



Līvu laukuma un tā tuvākās apkārtnes
alternatīvo turpmākās attīstības
scenāriju analīze

30.10.2013



Building a better
working world

Satura rādītājs

1.	Ievads.....	3
2.	Attīstības scenāriju vispārīgie priekšnoteikumi.....	4
2.1	Attīstības plānošanas principi.....	4
2.2	Rīgas teritorijas attīstības dokumenti	5
2.3	Kopsavilkums.....	6
2.4	Scenāriju īstenošanas vispārīgie priekšnoteikumi	7
2.5	Publisko funkciju nodrošināšana jaunas apbūves realizēšanā	8
3.	Publiskā ārtelpa un tās attīstības novērtējums piemēros	10
4.	Nekustamo īpašumu tirgus analīze.....	12
5.	Apbūves teritorijas attīstības scenāriji.....	18
5.1	Minimālais attīstības scenārijs	19
5.2	Kompromisa attīstības scenārijs	20
5.3	Maksimālais attīstības scenārijs	20
6.	Scenāriju analīze	22
6.1	Analīzes metodoloģija	22
6.2	Scenāriju salīdzinājums	23
6.3	Rīgas iedzīvotāju un pašvaldības ieguvumi.....	26
6.4	Scenāriju risku analīze	28
7.	Secinājumi	30
8.	Turpmākās darbības un priekšlikumi	31
	Pielikumi	32
	Pielikums Nr.1 Likuma „Par pašvaldībām” 14., 15., 17. ² pants	32
	Pielikums Nr.2 Ziņojuma un darba uzdevuma savstarpējā saistība	34
	Pielikums Nr.3 Ārvalstu labās prakses piemēri attēlos	35
	Pielikums Nr.4 Scenāriju indikatīvas apbūves ilustrācijas	38
	Pielikums Nr.5 Scenāriju konceptuālo risinājumu īstenošanas ietekmes novērtējums.....	39

Tabulu rādītājs

Tabula Nr. 1	Publiskās funkcijas un jaunas apbūves nozīme to īstenošanā	8
Tabula Nr. 2	Vecrīgas dzīvokļu īres un pārdošanas pārskats	15
Tabula Nr. 3	Apbūves izmantojamības minimālās iespējas	17
Tabula Nr. 4	Apbūves izmantojamības maksimālās iespējas.....	17
Tabula Nr. 5	Scenāriju kopējie rādītāji	18
Tabula Nr. 6	Minimālās attīstības scenārija tehniskie apbūves rādītāji	19
Tabula Nr. 7	Kompromisa attīstības scenārija tehniskie apbūves rādītāji.....	20
Tabula Nr. 8	Maksimālā attīstības scenārija tehniskie apbūves rādītāji	21
Tabula Nr. 9	Scenāriju kvantitatīvo salīdzināmo rādītāju kopsavilkums	23
Tabula Nr. 10	Scenāriju kvalitatīvo salīdzināmo rādītāju kopsavilkums	24
Tabula Nr. 11	Rīgas pilsētas, tās iedzīvotāju un Rīgas pašvaldības potenciālo ieguvumu salīdzinājums	26
Tabula Nr. 12	Valsts potenciālo ieguvumu salīdzinājums	28
Tabula Nr. 13	Risku analīze	28

Ilustrāciju rādītājs

Ilustrācija Nr. 1	Attīstības komponentes un to mijiedarbība	6
Ilustrācija Nr. 2	Muzeji Vecrīgā	16

Saīsinājumi un skaidrojumi

Saīsinājums/ Apzīmējums	Skaidrojums
CSB	LR Centrālās statistikas pārvalde
EEZ	Eiropas Ekonomikas zona
ES	Eiropas Savienība
ESAO	Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācija (OECD)
EY	SIA „Ernst & Young Baltic”
IIN	Iedzīvotāju ienākuma nodoklis
IKP	Iekšzemes kopprodukts
LR	Latvijas Republika
MK	LR Ministru kabinets
NĪN	Nekustamā īpašuma nodoklis
PAD	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments
PE	Rādītājs, kas salīdzina kopējās izmaksas īrējot mājokli attiecībā pret kopējām izmaksām, iegādājoties mājokli
PPP	Publiskā un privātā partnerība
RD	Rīgas pilsētas dome
RVC	Rīgas vēsturiskais centrs
RVC SAP	Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības padome
UNESCO	Apvienoto Nāciju Izglītības, zinātnes un kultūras organizācija
VARAM	LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija

1. Ievads

Līvu laukums ir viens no astoņiem Vecrīgas laukumiem, kura izveides pamats nav rodams tālā pagātnē, bet tikai pagājušā gadsimta notikumos. Laukums iezīmē Otrā pasaules kara postījumu rezultātā sagraudās apbūves telpu vienā no Vecrīgas daļām.

Līvu laukuma izveidošanas un attīstības vēstures izklāsts sniegts 2012.gada nogalē notikušā atklātā arhitektūras ideju konkursa „Līvu laukuma rekonstrukcijas priekšlikums Rīgā (6.grupa, 63., 64., 66., 67., 68., 79., 81., 82.grunts, kadastra nr. 01000062000)” noteikumu un programmas pielikumā Nr.5.

Konkursā detalizēti tika vērtēti seši no konkursā iesniegtajiem darbiem pēc RVC un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumiem un nozares profesionāļu ieteikumiem.

Saskaņā ar RVC SAP 199.sēdes protokollēmumu pirms konkursa rezultātu tālākas virzības tika nolemts izvērtēt pašvaldības intereses un publisko funkciju nodrošināšanu Līvu laukuma apbūves gadījumā.

Šī ziņojuma mērķis atbilstoši 2013.gada 17.septembrī starp PAD un EY noslēgtajam pakalpojuma līgumam Nr. DA-13-132-lī, ir veikt Līvu laukuma un tā tuvākās apkārtnes turpmākās attīstības alternatīvo scenāriju analīzi.

Darba pamata uzdevums ir noteikt konkrētas apbūves ietekmi uz Līvu laukumu struktūru, definēt pamata uzstādījumus Līvu laukumā iespējamajiem apbūves veidiem un noteikt Rīgas pilsētai, tās iedzīvotājiem un Rīgas pilsētas pašvaldībai izdevīgāko Līvu laukuma turpmākās attīstības scenāriju. Detalizēts darba uzdevumu izklāsts iekļauts iepriekš norādītā starp PAD un EY noslēgtā pakalpojuma līguma Nr. DA-13-132-lī Pielikumā Nr.1.

EY ziņojumu izstrādājis sadarbībā ar SIA „Arhitekta Edgara Bērziņa birojs”. Ziņojuma sadaļas izstrādātas šādā sadalījumā:

Ziņojuma sadaļa	Sadaļas izveidotājs
- Ievads	- EY
- Attīstības scenāriju vispārīgie priekšnoteikumi	- SIA „Arhitekta Edgara Bērziņa birojs”
- Publiskā ārtelpa un tās attīstības novērtējums piemēros	- SIA „Arhitekta Edgara Bērziņa birojs” un EY
- Nekustamo īpašumu tirgus analīze	- EY
- Apbūves teritorijas attīstības scenāriji	- SIA „Arhitekta Edgara Bērziņa birojs”
- Scenāriju analīze	- EY
- Secinājumi	- EY
- Turpmākās darbības un priekšlikumi	- EY

Šī ziņojuma izpildē ņemti vērā šādi ierobežojumi:

- ▶ Ziņojuma izstrādes ietvaros EY nav veikusi no PAD saņemtās informācijas neatkarīgu pārbaudi un tai nav pienākuma atjaunināt un papildināt šajā ziņojumā sniegto informāciju atbilstoši notikumiem un apstākļiem, kas radušies pēc ziņojuma pieņemšanas.
- ▶ EY nav atbildīga par turpmāku lēmumu pieņemšanu saistībā ar izstrādāto ziņojumu.

