

Vizuālās ietekmes analīze



1.attēls. Lokālplānojuma teritorijas vizuālās analīzes skatu vietas, apbūves izvietojuma zona un veģetācija.

Avots: SIA METRUM, dati: Valsts zemes dienests, LVM LIDAR veģetācijas augstuma modelis

Lokālplānojuma teritorija sastāv no diviem zemes gabaliem Dubultu prospekts 51, ar kadastra nr. 13000111401 (platība 53422 m²), Jaundubulti 1402, kadastra Nr. 13000111402 (platība 36318 m²). Zemesgabala Dubultu prospektā 51, Jūrmalā ziemeļu daļa atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un zemesgabals Jaundubulti 1402, Jūrmalā pilnībā atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Krasta kāpu aizsargjoslas daļā bez apbūves.

Zemesgabali atrodas Jaundubultos, kvartālā starp Dubultu prospektu, Amulas ielu, Ogres ielu un pludmales kāpu zonu. Teritorijā atrodas esošas ēkas –10 stāvu augstā ēka veido apbūves vertikālo akcentu. Daļu teritoriju klāj mežs un dažādi stādījumi, kas ir veidojušies 70. gadu beigās. Teritorijā esošajiem stādījumiem 2022. gada jūnijā ir veikta vizuālā novērtēšana. Koku novērtējumu veica SIA "LABIE KOKI" eksperti. Vizuālajā izvērtējumā būtiska nozīme ir teritorijā un ap to esošajiem kokiem, koku grupām un meža teritorijām. Koki rada būtisku vizuālu barjeru, samazinot esošās ēkas apjomu, padarot to mazāk pamanāmu apkārtējā vidē un iekļaujot lokālplānojuma teritoriju pilsētas zaļajā struktūrā.

Dubultu prospekta ielas telpai piemīt cilvēka mērogam atbilstošs raksturs, lai gan tajā periodiski parādās teritorijas ar liela apjoma būvēm (piemēram, Dubultu prospekts 73, Dubultu prospekts 101, Jūras iela 23/25, Jūras iela 41/45), kuras no ielas norobežo koku grupas, rindas vai atsevišķi augoši koki, savukārt no pludmales – mežs –, radot vizuālo barjeru un mīkstinot to apjomu kopējā apbūves struktūrā.

Zemesgabalam Dubultu prospektā 51, Jūrmalā, Teritorijas plānojumā ir noteikta funkcionālā zona Publiskās apbūves teritorija (P47), kurā atļauta plaša publiska rakstura iestāžu un objektu izmantošana, kas ietver arī lokālplānojuma ierosinātāja iecerēto viesnīcas kompleksa apbūvi, medicīnas spa un klīniku. Ņemot vērā plānotā objekta plašo izmantošanu, kas būvju kompleksā paredz apartamentus, kurus pārvaldīs viesnīcas operators, lokālplānojuma teritorijai tiks paplašināti izmantošanas veidi, iekļaujot dzīvojamo funkciju.

Zemesgabalam Jaundubulti 1402, Jūrmalā, Teritorijas plānojumā ir noteikta funkcionālā zona Dabas un apstādījumu teritorija (DA3), kurā tiek plānots veidot ainavisku rekreācijas zonu, pārbūvējot zemesgabalā esošās ēkas tādējādi radot modernus infrastruktūras objektus (kafejnīca, terase, inventāra noma u.c.). Lokālplānojuma teritorija veidosies kā kompleksa teritorija ar vienotu koncepciju, kurā būs jāievēro izstrādātie nosacījumi teritorijas izmantošanai un apbūvei.

Lokālplānojuma teritorijas risinājumi vērsti, lai radītu kvalitatīvu, drošu, modernu dzīves vidi, ar pievilcīgu publisko ārtelpu, pieejamu dabas teritoriju un daudzveidīgu sniegto pakalpojumu klāstu.

Lai nodrošinātu lokālplānojuma koncepcijas realizāciju, teritorijā nepieciešamas atļauto apbūves parametru izmaiņas, kas var atstāt ietekmi uz pilsētas vizuālo kvalitāti, tāpēc, saskaņā ar darba uzdevumu, ir jāveic vizuālās ietekmes analīze, kura ietver plānotā objekta attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem.

Ņemot vērā augstāk minēto, ir veikta vizuālās ietekmes analīze 2023. gada februārī meta konkursā izvēlētajam Nīderlandiešu arhitektūras firmas veidotajam priekšlikumam "Jūrmala's čiekuri".

