

**Detālpārplānojums Mārupē, ietverot zemes vienības  
Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), Lielā iela 4 (kadastra Nr.80760030072) un I-128  
Kalmju iela (kadastra Nr.80760030385)**

**V. daļa “ Pielikum (izpētes)”**

## **2.pielikums**

**Attīstības scenārija ietekmes  
uz vides kvalitāti un iedzīvotāju sadzīves apstākļiem, apkārtējo  
nekustamo īpašumu vērtību un sociāli ekonomiskās ietekmes  
(jaunradīto darba vietu nodrošinājumu, ietekmi uz Mārupes novada  
pašvaldības budžetu, nodokļu ieņēmumiem u.c. faktoriem)  
vērtējums**



SIA “Grupa93”

Rīga, 2019.

## SATURS

I.	IESPĒJAMĀS IETEKMES UZ VIDES STĀVOKLI UN IEDZĪVOTĀJU SADZĪVES APSTĀKĻIEM VĒRTĒJUMS.....	5
1.1.	Iespējamā ietekme uz gaisa kvalitāti .....	6
1.2.	Iespējamā ietekme uz trokšņa līmeni .....	10
1.3.	Iespējamā ietekme uz apstādījumu kvalitāti un pieejamību .....	12
1.4.	Ietekme uz grunстūdeņiem .....	14
II.	IETEKME UZ APKĀRTĒJO TERITORIJU NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĪBU.....	15
III.	PLĀNOTĀS APBŪVES IECERES SOCIĀLI EKONOMISKĀS IETEKMES NOVĒRTĒJUMS.....	21

*Šajā pielikumā saskaņā ar detālplānojuma izstrādes darba uzdevuma 2.2.p-tu iekļauts jaunās attīstības (tirdzniecības centrs) ietekmes uz ietekmes uz vides kvalitāti, iedzīvotāju sadzīves apstākļiem, apkārtējo nekustamo īpašumu vērtību un sociāli ekonomiskās ietekmes (jaunradīto darba vietu nodrošinājumu, ietekmi uz Mārupes novada pašvaldības budžetu, nodokļu ieņēmumiem u.c. faktoriem) vērtējums.*

## Paredzētās darbības raksturojums

Detālplānojuma teritorijā (zemes vienības Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), Lielā iela 4 (kadastra Nr.80760030072) un I-128 Kalmju iela (kadastra Nr.80760030385), zemes vienības apvienojot un nodalot zemes vienību daļas, kas atrodas ielu sarkanajās līnijās, izveidojama zemes vienība ar platība ārpus ielas sarkanajām līnijām ~ 7,528 ha, kurā paredzēts īstenot tirdzniecības centra apbūvi sekojošas apbūves ieceres apjomā: apbūves laukums ~ 33447 kvm, stāvu kopplatība ~35593 kvm, brīvā teritorija ~23827 kvm, brauktuves/autostāvvietas ~17383 kvm, autostāvvietu skaits ~680; brīvās teritorijas rādītājs 31.9 %, apbūves blīvums 44.8 %.

Attīstāmā teritorija atrodas pie Kārļa Ulmaņa gatves, Lielirbes ielas krustojuma pretējā pusē, pie Lielās ielas Mārupes novadā. Apkārtējai teritorija raksturīgs Kārļa Ulmaņa gatvei kopumā raksturīgais brīvstāvošu komercobjektu apbūves raksturs ar neapbūvētu teritoriju miju.

Attīstāma teritorija Z pusē robežojas ar Ulmaņa gatvi, A pusē – ar Lielo ielu, kurai otrpus, kvartālā starp Lielo ielu, Kārļa Ulmaņa gatvi, Malduguņu ielu un Daibes ielu, pakāpeniski no R puses sākot, tiek attīstīts biroju un daudzdzīvokļu māju apbūves kvartāls (attīstītāja SIA «VASTINT LATVIA” teritorija<sup>1</sup>). DR pusē, iepretim Daibes un Lielās ielas krustojumam (Lielā iela 19) atrodas trīs daudzdzīvokļu mājas un privāta pirmskolas izglītības iestāde (PII). D pusē teritorija robežojas ar Daibes ielu, tās pretējā puse – atsevišķas savrupmājas, lielākā daļa zemes vienību Daibes ielas neapbūvētas. R puse – neapbūvēta faktiski līdz par Ziedleju ielai - (vairāk kā 300m).Tuvākā apbūve ir kaimiņi ZR pusē – kvartāls starp Kārļa Ulmaņa gatvi, Zemzaru un Plienčiema ielām, kur attīstījusies galvenokārt ar transporta apkalpi un loģistikas nozari saistītu uzņēmumu apbūve.

---

<sup>1</sup> Kvartālā starp Lielo ielu, Ulmaņa gatvi, «Bussines garden» - ~42 000 kvm biroju, t.sk. 28 000 līdz 2023.gadam «Urban williges» - ~668 dzīvokļu dzīvojamais kvartāls ( t.sk. 400 dzīvokļi – līdz 2023.gadam) kvartāla daļa pie Lielirbes/Lielās ielas – apbūves programma tiek precizēta tālākā perspektīva

1.att. Attīstības ieceres teritorija (detālplānojuma teritorijas robeža)



2.att. Attīstības ieceres teritorija ( detālplānojuma teritorijas robeža un orientējoša ēkas novietne



**I. IESPĒJAMĀS IETEKMES UZ VIDES STĀVOKLI UN IEDZĪVOTĀJU SADZĪVES  
APSTĀKĻIEM VĒRTĒJUMS**

Ņemot vērā plānotās būves funkcijas, detālplānojuma risinājumu, šajā atzinumā tiek identificēts, ka ietekmes uz vidi galvenokārt būs saistīta ar plānoto transporta un cilvēku kustību, transporta piesaisti, autostāvvietu izveidošanu un apstādījumu labiekārtošanas risinājumiem. Tādēļ galvenie vērtējamie ietekmes uz vides kvalitātes aspekti ir gaisa kvalitāte, trokšņa līmenis un apstādījumu kvalitāte. Iedzīvotāju sadzīves apstākļus nosaka vides kvalitāte kopumā, kvalitatīva publiskā ārtelpa un pakalpojumu pieejamība. Jāatzīmē, ka, plānotā attīstības ieceres apkārtnē ir mazapdzīvota – tuvējā 100 m rādiusā ap attīstāmo teritoriju atrodas pāris savrupmājas (Daibes ielas pretējā pusē) un trīs piestāvu daudzvokļu māju grupa Lielā iela 19. Attīstāmās teritorija platība un konfigurācija ļauj nodrošināt plānotā būvprojoma izvietojumu salīdzinoši attālināti no kaimiņu zemes vienībām, kurās atrodas dzīvojamā apbūve – pirmkārt, ne tikai otrpus ielai un ņemot vērā ielas kategorijai atbilstoši būvlaidi, bet nodrošināt arī apstādījumu un publiskās ārtelpas zonu starp būvlaidi un plānotās tirdzniecības ēkas novietni.

### 1.1. Iespējamā ietekme uz gaisa kvalitāti

Regulāri gaisa kvalitātes mērījumi vai arī gaisu piesārņojošo vielu izkliežu aprēķini Mārupes novada teritorijai nav veikti. Detālplānojuma teritorija robežojas ar Rīgas pilsētas administratīvo teritoriju, kurā par gaisa kvalitāti ir salīdzinoši aktuālākā informācija un tā ir pieejama Rīgas pilsētas gaisa kvalitātes uzlabošanas rīcības programma 2016. – 2020. gadam (SIA Estonian, Latvian & Lithuanian Environment sadarbībā ar Cambridge Environmental Research Consultants Limited, 2016.) ietvaros sagatavotajās gaisa kvalitātes interaktīvās kartes<sup>2</sup>, kā arī 2014. gada gaisa kvalitātes modelēšanas rezultāti (Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs, SIA „Vidzemes Elektrotehnikas Fabrika”). Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā neatrodas Rīgas gaisa kvalitātes monitoringa stacijas, taču izvērtējot pieejamos gaisa kvalitātes novērtējumu rezultātus, ņemot vērā attīstāmās teritorijas tuvumu Kārļa Ulmaņa gatvei (atrašanās 400 m zonā), var spriest arī par gaisa kvalitāti arī detālplānojuma teritorijā.

Gaisa kvalitātes robežlielumi attiecībā uz ietekmi uz cilvēka vides veselību ir noteikti 2009. gada 3. novembra Ministru kabineta noteikumos Nr.1290 „Noteikumi par gaisa kvalitāti”.

Atbilstoši Rīgas gaisa kvalitātes interaktīvo karšu<sup>3</sup> informācijai (situācija 2014. gadā), teritorijā tieši blakus Kārļa Ulmaņa gatvei (50 – 70 m platā joslā), tāpat kā Rīgas pilsētas daļā, slāpekļa dioksīda NO<sub>2</sub> gada vidējā koncentrācija ir 26 – 32 µg/m<sup>3</sup>, bet lielākajā teritorijas daļā - 10 – 20 µg/m<sup>3</sup>. Slāpekļa dioksīda stundas koncentrācija Kārļa Ulmaņa gatves tuvumā ir 140 – 200 µg/m<sup>3</sup>, pārējā teritorijā – 100 – 140 µg/m<sup>3</sup>. Izvērtējot šos datus, var secināt, ka Ministru kabineta 2009. gada 3. novembra noteikumos Nr.1290 „Noteikumi par gaisa kvalitāti” slāpekļa dioksīda koncentrācijām noteiktie robežlielumi (gada vidējās koncentrācijas robežlielums - 40 µg/m<sup>3</sup>, stundas koncentrācijas – 200 µg/m<sup>3</sup>) detālplānojuma teritorijā netiek pārsniegti. Slāpekļa dioksīda stundas koncentrācijas pie Kārļa Ulmaņa gatves iespējams var sasniegt robežlieluma vērtību.

Daļiņu PM<sub>10</sub> (putekļu) gada vidējā koncentrācija tieši pie Kārļa Ulmaņa gatves 28 – 34 µg/m<sup>3</sup>, līdz 100 m platā joslā virzienā no Kārļa Ulmaņa gatves - 24 – 28 µg/m<sup>3</sup>, pārējā teritorijā - 20 – 24 µg/m<sup>3</sup>. Pēc pieejamās informācijas var uzskatīt, ka daļiņu PM<sub>10</sub> diennakts koncentrācija visā detālplānojuma teritorijā ir – 35 - 50 µg/m<sup>3</sup>. Ministru kabineta noteikumos Nr.1290 (2009.) noteiktie robežlielumu (gada vidējai koncentrācijai - 40 µg/m<sup>3</sup>, diennakts koncentrācijai -

<sup>2</sup> <https://elle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=029543d39ae441b9a011c385465f66b6>

<sup>3</sup> <https://elle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=029543d39ae441b9a011c385465f66b6>

50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ), detālplānojuma teritorijā netiek pārsniegti. Daļiņu  $\text{PM}_{10}$  diennakts koncentrācija pie Kārļa Ulmaņa gatves iespējams var sasniegt robežlieluma vērtību.