2. Attīstības scenāriju vispārīgie priekšnoteikumi

2.1 Attīstības plānošanas principi

Esošais normatīvais regulējums nosaka nepieciešamību attīstības plānošanā ievērot tālāk norādītos principus.

► Attīstības plānošanas sistēmas likums

- 1) Ilgtspējīgas attīstības princips – tagadējām un nākamajām paaudzēm nodrošina kvalitatīvu vidi un līdzsvarotu ekonomisko attīstību, racionāli izmanto dabas, cilvēku un materiālos resursus, saglabā un attīsta dabas un kultūras mantojumu.
- 2) Interesu saskaņotības princips – saskaņo dažādas intereses un ievēro attīstības plānošanas dokumentu pēctecību, kā arī nodrošina, lai šie dokumenti un intereses nedublētos.
- 3) Līdzdalības princips – visām ieinteresētajām personām ir iespēja līdzdarboties attīstības plānošanas dokumenta izstrādē.
- 4) Sadarbības princips – valsts un pašvaldību institūcijas sadarbojas, izpildot attīstības plānošanas dokumentos izvirzītos uzdevumus un informējot cita citu par nosprausto mērķu un paredzēto rezultātu sasniegšanu.
- 5) Finansiālo iespēju princips – izvērtē esošos un vidējā termiņā prognozētos resursus un piedāvā efektīvākos risinājumus attiecībā uz nosprausto mērķu sasniegšanai nepieciešamajām izmaksām.
- 6) Atklātības princips – attīstības plānošanas process ir atklāts, un sabiedrība tiek informēta par attīstības plānošanas un atbalsta pasākumiem un to rezultātiem, ievērojot likumā noteiktos informācijas pieejamības ierobežojumus.
- 7) Uzraudzības un novērtēšanas princips – attīstības plānošanā un attīstības plānošanas dokumentu īstenošanā visos pārvaldes līmeņos tiek nodrošināts to ietekmes izvērtējums, kā arī uzraudzība un pārskatu sniegšana par sasniegtajiem rezultātiem.
- 8) Subsidiaritātes princips – politiku īsteno tā valsts vai pašvaldības institūcija, kura atrodas pēc iespējas tuvāk pakalpojuma saņēmējiem, un attiecīgie pasākumi tiek efektīvi īstenoti pēc iespējas zemākā pārvaldes līmenī.
- 9) Attīstības plānošanas un normatīvo aktu izstrādes sasaistes princips – politiku plāno pirms normatīvā akta izdošanas, un, izstrādājot normatīvos aktus, ņem vērā attīstības plānošanas dokumentus.
- 10) Līdzsvarotas attīstības princips – politiku plāno, sabalansējot atsevišķu valsts teritoriju attīstības līmeņus un tempus.
- 11) Aktualitātes princips – attīstības plānošanas dokumentus aktualizē atbilstoši situācijai.
- 12) Dokumentu saskaņotības princips – pieņemot attīstības plānošanas dokumentu vai izdarot grozījumus šādā dokumentā, nodrošina izmaiņu veikšanu arī citos saistītajos dokumentos un normatīvajos aktos, ievērojot tiesiskās pašjāvības principu.

► Teritorijas attīstības plānošanas likums

- 1) Ilgtspējīgas princips – teritorijas attīstību plāno, lai saglabātu un veidotu esošajām un nākamajām paaudzēm kvalitatīvu vidi, līdzsvarotu ekonomisko attīstību, racionālu dabas, cilvēku un materiālo resursu izmantošanu, dabas un kultūras mantojuma attīstību.
- 2) Pēctecības princips – jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi.
- 3) Vienlīdzīgu iespēju princips – nozaru un teritoriālās, kā arī privātpersonu un sabiedrības

intereses tiek vērtētas kopsakarībā ar mērķi veicināt attiecīgās teritorijas ilgtspējīgu attīstību.

- 4) Nepārtrauktības princips – teritorijas attīstību plāno nepārtraukti, elastīgi un cikliski, uzraugot šo procesu un izvērtējot jaunāko informāciju, zināšanas, vajadzības un iespējamās risinājumus.
- 5) Atklātības princips – teritorijas attīstības plānošanā un dokumentu izstrādē iesaista sabiedrību un nodrošina informācijas un lēmumu pieņemšanas atklātumu.
- 6) Integrētas pieejas princips – ekonomiskie, kultūras, sociālie un vides aspekti tiek saskaņoti, atsevišķu nozaru intereses tiek koordinētas, teritoriju attīstības prioritātes tiek saskaņotas visos plānošanas līmeņos, sadarbība ir mērķtiecīga, un tiek novērtēta plānoto risinājumu ietekme uz apkārtējām teritorijām un vidi.
- 7) Daudzveidības princips – teritorijas attīstību plāno, ņemot vērā dabas, kultūrvides, cilvēku un materiālo resursu un saimnieciskās darbības daudzveidību.
- 8) Savstarpējās saskaņotības princips – teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto.

2.2 Rīgas teritorijas attīstības dokumenti

Esošo attīstības situāciju nosaka teritorijas statuss un spēkā esošie Rīgas teritorijas attīstības dokumenti, kas uzskaitīti nākamajos paragrāfos.

- ▶ UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vieta - Rīgas vēsturiskais centrs (aizsardzības Nr. 852), ietilpst valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa - Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs (aizsardzības Nr. 7442), teritorijā.
- ▶ „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” (MK 2004.gada 08.marta noteikumi Nr. 127).
- ▶ „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (RD 2005.gada 20.decembra saistošie noteikumi Nr.34).
- ▶ “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (RD 2006.gada 7.februāra saistošie noteikumi Nr.38).
- ▶ „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (MK 2013.gada 30.aprīļa noteikumi Nr.240).
- ▶ „Grozījumi Rīgas domes 2006.gada 7.februāra saistošajos noteikumos Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”” (RD 2013.gada 18.jūnija saistošie noteikumi Nr.220), kas, pamatojoties uz VARAM 2013.gada 22.septembra vēstuli Nr.15.18-le/8819 īstenojami no 2013.gada 23.septembra.

Saskaņā ar norādītajiem Rīgas domes 2006.gada 7.februāra saistošo noteikumu Nr.38 grozījumiem Līvu laukuma teritoriju var dalīt divās daļās.

- ▶ Apbūves attīstības teritorija, kas atrodas kvartāla starp Zirgu ielu, Vaļņu ielu, Kaļķu ielu un bijušo Mazo Ķēniņu ielu neapbūvētajā daļā (zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem Nr. 01000060079, 01000060081, 01000060082 (pašvaldības īpašums), 01000062000 (valsts īpašums, kurā iespējama kvartāla fronti veidojoša apbūve), ietverot arī zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000060002 daļu (Kaļķu vārti, valsts īpašums) un 01000060083 (bijušās Norvēģijas vēstniecības telpu platības; Norvēģijas vēstniecība ir pārcēlusies uz ēku Kaļķu ielā 15). Teritorijas kopējā platība ir 2 902 m², (neieskaitot zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr. 01000060002 daļu). Pēc Zemesgrāmatas datiem kopš 2013.gada jūlija zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 01000060083 ir pārgājis privātā īpašumā (īpašnieks: SIA „Stratēģiskās Investīcijas”).
- ▶ Līvu laukuma teritorija, kas atrodas kādreizējā kvartālā starp Kaļķu ielu, Meistaru ielu, Zirgu ielu un bijušo Mazo Ķēniņu ielu, ietverot zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem Nr.Nr.01000060064, 01000060066, 01000060067, 01000060005 (pilsētas īpašumi), kā arī Nr.01000060063 un

01000060068 (privāti īpašumi). Teritorijas zemesgabalu kopējā platība ir aptuveni 4 064 m², t.sk. Rīgas pilsētai piederošie - 3 396 m², bet privātā īpašumā - 668 m².

