

Būvniecības iecere

“VEIKALA JAUNBŪVE DĀRZKOPĪBAS IELĀ 19, JŪRMALA”

SKAIDROJOŠS APRAKSTS

Pasūtītājs:

SIA “Dārzkopības 19”
Reģ. Nr. 40203227247
Jur. adrese Maskavas iela 257, Rīga, LV-1019

Projektētājs:

SIA “VINCENTS”
Reģ Nr. 40003032169
Būvkomersanta reģ. Nr. 3440-R
Jur. adrese Elizabetes 19, Rīga, LV-1010

Objekta ietekmes novērtēšana uz autosatiksmes intensitāti un transporta infrastruktūras risinājumi:

SIA “LDV Construction”
Reģ.nr. 42103111124
Jur.adrese:
K.Ulmaņa gatve 114a, Rīga, LV-1029

SIA “EPPE”
Reģ.nr.40203119855
Jur. adrese:
Ieroču iela 4-2, Rīga, LV-1013

1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS

1.1. Projekta teritorija

Projektējamā teritorija Dārzkopības ielā 19, kadastra apzīmējums 13000077501, atrodas Jūrmalā, Priedaines tilta apkaimē. Stūra zemesgabals ziemeļu pusē piekļaujas Pērķona ielai – Jūrmalas pilsētas maģistrālas satiksmes ielai, bet rietumu pusē Dārzkopības ielai un atrodas kvartālā, kuru noslēdz Viestura iela (skatīt 1.-2. att). Daļa zemesgabalu kvartālā robežas ir apbūvēta, bet daļa zemesgabalu ir bez apbūves. Kopumā apkārtējā teritorijā attīstījusies dzīvojamā apbūve – kvartālā robežās un Dārzkopības ielas pretējās pusē vienģimenes dzīvojamās ēkas, bet Pērķona ielas pretējās puses apbūvi galvenokārt veido mazdzīvokļu dzīvojamie nami.



1. attēls. Nekustamā īpašuma atrašanās vieta Jūrmalas pilsētas kontekstā.