Informācija par prognozētajām daļiņu  $\text{PM}_{2,5}$  koncentrācijām un to izkliedi Rīgas pilsētas teritorijā nav pieejama, līdz ar to nevar spriest par to iespējamo izkliedi detālplānojuma teritorijā. Taču, ievērojot to, ka detālplānojuma teritorija robežojas ar Kārļa Ulmaņa gatvi, kas ir intensīva pilsētas autotransporta maģistrāle, un autotransports ir daļiņu  $\text{PM}_{2,5}$  avots, teritorijā pastāv šis gaisa piesārņojuma veids.

Benzola gada vidējās koncentrācijas pie Kārļa Ulmaņa gatves, līdzīgi kā Rīgas pilsētas daļā, ir 2,0 – 3,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , pārējā teritorijā - 1,5 – 2,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Šīs vērtības nepārsniedz Ministru kabineta noteikumos Nr.1290 (2009.) noteikto gada robežlielumu benzolam – 5  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Benz(a)pirēna gada vidējās koncentrācijas pie Kārļa Ulmaņa gatves tiešā tuvumā ir 0,4 – 0,6  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , 100 – 120 m attālumā no Kārļa Ulmaņa gatves 0,3 – 0,4  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , pārējā teritorijā - 0,25 – 0,3  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Benz(a)pirēnam normatīvajos aktos nav noteikti robežlielumi.

Kopumā galvenais gaisa piesārņojuma ar slāpekļa dioksīdu, daļiņām  $\text{PM}_{10}$ , benzolu un benz(a)pirēnu avots detālplānojumā teritorijā un tās apkārtnē ir autotransports. Vidēji pusi no autotransporta emitētajām daļiņām  $\text{PM}_{10}$  var saistīt ar tiešajām autotransporta emisijām, kas ir kvēpu veidā. Pārējās emisijas ir dabiskas, t.sk. sāls un smilts maisījums, resuspendētais materiāls un citi<sup>4</sup>. Taču saskaņā ar Rīgas pilsētas gaisa kvalitātes uzlabošanas rīcības programma 2016.-2020. gadam (SIA Estonian, Latvian & Lithuanian Environment sadarbībā ar Cambridge Environmental Research Consultants Limited, 2016.) sniegto gaisa piesārņojuma avotu analīzi, nozīmīgs gaisa piesārņojuma avots ir arī individuālā apkure. Piemēram, novērtējot situāciju Rīgas pilsētā, ir secināts, ka ir individuālajā apkurē 2014.g. veidojas aptuveni 60 % no kopējām daļiņu emisijām Rīgā. Būtiskākais emisiju daudzums rodas no malkas un cita veida biomasas sadedzināšanas individuālajās apkures iekārtās, emisiju daudzumam palielinoties, ja apkures iekārtas ir novecojušas. Slāpekļa dioksīda, daļiņu un benzola emisijas atmosfēras gaisā arī rodas individuālajās apkures iekārtās, ja kā kurināmo izmanto dabas gāzi un šķidro kurināmo. Tādēļ netieši var secināt, ka individuālajai apkurei, kura ir izplatīta apbūvē Mārupes novadā pie Rīgas dienvidu robežas (Kārļa Ulmaņa gatve), ir ietekme uz gaisa piesārņojumu, it īpaši ar daļiņām, un slāpekļa oksīdiem, detālplānojumā teritorijas apkārtnē.

Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā neatrodas nozīmīgi stacionārie gaisa piesārņojuma avoti<sup>5</sup>. Detālplānojuma teritorija robežojas ar Kārļa Ulmaņa gatvi, kas ir intensīva pilsētas transporta maģistrāle Rīgas pilsētas administratīvo teritoriju. Transporta plūsmas ģenerē arī teritorijai blakus esošās ielas, taču to intensitātes ir ievērojami zemākās. Tirdzniecības centra izbūve un ekspluatācija būs saistīta ar transporta plūsmu piesaisti teritorijai. Piekļuve teritorijai plānota prioritāti plānota no Kārļa Ulmaņa gatves lēngaitas joslas un Lielās ielas; piegādes transportu ir paredzēts organizēt no Kārļa Ulmaņa gatves. Taču attiecībā uz transporta risinājumu ietekmi būtiski ir akcentēt, ka jaunais objekts tiek plānots tuvumā esošā tirdzniecības centrs Depo (attālums ~ 800m no DP teritorijas) vietā, t.i. tas pēc būtības paplašinās, maina savu līdzšinējo novietojumu. Attiecīgi jaunradītais plūsmu īpatsvars kopējā satiksmes plūsmā vērtējams kā nebūtisks (esošā tirdzniecības centra piesaistītās plūsmas ~ 160 auto/vakara max h, plānotā tirdzniecības centra piesaistītās plūsmas intensīvākajā dienas daļā ~ 340 auto/ maxh, tostarp plūsmai sadaloties dažādos virzienos. Mārupes virzienā,

<sup>4</sup> Rīgas pilsētas gaisa kvalitātes uzlabošanas rīcības programma 2016. – 2020. gadam. SIA Estonian, Latvian & Lithuanian Environment sadarbībā ar Cambridge Environmental Research Consultants Limited, 2016.

<sup>5</sup> Objekti, kas iesniedz valsts statistisko pārskatu "2Gauss"

kopumā iespējams, tas varētu sastādīt aptuveni 177 auto/max h, no kurām jaunradīt a~90)<sup>6</sup>. Tādēļ arī gaisa piesārņojums, ko radīs autotransporta kustība jaunā TC izbūves gadījumā, ir vērtējama kā līdzīga esošā tirdzniecības centra ietekmei, kopumā salīdzinoši nebūtiska kopējās transporta plūsmas intensitātes ietekmes kontekstā (Ulmaņa gatvē, piemēram, tā ir vairāk vairāk kā 2500 auto/ha vakara maksimumstundā, Kantora ielā – 300-400 auto /ha ). Aktīvākā transporta plūsma uz tirdzniecības centru būs tā darba laikā, palielinoties slodzei dienas vidus daļā t.i. tad, kad kopējām transporta plūsmas nav maksimālās (darba dienas rīta un darba dienas beigu maksimuma stundas), tādejādi veidojot gaisa piesārņojuma izkliedi diennakts laikā. Šis aspekts ir svarīgs attiecībā uz gaisa piesārņojuma ar slāpekļa dioksīda stundas un daļiņu PM10 diennakts rādītāju mazināšanu (pie Kārļa Ulmaņa gatves vērtības tuvojas robežlielumam).

Jaunā attīstības iecere paredz virszemes autostāvvietu ~680 vietām, 2014.g. detālplānojumā bija iekļauta dažādu attīstības scenāriju iespēja un autostāvvietu izvietošana gan ēku pagrabstāvos, gan cokolstāvā, gan mākslīgi izveidotā reljefā iekšpagalma teritorijā, virs kurām bija pieminēt, ka varētu tikt veidota labiekārtota publiska ārtelpa, gan autostāvvietas pie ēkām zemes virsmas līmenī pieguļošo ielu pusē ( kā īstermiņa autostāvvietas). Jebkurā no stāvvietu risinājuma veidiem gaisa piesārņojums veidosies iebraukšanas un izbraukšanas laikā no autostāvvietas, kā arī uzsākot vai beidzot braukt/darbināt motoru un būtiskākais faktors no gaisa piesārņojuma viedokļa pirmkārt būs automašīnu dzinēju vecums. Salīdzinot pēc varbūtējā stāvvietu skaita atšķirības (ja jaunās attīstības ieceres gadījumā plānotais stāvvietu skaits ir salīdzinoši konkrēts, tad iepriekšējās koncepcijas gadījumā skaitliski bija raksturots tikai viens no varbūtējiem scenārijiem (335 dzīvokļi, attiecīgi normatīvi nepieciešams 533 stāvvietas), vienlaicīgi līdzšinējā detālplānojuma TIAN bija atļauta ne tikai dzīvokļu apbūve, bet arī visdažādāko komerc un darījumu apbūves objektu attīstību, tostarp augstceltņu iespējas 25 stāvu augstumā teritorijas Z daļa (attiecīgi, piemēram, biroju funkcijas gadījumā būtu jānodrošina normatīvi noteiktā 1 novietne uz 30 kvm , jeb pie varbūtējiem 38 000 kvm biroju platība ~1200 autostāvvietas), kopā teritorijā ~1800 stāvvietas. Salīdzinot šādus scenārijus, jaunā TC attīstības iecere veido tikai 38% no stāvvietu skaita. Lai arī tirdzniecības centrā gadījumā dienas laikā izbraukšana/iebraukšana no stāvvietām varētu būt biežāka, kā tikai dzīvokļu gadījumā, kopumā abos gadījumos autostāvvietas Mārupes novadā būtu jauns objekts. Ņemot vērā līdzšinējā DP visdažādāko scenāriju attīstības iespējās ( ne tikai 335 dzīvokļi ), nav pamata apgalvot, ka līdzšinējais DP garantētu vienīgi mazākas transporta plūsmam, attiecīgi mazāku ietekmi uz gaisa kvalitāti. Pēc kopējiem gaisa kvalitātes ietekmes faktoriem (aprakstīti iepriekš šajā nodaļā), var teikt, ka tirdzniecības centra autostāvvietas lokāli var nedaudz palielināt gaisa piesārņojumu, taču, ņemot vērā transporta plūsmas intensitāti pa Kārļa Ulmaņa gatvi, Lielirbes ielu un individuālo māju apkures ietekmi, autostāvvietas darbības ietekmes īpatsvars jebkurā gadījumā vērtējams kā nebūtisks un gaisa kvalitātes normatīvu pārsniegumi TC autostāvvietu darbības dēļ nav prognozējami.

Kopumā, lai arī tirdzniecības centra attīstība salīdzinot ar esošo situāciju, radīs jaunas transporta plūsmas Mārupes novada apkārtējās ielās ( virzienos uz /no TC par Lielo ielu, Plienčiema ielau, Upesgrīvas ielas virziens<sup>7</sup>, no piesārņojošo vielu izmešu daudzuma veidošanos atmosfērā viedokļa, nav pamata bažām par Ministru kabineta Nr.1290 (2009.) noteikto robežlielumu pārsniegšanas riskiem. Atsevišķu rādītāju vērtības (slāpekļa dioksīda

<sup>6</sup> TRANSPORTA SITUĀCIJAS IZPĒTE tirdzniecības centra attīstības ieceres īstenošanai Mārupē (detālplānojuma teritorija, ietverot zemes vienības Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), Lielā iela 4 (kadastra Nr.80760030072) un I-128 Kalmju iela (kadastra Nr.80760030385), BRD PROJEKTS, 2019.