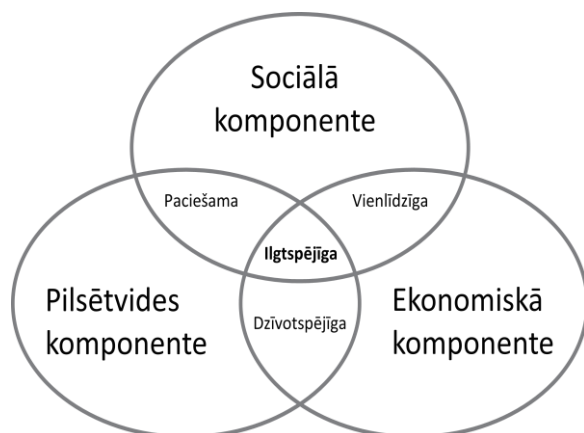
2.3 Kopsavilkums

Normatīvais regulējums un attīstības dokumenti nosaka plašu principu paleti, kur atsevišķi principi dublējas, bet konkrētajā Līvu laukuma scenāriju izstrādes un izvērtēšanas situācijā, ņemot vērā Vecrīgas kultūrvēsturisko statusu, zemes vērtību un sabiedrības interešu nodrošināšanu, atzīmējami šādi būtiskākie principi:

- ▶ Interesu saskaņotības princips un savstarpējās saskaņotības princips, kuru piemērošana ir svarīga prognozējot intereses un nosakot scenārijiem sasniedzamos attīstības mērķus.
- ▶ Tāpat situācijā, kur nodomāta pilsētas un valsts īpašumu attīstība, svarīgi ir sadarbības un atklātības princips, kā arī finansiālo iespēju princips.
- ▶ Tomēr visbūtiskākie ir tie principi, kas uzskatāmi kā nodomātā rezultāta sasniegšanas kritēriji, t.i. daudzveidības princips un integrētas pieejas princips, bez kuriem nav iedomājama ilgtspējīgas attīstības principa pielietošana un atbilstošas attīstības īstenošana.

Līvu laukuma attīstībai līdzīgi kā citu projektu sekmīgai īstenošanai ir trīs komponentes: ekonomiskā, sociālā un pilsētvides. Ilgtspējīga attīstība ir nosacīts līdzsvars starp visām šīm komponentēm.

Ilustrācija Nr. 1 Attīstības komponentes un to mijiedarbība



Avots: ESAO

2.4 Scenāriju īstenošanas vispārīgie priekšnoteikumi

Izmantojot telpiskās un funkcionālās struktūras faktoros, Līvu laukuma pilsētībūvnieciskās situācijas kultūrvēsturiskā mantojuma kontekstā definējami šādi turpmākās analīzes pamata kritēriji:

- ▶ Ilgāk par pus gadsimtu Līvu laukums ieņēmis paliekošu vietu Vecrīgas telpiskajā struktūrā kā viens no aktīvākajiem Vecrīgas astoņiem laukumiem. Laukumu var salīdzināt ar „kabatu”, kas pieslēdzas vienai no pilsētas galvenajām kompozīcijas asīm – Brīvības iela un Uzvaras bulvāris.
- ▶ Līvu laukums ir vienīgā neapbūvējamā zudušās Rīdzenes upes gultnes vieta. Tas piešķir zināmu unikalitāti, kā arī potenciālu Līvu laukuma veidošanai un izmantošanas daudzveidībai.
- ▶ Līvu laukumam ir liela nozīme Vecrīgas funkcionālajā struktūrā, jo tas darbojas gan kā plūsmu sadalītājs, gan akumulē būtiskas tūristu un laukumam klātesošu kultūras objektu apmeklētāju plūsmas.
- ▶ Līvu laukumu no trim pusēm ieskauj arhitektoniski kvalitatīva apbūve ar daudzām kultūrvēsturiski vērtīgām un unikālām ēkām, kuras Līvu laukuma klātbūtne ļauj izdevīgi eksponēt, vienlaicīgi iegūstot daudzveidīgu un atraktīvu telpas arhitektonisko rāmi. Turklāt kādreizējo kvartāla apbūvi tagadējā laukuma robežās veidoja perimetrāla „ierindas” apbūve uz nelieliem gruntsgabaliem.
- ▶ Telpiski Līvu laukumam trūkst loģiski noslēgtas formas, jo Vecrīgas ielu struktūrā tikai daļēji pastāv Mazā Ķēniņu iela ar tās austrumu puses apbūvi. Tas ir iemesls tam, ka laukums telpiski saplūst kopā ar blakus kvartāla iekšpagalmu telpu. Zudušās apbūves dēļ atsegtas vairākas perimetrālas apbūves, kā arī iekškvartāla pretuguns mūri. Situācijā, kad veidojas perimetrālā apbūve, pretuguns mūri ir loģisks attīstības potenciāla rādītājs. Līdz ar to perimetrālas apbūves gadījumā, ilglaicīga pretuguns mūru eksponēšana liecina par apbūves potenciāla neizmantošanu. Tādēļ pretuguns mūru noseģšana ir vēlama jebkurā attīstības scenārijā.
- ▶ Veiktā īpašumu denacionalizācija un zemes reforma, mainot vēsturisko gruntsgabalu robežas, Vecrīgā radījusi nevēlamas sekas, kuru likvidēšanai nepieciešama robežu pārkārtošana un zemes vienību apvienošana (zemes ierīcība). Pilsētas un valsts īpašuma konsolidācija ļautu arī iegūt elastīgākus apbūves telpiskos risinājumus un labāku arhitektonisko kvalitāti.
- ▶ Laukuma definīcija pēc būtības norāda uz publiskās telpas funkciju klātbūtni. Līvu laukuma un apbūves attīstības teritorijas izmantošanā atklātas publiskās ārtelpas funkcijas ir prioritāras.
- ▶ Vecrīgas statuss gandrīz nemaināmas nosaka tās atļautās izmantošanas iespējas, kam nepieciešamas auto novietnes, jo tās rada būtisku piesārņojumu vai pieprasa zemāku apbūves intensitāti.
- ▶ Līvu laukumu nebūtu korekti analizēt tikai no kvantitatīvo faktoru perspektīvas, jo augstā zemes vērtība nosaka publiskās telpas attīstībai racionālas izmantošanas kvalitatīvu kritēriju prioritāti.
- ▶ Apbūves attīstības teritorijas daļas telpiskās struktūras sakārtošana prasa elastīgu apbūves augstuma izvēli un radošus insolācijas risinājumus.
- ▶ Publiskās ārtelpas plānošanā jāievēro prasības attiecībā uz teritorijas labiekārtojumu un ārtelpas elementiem, kā arī atpūtas vietām.
- ▶ Teritorija atrodas valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa – Vecrīgas arheoloģiskā kompleksa, robežās, kurā nav veikta pietiekama arheoloģiskā izpēte. Šobrīd trūkst pilnīgas informācijas par kādreizējās apbūves pazemes līmeni. Tādēļ pazemes līmeņa izmantošanas iespējas lielā mērā ir nosacītas, t.i. no veicamās izpētes rezultātiem.
- ▶ Jaunās apbūves arhitektoniskā risinājuma kvalitātes pamatā jābūt radošam, mūsdienīgam un integrētam risinājumam.
- ▶ Neskatoties uz to, ka pašlaik teritorija tiek izmantota galvenokārt kā gājēju zona, tā piesaista dažādas komerciāla rakstura palīgfunckcijas ar sezonālu raksturu, kā arī velotransporta īpašniekus, kuru pamatvajadzību nodrošināšanai jāpievērš uzmanība nākotnē.

