

Jūrmalas pilsētas domei
Jomas ielā 1/5
Jūrmalā, LV 2015



TRANSPARENCY
INTERNATIONAL

Sabiedriskā labuma biedrība

Delna

SABIEDRĪBA PAR ATKLĀTĪBU

Reģ. nr.: 40008037054
Krišjāņa Barona iela 7/9, dz. 13
LV 1050
T: +371 7285585
F: +371 7285584
E-mail: TI@delna.lv
www.delna.lv

Rīgā, 2006.gada 5.maijā

Nr. .../....

PAR TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMIEM

"Sabiedrība par atklātību - Delna" (turpmāk - Delna) teritorijas plānošanas un būvniecības projekta ietvaros analizēja Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam izstrādātos grozījumus un sniedz savus ierosinājumus un iebildumus.

1. Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) grozījumi

1.1. Pēc grozījumu Teritorijas plānošanas likumā spēkā stāšanās vairs nav pieļaujams ar detālplānojumu grozīt teritorijas plānojumu, kā tas kādreiz bija atļauts. Šāda aizlieguma ieviešana bija nepieciešama, lai nodrošinātu lielāku atklātību teritorijas plānošanā, mazinātu korupcijas riskus un panāktu to, ka teritorijas plānojumā noteiktajam var ticēt.

Delna uzskata, ka vairāki paredzētie izņēmumi, ka iespējams mainīt apbūves noteikumos ietvertās prasības, izstrādājot detālplānojumu, pēc būtības paredz iespēju ar detālplānojumu grozīt teritorijas plānojumā ietvertās prasības, proti, paredz iespēju "apiet likumu". Piebilde apbūves noteikumos pie paredzētajiem izņēmumiem, ka šie izņēmumi nav uzksatāmi par teritorijas plānojuma grozījumiem, nelegitimē tos, jo pēc būtības tiek radīta situācija, kad var grozīt teritorijas plānojumu, neizstrādājot tā oficiālus grozījumus. Pašreizējā formulējumā šie noteikumi ir klajā pretrunā ar Teritorijas plānošanas likumu, tāpēc **Delna lūdz izslēgt no apbūves noteikumiem pieļautos izņēmumus**, proti:

a) Priekšvārdā un lietošanas pamācībā noteikts, ka "Izstrādājot detālplānojumus konkrētā teritorijā, 7.nodaļas apakšnodaļu prasības var tikt precizētas, detalizētas vai papildinātas, un tās var būt atšķirīgas no apbūves noteikumiem".

b) 2.7.punkta otrajā daļā noteikts, ka "Tie saistošo noteikumu punkti, kuros ir atsauces uz

Ziedo ar karti:
www.delna.lv/ziedot
Konts ziedojumiem:
LV63HABA
000140J035842

**Caur sidraba birzi gāju,
Ne zariņa nenolauzu.
Būt zariņu nolauzusi,
Tad staigātu sidrabota.**

iespēju noteikt, detalizēt vai precizēt, veicot papildu darbības, piemēram, izstrādājot detālplānojumu, uzskatāmi par nosacījumiem un nav klasificējami kā teritorijas plānojuma un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu grozījumi".

c) 7.nodaļā noteikts, ka "Iznēmumi un papildinājumi Apbūves teritorijās izstrādājami un pamatojami detālplānojumos noteiktām teritorijām un tie stājas spēkā pēc detālplānojuma apstiprināšanas".

- 1.2. Neskaidri formulēta ir apbūves noteikumu 5.10. septītā, astotā un vienpadsmitā daļa.

Pirmkārt, šīs daļas pēc būtības paredz iespēju, negrozot teritorijas plānojumu, palielināt maksimālo stāvu skaitu, tāpēc ir pretrunā ar Teritorijas plānošanas likumu.

Otrkārt, nav skaidri saprotams, kādos gadījumos ir pieļaujama stāvu skaita maiņa. Proti, vai nepieciešams izvērtēt gan vietējos apstākļus, gan blakus esošo apbūvi, gan iedibināto stāvu skaitu. Vai arī iespējams mainīt stāvu skaitu, pamatojoties tikai uz vienu no šiem kritērijiem. Piemēram, vai var mainīt stāvu skaitu, ja nav iedibinātā stāvu skaita zemesgabalā, vai arī tas nav lielāks par teritorijas plānojumā noteikto konkrētam apbūves veidam.

Treškārt, nav skaidrs, vai stāvu skaitu iespējams mainīt tikai septītajā daļā minētajās teritorijās vai arī uz šīm teritorijām attiecas noteikumi par deviņu stāvu augstuma nepārsniegšanu, taču mainīt stāvu skaitu iespējams visās teritorijās.

