

IZSTRĀDES VADĪTĀJA ZINOJUMS
PAR LOKĀLPLĀNOJUMA PILNVEIDOTĀS REDAKCIJAS IZSTRĀDI

Lokālplānojumu, ar kuru groza teritorijas plānojumu nekustamajā īpašumā “Lielmaņi”, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760031094), pilnveidotā redakcija

iesniegts 10.05.2021., precizēts 28.05.2021, pilnveidots 9.08.2021, papildus precizējumi 20.08.2021.

Atkārtotai publiskai apspriešanai tiek nodota Lokālplānojuma redakcija, kas tika iesniegta apstiprināšanai, taču ievērojot, ka labojumi netika atzīti par redakcionāliem precizējumiem, redakcija netika apstiprināta, bet nodota pilnveidošanai, un ar papildus labojumiem, tiek virzīta uz atkārtotu publisko apspriešanu. Nemot vērā minēto, sniegs ziņojums par redakciju, kas jau precizēta atbilstoši institūciju atzinumiem un personu iebildumiem, veicot atsevišķus papildus precizējumus atbilstoši Mārupes novada domes 2021.gada 21.jūnija lēmumā Nr.14 (sēdes prot.Nr.10) “Par lokālplānojuma, ar kuru groza teritorijas plānojumu nekustamajā īpašumā “Lielmaņi”, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760031094) projekta pilnveidošanu” noteiktajam.

1. Ziņojums par institūciju nosacījumu/atzinumu vērā ņemšanu.

Par lokālplānojuma 1.redakciju tika saņemti 14 (četrpadsmit) institūciju atzinumi, t.sk. 13 (trīspadsmit) - bez iebildumiem vai priekšlikumiem un atzinums ar iebildumiem no Mārupes novada domes pašvaldības īpašumu pārvaldes. Atzinumu apkopojums tika sniegs pie ziņojuma par publiskās apspriešanas norisi. Atkārtotai publiskai apspriešanai nododamajā redakcijā ir veikti atsevišķi precizējumi saistībā ar Mārupes novada domes pašvaldības īpašumu pārvaldes sniegtajām piezīmēm, un Mārupes novada domes 2021.gada 21.jūnija lēmumā Nr.14 ietvertajai prasībai par ceļa C-19 tehnisko stāvokli, tai skaitā:

- Saistībā ar iespējamo valdošo vēju ietekmi, lai izslēgtu vēju koridoru veidošanos un ietekmi uz blakus esošajiem īpašumiem paredzēti 6 m aizsargstādījumi R1 teritorijā, kas robežojas ar zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 8076 003 0278 (“Valenieki”), 8076 003 0865 (“Pļieņciema iela 29A”), 8076 003 0390 (“Pļieņciema iela 27”), 8076 003 0361 (“Pļieņciema iela 19”), bet attiecībā uz robežu ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80766 003 0360 (“Petriņi”) noteikta prasība ierīkot aizsedzošu, trokšņu absorbējošu žogu un paredzēt 4 m platu zaļo zonu, kurā izvietota divu līmeņu (koku un krūmu) stādījumu josla. Precizējumi veikti Paskaidrojuma raksta 3.9. un 3.10.dasāļas un apbūves noteikumu 30.punktā ;
- Precizēts Lokālplānojumā Paskaidrojuma raksts saistībā ar meliorācijas sistēmu un lietus ūdeņu novadišanas risinājumiem un to ietekmi uz īpašumu “Petriņi”, 3.7. sadaļā skaidrojot, ka situācija tiks uzlabota projekta gaitā, no kaimiņu zemēm nākošās meliorācijas drenāžas caurules savienojot ar kolektoru tīklu nekustamajā īpašumā “Lielmaņi”, savukārt 3.8.sadaļā norādot uz to, ka tehniskie noteikumi meliorācijas sistēmu pārbūvei jāsaņem uzsākot būvniecību, un tie attiecināmi uz risinājumiem kas nepieļauj mitruma režīma pasliktināšanos gan apbūvējamā, gan piekļautajās zemes platībās;
- Papildināts Paskaidrojuma raksts ar informāciju par pašvaldības ceļa C-19 "Ainavas - Vecinkas" pašreizējo slikto tehnisko stāvokli, norādot uz nepieciešamību veikt tehniskā stāvokļa uzlabošanas pasākumus, t.sk. ceļa seguma atjaunošanu vai nomaiņu, lai tas atbilstu nepieciešamajai kravnesībai un plānotajai automašīnu intensitātei, kā arī apbūves noteikumu sadaļā par Lokālplānouma īstenošanas kārtību iekļauta prasība, ka

