

IZSTRĀDES VADĪTĀJA
ZINOJUMS PAR LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI

**Par Lokālplānojuma, ar kuru groza teritorijas plānojumu nekustamā īpašuma
“Valteri” Mārupes pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr. 80760030363) teritorijā,
projektu**

LP projekts iesniegts 18.08.2021., precizēts 6.10.2021.

1. Izstrādes process:

- Lokālplānojuma izstrāde uzsākta ar 2021.gada 27.janvāra Mārupes novada domes (turpmāk – MND) lēmumu Nr.26 (prot. Nr.1) par lokālplānojuma, ar kuru tiek grozīts teritorijas plānojums nekustamajā īpašumā “Valteri” izstrādes uzsākšanu.
- Darba uzdevums Nr.1/3-6/2-2021, apstiprināts ar 27.01.2021. MND lēmumu Nr.26 (prot.Nr.1)
- Lokālplānojuma izstrādes mērķis: teritorijas plānojuma grozīšana nekustamā īpašuma “Valteri” teritorijā, lai radītu priekšnosacījumus loģistikas centra ar noliktavām un vieglās ražošanas objektu apbūvei, veicot funkcionālā zonējuma maiņu no Savrupmāju apbūves teritorijas apakšzonas Mazsaimniecību apbūve ārpus ciemiem (DzSM), uz zonējumu, kas pieļautu minēto apbūvi.
- Līgums par izstrādi un finansēšanu parakstīts 2021.gada 18.februārī Nr.1/3-5/5-2021.
- Lokālplānojuma izstrādātājs: SIA “Grupa93”, reģ.Nr.50103129191.
- Vienošanās NR.1/3-5/6-2021 par piekļuves tiesību piešķiršanu Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmai parakstīta 25.02.2021.
- Paziņojumi par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu publicēti:
 - o Mārupes novada domes mājas lapā 8.02.2021.
(<https://www.marupe.lv/index.php/lv/zinas/pazinojums-par-lokalplanojuma-ar-kuru-groza-teritorijas-planojumu-nekustama-ipasuma-valteri>)
 - o Mārupes novada domes informatīvajā izdevumā “Mārupes Vēstis” 05.02.2021.
 - o Valsts vienotā ģeotelpiskās informācijas portālā (Ģeoportāls)
(https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_19602)
- Pieprasīti nosacījumi: MND 11.02.2021.vēstule Nr.1/2-2/69 sekojošām institūcijām Vides valsts dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, Veselības inspekcija, Dabas aizsardzības pārvaldes Pierīgas reģionālās administrācijas birojs, Rīgas plānošanas reģions, VA „Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra”, VAS “Latvijas Valsts ceļi”, V/A “Civilās aviācijas aģentūra”, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests, VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Valsts meža dienests, AS „Sadales tīkli” Pierīgas reģions, AS „Mārupes komunālie pakalpojumi”, AS „Gaso”, SIA „Tet”, Pašvaldības aģentūra “Pašvaldības īpašumu pārvalde”.
- Stratēģiskais ietekmes uz vidi novērtējums: 2021.gada 19.aprīļa Vides pārraudzības valsts birojs pieņēmis lēmumu Nr.4-02/35 “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”
- Lokālplānojuma izstrādātājs, saskaņā ar darba uzdevuma prasībām informējis kaimiņu īpašumus par lokālplānojuma izstrādi un iespējamo apbūves risinājumu.

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

Lokālplānojuma izstrādes gaitā saņemti nosacījumi no 15 darba uzdevumā noteiktajām institūcijām.

Papildus izstrādes nosacījumiem, Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, Veselības inspekcija un Dabas aizsardzības pārvalde sniegušas arī viedokli par Stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma piemērošanas nepieciešamību, norādot, ka lokālplānojumam nav nepieciešams

veikt ietekmes uz vidi stratēģisko novērtējumu. Izvērtējot iesniegto iesniegumu un konsultācijas ar atbildīgajām institūcijām, atbilstoši MK 23.03.2004. noteikumu Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” prasībām, 2021.gada 19.aprīlī Vides pārraudzības valsts birojs pieņēmis lēmumu Nr.4-02/35 “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”. Lēmums pievienots Pārskatā par Lokālplānojuma izstrādi.

Dabas aizsardzības pārvaldes administrācija savā atzinumā norādījusi, ka Lokālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas vai biotopi. Administrācija arī atzīmē, ka Lokālplānojuma darba uzdevumā jau noteikts saglabāt zemes vienībā esošo mežu un kāpu, paredzot tam atbilstošu funkcionālo zonējumu.