Ainavas izvērtēšanas procesā tika izskatīts plānotās apbūves risinājums (pielikums nr. x), veikta teritorijas apsekošana dabā (gan lapu, gan bezlapu periodā) un veikta teritorijas fotofiksācija (2022.gada 4. decembrī) no iespējamām vizuālās ietekmes punktiem, kur vislabāk varētu pavērties plānotie ēku apjomi: pludmale, apkārtējās ielas (Amulas iela, Ogres iela, Dubultu prospekts, Strēlnieku prospekts), veikta 3D modelēšana, kā arī analizēta apkārt esošā apbūve, koki, koku grupas lokālplānojuma teritorijā un ārpus tām, to mainībai gadalaikos.



2.attēls. Lokālplānojuma teritorijas iespējamās apbūves risinājums. Metu konkursa uzvarētājs.
Avots: SIA "EM Investments".

Analizējot lokālplānojuma projektam pievienotās vizualizācijas no Nīderlandiešu arhitektūras firmas veidotā priekšlikuma “Jūrmala`s čiekuri” (skatīt 2. attēlu), apbūve veidota saglabājot zaļas zonas proporcijas, teritorijā esošos vērtīgos kokus un esošo reljefu, kā arī veidojot saikni ar blakus esošo Jaundubultu skvēru. Lielākais ēku būvapjoms tiek saglabāts zemesgabala vidus daļā (pārbūvēta oriģinālā viesnīcas ēka), pārējās ēkas izvietotas lokveidā ap to. Ēku augstums plānots līdz 42 m (līdz 12 stāviem). Visas ēka nav plānotas vienā augstumā un vienā platumā. Ēku apjoms lokveidā izvietotajām ēkām samazinās virzienā vertikāli uz augšu, veidojot atvērtas jumta terases. Tās būs labāk saskatāmas no Dubultu prospekta un parka teritorijas, bet to redzamību ietekmēs gan gadalaiks, gan apstādījumu blīvums lokālplānojuma teritorijā. Ņemot vērā esošos kokus un meža teritoriju, kas pieguļ Dubultu prospektam, koku vainagu apjomi mīkstinās plānoto ēku apjoma ietekmi uz Dubultu prospektu un citām apkārt esošajām teritorijām (skatīt 1. attēlu).

Tomēr ņemot vērā plānoto ēku augstumu, atsevišķos punktos ēkas būs saskatāmas (skatu punktu nr. 1, 3, 5, 10, 13, 14, 16), bet jānorāda, ka tās būs redzamas daļēji, ne pilnā apjomā (skatīt skatu analīzi zemāk tabulā).

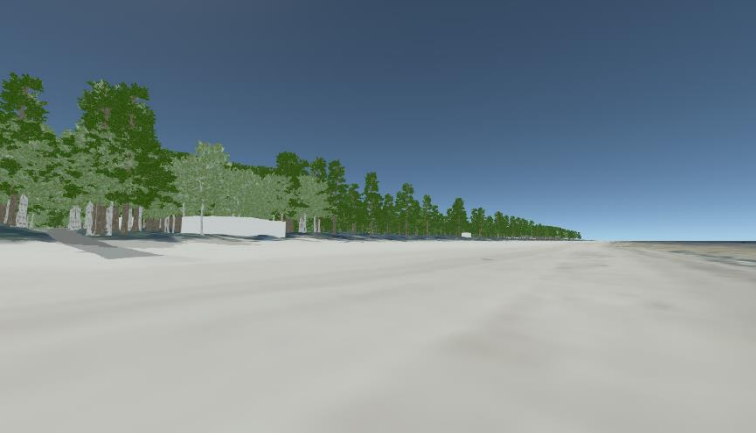
Izvērtējot esošās ēkas redzamību no pludmales, apkārt esošajām ielām, nozīme pievērsta ēku apjomam, kas var parādīties palielinoties plānoto ēku augstumam un izvietojumam teritorijā.

