

16.08.2023. Mārupē,
Nr.28/2-9/15-2023

**IZSTRĀDES VADĪTĀJA
ZIŅOJUMS PAR LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI**

*Saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr.628
"Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem"
80. un 81.punktu*

**Par Lokālplānojuma, ar kuru groza teritorijas plānojumu nekustamajā īpašumā
Plieņciema ielā 41, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.8076 003 1280), projektu**

LP projekts iesniegts sākotnēji 20.03.2023.,
iesniegts atkārtoti precizētais projekts 8.08.2023.

1. Izstrādes process:

- Lokālplānojuma izstrāde uzsākta ar 2020.gada 4.augusta Mārupes novada domes lēmumu (turpmāk – MND) Nr.19 (prot. Nr.15) "Par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu teritorijas plānojuma grozījumu veikšanai nekustamajā īpašumā Plieņciema ielā 41, Mārupē, Mārupes novadā (kad. Nr. 8076 003 12080)".
- Darba uzdevums Nr.1/3-6/12-2020, apstiprināts ar 4.08.2020. MND lēmumu Nr.19 (prot.Nr.15)
- Lokālplānojuma izstrādes mērķis: veikt funkcionālā zonējuma maiņu lokālplānojuma teritorijā atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" funkcionālo zonu iedalījumam un apzīmējumiem, no Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) uz funkcionālo zonējumu, kas paredz biroju apbūvi un tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūvi, ar publiskai apbūvei atbilstošiem apbūves rādītājiem (apbūves blīvums u.c.) un, lai radītu priekšnoteikumus uzņēmējdarbības attīstībai un infrastruktūras izbūvei teritorijā, kas piekļaujas valsts autoceļam.
- Līgums par izstrādi un finansēšanu ar īpašnieku pilnvaroto pārstāvi parakstīts 2021.gada 11.martā Nr. 1/3-5/7-2021.
- Lokālplānojuma izstrādātājs: SIA „METRUM”, reģ.Nr. 40003388748.
- Vienošanās NR.1/3-5/8-2021 par piekļuves tiesību piešķiršanu Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmai ar LP izstrādātāju parakstīta 12.03.2021.
- Paziņojumi par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu publicēti:
 - o Mārupes novada pašvaldības interneta vietnē 24.08.2020. (<https://www.marupe.lv/lv/zinas/par-lokalplanojuma-izstrades-uzsaksanu-teritorijas-planojuma-grozijumu-veiksana-0>)
 - o Mārupes novada domes informatīvajā izdevumā "Mārupes Vēstis" 4.09.2020.
 - o Valsts vienotā ģeotelpiskās informācijas portālā (Ģeoportāls) 08.09.2020 (https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_18263)
 - 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: SIA "METRUM" 22.02.2021.vēstule Nr.108/a/00-2021 sekojošām institūcijām: Vides valsts dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, Veselības inspekcija, Dabas aizsardzības pārvaldes Pierīgas reģionālās administrācijas birojs, Rīgas plānošanas reģions, Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, VSIA "Latvijas valsts ceļi", Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests, VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, AS „Sadales tīkli” Pierīgas reģions, AS „Mārupes komunālie pakalpojumi”, AS „Gasol”, SIA „Tet”, Mārupes novada Pašvaldības īpašumu pārvalde.
- Stratēģiskais ietekmes uz vidi novērtējums: 2021.gada 5. maijā Vides pārraudzības valsts birojs pieņēmis lēmumu Nr.4-02/41 "Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”;

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

Lokālpilnvarotāja izstrādes gaitā saņemti nosacījumi no visām 13 darba uzdevumā noteiktajām institūcijām. Dabas aizsardzības pārvalde savā vēstulē norādījusi, ka Lokālpilnvarotāja teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas vai biotopi, kā arī informējusi, ka tā neizvirza nosacījumus Lokālpilnvarotāja izstrādei.

Institūciju sniegtie nosacījumi ir ievēroti lokālpilnvarotāja izstrādē, atsevišķos gadījumos, ievērojot lokālpilnvarotāja kompetenci, nosacījumu izpilde tiek pārcelta uz būvprojektēšanas stadiju.

