

**IZSTRĀDES VADĪTĀJA ZIŅOJUMS  
PAR LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI**

*Lokālplānojums nekustamā īpašuma “Bākas-1” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80760032148 (un adresi “Bākas A”) un nekustamā īpašuma “Jaunzeļļi” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80760032497 teritorijai, 1.redakcija,*

*(LP projekts iesniegts 30.09.2025., precizējumi 16.10.2025.)*

*Sagatavots pamatojoties uz  
Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628  
„Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”  
81.punkta prasībām*

**1. Izstrādes process:**

- Lokālplānojuma izstrāde uzsākta ar Mārupes novada pašvaldības domes 26.02.2025. lēmumu Nr.42 (sēdes protokols Nr.3) “Par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma “Bākas-1” (kadastra Nr. 80760030026) zemes vienībai ar adresi “Bākas A” (kadastra apzīmējums 80760032148) Mārupes pagastā, Mārupes novadā”. LP teritorija paplašināta, pievienojot īpašumu “Jaunzeļļi” ar 28.05.2025. lēmumu Nr.52 (sēdes protokols Nr.8)
- Darba uzdevums Nr.28/2-8/4-2024, apstiprināts ar 26.02.2025. lēmumu Nr.42, precizēts ar 28.05.2025. lēmumu Nr.52.
- Lokālplānojuma izstrādes mērķis: grozīt Mārupes novada teritorijas plānojumu, mainot funkcionālo zonējumu no “Mazsaimniecību apbūve ārpus ciemiem (DzSM)” uz zonējumu, kas pieļautu vieglās ražošanas un noliktavu apbūvi, lai nodrošinātu iespēju attīstīties un paplašināties šobrīd blakus zemes vienībā esošam uzņēmumam SIA “Plieņciema centrs”, paredzot izbūvēt kravu termināli, noliktavas zonu, piegādes rampas un biroju telpas.
- Līgums par izstrādi un finansēšanu ar īpašnieku SIA “Plieņciema centrs”, reģ.Nr.40003643647, noslēgts 22.04.2025., Līguma Nr.28/2-7/10-2025.
- Lokālplānojuma izstrādātājs: SIA “Grupa93”, reģ.Nr. 50103129191.
- Vienošanās NR. 28/2-7/13-2025 par piekļuves tiesību piešķiršanu Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmai ar LP izstrādātāju parakstīta 26.05.2025.
- Paziņojumi par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu publicēti:
  - o Mārupes novada pašvaldības interneta vietnē 13.03.2025., <https://www.marupe.lv/lv/zinas/pazinojums-par-lokalplanojuma-izstrades-uzsaksanu-zemes-vienibai-bakas-marupes-pagasta-13-03> (par precizēto LP teritoriju: 10.06.2025.; <https://www.marupe.lv/index.php/lv/zinas/pazinojums-par-nekustama-ipasuma-bakas-1-marupes-pagasta-lokalplanojuma-teritorijas> )
  - o Mārupes novada pašvaldības informatīvajā izdevumā “Mārupes Vēstis” 17.03.2025. un 16.06.2025., <https://www.marupe.lv/lv/marupes-novada-pasvaldiba/izdevums-marupes-vestis>
  - o Valsts vienotā ģeotelpiskās informācijas portālā (Ģeoportāls) 17.03.2025., [https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document\\_31623](https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document_31623)
  - o Informācija tiek publicēta arī pašvaldības interneta vietnē sadaļā Pašvaldība/Attīstības un plānošana/Lokālplānojumi, <https://www.marupe.lv/lv/marupes-novada-pasvaldiba/attistiba-un-planosana/lokalplanojumi>
- Pieprasīti nosacījumi darba uzdevumā noteiktām institūcijām (11.03.2025. pieprasījums TAPIS sistēmas vidē): sekojošām institūcijām: Vides valsts dienesta Atļauju pārvalde, Veselības inspekcija, Dabas aizsardzības pārvaldes Pierīgas reģionālās administrācijas birojs (turpmāk – DAP), Rīgas plānošanas reģions, Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, AS „Sadales tīkli” Pierīgas reģions, SIA “Tet”, AS „Gaso”, Mārupes novada Pašvaldības īpašumu pārvalde, SIA “Mārupes komunālie pakalpojumi”.
- Stratēģiskais ietekmes uz vidi novērtējums: 10.07.2025 Enerģētikas un vides aģentūra pieņēmusi lēmumu Nr.10.2/35/2025 “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”;

## 2. **Apkopojums par institūciju nosacījumiem un to ņemšanu vērā vai noraidīšanu.**

Lokālpārvaldes izstrādes gaitā saņemti nosacījumi no visām 11 darba uzdevumā noteiktajām institūcijām. Institūciju sniegtie nosacījumi kopumā ir ievēroti lokālpārvaldes izstrādē, taču atsevišķos gadījumos, ievērojot lokālpārvaldes kompetenci, nosacījumu izpilde attiecināma uz būvprojektēšanas stadiju.