Lokālplānojuma īstenotājs un pašvaldība pirms būvniecības ieceres akceptēšanas būvdarbiem nekustamā īpašuma "Lielmaņi" (kad.Nr.80760031094) teritorijā, vienojas par pašvaldības ceļa C-19 "Ainavas - Vecinkas" nestspējas uzlabošanu un nodrošināšanu atbilstoši iebraucošā transporta slodzei, tehniskā stāvokļa uzlabošanas pasākumiem, termiņiem un uzturēšanas kārtību. Precizējumi veikti Paskaidrojuma raksta 2.4, 3.6 un 4.sadaļās un apbūves noteikumu 59.punktā.

2. Attīstības priekšlikuma apraksts

Lokālplānojuma sastāvs vai attīstības priekšlikums nav mainīts pēc būtības salīdzinot ar 1.redakciju, bet veikti atsevišķi precizējumi saistībā ar kaimiņu zemes īpašnieku sniegtajiem iebildumiem, kas zemāk aprakstā norādīts izceltā drukā un precīzāk atspoguļots uzskaitījumā pēc apraksta.

Attīstības priekšlikums:

Lokālplānojums paredz grozīt teritorijas funkcionālo zonējumu, lai mainītu atļauto izmantošanu no Mazsaimniecību apbūves teritoriju zonējuma un darījumu un apkalpes objektu apbūves teritorijas uz darījumu un ražošanas objektu apbūvei piemērotu funkcionālo zonējumu, un radītu priekšnoteikumus uzņēmējdarbības nodrošināšanai un teritorijas attīstībai atbilstoši apkārtējās teritorijas (lidostai "Rīga" tuvējās teritorijas) attīstības tendencēm. Lokālplānojuma teritorijā, ņemot vērā, ka īpašums atrodas ārpus ciema teritorijas, noteikts rūpnieciskās apbūves teritorijas apakšzonējums (R1) – 91% teritorijas, un saglabāts dabas un apstādījumu teritoriju zonējums (DA5) – 9% teritorijas, precizējot šī zonējuma robežas, tai skaitā ņemot vērā konstatētā aizsargājamā biotopa Mežainās piejūras kāpas izplatību. Ir nodrošināta DA teritorijas platības nesamazināšana. Zemes vienības dalījums netiek plānots. Apbūves noteikumos iekļauti nosacījumi īpašuma sadalei, ja tāda turpmāk nepieciešama (noteikta minimālā zemes vienības platība 1ha, ja nav pamatota ar būvprojektu mazāka platība, kā arī nosacījums detālplānojuma izstrādei, ja veidojams vairāk kā divas zemes vienības un nepieciešams paredzēt piebraucamo ceļu).

Saskaņā ar norādīto apbūves risinājumu, paredzētas divas atsevišķas lielapjomā ēkas (vienāda augstuma) īpašuma D un A malā, paredzot iebrauktuvī gar īpašuma "Vālenieki" robežu un stāvlaukumus tuvināti īpašumu "Vālenieki" un "Petriņi" robežām. Otra (rezerves) iebrauktuve tiek paredzēta esošās iebrauktuvēs teritorijā, kur ir esošs izbūvēts servitūta ceļš uz īpašumu Plienieciema iela 35. Risinājums paredz saglabāt esošo meža teritoriju, paredzot tajā labiekārtotu ārtelpu, tai skaitā realizācijas kārtībā noteikta prasība labiekārtojumu un esošā degradētā objekta (nepabeigtas būves pamati) sakārtošanu līdz objekta nodošanai ekspluatācijā.