2.5 Publisko funkciju nodrošināšana jaunas apbūves realizēšanā

Lielu daļu Līvu laukuma teritorijas aizņem Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā teritorija. Līdz ar to pašvaldībai ir būtiski izvērtēt primārās Līvu laukumā realizējamās publiskās funkcijas un iespējas to realizēšanai apbūvējamajā un neapbūvējamajā Līvu laukuma daļā.

Šobrīd spēkā esošajā normatīvajā regulējumā nav noteikta vienota izpratne par publiskajām funkcijām, tomēr bieži ar šī termina lietošanu tiek saprasti atsevišķi publisko jeb sabiedrisko pakalpojumu kopumi. Pašvaldības funkciju saistībā sabiedrisko pakalpojumu būtība ir sabiedrības vajadzību nodrošināšana, sniedzot materiālus vai nemateriālus labumus.

Publiskie pakalpojumi šī ziņojuma kontekstā uzskatāmi par likuma „Par pašvaldībām” 14., 15. un 17.² pantā uzskaitītajām pašvaldības funkcijām. Šī ziņojuma kontekstā ar publiskajām funkcijām tiek saprastas noteiktās pašvaldību autonomās un Rīgas pilsētai kā valsts galvaspilsētai papildus noteiktās funkcijas, kas noteiktas iepriekš norādītajā likumā „Par pašvaldībām”.

Publisko funkciju īstenošanas rezultāts ne vienmēr aptver visas mērķgrupas, bet vienmēr tas ir vērsts uz sabiedrības kopējo labumu. Proti, publisko funkciju īstenošanai jānosaka piemērotas ģeogrāfiskais tvērums un regularitāte, kā arī resursi to īstenošanai ar mērķi maksimizēt sabiedrības intereses.

Ņemot vērā Līvu laukuma statusu, atrašanās vietu, zemes vērtību un citus faktorus, visas likumā „Par pašvaldībām” uzskaitītās funkcijas Līvu laukumā objektīvi nav iespējams realizēt. Piemēram, veselības aprūpes pieejamības nodrošināšanai realizēt jaunu veselības aprūpes iestādi vai sociālos mājokļus, nodrošināt sociālās palīdzības pakalpojumus, vai organizēt sabiedriskā transporta pakalpojumus Līvu laukumā nebūtu racionāli, jo tas neatbilst Vecrīgas kultūrvēsturiskajai un laukuma kā atvērtas un brīvi sabiedrībai sasniedzamas vietas nozīmei. Citu funkciju īstenošana, piemēram, izglītības iestāžu darbības, jau šobrīd tiek veikta Līvu laukuma tuvumā, tāpēc šo funkciju papildus nodrošināšana neveicinātu sabiedrības kopējā labuma pieaugumu.

Kopējais publisko funkciju klāsts un pilnīgs Rīgas pašvaldībai saistošo funkciju uzskaitījums pievienots šī ziņojuma pielikumā Nr.1, bet, ņemot vērā iepriekš aprakstīto Līvu laukuma specifiku un racionālas izmantošanas iespējas, tikai daļa publisko funkciju ir attiecināmas izvērtēšanai saistībā ar jaunas apbūves realizēšanu Līvu laukumā. Atbilstoši laukuma specifikai un attīstības plānošanas priekšnoteikumiem, laukumā realizējamas publiskās funkcijas, kas nodrošina (skat. nākamo tabulu):

- ▶ teritorijas pieejamību;
- ▶ kultūras vērtību saglabāšanu;
- ▶ saimnieciskās darbības sekmēšanu.

Tabula Nr. 1 Publiskās funkcijas un jaunas apbūves nozīme to īstenošanā

Līvu laukuma teritorijā racionāli īstenojamā publiskā funkcija atbilstoši likuma „Par pašvaldībām” 14., 15. un 17. ² pantā norādītajam	Jaunas apbūves izveides pamatojums funkcijas nodrošināšanai
Teritorijas pieejamība ▶ Izstrādāt pašvaldības teritorijas attīstības programmu un teritorijas plānojumu, nodrošināt teritorijas attīstības programmas realizāciju un teritorijas plānojuma administratīvo pārraudzību (14. panta 1. punkts).	▶ Līvu laukuma apbūves īstenošana var tikt definēta kā daļa no teritorijas attīstības programmas realizācijas, līdz ar to projekta uzsākšana būtu pirmais solis šīs pašvaldības funkcijas nodrošināšanai.

Līvu laukuma teritorijā racionāli īstenojamā publiskā funkcija atbilstoši likuma „Par pašvaldībām” 14., 15. un 17. ² pantā norādītajam	Jaunas apbūves izveides pamatojums funkcijas nodrošināšanai
Racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības kustamo un nekustamo mantu (14. panta 3. punkts).	Līvu laukuma apbūves īstenošana tiešā mērā atbilst racionālas nekustamās mantas apsaimniekošanas publiskās funkcijas nodrošināšanai, jo efektīvi izmantota un kvalitatīvi sakopta publiskā ārtelpa gūst virsroku pār šobrīd salīdzinoši neefektīvi izmantotās publiskā ārtelpas kvantitāti.
Gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu [...] (15. panta 2. punkts).	Līvu laukuma teritorijas labiekārtošana lielākā vai mazākā mērā ir paredzēta katra scenārija ietvaros, turklāt, ja apbūve tiek īstenota publiskās un privātās partnerības rezultātā, ievērojot labiekārtošanas mērķu izpildi, Rīgas pilsētas pašvaldības ieguvums rodams tajā, ka sabiedrības intereses tiek realizētas bez papildu finanšu līdzekļu piešķiršanas labiekārtošanas realizēšanai.
Saimnieciskās darbības sekmēšana Sekmēt saimniecisko darbību attiecīgajā administratīvajā teritorijā, rūpēties par bezdarba samazināšanu (15. panta 10. punkts).	Līvu laukuma apbūves īstenošana tiešā veidā, īpaši kompromisa un maksimālās attīstības scenārija gadījumā, sekmēs saimniecisko darbību laukuma teritorijā un blakus esošajās teritorijās, kā arī nodrošinās darba vietas projekta realizācijas laikā un pēc projekta īstenošanas.
Kultūras vērtību saglabāšana Rūpēties par kultūru un sekmēt tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu un tautas jaunrades attīstību (15. panta 5. punkts).	Līvu laukuma apbūves īstenošanas rezultātā katrā no attīstības scenārijiem tiktu radīts kultūras objekts, kas sekmētu šīs publiskās funkcijas realizēšanu, ievērojot sabiedrības viedokli un vēlmes.
Piedalīties valsts un starptautiskas nozīmes vēstures objektu, nacionālās nozīmes kultūrvēsturisko objektu, kā arī kultūras infrastruktūras uzturēšanā un attīstīšanā (17.² panta 3. punkts).	Līvu laukuma kā kultūrvēsturiska objekta attīstīšana, īstenojot ilgtspējīgu tā apbūvi un nodrošinot kultūrvides dominanci pār ekonomiskajiem aspektiem, kas galvenokārt iespējama minimālās un kompromisa attīstības scenārija gadījumā, ir nozīmīga publiska funkcija, kuras realizēšanā svarīga ir Rīgas pašvaldības, Rīgas iedzīvotāju un projekta īstenošanas sadarbība.