DAP savos nosacījumos norāda, ka saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes sistēmā OZOLS esošo informāciju (skatīts 2025. gada 13. jūnijā) Lokālpārvaldes teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamo sugu atradnes, īpaši aizsargājami biotopi vai dižkoki, un ievērojot minēto, pārvalde Lokālpārvaldes izstrādei neizvirza nosacījumus.

VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" savos nosacījumos vērš uzmanību uz prasībām paredzēt lokālas lietusūdeņu savākšanas un akumulācijas būves, ja nav iespējams pieslēgties pie esošajiem lietusūdeņu tīkliem, jo esošā drenāža nav uzskatāma par lietusūdeņu tīklu. Prasības ievērotas, grafiskajā daļā attēlojot akumulējošos risinājumus. Atbilstoši prasībām veikts meliorācijas būvju tehniskais apsekojums, atzinums pievienots kā Paskaidrojuma raksta 2. pielikums.

Detalizēts Izstrādātāja ziņojums par institūciju nosacījumiem un to vērā ņemšanu ietverts Pārskata par lokālpārvaldes izstrādi 1.6. sadaļā. Pārskats pievienots Lokālpārvaldes dokumentācijā.

Papildus izstrādes nosacījumiem, Vides valsts dienests, Veselības inspekcija un Dabas aizsardzības pārvalde sniegušas arī viedokli par Stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma (SIVN) piemērošanas nepieciešamību, attiecīgi:

- *Vides valsts dienesta* vērtējumā plānošanas dokumentam nebūtu jāveic Stratēģiskais novērtējums, ja tiek ievēroti Dienesta nosacījumi, kas publicēti TAPIS sistēmā;
- *Veselības inspekcija* uzskata par iespējamu veikt Lokālpārvaldes ietekmes sākotnējo izvērtējumu un atkarībā no rezultātiem risināt jautājumu par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma nepieciešamību;
- *DAP* savas kompetences ietvaros uzskata, ka Lokālpārvaldes var nepiemērot stratēģisko ietekmes uz vidi novērtējumu, jo LP īstenošanai nav paredzama būtiska negatīva ietekme uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām, īpaši aizsargājamiem biotopiem vai sugām.

Izvērtējot iesniegto iesniegumu un konsultācijas ar atbildīgajām institūcijām, atbilstoši Likuma "Par ietekmes uz vidi novērtējumu" 23.<sup>3</sup> panta 1. punktam Enerģētikas un vides aģentūra secina, ka konkrētajā gadījumā plānošanas dokumenta īstenošanai nav paredzama tik būtiska negatīva ietekme uz vidi, lai piemērotu Stratēģisko novērtējumu, attiecīgi 10.07.2025 pieņemusi lēmumu Nr.10.2/35/2025 "Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras **nepiemērošanu**". Lēmums publicēts TAPIS sistēmā.