Pamatojoties uz Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes nosacījumiem, veikta sugu un biotopu izpēte un eksperta slēdziens – 06.05.2021. atzinums Nr.33/21 “Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums”, pievienots sadaļā Izpētes. Saskaņā ar atzinumā norādīto, Lokālplānojuma teritorija tieši nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām. Objektā nav konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas. Īpašuma austrumu daļā saglabājusies šaura, ar priedēm un bērziem apaugusi, piejūras kāpu josla, kas atbilst ES nozīmes aizsargājamam biotopam “Mežainas piejūras kāpas” kritērijiem, taču biotopa kvalitāte vidēja, un meža kvalitāte neatbilst MK noteikumos Nr.350 “Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu” noteiktajiem kritērijiem, līdz ar to biotops neatbilst Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam. Apbūves zona neskar aizsargājamā biotopa platību, līdz ar to darbības rezultātā neveidosies ietekme uz biotopu. Atzinumā ietverti nosacījumi saimnieciskās darbības veikšanai, lai nepasliktinātu biotopa kvalitāti, izmainot gaismas un mitruma apstākļus meža teritorijā – noteikti ierobežojumi stādījumu veidošanai, to augstumam un sugu sastāvam, mēslošanas režīmam. Atzinuma secināts, ka nav paredzams, ka teritorijas apbūves rezultātā veidosies ietekme uz tuvumā esošajām dabas vērtībām, kas atrodas samērā tālu no plānotās darbības vietas.

Detalizēts Izstrādātāja ziņojums par institūciju nosacījumiem un to vērā ņemšanu ietverts Pārskata par lokālplānojuma izstrādi 1.6.sadaļā. Pārskats pievienots Lokālplānojuma dokumentācijā, kas iesniegta pašvaldībai izskatīšanai un lēmuma pieņemšanai. Institūciju sniegtie nosacījumi ņemti vērā lokālplānojuma izstrādē, atsevišķos gadījumos, ievērojot lokālplānojuma kompetenci, nosacījumu izpilde tiek pārcelta uz būvprojektēšanas stadiju.

3. Attīstības priekšlikuma apraksts

Lokālplānojuma projekta sastāvā iesniegts Paskaidrojuma raksts, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Grafiskā daļa, Pārskats par Lokālplānojuma izstrādi, kā arī Izpētes (Sugu un biotopu izpēte, Esošās un prognozētās transporta plūsmas analīze, Meliorācijas sistēmas novērtējums).

Lokālplānojuma paskaidrojuma rakstā analizēta esošā situācija, plānošanas dokumenti un sniegts pamatojums un apraksts izstrādātajam attīstības priekšlikumam.

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. Lokālplānojuma teritorijā plānots izvietot loģistikas centru ar noliktavām un ar tām saistītajām funkcijām ~14 000 m² apjomā, funkcionāli nepieciešamajiem laukumiem un piebraucamajiem ceļiem. Stāvvietas un manevrēšanas laukumi paredzēti īpašuma Z daļā, piekļaujoties jau esošām ražošanas teritorijām, savukārt fasādēm gar pašvaldības ceļiem C-16 un C-18 nodrošināmi augstvērtīgi arhitektoniskie risinājumi un aizliegta ārpustelpu uzglabāšana. Paredzēts izveidot apstādījumu buferzonas (ne mazāk kā 4m plata divpakāpju stādījumu josla) pret nekustamajiem īpašumiem, kur ir esoša apbūve - īpašuma “Cildas” teritoriju, un īpašuma “Rutki” teritorijai vienojoties ar īpašnieku veidojami stādījumi papildus jau esošajiem īpašuma “Rutki” teritorijā. Koku rindas veidojamas arī gar pašvaldības ceļiem C-16 un C-18. Attiecībā uz apbūves izvietojumu noteikti ierobežojumi attālumiem no būvēm līdz dzīvojamai apbūvei un līdz īpašumu robežām, kā arī noteikti ierobežojumi proporcijai starp ēku augstumu un attālumu līdz īpašumu robežām un līdz

dzīvojamai apbūvei. Risinājumā ievēroti biotopu atzinumā iekļauti nosacījumi. Piekļuve smagajam transportam tiek organizēta tikai no C-16 puses pārbūvējot esošo pievienojumu atbilstoši divvirzienu satiksmei, savukārt uz C-18 paredzēta tikai evakuācijas izbrauktuve ar iespēju to pārbūvēt par vieglā transporta izbrauktuvi pēc C-18 pārbūves.