<sup>7</sup> TRANSPORTA SITUĀCIJAS IZPĒTE tirdzniecības centra attīstības ieceres īstenošanai Mārupē (detālplānojuma teritorija, ietverot zemes vienības Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), Lielā iela 4 (kadastra Nr.80760030072) un I-128 Kalmju iela (kadastra Nr.80760030385), BRD PROJEKTS, 2019.



stundas koncentrācija un daļiņu PM<sub>10</sub> diennakts koncentrācija – skatīt šajā nodaļā iepriekš) var sasniegt robežlieluma vērtību, bet, kā jau tas iepriekš tika minēts, tas varētu būt konstatējams detālplānojuma teritorijas daļā pie Kārļa Ulmaņa gatves, un ņemot vērā kopējās tendences transporta plūsmu pieaugumam Ulmaņa gatvē.

Kontekstā ar gaisa kvalitātes izmaiņām nākotnē, jāuzsver, ka vienlaikus ar transporta intensitātes pieaugumu slāpekļa oksīdu, oglekļa oksīda, ogļūdeņražu un daļiņu izmešu daudzumu atmosfēras gaisā ietekmē a transporta līdzekļu vecuma sastāvs. Līdz ar Euro IV (no 2005.g.), Euro V (no 2009.g.) un Euro VI (no 2014.g.) standartu ieviešanu automobiļu ražošanā un to īpatsvara palielināšanos transporta līdzekļu parkā, gaisa piesārņojums, īpaši ar slāpekļa oksīdiem, t.sk slāpekļa dioksīdu un daļiņām samazinās, jo iepriekšminēto jaunāko standartu automašīnas ir aprīkotas ar izplūdes gāzu attīrīšanas sistēmām. Augstāku Euro emisiju standartu automobiļu reģistrācija palielinās. Latvijā 2018. gadā reģistrēto Euro IV – Euro VI standarta vieglo automobiļu īpatsvars ir 54%<sup>8</sup> un nākotnē tas visticamāk, ka turpinās palielināties, līdz ar to sagaidāms, ka kopumā transporta radītā ietekmi uz gaisa kvalitāti mazināsies.

Plānotā tirdzniecības centra siltumapgādi nav iespējams organizēt no Mārupes pašvaldības vai Rīgas pilsētas centralizētās siltumapgādes sistēmas, jo detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas centralizētas sistēmas tīkli. Tādēļ tirdzniecības objektā plānots nodrošināt individuālo siltumapgādi, kā kurināmo izmantojot dabasgāzi. Teritorijai ir pieejams gāzes apgādes tīkls. Tādējādi jaunais tirdzniecības objekts, līdzīgi kā citi objekti pie Kārļa Ulmaņa gatves un Mārupes novadā, kuros ir ierīkota individuālā apkure, būs stacionārais gaisa piesārņojuma avots. Dabasgāzes sadegšanas procesā veidojas oglekļa oksīds, slāpekļa dioksīds un oglekļa dioksīds. Uzsākot plānoto darbību, atkarībā no plānotās sadedzināšanas iekārtas nominālās ievadītās siltuma jaudas Ministru kabineta 2010.gada 30.novembra noteikumu Nr.1082 "Kārtība, kādā piesakāmas A, B un C kategorijas piesārņojošas darbības un izsniedzamas atļaujas A un B kategorijas piesārņojošo darbību veikšanai" noteiktajā kārtībā ir jāsaņem B kategorijas piesārņojošas darbības atļauja vai C kategorijas piesārņojošas darbības apliecinājums. Objekta ekspluatācijā ir jāievēro iepriekšminētajā atļaujā vai apliecinājumā izvirzītās prasības gaisa kvalitātes nodrošināšanas un monitoringa jomā.

#### Secinājumi un rekomendācijas

1. Konkrēti gaisa kvalitātes novērojumi vai aprēķini Mārupes novadā nav veikti. Par gaisa kvalitāti detālplānojuma teritorijā var spriest pēc Rīgas gaisa kvalitātes interaktīvo karšu informācijas, jo detālplānojuma teritorija robežojas tiešā veidā ar Rīgas pilsētas administratīvo teritoriju.
2. Pēc pieejamās informācijas, var secināt, ka detālplānojuma teritorija Ministru kabineta 2009.gada 3.novembra noteikumos Nr.1290 „Noteikumi par gaisa kvalitāti” gaisu piesārņojošām vielām noteiktie robežlielumi netiek pārsniegti. Slāpekļa dioksīda stundas koncentrācijas un daļiņu PM<sub>10</sub> koncentrācijas pie Kārļa Ulmaņa gatves iespējams var sasniegt robežlieluma vērtību.
3. Kopumā tirdzniecības centra attīstības ietekmē, salīdzinot ar esošo situāciju, gaisa kvalitātes izmaiņas būs nelielas. Sagaidāms, ka normatīvajos aktos gaisu piesārņojošām vielām noteiktie robežlielumi netiks pārsniegti. Salīdzinot ar iepriekšējo apbūves

<sup>8</sup> Centrālās statistikas pārvaldes informācija 2019. gada janvāris, [http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/transp\\_tur/transp\\_tur\\_transp\\_auto\\_celi\\_ikgad/TRG100.px/?rxid=9b646696-64c3-4b81-a9ed-5633d3af1a2c](http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/transp_tur/transp_tur_transp_auto_celi_ikgad/TRG100.px/?rxid=9b646696-64c3-4b81-a9ed-5633d3af1a2c)

konceptiju (2014.g.), ietekme uz gaisa kvalitāti, īstenojot jauno apbūves koncepciju (jaunais detālpārplānojums), vērtējama kā mazāka vai līdzvērtīga.

4. Tirdzniecības centra individuālās siltumapgādes nodrošināšanai atkarībā no plānotās sadedzināšanas iekārtas nominālās ievadītās siltuma jaudas Ministru kabineta 2010.gada 30.novembra noteikumu Nr.1082 "Kārtība, kādā piesakāmas A, B un C kategorijas piesārņojošas darbības un izsniedzamas atļaujas A un B kategorijas piesārņojošo darbību veikšanai" noteiktajā kārtībā ir jāsaņem B kategorijas piesārņojošas darbības atļauja vai C kategorijas piesārņojošas darbības apliecinājums. Objekta ekspluatācijā ir jāievēro iepriekšminētajā atļaujā vai apliecinājumā izvirzītās prasības gaisa kvalitātes nodrošināšanas un monitoringa jomā.

## 1.2. Iespējamā ietekme uz trokšņa līmeni

Troksnis ir fizikālas dabas faktors – skaņa, kas veido neperiodiskas svārstības, troksnis ir šādu skaņu kopums. Vides trokšņu pamatā ir dažādu frekvenču skaņu sarežģīta kombinācija. Pilsētā galvenokārt ir sadzīviskais troksnis. Galvenie sadzīves trokšņa veidi ir satiksmes troksnis (autoceļu, sliežu transporta, gaisa satiksmes), būvdarbu, sabiedrisko pasākumu un citu sadzīves norišu radītais troksnis<sup>9</sup>. Detālpārplānojuma risinājumu kontekstā izvērtējams satiksmes (transporta) un būvdarbu radītais trokšņa līmenis.

Mārupes novada teritorijai nav veikts trokšņa līmeņa novērtējums (trokšņa karte, visaptveroši mērījumi), jo tas nav nepieciešams atbilstoši normatīvo aktu prasībām<sup>10</sup>. Tāpat kā par gaisa kvalitāti, arī par trokšņa līmeni informāciju sniedz avoti par Rīgas pilsētas teritoriju - Rīgas pilsētas vides trokšņa stratēģiskā karte<sup>11</sup>, kurā ietverta informācija par trokšņa līmeni Kārļa Ulmaņa gatvē, kā arī robežteritorijās ar Mārupes novadu netālu no detālpārplānojuma teritorijas. Stratēģiskā trokšņa karte sniedz informāciju par trokšņa līmeni no dažādiem pastāvīgiem avotiem dažādos diennakts laikos. Ņemot vērā to, ka Mārupes novads teritorijā, kuras ziemeļu daļā atrodas arī detālpārplānojuma teritorija, robežojas ar Kārļa Ulmaņa gatvi, var uzskatīt, ka trokšņa izplatība detālpārplānojuma teritorijā būs līdzīga kā otrpus Kārļa Ulmaņa gatvei Rīgas pilsētas teritorijā ( detālpārplānojuma teritorijas iekļaujas ~400 m attāluma Kārļa Ulmaņa gatves zonā).

Trokšņa vides kvalitātes normatīvi ir noteikti Ministru kabineta 2014.gada 07. janvāra noteikumos Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”. Jaukta centra apbūves teritorijās, kurā plānota tirdzniecības centra būvniecība, šie noteikumi nosaka šādus robežlielumus:

Teritorijas lietošanas funkcija	Trokšņa robežlielumi		
	L <sub>diena</sub> (dB(A))	L <sub>vakars</sub> (dB(A))	L <sub>nakts</sub> (dB(A))
Jauktas apbūves teritorija, tai skaitā tirdzniecības un pakalpojumu būvju teritorija (ar dzīvojamo apbūvi)	65	60	55

<sup>9</sup>Pasaules Veselības organizācijas vadlīnijas aizsardzībai pret vides (sadzīves) troksni

<sup>10</sup> Ministru kabineta 2014. gada 07. janvāra noteikumos Nr. 16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" noteikts, ka trokšņa stratēģiskās kartes izstrādā aglomerācijām, t.i. administratīvā teritorija, kurā iedzīvotāju skaits pārsniedz 100 000 un iedzīvotāju blīvums pārsniedz 500 iedzīvotāju uz kvadrātkilometru, Liepājas pilsēta neatbilst MK noteikumos noteiktajiem kritērijiem.

<sup>11</sup> [https://mvd.riga.lv/uploads/trokсна\\_kartes/Kluso%20rajonu%20karte/Kopejais/](https://mvd.riga.lv/uploads/trokсна_kartes/Kluso%20rajonu%20karte/Kopejais/)

Teritorijas lielākajā daļā (aptuveni 2/3 teritorijas virzienā no Kārļa Ulmaņa gatves) dienas trokšņa rādītāja vērtības ( $L_{\text{diena}}$ ) (plkst. 7:00 – 19:00) un vakara trokšņa rādītāja vērtības ( $L_{\text{vakars}}$ ) (19:00 – 23:00) ir robežās no 60 līdz 74 dB(A), teritorijas dienvidu daļā pie Daibes ielas - 60 – 64 dB(A). Attiecīgi, esošās trokšņa vērtības detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā atbilst Ministru kabineta Nr.16 (2014.) 2. pielikumā noteiktajiem robežlielumiem, savukārt pārējā teritorijās trokšņa robežlielums dienas periodam ir pārsniegts par līdz 9 dB(A), vakarā - par līdz 14 dB(A). Nakts stundās (23:00 – 7:00) teritorijai raksturīgs neliels trokšņa līmeņa samazinājums. Trokšņa vērtības teritorijā pie Kārļa Ulmaņa gatves ir 55 – 69 dB(A), detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā – 50 – 54 dB(A). Esošās trokšņa vērtības teritorijas dienvidu daļā atbilst Ministru kabineta Nr.16 (2014.) 2. pielikumā noteiktajiem robežlielumiem, pārējā teritorijā trokšņa robežlielumi nakts periodam ir pārsniegti par līdz 14 dB(A).

