIK DETALIZĒTS AR DAŽĀDIEM SAISTOŠIEM LĪGUMIEM, LAI TIKTU ATBILDĒTS UZ VISIEM IEDZĪVOTĀJU IEBILDUMIEM.</p> <p>3.NEPIELĀUT, KA ZEMES VIENĪBA DUBULTU PROSPEKTĀ 51 VARĒTU TIKT DALĪTA. JA ATTĪSTĪTĀJIEM IR DOMA KĀDU DAĻU NODALĪT, PIEMĒRAM UZ SAVRUPMĀJU APBŪVI, TAD TO VAJAG DETALIZĒTI NOTEIKT UN PIEDĀVĀT SABIEDRISKAI APSPIEŠANAI.</p> <p>4.VEIKT RŪPĪGĀKU VIZUĀLO ANALĪZI GAN LOKĀLPLĀNOJUMAM PIEGUĻOŠĀM TERITORIJĀ (JA TERITORIJA IR IELA, TAD ARĪ PĀRI IELAI), BET ARĪ NO ATTĀLĀKĪEM PUNKTIEM (MAJORU STACIJA, BULDURU UN KAUGURU PLUDMALES U.C.)</p> <p>5.NEPIELĀUT APBŪVI VIRS PRIEŽU GALOTNĒM. ATGRIEZTIES PIE P47 APBŪVES RĀDĪTĀJIEM, ATSTĀJOT IESPĒJU RENOVĒT ESOŠO 10 STĀVU APJOMU UN JAUNO APBŪVI ATĻAUT NE AUGSTĀKU PAR 5 STĀVIEM.</p> <p>6.PAREDZĒT KŪRORTA OBJEKTA- MINERĀLŪDENS DZIĻURBUMA SAGLABĀŠANU.</p> <p>7.NEMAINĪT UZ JAUKTĀ CENTRA TERITORIJU (JC), BET SAGLABĀT PUBLISKO TERITORIJU (P) , KAUT VAI PIEŠĶIROT JAUNU INDEKSU IESTRĀDĀJOT ĪPAŠOS APBŪVES NOTEIKUMUS, KURU NEIZPILDES GADĪJUMĀ TERITORIJAS PLĀNOJUMS ATGRIEŽĀS PIE P47 NOTEIKUMIEM (LĪDZĪGI KĀ KĀPAS PROJEKTAM VAIVAROS)</p> <p>8.PIEPRASĪT UN PUBLISKOT TICAMU PROJEKTA EKONOMISKO PAMATOJUMU.</p> <p>9.UZDOT ATTĪSTĪTĀJIEM JAUNDUBULTU, DUBULTU RAJONĀ VEIKT ANALĪZI UN MODELEŠANU SATIKSMES, AUTOSTĀVVIETU, KĀPU ZEMSEDZES SLODZES, GRUNS ŪDEŅU U.C.</p> <p>10.IZMAINĪT SERVISA IEBRAUKTUVES NO AMULAS IELAS UZ OGRES IELU Tas var mazināt slodzi un sastrēgumus Dubultu pr. Līdz Abavas ielai, jo Ogres iela krustojās ar Strēlnieku prospektu.</p> <p>11.PUBLISKO (DUBULTU pr.51) UN DABAS TERITORIJU (JAUNDUBULTI 1402) NEATĻAUT IEŽOGOT.</p> <p>12.NOTEIKUMOS OBLIGĀTI IESTRĀDĀT DAŽĀDU RISKU APDROŠINĀŠANU, LAI JA ES PANĀKŠU TIESĀ, KA BŪS JĀKOMPENSĒ MAN RADĪTIE ZAUDĒJUMI, TAD TAS NEGULTOS UZ MANAS (KUR ES MAKSĀJU NODOKĻUS) PAŠVALDĪBAS PLECIEM, BET UZ PEĻŅU GŪSTOŠĀ ATTĪSTĪTĀJA. PRETĒJĀ GADĪJUMĀ ES BŪŠU SPIESTS ZIŅOT VALSTS KONTROLEI UN CITĀM TIESĪBSARGĀJOŠĀM IESTĀDĒM.</p>	
68.	1.1-39/23S-10801	21.08.2023. Iesniegts pēc PA perioda	<p>Es, .., deklarētās dzīvesvietas adrese .., esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p> <p>Es vēlos izteikt savus iebildumus un bažas attiecībā uz plānoto jauno viesnīcu izveidi Jūrmalā. Manuprāt, šāda viesnīcas izveide varētu radīt daudzas negatīvas sekas un pretrunas ar esošo vides un kultūras kontekstu. Šeit ir daži no svarīgākajiem iebildumiem:</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>1. Izstrādājot LP, tiek pētīta visa pieejamā informācija saistībā ar apkaimes, īpaši lokālpilnojamu teritorijas attīstību, kultūras vērtībām un vēsturi. Secinājumi par minētajām tēmām aprakstīti lokālpilnojamu projekta paskaidrojuma rakstā.</p> <p>2. Paredzēts palielināt esošās ēkas augstumu par 2 stāviem. Esošajā situācijā ēka ir 10 stāvus augsta. Projekta ietvaros sertificēts ainavu arhitekts veica vizuālās ietekmes analīzi, ar kuru var iepazīties lokālpilnojamu pielikumos.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<ol style="list-style-type: none"> 1. Pilsētvide un apkārtnē: Privātmāju apkaimē, kur dominējušas koka vasarnīcas, augstceltnes nav ierastas un tās varētu izjaukt tradicionālo vides izjūtu un kultūras vērtības. Tas varētu radīt pretrunas ar pilsētas identitāti un cilvēku saikni ar vēsturi. 2. Ēka un tās augstums: Plānotā viesnīca ir ievērojami augstāka nekā esošā ēka, pārsniedzot pat apkārtnes augstumu. Tas varētu būtiski ietekmēt vizuālo ainavu un sabiedrības priekšstatu par vietu. 3. Infrastruktūra un cilvēku plūsma: Esošā infrastruktūra nav piemērota tik lielai cilvēku plūsmai. Nepietiekama autostāvvietu pieejamība, inženier tehnisko komunikāciju resursu nodrošinājums varētu radīt problēmas gan jaunajiem iedzīvotājiem, gan esošajiem. 4. Neskaidrības par projektu: Nav pietiekami skaidrs, vai būvējamā ēka patiešām būs viesnīca. Projekta nepilnīgums un neskaidrība var radīt nevajadzīgas spekulācijas un apdraudēt pilsētas plānošanas kvalitāti. 5. Tūrisma pievilcība: netālu esošais Kurši Hotel darbojas ierobežoti (dažas dienas nedēļā – nesezonā), un ir jautājumi par to, kā jaunā 5+ zvaigžņu viesnīca spēs piesaistīt tūristus, it īpaši ņemot vērā esošo tūrisma plūsmu un ģeopolitisko situāciju. 6. Neskaidrības par projektu: Nav pietiekami skaidrs, vai būvējamā ēka patiešām būs viesnīca. Projekta nepilnīgums un neskaidrība var radīt nevajadzīgas spekulācijas un apdraudēt pilsētas plānošanas kvalitāti ilgtermiņā. 7. Informācijas trūkums: Nav skaidrs, kurš būs viesnīcas operators un kādus konkrētus pakalpojumus tā sniegs. Nav arī norādīts, kāda būs viesnīcas ieguvuma vai piensuma pilsētai no šādas investīcijas. 8. Iedzīvotāju līdzdalība un piekrišana: Nav skaidrs, kāpēc Jūrmalniekiem būtu jāpiekrīt šādam projektam, un kāpēc apbūve nevarētu tikt veikta esošajā apbūves intensitātē, ņemot vērā esošo iedzīvotāju vēlmju un vides saglabāšanas faktoros. <p>Ņemot vērā visus augstāk minētos iebildumus, aicinu pārvērtēt projektu. Svarīgi ir saglabāt pilsētas un vides harmoniju, ievērojot iedzīvotāju vēlmes un nodrošinot ilgtspējīgu attīstību.</p>	<p>3. Balstoties uz LP TIAN, daudzdzīvokļu ēkas drīkst sastādīt tikai līdz 49% no kopējās apbūves. LP izstrādāts atbilstoši pašvaldības izsniegtajam darba uzdevumam, kurā nav iekļauta prasība papildus veikt transporta plūsmu izpēti.</p> <p>4. LP ierosināts, lai radītu priekšnosacījumus 5 zvaigžņu viesnīcas izveidei. Teritorijā plānota viesnīca, SPA, peldbaseins, gastronomiskās un pasākumu funkcijas nodrošināšana, jauna dzīvojamā zona ar parkam līdzīgu atmosfēru un dažādām āra aktivitāšu zonām (piemēram, tenisa korti). Kompleksu pilnībā pārvaldīs starptautisks luksusa viesmīlības zīmols. Attīstītāju interesēs ir primāri attīstīt viesnīcu un tā kompleksu.</p> <p>5. Pasūtītājs ir veicis tirgus izpēti un plāno izveidot viesnīcas kompleksu, kas ir unikāls Baltijas reģionam. LP paredz jauna tipa viesnīcu, kādas Latvijā nav, tādēļ precīzi dati par to piepildījumu nav.</p> <p>6. LP ierosināts, lai radītu priekšnosacījumus 5 zvaigžņu viesnīcas izveidei.</p> <p>7. Viesnīcas operators netiks norādīts pirms līguma noslēgšanas. Ņemto vērā apstākļus, konkrētu pakalpojumu klāsts nav pieejams. Paredzēts saglabāt SPA, viesnīcas, dziednīcas funkcijas.</p> <p>Jūrmalai ieceres attīstība sniegs papildu darba vietas, ieņēmumus, kā arī samazinās degradēto teritoriju skaitu.</p> <p>8. Projekta iecere paredz attīstīt viesnīcas kompleksu ar apartamentiem un daudzdzīvokļu ēkām. Funkcionālā zona P47 neparedz DzD funkciju, kā rezultātā neatbilst iecerei. Atsaucoties uz Jūrmalas TP TIAN, P47 apbūves parametri nosaka apbūves augstumu 20m jeb 5 stāvi, maksimālo apbūves blīvumu 30% apmērā, intensitāti 150% un brīvo zaļo teritoriju – 40%, kas neatbilst reālajai situācijai dabā un liedz viesnīcas pārbūvi un attīstību.</p>
69.	1.1-39/23S-10732	21.08.2023. iesniegts pēc PA perioda	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai.