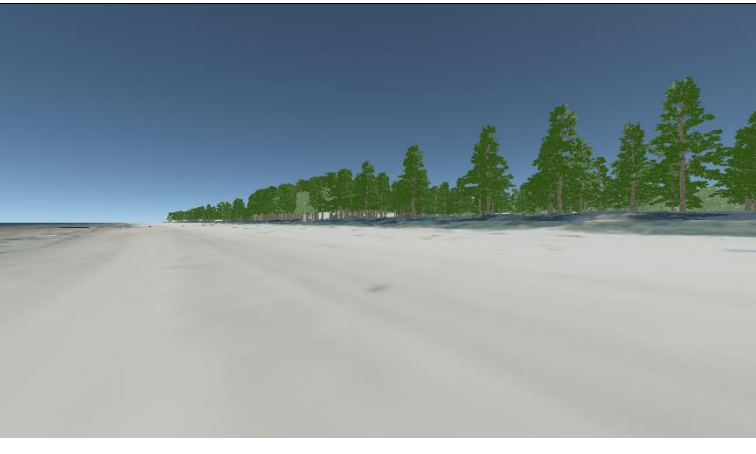
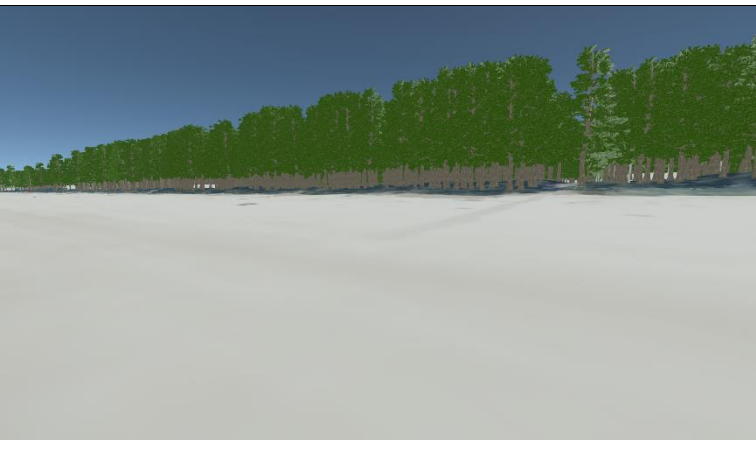
Lai saglabātu salīdzinoši nelielo vizuālo ietekmi uz apkārtējo teritoriju un Dubultu prospekta ielas telpas raksturu, būtiski saglabāt bioloģiski un ainaviski vērtīgos kokus, koku grupas, mežaudzes daļas, mīkstinot plānotās apbūves apjomu. Iespēju robežās nepieciešams saglabāt kokus lokālplānojuma teritorijā, papildinot tos ar jauniem dažāda līmeņa stādījumiem, ka atbilst vides raksturam, vietas ekoloģijai, kā arī plānotajai funkcijai.

Tā kā lokālplānojuma teritorija atrodas pilsētas daļā ar lielu koku apaugu, kā arī lielu teritorijas daļu aizņem meža teritorija, kas norobežo apbūvi no pludmales, analizējot skatus no publiski pieejamām vietām, pludmales un ielām (skatīt 1. attēlu), var secināt, ka **plānotā apbūve neradīs būtisku vizuālo ietekmi uz pilsētas apbūves struktūru**. Nenoliedzami, objekti būs saskatāmi no atsevišķām vietām, tomēr to novietojums, plānotā arhitektūra un labiekārtojums būtiski samazinās tās apjoma ietekmi uz apkārtējo teritoriju. Plānotā apbūve būs jauns, mūsdienīgs un ilgtspējīgs risinājums ietverošs apbūves komplekss, kas sava novietojuma un risinājumu dēļ neatstās negatīvu ietekmi uz apkārtējās ainavas vizuālo vērtību plašākā nozīmē. Tas veidosies kā daļa no esošā apbūves struktūras, kas iekļausies Jūrmalas piekrastes urbānajā audeklā – starp savrupmāju apbūvei raksturīgām ēkām ik pa laikam parādās lielāka apjoma ēkas.

Jāņem vērā, ka lokālplānojuma ietvaros tiek vērtēta iespējamās apbūves izvietojums, pieņemot, ka tiek īstenota metu konkursa izstrādātā iecere (skat. 2. attēlu), bet, lai izvērtētu un atspoguļotu plānotās apbūves iekļaušanos esošā pilsētas ainavtelpā, būvprojekta ietvaros jāveic vizuālās ietekmes izvērtējums no šādiem skatu punktiem: Dubultu prospekts un Lielupes ielas krustojums, Dubultu prospekta un Amulas ielas krustojuma, Dubultu prospekta un Ogres ielas krustojuma, Dubultu prospekta un Abavas ielas krustojuma, Lielupes ielas un Strēlnieku prospekta krustojuma, kā arī pludmales (pastaigu joslas) – Kļavu ielas galā, Aiviekstes ielas galā, Amulas ielas galā un pret zemes vienības Jaundubulti 1402 centrālo daļu.

Skata nr.	Esoša situācija	3D vizualizācija	Piezīmes/rekomendācijas
1. Dubultu prospekts un Lielupes ielas krustojums;			Esošo apbūvi aizsedz koki, lapu periodā esošās ēkas ir praktiski neredzamas, līdz ar to būtiska loma ielas telpas veidošanā ir esošajiem kokiem, kuri norobežo zemes vienībā esošo apbūvi no ielas telpas. Plānotās ēkas būs saskatāmas. Tās būs mazāk saskatāmas lapu periodā, tādēļ vairāk saglabājami esošie koki.
2. Dubultu prospekts un Amulas ielas krustojums;			Caur kokiem saskatāms esošo ēku apjoms. Lapu periodā ēku apjoms nebūtu redzams. Plānotajām ēkām būs saskatāma tikai to zemākie stāvi. Ja starp kokiem tiks veidoti daudzlīmeņu apstādījumi, tad plānotās ēkas apjoms nebūs redzams. Būtiska nozīme ir meža teritorijai Amulas un Dubultu prospekta stūrī, tās esamība un saglabāšana nākotnē samazinās būvapgoma ietekmi uz Dubultu prospekta ielas telpu.
3. Dubultu prospekts un Ogres ielas krustojums;			Tālumā saskatāma lokālplānojuma teritorijas esošā apbūve. Ņemot vērā apstākļus, var pieņemt, ka plānotā apbūve arī būs saskatāma, taču liela nozīme ir esošo koku augstumam un vainaga.