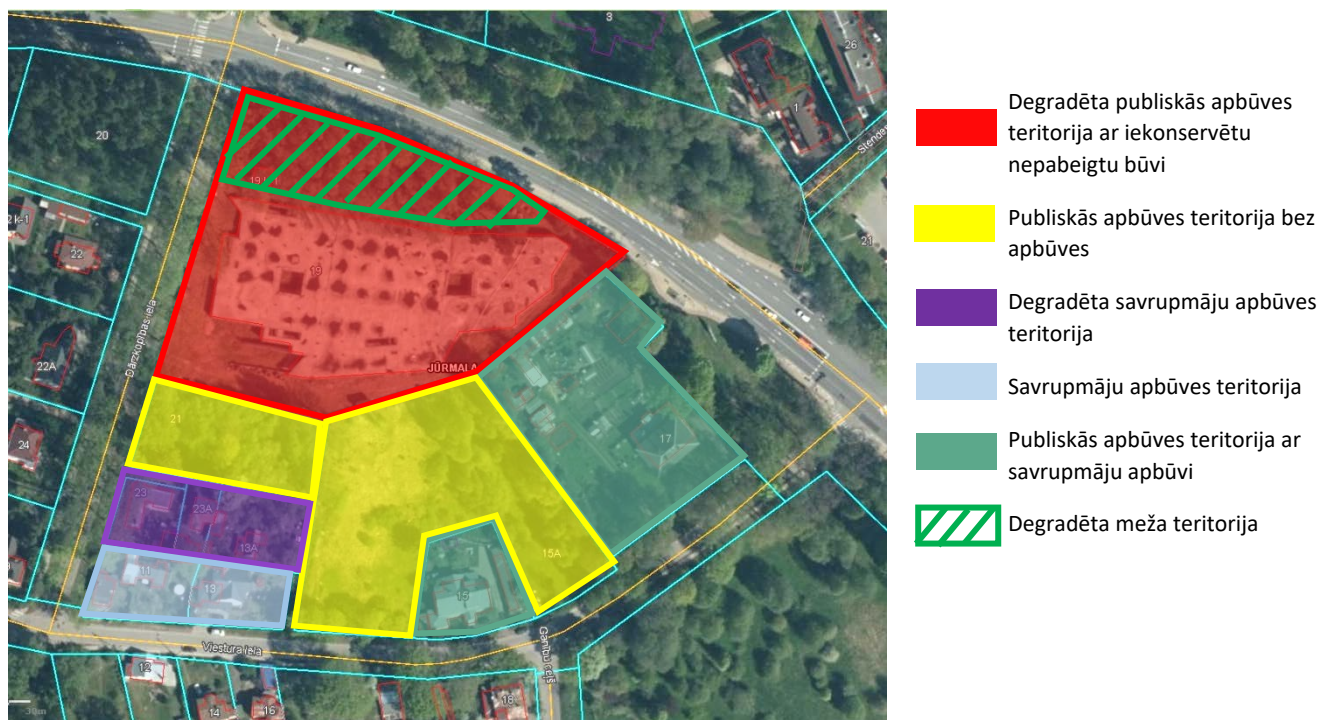


2. attēls. Nekustamā īpašuma atrašanās vieta un izpētes teritorija

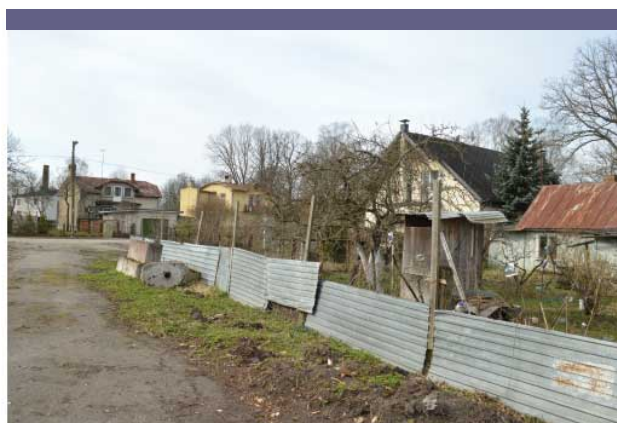
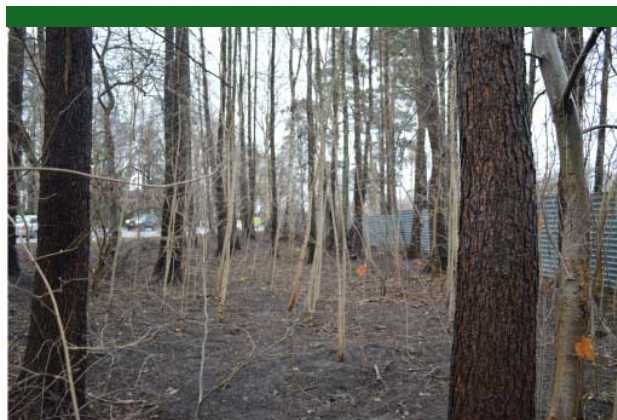
Uz zemes gabala Dārzkopības ielā 19 atrodas nepabeigta būve saskaņā ar SIA „Projektēšanas birojs ARHIS” izstrādāto būvprojektu „Daudzfunkcionālu viesnīcu un biroju ēku kompleksa jaunbūve Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19”, ko apstiprinājusi Jūrmalas pilsētas būvvalde 2007.gada 20.jūnijā. Būvprojekts paredzēja ēkas apjomu izkārtot „U” burta formā veidojot iekšējo pagalmu kā atklātu publisku zonu, kuras pirmā stāva līmenis atvēlēts pakalpojumu un tirdzniecības funkcijām, kā arī viesnīcas recepcijai un restorānam. Paredzētais ēkas augstums 6 stāvi (~21m) Z pusē gar Pērkona ielu pakāpeniski samazinās līdz 5 stāviem Dārzkopības ielas pusē un 4 stāviem pie gruntsgabala D robežas. Projektā paredzēts pazemes stāvs 143 automašīnu stāvvietu un tehnisko telpu izvietojšanai.

Būvdarbi iesākti 2007.gada vasarā un paveikti „0”cikla apmērā - izbūvēts pazemes garāžas stāvs (pamati, sienas, kolonnas, pārsegums) un nefunkcionējoša lietus ūdens kanalizācijas sistēma. Būve ir uzmērīta un reģistrēta zemesgrāmatā ar kadastra apzīmējumu 13000077501001. Būvdarbi apstājušies un nav bijuši atjaunoti. Teritorija ierobežota ar pagaidu metāla žogu.

Projekta teritorija ir pamesta un degradēta kopš 2007. gada, kad veiktā būvniecība tikusi pārtraukta. Izbūvētā lietus ūdens kanalizācija šobrīd nefunkcionē, tāpēc teritorijā novērojami paaugstināti gruntsūdeņi. Projekta teritorija ir aizaugusi, būvniecības laikā videi radīts kaitējums. Teritorija ir bīstama cilvēku drošībai. Starp nepabeigto būvi un Pērkona ielu atrodas nekopta 0.25ha liela meža teritorija (saskaņā ar VMD datiem), uz kuras atrodas Sadales tīkls transformatoru apakšstacija. Teritorija robežojas ar diviem neapbūvētiem publiskās apbūves teritorijas zemes gabaliem un publiskās apbūves teritoriju ar savrupmāju apbūvi. Kopumā kvartāla šī brīža estētiskais novērtējums ir zems (skatīt 3.-4 att.).



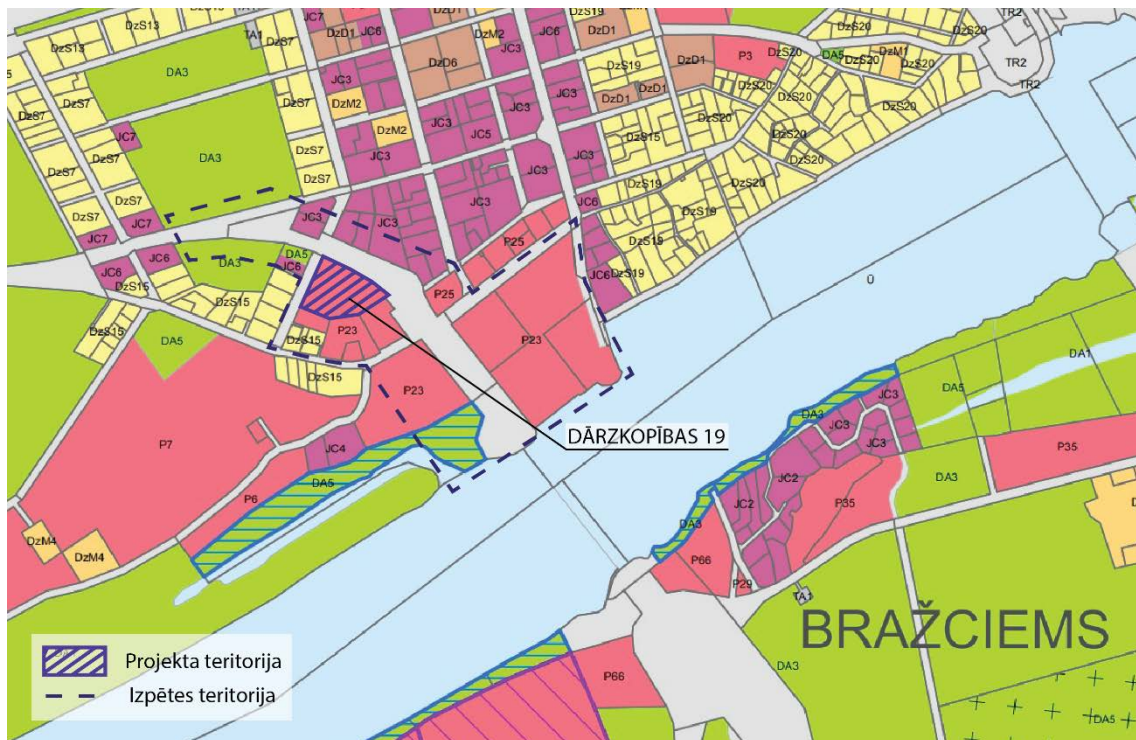
3. attēls. Kvartāla pilsētībūvnieciskais raksturojums



4. attēls. Esošās situācijas fotofiksācija kvartāla robežās

1.2. Atļautā teritorijas izmantošana un apbūves parametri

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu kvartāls iedalīts divās zonās. Teritorijas ar zonējumu P23 (Publiskās apbūves teritorija) un teritorijas ar zonējumu DzS15 (Savrupmāju apbūves teritorija). Zemes vienība Dārkopības ielā 19, Jūrmalā, atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P23), skatīt 5.attēlu.