70.	1.1-39/23S-10716	21.08.2023. iesniegts pēc PA perioda	<p>Izskatot pieejamo lokālpilnojamu dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpilnojums piedāvātājā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpilnojamu apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorija (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p> <p>Zemes gabalos atrodas bijusī sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Lokālpilnojamu teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusī dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālpilnojamu teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā atreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>(galvenokārt zemesgabala Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālplānojuma risinājumos.</p> <p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālplānojuma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālplānojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesējušies vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>
			<p>Ar lokālplānojumu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaina nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnveidotājuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnveidotājuma paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnveidotājuma teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļaut tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļošu apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespaids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvidē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku "puduris" būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnveidotājuma piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnveidotājumu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acīmredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas piepildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidē ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeļus, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnveidotājuma teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnveidotājuma paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaiides no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaiide, kas ir acīmredzami nesamērīgs un pilsētas siluetam, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaiidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaiidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaiide, starp ielas sarkano līniju un būvlaiidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaiides un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā “papildzīmantošanu” noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acimredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā zonējumu mainīt uz “Jaukta centra apbūves teritorija” (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālplānojums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz “blīva guļamraiona” izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—“6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA ” iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālplānojuma īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju ieildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējumus, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir “Jūrmalnieks” un “Kūrortpilsēta”.</p> <p>Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietelmē pilsētvidi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālplānojuma piedāvājums ir vērsti uz dzīvojamo (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesniču operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālplānojuma būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamo kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precizāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: “Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētbūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtējo vidi veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;”. Kā redzams, lokālplānojums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku komplekss ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālplānojuma priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam” noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm “Jūrmalnieks”, “Kūrortpilsēta” un “Daudzveidīga uzņēmējdarbība” – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunus darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam”.</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību</u>. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā “Kūrorts un konkurētspēja” ir noteikts: “<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesniču būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>”.</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā ietver lokālplānojuma atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālplānojumu tiek mainīts</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p> <p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālplānojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģijā, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālplānojuma izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionāla apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālplānojuma priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālplānojuma risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnieks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunus darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolatlāja.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Nemot vērā lokālplānojuma izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālplānojuma teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunus maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi lokālplānojuma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālplānojuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervēta teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamu uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošā personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katra ēka radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.</p>	<p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodalā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadalā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: <i>"Transportlīdzekļu novietni izvietojot pazemē un/vai ēkas būvprojekta 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam."</i></p>
			<p>Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsma tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negadījumu risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.</p>	<p>Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Nemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsma būs mainīga.</p> <p>Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.</p>
			<p>Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklējumus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvidē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izveide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.</p>	<p>LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izveide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.).</p> <p>TIAN sadalā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.</p>
			<p>Lai arī lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.</p>	<p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.tt.).</p> <p>Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziednīca "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālplānojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Iepilānotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.pantā pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamu un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēja ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama.</p> <p>Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālplānojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.</p>	<p>Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402.</p> <p>Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālplānojuma projektu.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Lokālpilnoņuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecību pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālpilnoņums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamo māju kompleksam un tā iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālpilnoņumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p> <p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatās ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietu (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālpilnoņums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujošu joslu). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā).</p> <p>Lokālpilnoņuma paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publiskajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālpilnoņuma būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā nekļūdīgumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p> <p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālpilnoņuma ierosinātāja tiesisko interese ierobežojums. Šajā gadījumā lokālpilnoņuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānošanu, savukārt tam nav tiesiskā pašlēmība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālpilnoņuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un</p>	<p>Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.</p> <p>Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzētas.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālpilnoņuma teritoriju.</p> <p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu "aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai." Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālpilnoņuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p> <p>Ņemot vērā, ka lokālpilnoņumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālpilnoņumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p> <p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzētas veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.), kā arī 2022. gadā SIA "LABIE KOKI eksperti" ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpilnoņuma projekta pielikumā.</p> <p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šīm teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālplānojumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargjoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālplānojums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p>	<p>Izstrādājot lokālplānojumu ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālplānojuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālplānojuma 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p>
			<p>Izstrādājot lokālplānojumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālplānojums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālplānojuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālplānojumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzskatītajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p>
			<p>Ņemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālplānojumu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālplānojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālplānojuma izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesiska lokālplānojuma apstiprināšanu.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
71.	1.1-39/23S-10847	21.08.2023. <i>Iesniegts pēc PA perioda</i>	<p>Es, ..., Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p> <p>Kopumā uzskatu, ka jāsaglabā pietāvu apbūves limits, citādāk ar laiku tiks pazaudēta esošā ainava, kas ar laiku atgādinās Imantas vai Skanstes apbūvi.</p> <p>Ir dažādi sekojoši apsvērumi, kāpēc es uzskatu, ka šāda veida projekti Jūrmalai nav nepieciešami:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Augstceltnes nav ierastas privātmāju apkaimē, kur vēsturiski bijušas tikai koka vasarnīcas; 2. Esošā ēka ir priežu augstumā, piedāvātā ir 2x augstāka, kas noteikti neietilpst kopējā ainavā; 3. Nav garantiju, ka uzbūvētā ēka būs viesnīca. Piemēru var minēt Asaros, Dzimtenes ielā 1 izbūvēto viesu māju, kas pārtapa dzīvokļus; 4. Blakus esošā Kurši hotel darbojas tikai 3 dienas nedēļā, nav saprotams ar ko spēs piesaistīt tūristus jaunā 5+ zvaigžņu viesnīca; 5. Nav norādīts kas būs viesnīcas operators un kādus pakalpojumus tā sniegs; 6. Nav norādīts kāds no viesnīcas būs ieguvums/ piensums pilsētai; 7. Nav izprotams, kā viesnīca un daudzdzīvokļu māju komplekss ietilpst Jūrmalas teritoriju attīstības plānā. <p>Lūgums komentēt augstāk minēto un nepieņemt publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Izstrādājot LP, tiek pētīta visa pieejamā informācija saistībā ar apkaimes, īpaši lokālpārplānojuma teritorijas attīstību, kultūras vērtībām un vēsturi. Secinājumi par minētajām tēmām aprakstīti lokālpārplānojuma projekta paskaidrojuma rakstā. 2. Paredzēts palielināt esošās ēkas augstumu par 2 stāviem. Esošajā situācijā ēka ir 10 stāvus augsta. Projekta ietvaros sertificēts ainavu arhitekts veica vizuālās ietekmes analīzi, ar kuru var iepazīties lokālpārplānojuma pielikumos. 3. LP ierosināts, lai radītu priekšnosacījumus 5 zvaigžņu viesnīcas izveidei. Balstoties uz LP TIAN, daudzdzīvokļu ēkas drīkst sastādīt tikai līdz 49% no kopējās apbūves. Attīstītāju interesēs ir primāri attīstīt viesnīcu un tā kompleksu. Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti". 4. Pasūtītājs ir veicis tirgus izpēti un plāno izveidot viesnīcas kompleksu, kas ir unikāls Baltijas reģionam. LP paredz jauna tipa viesnīcu, kādas Latvijā nav, tādēļ precīzi dati par to piepildījumu nav. Jūrmalas valsts pilsētas attīstības programmā sadaļā "Kūrorts un konkurētspēja" ir noteikts: "Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecizvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārto 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība". 5. Viesnīcas operators netiks norādīts pirms līguma noslēgšanas. Ņemto vērā apstākļus, konkrētu pakalpojumu klāsts nav pieejams. Paredzēts saglabāt SPA, viesnīcas, dziedniecības funkcijas. 6. Jūrmalai ieceres attīstība sniegs papildu darba vietas, ieņēmumus, kā arī samazinās degradēto teritoriju skaitu. 7. Jūrmalas IAS paredz Jūrmalas, kā kūrortpilsētas attīstību. Tā ietvaros atbalstāma iecere par jaunas viesnīcas izveidi. Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam" ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā. Lokālpārplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm.