Avots: likums „Par pašvaldībām”, EY

Veicot likumā „Par pašvaldībām” Rīgas pilsētai noteikto pašvaldības funkciju analīzi, secināms, ka jauna Līvu laukuma teritorijas apbūve katrā no attīstības scenārijiem pozitīvi ietekmēs Līvu laukuma teritorijā īstenojamo publisko funkciju realizēšanu.

3. Publiskā ārtelpa un tās attīstības novērtējums piemēros

Pašlaik Līvu laukuma galvenā funkcija ir atklāta publiskā ārtelpa. Šīs telpas izmantošana mainās sezonāli, kad noteiktos brīžos liela teritorijas daļa tiek nomāta komerciālai tā izmantošanai: vasaras restorāni un kafejnīcas, Ziemassvētku tirdziņš u.c. Līdz ar to vasaras sezonā publiskā ārtelpas funkcija Līvu laukumā netiek pilnībā realizēta, jo nozīmīgu laukuma daļu aizņem kafejnīcas, kurās var uzturēties tikai klienti. Tas norāda, ka Līvu laukuma komerciālam nolūkam izmantotā daļa nevar nozīmīgi tikt definēta kā atklāts publisks objekts.

Attīstoties pilsētu socializācijas un integrācijas procesiem, īpaši pilsētas centros, arvien aktuālāks kļūst pilsētas atklātās telpas jautājums tā kvantitatīvajā un, it īpaši, kvalitatīvajā kontekstā, jo arvien biežāk ir komplicēti ir novilkt konkrētu robežu starp atklātu publisko un atklātu privāto ārtelpu.

Vēršot uzmanību uz piemēru esamību intensīvi izmantotās pilsētvides teritorijās, vecpilsētās un UNESCO mantojuma teritorijās, tika veikta ārvalstu projektu un programmu analīze.

Nākamajos paragrāfos aprakstīti un analizēti atlasītie labās prakses piemēri saistībā ar publiskās ārtelpas aizstāšanu ar jaunu publisko apbūvi intensīvi izmantotās pilsētvides teritorijās.

- ▶ „Sony” centrs Berlīnē
 - Šis ir labs publiskās ārtelpas labiekārtošanas piemērs ārvalstīs, jo ar apbūvi radītā pilsētas atklātā privātā ārtelpa 4 000 m² platībā ir estētiski pievilcīga, racionāli izmantota un nodrošina papildu ieņēmumus pilsētai, neietekmējot sabiedrības intereses.
- ▶ Kopenhāgenas Nacionālā bibliotēka
 - Šis piemērs zināms arī kā „Melnais dimants” iezīmē publiskās ārtelpas racionālu samazināšanu, izmantojot integrētu risinājumu, kas iedzīvotājiem sniedz labiekārtotu atpūtai un izklaidei piemērotu publisko ārtelpu.
- ▶ Oslo opera
 - Šis 2008. gadā ekspluatācijā nodotais objekts, kas atrodas Oslo centrālajā daļā raksturo sabiedrības interešu nodrošināšanu publiskajā ārtelpā un privātajā iekšējā, radot atpūtas zonas un starptautiskas nozīmes kultūras objektu.
- ▶ Leopolda laukums Šefildā
 - Šis ir ārvalstu labās prakses piemērs, kas raksturo konkrēta laukuma labiekārtošanu. Piecu ēku pārbūves rezultātā vecpilsētas centrā 9 000 m² platībā radīti mājokļi, četrzvaigžņu viesnīca ar 90 gultas vietām, vairāki bāri un restorāni, kā arī atjaunota publiskā ārtelpa. Projekta rezultātā pēc tā pabeigšanas 2008. gadā tika radītas 200 jaunas darba vietas un 20 jauni komersanti varēja uzsākt savu darbību. Četrzvaigžņu viesnīca tika iekļauta pasaules nelielo augstas klases viesnīcu sarakstā un tagad ir būtisks tūrisma veicinātājs pilsētā. Laukums ir iecienīta vietējo iedzīvotāju publiskās ārtelpas atpūtas vieta. Pielikumā Nr.3 iekļauts foto pirms laukuma rekonstrukcijas un pēc tās.
- ▶ „Haas house” ēka Vīnē
 - „Haas house” ēka, kas atrodas blakus ģermāņu gotiskās mākslas katedrālei Vīnes centrā, ir labs piemērs, kur mūsdienu dizains un funkcionalitāte, neietekmējot pilsētas ainavisko vērtību, veiksmīgi saplūst ar kultūrvēsturiskā mantojuma panorāmu. Lai gan deviņdesmito gadu sākumā, kad ēka tika atjaunota, bija daudz diskusiju par tās iedzīvotājiem pilsētas centrā, mūsdienās no vietējo iedzīvotāju un tūristu viedokļa tā ir viena no saistošākajām jaunās paaudzes celtnēm vecpilsētā. Ēkā ir komercplatības, bet augšējo stāvos restorāns un kafejnīca, kas ir iecienīta atpūtas vieta, paverot skatu uz vecpilsētu. Pielikumā Nr.3 iekļauts foto, kāda ēka un tās apkārtnē izskatījās pirms rekonstrukcijas un kāda pēc.
- ▶ Mākslas galerija Grācā

- 2003. gadā tika atvērta jaunizveidota mākslas galerija, kas Grācas pilsētas pašā centrā raksturo atklātas publiskās ārtelpas racionālu aizstāšanu ar slēgtu publisko ārtelpu, apvienojot esošu būvi ar jaunu apbūvi. Ēkā iekļautais bārs, restorāns, kā arī nelielās komercplatības veiksmīgi pastāv kopā ar kultūras objektu, kas Grācas kā Eiropas kultūras galvaspilsētas pasākumu laikā 2003. gadā, kā arī šobrīd ir nozīmīga vecpilsētas sastāvdaļa. Pielikumā Nr.3 iekļauts foto, kur redzama galerijas apkārtnē pirms jaunas ēkas realizācijas un pēc tās.

Papildus Grācas saistībā norādāms, ka ir nodibināts fonds, kas organizē jaunu projektu īstenošanu, kuru pamatā ir ēkas būve un atjaunošana vecpilsētā. Kopš Vecpilsētas saglabāšanas fonda nodibināšanas, ieguldīti 4,9 miljoni eiro, kas snieguši 150 miljonus eiro privāto investīciju. Pēc jaunu būvju celtniecības un atjaunošanas būtiski pieaugusi vecpilsētas pievilcība un pieaugusi tūrisma nozares rentabilitāte. Izveidots pārvaldības plāns, kura ietvaros noris proaktīva kontrolēšana un nepārtraukta esošo un plānoto būvju novērošana, kas norādīts kā efektīvs vecpilsētas konkurētspējas stūrakmens.

► Helsinku autoosta

- Pazemē izveidotā autoosta un laukums virs tās iezīmē publiskās ārtelpas pārveidi atpūtas un izklaides pasākumu organizēšanas nodrošināšanai.

Vairākās pilsētas tiek realizētas arī kopējas pilsētvidi pilnveidojošas programmas, piemēram, Neapolē, Liverpūlē un Rēgensburgā.