5. attēls. Nekustamā īpašuma atrašanās vieta Teritorijas plānojuma kontekstā

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

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001)
- Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti, darījumu objekti, konferenču centri.
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti.
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti.
- Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti.
- Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas objekti.
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas.
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti.

- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti.
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar un bez izmitināšanas.
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārās prakses, mājdzīvnieku viesnīcas, dzīvnieku patversmes, ēkas dzīvnieku turēšanai.

JTIAN nosaka šādus P23 apbūves parametrus:

Maksimālais apbūves blīvums 40%

Apbūves augstums līdz 20m

Minimālā brīvā zaļā teritorija 30% (saskaņā ar JTIAN 9.pielikuma 2.tabulu)

JTIAN 846.p papildus nosaka šādus noteikumus P23 teritoriju apbūvei:

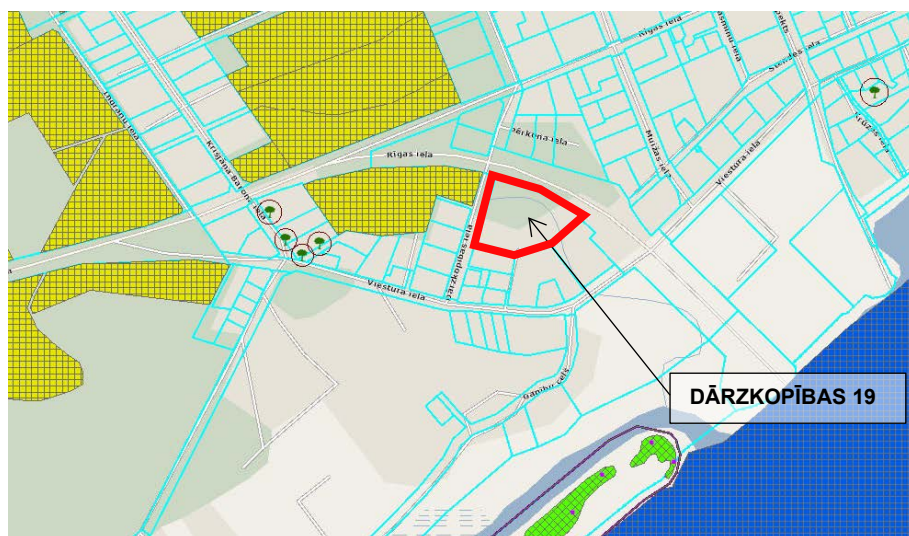
Lai nodrošinātu Priedaines tilta apkārtnes pilsētainavas kompozicionālo vienotību, uzsākot šīs teritorijas attīstību, ieinteresētā puse izstrādā tilta mezgla pilsētībūvnieciskās kompozīcijas metu, ietverot teritorijas, kas robežojas ar tiltu abpus upei (turpmāk – izpētes teritorija). Konceptija ietver:

- apbūves apjomu telpisko modeli;
- silueta analīzes un vizuālās ietekmes analīzi skatu punktos no Priedaines tilta un autoceļa A10 „Rīga – Ventspils”;
- teritoriju funkcionālās organizācijas priekšlikumu;
- apbūves tehniskos rādītājus visā izpētes teritorijā;
- iecerētās būves vizualizācijas situācijā, kad kopējā attīstības koncepcija nav realizēta, lai novērtētu būves iederību esošajā pilsētainavā.

Pirms lēmuma pieņemšanas par meta akceptēšanu, pašvaldība veic sagatavotā materiāla publisku apspriešanu. Pašvaldība, pamatojoties uz akceptētu izpētes teritorijas pilsētībūvnieciskās kompozīcijas metu, izstrādā darba uzdevumu tilta mezgla teritoriju detālplānojumam. Būvniecība veicama vienīgi saskaņā ar spēkā esoša detālplānojuma prasībām.

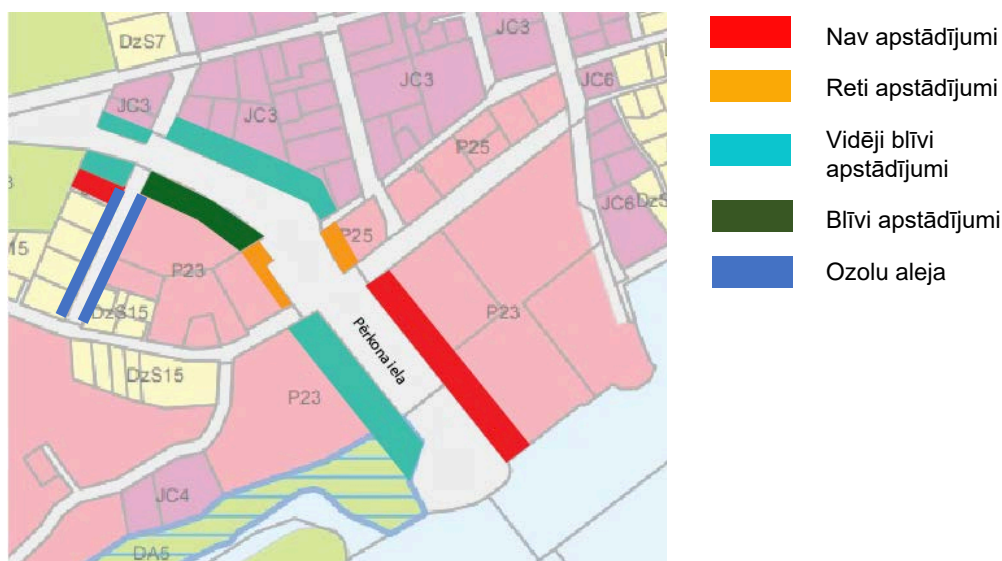
1.3. Dabas vērtības (Ainavas analīze)

Pēc dabas datu pārvaldības sistēmas „OZOLS” (<http://ozols.daba.gov.lv>) pieejamas informācijas zemesgabals Dārzkopības 19 neatrodas nevienā īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā. Teritorijā nav reģistrēti īpaši aizsargājamie biotopi (skatīt 6. att).