72.	1.1-39/23S-10602	17.08.2023.	<p>Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>
73.	1.1-39/23S-10599	17.08.2023.	<p>Es, kā Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpārplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p>	<p>Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
74.	1.1-39/23S-10631	18.08.2023.	<p>Es, Jūrmalas iedzīvotājs, esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p> <p>Ir atbalstāma bijušās sanatorijas ēkas rekonstrukcija par mūsdienīgu viesnīcu, taču nav nekāda pamatojuma teritoriju ap esošo būvobjektu piebīvēt ar daudzstāvu ēkām, kuru apbūves blīvums, stāvu skaits, mērogs un arhitektoniskais veidols ir pilnīgi neraksturīgs Jūrmalas apbūvei, nesamērīgs ar apkārtni infrastruktūru, neiederīgs, vidi degradējošs un absolūti nepieņemams.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnojamu teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
75.	1.1-39/23S-10598	17.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
76.	1.1-39/23S-10591	17.08.2023.	Es, ..., Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
77.	1.1-39/23S-10661	18.08.2023.	<p>Es, Jūrmalas iedzīvotājs, esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālpilnojamu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.</p> <p>Izskatot pieejamo lokālpilnojamu dokumentāciju, uzskatu, ka lokālpilnojums piedāvātajā redakcijā ir ar būtiskiem trūkumiem un nav apstiprināms, tādēļ pret to iebilstu. Lūdzu, ņemt vērā turpmāk norādītos apsvērumus, kas liedz lokālpilnojamu apstiprināšanu un realizāciju.</p> <p>Šobrīd, atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zemes gabals Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, atrodas funkcionālajā zonējumā publiskās apbūves teritorijā (P47). Savukārt krasta kāpu zonā esošais zemes gabals Jaundubulti 1402 zonējumā ir kā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).</p> <p>Zemes gabalos atrodas bijusi sanatorija (dziednīca) "Rīgas līcis" – tajā atrodas gan kurortoloģijas funkcijai atbilstošs galvenās ēkas komplekss (t.sk., kādreiz publiski izmantojams baseins), gan arī vairāk kā 50 gadu laikā izveidots un iekopts īpašs parks un apstādījumu teritorijas, kam šobrīd jau ir ievērojama dabas daudzveidības un kultūrvēsturiska vērtība. Šie aspekti lokālpilnojamu paskaidrojuma rakstā atreferēti formāli, noklusējot nozīmīgus aspektus.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>Lokālpilnojamu teritorijā [turpmāk – LP] atrodas bijusi dziednīca "Rīgas līcis", kā arī tās vajadzībām izbūvēts baseins. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju un sertificēta biotopu eksperta atzinumu lokālpilnojamu teritorijā 2022. gadā tika konstatēts aizsargājams biotops – mežainās piejūras kāpas (2180) ar kopējo platību 4 ha (galvenokārt zemesgabalā Jaundubulti 1402). Tā kvalitāte vērtējama kā laba. Teritorijā tika konstatētas divas īpaši aizsargājamas augu sugas. Informācija ir iekļauta un ņemta vērā lokālpilnojamu risinājumos.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem, lokālpilnvarojuma teritorijā ir meža zeme – zemes vienībā Jaundubulti 1402 3,64 ha platībā, bet zemes vienībā Dubultu prospektā 51 1 ha platībā. Meža zemes robežas attēlotas lokālpilnvarojuma grafiskajā daļā, bet informācija par meža zemēm (nogabalu raksturojošie rādītāji) iekļauta Pielikumā daļā.</p> <p>Zemesgabala Dubultu pr. 51 dienvidu daļā atrodas apbūves teritorija. Saglabāti dabiski iesaistītie vai stādīti lapu koki – bērzi, kļavas, liepas utt., zālieni tiek regulāri pļauti. Zemesgabala apstādījumu teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā, kā arī tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Pamatojoties uz Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes sniegto informāciju, LP teritorijā nav noteikta kultūrvēsturiska vērtība.</p> <p>2022. gadā SIA “LABIE KOKI eksperti” ir veikusi koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Vīsi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālpilnvarojuma projekta pielikumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā iekļauta informācija atbilstoši pieejamai informācijai un ekspertu vērtējumiem.</p> <p>Saskaņā MK noteikumiem Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, parks ir publiskā ārtelpa – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai. Jānorāda, ka Dubultu prospekta 51 teritorija ir apbūves teritorija, tā nav brīvi pieejama, un ir iežogota.</p>
			<p>Ar lokālpilnvarojumu faktiski tiek radīts pamats augsta blīvuma un kopēja dzīvojamā kompleksa radīšanai, tajā iekļaujot arī kāpu meža teritoriju, kura privatizāciju Ministru kabinets nav atbalstījis. Turklāt, ārkārtīgi paaugstinot atļauto apbūves blīvumu un intensitāti – līdz pat 42 m un 12 stāvu augstumam, ar 200 % apbūves intensitāti un samazinātu brīvās zaļās zonas rādītāju.</p>	<p>LP projektā noteiktie apbūves parametri noteikti ņemot vērā Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Jūrmalas TIAN) normatīvos apbūves parametrus arī citās līdzīgās funkcionālajās apakšzonās (turpmāk – FZ). Maksimālais apbūves blīvums nav grozīts, saglabājot esošos 30%. Maksimālais apbūves augstums (12 stāvi, 42 m) noteikts ņemot vērā esošās viesnīcas ēkas stāvu skaitu (10) un nepieciešamību ēku pārbūvēt, ņemot vērā mūsdienu prasības (t.sk. tehniskās un sanitārās). Maksimālā apbūves intensitāte 200% noteikta būtiski mazāka, nekā to nosaka Jūrmalas TIAN 9.pielikuma 1.tabula (pie 30% apbūves blīvuma un 12 stāvu ēkām, maksimālā apbūves intensitāte atļauta 360%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 30%, kas atbilst Jūrmalas TP noteiktai līdzīga rakstura un parametru funkcionālai apakšzonai ar indeksu JC47 (apbūve līdz 10.stāvu augstumam).</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā samazināts maksimālais apbūves intensitātes rādītājs līdz 160% un noteikti apbūves augstuma ierobežojumi gar zemesgabala Dubultu pr. 51 ārējām robežām.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Esošais teritorijas plānojums pamatoti paredzējis, ka šajā teritorijā var notikt gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošana, turklāt ar apkārtējo apbūvi, infrastruktūru un pilsētas vienmērīgu attīstību saskaņotā intensitātē un blīvumā. Šobrīd paredzēts, ka atļauta ir 5 stāvu apbūve ar 20 m maksimālo augstumu. Šādi rādītāji ir pietiekami, lai attaisnotu komerciālo nepieciešamību, to salāgojot ar pilsētas sabalansētas attīstības, iedzīvotāju labbūtnības un apkārtējās vides saglabāšanas prioritātēm.</p>	<p>LP teritorijas FZ nomaina nepieciešama, lai radītu iespēju pārbūvēt vai atjaunot esošo viesnīcas ēku, kuras augstums esošajā situācijā ir 10 stāvi. Saglabājot esošo FZ un tā parametrus, esošās ēkas pārbūve nav iespējama.