- Neapolē attīstības projektā galvenais uzsvars tika likts uz UNESCO mantojuma vērtību saglabāšanu. Projekta gaitā ievērota stingra kultūrvēsturisko vērtību, kā arī mūsdienu vajadzību, t.sk., darba, dzīvošanas, atpūtas, tūrisma u.c. iespēju sabalansētība. Pēc vecpilsētas ēku atjaunošanas un projekta realizācijas īstenošanas tika radīts stiprs impulss sociālai kohēzijai un ekonomiskai izaugsmei. Pēc pašvaldības iniciatīvas viena no vecpilsētas attīstības projektiem realizēšanas rezultātā tika panākts būtisks privāto investīciju pieaugums viesnīcu izbūvei. Tajā pat laikā tika nodrošināta nelielu komersantu darbības kā daļas no kultūrvēsturiskā centra saglabāšana.
- Liverpūles programmas pamata mērķis bija ekonomisko un kultūras aktivitāšu atbalstīšana un piesaistīšana projekta „Paradīze” ietvaros. Viena no projekta panākumu atslēgām tiek minēta vēlme censties apmierināt visu iesaistīto pušu vajadzības: gan ekonomiskās, gan kultūrvēsturiskās. Sabiedrība īpaši neiebilda pret jaunu būvju realizāciju, jo rezultāti bija ļoti pozitīvi un sniedza papildu ieguvumus sabiedrībai kopumā. Ēku atjaunošanas un celtniecības mērķis bija panākt, lai 24 stundas diennaktī pilsēta būtu aktīva un tajā norisinātos dažādas gan sabiedriskās, gan ekonomiskās aktivitātes. No šīm aktivitātēm tika veiksmīgi atdalīta atpūtas funkcija. Tiek aktīvi turpināts sekot līdzi iespējami nepieciešamām ēku un būvju pārmaiņām.
- Rēgensburgā, Vācijā, viens no mērķiem ir ekonomisko un kultūras aktivitāšu atbalstīšana un piesaistīšana koncepta „Mazumtirdzniecība 2020” ietvaros. Vēl viens mērķis ir daudzfunkcionalitātes nodrošināšana, veidojot balansu starp dažādu grupu vajadzībām. Mazumtirdzniecības problēma vecpilsētā tika daļēji atrisināta, radot jaunas komercplatības pirmajos esošo ēku stāvos.

Kopumā secināms, ka ir daudz ārvalstu piemēru, kur publiskās ārtelpas labiekārtošana vai pārbūve par publisko iekštelpu palielina kopējo labumu iedzīvotājiem un pilsētai.

Ņemot vērā ārvalstu prakses analīzi, izceļami šādi secinājumi:

- Ārvalstu praksē atrodami piemēri, kur pilsētvides teritorijā ar būtisku kultūrvēsturisko vērtību, sadarbojoties publiskajam un privātajam sektoram, tiek sekmīgi īstenoti jauni apbūves risinājumi.
- Ārvalstu labās prakses piemēros redzams, ka publiskās ārtelpas kvantitatīva samazināšana, aizstājot ar racionāli izmantotu kvalitatīvu publisko vai privāto ārtelpu, palielina sabiedrības un pilsētas kopējo labumu.
- Ārvalstu prakses apskats norāda, ka apbūves rezultātā tiek saglabāta un pilnveidota publisko funkciju mērķu izpilde.

4. Nekustamo īpašumu tirgus analīze

Lai noteiktu vēlamās publiskās funkcijas Līvu laukuma teritorijas attīstīšanas kontekstā, kā arī laukuma attīstības teritorijas apbūves izdevīgumu Rīgas iedzīvotāju un Rīgas pilsētas pašvaldības interesēs, nepieciešams veikt nekustamā īpašuma tirgus segmentu analīzi un ieskicēt to attīstības tendences. Zemāk sniegts četru Vecrīgas un konkrēti Līvu laukuma kontekstā galveno attiecināmo nekustamā īpašuma tirgus segmentu, t.i. biroju, viesnīcu, komercplatību, mājokļu izvērtējums no piedāvājuma un pieprasījuma perspektīvas, kā arī īsi aprakstītas katra segmenta turpmākās attīstības prognozes. Katrā no segmentiem pamatā tiek analizēta nomas tirgus situācija. Papildus iekļauts arī pārskats par Vecrīgas muzejiem.

Biroju tirgus

Kopumā biroju tirgus Rīgā vērtējams kā stabils. Ņemot vērā brīvu telpu samazināšanos, nelielu nomas cenu pieaugumu un kopējo biroja platību palielināšanos, biroju tirgus segmentā saskatāmas optimistiskas tendences. Turpmākā biroju tirgus attīstība līdzīgi kā citu nekustamā īpašumu tirgus segmentu nākotne Līvu laukuma teritorijā atkarīga no ekonomiskās situācijas Rīgā.

Piedāvājums

Ņemot vērā salīdzinoši zemo nomas maksu līmeni, kā arī potenciālo īrnieku nelielo vēlmi slēgt ilgtermiņa nomas līgumus, laika posmā no 2010. gada līdz 2013. gadam Rīgā papildus tika radīti tikai 35 000 m² biroja telpu platību, kas mazāk kā laika periodā no 2006. gada līdz 2008. gadam.

Kopējais brīvo biroju telpu piedāvājums Rīgas centrā pēdējo divu gadu laikā turpinājis samazināties, kas īpaši raksturīgs augstākās klases (A un B1) biroju segmentā. Saskaņā ar „Rent in Riga” nekustamo īpašumu tirgus pārskatu, lielākais pieprasījums šobrīd ir pēc platības ziņā nelieliem birojiem, kam seko vidēji lielas platības biroji. Tas saistīts arī ar pasaules tendenci - biroja platības uz vienu darbinieku samazinājumu.

A klases biroju platības 2012. gadā veidoja 11% no kopējā biroju platību apmēra. Būtiski minēt, ka tieši A klases biroju brīvo platību īpatsvars Rīgā salīdzinoši ar zemākas klases biroju segmentiem ir vismazākais - 2013. gada janvārī tas bija 4,3%, kas ir nedaudz mazāk kā 2012. gada janvārī, kad šis rādītājs bija 4,6%. Absolūtos skaitļos šis apmērs atbilst aptuveni 4 000 m², kas ir ļoti maz priekš Rīgas. B klases biroju telpu platības ir mazāk aizpildītas, jo brīvo telpu īpatsvars no kopējās platības 2013. gada janvārī veido aptuveni 10%, kas līdzīgi kā A klases biroji, salīdzinot ar 2012. gada janvāri, ir samazinājies - par 2,4%.

Pieprasījums

Esošajā biroju nomas tirgus situācijā, kad ir salīdzinoši maz brīvo platību, tirgus noteicēji vairāk kļūst nomnieki. Līdz ar to A klases biroju nomas cena pēdējo trīs gadu laikā kopā palielinājusies par 30%, kas atbilst 3 EUR par m²/mēnesī. Tas daļēji skaidrojams ar būtisko tirgus kritumu, kas tika piedzīvots pēc ekonomiskās lejupslīdes. Kopējā biroju nomas tirgū, vērtējot visas klases, vidēji cena pēdējā gada laikā pieaugusi par 1 līdz 3 EUR par m²/mēnesī.

Vidējais biroja telpu aizpildījums 2012. gadā sasniedza aptuveni 90%. Ņemot vērā pieprasījuma prognozes, šis rādītājs varētu palielināties.

Cena, par kuru notiek darījumi par kvadrātmetru 2012. gadā salīdzinājumā ar 2011. gadu palielinājusies par aptuveni 10%, A klases birojam sasniedzot 11 EUR/m².

Viesnīcu tirgus

Lai gan viesnīcu īpašnieku apgrozījums sākot no 2010. gada pieaudzis, kopējais nozares apgrozījums 2011. gadā sasniedza tikai 80% no 2007. gada līmeņa.

Esošā tirgus situācija neļauj skaidri definēt turpmākās tirgus prognozes, jo pastāv gadījumi, kad tiek atcelti viesnīcu realizācijas plāni, taču citos gadījumos viesnīcu izveidošanas ieceres ir tuvu īstenošanas fāzei.