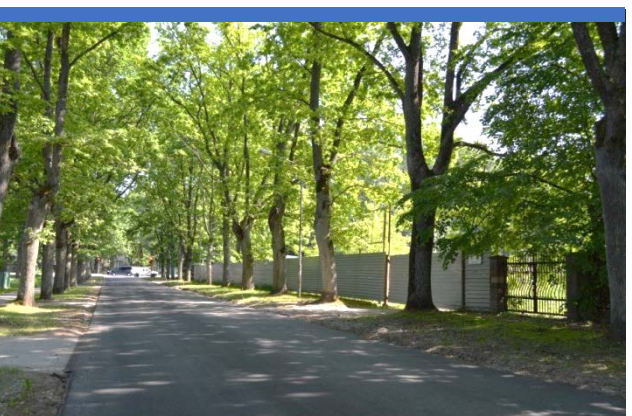
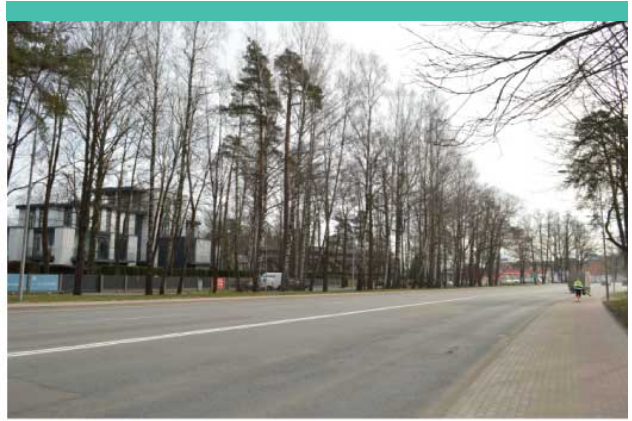


6. attēls. Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS apkopotā informācija par dabas vērtībām

Analizējot Pērķona ielas apstādījumus izpētes teritorijas robežās var secināt, ka apstādījumu blīvums ir nevienmērīgs. Skatā, kas paveras no Priedaines tilta iebraucot Jūrmalā, vērojama disharmonija - kreisajā pusē ir mazskarts Lielupes krasts un vidēji blīvi sakopti apstādījumi, bet labajā pusē apstādījumi iztrūkst, priekšplānā izvirzot plašus asfaltētus stāvlaukumus un lielā mēroga apbūvi. Pirmajā krustojumā ar Viestura ielu stādījumi abās pusēs paliek reti, kas attaisnojams ar ceļu satiksmes drošības prasībām un publiskā objekta (DUS) pārskatāmības nepieciešamību. Tuvojoties krustojumam ar Dārzkopības ielu apstādījumi labajā pusē paliek vidēji blīvi, bet kreisajā pusē vērojama nesakopta meža teritorija, kas blīvi aizaugusi ar sējeņiem un krūmiem. Dārzkopības ielas apstādījumus veido ainaviskā ozolu aleja (skatīt 7.-8. att).



7. attēls. Pērķona ielas apstādījumu blīvuma analīze



8. attēls. Pērkona un Dārzkopības ielas apstādījumu analīze. Esošās situācijas fotoģeksācija

Lai iegūtu harmonisku "Jūrmalas vārtu" ainavas kompozīciju būtu ieteicams stādījumus gar Jūrmalas maģistrālo Pērkona ielu līdzsvarot. Lai to izdarītu ieteicams, izvērtējot inženiertīklu aizsargjoslas, papildināt apstādījumus Pērkona ielas sākumposmā pie Priedaines tilta ar vidēji augstiem koku stādījumiem un samazināt esošo koku blīvumu meža teritorijā Dārzkopības ielā 19, izcērtot mazvērtīgos un bojātus kokus, lai ceļa ainavas telpā eksponētu kokus ar lielāku ainavisku vērtību. Šādi rīkojoties koku stādījumi būs simetriski ar pretējā ielas pusē esošajiem stādījumiem. Publiskās apbūves teritorija šajā posmā kļūs atvērtāka sabiedrībai un pārskatāmāka.

SIA "Lābie koki" veica koku vizuālo novērtēšanu Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā 2020. gada 18. februārī, atkārtoti objekts apsekots 2020.gada 21.decembrī. Kopumā apsekotā teritorijā, kas iekļāva arī Dārzkopības ielas ozolu alejas posmu, konstatētas 14 koku sugas - *Acer platanoides* (parastā kļava), *Alnus glutinosa* (melnalksnis), *Betula pendula* (āra bērzs), *Betula pubescens* (purva bērzs), *Fraxinus excelsior* (parastais osis), *Malus baccata* (ogābele), *Malus domestica* (mājas ābele), *Pinus sylvestris* (parastā priede), *Prunus padus* (parastā ieva), *Quercus robur* (parastais ozols), *Sorbus aucuparia* (parastais pīlādzis), *Tilia cordata* (parastā liepa), *Ulmus glabra* (parastā goba), *Ulmus laevis* (parastā vīksna). Kopā tika novērtēti 172 koki, no tiem 141 ir Dārzkopības 19 teritorijā augošie, pārējie atrodas ielu sarkanajās līnijās vai blakus zemesgabalā, tuvu objekta robežai. Vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums objektā ir 5.6 (ar problēmu) no 10.

Saskaņā ar novērtējuma datiem, ozolu aleju no krustojuma ar Pērkona ielu gar Dārzkopības 19 objekta teritoriju veido 25 koki. Koku vispārējs novērtējums minētajā alejas posmā 14 koki - ļoti vērtīgi, 10 koki – vērtīgi un 1 mazvērtīgs koks. Ozolu alejas koku fiziskā stāvokļa novērtējums ir 4.7 no 10 un tiem ir nepieciešama kopšana, no kuriem 7 koki ar kopšanas prioritāti A! (darbi jāveic steidzami) un 6 koki ar kopšanas prioritāti A (noteikti jāveic darbi 1 – 6 mēn. laikā).

Pēc SIA "Lābie koki" novērtējuma var spriest, ka iepriekšējās būvniecības laikā Dārzkopība ielā 19, kas veikta 2007. gadā, daļai koku sakņu sistēma ir ievērojami cietusi. Izbūvējot lietus ūdens kanalizāciju un elektroapgādes tīklus, nav tikuši ievēroti sakņu aizsardzības zonā noteiktie ierobežojumi, no tranšējām izraktā zeme ir tikusi uzbērtā virsū koku saknēm, kas tā arī tika atstāts pēc būvniecības pārtraukšanas. Iepriekš minētie faktori būtiski ietekmēja koku dzīvotspēju un ir radījuši bojājumus esošajiem kokiem, koku vitalitāte caurmērā ir vidēja vai zema.