Ceturtkārt, rodas jautājums par to, vai palielinot stāvu skaitu, tiek palielināta arī zemesgabalam maksimāli atļautā apbūves intensitāte.

Šādi neskaidri formulēti noteikumi var potenciāli radīt korupciju, tāpēc Delna uzskata, ka iespēju mainīt stāvu skaitu, neveicot teritorijas plānojuma grozījumus, ir jāaizliedz.

- 1.3. 7.nodaļas apakšpunktos norādītie "Iznēmumi un papildinājumi (noteikumu detalizācija)" nerada skaidrību par to, kurās teritorijās ar detālplānojuma palīdzību ir veiktas kādas atkāpes no teritorijas plānojumā noteiktajām apbūves prasībām un kurās teritorijās vienkārši ir pieņemti detālplānojumi, kas tikai detalizē plānojumā noteiktās prasības.

Lai padarītu plānojumu saprotamu, nepieciešams skaidri nodalīt teritorijas, kurās ir pieļautas atkāpes ar detālplānojumu palīdzību, kas izstrādāti atbilstoši agrāk spēkā bijušajiem normatīvajiem aktiem un paredz izņēmumus no vispārīgi noteiktajiem apbūves noteikumiem.

2. Zonējumu maiņa

Kā minēts teritorijas plānojuma grozījumu aprakstošajā daļā "Jūrmalas nākotnes vīzija noteikta Jūrmalas attīstības stratēģijas 1.redakcijā 2004.gadā:

Līdz 2018.gadam Jūrmala ir [...] iedzīvotājiem un pilsētas viesiem draudzīga pilsēta, kuras attīstībā tiek ievēroti ilgtspējīgas attīstības principi;

viens no vadošajiem Baltijas jūras reģiona kūrorta, darījumu tūrisma, aktīvās atpūtas un kultūras centriem [..]
Jūrmalas attīstības mērķi [..] Jūrmalas kūrortpilsētas attīstība kā viena no nozīmīgākajiem tūrisma galamērķiem Baltijas jūras reģionā”.

Jūrmalas attīstības plāna plānošanas, projektēšanas un būvniecības noteikumu grozījumu sadaļā “Vides kvalitāte” teikts, ka “Jūrmalas pilsētas vides politikas vispārējais mērķis ir nodrošināt ilgtspējīgu pilsētas attīstību, būtisku un stabilu vides kvalitātes uzlabošanu, vērtīgo dabas un kultūrainavu, dabas resursu un teritoriju saglabāšanu, aizsardzību un attīstīšanu, enerģijas resursu taupīgu lietošanu, radot cilvēkiem drošu un veselīgu dzīves un darba vidi. Rīgas jūras līča piekrastes teritorijas, Lielupes krasta zonas un zemes izmantošana kopumā pilsētā, ir viena no galvenajām vides problēmām Jūrmalā”.

Sadaļā 7.3 norādīts, ka “Jūrmala ir unikālais kūrorts, jo šeit ir virkne unikālu dabas dziedniecisko faktoru: veselīgs klimats, ko veido jūras tuvums, jonizēts gaiss ar priežu aromātu [..]”

Izlasot šos pilsētas attīstības mērķus un to pamatojumu, ir skaidra vīzija, kādu pilsēta sevi vēlas redzēt, t.i., Jūrmala vēlas attīstīt sevi kā kūrortpilsētu. Taču, ja papēta pilsētas teritoriju zonējumus un tajos paredzētos grozījumus, kas ir reāls pamats mērķa sasniegšanai, redzama pavisam cita pilsētas vīzija, proti, dzīvojamo mājokļu blīva apbūve. Skaidri redzams, ka plānojuma praktiskā realizācija neatbilst tam mērķim, kāds plānojumam ir uzstādīts.

Galvenā problēma ir saskatāma tendencē grozīt zonējumu dabas pamatnes teritorijām uz apūves teritorijām (piemēram, priežu parka rajons ar apbūvi), kā arī zonējuma priežu parka rajons ar apbūvi grozīšana uz citu privātās apbūves zonējumu, kas pieļauj blīvāku apbūvi. Te var skaidri saskatīt tendenci sākotnēji panākt zemes gabalam apbūves zonējumu (kaut vai ar visminimālāko blīvumu, proti, priežu parka rajons ar apbūvi) un pēc tam kā nākamais posms ir grozījumi uz plašāk pieļaujamu apbūves zonējumu, ko ir vieglāk pamatot, jo zemesgabals vairāk jau nav neskarts mežs.

Ļoti daudzos gadījumos zonējums tiek mainīts pretēji SIVN atzinumam un vispārīgajai informācijai par teritoriju, ka, piemēram, piedāvātie grozījumi nav raksturīgi rajonam; ka priežu mežs saglabājams, lai samazinātu piesārņojumu; ka teritorija saglabājama kā pilsētas rekreācijas teritorija; ka zems gabals atrodas kāpās un ieteicams to saglabāt neapbūvētu un publiski pieejamu; ka priežu mežs atdala apbūves kvartālus un samazina ietekmi uz Lielupi; ka nav pieļaujama lielo meža masīvu sadalīšana u.tml.