Galvenais trokšņa avots teritorijā ir autotransporta satiksme pa Kārļa Ulmaņa gatvi un Lielirbes ielu. Augstākās trokšņa līmeņa vērtības detālplānojuma teritorijā ir robežjoslā pie pašas Kārļa Ulmaņa gatves. Pašlaik teritorija nav apbūvēta, līdz ar to paaugstinātai trokšņa ietekmei pakļauto cilvēku (MK noteikumu Nr.16 (2014.) 2. pielikumā noteiktajām apbūves teritorijas izmantošanas funkcijām) faktiski nav. Lai arī jaunais tirdzniecības objekta piesaistīts autotransportu, tās neietekmēs plūsmu apjomu tādā mērā, ka tas būtu attiecināms uz trokšņa līmeņa paaugstināšanu.

Jāatzīmē, ka tieši esošo trokšņu piesārņojuma līmeņa pēc detālplānojuma teritorija nav piemērota dzīvojamās apbūves attīstībai, ko pirmkārt teritorijā paredzēja iepriekšējā attīstības koncepcija. Attiecībā uz publisko apbūvi, t.i. salīdzinošo īslaicīgai cilvēku uzturēšanos teritorijā, paaugstinātais trokšņa līmenis nav traucējošs.

Trokšņa līmeņa mazināšanai ārtelpā ir jāpievērš uzmanība plānojot transporta kustību un transporta organizāciju teritorijā, lai nodrošinot pēc iespējas vienmērīgu transporta plūsmu.

Dzīvojamā apbūve detālplānojuma teritorijas tuvumā atrodas otrpus Daibes ielai (dažas privātmājas pretī detālplānojuma teritorijai, trīs daudzdzīvokļu mājas (Lielā ielā 19). Saskaņā ar Mārupes novada teritorijas plānojumā noteikto, dzīvojamās apbūves attīstība ir iespējama blakus teritorijās plānotajās Jauktas centra apbūves teritorija (JC2), kā arī tālāk gar Daibes ielu – Savrupmāju apbūves teritorijās. Īslaicīgs trokšņa diskomforts iedzīvotājiem blakus esošajās dzīvojamās ēkās, iespējams, var tikt radīts būvdarbu laikā, taču jāatzīmē, ka būvdarbu troksnis rodas jebkuras būvniecības gadījumā. Vecā un jaunā attīstības scenārija salīdzinājuma gadījumā atšķirība varētu būt uz to, ka TC centru ir paredzēts izbūvēt straujā tempā, salīdzinoši īsos termiņos, savukārt iepriekšējā attīstības koncepcijas īstenošana bija plānota pakāpeniska, grūti prognozējamā termiņos, līdz ar to būvdarbi varētu ilgt ievērojami ilgāku laika periodu, attiecīgi – trokšņu ietekme – ilglaicīgāka (tostarp, pieminētās pazemes autostāvvietu izbūves, kas ir sarežģītāks un laikietilpīgāks būvdarbu process kā, piemēram, virszemes stāvlaukumu izbūve.

Lai mazinātu vides piesārņojumu ar troksni un trokšņa diskomfortu iedzīvotājiem blakus teritorijās esošajās dzīvojamās ēkās, būvniecības darbi, kas ir saistīti ar trokšņa rašanos tirdzniecības centra un ar to saistītās infrastruktūras būvniecības laikā rekomendējams organizēt vienīgi darba dienas laikā.

#### Secinājumi un rekomendācijas:

1. Galvenais trokšņa avots teritorijā ir autotransporta satiksme pa Kārļa Ulmaņa gatvi un Lielirbes ielu. Augstākās trokšņa līmeņa vērtības detālplānojuma teritorijā ir

robežjoslā pie Kārļa Ulmaņa gatves, diennakts atsevišķos laikos pārsniedzot dzīvojamai apbūves funkcijai attiecinātos robežlielumus.

2. Nav sagaidāms, ka detālplānojuma risinājumu ieviešana ekspluatācijas laikā radīs būtisku trokšņa līmeņa paaugstināšanos. Jaunajā koncepcijā nav plānota dzīvojamās apbūves attīstība, līdz ar to nakts periodā tajā trokšņa ietekmēto cilvēku, atšķirībā no iepriekšējās koncepcijas, kas paredzēja dzīvokļu izbūvi, nebūs. No teritorijai piemērotākās izmantošanas viedokļa vides trokšņu negatīvās ietekmes kontekstā, jaunā teritorijas apbūve koncepcija komercobjekta izveidei ir piemērotāka, kā vecajā konceptā plānotā dzīvojamā funkcija. Dienas un vakara periodā paaugstinātam trokšņa līmenim būs pakļauti tirdzniecības centra apmeklētāji, salīdzinoši īslaicīgi - atrodoties ārtelpās un /vai pārvietojoties. Tirdzniecības centru izvietošana pie lielajām auto maģistrālēm ir funkcionāli saderīgi un tehniski ekonomiski pamatoti .
3. Trokšņa līmeņa mazināšanai ārtelpā ir jāpievērš uzmanība plānojot transporta kustību un transporta organizāciju teritorijā, lai nodrošinot pēc iespējas vienmērīgu transporta plūsmu iespējas.
4. Lai mazinātu vides piesārņojumu ar troksni un trokšņa diskomfortu iedzīvotājiem blakus esošajās dzīvojamās ēkās, būvniecības darbi, kas ir saistīti ar trokšņa rašanos, ir jāveic darba dienu laikā

### 1.3. Iespējamā ietekme uz apstādījumu kvalitāti un pieejamību

Detālplānojuma teritorijā līdzšinējā laika nav bijusi labiekārtota, nav bijuši ierīkoti lapstādījumu, teritorija nav apbūvēta. Detālplānojuma teritorijas tuvumā nav parku, skvēru, mežu vai tml. zaļo teritoriju, kuru pieejamību un izmantošanu plānotās attīstības ieceres īstenošana varētu jēl jā ietekmēt. Blakus esošajās teritorijās iedzīvotāju skaits ir neliels, faktiski nav labiekārtotu, publiski pieejamu teritoriju. Nākotnē sagaidāms, ka attīstoties Jaukta centra apbūves teritorijām apkārtnē, t.sk. iespējams arī dzīvojamo funkciju, iedzīvotāju skaits apkārtnē palielināsies, tādēļ jautājums par publisko ārtelpu, tās kvalitāti, t.sk. apstādījumu kvalitāti nākotnes attīstības kontekstā šajā Mārupes novada daļa ir pietiekami aktuāls..

Detālplānojuma izstrādes ietvaros jaunajai apbūves iecerei ir sagatavota teritorijas Publiskās ārtelpas un labiekārtojuma koncepcija (SIA "ALPS", 2018.), kas apliecina, ka ne mazāk kā 30% no teritorijas tiks nodrošinātas kā publiskas labiekārtotas apzaļumotas teritorijas. Publiskā labiekārtotā teritorija ir plānota kā vienota kompleksa teritorija, tuvināta Daibes ielas un Lielās ielas krustojumam, paredzot tai brīvu sabiedrības piekļuvi. Teritorija netiks iežogota, izņemot, ja tas nepieciešams drošības nolūkos.

Koncepcijā ir paredzēt izveidot vairākās funkcionālās telpās. Plānots *ieejas skvērs* - centrālā reprezentācijas telpa pienākot no Mārupes centra – Daibes un Lielās ielas puses. Skvēram raksturīga augsta detalizācijas pakāpe, kas nolasāma tuvplānā – bagātīgi apstādījumi un atraktīvi atpūtas elementi – līdzdalības spoguļbaseins. *Starptelpa - atpūtas telpa. Sporta un atpūtas telpa* - šo telpu Mārupes iedzīvotājiem un veikala apmeklētājiem ir iespējam veidot kā divus blokus – aktīvās atpūtas - sporta telpa un pasīvākai atpūtai ( piemēram, piknikošanas iespējām). *Pakalns– atpūtas un robežas telpa* - veidota teritorijā ēkas R pusē, kā dažādu līmeņu pakalns, kā telpa pastaigām un atpūtai – vienlaicīgi vizuāli piesedzot lielveikala aizmugures fasādi. Uz pakalniem stādāmi dažādu sugu liela un vidēja izmēra koki *Autostāvvietā* – funkcionāli lielveikala darbības nodrošināšanai un apmeklētāju ērtībai prioritāra telpa. Stāvvietu paredzēts veidot apzaļumotu, tostarp nodrošinot apstādījumu joslu starp stāvvietām un ielas sarkano līniju. *Ielas telpas apstādījumi*, ņemot vērā ielu sarkano līniju platumu, papildus risinās uzdevumu veidot vizuālu un emocionālu lielveikala un tās

autostāvvietas norobežojumu no dzīvojamās apkaimes un radīt bagātīgu apstādījumu – parka klātesamības sajūtu. Ielas telpā plānots veidot vairākpakāpju stādījumus – zemsedzes krūmu un ziemcietu grupas, atsevišķus krūmu stāvu un kokus (ciktāl tiktāl tie nekonfliktē ar inženierkomunikāciju izvietošanu. Apstādījumu detalizācijā plānots izmantot daudzveidīgas, dažāda lieluma, Latvijas klimata apstākļiem atbilstīgas kokaugu sugas (precizējamas būvprojekta stadijā). Atbilstoši koncepcijai teritorijā varētu tikt iestādīti vairāk kā 100 jauni koki Kopumā plānota daudzfunkcionāli izmantojama ārtelpa ne tikai TC potenciālajiem apmeklētājiem, bet jebkuram interesentam

Mārupes novada teritorijas plānojumā ir noteiktas salīdzinoši plašas ielu zonas Lielās ielas un Daibes ielas sarkanajās līnijās, rezervētas teritorijas tramvaja līnijas izbūvei. Lai arī nav zināms tā īstenošanas, pašvaldības skatījumā tās ir jāturpina rezervēt, tāpēc, salīdzinot ar sākotnējo ielu apstādījumu risinājumu piedāvājumu, apstādījumu koncepcija ir koriģēta, ielu apstādījumus atzīmējot kā pagaidu apstādījumus, jo tramvaja gadījumā gan Lielā gan Daibes ielas būs jārekonstruē un apstādījumiem saglabājamā daļa būtiski jāsamazina. Ilgtermiņā tramvaja satiksme ar Rīgu viennozīmīgi ir pozitīvs aspekts, taču līdz tam plašās ielu telpas ( 27 un 25 m) paliek kā neizmantojami potenciāli.