VSIA "Latvijas valsts ceļi" nosacījumos izvirzījusi prasību piekļūšanu lokālpilnvarotāja teritorijai organizēt, veicot izvērtējumu atbilstoši 2008. gada 7. jūlija Ministru Kabineta noteikumiem Nr.505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" un vērtējot plānotā pievienojuma ietekmi uz autoceļu V15/V16 mezgla drošību, jo ņemot vērā iesniegto ieceri, noprotams, ka būs nepieciešama jauna pievienojuma izbūve vai esošā pārbūve un kategorijas maiņa (paaugstināšana). Veiktais izvērtējums, kā arī LVC saskaņojums pievienojuma kategorijas maiņai, un Ceļu drošības audita atzinums ietverts Paskaidrojuma raksta pielikumos.

VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" izvirzījusi prasību esošo meliorācijas sistēmu tehniskā stāvokļa izvērtēšanai, attiecīgi Atzinums par melioratīvo stāvokli pievienots Paskaidrojuma raksta pielikumos.

Detalizēts Izstrādātāja ziņojums par institūciju nosacījumiem un to vērā ņemšanu ietverts Pārskata par lokālpilnvarotāja izstrādi 2. sadaļā (17.lpp). Pārskats pievienots Lokālpilnvarotāja dokumentācijā.

Papildus izstrādes nosacījumiem, Veselības inspekcija un Dabas aizsardzības pārvalde sniegušas arī viedokli par Stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma piemērošanas nepieciešamību, norādot, ka lokālpilnvarotājam nav nepieciešams veikt ietekmes uz vidi stratēģisko novērtējumu. Izvērtējot iesniegto iesniegumu un konsultācijas ar atbildīgajām institūcijām, atbilstoši Ministru kabineta 2004. gada 23. marta noteikumu Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” prasībām, 2021.gada 5. maijā Vides pārraudzības valsts birojs pieņēmis lēmumu Nr.4-02/41 “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”. Lēmums pievienots Pārskatā par Lokālpilnvarotāja izstrādi.

3. Attīstības priekšlikuma apraksts

Apbūve: Lokālpilnvarotāja teritorijā plānots izveidot **jaunu biroju ēku kompleksu**, ko veidos divas atsevišķas biroju ēkas. Paskaidrojuma rakstā informatīvā nolūkā ietverts plānotās apbūves un labiekārtojuma infrastruktūras priekšlikums, tomēr tas nav saistošs, un nosacījumi ēku, transporta organizācijas u.c. nosacījumiem ietverti apbūves noteikumos.



Labiekārtojums: Starp ēkām plānots ierīkot jaunu publisko ārtelpu ne mazāk kā 20% no teritorijas - skvēru (apstādījumi, gājēju ceļi, atpūtas soli, labiekārtotu ēku priekšlaukumi, risinājumi lietus ūdeņu infiltrācijas iespējai), kas būs brīvi pieejams gan biroju darbiniekiem, gan apmeklētājiem. Izstrādājot lokālpilnvarotāja ietvaros veikto Izvērtējumu, tika pieņemts, ka teritorijā tiks īstenota 2 biroju ēku apbūve ar kopējo platību 5600 m² un 245 autostāvvietām.

Priekšpagalmā viesu un operatīvā autotransporta īslaicīgas uzturēšanās stāvvietas.

Plānoti stādījumi gar Lokālpilnvarotāja teritorijas dienvidu un rietumu robežām, tādējādi mazinot iespējamo ietekmi uz esošo vai plānoto dzīvojamo apbūvi.

Lokālplānojuma teritorija ir privātīpašums, attiecīgi plānotās teritorijas izbūve un apsaimniekošana turpmāk ir paredzēta par privātīpašnieku līdzekļiem neatkarīgi no pašvaldības.