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnveidotajā teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Lokālpilnveidotajā paredzētais būvju augstums ir nesamērīgs apkārt esošajai apbūvei. Blakus ir atļauta 12 m (2,5 st.) un tālāk uz Pumpuru pusi – 15 m (3,5 st.) apbūve. Līdz ar to šobrīd jau atļautais apbūves paaugstinājums līdz 20 m (5 st.) ir samērīgs. Vēl jo vairāk, ņemot vērā, ka apkārtējā apbūve lielā mērā ir pabeigta pat nesasniedzot maksimālos atļautos augstumus un nav gaidāms, ka tuvākajā laikā apkārt būtu jaunas, augstākas būves. Neproporcionālas izrobota pilsētas vertikālā tēla līnijas neatbilst pārdomātas un labas arhitektūras, pievilcīgas pilsētvides prasībām.</p> <p>Turklāt lokālpilnveidotajā teritorijā veidojas pirmā apbūves josla no jūras puses, kurā nav pamatoti pieļauti tik nesamērīgi augstas būves, un tendenciozi no apkārtējās vides izceļošu apbūves augstumu. Iecerētā apbūve būtiski pārsniedz pat šobrīd vienu esošo sanatorijas 10 stāvu ēkas augstumu, tādēļ nepamatoti ir atsaukties uz esošās ēkas silueta apjomu. Pat neraugoties uz potenciālo arhitektonisko un būvmateriālu kvalitāti (to novecošanos), kopiespaids kompleksam būs kā daudzstāvu apbūves guļamrajonā (piem., Kauguros), nevis kā pārdomāti veidotā, skaistā un sabalansētā pilsētvidē. Tā kā šāds nesamērīgs ēku "puduris" būs redzams no jūras un visas pilsētas panorāmā (t.sk., gaisa foto), tad lokālpilnveidotājuma piedāvājums atstās būtisku negatīvu ietekmi uz pilsētas siluetu un skata panorāmu. Izstrādājot lokālpilnveidotājumu, nav pienācīgi veikta vizuālās ietekmes analīze, bet vadīšanās acimredzot notikusi tikai no ekonomiskās atdeves aprēķiniem (maksimāli daudz uzbūvējami kvadrātmetri). Šāda pieeja nav atbalstāma un atstās būtisku negatīvu iespaidu.</p>	<p>LP projekta sagatavošanas posmā projekta attīstītāji organizēja slēgtu arhitektūras konkursu un tika izstrādātas vairākas iespējamās arhitektūras koncepcijas (turpmāk – AK), izmantojot maksimālos rādītājus, lai radītu priekšstatu par telpas papildījumu. AK ietver dažādas idejas, t.sk. dzīvojamo ēku izbūve 4-6 stāvu augstumā.</p> <p>Paskaidrojuma rakstā ir iekļauts tikai viena konkursa rezultātā iegūtā AK.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā iekļautas jaunas iespējamās apbūves vizualizācijas skatos no publiskās ārtelpas pilsētvidē, pilnveidojot konkursa rezultātā iegūto AK. Konkrētas apbūves arhitektoniskais veidols jānosaka būvprojektēšanas posmā.</p> <p>Jūrmalas pilsētvidēi ir raksturīgi pirmajā apbūves joslā periodiski izvietotas augstceltnes. Vizuālās ietekmes analīzi veica sertificēts ainavu arhitekts gan apsekojot teritoriju dabā, gan izmantojot apbūves 3D modeļus, ievadot attiecīgos augstuma un apjoma rādītājus.</p> <p>Balstoties uz Jūrmalas TIAN (9. pielikuma sadaļu 1.4. Būvju un apbūves augstums un stāvu skaits), apbūves augstumu nosaka ņemot vērā ēkas novietojumu pret kaimiņu īpašumu, t.i. apbūves augstums pakāpeniski pieaug.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļa "3.3. PRASĪBAS APBŪVEI" papildināta, detalizējot prasības ēku augstumam atkarībā no to novietojuma zemesgabalā, t.sk. lokālpilnveidotajā teritorijas rietumdaļā gar Amulas ielu un dienvidu daļā gar Dubultu prospektu, 20 m joslā no ielas sarkanās līnijas, kā arī gar zemesgabala austrumu robežu nav atļauts izvietot apbūvi augstāku par 5 stāviem.</p>
			<p>Uz neproporcionālo apbūves augstumu norāda arī lokālpilnveidotājuma paskaidrojumu rakstā noteiktās būvlaides no ielām (5.3.2.punkts). No tām izriet, ka gar piebraucamām ielām 12 stāvu (42 m augstām) ēkām būs tikai 3 m būvlaide, kas ir acimredzami nesamērīgs un pilsētas silueta, ierastajai apbūves intensitātei nepiemērots risinājums.</p>	<p>Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā papildus veikta apbūves izvietojuma analīze blakus kvartālos, pārskatot Jūrmalas TP noteiktās būvlaides un tās palielinot - Amulas ielā no 3 m uz 9 m, un gar Dubultu prospektu no 6 m uz 11 m.</p>
			<p>Paskaidrojumu rakstā formāli norādīts uz vēlmi teritorijas plānojumā kā "papildzīmātošanu" noteikt daudzdzīvokļu māju apbūvi. Vienlaikus acimredzami, ka apbūves iecere pamatā paredz daudzdzīvokļu māju kvartāla izveidi (ar 7 apartamentiem un dzīvokļiem piemērotām mājām). Formāli kompleksa vidū atstātā viena viesnīcas ēka vairāk kalpo kā formālais pamatojums, lai šādu dzīvojamā kvartāla apbūves ieceri varētu realizēt, pretēji pilsētas attīstības plāniem un spēkā esošajam regulējumam. Tas atspoguļojas arī piedāvājumā</p>	<p>LP TIAN noteikts, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nedrīkst pārsniegt 49%, kas nodrošina to, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nebūs dominējoša.</p> <p>LP projekta iecere neparedz "būva guļamrajona" izveidi, bet viesnīcas kompleksa apbūvi, kas ietver arī apartamentu tipa viesnīcas numuru izveidi.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>zonējumu mainīt uz "Jaukta centra apbūves teritorija" (JC69), kur jau pamata izmantošanas mērķos ietverta daudzdzīvokļu māju apbūve.</p> <p>Līdz ar to lokālplānojums pēc būtības maina šīs teritorijas izmantošanu, uzsvāru liekot nevis uz publisko un kurortoloģijas funkciju, bet gan uz blīvi apbūvētu daudzstāvu guļamrajonu. Tas nesaskan ar kūrortpilsētas pamatvērtībām un attīstības vadlīnijām, kā arī šai pilsētas apkaimei raksturīgu un atļautu izmantošanu.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā—“6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA ” iekļauts punkts ar apakšpunktiem par lokālplānojuma īstenošanu kārtās, ņemot vērā iedzīvotāju ieildumus un bažas par daudzstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanu (kā primāro izmantošanu), un ņemot vērā Pašvaldības norādījumus, ka jāpiemēro regulējums, kāds ir noteikts Kūrorta teritorijās pilsētā – pirmajā kārtā īsteno kūrorta objektus.</p>
			<p>Saskaņā ar spēkā esošo “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” (17.lpp.), starp galvenajām prioritātēm ir “Jūrmalnieks” un “Kūrortpilsēta”.</p> <p>Kūrortpilsēta ir pilsēta, kurā ir kūrorta teritorijas un kuras ekonomikas un kultūras pamatā ir tūrisma un viesmīlības nozares, kas ietekmē pilsētvidi, infrastruktūru, pakalpojumu piedāvājumu un pilsētas sabiedrisko dzīvi. Lokālplānojuma piedāvājums ir vērst uz dzīvojamo (apartamentu) kompleksa izveidi, nevis uz kurortoloģijas attīstīšanu. To nenodrošina arī viena viesnīcas ēka, par kuras turpmāku izmantošanu viesnīcas funkcijai arī nav publiski sniegtas nekādas garantijas no prestižu viesnīcu operatoru puses. Vispārēji apgalvojumi vai nesegti solījumi par viesnīcas atvēršanu, nemaina lokālplānojuma būtību - izveidot nesamērīgi blīvu dzīvojamo kompleksu.</p> <p>Savukārt Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā 2023.