Lokālplānojumā veikts transporta sistēmas novērtējums, kas pakārtots attīstības priekšlikumā paredzētajai apbūvei, iekļauts lokālplānojuma sadaļā "IZPĒTES" (izstrādātājs "IE.LA inženieri" "Transporta infrastruktūras novērtējums lokālplānojumam nekustamajā īpašumā "Valteri", Mārupes novadā"). Saskaņā ar veiktajām prognozēm, tiek paredzēts, ka kopējais satiksmes intensitātes pieaugums uz apkārtējo ielu un ceļu tīklu pieaugs par 55 transporta vienībām maksimumstundā (kravas transportam paredzētas 8, vieglajam transportam 70 stāvvietas, 4 doki preču saņemšanai), kā arī ievērojot, ka objekts nav publisks, būtisks pieaugums dienas laikā netiek prognozēts. Lokālplānojuma teritorijas radītā satiksmes intensitāte diennakts griezumā nerada negatīvu ietekmi, satiksmes intensitātes pieaugums ir zemāks par 5% un uzskatāms par nenozīmīgu. Līdz ar to nepasliktinās tuvāko krustojumu caurlaidspēja. Izpētē analizētas arī iespējamās papildus ietekmes saistībā ar RailBaltica infrastuktūras būvniecības ietekmēm, norādot to kā risku, kā arī analizēts iespējamais gājēju plūsmas palielinājums un drošums, izvērtēta nepieciešamību luksofora uzstādīšanai Dzirnietu ielas un C-16 krustojumā. Izpētē secināts, ka nekustamā īpašuma "Valteri" attīstības rezultātā nav paredzams, ka satiksmes plūsma Dzirnietu ielā pārsniegs aprēķinātās vidējās transporta intensitātes vērtības, pie kurām būtu nepieciešama luksofora objekta uzstādīšana autoceļa C-16 un Dzirnietu ielas krustojumā. Satiksmes drošības uzlabošanai tiek ieteikts risināt ar vienvirziena rotācijas apli, taču ielu tīkla attīstība jāskata kompleksi ievērojot kopējo attīstības tendenci.

Lokālplānojumā analizēti inženiertehniskie risinājumi, kas paredz centralizētos ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumus, pievienojoties komunikācijām uz C-18 pie īpašuma Rotas vai uz C-16 pretī īpašumam Valteri, ja tīkls līdz tam brīdim ir nodots pašvaldības īpašumā. Lokālplānojumā norādīti iespējamie risinājumi visu galveno inženierkomunikāciju pieslēgumu izbūvei, konkrētus risinājumus nosakot būvprojektos. Noteiktas prasības meliorācijas un lietusūdeņu risinājumiem, ietverot drenāžas pārbūves un reģistrācijas meliorācijas kadastrā prasību un uzkrājošo risinājumu piemērošanu lietusūdeņu novadīšanai.

Lokālplānojuma risinājumi, atbilstoši plānotajai attīstības iecerei, kas paredz loģistikas centra ar noliktavām un vieglās ražošanas objektu apbūvi, paredz grozīt funkcionālo zonējumu zemes vienībā "Valteri" no Mazsaimniecību apbūve ārpus ciemiem (DzSM) uz funkcionālo zonu **Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)**, kur atļauta vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve un izslēgta iespēja veidot ar smago rūpniecību saistītu apbūvi. Teritorijas austrumu daļā tiek nodrošināta dabiskās kāpas un meža teritorijas saglabāšana, nosakot tajā funkcionālo zonējumu **Dabas un apstādījumu teritorija (DA7)** pat lielākā platībā, kā spēkā esošajā teritorijas plānojumā (spēkā esošajā TP 5238m², LP risinājumos 7226m²). Pašvaldības ceļu C-16 un C-18 teritorijām noteikts funkcionālais zonējums **Transporta infrastruktūras teritorija (TR3)**.

- Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R2) atļautā izmantošana paredz: Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūvi, Inženiertehnisko infrastruktūru, Transporta lineāro infrastuktūru, un noliktavu apbūvi. Kā papildizmantošana noteikta Biroju ēku apbūve un Tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, izņemot degvielas uzpildes staciju apbūvi.
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA7), Labiekārtota ārtelpa (apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra) un Ārtelpa bez labiekārtojuma.
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR3), paredzot Inženiertehnisko infrastruktūru un Transporta lineāro infrastruktūru. Ielu teritorijā norādīta ietves, velociņa un apgaismojuma izbūve, nenosakot tās īstenotāju.;

Apbūves noteikumi

R2 zonējumā paredz sekojošas būtiskās prasības:

- noteiktais apbūves blīvums R2 zonējumā ir 60%,
- brīvā teritorija 10%.