Transporta risinājumi: paredzēta jauna I kategorijas ceļa pievienojuma izveide pie autoceļa V16 (~1,28 km, pretī iebrauktuvei uz zemesgabalu Plieņciema iela 30), likvidējot esošo pievienojumu bij. zemesgabalam Plieņciema iela 39. 2023.gadā tika veikts ceļu drošības audits paredzētajam risinājumam. Ņemot vērā Audita ieteikumus, lokālplānojuma risinājumos ir iekļauti divi teorētiskie Plieņciema ielas šķērsprofili.

Papildus gar lokālplānojuma teritorijas dienvidu daļu plānots saglabāt esošo ceļa servitūtu, piekļūšanai pie nekustamā īpašuma "Rāmavas", šo servitūta ceļa teritoriju norobežojot no transporta plūsmas uz birojiem, lai nenoslogotu servitūtu, kas apkalpo zemesgabalus ar ļoti atšķirīgu funkciju un transporta sastāvu.

Jaunu ielu vai to posmu izbūve lokālplānojuma teritorijā nav nepieciešama un netiek paredzēta.

Paskaidrojuma raksta pielikumu sadaļā pievienotas **sekojošas izpētes:**

- Ceļa pievienojuma pie valsts vietējā autoceļa V16 no zemesgabala Plieņciema iela 41, Mārupē, izvērtējums, kam pievienots VSIA "Latvijas Valsts ceļi" lēmums par ceļa pievienojuma izveidošanu;
- Atzinums par melioratīvo stāvokli.
- Ceļu drošības audita atzinums.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" iekļauto informāciju, LP teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, kā arī tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas vai biotopi – biotopu izpēte netika pieprasīta.

Lokālplānojuma priekšlikums ietver **funkcionālā zonējuma grozīšanu no Savrupmāju apbūves (DzS) uz Publiskās apbūves teritoriju (P11), ar sekojošiem izmantošanas noteikumiem:**



Atļautā izmantošana:

- Biroju ēku apbūve;
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (tikai - sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafējnīcas);
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (tikai - apbūve, ko veido ārstu prakses);
- Kultūras iestāžu apbūve (ierobežots izmantošanas veidu klāsts);
- Sporta būvju apbūve: apbūve, ko veido telpas sporta nodarbībām (piemēram, sporta zāles);

Labiekārtota ārtelpa.

Apbūves rādītāji:

- maksimālais apbūves blīvums 50%;
- minimālā brīvā teritorija - 20%;
- maksimālais stāvu skaits – 4 stāvi (papildus nosacījumi: 3 stāvi, ja tuvāk par 50m no

	savrupmājas, un nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību).
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zemes vienības **dalījums netiek plānots**, tomēr iekļauti nosacījumi īpašuma sadalei, ja tāda turpmāk nepieciešama (noteikta minimālā zemes vienības platība 0,5 ha, ja ar būvprojektu nav pamatota mazāka platība).

Sarkano līniju novietojums netiek grozīts, attiecīgi tiek saglabāts Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) novietojums Pliņciema ielā, būvlaide 9 m no Pliņciema ielas sarkanās līnijas.

Pasākumi, lai mazinātu iespējamās negatīvās ietekmes:

- plānotā biroju ēku apbūve ar ierobežotu stāvu skaitu (3-4 stāvi), kas veidos pāreju no esošās savrupmāju un mazstāvu daudzdzīvokļu ēku apbūves lokālplānojuma dienvidu un rietumu pusē, uz esošo biroju un ražošanas ēku apbūvi, kas atrodas un ir plānota uz ziemeļiem no lokālplānojuma teritorijas;
- TIAN paredz plānotās apbūves augstuma ierobežojumus, ņemot vērā blakus esošo dzīvojamo apbūvi - ēkas augstuma un attāluma līdz kaimiņu robežai proporcija nedrīkst pārsniegt 1,5 un 50m platā joslā no esošās savrupmājas, ēku stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus;
- saglabāta esošā piebrauktuve un servitūta ceļš gar dienvidu robežu bez apbūves, kas kopā ar plānotajiem apstādījumiem veido papildus buferzonu starp esošo savrupmāju apbūvi un plānoto apbūvi
- Gar dienvidu un rietumu robežām plānots ierīkot norobežojošus apstādījumus, piemēram dzīvžogus;
- ilgtspējīgi lietusūdens apsaimniekošanas risinājumi, t.sk. iespēja lietusūdeni lietot dažādām sadzīves un saimnieciskām vajadzībām.