Detālpplānojumā, kas izstrādāts 2014.g., bija ietverts labiekārtotas publiskas ārtelpas un labiekārtojuma risinājumu izklāsts, kas konceptuāli ietver publiskās ārtelpas veidošanas plānošanu un principus. Risinājumi bija plānoti, ņemot vērā šajā detālpplānojumā akcentēto dzīvojamās un darījumu objektu teritoriju attīstību, publiski pieejama ārtelpa bija plānota detālpplānojuma teritorijas vidusdaļā, vienlaicīgi paredzot teritorijas sadali zemes vienībās, līdz ar to ir grūti spriest par tās faktiskās realizācijas iespējām, neierobežotu publisko pieejamību u.tml. Ja jaunā DP sastāvā koncepcija ir izstrādāta faktiski jau būvprojekta minimālajā sastāvā detalizācijā, kas ļauj ļoti konkrēti novērtēt piedāvātos risinājumus, tad vecajā koncepcijā – ļoti vispārīgi Paskaidrojuma rakstā iekļautu attēlu līmenī, tostarp DP TIAN un grafiskajā daļā nav bijuši iekļauti nekādi konkrēti nosacījumi vai atsevišķa funkcionālās zonas apakšzona, kas kaut kādā mērā garantētu tās reālu izveidi.

Šī detālpplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikts, ka teritorijas labiekārtošanā ir jāņem vērā publiskās ārtelpas un labiekārtojuma koncepcijas vadlīnijas. TIAN kā saistoša ir pievienota karte "Publiskās ārtelpas teritorijas labiekārtojuma koncepcija". Tās ieviešanas gadījumā ir sagaidāms, ka būtiski uzlabosies detālpplānojuma teritorijas labiekārtojuma kvalitāte, tajā plānojot daudzveidīgas funkcionālās telpas ar atbilstoši to funkcijām ierīkotu labiekārtojumu un kvalitatīviem apstādījumiem. Jauno apbūves koncepciju plānots īstenot tuvākajā laikā – nepastarpināti pēc detālpplānojuma apstiprināšanas. Koncepcijā paredzētā daudzfunkcionāli izmantojamā labiekārtotā publiskā ārtelpa ar dažādām funkcijām būs pieejama ne tikai tirdzniecības centra apmeklētājiem, bet arī apkārtējo teritoriju iedzīvotājiem no Mārupes novada vai jebkuram citam interesentam. Koncepcijas ieviešanai ilgtermiņā ir sagaidāma pozitīva ietekme uz publiskās ārtelpas kvalitāti gan detālpplānojuma teritorijā, gan blakus esošajās teritorijās Mārupes novadā. Tas savukārt pozitīvi ietekmēs iedzīvotāju sadzīves apstākļus, jo tiks radīta jauna publiski pieejama, labiekārtota un apzaļumota teritorija, kas ir jo svarīgi kontekstā ar to, ka novadā iedzīvotāju skaitam ir tendence palielināties un novada attīstībā aktuāli ir jautājumi par publiskās ārtelpas, apstādījumu un rekreācijas teritoriju nepieciešamību.

#### Secinājumi un rekomendācijas:

1. Detālpplānojuma teritorijā pašlaik nav ierīkotu labiekārtotu apstādījumu, teritorija nav apbūvēta, blakus esošajās teritorijās iedzīvotāju skaits ir neliels.

2. Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir sagatavota teritorijas Publiskās ārtelpas un labiekārtojuma koncepcija (SIA "ALPS", 2018.). Detālplānojumā ne mazāk kā 30% no teritorijas tiek nodrošinātas kā publiskas labiekārtotas apzaļumotas teritorijas. Publiskā labiekārtotā teritorija ir plānota kā vienota kompleksa teritorija, tuvināta Daibes ielas un Lielās ielas krustojumam, paredzot tai brīvu sabiedrības piekļuvi.
3. Sagatavotā jaunā detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir noteikts, ka teritorijas labiekārtošanā ir jāņem vērā publiskās ārtelpas un labiekārtojuma koncepcijas priekšlikumi.
4. Koncepcijas ieviešanai ilgtermiņā ir sagaidāma pozitīva ietekme uz publiskās ārtelpas kvalitāti gan detālplānojuma teritorijā, gan tai tieši blakus esošajās teritorijās Mārupes novadā. Tas savukārt pozitīvi ietekmēs iedzīvotāju dzīves apstākļus, kas ir jo svarīgi kontekstā ar to, ka novadā iedzīvotāju skaitam ir tendence palielināties un novada attīstībā aktuāli ir jautājumi par publiskās ārtelpas, apstādījumu un rekreācijas teritoriju dabā nepieciešamību.

#### 1.4. Ietekme uz gruntsūdeņiem

Mārupes novada teritorijai ir raksturīgs augsts gruntsūdeņu līmenis. Tādēļ teritorijas attīstībā ir svarīgi risināt ar meliorāciju un lietusūdeņu noteci saistītos jautājumus.

Detālplānojuma izstrādes ietvaros veikta meliorācijas situācija un lietusūdeņu novadīšanas iespēju izpēte (skat. sējuma "Pielikumi (izpētes)" 5.pielikumu). Kopsavilkums un principiālo risinājumu shēmas un izklāsts sniegts detālplānojuma paskaidrojuma raksta 2.7.3. nodaļā. Detālplānojuma TIAN 2.2. un 2.3. nodaļā iekļautas prasības meliorācijas sistēmas pārkārtošanai un lietus notekūdeņu savākšanai. Lietusūdeņi teritorijā tiks, t.sk. no autostāvvietas savākti un pirms novadīšanas apkārtējā vidē - meliorācijas grāvī Dimantu ielā attīrīti no naftas produktiem un smiltīm<sup>12</sup>. Tādējādi tiks novērsti riski iespējamai apkārtējās vides grunts un gruntsūdeņu piesārņošanai ar biogēnajiem elementiem (slāpekļa un fosfora savienojumiem), naftas produktiem un citām vielām, izklīdētā virszemes ūdeņu piesārņojuma veidošanās. Teritorijā tiks projektēta un ierīkota sadzīves kanalizācija, pieslēdzoties centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem, nodrošinot to savākšanu un tālāko attīrīšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Kopumā ir secināms, ka apkārtējo teritorijās gruntsūdeņu kvalitāte netiks pasliktināta.

#### Secinājumi un rekomendācijas

1. Tirdzniecības objekta ekspluatācija nepasliktinās iedzīvotāju dzīves vides kvalitāti, jo detālplānojuma TIAN ir ietvertas prasības, kas novērsīs grunts un gruntsūdeņu piesārņošanu ar biogēnajiem elementiem (slāpekļa un fosfora savienojumiem), naftas produktiem un citām vielām.

*Sagatavoja SIA "Grupa93" vides eksperte Marita Nikmane*

<sup>12</sup> TIAN iekļauta prasība "....Novadot lietusūdeņus no transportlīdzekļu novietnēm, nodrošina to savākšanu un attīrīšanu - izbūvējot uztvērējakas un filtrus (naftas produktu uztvērējus) vai tml. risinājumus atbilstoši normatīvo aktu prasībām. ...."

## **II. IETEKME UZ APKĀRTĒJO TERITORIJU NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĪBU**

Rīga, 31.01.2019.

SIA Grupa 93.

Atzinums par detālplānojuma teritorijai - Mārupē, Lielā iela 2, Lielā iela 4 un Kalmju iela iespējamo ietekmi uz apkārtējo īpašumu tirgus vērtību, iesniegšanai Mārupes novada Būvvaldē.

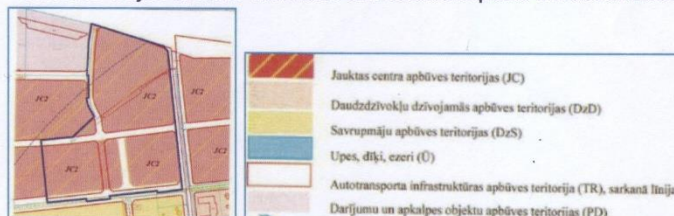
SIA ARCO REAL ESTATE, atbildot uz Jūsu vēstulē minēto jautājumu par izstrādāto detālplānojuma teritorijai - Mārupē, Lielā iela 2 kad.Nr.80760030028, Lielā iela 4 kad.Nr.80760030072 un Kalmju iela kad.Nr.80760030385 iespējamo ietekmi uz apkārtējo īpašumu tirgus vērtību, apsekojot nekustamā zemes gabalu uz vietas, kā arī izvērtējot iesniegtos jaunbūvējamās ēkas ieceres dokumentus, konstatēja sekojošo :

Detālplānojuma teritorijā ir iekļautas 3 zemes vienības:

- nekustamais īpašums Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), Mārupē, Mārupes novadā, reģistrēts Mārupes novada zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.79. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80760030028, kuras platība ir 2,3461 ha, Zemesgabals nav apbūvēts,
- nekustamais īpašums Lielā iela 4 (kadastra Nr. 8076 003 0072) Mārupē, Mārupes novadā, reģistrēts Mārupes novada zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.568. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80760032009, kuras platība ir 5,9236 ha. Zemesgabals nav apbūvēts,
- Nekustamais īpašums I-128 Kalmju iela (kadastra Nr.80760030385), Mārupē, Mārupes novadā, reģistrēts Mārupes novada zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000486705. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80760030544, kuras platība ir 0,3057 ha. Zemesgabals nav apbūvēts.

Teritorijas plānotais atļautais izmantošanas veids:

Saskaņā ar Mārupes ar 2013. gada 18. jūnijā apstiprināto Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026. gadam nekustamie īpašumi Lielā iela 4, Lielā iela 2 un I-128 Kalmju iela atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā, kas veidojama Lielās ielas un K. Ulmaņa gatves krustojuma tuvumā (JC2), kur ielu sarkano līniju robežās noteiktas arī Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas (TR).





- IZANALIZĒJOT SIA ARCO REAL ESTATE TIRGUS PĒTĪJUMU DATUS – Mārupes novada teritorijā, kas izvietota netālu no Rīgas stratēģiskās automaģistrāles K.Ulmaņa gatves, konstatēts, ka teritorija kurā dominēja atsevišķas viensētās ar lauksaimniecības zemes gabaliem un atsevišķa viendzīvokļa ēku apbūve, tiek pārdotas un tiek piedāvātas pārdošanai kā komercapbūves zemes, ap K.Ulmaņa gatvi pēdējos septiņos gados, gan Rīgas, gan, īpaši Mārupes novadā teritorijā, tiek intensīvi būvētas pakalpojumu/tirdzniecības telpu, biroju un noliktavu kompleksu apbūve, savukārt iepriekšējos gados plānotās un atsevišķās vietās daļēji realizētās daudzdzīvokļu ēkas (projekts Zelta rasa) nedod plānoto atdevi, kas skaidrojams galvenokārt ar blakus esošās automaģistrāles ietekmi. Lai gan Mārupes novada atļautais izmantošanas veids - Jaukta centra apbūve pieļauj arī dzīvojamo apbūvi, taču no nekustamā īpašuma vērtēšanas viedokļa - labākā un efektīvākā izmantošana bez atļautā izmantošanas veida ietver arī analizē apkārtnes faktorus, un it īpaši stratēģiskās automaģistrāles ietekmi, kā rezultātā minētās teritorijas labākais un efektīvākais izmantošanas veids būtu komercapbūves - pakalpojumu/tirdzniecības telpu, biroju un noliktavu kompleksu apbūves teritorija.
- Līdzšinējie tirgus izpētes dati liecina, ka jaunu sabiedrisko ēku būvniecība, ievērojot esošo būvnoteikumu prasības, vairumā gadījumu nepazemina apkārt esošo īpašumu tirgus vērtības, savukārt mikrorajonos un atsevišķos kvartālos ar blakus esošu sliktā stāvoklī esošu apbūvi, tieši jaunu dzīvojamo un sabiedrisko ēku, ar sakoptu un labiekārtotu piemājas teritoriju, it īpaši apkārtējiem iedzīvotājiem izmantojamu teritoriju, un sociāli drošu iedzīvotāju un apmeklētāju kontingentu, tikai paaugstina apkārtējo īpašumu vērtību.