## 3. **Apkopojums par saņemtajiem personu priekšlikumiem.**

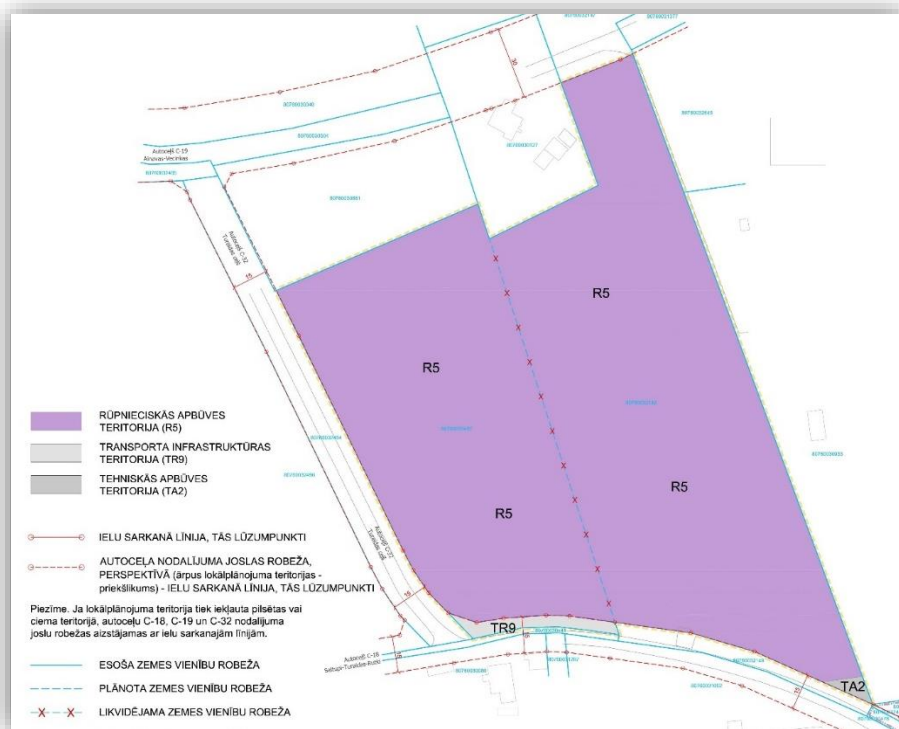
Lokālpārvaldes izstrādes laikā netika saņemti priekšlikumi vai iebildumi no fiziskām vai juridiskām personām

## 4. **Attīstības priekšlikuma apraksts**

**Lokālpārvaldes teritorijā plānots noteikt** funkcionālo zonējumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus vieglās ražošanas un noliktavu kompleksa un ar to saistīto funkciju objektu apbūvei, nepieciešamās infrastruktūras un labiekārtojuma izveidei. Plānotā apbūves programma ~ 16 000 - 19 000 m<sup>2</sup>, kas ir precizējama tālākajā būvprojektēšanas stadijā. Tiek paredzēti arī atļautie papildizmantošanas veidi, paredzot biroju apbūves iespējas un tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūves iespējas.



### Funkcionālais zonējums:



LP paredz noteikt funkcionālo zonējumu **Rūpnieciskās apbūves teritorija**, piemērojot izstrādē esošā Mārupes novada teritorijas plānojumā 2024.-2036.gadam (1.redakcija) noteikto funkcionālo zonējumu R3 pēc būtības, bet piešķirot tam jaunu zonējuma cipara indeksu – R5. Esošo inženierkomunikāciju koridora teritorijā noteikts funkcionālais zonējums *Tehniskās apbūves teritorija*, kas atbilst pēc būtības

TA2 zonējuma TP 2024-2036 projektā, un nelielā daļā, kas iekļaujas ielu sarkanajās līnijās, noteikts Transporta infrastruktūras teritorijas zonējums, ar indeksu TR9.

| Rūpnieciskās apbūves teritorija (R5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tehniskās apbūves teritorija (TA2)                                                                                                              | Transporta infrastruktūras teritorija (TR9)                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:</b><br>1. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): 1. kategorijas un 2. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumu darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra, atbilstoši 1. pielikumam.<br>2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).<br>3. Transporta lineārā infrastruktūra (14002)<br>4. Noliktavu apbūve (14004), ar precizētu aprakstu (par atkritumu uzglabāšanas funkciju un nepieļaujot būves, kurās uzglabājamo vielu apjomi atbilst paaugstinātas bīstamības objektu kritērijiem) | <b>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:</b><br>1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).<br>2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): | <b>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:</b><br>1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).<br>2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): |
| <b>Teritorijas papildizmantošanas veidi:</b><br>1. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot spēļu zāles un kazino.<br>2. Biroju ēku apbūve (12001).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                 |
| <b>Apbūves parametri:</b><br>Minimālā platība: 1 ha;<br>Apbūves blīvums: 60%<br>Minimālā brīvā teritorija: 15%<br>Apbūves augstums: 15m (3 stāvi papildizmantošanai)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Apbūves parametri:</b><br>Nenosaka.                                                                                                          | <b>Apbūves parametri:</b><br>Nenosaka.                                                                                                          |