- maksimālais apbūves augstums 15m galvenai izmantošanai un 5 stāvi papildizmantošanai, bet ņemot vērā, ka nevienā ēkas punktā tās augstums nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemes vienību.
- Ietverta prasība par apbūves ierobežojumu 50m attālumā no dzīvojamās mājas – 11m vai 3 stāvi.
- būvlaide 6m no C-16 sarkanās līnijas un 6m no C-18 nodalījuma joslas. Nodalījuma josla 9,5m no ceļa ass;

Dabas un apstādījumu teritorijas (DA7) apbūves blīvums 10%, taču tā nav nodalāma atsevišķā un nav apbūvējama, ja piemērots noteikums par maksimālā apbūves blīvuma aprēķinu R2 teritorijas daļai, pieskaitot arī DA7 zonas apbūvējamo platību.

Zemes vienības dalījums netiek plānots, bet iekļauti nosacījumi minimālai zemes vienības platībai R2 zonējumā – 1 ha.

Pasākumi, lai mazinātu iespējamus trokšņus un citas negatīvās ietekmes, gar teritorijas robežu, kur ir esoša dzīvojamā apbūve:

- ierīko blīvu divu līmeņu norobežojošu koku un krūmu stādījumu joslu vismaz 4 m platumā no zemes vienības “Cildas” robežas;
- ierīko stādījumu joslu gar īpašumu “Rutki”, saskaņojot reālo nepieciešamību ar īpašnieku (ievērojot esošas aizsargstādījumu joslas esamību īpašumā “Rutki”).
- Noteikts ēku minimālais attālums no īpašuma “Rutki” 8m;
- Piemērots 1,5 attāluma proporcijas starp ēku augstumu un attālumu līdz robežai kopumā.
- Lai mazinātu apēnojumu, 50m attālumā no esošām dzīvojamām mājām ēkas augstums nepārsniedz 3 stāvus jeb 11m.
- Prasības insolācijas ievērošanai
- Autostāvvietām ar skaitu virs 50 pie robežas ar dzīvojamām teritorijām jāparedz pasākumi trokšņu un izplūdes gāzu kaitīgās ietekmes samazināšanai (blīvi vairāklīmeņu stādījumi, norobežojošas sienas u.tml.).
- ierīkojot autonomvietnes R2 teritorijā, ievēro minimālo attālumu 4m no plānotās būves līdz zemes vienības robežai, kurā ir esoša dzīvojamā apbūve;
- ja radītais troksnis šķietami pārsniegs noteiktos robežlielumus, pamatojoties uz trokšņa līmeņa izpēti un aprēķiniem vai trokšņu kartēm, būvprojektā paredz prettrokšņa risinājumus (troksni slāpējošu barjeru, stādījumu joslas, arhitektoniskus risinājumus, u.c)
- pasākumus gaisa piesārņojuma samazināšanai aprēķina un iekļauj būvprojektā

4. Apkopojums par saņemtajiem personu priekšlikumiem.

Saskaņā ar darba uzdevuma prasībām, Izstrādātājs par Lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu ir informējis to nekustamo īpašumu īpašniekus (tiesiskos valdītājus), kuru īpašumā (valdījumā) esošie nekustamie īpašumi robežojas ar lokālplānojuma teritoriju. Lokālplānojuma izstrādes laikā rakstiski saņemts divu fizisku personu kopīgs iesniegums (pārstāvētie īpašumi “Ošlejas-2” un “Ošlejas”), kurā izteikts iebildums pret funkcionālā zonējuma maiņu un lokālplānojuma izstrādi kopumā, argumentējot, ka nav pamatoti veikt izmaiņas par labu vienas privātpersonas interesēm, un nav pamata tās veikt brīdī, kad sagaidāma jaunu teritorijas plānošanas dokumentu izstrāde novadu reformas un pilsētas statusa piešķiršanas rezultātā, kā arī izteikts viedoklis, ka darba uzdevums lokālplānojuma izstrādei nenodrošinās meža teritorijas saglabāšanu un tajā nav noteikti piemērojamie apbūves parametri. Uz iesniegumu pašvaldība sniegusi atbildi (10.05.2021. Mārupes novada domes vēstule Nr.1/2-2/232), skaidrojot zonējuma maiņas atbilstību novada ilgtspējīgas stratēģijas telpiskajai perspektīvai, pašvaldības veiktajiem ieguldījumiem uzņēmējdarbības attīstībai teritorijās pie pašvaldības autoceļa C-16, kā arī norādot uz darba uzdevumā ietvertajām prasībām lokālplānojuma risinājuma izstrādei, kas paredz arī skaidru prasību saglabāt un nesamazināt dabas un apstādījumu teritorijas zonējumu