–2029. gadam (92.lpp.), vēl precizāk formulēts kūrortpilsētas un tūrisma aspekts: “Jūrmalai svarīgi ir saglabāt un atjaunot kultūrvēsturisko mantojumu – pilsētībūvniecības, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļus –, kas kopā ar apkārtējo vidi veido pilsētas tēlu. Jūrmalas kultūras mantojumu veido virkne elementu, kas ir skatāmi kompleksi savstarpēji saistītā un vienotā sistēmā. Tie ir: .. • vietas, kas liecina par pilsētnieku tradīcijām un pilsētas vēsturi – kūrorta objekti, sabiedriskās dzīves centri, tirgi, pastaigu vietas, vēsturisku notikumu vietas; • pilsētas panorāma un siluets, kas nolasāmi galvenokārt skatos no pludmales un Lielupes krasta; • vēsturiskā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartālu struktūra; • apbūves raksturs, būvju telpiskais izvietojums, mērogs;”. Kā redzams, lokālplānojums pilnībā ignorē plānošanas dokumentā pašvaldības noteiktās prioritātes – kūrorta objekta vietā rodas daudzdzīvokļu ēku komplekss ar pakārtotu viesnīcas ēku (proporcija 1:7), nesaderīgu un nesamērīgu apbūves augstuma mērogu, neiederīgu pilsētas siluetu, sagraujot iekškvartāla struktūru, t.sk., tajā esošo parku un apstādījumu teritoriju. Ievērojot minēto, lokālplānojuma priekšlikums ir pretējs Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstības mērķiem.</p>	<p>Projekta pilnveidotajā redakcijā Paskaidrojuma raksta sadaļa “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam” ir precizēta un papildināta, ņemot vērā Jūrmalas Ilgtspējīgās attīstības stratēģijas (turpmāk – IAS) grozījumu apstiprināšanu 2023. maijā.</p> <p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst “Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam” noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm “Jūrmalnieks”, “Kūrortpilsēta” un “Daudzveidīga uzņēmējdarbība” – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā “3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam”.</p> <p>Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu vietējās pašvaldības attīstības programma ir vidēja termiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas vidēja termiņa prioritātes un pasākumu kopums vietējās pašvaldības attīstības stratēģijā izvirzīto ilgtermiņa stratēģisko uzstādījumu īstenošanai. Vietējās pašvaldības attīstības programmā nosaka vidēja termiņa prioritātes, kā arī ietver <u>pašvaldības rīcības un investīciju plānu, attīstības programmas īstenošanai nepieciešamo resursu apjomu</u> un attīstības programmas īstenošanas uzraudzības kārtību. Attīstības programmā, piemēram, uzskaitīti pilsētas teritorijā esošie publiskie apstādījumi, tostarp Jaundubultu parks, neietverot privātpašumos esošās apstādījumu un mežu teritorijas. Sadaļā “Kūrorts un konkurētspēja” ir noteikts: “<i>Lai celtu Jūrmalas konkurētspēju, ir jāveicina tādu piecvaigžņu viesnīcu būvniecība, kurās būtu vismaz 200 numuru, spa centrs un konferenču zāle. Jāturpina izcelt un labiekārtot 24,2 km garo pludmali, kurā atpūtniekus gatavas uzņemt 11 oficiālās peldvietas. Jāizceļ daba un tās sniegtās vērtības, jāveicina jaunu unikālu produktu un pakalpojumu attīstība</i>”.</p> <p>Saskaņā ar MK 628 35.punktu lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā ietver lokālplānojuma atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālplānojumu tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, bet nav nepieciešams analizēt vietējās pašvaldības attīstības programmā noteikto.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
				<p>Teritorijas apbūve ietver teritorijas labiekārtojumu projekta izstrādi. LP projektam pievienotajā koku izpētē ir arī norādīti īpaši vērtīgie un vērtīgie koki, kuri būtu plānotajā apstādījumu struktūrā.</p> <p>TIAN sadaļā "3.4. prasības teritorijas labiekārtojumam" 32.punktā iekļauti nosacījumi esošo koku saglabāšanai.</p>
			<p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.pants noteic pēctecības principu (jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi) un savstarpējās saskaņotības principu (teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto). Līdz ar to nav tiesiski lokālplānojumā ignorēt pilsētas attīstības stratēģiju, kā arī teritorijas plānojumā (t.sk., blakus esošajām teritorijām) noteikto. Arī Teritorijas attīstības plānošanas likuma 20.pants prasa pašvaldības plānošanas dokumentiem būt saskaņotiem.</p> <p>Būtiski norādīt, ka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta 2.daļa skaidri ierobežo lokālplānojuma izstrādi, liedzot tam būt pretrunā ar pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Konkrētajā gadījumā ir acīmredzamas pretrunas, izveidojot šādu kūrortpilsētai nepiemērotu, neproporcionālu apbūves blīvuma un augstuma dzīvojamo rajonu, kas turklāt neatbilst arī pašvaldības iepriekš definētai telpiskās attīstības perspektīvai. Līdz ar to lokālplānojuma priekšlikumu nevar atzīt par pareizu un tiesisku.</p>	<p>Lokālplānojuma risinājumi kopumā atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm "Jūrmalnīeks", "Kūrortpilsēta" un "Daudzveidīga uzņēmējdarbība" – teritorijas attīstīšana ir stratēģiski svarīga nolikto prioritāšu īstenošanai, atjaunojot gan kūrorta tradīcijas, turpinot veicināt dažāda veida uzņēmējdarbību, kā arī tādējādi radot pievilcīgu vidi pilsētas iedzīvotājiem, radot jaunas darba vietas, rekreācijas iespējas, uzlabojot publisko vidi un tās estētisko vērtību, un piesaistot nākotnes investīcijas pilsētas tālākai izaugsmei.</p> <p>Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar iepriekš minēto prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p>
			<p>Piedāvātais dzīvojamā kompleksa variants arī radīs nelabvēlīgu ietekmi uz apkārtējo vidi un satiksmes infrastruktūru.</p>	<p>Balstoties uz izstrādāto LP Vides Pārskatu, kura laikā izvērtēti arī dažādu ekspertu sniegtie atzinumi (atrodami geolattvija.lv citu dokumentu un pielikumu sadaļā), nelabvēlīga ietekme uz vidi nav konstatēta.</p> <p>Ņemot vērā lokālplānojuma izstrādes darba uzdevumu, satiksmes infrastruktūra ārpus lokālplānojuma teritorijas nav analizēta.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010.-2030.gadam noteiktajam, pilsēta plāno attīstīt Jaundubultu šķērsojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 3.3. apakšnodaļu), kas ietver gan plānoto tiltu pāri Lielupei, gan jaunas maģistrālās ielas izbūvi Lielupes ielas trasē, veidojot jaunu maģistrālo ielu savienojumu pilsētā. Arī spēkā esošais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā ir rezervēta nepieciešamā teritorija Jaundubultu šķērsojuma izbūvei, kas būtiski uzlabos transporta plūsmu organizāciju Jaundubultu apkaimē, t.sk. piekļūvi lokālplānojuma teritorijai. Jaundubultu apkaimes savienojums ar plānoto tiltu paredzēts pa esošās Lielupes ielas trasi, ierīkojot jaunu divlīmeņu šķērsojumu pāri dzelzceļam. Teritorijas plānojumā (ārpus šī Lokālplānojuma teritorijas) Jaundubultu tilta izbūvei un Lielupes ielas paplašināšanai noteiktas gan ielas sarkanās līnijas, gan Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (TIN112). Teritorijas plānojums paredz, ka plānotie vietējie ceļi un ielas ir precizējami tehniskā projekta (būvprojekta) stadijā, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem.</p>