TIAN ietvertas ietekmju samazināšanai un labiekārtojumam:

- pasākumi, lai mazinātu ietekmi uz apkārtējo esošo apbūvi (tai skaitā esošo dzīvojamo ēku īpašumā "Bākas") no transporta radītajām trokšņa un gaisa piesārņojuma ietekmēm - blīvu, divu līmeņu norobežojošu koku un krūmu stādījumu joslu vismaz 6m platumā no zemes vienības robežas.
- palielināta būvlaide (minimālais attālums no autoceļa nodalījuma joslas - perspektīvās sarkanās līnijas) pret pašvaldības autoceļu C-19, C-18 un "Turaidas ceļš" – 9 m, paredzot apstādījumu joslu.
- 50 m attālumā no esošajām dzīvojamām mājām un 35 m attālumā no dzīvojamās un publiskās apbūves funkcionālās zonas robežas, ēkas augstums nepārsniedz 10,5 m

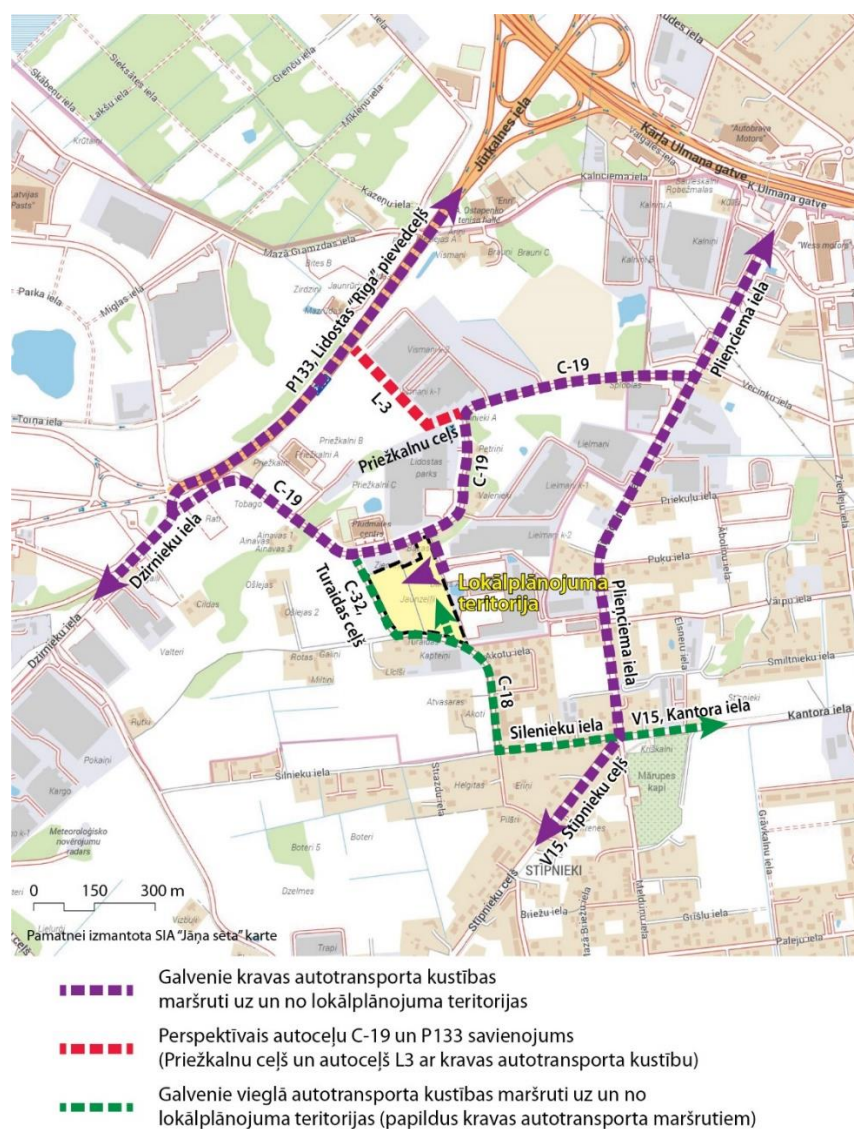
### Transporta risinājumi:

LP veikta transporta izpēte un plānotais kravas transporta plūsmas novērtējums, lai pamatotu iespēju veidot noliktavu apbūvi, neierobežojot apbūves blīvumu šim izmantošanas veidam.