- 2.1. Grozījumi teritorijas plānojumā paredz pārveidot par abūves zemēm vairākus desmitus ha no dabas pamatnes teritorijas. Tas notiek neskatoties uz daudzajiem iedzīvotāju un organizāciju protestiem, uz kuriem norādīts abos pārskatos par sabiedriskās apspriešanas rezultātiem, un igonrējot SIVN atzinumus.

SIVN atzinumā attiecībā uz lielāko daļu zemesgabalu norādīts, ka jā saglabā dabas pamatne. Dažos gadījumos pat, kad darba grupa ņemusi vērā atzinumu un sabiedriskās apspriešanas rezultātus, domes deputāti ir tomēr nobalsojuši par zonējuma maiņu. Situāciju vēl dīvaināku padara tas, ka, analizējot divus vienādus zemesgabalus (pēc oficiāli pieejamās informācijas ir identiski argumenti, kāpēc būtu jā saglabā dabas pamatne), domes lēmumi ir atšķirīgi. Tas dod pamatu apšaubīt šo lēmumu lietderību un objektivitāti.

Delna iestājas pret teritorijas zonējuma maiņu no dabas pamatnes uz citu (apbūvējamu) zonejumu šādās teritorijās:

1. Vikingu iela 40
2. Atbalss iela 1
3. Alkšņu iela 29
4. Lielupe 5901
5. Daļā Slokas 92B
6. Vaivari 1310
7. Kauguru iela 3
8. Slokas iela 60/62
9. Piekrastes iela 6/9
10. Slokas iela 100
11. Druvciems 1203
12. Druvciems 1201
13. Valteri 3301
14. Abavas iela 8
15. Asaru prospekts 35A
16. Avoti 52F

Delna lūdz vēlreiz izvērtēt lietderību pašlaik grozīt teritorijas zonējumu no dabas pamatne uz apbūvējamu šādās teritorijās:

1. Talsu šoseja 5
2. Kauguri 3901
3. Asteru iela 1
4. Dzirnāvu iela 111, 113, 115, 117
5. Robežu iela 19

2.2. Delna ir pret zonējuma maiņu no priežu parka rajons ar apbūvi uz citu privāto apbūves zonējumu teritorijās:

1. Bulduru prospekts 146
2. Bulturu prospekts 75
3. Piekrastes iela 13
4. Piekrastes iela 10/12
5. Artūra iela 6A

Delna norāda, ka pretēji SIVN atzinumam teritorijas plānojums legalizē arī vairākus detālplānojumus, kas maina dabas pamatnes zonējumu uz apbūvējamu.

Delna lūdz domi vērst uzmanību uz: Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes atzinumu, kurā lūgts izvērtēt iespēju mainīt zonējumu neapbūvētajām teritorijām priežu parka rajonā ar apbūvi uz dabas pamatni; Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas atzinumu, kura neatbalsta jaunu dzīvokļu namu būvniecību tuvu jūrai, kāpām un Lielupei un ierosina samazināt dabas pamatnu teritoriju pārveidošanu potenciāli apbūvējamās teritorijās; SIA "Jūrmalas Gaismā" atzinumu, kas neatbalsta dabas pamatnes teritoriju zonējuma maiņu; Valsts meža dienesta Rīgas virsmežniecības atzinumu, kas neatbalsta iesniegots grozījumus pilsētas mežos un Valsts meža dienesta Rīgas-Ogres virsmežniecību, kas lūdz saglabāt krasta kāpu aizsargjoslas mežus bez apbūves un nodrošināt pārējo mežu ilgtspējīgu apsaimniekošanu.

Analizējot grozījumus nerodas pārliecība, ka atsevišķās zonējumu maiņas tikušas skatītas visas pilsētas attīstības kontekstā, tieši pretēji, rodas pārliecība, ka tiek atbalstītas tikai atsevišķu privātīpašnieku intereses.

Neredzot leģitīmu pamatoju zonējumu maiņam, Delna aicina Jūrmalas domi nemainīt zemes zonējumu, kamēr nav skaidra pamatojuma, kāpēc šādi grozījumi jāizdara un kādā veidā tas palīdzēs sasniegt Jūrmalas kā pilsētas mērķi. Delna aicina Jūrmalas domi rūpīgi strādāt pie jaunā teritorijas plānojuma, kurā tad arī pamatoti un kompleksi risināt zonējuma jautājums.

Cieņā,

Aiga Grišāne,
projektu vadītāja