Neskatoties uz to, ka 2012. gadā Rīgā netika atvērta neviena jauna viesnīca un tūristu pieguma temps salīdzinoši ar iepriekšējiem gadiem ir nedaudz sarucis, viesnīcu nozarē Rīgā ir liela aktivitāte. Piemēram, līdz 2015. gadam plānots pabeigt jau uzsākto viesnīcas „Rīga” rekonstruēšanu, pārveidojot to no četru zvaigžņu viesnīcas par piecu zvaigžņu viesnīcu. Pastāv arī citi plāni palielināt viesnīcu skaitu Rīgā, kas pamatā saistīti ar plānoto tūristu pieplūdumu Rīgas kā Eiropas kultūras galvaspilsētas notikumu laikā 2014. gadā, kā arī Latvijas kā Eiropas Savienības prezidējošās valsts 2015. gadā pasākumu laikā.

Lai gan ir atsākta projekta „Z torņi” būvniecība, nav skaidri definējama projekta noslēguma koncepcija, jo abu iepriekš plānoto starptautisko viesnīcu ķēžu „Sheraton” un „Marriot” līdzdalība nav konkrēti zināma. Tomēr kā iespējams pozitīvs aspekts viesnīcu skaita pieaugumam norādāms fakts, ka 2013. gada nogalē plānots uzsākt viesnīcas projektēšanas darbus projekta „MM 11” ietvaros starp Mārstaļu un Minsterejas ielu, kur plānots ieguldīt 15 miljonus latu. Līdzīgi minams fakts, ka Vaļņu ielā plānots uzsākt jaunas viesnīcas būvniecību, kur plānots ieguldīt 6 miljonus latu.

Piedāvājums

Saskaņā ar „Sorainen & Colliers” 2013. gada martā sagatavoto pārskatu par nekustamā īpašuma tirgu Latvijā, kura pamatā izmantoti CSB publiski pieejamie dati par viesnīcu skaitu Latvijas pilsētās, oficiāli Rīgā reģistrēto un ar četrām vai vairāk zvaigznēm novērtēto viesnīcu skaits 2012. gada nogalē bija 29 ar kopējo istabu skaitu 3 293. Lielāko daļu viesnīcu istabu Rīgā veido četru zvaigžņu klases istabas, kas atbilst 92,2% no kopējā viesnīcu istabu skaita virs četrām zvaigznēm. Rīgā vērojams augstākās klases viesnīcu istabu trūkums. Šobrīd Rīgā 6 piecu zvaigžņu viesnīcās tiek piedāvātas 258 istabas.

Pieprasījums

Pielāgojoties pēdējos gados augošajai ārvalstu ceļotāju plūsmai, palielināties ir pieprasījums pēc viesnīcu pakalpojumiem Rīgā. Sākot no 2009. gada tūristu skaits, kas apmetušies Rīgas viesnīcās, ar katru gadu pieaudzis vidēji par 9,7% gadā. 2012. gadā kopējais viesu skaits sasniedza 971,7 tūkst., no kuriem 87% bija ārvalstu tūristi un 13% pašmāju viesi.

Viesnīcu istabu pieprasījuma virzītāji ir kopējā ārvalstu ceļotāju plūsma Latvijā, ārvalstu un vietējo ceļotāju skaits, kas paliek viesnīcās Rīgā, vidējais ceļojumu ilgums, kā arī vidējais ceļotāju skaits istabā. Pamatā ārvalstu tūristi ir no Krievijas, kam seko tūristi no Vācijas.

Vidējā maksa par četrzvaigžņu viesnīcu par nakti ir no 50 EUR līdz 150 EUR, bet par pieczvaigžņu no 100 EUR līdz pat 350 EUR par istabu par nakti. Viesnīcu istabu cenu līmenis Rīgā joprojām ir viens no lētākajiem salīdzinājumā ar citu Eiropas valstu galvaspilsētu radītājiem.

Istabu noslogojums pamatā atkarīgs no sezonas. Sākot ar 2009. gadu un līdz ar tūristu skaita palielināšanos, istabu noslogojuma rādītājs Rīgā pieaudzis par 12,5%, 2012. gadā sasniedzot 48,5%. Jāatzīst, ka šis rādītājs joprojām vēl nav sasniedzis 2007. gada līmeni - 57,5%. Visaugstākais noslogojums ir augustā, kad 65,4% no visām viesnīcu istabām Rīgā ir aizņemtas.

Komerčiālo platību tirgus

Pēc „Sorainen & Colliers” nekustamā īpašuma tirgus pārskata un „Rent in Riga” pārskata analīzes datiem mazumtirdzniecības segments, ņemot vērā darījumu skaitu un nomas maksas stabilo pieaugumu, minams kā visaktīvākais komerciālais nekustamo īpašumu segments.

Lai gan ārpus centra plānoti vairāki projekti, piemēram, tirdzniecības centra „Origo” paplašināšana 2017./2018. gadā un „Akropolis” būvniecības plāni sākot no 2015. gada, nav identificēti būtiski faktori, kas ietekmēs to, ka Rīgas centrā joprojām būs augsts pieprasījums pēc komercplatībām.

Vecrīgā izteikti raksturīgi ir pirmo un pagrabstāvu komercplatību risinājumi.

Piedāvājums

Tirdzniecība lielā mērā saistīta ar pircēju noskaņojumu par esošo ekonomisko situāciju. 2013. gada janvārī līdz šim izteikti negatīvā pārlicība tuvojas neitrālam līmenim (aptuveni - 8% salīdzinājumā ar - 25%, 2011. gadā). Tas atspoguļojas arī mazumtirdzniecības apjomu pieaugumā, kas 2013. gada janvārī sasniedza aptuveni 13% (1% - 2011. gadā). Šie rādītāji turpina uzlaboties un līdz ar tiem arī palielinās komercplatību piedāvājums.

Pieprasījums

Interese par tirdzniecības platībām ir augsta. Lielajos iepirkšanās centros, kā arī Vecrīgā brīvas platības ir salīdzinoši maz. Mazāk populāros rajonos brīvās telpu īpatsvars ir 12-15% no kopējo telpu platības.

Mazumtirdzniecības segments 2012. gadā piedzīvoja vairāku pasaules zīmolu ienākšanu, kad tādi zīmoli kā „H&M”, „Next”, „Aldo” un „Cortefiel” atvēra savus veikalus. Tomēr jāmin, ka šo zīmolu veikali pamatā tika atvērti iepirkšanās centros. Lietuviešu luksuss klases apģērbu veikals „Apranga” minams kā viens no retajiem, kas atvēra veikalu arī ārpus lielajiem tirdzniecības centriem - Elizabetes ielā.

Vispieprasītākais komercplatības ir nelielas: no 50 m² līdz 150 m² Vecrīgā vai Rīgas aktīvajā centrā. Lielākajā daļā gadījumu komercplatības iznomātas kafejnīcām, restorāniem un nelieliem veikaliem.

Tiek prognozēts, ka kopējais brīvo vietu skaits 2013. gadā turpinās samazināties. 2013. gada janvārī tas bija 3,5%, kas ir mazāk kā 2012. gada janvārī novērotais 3,8%.

Vecrīgā vidējā cena ir 20 - 45 EUR/m²/mēnesī. Populārākās ielas, kurās tiek atvērtas komercplatības ir Kaļķu un Vaļņu.

Ņemot vērā „Sorainen & Colliers” pārskatā iekļauto informāciju, Rīgā pieprasītais tirdzniecības platību apjoms uz iedzīvotāju skaitu ir viens no augstākajiem starp citu Eiropas valstu galvaspilsētām; augstāks rādītājs ir tikai Tallinā un Stokholmā. Tas nozīmē, ka tirgus ir sasniedzis briedumu un nav būtisku faktori, kuru dēļ varētu prognozēt strauju pieprasījuma izaugsmi.