Lai mazinātu iespējamos trokšņus un citas negatīvās ietekmes, gar teritorijas robežu, kur ir esoša dzīvojamā apbūve, tiek paredzēts veidot bagātīgi apzaļumotas robežjoslas 6m platumā, lai norobežotu plānoto savrupmāju apbūvi. Uz savstarpējas vienošanās pamata gar īpašuma "Vālenieki" robežu stādījumi paredzēti abpus īpašuma robežas. **Ar veiktajiem precizējumiem, apzaļumotā stādījumu josla 6m platumā paredzēta arī gar citu īpašumu robežām - papildus paredzēts zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 8076 003 0865, 8076 003 0390, 8076 003 03610, bet īpašumam ar kadastra apzīmējumu 8076 003 0360, pamatojoties uz savstarpēju vienošanos, kas pievienota pārskatā par Lokālplānojuma izstrādi, tā paredzēta 4m platumā, papildus ierīkojot aizsedzošu, trokšņu absorbējošu žogu.** Risinājumā nav noteikti minimālie attālumi līdz dzīvojamām ēkām. Paredzēti arī prettrocīšņa sienu izbūves risinājumi, ja tiek pārsniegti trokšņa līmeņa rādītāji, kas saskaņojami ar kaimiņu īpašumu.

Attiecībā uz autostāvvietu risinājumiem, ar precizējumu ietverta prasība ievērot minimālo attālumu 4 m no plānotās būves līdz zemes vienības robežai, izņemot, ja būvniecības ieceres laikā ir saņemts saskaņojums no blakus esošās zemes vienības īpašnieka.

Lokālplānojumā iekļauts transporta sistēmas novērtējums, kas analizē ilgtermiņā plānotos ceļu tīkla attīstības risinājumus, pamatojot ceļu noslodzi un ietekmi uz esošo transporta plūsmu.

Secināts, ka ņemot vērā C-19 ieplānoto rekonstrukciju un vērtējot esošo krustojumu kapacitāti, papildus apjomiem kapacitāte ir pietiekama. Galvenā satiksme organizējama caur savienojumu ar Pļieņciema ielu. Attīstot teritorijā paredzēto ieceri, paredzams, ka kravas transporta plūsma pieauga par ~25% pret pašreizējo. **Papildus iekļauta informācija par ceļa C-19 slikto tehnisko stāvokli, iekļaujot arī fotofiksācijas, un paredzot, ka pie plānotās autosatiksmes (t.sk. kravas transporta) intensitātes palielināšanas, lai apkalpotu jaunas rūpnieciskās un loģistikas teritorijas, nepieciešams būtiski uzlabot ceļa tehnisko stāvokli, veicot tā pārbūvi un seguma atjaunošanu, un paredzot, ka Lokāplānojuma īstenotājs un pašvaldība pirms būvniecības ieceres akceptēšanas būvdarbiem nekustamā īpašuma "Lielmaņi" (kad.Nr.80760031094) teritorijā, vienojas par pašvaldības ceļa C-19 "Ainavas - Vecinkas" nestspējas uzlabošanu un nodrošināšanu atbilstoši iebraucošā transporta slodzei, tehniskā stāvokļa uzlabošanas pasākumiem, termiņiem un uzturēšanas kārtību.**

Lokāplānojumā analizēti inženiertehniskie risinājumi, kas paredz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu pieslēgumus pie Mārupes novada sistēmas pievienojuma punktā pie īpašuma "Turaidas", kur paredzams to izbūvēt KF projekta ietvaros. Lietusūdeņu novadišana paredzēta uz īpašuma "Lidostas parks" sistēmām, neparedzot konkrētus risinājumus lokāplānojuma teritorijā. Lokāplānojumā plānota visu galveno inženierkomunikāciju izbūve, konkrētus risinājumus nosakot būvprojektos.