Īstenojot plānoto attīstību, vidējais kopējais transporta līdzekļu pieaugums no attīstāmās teritorijas paredzams 300 transporta līdzekļi diennaktī. Kravu transporta līdzekļu intensitātes pieaugums kopumā uz C-19 no attīstāmā objekta maksimālajā scenārijā sasniegtu 45 transporta līdzekļus diennaktī, vidējā, reālistiskākajā scenārijā par ~ 34 kravas transporta līdzekļiem, optimālajā par ~ 22 kravu transporta līdzekļiem. Vieglo transporta līdzekļu kustība (attīstāmajā teritorijā plānotas ~ 50 autostāvvietas nodarbināto auto) neradīs būtisku satiksmes intensitātes pieaugumu, salīdzinot ar transporta noslodzi, ko rada transporta līdzekļi, kas esošajā situācijā jau izmanto C-19, C-18 un C-32 autoceļus.

Saskaņā ar veikto transporta plūsmas izpēti, LP secināts, ka attiecībā uz teritorijas atļauto izmantošanu un piesaistīto kravu transporta līdzekļu intensitāti, nav pamatojuma uzskatīt, ka tieši

noliktavu kompleksa izvietošana radītu būtiski lielāku kravu transporta līdzekļa pieaugumu, salīdzinot ar jebkuru citu atļauto izmantošanu. Taču, lai maksimāli izvairītos no pārlietu lieliem piesaistītiem transporta apjomiem, tiek noteikta prasība veikt transporta infrastruktūras un perspektīvo transporta plūsmu analīzi pirms būvprojekta izstrādes, ja apbūves blīvums tiek paredzēts lielāks nekā 30 % noliktavu apbūvei vai vieglās ražošanas objektu apbūvei. Analīzei jāsniedz precīzus datus par plānoto satiksmes intensitāti, transporta līdzekļu sastāvu un citiem faktoriem, kas var ietekmēt ceļus un blakus esošās teritorijas, kā arī transporta analīzes ietvaros jānosaka satiksmes organizācijas ierobežojumi, lai minimizētu transporta ietekmi un blakus esošajām teritorijām un ceļu infrastruktūru, turklāt transporta infrastruktūras un perspektīvo plūsmu analīze ir jāsaņem Mārupes novada pašvaldībā (PĪP). Detalizēti aprēķini un secinājumi par satiksmes plūsmu prognozēm un ietekmēm ietverti 1. un 3.pielikumā.



LP noteikti nosacījumi transporta risinājumiem:

- Piekļuvi LP teritorijai nodrošina no pašvaldības autoceļa C-19 “Ainavas – Vaļenieki – Vecīnkas” un pašvaldības autoceļa C-18 “Saltupi-Turaidas-Rutki”. No pašvaldības autoceļa C-18 “Saltupi-Turaidas-Rutki” organizējama tikai vieglo un operatīvo transportlīdzekļu piekļuve;
- Ne mazāk kā 5 % no objektam nepieciešamā autostāvvietu skaita jāparedz kravu transporta līdzekļiem
- Saskaņā ar PĪP nosacījumiem, jāizmanto pievienojums, kas izbūvēts n.ī. “Lielmaņi teritorijā” (šobrīd servitūts par labu Plieņciema iela 35). Līdz Būvprojekta nosacījumu izpildei jānodrošina juridiska piekļuve;

**Zemes vienību dalījums** netiek plānots. Potenciāli iespējama īpašuma apvienošana ar Plieņciema 35, lai juridiski nodrošinātu piekļuvi.

**Ūdensapgāde un kanalizācija** risināma no Mārupes pilsētas centralizētajām sistēmām.

**Lokālplānojuma īstenošanās kārtība**, paredz, ka līdz apbūves, kur prognozējama kravu transporta plūsma, būvprojekta nosacījumu izpildei jānodrošina juridiska piekļuve no C-19.