Izanalizējot iesniegto būvniecības ieceres risinājumu (pieņemot, ka tas pilnībā atbilst Latvijas būvnormatīviem un Mārupes novada teritorijas plānojuma), secina sekojošo :



- apbūves priekšlikums iekļaujas Mārupes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajos apbūves parametros, ievērots apbūves blīvuma, brīvās teritorijas, un apbūves augstuma nosacījums,
- publisku labiekārtotu apzaļumotu teritoriju tiek nodrošināta ne mazāk kā 30% no teritorijas,
- publiskā labiekārtotā teritorija ir paredzēta kā vienota kompleksa teritorija, tuvināta Daibes ielas un Lielās ielas krustojumam, paredzot tai brīvu sabiedrības piekļuvi. Teritorija netiks iežogot, izņemot, ja tas nepieciešams drošības nolūkos,



- objekta fasādēm pret Lielo ielu un K.Ulmaņa gatvi tiks nodrošināts augstvērtīgs arhitektoniskais risinājums,
- ielas izbūve gar detālplānojuma teritorijas R robežu, nepasliktinot teritorijas plānojumā paredzēto teritoriju nodrošinājumu ar piekļuvi,
- galvenā iebrauktuve tirdzniecības centra apmeklētājiem no Lielās ielas paredzēta pretī krustojumam ar Branguļu ielu,
- preču piegāde plānotajam tirdzniecības centram tiek plānota no Ulmaņa gatves lēngaitas joslas un Zemzaru ielas puses,
- piekļuve teritorijai būvniecības laikā un preču piegādei tirdzniecības centra ekspluatācijas laikā prioritāri tiks nodrošināta pa Zemzaru ielu,
- no Mārupes puses galvenajām ielām, to krustojumu skatu perspektīvām un dzīvojamās apkaimes tiek atklāta tirdzniecības centra identitāte un ar apstādījumu un labiekārtojuma palīdzību vizuāli un emocionāli ēka tiek iesēdināta apstādījumos, mazinot tās vizuālo ietekmi.
- Izstrādātais detālplānojums piedāvā bagātīgu, līdz šim komercobjektiem neraksturīgu, publiski pieejamu bagātīgu apstādījumu, sporta un atpūtas infrastruktūru, kas gan ļaus norobežot kompleksa teritoriju no otrpus Daibes ielas esošajām atsevišķām dzīvojamām ēkām, gan piedāvās Mārupes tuvējās apkārtnes iedzīvotājiem plašākas sporta un atpūtas iespējas.
- Labiekārtotā teritorija ar ikdienas sanitāro apkopi, diennakts apsardzes sistēmas, paaugstinās apkārtējā mikrorajona un it īpaši apkārtējo ēku iedzīvotāju drošības pakāpi ka arī jaunās ēkas potenciālo klientu kontingents kopumā uzlabos apkārtējo sadzīves mikroklimatu.

**Nemot vērā augstāk minētos faktoros, SIA ARCO REAL ESTATE secina, ka izstrādātais detālplānojums teritorijai - Mārupē, Lielā iela 2 kad.Nr.80760030028, Lielā iela 4 kad.Nr.80760030072 un Kalmju iela kad.Nr.80760030385 nepazeminās tuvējā apkārtņē esošo īpašumu tirgus vērtības.**

SIA "Arco Real Estate"  
Valdes loceklis. Vērtēšanas nodaļas vadītājs  
Nekustamā īpašuma vērtētājs  
**Māris Laukalējs**  
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30  
Recognised European Valuer REV-LV/LĪVA/2016/1





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LATPAK - S3 - 290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 30

*Māris Laukatējs*

vārds, uzvārds

180461-11490

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 5. novembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559

*Atbildes skaidrojums un DP izstrādes vadītājas komentāru : “Par ietekmi uz nekustamo īpašumu vērtību – pamatot secinājumus, ka iecere nepazemina īpašumu vērtību salīdzinot pret iepriekšējo apbūves ieceri, ņemot vērā, ka iepriekš tika paredzēts bērnu darzs, pazemes stāvvietas un netika plānota intensīva smagā transporta plūsma....:*

- 1) PII izbūve bija sasaistīta ar kritēriju, ka to izbūvēs, kad teritorijā tiks sasniegts 100 dzīvokļu skaits - nekur iepriekšējā DP nav bijušas iekļautas garantijas, ka tāds dzīvokļu skaits vispār jeb kad varētu tik sasniegts, līdz ar to PII īstenošanas varbūtība bija tikai kā varbūtība;
- 2) PII ir uz konkrētu sabiedrības mērķgrupu attiecināma sociālā infrastruktūra – ģimenēm ar pirmsskolas vecuma bērniem, līdz ar to šādas infrastruktūras pieejamība ir svarīga tikai daļai no sabiedrības un salīdzinoši īsam laika posmam ( bērnu pirmsskolas vecuma posmam) ;
- 3) Normatīvi, kas nosaka PII izbūvi un ar to saistītās labiekārtotās apkārtnes pieejamības prasības ir strikti – labiekārtotā ārtelpa ir ierobežotas pieejamības – nožogota un reāli pieejama tikai PII apmeklētājiem un tikai PII darbalaikā. Jaunā apbūves koncepcija paredz sabiedrībai brīvi pieejamu labiekārtoto publisko ārtelpu, izmantojamu visām sabiedrības grupām jebkurā laikā un bez ierobežojuma;
- 4) Apgalvojums par intensīvā smagā transporta plūsmu būtisku negatīvu ietekmi nav īsti pamatojams, jo prognozējamās plūsma nav būtiska - tā varētu sastādīt robežās no 15-18 piegādes auto diennaktī ( t.i. ne vairāk par ~2 auto /st/ darba dienas darba laikā), tostarp piegādes transportu ir paredzēt organizēt primāri no maģistrālajām ielām, nešķērsojot savrupmāju dzīvojamās apbūves kvartālus Mārupes novadā ( t.i. galvenokārt no Ulmaņa gatves lēngaitas joslas, Plieņciema, Zemzaru ielām);
- 5) Kā apliecina NĪ tirgus vērtēšanas jomā strādājošo ekspertu ilglaicīga pieredze, NĪ tirgus vērtību ietekmē virkne faktoru, no kura būtiskākie aspekti ir konkrētā situācija NĪ tirgū, pieprasījuma un piedāvājuma situācijas:

*“NĪ tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas”*

NĪ vērtību, pirmkārt, nosaka NĪ atrašanās vieta (transportģeogrāfiskais stāvoklis, ērtas piekļuves iespējas, t.sk. sabiedriskā transporta pieejamība) un inženiertehniskais nodrošinājums (asfaltēts ceļš, inženierkomunikāciju nodrošinājums), apbūvēta NĪ gadījumā – paša NĪ objekta ( māja, dzīvoklis) tehniskais stāvoklis un labiekārtojums. Nav noliedzams, ka sociālās infrastruktūras objektu tuvums ir viens no pozitīvajiem faktoriem, taču, kā jau iepriekš minēts, PII ir salīdzinoši šaurākas sabiedrības mērķauditorijas interešu objekts, kā, piemēram, jebkurš cits ikdienai vajadzības apmierinošs tirdzniecības pakalpojumu objekts.

NĪ tirgus un NĪ tirgus cenu izmaiņu tendences Mārupes novadā šajā teritorijas daļā neliecina, ka laika posmā kopš līdzšinējās attīstības koncepcijas izstrādes ( pēc 2016.g.) būtu pamanāma kāda pozitīva ietekme attiecībā uz apkārtējo NĪ tirgus vērtību un NĪ tirgus aktivitātēm saistībā ar līdzšinējo attīstības scenāriju.

Plānotais tirdzniecības centra būvprojekts tiek paredzēts ar atkāpi no zemes vienību robežām/tuvākās dzīvojamās apbūves teritorijām; nevienai no mājām netiek aizsegts skats no loga vai kā citādi pasliktināta insolācija; tiek paredzēti apstādījumi u.c. publiskās ārtelpas labiekārtojums, infrastruktūras izbūve, organizēta satiksme u.tml. (skat. iepriekš 31.01.2019. sniegto atzinumu) - jaunā attīstības iecere nepasliktinās apkārtējo NĪ tirgus vērtību, tostarp nepasliktinās salīdzinot ar iepriekšējo attīstības ieceri.