Vadoties pēc veiktā koku novērtējumu Dārzkopības ielā 19 apbūvei paredzētajā zemesgabala daļā aug 9 koki, bet meža teritorijā - 132 koki, no kuriem melnalkšņu īpatsvars ir ievērojams – 105 koki. No kopēja koku skaita objekta teritorijā 1 koks ir atzīstams par izcilu, 16 koki par ļoti vērtīgiem, 22 koki par mazvērtīgiem vai nevērtīgiem, bet pārējie tiek uzskatīti par vērtīgiem kokiem. Ļoti vērtīgu un izcilu koku saraksts apkopots 1.tabulā.

Nr.p.k./ Koku novērt. Nr.	Latīniskais nosaukums	Latviskais nosaukums	Vispārējais un fiziskā stāvokļa novērtējums	Stumbra apkārtm., m	Koka augst., m	Vainaga plat., m	Vecum- posms	Vitali- tāte
29/059258	Alnus glutinosa	Melnalksnis	Ļoti vērtīgs 6 (gandrīz labs)	1,39/ 1,44	~ 23	~ 12	V3	vidēja
30/059259	Alnus glutinosa	Melnalksnis	Ļoti vērtīgs 5 (ar problēmu)	2,20	~ 24	~ 12	V3	vidēja
65/059294	Sorbus aucuparia	parastais pīlādzis	Ļoti vērtīgs 8 (ļoti labs)	0,37	~ 6	~ 4	V3	augsta
70/059299	Pinus sylvestris	parastā priede	Ļoti vērtīgs 7 (labs)	1,46	~ 24	~ 6	V3	augsta
77/059306	Alnus glutinosa	Melnalksnis	Ļoti vērtīgs 6 (gandrīz labs)	0,86/ 1,03/ 1,17	~ 22	~ 12	V3	vidēja
79/059308	Alnus glutinosa	Melnalksnis	Ļoti vērtīgs 7 (labs)	1,04/ 1,32	~ 22	~ 14	V3	vidēja
81/059310	Alnus glutinosa	Melnalksnis	Ļoti vērtīgs 6 (gandrīz labs)	1,20	~ 23	~ 10	V3	vidēja
84/059313	Acer platanoides	Parastā kļava	Ļoti vērtīgs 7 (labs)	1,41	~ 21	~ 12	V3	augsta
90/059319	Alnus glutinosa	Melnalksnis	Ļoti vērtīgs 6 (gandrīz labs)	1,26	~ 22	~ 8	V3	vidēja
92/059321	Alnus glutinosa	Melnalksnis	Ļoti vērtīgs 6 (gandrīz labs)	1,31	~ 22	~ 8	V3	vidēja
100/059329	Pinus sylvestris	Parastā priede	Izcils 7 (labs)	2,36	~ 19	~ 7	V3	vidēja
153/059382	Pinus sylvestris	Parastā priede	Ļoti vērtīgs 7 (labs)	2,05	~ 20	~ 6	V3	vidēja
155/059384	Pinus sylvestris	Parastā priede	Ļoti vērtīgs 6 (gandrīz labs)	1,61	~ 21	~ 6	V3	vidēja
157/059386	Pinus sylvestris	Parastā priede	Ļoti vērtīgs 7 (labs)	1,86	~ 19	~ 6	V3	vidēja
158/059387	Pinus sylvestris	Parastā priede	Ļoti vērtīgs 7 (labs)	1,46	~ 17	~ 7	V3	vidēja
159/059388	Pinus sylvestris	Parastā priede	Ļoti vērtīgs 7 (labs)	1,51	~ 21	~ 5	V3	vidēja
170/059399	Tilia cordata	Parastā liepa	Ļoti vērtīgs 6 (gandrīz labs)	1,49	~ 19	~ 10	V3	vidēja

1. tabula. Dāzrkopības ielas 19 teritorijas ļoti vērtīgo un izcilu koku saraksts
(SIA „Lābie koki” novērtējums)

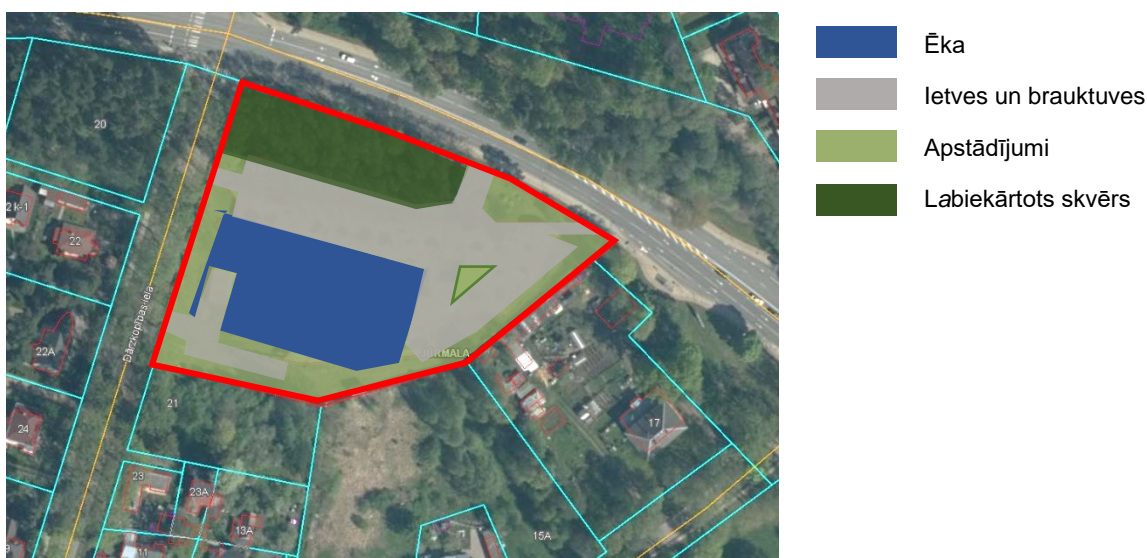
Blakus zemes gabalā ar kadastra nr.13000077504 pie robežas atrodas koks ar novērtējuma inventarizācijas numuru 162/059391 (melnalksnis), kas saskaņā ar 2010. gada 16. martā pieņemto MK noteikumu Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikumu ir aizsargājams koks – valsts nozīmes dižkoks, kuram noteikta aizsargzona vainaga projekcijas platībā, kā arī 10 metru platā joslā no tās (mērot no aizsargājamā koka vainaga projekcijas ārējās malas). Koka stumbrs ~6m augstumā sadalās divās asīs. Savienojuma vieta ļoti stabila. Stumbram novērojamas trupes pazīmes. Kokam vainaga lejasdaļā ir nozāģēts masīvs skeletzars, brūce ātri aizaug. Liels, vispusīgs vainags. Neliela izmēra sausie zari vainagā. Ir novērojami vairāki dobumi. Kokam ir arī ekoloģiska nozīme. Dižkoka aizsargjoslā ~8.40m attālumā no koka vainaga projekcijas robežas atrodas esošā nepabeigta būve un būvniecības žogs.