Apbūves noteikumos noteiktais apbūves blīvums R1 zonējumā ir 50%, paredzot brīvo teritoriju 20%, atrunāta atkāpe, ka brīvās teritorijas platībā var ieskaitīt arī DA5 zonējuma daļu, ja tā iekļaujas tajā pašā zemes vienībā. Noteikts maksimālais apbūves augstums 13m, kas atbilst ~ 4 stāvu dzīvojamās apbūves augstumam, taču nav iekļautas prasības ēku augstuma attiecībai pret dzīvojamām mājām. Apbūves noteikumi precizē atmežojamās teritorijas (tikai piebrauktuves izbūvei). Dabas un apstādījumu teritorijas (DA5) apbūve netiek paredzēta, labiekārtojuma elementus, tās nav nozogojamas. Saskaņā ar realizācijas kārtību, DA5 teritorijai izstrādājams kopīgs teritorijas Labiekārtojuma plāns.

Labojumi pilnveidotajā redakcijā:

1) TIAN 30.punkts "Pasākumi apkārtējo dzīvojamā teritoriju aizsardzībai" papildināti un precizēti sekojoši (**precizējumi izceļti**):

30.1. gar Rūpniecības apbūves teritoriju (R1), kas robežojas ar dzīvojamās apbūves zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 8076 003 0278, **8076 003 0865, 8076 003 0390, 8076 003 0361** ierīko blīvu norobežojošu koku un krūmu stādījumu joslu vismaz 6 m platumā no zemes vienības robežas. Gar zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8076 003 0278 robežu atļauts samazināt norobežojošās koku un krūmu stādījumu joslas platumu līdz 3 m no zemes vienības robežas, pamatojoties uz noslēgto vienošanos ar zemes vienības īpašnieku. Detalizētus risinājumus nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā;

30.2. gar Rūpniecības apbūves teritoriju (R1), kas robežojas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8076 003 0360, ierīko aizsedzošu, trokšņu absorbējošu žogu un paredz 4 m platu zaļo zonu, kurā izvietota divu līmeņu (koku un krūmu) stādījumu josla. Detalizētus risinājumus nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā;

30.3. pasākumus, ja tādi nepieciešami, veic Rūpniecības apbūves teritorijas (R1) robežas.

30.4. būvējot un ierīkojot autonovietni R1 teritorijā, ievēro minimālo attālumu 4 m no plānotās būves līdz zemes vienības robežai, izņemot, ja būvniecības ieceres laikā ir saņemts saskaņojums no blakus esošās zemes vienības īpašnieka."

2) Paskaidrojuma raksta attēls 3.2. Plānotās apbūves un labiekārtojuma infrastruktūras priekšlikums, attēls 3.14. Ainaviski vērtīgā teritorija un apstādījumu plāns – samazinātas autostāvvietas gar īpašuma "Petriņi" robežu, papildināts ar aizsargstādījumiem, iekļauts aizsedzošs žogs gar "Petriņiem", aizsargstādījumi gar Pļieņciema ielas īpašumiem, kā arī autostāvvietas gar Petriņiem izņemtas arī no saistītajiem plānoto inženiertīku attēliem.

3) Paskaidrojuma rakstā papildināta 3.7. sadaļa – "Inženiertīku apgādes risinājumi (ūdensapgāde, sadzīves noteķudeņu kanalizācija un lietus ūdens kanalizācija)" par lietusūdens

kanalizāciju (44-45 lpp), sekojoši: *Kā redzams 3.10.attēlā, projekta gaitā no kaimiņu zemēm nākošās meliorācijas drenāžas caurules plānots savienot ar kolektoru tīklu nekustamajā īpašumā "Lielmaņi". Līdz ar to, ja esošajā situācijā viss tīkls, kas iet caur zemes vienību "Lielmaņi, nedarbojās, tad kaimiņu situācija tiks uzlabota, tajā skaitā nekustamajā īpašumā "Petriņi". Detalizēts risinājums tiks noteikts būvniecības ieceres dokumentācijā;*