**III. PLĀNOTĀS APBŪVES IECERES (TIRDZNIECĪBAS CENTRS)  
SOCIĀLI EKONOMISKĀS IETEKMES NOVĒRTĒJUMS**

Pamatojoties uz detālplānojuma izstrādes darba uzdevuma 2.2.p-ta prasībām, veikta plānotās attīstības ieceres - tirdzniecības centrs (*tālāk tekstā – attīstības iecere*) īstenošanas ietekmes uz pašvaldības budžetu (t.i. nodokļu ieņēmumiem) u.c. sociāli – ekonomiskajiem faktoriem analīze. Ņemot vērā, ka līdzšinējā spēkā esošajā detālplānojumā nav iekļauta publiski pieejama konkrētā apbūves programma (turpmāk – *vecā attīstības iecere*), līdz ar to nav iespējams skaitliski novērtēt tās ietekmi uz sociāli – ekonomiskajiem faktoriem vienlīdz detalizēti salīdzinājumā ar jaunās apbūves koncepcijai, tāpēc tālāk vērtējumā detalizēti paskaidrota jaunās attīstības ieceres īstenošanas ietekmes novērtējums, savukārt viedoklis par veco attīstības koncepciju sniegts saistītā tekstā, vērtējot tikai tos aspektus, kas par apbūves programmu ir publiski zināms (attīstības scenārijs ~355 dzīvokļu izbūve)

	Pašreizējā situācija	Attīstības iecere	Pieņēmumu un datu avotu skaidrojums
<b>Apbūves programma un apbūves parametri</b>			
Zemes vienības platība ārpus ielas sarkanajām līnijām (m <sup>2</sup> )		75288	
Plānotā funkcija		Tirdzniecības centrs	
Stāvu kopplatība, m <sup>2</sup>	0	35 500	Apbūves koncepcija
Brīvā teritorija m <sup>2</sup>		23827	
Brauktuves/stāvlaukumi m <sup>2</sup>		17383	
Brīvās teritorijas rādītājs	100%	31, 9%	Apbūves koncepcija
Stāvvietu skaits	0	<b>686</b>	Apbūves koncepcija
<b>Sociāli-ekonomiskā ietekme</b>			
Investīcijas nekustamajā īpašumā, milj. EUR	0	20	~600 EUR/m <sup>2</sup> stāvu kopplatības
Investīcijas publiskajā transporta infrastruktūrā, milj. EUR	0	>1.2 milj	~ 1,5 km piebraucamo ceļu, ielu izbūve/rekonstrukcija; ieguldījumi satiksmes drošības uzlabošanā; ieguldījumi publiskās ārtelpas izveidē
Nodarbinātie	0	350	Potenciālā nomnieka dati
Nodarbinātie, kas dzīvo Mārupes novadā		100	Pieņēmums, ka Mārupes iedzīvotāji veidos ~30% no kopējā nodarbināto skaita
Noslogojums uz pašvaldības sociālo infrastruktūru	-	-	Iecere neparedz mājokļu funkciju, attiecīgi nepiesaista jaunus iedzīvotāju s - nav nepieciešamas jaunās vietas PII. Nav nepieciešamas jauna vietas visp.izgl.skolās.
<b>Nekustamā īpašuma vērtība</b>			
Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība EUR	1 273 747	8 753 773	Esošā situācija: VZD dati <sup>13</sup> Attīstības iecere: kadastrālās vērtības aprēķins, izmantojot bāzes vērtības, standarta platības un korekcijas koeficientus komercdarbības objektu apbūves zemei un tirdzniecības ēkām vērtību zonā 5-0807600-012 <sup>14</sup> Standart apjoms: Pieņēmums 90% stāvu platības ir telpu platība.

<sup>13</sup> www.kadastrs.lv

<sup>14</sup> Kadastrālo vērtību bāze 2016., 2017., 2018. un 2019. gadam <http://kadastralavertiba.lv/kadastralo-vertibu-baze-2019-gadam/>

	Pašreizējā situācija	Attīstības iecere	Pieņēmumu un datu avotu skaidrojums
Nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) ieņēmumi gadā, EUR gadā	19106	131 307	Saskaņā ar likumu par nekustamā īpašuma nodokli <sup>15</sup> Esošā situācija: 1.5% no kadastrālās vērtības Attīstības iecere: 1.5% no kadastrālās vērtības zemei un 1.5 % ēkām
Iedzīvotāju ienākuma nodokļa (IIN) ieņēmumi, EUR gadā	0	188160	Aprēķins: nodarbināto iedzīvotāju, kas dzīvo Mārupes novadā, skaits x IIN ieņēmumi vienam nodarbinātajam x 0.8 (pašvaldības budžeta daļa no nodokļa kopapjom).  Pieņēmums vidējā viena nodarbinātā bruto alga mēnesī 1360 EUR (potenciālā nomnieka dati), IIN maksājumi mēnesī 196 EUR (algu kalkulators <a href="https://blog.swedbank.lv/kalkulatori/darba-algas-kalkulators">https://blog.swedbank.lv/kalkulatori/darba-algas-kalkulators</a> , viens apgādājamais).  Aprēķinā pieņemts, ka radītās darba vietas nodrošinās darbu 100 šobrīd nenodarbinātājiem Mārupes novada iedzīvotājiem (ekonomiski neaktīvajiem vai bezdarbniekiem), pieņemot darba vietas pievilcību un algas līmeni, kas par 4% ir augstāks par novadā dzīvojošo nodarbināto iedzīvotāju vidējo atalgojumu (2018.g. vidēji 1242 EUR bruto <sup>16</sup> , ar 5% pieaugumu 2019.g. 1304 EUR) un par 60% augstāks par to novada iedzīvotāju atalgojumu, kas nodarbināti novadā reģistrētajos uzņēmumos (2018.g. vidēji 803 EUR bruto <sup>17</sup> , ar 5% pieaugumu 2019.g. 843 EUR). Ja pieņem, ka nodarbināto skaits novadā nepieaugs (ņemot vērā jau zemo bezdarbu), bet daļa nodarbināto mainīs darba vietu uz augstāku atalgojumu, tad pašvaldības papildu IIN ieņēmumi gadā sastāda no 10 – 96 tūkst. EUR.
<b>Paredzami pašvaldības ieņēmumi, EUR/gadā</b>	<b>19 106</b>	<b>319 467</b>	Kopējie nodokļu ieņēmumi pašvaldībai desmit gadu laikā
<b>Paredzami pašvaldības ieņēmumi desmit gadu laikā, EUR</b>	<b>191 062</b>	<b>2 593 945</b>	Esošā situācija: kopējie gada ieņēmumi x 10 Attīstības iecere: esošās situācijas ieņēmumi x 2 + jaunās attīstības ieceres ieņēmumi x 8 (pieņēmums, ka objekts tiks nodots ekspluatācijā 2020.g. beigās)
t.sk. nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	191 062	1 219 972	
<b>Papildu pašvaldības ieņēmumi desmit gadu laikā, EUR</b>		<b>2 402 883</b>	Ieņēmumi attīstības ieceres scenārijā – ieņēmumi pašreizējā situācijā
t.sk. nekustamā īpašuma nodoklis, EUR		1 028 910	Ieņēmumi attīstības ieceres scenārijā – ieņēmumi pašreizējā situācijā

<sup>15</sup> Likums par nekustamā īpašuma nodokli <https://likumi.lv/doc.php?id=43913>

<sup>16</sup> CSB dati

[https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala\\_\\_dsamaksa\\_\\_istern/DS100c.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4673a9b5-532e-4a24-a943-24a24d084817](https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala__dsamaksa__istern/DS100c.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4673a9b5-532e-4a24-a943-24a24d084817)

<sup>17</sup> Aprēķināts, izmantojot VID datus par IIN maksājumiem <https://www.vid.gov.lv/lv/statistika/statistika-pasvaldibam?veids=1533&periods=2068&pasvaldiba=1867>, algu kalkulatoru <https://kalkulatori.lv/lv/algas-kalkulators-2017#salaryResult> un piemērojot 2017.g.-2018.g. algu pieaugumu Mārupes novada iedzīvotājiem 10.45% [https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala\\_\\_dsamaksa\\_\\_istern/DS100c.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4673a9b5-532e-4a24-a943-24a24d084817](https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala__dsamaksa__istern/DS100c.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4673a9b5-532e-4a24-a943-24a24d084817)

Vērtējot ietekmi un pašvaldību nodokļu ieņēmumiem ilgtermiņā - 10 gadu laikā no 2019. līdz 2028.g., prognozējamie papildu ieņēmumi pašvaldības budžetā īstenojot attīstības ieceri sastādīs no 1 milj. EUR (nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi, kas ir garantēti) līdz 2.4 milj. EUR (kopā ar iespējamiem iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumiem), kas vairāk kā 13 reizes pārsniedz pašreizējos pašvaldības ieņēmumus.

Īstenojot attīstības ieceri, tiks radītas 350 darba vietas, prognozējot, kas vismaz 30% jeb 100 darbinieki varētu no Mārupes novada iedzīvotājiem. Šāds pieņēmums balstīts uz VID datiem par Mārupes novadā reģistrētajos darba dēvējos nodarbināto Mārupes novada iedzīvotāju skaitu<sup>18</sup>, kā arī Mārupes novada sniegto informāciju par Mārupes novadā reģistrētajos darba dēvējos nodarbināto skaitu<sup>19</sup>. Saskaņā ar šiem datiem, 2017.g. Mārupes novadā reģistrētajos uzņēmumos bija nodarbināti 3568 Mārupes novada iedzīvotāji, savukārt kopumā Mārupes novadā reģistrētajos uzņēmumos tika nodarbināti 21858 darbinieki. Ņemot vērā, ka liels skaits no šīm darba vietām fiziski atrodas struktūrvienībās ārpus Mārupes novada (piem. VAS "Latvijas Pasts", SIA "Kreiss" u.c. lieli darba dēvēji), tiek lēsts, ka Mārupes novadā fiziski izvietoto darba vietu skaits varētu būt no 10 līdz 15 tūkstošiem darba vietu. Attiecīgi, Mārupes novadā uz vietas esošās darba vietās par 22 – 36% aizpilda Mārupes novada iedzīvotāji un ir pamatoti līdzīgu proporciju prognozēt jebkurā jaunajā uzņēmumā, kas sāk darboties novada teritorijā.

Radītas darba vietas varētu būtu saistošas gan bezdarbniekiem (339 Mārupes novada iedzīvotāji 2018.g. beigās<sup>20</sup>), gan arī ekonomiski neaktīvajiem iedzīvotājiem (ap 2600 Mārupes novada iedzīvotāji vecuma grupā 15 – 64 gadi<sup>21</sup>).

Līdz ar to paredzams, ka pašvaldības iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumu pieaugums attīstības ieceres īstenošanas rezultātā var sastādīt līdz 188 tūkst. EUR gadā. Arī tiem iedzīvotājiem, kas nodarbināti citur, bet saņem līdzvērtīgu vai zemāku atalgojumu rādītas darba vietas tuvu mājām būtu interesantas. Plānotais algas līmenis ir par 4% augstāks par novadā dzīvojošo nodarbināto iedzīvotāju vidējo atalgojumu (2018.g. vidēji 1242 EUR bruto<sup>22</sup>, ar 5% pieaugumu 2019.g. 1304 EUR) un par 60% augstāks par to novada iedzīvotāju atalgojumu, kas nodarbināti novadā reģistrētajos uzņēmumos (2018.g. vidēji 803 EUR bruto<sup>23</sup>, ar 5% pieaugumu 2019.g. 843 EUR). Ja pieņem, ka nodarbināto skaits novadā nepieaugs, bet daļa nodarbināto mainīs darba vietu uz augstāku atalgojumu, tad pašvaldības papildu IIN ieņēmumi gadā sastāda no 10 – 96 tūkst. EUR gadā.

Pašvaldībai 'garantēto' nekustamā īpašuma nodokļu ieņēmumi tiek prognozēti 131 tūkst. EUR apmērā gadā un 1.2 milj. EUR desmit gadu laikā.