2. BŪVNICĪBAS IECERES APRAKSTS

2.1. Teritorijas attīstības analīzes un funkcionālās organizācijas priekšlikums

Uz zemesgabala Dārzkopības ielā 19 iecerēts tirdzniecības pakalpojumu objekts ar stāvlaukumu apmeklētāju automašīnu novietošanai un labiekārtotas zaļās zonas ar stādījumiem. Ņemot vērā to, ka uz zemesgabala atrodas izbūvēta pazemes būve, kura paredzēta automašīnu stāvvietu un tehnisko telpu izvietojumam, tika izskatīta iespēja pielāgot esošo būvi jaunai iecerei. Izbūvēta ēkas daļa aizņem ~5000 m² lielu teritoriju, savukārt pēc pasūtītāja uzdevuma tirdzniecības objekts paredzēts ~ 3000 m², līdz ar to daļu būves būtu nepieciešams nojaukt. Galvenie trūkumi esošās būves izmantošanai – vides pieejamības nodrošināšana, drošas satiksmes organizācija, ugunsdrošības noteikumu izpilde pazemes stāvā, kā arī lielākas objekta uzturēšanas izmaksas nākotnē. Būtu arī nepieciešams veikt rūpīgu nesošo konstrukciju tehnisko apsekošanu un laboratoriskās analīzes, lai pārliecinātos ka būve, kura tika projektēta un būvēta 2007.gadā un 14 gadus stāv pamesta, ir droša ekspluatācijai un atbilst mūsdienu normatīvo aktu prasībām. Pēc rūpīgas iespējamās apbūves analīzes un priekšrocību – trūkumu izvērtēšanas, tehnisku un ekonomisku apsvērumu dēļ tika pieņemts lēmums esošo būvi nojaukt un projektēt veikala ēku kā jaunbūvi, nodrošinot vides pieejamību teritorijā un veikala telpās, ka arī transporta un gājēju drošu, pārskatāmu satiksmi teritorijā un pieslēgumos Pērkona un Dārzkopības ielām.

Pieklūvi publiskajam objektam plānots organizēt no Dārzkopības un Pērkona ielas, piegādes transporta piekļuve paredzēta no Dārzkopības ielas. Meža teritoriju starp plānoto apbūvi un Pērkona ielu iecerēts transformēt par labiekārtotu skvēru, nodrošinot tam publisku pieeju. Lai realizētu teritorijas apbūvi un vēlamā labiekārtojuma priekšlikumus, pasūtītājs apzinās, ka būtu nepieciešams ievērojami izcirst esošos kokus meža teritorijā. Pasūtītājs ir gatavs kompensēt izcērtamos kokus ar dižstādiem, iestādot tos citā, Jūrmalas pilsētā vēlamā vietā.



9. attēls. Teritorijas funkcionālā organizācija

Objekts: Veikals Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā		
	Projektētais	Normatīvais (Jūrmalas pilsētas TIAN)
Zemesgabala platība	10 873 m ²	
Apbūves laukums	2846 m ²	(max 4349 m ²)
Apbūves intensitāte	30%	max 80%
Apbūves blīvums	26%	max 40%
Brīvas teritorijas rādītājs	30%	min 30%
Stāvu platība (aprēķiniem)	3218 m ²	
Piebraucamo ceļu, asfaltēto laukumu un āra autostāvvietu platība	3871 m ²	
Gājēju celiņi un labiekārtoti laukumi	877 m ²	(min 3262 m ²)
Brīvā zaļā teritorija	3279 m ²	
Stāvu skaits	1-2	
Kopējais autostāvvietu skaits	121	~ 75 (1stāvvietā/40m ²)
t.s. Klientu stāvvietas	106	-
t.s. Klientu invalīdu stāvvietas	6	4 (5% no kopēja)
t.s. Ģimenes vietu stāvvietas	3	-
t.s. Elektromobiļu uzlādes vietas	6	
Kopējais velonovietņu skaits	8 + 6	

2. tabula. Veikala jaunbūves tehniski-ekonomiskie rādītāji

2.2. Teritorijas labiekārtojums un publiskā ārtelpa

Būvniecības ierosinātāja vēlme un uzdevums ir radīt līdzsvarotas publiskās ārtelpas risinājumus, atverot teritoriju publiskai lietošanai, padarot to estētiski pievilcīgu, ar kvalitatīvu labiekārtojumu, pilsētvidei atbilstošiem labiekārtojuma elementiem un stādījumiem.

Veikala teritoriju paredzēts nožogot no D un A puses, kur zemesgabals robežojas ar kaimiņu zemesgabaliem un atstāt publiski pieejamu no Pērkona un Dārzkopības ielu pusēm. Gar žogu D pusē piegādes zonā paredzēti augsti dzīvžoga stādījumi, lai tehniskā zona nebūtu pārskatāma no blakus esošajiem zemesgabaliem un Dārzkopības ielas.

Apzaļumotajā teritorijā gar Pērkona ielu plānots izveidot labiekārtotu laukumu, kur satiekas gājēju tranzīceļi. Laukumā paredzēts izvietot solus, un veloturētājus, padarot to par ērtu atpūtas vietu velomaršrutā Rīga – Jūrmala. Apkārt labiekārtotam laukumam paredzēti ziemciešu un graudzāļu apstādījumi. Tiks piemeklēti Jūrmalas pilsētas videi raksturīgi augi atbilstoši klimatiskajiem apstākļiem. Graudzāļu lapotni varētu saglabāt ziemas mēnešos, kas veidos pievilcīgu ainavu arī ārpus veģetācijas perioda. Iespējams iesaistīt Dārzkopības tehnikuma profesionāļus un audzēkņus augu kompozīcijas izveidē un uzturēšanā, kas kalpotu par Dārzkopības tehnikuma vizītkarti.