4) Paskaidrojuma rakstā papildinta 3.8. sadaļa "Meliorācijas sistēmas", 49-50 lpp, sekojoši: *Lokāplānojuma risinājumi paredz tikai konceptuālus risinājumus attiecībā uz apvienotiem meliorācijas sistēmu un lietus ūdeņu novadīšanas risinājumiem (skatīt 3.7.nodaļā un 3.10.attēlā), kā arī nosacījumus TIAN būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādei. Iesniedzot Būvniecības informācijas sistēmā Mārupes novadam būvniecības ieceres dokumentāciju, tiks izsniegti Tehniskie noteikumi meliorācijas sistēmu pārbūvi, ja tāda būs nepieciešama. Tehnikajos noteikumos iekļauj visus nepieciešamos meliorācijas pārbūves darbus, kas nepieļauj mitruma režīma pasliktināšanos gan apbūvējamā, gan piekļautajās zemes platībās.*

5) Paskaidrojuma raksta 3.9. sadaļā "Pasākumi iespējamās negatīvās ietekmes uz vidi samazināšanai" un 3.10. sadaļā "Priekšlikumi iespējamo konfliktsituāciju novēršanai", precīzēta redakcija atbilstoši TIAN 30.punktā nosacījumiem.

6) Paskaidrojuma raksta 2.4., 3.6. un 4.sadaļā papildināts ar informāciju par ceļa C-19 tehnisko stāvokli, nepieciešams būtiski uzlabot ceļa tehnisko stāvokli, veicot tā pārbūvi un seguma atjaunošanu, un paredzot, ka Lokāplānojuma īstenotājs un pašvaldība pirms būvniecības ieceres akceptēšanas būvdarbiem nekustamā īpašuma "Lielmaņi" (kad.Nr.80760031094) teritorijā, vienojas par pašvaldības ceļa C-19 "Ainavas - Vecinkas" nestspējas uzlabošanu un nodrošināšanu atbilstoši iebraucošā transporta slodzei, tehniskā stāvokļa uzlabošanas pasākumiem, termiņiem un uzturēšanas kārtību, attiecīgi papildināts arī TIAN 59.punkts sadaļā par Lokāplānojuma īstenošanas kārtību, iekļaujot prasību par slēdzamo vienošanos.

3. Saņemtie personu priekšlikumi

Atbilstoši darba uzdevuma prasībām, uzsākoties publiskai apspriešanai, visu īpašumu, ar kuriem robežojas Lokāplānojuma teritorija, īpašnieki atkārtoti informēti par Lokāplānojumu, tajā paredzētajiem risinājumiem, lūdzot to viedokli. Publiskās apspriešanas laikā saņemti 2 (divi) iesniegumi ar iebildumiem/priekšlikumiem par lokāplānojuma risinājumiem. Iesniegumu apkopojums tika sniegts pie ziņojuma par publiskās apspriešanas norisi (pievienots lēmumprojektam par Lokāplānojuma pilnveidošanu).

Saskaņā ar saņemtajiem iebildumiem (un vēlāk saņemto saskaņojumu no īpašuma "Petriņi" īpašnieces) ir veikti precizējumi apbūves noteikumos attiecībā uz aizsargstādījumu un autostāvvietu izvietojumu. Skatīt augstāk pie Attīstības priekšlikumu apraksta.

4. Priekšlikums tālākai virzībai.

Lokāplānojuma redakcijai ir jau veikta publiskā apspriešana, kuras ietvaros saņemti iebildumi no divu blakus esošo īpašumu īpašniekiem. Saistībā ar iebildumiem ir veikti labojumi Lokāplānojuma pilnveidotajā redakcijā, tomēr labojumi nav uzskatāmi par redakcionāliem, un tādēļ ir nododami atkārtotai publiskai apspriešanai. Pilnveidotā redakcija atbilst normatīvo aktu un darba uzdevuma prasībām, ievērojot publiskās apspriešanas procesa ietvaros pausto sabiedrības viedokli.

Lokāplānojuma 2.redakcija (pilnveidotā redakcija) nododama publiskai apspriešanai un institūciju atzinumu saņemšanai.

Izstrādes vadītājs

Dace Žīgure, teritorijas plānotāja