---

<sup>18</sup> Ieturētais iedzīvotāju ienākuma nodoklis no darba algas ienākumiem pašvaldībā deklarētiem darba ņēmējiem darba devēju pašvaldību griezumā, <https://www.vid.gov.lv/lv/statistika/statistika-pasvaldibam?veids=1533&periods=2068&pasvaldiba=1867>

<sup>19</sup> <https://www.delfi.lv/news/pasvaldibu-velesanas/zinas/pasvaldibu-temperatura-kutra-uznemejdarbiba-bet-darbs-sabiedriskaja-sektora-1-dala.d?id=48839941&page=2>

<sup>20</sup> Nodarbinātības valsts aģentūras dati

<sup>21</sup> Aplēse, izmantojot centrālās statistikas pārvaldes datus par ekonomiskās aktivitātes līmeni Pierīgā vecuma grupā no 15 līdz 64 gadiem (78.7%) un Mārupes iedzīvotāju skaitu vecuma grupā no 15 līdz 64 gadiem.

<sup>22</sup> CSB dati, skat. atsauci iepriekšējā lapaspusē

<sup>23</sup> VID dati, skat. atsauci iepriekšējā lapaspusē



Līdzšinējā detālplānojumā nav iekļauta attiecīgās attīstības ieceres detalizētā attīstības programma, izņemot indikatīvu dzīvokļu skaitu, kas tiek izmantots nepieciešamo pirmsskolas izglītības iestādes vietu skaitu novērtējumā. Vienlaicīgi skatoties no teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos iekļautajām atļautajām izmantošanām un apbūves parametriem, teritorijā būtu iespējams uzbūvēt ļoti dažādus objektus – gan publisko, gan komerciālos, gan daudzdzīvokļu mājas, tostarp augstceltnes ar 25 stāviem pie Ulmaņa gatves. Vienīgā konkrētā skaitliskā informācija, kas ir minēta detālplānojumā, kā varbūtība vienam no scenārijiem - 355 dzīvokļi (993 iedzīvotāji), attiecīgi aprēķināta PII vietu skaita nepieciešamība (198 vietas), DP realizācijas kārtībā iekļaujot nosacījumu, ka sasniedzot 100 dzīvokļu skaitu, DP teritorijā tiktu būvēta arī PII iestāde.

Aprakstītā scenārijā gadījumā, teorētiski iedzīvotāju ienākuma nodokļa apjoms pašvaldības budžetā varētu būt lielāks (ņemot vērā jaunu iedzīvotāju piesaistes iespēju, izbūvējot jaunus mājokļus). Pieņemot, ka puse no 993 iedzīvotājiem varētu būt piesaistīti no ārpuses Mārupes novada un puse būs nodarbināti ar vidējo algu (2018.g. vidēji 1242 EUR bruto<sup>24</sup>, ar 5% pieaugumu 2019.g. 1304 EUR bruto 3. ceturksnī), gada IIN ieņēmumi varētu sastādīt ap 443 tūkst. EUR. Taču vienlaicīgi šis attīstības scenārijs nestu līdzī ar būtisku ietekmju/noslodzi uz gan sociālo, gan tehnisko infrastruktūru, no kurām DP ietvaros faktiski ir analizēts tikai viens aspekts – nepieciešamība pēc PII. Turklāt, kā aprakstīts zemāk, ņemot vērā citu, dzīvojamai apbūvei pievilcīgāku teritoriju esamību Mārupes novadā, tuvāko desmit gadu laikā reālistiski realizēt tikai 2.5% no teritorijā iepriekš iecerētajiem dzīvokļiem, kas nozīmētu IIN ieņēmumi pašvaldībai sasniegs 10.5 tūkst. EUR gadā tikai pēc šiem desmit gadiem. Zema dzīvokļu realizācijas varbūtība arī norāda uz to, kāpēc no iepriekšējā detālplānojuma apstiprināšanas nav bijusi investoru intereses attīstīt dzīvojamo apbūvi šajā teritorijā.

Salīdzinot atšķirības Nekustamā īpašuma nodokļa saistībā, nodokļu atdeve/apmērs no 1 kv m NĪ, uz kura izbūvēta komercbūve, ir būtiski augstāka, kā nodokļa atdeve/apmērs no 1 kv m NĪ, uz kura izbūvēta daudzdzīvokļu māja (ņemot vērā nodokļa likmes atšķirību dzīvojamai apbūvei (0,2 % no būvju kadastrālās vērtības), salīdzinot ar citas funkcijas ēku apbūvi (1,5%), līdz ar to NĪ nodokļa ieņēmumu kontekstā, jaunā apbūves koncepcijas ienesīs pašvaldības budžetā ievērojamo augstāku nodokļa apjomu, kā vecās attīstības ieceres īstenošanas scenārijā.

Būtiskākais, kas atšķir vecās un jaunās apbūves ieceres īstenošanas sociāli ekonomisko ietekmi ir to **reālistiskums**:

- jaunā tirdzniecības centra apbūves iecere ir vērsta uz nepastarpinātu tās īstenošanu tiklīdz detālplānojums būs apstiprināts, paredzot būvprojektēšanu, būvprojekta saskaņošanu un objekta izbūvi maksimāli ātros termiņos (tuvāko 2- 5 gadu laikā), attiecīgi – reālus nodokļu ieņēmumus pašvaldības budžetā attiecīgajā laikā
- līdzšinējā apbūves iecere vērtējama kā teorētisks pieņēmums/ vīzija, ņemot vērā tās nosacītību/dažādo scenāriju varbūtības, no kurām neviens faktiski netika uzsākts; par tās aktualitātes zudumu pilnībā liecina līdzšinējā zemes īpašnieka izvēle īpašuma pārdošanai.

Ņemot vērā attīstāmās teritorijas zemes īpašnieka/attīstītāja maiņu, vecās attīstības koncepcijas īstenošana netiek paredzēta pēc būtības, jo tā nav ekonomiski pamatojama.

---

24

[https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala\\_\\_dsamaksa\\_\\_isterm/DS100c.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4673a9b5-532e-4a24-a943-24a24d084817](https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala__dsamaksa__isterm/DS100c.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4673a9b5-532e-4a24-a943-24a24d084817)

Faktiskā ietekme uz pašvaldības budžeta nodokļu ieņēmumiem ir vērtējama jaunajai apbūves koncepcijai, kurās īstenošana ir reāli sagaidāma tuvāko gadu laikā.

Papildus aspekts, kas paskaidro vecās attīstības koncepcijas scenārija “daudzdzīvokļu māju dzīvojamā apbūve visā attīstāmajā teritorijā ” zemo konkurētspēju, ir attīstāmās teritorijas transporta ģeogrāfiskais novietojums - Kārļa Ulmaņa gatves tuvumā/ trokšņu ietekmes zonā, salīdzinot ar citām, Mārupes novada teritorijām, kurās arī ir atļauta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve (skat. iepriekš NĪ tirgus vērtētāja atzinumā minēto). Saskaņā ar līdzšinējā detālpārplānojumā ietvertu informāciju, minētā apbūves scenārija gadījumā izbūvējamie 355 dzīvokļi sastādītu ap 2.5% no kopējā dzīvokļu skaita, kas teorētiski varētu būt izbūvējami Mārupes novadā kopumā teritorijās, kur atļauta daudzdzīvokļu namu būvniecība<sup>25</sup>. Vairākas no šīm teritorijām atrodas daudz pievilcīgākā vietā dzīvojamās apbūves attīstībai – tālāk no lielām transporta maģistrālēm un tuvāk ģimenēm nepieciešamajai infrastruktūrai. Turklāt jāatzīmē, ka Mārupes novadā kopumā lielāks pieprasījums ir savrupmāju mājokļiem, nekā dzīvokļiem daudzdzīvokļu namos (*vidēji gadā ekspluatācijā tiek nodotas 95 savrupmājas, salīdzinoši dzīvokļus skaitis - 43*). Apkopojot minētos, vērtējot daudzdzīvokļu māju attīstības projektu savstarpējo konkurētspēju, varētu apgalvot, ka tuvāko piecu-desmit gadu laikā vecās attīstības koncepcijas scenārija “reanimēšana” jebkurā gadījumā ledz.ienākuma nodokļa veidā neienestu teorētiski augstākus ieņēmumus pašvaldības budžetam.

Papildus iepriekš minētajam, jaunajās attīstības ieceres īstenošanas gadījumā ir atzīmējami vairāki citi pozitīvie sociāli – ekonomiskie ieguvumi, salīdzinot ar veco attīstības koncepciju:

- reālistiskāk novērtēta un faktiski mazāka ietekme uz transporta plūsmu pieaugumu un attiecīgi transporta infrastruktūras noslogojumu (ja vecā attīstības iecere ģenerē papildus transporta plūsmas un noslogo vēl vairāk transporta infrastruktūru darba dienu rītu un vakaru maksimumstundās, tad jaunā attīstības iecere faktiski neģenerē jaunas plūsmas, bet piesaista esošās, tostarp nepastiprinot rīta vai vakara maksimumstundu noslodzi, bet izklieidējot to dienas ietvaros). Jāatzīmē, ka vecās attīstības ieceres ietekmju analīzei nav bijusi veikta konkrēta transporta plūsmu izpēte un modelēšana;
- jaunā attīstības iecere nerada papildus noslogojumu uz novada sociālo infrastruktūru ( t.i. vietu nepieciešamību pirmsskolas izglītības iestādēs, vispārizglītojošās skolās u.tml.), bet rada jaunas darba vietas novada teritorijā;
- paredzamie ieguldījumi publiskās transporta infrastruktūras attīstībā - Ulmaņa gatves lēngaitas joslas 2.kārtas izbūve, citu attīstāmās teritorijas piekļuvei nepieciešamo ielu/ piebraucamo ceļu izbūve u.c. ieguldījumi t.sk. velo un gājēju infrastruktūras izveides reālistiskums tuvāko gadu laikā.

Jaunās attīstības ieceres īstenošana pievienotās vērtības:

- jaunas, kvalitatīvas, daudzfunkcionāli izmantojamas labiekārtotu publiskās ārtelpas izveidi gar Lielo un Daibes ielu, akcentējot Lielās/Daibes ielas stūri un teritorijas daļu, kas robežojas ar Daibes ielu (ņemot vērā esošās un iespējamās dzīvojamās apbūves teritorijas apkārtējos ).

---

<sup>25</sup> Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) 44.04 ha platībā, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzD) 36.43 ha platībā, Jauktās centra apbūves teritorijas (JC1) 45.7 ha platībā, Jauktās centra apbūves teritorijas (JC2) 9.59 ha platībā, Jauktās centra apbūves teritorijas (JC3) 97.66 ha platībā, kopā 233.42 ha

- Lielirbes un Lielās ielas savienojuma izbūves, Upesgrīvas krustojuma pārbūves un ar to saistītie satiksmes organizācijas uzlabojumi – kā tālākās perspektīvas risinājumi sadarbībā ar citiem apkārtnes attīstītājiem dos pozitīvu ilgtermiņa ietekmi uz apkārtējo īpašumu nekustamā īpašuma vērtību, Mārupes un Rīgas teritoriju savienošas publiskās infrastruktūras attīstību.

*Sagatavoja SIA "Grupa93" speciālists Jurijs Kondratenko*