Augu kompozīcija iecerēta arī stāvlaukuma vidū, pretī galvenajai ieejai, lai līdzsvarotu bruģētus laukumus un padarītu stāvlaukuma teritoriju ainaviskāku. Paredzēti jauni koku stādījumi (7 gab.) gar zemesgabala DA slīpo robežu.

Teritorijā paredzēts apmeklētāju stāvlaukums 121 automašīnai, tiešā ieeju tuvumā nodrošināta iespēja operatīvā transporta un apkalpes dienestu transporta novietošanai. Gājēju ceļiem un stāvlaukumam plānots izmantot betona bruģakmens segumu, bet piegādes zonā, kā arī pieslēgumos Pērkona un Dārzkopības ielām paredzēts asfalta segums. Apmeklētāju stāvlaukums un piegādes zonas laukums izvietoti zemesgabala robežas tuvumā saskaņā ar MK noteikumiem Nr.240 (MK 13.10.2020. noteikumu Nr. 630 redakcijā). Autostāvvietā pie lielveikala un piegādes zonas asfaltēts laukums ir uzskatāmi par transporta inženierbūvi atbilstoši MK noteikumu Nr.326 "Būvju klasifikācijas noteikumi" 132.punktam (kods 2112).

Atkritumu konteinerus plānots izvietot tehniskajā (piegādes) zonā pie D robežas un paslēpt no garāmgājēju skata ar dzīvžoga stādījumiem.

2.3. Arhitektūras risinājumi

Veikala jaunbūvi pamatā veido vienkāršs būvaplāns ar plakano jumtu, kura galvenās fasādes vērstas pret Pērkona ielu. Veikala palīgēku blokā paredzēts lokāli izbūvēt 2.stāvu. Apmeklētājiem paredzētas divas ieejas no stāvlaukuma puses, bet darbiniekiem ielānota atsevišķa ieeja no Dārzkopības ielas puses. Piegāde organizēta ēkas D pusē ar piekļuvi no Dārzkopības ielas. Ēkas plānotais augstums 8.80m, bet divstāvēgā daļā 10.30m.

Ēka risināta saliekamā dzelzsbetona karkasa konstrukcijās ar metāla kopnēm jumta konstrukcijai. Konstruktīvu elementu tīkls pamatā ir 12x18m, kas sniedz plašas iespējas organizēt iekštelpu plānojumu. Jaunbūves ēkas pamati plānoti esošās apbūves pamatu zonā, kas atrodas dižkoka aizsargjoslā, tāpēc iecerēta būvniecība nepasliktinās dižkoka augšanas apstākļus. Būvniecības laikā tiks nodrošināti koku aizsardzības pasākumi un profesionālu kokkopju (arboristu) būvdarbu uzraudzība.

Sienām tiks izmantoti sendvičpaneļi biezumā kas nodrošinās ēkas energoefektivitātes prasības. Ielu fasāžu apdarei izvēlēti klinkera ķieģeļi elegantā brūnā tonī. Ieeju zonas un logu ailas izceltas ar alumīnija kompozītpaneļiem izteiksmīgā terakotas tonī. Jaunās apbūves apdarē izmantotie dabīgie krāsu toņi sasauca ar apkārtējo vidi un nodrošina harmonisku iekļaušanos pilsētā.

Uz ēkas fasādes paredzēts izvietot tirgotāju un pakalpojumu sniedzēju izgaismotus telpiskus nosaukumus, lai informētu sabiedrību par ēkā pieejamiem pakalpojumiem.

2.4. Vides pieejamība

Veikala teritorijā tiks nodrošināta pārvietošanās iespēja bez līmeņu starpības. Zemesgabals ir bez izteikta reljefa, līdz ar to kāpnes un pandusi nav plānoti. Krustojumos ar ceļu (iebrauktuvju/izbrauktuvju zonās) līmeņu starpība tiks kompensēta ar pazeminātām un slīpām apmalēm.

Ieejas veikalā organizētas bez līmeņu starpības, telpās paredzēts atbilstoši aprīkots sanmzegls cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.



10a. attēls. Dārzkopības 19 ieceres vizualizācijas skatu punkts 1. Fotofiksācija



10b. attēls. Dārzkopības 19 ieceres vizualizācija vides konteksta. Skatu punkts 1



11a. attēls. Dārzkopības 19 ieceres vizualizācijas skatu punkts 2. Fotofiksācija



11b. attēls. Dārzkopības 19 ieceres vizualizācija vides konteksta. Skatu punkts 2

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS RISINĀJUMI

3.1. Satiksmes organizācija

Satiksmes organizācijas risinājumi paredz saglabāt esošās satiksmes organizācijas principus. Neskatoties uz to, ka esošā satiksmes organizācija, paredzot papildus pieslēgumu Pērkona ielai, spēj nodrošināt plānotā objekta funkcionēšanu, būvniecības ierosinātais piedāvā paredzēt papildus kreisā pagrieziena joslu Pērkona ielā (virzienam uz Jūrmalu), lai kreiso pagriezienu uz Dārzkopības ielu padarītu drošāku un atvieglotu piekļuvi tirdzniecības objektam Dārzkopības 19 un citām publiskām teritorijām kvartālā robežās. Kreiso pagriezienu joslu garumi Pērkona ielā posmā starp Dārzkopības un Viestura ielām paredz iespējami labāko risinājumu – 80m garas kreisā pagrieziena joslas abos maģistrālās ielas satiksmes virzienos, šādi būtiski atrisinot arī satiksmes plūsmas problēmas kreiso pagriezienu veicējiem uz Viestura prospektu Bulduru un Lielupes virzienā, palielinot minētā Pērkona ielas posma caurlaidību.

Dārzkopības ielā paredzēta papildus kreisā pagrieziena josla (izbraukšanai virzienā uz Jūrmalas centru). Ceļa horizontālie apzīmējumi un ceļa zīmes (no jauna uzstādāmās, pārceļamās un esošās (saglabājamās) ir uzrādītas Trases plāna rasējumā GP-1-CD (pievienots projektam informatīvi). Piedāvātos infrastruktūras uzlabojumus pēc apstiprināšanas Jūrmalas pilsētas domē plānots izstrādāt atsevišķajā būvprojektā "Pērkona un Dārzkopības ielu, Jūrmalā krustojuma pārbūve".