### Paskaidrojuma rakstam pievienoti pielikumi:

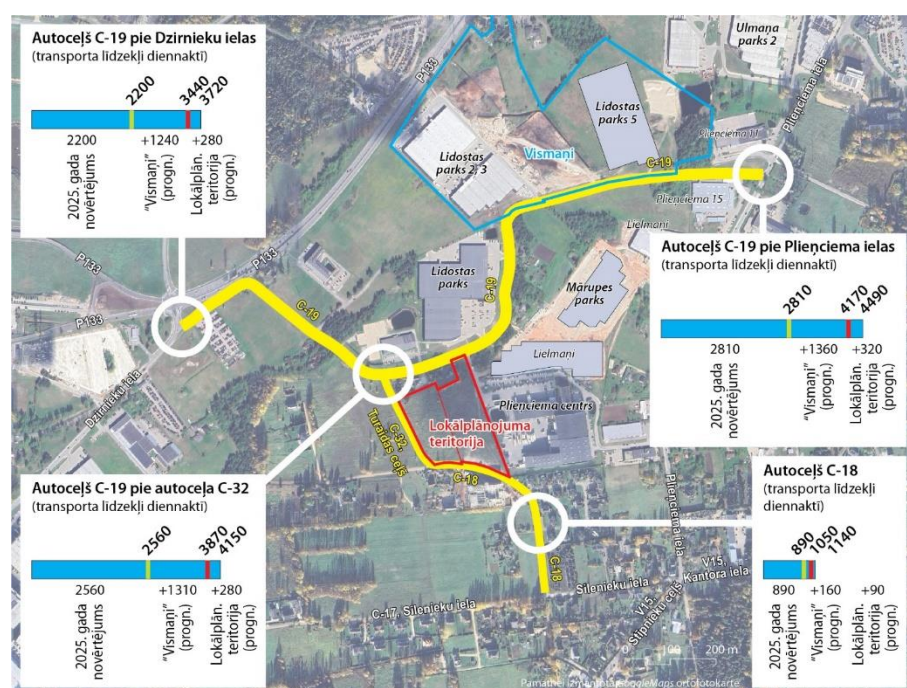
#### • 1.pielikums - Esošo un perspektīvo transporta plūsmu analīze

Lokālplānojuma izstrādes laikā nav iespējams precīzi noteikt pārvadājamo kravu apjomus, preču sortimentu un, attiecīgi, kravu plūsmas, jo vēl nav zināmi potenciālie klienti un nomnieki. Šī informācija tiks precizēta nākamajā, būvprojektēšanas, posmā. Tāpēc potenciālie pārvadājumi, produkti/preces, to apjomi tiek salīdzināti ar blakus esošo, attīstītajam piederošo "Plieņciema centrs" Plieņciema ielā 35, jo attīstības iecere paredz teritorijas attīstību, paplašinot šī uzņēmuma darbību, attiecīgi nav pamata prognozēt, ka attīstāmajā teritorijā tiks izvietotas noliktavas, kuru darbība ir saistāma ar augstu kravu transporta intensitāti (piemēram, pārtikas preču uzglabāšana un vairumtirdzniecība).

Secinājumi:

- Kopumā, attīstāmā objekta piesaistītā intensitātē attiecībā pret esošajām transporta plūsmām ir vērtējama kā samērīga un nerada būtisku pārslodzi un apkārt esošajiem autoceļiem.
- Lokālplānojuma Bākas A un Jaunzeļļi attiecības ieceres īstenošana potenciāli varētu radīt vidēji 300 transporta līdzekļi/diennaktī piesaistīto intensitāti no LP teritorijas attīstības (280 transporta līdzekļi/diennaktī uz C-19 autoceļa Dzirnīku ielas krustojumā un 320 transporta līdzekļi/diennaktī pieaugumu uz C-19 pie Plieņciema ielas).
- Attiecībā uz kravu transporta līdzekļiem - sliktākajā (maksimuma) scenārijā attīstāmā teritorija piesaista 45 kravas transporta līdzekļus diennaktī, vidējā scenārijā – 34 kravas transporta līdzekļus diennaktī, optimālajā – 22 kravas transporta līdzekļus diennaktī.
- LP teritorijā darbības, kas varētu radīt būtisku negatīvo ietekmi uz apkārtējo vidi, ir aizliegtas.

Paskaidrojuma raksta 28. attēlā ietverta autotransporta plūsmu intensitāte autoceļa C-19 krustojumos (veiktās prognozes un perspektīvo plūsmu dati).