esošā meža teritorijā. Viena persona sniegusi viedokli telefoniski (īpašums "Cildas"), norādot, ka īpašnieks neiebilst attīstības iecerei.

Jau ierosinot Lokālpārplānojumu iesniegumam tika pievienots arī saskaņojums no īpašuma "Rutki" īpašnieces par minimālo apbūves attālumu no īpašuma robežas.

Informācija par saņemtajiem iebildumiem un priekšlikumiem un uz tiem sniegtie skaidrojumi iekļauti Ziņojumā par Lokālpārplānojuma izstrādes laikā saņemtajiem fizisko personu iesniegumiem, kas ietverts Pārskatā par lokālpārplānojuma izstrādi. Īpašnieku viedoklis atkārtoti tiks lūgts publiskās apspriešanas gaitā, norādot uz konkrētu lokālpārplānojuma risinājumu. .

5. Priekšlikums tālākai virzībai.

Sagatavotais projekts kopumā atbilst darba uzdevuma prasībām un normatīvo aktu prasībām lokālpārplānojumu izstrādei, taču nepieciešams veikt precizējumus, lai nodrošinātu plānotā regulējuma precīzu piemērošanu.

Papildus līdz publiskās apspriešanas uzsākšanai veicami precizējumi,

- Paskaidrojuma rakstā un TIAN precizēt nosacījumus stādījumu joslas izveidei gar īpašumu "Rutki", nosakot minimālo platumu un nodrošinot, ka Lokālpārplānojuma teritorijā ir pietiekamas platības stādījumu izveidei nepieciešamības gadījumā.
- Papildus TIAN 20.p. regulējumam, ietvert nosacījumu, būves izvietot ne tuvāk par 20 m no blakus esošajās zemes vienībās esošās dzīvojamās apbūves un ievēro vismaz 20 m attālumu līdz dzīvojamajai mājai no piebraucamā ceļa, kur plānota kravas transporta plūsma.
- Paskaidrojuma raksta 2.4.sadaļā papildināt informāciju par pasākumiem, kas ar lokālpārplānojumu tiek paredzēti tieši funkcionālā zonējuma maiņas rezultātā radīto iespējamo ietekmju mazināšanai, koncentrēti norādot identificētās iespējamās ietekmes un to mazināšanai paredzētos pasākumus, tai skaitā jau saņemtos saskaņojumus un viedokļus.
- Precizēt informāciju par notekūdeņu savākšanas tīkla piederību uz C-16, aktualizēt informāciju pēc nepieciešamības, kas veicams kā redakcionāli labojumi arī pēc publiskās apspriešanas, ja nepieciešams;
- Jāietver prasībā 3 stāvu ierobežojumu attiecināt arī uz funkcionālās zonas robežu
- Stādījumu joslu minimālos platumus grafiskajā daļā ietvert funkcionālā zonējuma kartē vienkopus ar citiem saistošajiem nosacījumiem, kas piemērojami neatkarīgi no apbūves faktiskā risinājuma.
- Pievienot pārskatā pašvaldības sniegto atbildi uz saņemto iesniegumu no kaimiņiem un meža inventarizācijas lietu

Lokālpārplānojuma redakcija ir virzāma lēmuma pieņemšanai par nodošanu publiskajai apspriešanai un institūciju atzinumu saņemšanai. Redakcionālie precizējumiveicami vēlākais līdz dokumenta publiskās apspriešanas uzsākšanai.

Izstrādes vadītājs:

Mārupes novada Attīstības un plānošanas nodaļas
vadītāja vietniece

Dace Žīgure

Ziņojums sagatavots saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 80.punkta prasībām.

Ziņojums kopā ar izstrādātāja sagatavoto Lokālpārplānojuma, ar kuru groza teritorijas plānojumu nekustamā īpašuma "Vecumnieki" Mārupes pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760060006) teritorijā redakciju, iesniedzam izskatīšanai pašvaldības domē.