			<p>Attīstot dzīvojamo apbūvi ar 7 ēkām (katru ar 12 stāviem), prognozējama būtiska autotransporta plūsmas palielināšanās. Pieņemot, ka katrā ēkā būtu vidēji 100 dzīvokļi. Jārēķina arī, ka augstākas izmaksu klases apartamentiem praksē raksturīgs arī vidēji lielāks izmantoto personīgo autotransporta vienību skaits, papildus rēķinot arī ievērojamu uzturēšanas, tehnisko un apkalpojošā personāla autotransportu, ielu caurlaides iespējas, to noslogotība diennakts griezumā, un intensīvas autotransporta kustības radītā ietekme uz gaisa kvalitāti. Līdz ar to, pat ja piesardzīgi rēķinātu, ka katra ēka radītu vidēji 150 papildus transporta vienības, kopējā kvartāla autotransporta noslodze palielinātos par vairāk kā 1000 automašīnām dienā, neskaitot</p>	<p>LP risinājumi neparedz grozījumus Jūrmalas TIAN noteiktajā autostāvvietu normatīvā, kas būs saistošs objekta būvprojektēšanas posmā un var ietekmēt plānoto funkciju un būvobjektu platības kopumā.</p> <p>Paskaidrojuma raksta 5.4. apakšnodaļā "Transporta infrastruktūra" ir iekļauts arhitektūras metu konkursa uzvarētāju priekšlikums pazemes autostāvvietu plānojumam, izvietojot ~375 autostāvvietas pazemē.</p> <p>TIAN sadaļā "3.1. Prasības transporta infrastruktūrai" ir noteikts: "Transportlīdzekļu novietni izvietoti pazemē un/vai ēkas būvobjektā 1 stāva līmenī. Transportlīdzekļu novietņu</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			viesnīcas autotransportu. Kopā ar viesnīcu, tās izmantotājiem, tehnisko un apkalpojošo autotransportu, tas varētu pārsniegt 1500 automašīnu plūsmu dienā.	izvietojumu un skaitu nosaka atbilstoši būvprojekta risinājumam, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma, Latvijas valsts standarta un citu normatīvo aktu prasības. Virszemē atļauts izvietot atklātas īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas, t.sk. apkalpes un operatīvam transportam."
			Priekšlikums faktiski paredz, ka kvartāla satiksmes plūsma tiktu organizēta caur Amulas un Lielupes ielām. Attiecīgi visa kvartāla (t.sk., 7 divpadsmitstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māju, kā arī viesnīcas) satiksmes plūsmas ievērojami palielinātu satiksmes blīvumu un tās izraisīto negadījumu risku, tas radītu ievērojamas neērtības ne tikai Jūrmalas iedzīvotājiem. Veidotos nevienmērīgs satiksmes intensitātes sadalījumu gan šajā pilsētas daļā, gan arī pārējā satiksmes infrastruktūrā. Ko uzskatāmi var vērot dienās, kad nesamērīgi liels a/m skaits stāv sastrēgumā jau no Rīgas pilsētas robežas līdz pat Jūrmalas pils. robežai, un kur satiksme var notikt trijās joslās, vai arī tajās reizēs, kad pilsētā notiek plaši sabiedrību interesējoši pasākumi. Līdz ar to jāsecina, ka esošā un potenciāli papildus izveidojamā satiksmes infrastruktūra nav piemērota tik liela apjoma apbūves izveidošanai kūrortpilsētā. Ievērojot šos aspektus, apjomīgais papildus satiksmes daudzums būtu nesamērīgs, nevienmērīgs un neproporcionāls. Papildus tam, šāds papildus transportlīdzekļu apjoms salīdzinoši maza kvartāla ietvaros negatīvi ietekmētu arī gaisa kvalitāti un vides stāvokli.	Priekšlikums neparedz situāciju, kurā satiksme tiktu organizēta caur Amulas vai Lielupes ielām. Galvenā piekļuve paredzēta no Dubultu prospekta. Nemot vērā ieceres būtību, objektam piesaistīto automašīnu skaits un plūsma būs mainīga. Saskaņā ar likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 2.pielikumu "Darbības, kurām nepieciešams sākotnējais izvērtējums" ir iekļautas tādas darbības kā ēku un būvju būvniecība, pārbūve, atjaunošana un restaurācija Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, un pilsētvides attīstības projekti (piemēram, vairāk nekā 300 automašīnām paredzētas autostāvvietas). Ja pieņemts lēmums nepiemērot paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējumu, Valsts vides dienests izdod tehniskos noteikumus (būvprojektēšanai) attiecībā uz katru konkrēto paredzēto darbību.
			Teritorijas izmantošanas intensifikācija radīs papildus apmeklējumus kā krasta kāpu aizsargjoslā, tā pludmalē, būtiski palielinot antropogēno slodzi un atstājot negatīvu ietekmi uz vides stāvokli. Lai arī pilsētvīdē ir pieņemami, ka arī krasta kāpu josla ir sabiedrībai pieejama, tomēr pārmērīgi intensīvi apbūvētu teritoriju izveide nav vēlama un attaisnojama. Līdz ar to ievērojama antropogēnās slodzes palielināšana arī Zemes gabalu krasta kāpu zonā nav pareiza un atbalstāma.	LP projekta īstenošanas gaitā paredzēti teritorijas labiekārtojuma līmeņa uzlabojumi un kopšanas darbi, kas ne vien uzlaboto esošo situāciju un teritorijas kvalitāti, bet arī mazinātu slodzes pieauguma ietekmi (koka laipu izveide, gājēju plūsmu organizēšana u.tml.). TIAN sadaļā "3.1. Prasības teritorijas labiekārtojumam" ir iekļauti noteikumi aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" aizsardzībai, kopšanai un saglabāšanai, tostarp antropogēnās ietekmes mazināšanai.
			Lai arī lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir atsauce uz veiktu vides izpēti, tās kvalitāte ir apšaubāma. Šobrīd šajā teritorijā ir ilggadējs parks, kas kā dabas vērtība faktiski tiks likvidēta, paredzot urbānu un augstas intensitātes apbūves teritoriju.	Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts, tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Esošo apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.tt.). Teritorijā ir saglabājušies apstādījumi no dziednīca "Rīgas Līcis" laika, bet tas nav definēts kā parks. Teritorijā ir veikta koku izpētē, ar kuru detalizētāk var iepazīties lokālplānojuma projekta pielikumā.
			Iepilānotā apbūve un kompleksa attīstība faktiski būtu pretēja arī pašvaldības noteiktajam, pārņemot īpašumā zemes gabalu Jaundubulti 1402. Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 2. punkts paredz pašvaldības autonomās funkcijas, kas ietver parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Šī infrastruktūra realizējama visas sabiedrības (iedzīvotāju), nevis atsevišķu komerciālu objektu (dzīvojamu un viesnīcas kompleksu) interesēs. Piekļuves meža kāpām pat daļēja ierobežošana (traucēšana, vizuāla nodalīšana, paredzēšana tikai pakalpojumu pircējiem) un cita izmantošana kāpu teritorijai, nav pieļaujama. Šobrīd, lai arī Ministru kabinets nav atbalstījis kāpu zonā esošā zemes gabala Jaundubulti 1402 privatizāciju, faktiski ar šādu lokālplānojumu tiek radīta iespēja šo zemes gabalu padarīt mazāk pieejamu plašākai sabiedrībai, to izmantojot konkrētu privātpašnieku labā. Šāda rīcība ir pretēji likuma un regulējuma jēgai, tādēļ no pašvaldības puses nebūtu pieļaujama.	Nav paredzēta un pieļaujama piekļuves ierobežošana zemesgabalam Jaundubulti 1402. Tā privatizācija nav paredzēta, un jautājums neattiecas uz lokālplānojuma projektu.
			Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā (5., 6.lpp.) nav slēpts, ka mērķis ir radīt rekreācijas zonas izveidi, veidojot kopēju kompleksu abos zemes gabalos. Jūrmalā jau ir bijuši negatīvi vērtēti gadījumi, kā, piemēram, publiski zināmais gadījums, kad Bulduros tika atļauta žoga būvniecība pie villas "Adlera", faktiski ierobežojot sabiedrības pieeju jūrai. Ir būtiski, ka nevis formāli, bet faktiski tiek īstenotas sabiedrības tiesības uz šīs teritorijas izmantošanu un publisko lietošanu, t.sk., ņemot vērā kā Jūrmalas iedzīvotājs uztvertu – privāta kompleksa atsevišķu teritoriju vai publiski pieejamu mežu, dabas pamatnes teritoriju un rekreācijas zonu. Lokālplānojums virza šo teritoriju kā tādu, kas tiks izmantota šauram, dzīvojamu māju kompleksam un tā	Par rekreācijas zonu sauc teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrisma vai kvalitatīvas vides nodrošināšanu un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves. Uzskatāms, ka jau esošajā situācijā zemesgabala Jaundubulti 1402 teritoriju iespējams uzskatīt par rekreācijas zonu. Minētajā teritorijā izveidots FZ DA10, kuras mērķis ir atļaut

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>iedzīvotājiem. Šāda koncepcija nav atbalstāma. Lokālplānojumā esošā kāpu zona joprojām paredzama kāpu meža uzturēšanai un saglabāšanai, neierobežojot sabiedrības piekļuvi un izmantošanas iespējas. Turklāt tas jānodrošina pēc būtības, nevis formāli un faktiski samazinot kāpu meža sabiedrisko pieejamību.</p> <p>Piekrastes kāpu zona šajā apvidū jau šobrīd ir ļoti nozīmīga sabiedriski pieejama rekreācijas zona, kuras izmantošanas traucēšana nav pamatota. Pati pašvaldība ir izveidojusi un labiekārtojusi Labsajūtas dabas taku (posmā no Baznīcas ielas Dubultos līdz Amatas ielai Pumpuros) atpūtai, izziņai un fiziskām aktivitātēm. Tāpat kāpu zona tiek izmantota arī kā starptautiskās Jūrtakas paralēlais maršruts un iedzīvotāji to regulāri izmanto kā atpūtas un pastaigu vietas (uz to norāda arī labi iestaigātās meža takas). Tas papildus norāda esošās funkcionālās zonas – Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) saglabāšanas nepieciešamību šajā zemes gabalā.</p> <p>Bez tam, pēc valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un meža inventarizācijas, zemes gabals Jaundubulti 1402 ir meža zeme, turklāt tā ir dabas pamatnes teritorija. Līdz ar to, lokālplānojums dod nākotnē iespējas ne tikai samazināt praktisko sabiedrības pieejamību šim īpašumam, bet arī apdraudēt krasta kāpās esošā meža saglabāšanu un zemes gabala pamatfunkciju turpmāku nodrošināšanu (saglabājot mežu kā dabas vērtību un krasta kāpu eroziju nepieļaujot joslai). Savukārt būvniecība šajā īpašumā būtu pretēja Aizsargoslu likuma 36.pantam (aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargoslā).</p>	<p>esošā paviljona atjaunošanu, ievērojot Aizsargoslu likuma prasības un nosacījumus. Piekļuves ierobežošana vai jaunas būves teritorijā netiek paredzēta.</p> <p>Pilnveidojot projektu FZ DA3 tiks precizēta, izveidojot jaunu DA apakšzonu, bet saglabājot tos FZ DA3 noteikumus, kas ir tieši attiecināmi uz lokālplānojuma teritoriju.</p> <p>Saskaņā ar Jūrmalas TIAN 126.2. apakšpunktu “aizliegts nožogot dabas teritorijas, izņemot Dabas un apstādījumu teritorijas DA4, DA5, kurām ir izstrādāts labiekārtojuma projekts un nodrošināta publisko teritoriju pieejamība sabiedrībai.” Minētais nosacījums ir jāievēro arī lokālplānojuma teritorijā, nodrošinot teritoriju publisko pieejamību.</p> <p>Ņemot vērā, ka lokālplānojumā nevar dublēt citos normatīvajos aktos iekļautās normas, lokālplānojumā nav iekļauts aizliegums nožogot zemesgabalu „Jaundubulti 1402”.</p>
			<p>Lokālplānojuma paskaidrojumu rakstā, manuprāt, formāli pieminēta un nepietiekami akcentēta vairāk kā 50 gadus veca parka un apstādījumu esamība, kā arī kāpu meža kā dabas vērtības aspekts. Turklāt teritorijas apsekošanu veikusi Egita Grolle, par kuru iepriekš publikajā telpā Jūrmalas attīstības biedrības pārstāvji izteikuši neizpratni arī citu Jūrmalas apbūves projektu sakarā. Ievērojot konkrētā lokālplānojuma būtisko ietekmi, tad šāds vides un biotopu izvērtējums būtu veicams atkārtoti, nodrošinot tā nekļūdigumu un izvērtēšanā iesaistot vairākus neatkarīgus speciālistus – ekspertus.</p>	<p>Zemesgabals Jaundubulti 1402 saglabā savu esošo statusu. Izmaiņas nav paredzēts veikt. Balstoties uz sertificēta eksperta atzinumu, iekļauti ieteikumi teritorijas kvalitātes uzlabošanai. Jauna būvniecība īpašumā nav paredzēta – atrunāta iespēja atjaunot esošo paviljonu.</p> <p>Tā kā vides izpēti veicis sertificēts eksperts (Egita Grolle), tā kvalitāti nav pamata apšaubīt. Apstādījumu vērtības ir apzinātas un to saglabāšana ir atrunāta LP TIAN un paskaidrojuma rakstā (vērtīgie koki u.t.t.), kā arī 2022. gadā SIA “LABIE KOKI eksperti” ir veikuši koku vizuālo novērtēšanu Dubultu prospektā 51, kur novērtēti 740 koki, tai skaitā vairākas koku grupas. Koku stāvoklis novērtēts nosakot vitalitāti, fizisko stāvokli un piešķirot noteiktu vērtību krāsu. Veicot teritorijā koku stāvokļa novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 4,71 no 10. Ir konstatēti 18 gab. ļoti vērtīgi koki, 558 vērtīgi koki, kas ir iespēju robežās saglabājami. Visi koki apkopoti koku novērtējuma tabulā, kur atspoguļoti to pamatrādītāji, vispārējā un fiziskā stāvokļa novērtējums, kā arī ieteikumi to stāvokļa uzlabošanai. Pilns koku izvērtējums pievienots Lokālplānojuma projekta pielikumā.</p>
			<p>Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 13.pantu un 66.panta pirmās daļas 4.punktu ir jāvērtē, vai labums, ko sabiedrība iegūst, ja netiek pieļauts individuāls apbūves palielinājuma izņēmums un dabas pamatnes (meža) teritorijas izmantošanas mainīšana, ir lielāks nekā lokālplānojuma ierosinātāja tiesisko interešu ierobežojums. Šajā gadījumā lokālplānojuma ierosinātājs ir brīvprātīgi ieguvis nekustamo īpašumu, rēķinoties ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, savukārt tam nav tiesiskā palāvība par to, ka šis regulējums tiks mainīts, piešķirot tam īpašu labvēlību, iepretim citiem īpašniekiem. Līdz ar to indivīda tiesību ierobežojums ir nebūtisks un nepasliktina tā esošo situāciju. Savukārt sabiedrības interesēm pretēja būtu lokālplānojuma apstiprināšana, paredzot ievērojami intensīvāku un blīvāku apbūvi, vides kvalitātes samazināšanu un ievērojami palielinot risku sabiedrības piekļuves mazināšanai šīm teritorijām. Tāpat pretēji sabiedrības interesēm būtu apstiprināt lokālplānojumu, kas vērsti uz pilsētas attīstības prioritāšu ignorēšanu, kā pakārtotu vai pat attīstības kārtās vispār nerealizētu atstājot kurortoloģijas virzienu.</p>	<p>Komentārs neattiecas uz LP saturisko daļu. LP izstrādes process tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, to vada un lēmumus pieņem Jūrmalas pilsētas pašvaldība.