- **2.pielikums - Objekta tehniskās apsekošanas atzinums.**

Pielikumā ietverti secinājumi par veikto esošās meliorācijas sistēmas tehniskā stāvokļa novērtējumu un sastādīts objekta tehniskās apsekošanas atzinums. Secīgi veiktajam izvērtējumam, LP Paskaidrojuma rakstā ietverti galvenie secinājumi un paredzētie risinājumi LP teritorijai. Lokālpilānojuma risinājums paredz pārcelt esošo liela diametra D500 (mm) kolektoru ārpus plānoto ēku izvietojuma vietām un pārslēgt esošo drenāžas tīklu, saglabājot tā funkcionalitāti un netraucētu drenāžas ūdeņu aizvadi no blakus teritorijām caur lokālpilānojuma teritoriju. Esošā meliorācijas sistēma (MS) ir relatīvi noslogota un nevar tikt izmantota kā tieša lietuss ūdeņu novadīšanas sistēma, taču lokālpilānojuma risinājums paredz to izmantot pastarpināti, lietuss ūdeņuss sākotnēji uzkrājot, novadot kopējā sistēmā, liela diametra kolektorā D500 (mm). Lokālpilānojuma lietuss ūdeņu uzkrāšanas risinājums pirmkārt paredz izbūvēt savstarpēji savienotu pazemes tvertņu sistēmu, taču neizslēdz iespēju tās vietā būvēt dīķi. Būvprojektēšanas ietvaros var tikt izskatīta iespēja daļu lietuss ūdeņu novadīt gar lokālpilānojuma teritorijas robežu izbūvētajā, privātīpašumā esošajā, D500/D800 lietuss kanalizācijas kolektorā, kas varētu ļaut samazināt uzkrājamo lietuss ūdens daudzumu. Papildus tiek paredzēta nepieciešamība pirms būvprojektēšanas aktualizēt tehnisko informāciju par esošajām meliorācijas sistēmām

- **3.pielikums - Noliktavu un loģistikas funkciju apbūves tendenču izvērtējums**

Pielikumā sniegts vērtējums par sakarībām starp noliktavu apbūves platībām un ģenerētās transporta plūsmas intensitāti, un sniegti argumenti, ka apbūves blīvuma saglabāšana noliktavu funkcijai 60% attīstāmajā teritorijā neradīs būtiskas izmaiņas transporta plūsmās un nepasliktās transporta situāciju apkārtējā ceļu tīklā. Minētais vērtējums ir pamatojums atkāpei no darba uzdevumā izvirzītās prasības par noliktava platību ierobežojuma saglabāšanu, kā tas paredzēts pie TP 2024-2036 1.redakcijas R3 zonējuma.

## **5. Priekšlikums tālākai virzībai.**

Lokālpilānojuma risinājums nav pretrunā IAS, Lokālpilānojuma risinājums atbilst Mārupes novada teritorijas pilānojuma 2024.-2036.gadam paredzētajam risinājumam, ievērojot sniegto pamatojumu par noliktavu apbūves blīvuma palielināšanas iespējām. Risinājums ir integrējams teritorijas pilānojuma 2.redakcijā, bet saglabājams spēkā pēc TP apstiprināšanas (vai detalizētās prasības saglabājamās kā individuālā TIN nosacījumi) pēc teritorijas pilānojuma spēkā stāšanās. Lokālpilānojums kopumā atbilst izstrādes darba uzdevuma un Ministru kabineta noteikumu prasībām.

Līdz Lokālpilānojuma publiskās apspriešanas publicēšanai sistēmā (Ģeolatlāja.lv) nepieciešams veikt atsevišķus redakcionālus precizējumus (saskaņā ar TP 2024-2036 plānoto redakciju), tai skaitā papildināt TIAN, ietverot Paskaidrojuma rakstā norādītās prasības par lokālas lietussūdeņu savākšanas un akumulācijas būvju nodrošinājumu, ja nav iespējams pieslēgties pie esošajiem lietussūdeņu tīkliem (jo esošā drenāža nav uzskatāma par lietussūdeņu tīklu), kā arī prasību par apbūves teritoriju planēšanu.

**Lokālpilānojuma redakcija ir virzāma lēmuma pieņemšanai par nodošanu publiskajai apspriešanai un institūciju atzinumu saņemšanai pēc norādīto precizējumu veikšanas.**

Izstrādes vadītājs

Dace Žīgure,  
Mārupes novada pašvaldības  
Attīstības un pilānošanas pārvaldes  
Vecākā teritorijas pilānotāja  
16.10.2025.