Infrastruktūras attīstības priekšlikumā paredzēti šādi pasākumi:

- Pērkona ielas seguma paplašināšana brauktuves kreisā pusē (Rīgas pilsētas virzienā; trasētās piketāžas virzienā) ar asfaltbetona segumu;
- Dārzkopības ielas seguma un labās puses ietves pārbūve posmā gar ģipšumu Dārzkopības ielā 19;
- Gājēju un velosipēdu ceļa izbūve ar bruģakmens segumu Pērkona ielas kreisajā pusē (Rīgas pilsētas virzienā; trasētās piketāžas virzienā);
- Apgaismojuma pārbūve;
- Luksofora objekta pārbūve;
- Apzaļumošana;
- Jaunu ceļa zīmju uzstādīšana un esošo ceļa zīmju pārceļšana;
- Ceļa horizontālo apzīmējumu uzklāšana;
- Esošo komunikāciju aizsardzība ar aizsargcaurulēm;

Objekts: Pērkona iela posmā no Rīgas ielas līdz Viestura ielai; Dārzkopības ielas posms gar īpašumu Nr.19	
Pārbūvējamās Pērkona ielas garums	350 m
Pārbūvējamās Dārzkopības ielas garums	130 m
Brauktuves seguma veids ielai	Asfaltbetons
Brauktuves seguma veids gājēju/ velo ceļam un ietvei Dārzkopības ielā	Bruģakmens
Pērkona ielas braukšanas joslas platums	3.50 m
Dārzkopības ielas braukšanas joslas platums	3.00 m
Gājēju un velo ceļa platums	3 m
Dārzkopības ielas proj. ietves platums	1.50 m
Pērkona ielas asfaltbetona brauktuves pārbūves platība	830 m ²
Tirdzniecības objekta asfaltbetona izbūves uz Pērkona ielu izbūves platība	55 m ²
Dārzkopības ielas asfaltbetona brauktuves pārbūves platība	995 m ²
Gājēju un velo ceļa pārbūves platība	1165 m ²
Dārzkopības ielas labās puses ietves pārbūves platība	165 m ²
Esošo apgaismojuma balstu (ar gaismekli) nomaina pret jauniem Dārzkopības ielā	3 gab.
Esošo apgaismojumu balstu pārceļšana Pērkona ielā	3 gab.

3. tabula. Galvenie Ceļu daļas tehniskie un apbūves rādītāji

4. META RISINĀJUMU IETEKME UZ PIEGULOŠAJĀM TERITORIJĀM

Realizējot Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā apbūvi un labiekārtojumu, Jūrmalas pilsēta iegūs par vienu sakoptu vietu vairāk. Plānotie risinājumi paredz esošo zemes gabalu padarīt publiski pieejamu, veidojot drošu vidi ar pilsētas mērogam atbilstošiem apstādījumiem un teritorijas labiekārtojumu. Lai realizētu teritorijas apbūvi un vēlamā labiekārtojuma priekšlikumus, pasūtītājs apzinās, ka būtu nepieciešams ievērojami izcirst esošos kokus meža teritorijā. Pasūtītājs ir gatavs kompensēt izcērtamos kokus ar dižstādiem, iestādot tos citā, Jūrmalas pilsētai vēlamā vietā.

Būvniecības ieceres Dārzkopības 19 ietekme uz Jūrmalas siluetu tika analizēta galvenokārt divos skatu punktos no Priedaines tilta puses, jo no autoceļa A10 „Rīga – Ventspils” objekta zemesgabals nav pārskatāms. Pirmais skatu punkts “Jūrmalas vārti”, atrodas uz Priedaines tilta, iebraucot Jūrmalā no Rīgas puses. Pērkona iela veido izliekumu un zemes gabals Dārzkopības ielā 19 nav redzams no šī skatu punktā. Pērkona ielas sākumposmā pie tilta var redzēt, ka plānotajai apbūvei, kas nepārsniedz 12 m un nepaceļas virs koku galotnēm nav ietekmes uz pilsētainavu un “Jūrmalas vārtu” siluetu.

Analizējot nākamo skatu punktu no Pērkona un Viestura ielas krustojuma, var secināt, ka šis ir skatu punkts no kura sāk pavērties skats uz objekta zemesgabalu. Tomēr, ņemot vērā to, ka projektējamo ēku paredzēts novietot zemes gabala dziļumā, bet zemesgabalā Viestura iela 17 tieši pie robežas ir izbūvētas vairākas saimniecības ēkas, kas aizsedz skatu uz projektējamo ēku var secināt, ka plānotai apbūvei nav ietekmes uz Pērkona ielas ainavu arī no šī skatu punkta. Objekta teritorijā gar Pērkona ielu paredzēts atstāt zaļo joslu ar sakoptiem koku stādījumiem, samazinot koku blīvumu atbilstoši ielas pretējās puses apstādījumu blīvumam.

Jaunbūves ēkas pamati plānoti esošās apbūves pamatu zonā, kas atrodas dižkoka aizsargjoslā, tāpēc iecerēta būvniecība nepasliktinās dižkoka augšanas apstākļus. Būvniecības laikā tiks nodrošināti koku aizsardzības pasākumi un profesionālu kokkopju (arboristu) būvdarbu uzraudzība.

Publiska objekta darbība var radīt papildus trokšņus, bet ņemot vērā pilsētas maģistrālās un tranzītsatiksmes Pērkona ielas tuvumu, esošais teritorijas trokšņu līmenis jau ir paaugstināts, līdz ar to būvniecības iecere nepasliktinās esošo situāciju. Piegādes zona daļēji norobežota ar skaņu absorbējošiem paneļiem un dzīvžogu stādījumiem, lai minimizētu negatīvo ietekmi. Ventilācijas iekārtas paredzēts izvietot piegādes zonā uz iedziļinātas jumta daļas, lai maksimāli ierobežotu troksni tā izcelsmes vietā.

Projekta realizācija veicinās arī pārējo P23 teritoriju attīstību Pērkona ielas kreisajā pusē (skata no Priedaines tilta), jo projekta ietvaros plānots uzlabot transporta infrastruktūru, kas šobrīd ir vājais posms pilnvērtīgai teritoriju apbūves realizācijai.