4. Dubultu prospekts un Abavas ielas krustojuma;			Esošās ēkas nav saskatāmas. Plānotajai apbūvei varētu būt redzami tās pirmie stāvi, pieņemot, ka pieguļošajās teritorijās nebūs sastādīti krūmi vai citi apstādījumi, kas tos varētu aizsegst.
5. Lielupes iela un Strēlnieku prospekta krustojums;			Bezlapu periodā esošie ēku apjomi caur koku vainagu ir redzami, taču lapu periodā – praktiski nebūtu saskatāmi. Jaunie apjomi varētu būt saskatāmi mainoties esošai zaļajai struktūrai teritorijā.
6. Pludmale – Kļavu ielas gals;			Skatoties uz lokālplānojuma teritoriju, esošā apbūve virs meža nav saskatāma. Plānotā apbūve arī nebūs saskatāma no skatu punkta, ņemot vērā tās attālumu no pludmales.

7. Pludmale – Aiviekstes ielas gals;			Esoša ēka nav redzama. Plānotā ēka arī nebūs redzama, redzamību norobežo mežs.
8. Pludmale – Amulas ielas gals;			Esošā ēka nav redzama. Plānotās ēkas 3D modelis parāda, ka plānotā apbūve no pludmales arī nebūs redzama.
9. Pludmale pret zemes vienības Jaundubulti 1402 centrālo daļu.			Cauri kāpu krūmiem redzama esošā viestāvu ēka. 3D modelī šī ēka arī būs redzama, bet plānotās ēkas dziļāk lokālpārplānojuma teritorijā nav saskatāmas.

10. Ogres iela;			Bezlapu periodā, caur kokiem, esošā ēka ir saskatāma. Bezlapu periodā ēka nav redzama. Ņemot vērā koku augstumu, tad arī plānotā ēka lapu periodā nebūs saskatāma. Līdz ar to būtiska ir lokālpārplānojuma teritorijā un tai pieguļošajās teritorijās esošo koku saglabāšana.
11. Skats lokālpārplānojuma teritorijas virzienā no Dubultu prospekta, pirms Ogres ielas;			Plānoto ēku nevar saskatīt. Lapu periodā koku vainagi veido zaļo struktūru un norobežo esošo apbūvi no ielas telpas. Apbūve, kas plānota tuvāk Dubultu prospektam, atkarībā no ēkas maksimālā augstuma, leņķa un saglabātajiem kokiem lokālpārplānojuma teritorijā, var būt saskatāma.
12. Skats lokālpārplānojuma teritorijas virzienā no Dubultu prospekta (pretī Dubultu prospektam 60);			Esošā ēka nav redzama, būtiska nozīme augošajiem kokiem. Plānotās ēkas nebūs redzamas, jo tās arī norobežos esošie koki blakus esošajos īpašumos.

13. Skats lokālpārplānojuma teritorijas virzienā no Dubultu prospekta pie Juglas ielas;



Aiz kokiem saskatāmas esošās ēkas. Lapu periodā ēkas nebūs redzamas.
Tā kā plānoto ēku augstums pārsniedz esošo ēku augstumu, tās būs saredzamas atsevišķos skatu leņķos šajā Dubultu prospekta posmā.

14. Skats no Strēlnieku prospekta (pretī Kļavu ielas 14 ēkai);



Esošā ēka nav no šī skatu punkta saskatāma. To aizsedz gan esošās ēkas, gan koku vainagi.
Plānotās ēkas nebūs redzamas.

15. Strēlnieku prospekts (pretī Strēlnieku prospektam 38);			Esošās ēkas nav redzamas. Ēkas norobežo koku vainagi (priedes), kas tās aizsedz gan bezlapu periodā, gan lapu periodā.
16. Skats no Ogres ielas.			Esošā ēka ir redzama, līdz ar to var secināt, ka arī plānotā ēka, kas būs augstāka (42 m), būs saskatāma. Šajā situācijā redzamību ietekmē arī lapu un bezlapu periods, ēkas fasādes krāsa un debesu tonis.