Lokālplānojumā analizēti **inženiertehniskie risinājumi**, kas paredz centralizētos ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumus. Lokālplānojumā norādīti iespējamie risinājumi visu galveno inženierkomunikāciju pieslēgumu izbūvei, konkrētus risinājumus nosakot būvprojektos.

4. Apkopojums par saņemtajiem personu priekšlikumiem.

Priekšlikumi vai iebildumi no fiziskām vai juridiskām personām saņemti tikai attiecībā uz priekšlikumu paplašināt Lokālplānojuma izstrādes teritoriju (iekļaujot īpašumus Pliņciema iela 37 un Pliņciema iela 39), kas netika atbalstīts, ievērojot, ka teritorijai netiek paredzēts vienots attīstības priekšlikums (informācija ietverta Pārskatā par Lokālplānojuma izstrādi. Saskaņā ar darba uzdevuma 2.6. un 2.16. punktiem, papildus normatīvo aktu prasībām tika paredzēta to īpašumu, ar kuriem robežojas Lokālplānojuma teritorija, informēšana par Lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu un īpašnieku viedokļu noskaidrošana par lokālplānojuma risinājumiem. Izstrādātājs Lokālplānojuma risinājuma izstrādes posmā nav izpildījis minētos uzdevumus, atsaucoties uz personas datu pieejamības ierobežojumiem, attiecīgi nav noskaidroti to īpašumu, ar kuriem robežojas Lokālplānojuma teritorija, īpašnieku viedokļi par plānotajiem risinājumiem. Minētais uzdevums turpmāk īstenojams Lokālplānojuma publiskās apspriešanas gaitā, norādot uz jau konkrētu izstrādāto attīstības ieceres risinājumu.

5. Priekšlikums tālākai virzībai.

Sagatavotais projekts atbilst Mārupes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai un Mārupes pagasta teritorijas plānojuma grozījumu izstrādes laikā virzītajam funkcionālajam zonējumam pēc būtības, atbilst Lokālplānojuma izstrādes darba uzdevuma un Ministru kabineta noteikumu prasībām.

Līdz Lokālplānojuma publiskās apspriešanas publicēšanai sistēmā (Ģeolatlāja.lv) nepieciešams veikt atsevišķus redakcionālus precizējumus:

- precizēt informāciju par īpašumiem, kuriem saskaņā ar zemesgrāmatā reģistrēto atzīmi ir nodrošināma piekļuve pie īpašuma caur Lokālplānojuma teritoriju (attiecas uz visiem servitūtam piegulošajiem īpašumiem, atzīme), kā arī skaidrot par iespējamiem risinājumiem ilgtermiņā un ierobežojumiem ielas izveidei servitūta teritorijā. Attiecīgi precizējot arī TIAN 5.punktu.

- paskaidrojuma raksta 2.3.sadaļā sniegt īsu raksturojumu, kāda rakstura transportu un kādā intensitātē (auto/diennaktī) tiek plānots piesaistīt ar paredzēto apbūves ieceri, tai skaitā norādīt, vai papildus stāvvietas paredzētas saistībā ar publiskās apbūves atļautajām izmantošanām.

Publiskās apspriešanas laikā noskaidrot kaimiņu īpašumu viedokļus par Lokālpilnoījuma risinājumu, informāciju izsūtīt sadarbībā ar Pašvaldību.

Lokālpilnoījuma redakcija ir virzāma lēmuma pieņemšanai par nodošanu publiskajai apspriešanai un institūciju atzinumu saņemšanai.

Izstrādes vadītājs

Dace Žīgure,

Mārupes novada pašvaldības

Attīstības un plānošanas pārvaldes vadītāja vietniece