</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargoslā ietilpstošo objektu uzturēšanā likumdevējs ir noteicis aprobežojumus, kuri izriet no nepieciešamības aizsargāt vidi attiecīgajā teritorijā, kā arī, lai tajās esošās vides vērtības būtu pieejamas pēc iespējas plašākam sabiedrības lokam un kalpotu visas sabiedrības interesēm (sk. Aizsargjoslu likuma 36.pantu). Tāpat arī saskaņā ar Meža likuma 1.panta 13.punktu un 2.panta pirmo daļu Meža likuma un tajā iekļauto normu mērķis ir regulēt visu Latvijas mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu, lai saglabātu to bioloģisko daudzveidību, produktivitāti un vitalitāti, kā arī atjaunošanās spēju un spēju pildīt nozīmīgas ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās funkcijas tagad un nākotnē. Ierosinātais lokālplānojums ir pretējs šiem likumā noteiktajiem mērķiem.</p> <p>Izstrādājot lokālplānojumu, būtu jāveicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu zemes gabalu plānojumu un izmantošanu, vienlaikus pārmērīgi neaizskarot sabiedrības intereses, ievērojot pilsētas attīstības stratēģiju un nodrošinot vides vērtību saglabāšanu. Konkrētais lokālplānojums ir pretējs visiem šiem nosacījumiem, tādēļ nebūtu atbalstāms. Arī no Zemes pārvaldības likuma izriet nepieciešamība veicināt ilgtspējīgu zemes izmantošanu un aizsardzību, ko lokālplānojuma piedāvājums nenodrošina.</p> <p>Nav pamatoti mainīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, paredzot kā papildizmantošanu daudzdzīvokļu māju apbūvi, turklāt vienlaikus palielinot arī apbūves parametrus. Tāpat arī nav pamatoti veidot funkcionālo apakšzonu "Jaukta centra apbūves teritorija" ar indeksu JC69, kuras mērķis pēc būtības ir radīt blīvu dzīvojamo kompleksu ar pakārtotu viesnīcas ēku, kā arī izmantot privātam kompleksam valstij vai pašvaldībai piederošu meža kāpu teritoriju.</p>	<p>Izstrādājot lokālplānojumu ir ievērots gan Aizsargjoslu likums, gan Meža likums. Atmežošana lokālplānojuma teritorijā nav paredzēta. Par lokālplānojuma 1.redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumi gan no Valsts vides dienesta, gan no Valsts meža dienesta.</p> <p>LP projektā, kā arī AK priekšlikumos iekļauta virkne pasākumu ilgtspējīgas vides izveidei.</p> <p>Lokālplānojuma risinājumi atbilst "Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010. - 2030. gadam" noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Lokālplānojuma teritorijas plānotā attīstība atbilst un ir saistīta ar prioritāšu pasākumu kopuma konkrētām daļām un to īstenošanu, kas aprakstītas paskaidrojuma raksta nodaļā "3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. - 2030. gadam".</p> <p>Zemes pārvaldības likums tiešā veidā neattiecas uz lokālplānojumu un tā risinājumiem, jo likuma 4.pantā ir noteikts, ka zemi izmanto atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteiktajai vai likumīgi uzsāktajai teritorijas izmantošanai.</p> <p>Projekta pilnveidotajā redakcijā TIAN sadaļā "4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi" papildus pievienota atļautā izmantošanas veida 11006 detalizācija (paskaidrojums): "Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – apbūve un telpas ko veido viesnīcas kompleksa viesu apartamenti".</p> <p>Valstij vai pašvaldībai piederošās meža kāpu teritorijas (Jaundubulti 1402) apbūve nav paredzēta.</p> <p>Ilgspējīgu zemes izmantošanas un aizsardzības risinājumi iekļauti paskaidrojuma raksta sadaļās 5.5.2., 5.6., 5.7.</p> <p>Pieņemts zināšanai.</p>
78.	1.1-39/23S-10633	18.08.2023.	<p>Ņemot vērā augstākminēto, iebilstu pret lokālplānojumu zemesgabaliem, Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālplānojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p> <p>Lūdzu, turpmāk informēt par šī lokālplānojuma izstrādes gaitā pieņemtajiem lēmumiem, kā arī sniegt atbildi pēc būtības uz šajā vēstulē norādītajiem iebildumiem, nepieļaujot prettiesisku lokālplānojuma apstiprināšanu.</p>	<p>Pieņemts zināšanai.</p> <p>LP izstrādāts atbilstoši pašvaldības izsniegtajam darba uzdevumam, kurā nav iekļauta prasība papildus veikt transporta plūsmu izpēti. Arhitektūras metu konkursa mērķis bija sniegt idejas un priekšlikumus, kā teritorija varētu izskatīties pielietojot maksimālos apbūves parametrus. Ņemot vērā konkursa mērķi, aprēķini par potenciālo iedzīvotāju</p>

Nr. p.k.	Iesnieguma Nr.	Saņemšanas datums	Priekšlikums/iebildums	Izstrādātāja viedoklis un komentāri
			<p>Vai tiek vērtēti riski, kas saistīti lokālplānojuma izmaiņām un potenciālu būvniecības projektu realizāciju, tajā skaitā finanšu, ilgtspējas, kukuļdošanas un interešu konflikta riski, kuri varētu ietekmēt pašvaldību, Jūrmalas domes amatpersonas un deputātus, kuri tiek iesaistīti projektu realizācijā? Vēlētos saņemt informāciju, kā tika izvēlēts lokālplānojuma projekta izstrādātājs SIA „METRUM”, vai ir vērtēti sadarbības riski ar šo uzņēmumu?</p> <p>Lokālplānojuma izstrādes pamatojums tendenciozs, balstīts uz sliktās prakses piemēriem un vērsts tikai uz pasūtītāja SIA “EM Investments” finansiālo interešu apmierināšanu, ne iedzīvotāju dzīves telpas un kvalitātes uzlabošanu, apkārtējās vides saglabāšanu un Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstību. Tas neatbilst aktuālajai pilsētas attīstības stratēģijai.</p> <p>Esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402. Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve šajos zemes gabalos nav pieļaujama. Spēkā esošā plānojuma ietvaros pieļaujama degradētās viesnīcas ēkas rekonstrukcija vai demontāža.</p> <p>Šī vēstule pievienojama lokālplānojuma dokumentācijai, kā sabiedriskās apspriešanas ietvaros saņemti iebildumi.</p>	<p>skaitu, transporta kustības apjoma pieaugumu un stāvvietu skaitu nav iespējami. Izstrādājot būvprojektu, tiks ņemti vērā Jūrmalas TP TIAN norādītie parametri. Viesnīcas operators netiks norādīts pirms līguma noslēgšanas. Ņemto vērā apstākļus, konkrētu pakalpojumu klāsts vēl nav pieejams. Paredzēts saglabāt SPA, viesnīcas, dziednīcas funkcijas.</p> <p>Jautājumi par risku izvērtējumu neattiecas uz lokālplānojuma risinājumiem.</p> <p>Nav iespējama esošās ēkas atjaunošana vai pārbūve bez lokālplānojuma, jo spēkā esošais TP paredz apbūvi 5 stāvu augstumā.</p>
79.	1.1-39/23S-10845	21.08.2023. <i>lesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs, esmu PRET publiskajā apspriešanā (no 2023. gada 20. jūlija līdz 2023. gada 18. augustam) izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
80.	1.1-39/23S-10816	21.08.2023. <i>lesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
81.	1.1-39/23S-10667	18.08.2023.	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
82.	1.1-39/23S-10604	17.08.2023.	Es, .. esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
83.	1.1-39/23S-11104	29.08.2023. <i>lesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
84.	1.1-39/23S-11070	28.08.2023. <i>lesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
85.	1.1-39/23S-11087	28.08.2023. <i>lesniegts pēc PA perioda</i>	Esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402, Jūrmalā.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.
86.	1.1-39/23S-11066	28.08.2023. <i>lesniegts pēc PA perioda</i>	Es, Jūrmalas iedzīvotājs esmu PRET publiskajā apspriešanā izskatīto lokālplānojumu zemesgabaliem Dubultu prospektā 51, Jūrmalā un Jaundubulti 1402.	Pieņemts zināšanai. Iesniegumā nav norādīti konkrēti iebildumi vai priekšlikumi.