Dzīvojamo platību tirgus

Tā kā dzīvojamo platību piedāvājums ir samazinājies, tirgus struktūra mainās no pieprasījuma orientētas uz piedāvājuma orientētu struktūru, t.i., tirgus attīstību nosaka piedāvājuma pieaugums. Vecrīgas, centra un klusā centra rajonu kontekstā būtisks tirgus faktors ir termiņu uzturēšanas atļauju piešķiršana ārvalstniekam, kas iegādājas nekustamo īpašumu. Lai gan šobrīd Saeimas līmenī noris diskusijas par šo jautājumu, ņemot vērā līdz šim Vecrīgā realizēto projektu apjomu, pastāv liela iespēja, ka šis jautājums būs aktuāls arī nākotnē.

Piedāvājums

Esošais dzīvojamo platību piedāvājums jeb kopējā dzīvojamā platība Rīgā galvenokārt iedalāma divās daļās: vēsturiskās ēkas un pēc 2000. gada realizētie dzīvojamo ēku projekti, t.i., jaunie projekti. Pēc portāla www.ss.lv nekustamo īpašumu sadaļā publiski pieejamajiem datiem, veicot unikālo piedāvājumā esošo jauno projektu dzīvokļu analīzi, uz 02.10.2013 vērojama šāda piedāvājuma struktūra:

Tabula Nr. 2 Vecrīgas dzīvokļu īres un pārdošanas pārskats

	Pārdod	Izīrē
Dzīvokļu skaits	35	12
Vidējā cena, LVL	307 906,4	976,9
Vidējā cena, LVL/m ²	2 499,0	11,4
Vidējais istabu skaits	3,1	2,8
Vidējais m ² uz dzīvokli	117,5	82,5

Avots: www.ss.lv un EY aprēķini

Ņemot vērā pieprasījuma tendences, redzams, ka īres piedāvājumu skaits ir mazāks, neskatoties uz to, ka pārdošanas vidējās cenas un gada īres robežšķirtnes rādītājs (PE rādītājs) ir 18,3, kas pēc ārvalstu prakses neviennozīmīgi sniedz argumentus par labu nekustamā īpašuma īrei vai iegādei. Ņemot vērā ārvalstu pieredzi, ja šis rādītājs ir robežās no 1 līdz 15, tad būtiski izdevīgāk ir iegādāties mājokli, jo alternatīvās izmaksas, kas saistītas ar īri ir lielākas nekā tās, kas saistītas ar iegādi. Ja norādītais koeficients ir lielāks par 21, tad izdevīgāk ir īrēt mājokli, jo iegādes cena neatmaksājas ilgā laika periodā. Gadījumā, kad šis rādītājs ir robežās no 16 līdz 20, kā šīs analīzes situācijā, ir virkne apstākļu, kas ietekmē iegādes vai īres izdevīgumu, tomēr viennozīmīgas atbildes bieži nav atrodamas. Arguments pret iegādi būtu šobrīd salīdzinoši nelikvīdais pirkšanas-pārdošanas tirgus, proti, ja īpašniekam pēc iegādes ir vēlme pārdod dzīvokli, tad tas ir salīdzinoši grūti. Iespējamais pretarguments mājokļa īrei ir salīdzinoši augstā esošā nomas maksa.

Pieprasījums

Tā kā kreditēšana nav atgriezies iepriekšējo pirmskrīzes gadu līmenī, dzīvokļu īre ir pieprasītāka par to iegādi. Pēc „Latio” tirgus pārskatiem par 2013. gadu, Rīgas centrā novērojams augsts dzīvokļu īres pieprasījums, un sezonālā ietekme ir neliela. Vairāk tas ir attiecināms uz daļēji vai pilnīgi rekonstruētām ēkām. Mazāks pieprasījums ir pēc remontējamām platībām. Pieprasījumu Rīgas centrā veido gan vietējie iedzīvotāji, gan ārvalstu nomnieki.

Pamatā Rīgas centrā pieprasījums ir pēc kvalitatīvi izremontētiem dzīvokļiem B1 un B2 klases līmenī par 8-10 EUR/m²/mēnesī par 3 istabu apartamentiem. Dzīvokļu īres pieprasījums Vecrīgā ir aptuveni 11 LVL/m².

Muzeji

Vecrīgā ir 17 dažāda veida muzeju, no kuriem virzienā no Brīvības pieminekļa uz krastmalu lielākā daļa atrodas kreisajā pusē no Kaļķu ielas.

Ilustrācija Nr. 2 Muzeji Vecrīgā



Avots: vietas.lv

Tā kā Līvu laukumā un tā tiešā tuvumā ir vairāki ar kultūru saistīti objekti, piemēram, Rīgas Krievu drāmas teātris, Lielā un Mazā ģilde, iespējams, iekļaujot laukumā papildu mākslas elementus un objektus, tas var tikt pozicionēts kā Vecrīgas mākslas un kultūras aktivitāšu teritorijas centrs.

Būtiskākie nekustamo īpašumu tirgus analīzes secinājumi:

- ▶ Šobrīd ir stabils pieprasījums pēc kvalitatīvām biroju telpām, tomēr jāņem vērā ka nomnieku vidū nepastāv liela vēlme slēgt ilgtermiņa līgumus.
- ▶ Turpina samazināties ofisu brīvo telpu platības, īpaši A un B1 klasē, kas 2013. gada nogalē varētu sasniegt 4,5%.
- ▶ Komerccplatību īpatsvars uz vienu iedzīvotāju Rīgā ir augsts salīdzinot ar citu Eiropas valstu galvaspilsētām, tomēr Vecrīgā joprojām prognozējams liels pieprasījums pēc pirmo stāvu un pagrabstāvu komercplatībām.
- ▶ Pieprasījums pēc jaunu viesnīcu telpām ir neviennozīmīgs, jo novērojami tādi rādītāji, kas indikatīvi norāda uz pieprasījuma palielināšanos tuvākajā nākotnē, kā arī citi, kas norāda uz pieprasījumu esošajā līmenī.
- ▶ Vecrīgas dzīvojamo platību kontekstā būtisks ir uzturēšanas atļauju jautājums un lēmumu iespējamās izmaiņas šajā saistībā.
- ▶ Sabiedrības interešu nodrošināšanai Līvu laukumā labi iederētos muzejs vai mākslas galerija, nodrošinot brīvās Vecrīgas kultūras ģeogrāfiskās un tematiskās nišas aizpildīšanu.

Apbūves izmantojamības iespējas

Nākamajās divās tabulās iekļautas vidējās nomas maksas atkarībā no apbūves izmantojamības, kvadrātmetri katram izmantošanas veidam katrā no scenārijiem, kā arī ieņēmumi no telpu kvadrātmetru iznomāšanas. Nākamajā tabulā apkopotas apbūves telpu izmantojamības iespējas katrā no iespējamajiem scenārijiem, ņemot vērā minimālās apbūves īstenošanu un nekustamā tirgus analīzes secinājumus.

Tabula Nr. 3 Apbūves izmantojamības minimālās iespējas

Nr.p. k.	Izmantošana	Nomas maksa, LVL/m ² /mēnesī	1. Esošā situācija "do nothing"		2. Minimālais attīstības scenārijs		3. Kompromisa attīstības scenārijs		4. Maksimālais attīstības scenārijs	
			m ²	LVL	m ²	LVL	m ²	LVL	m ²	LVL
1.	Biroji (B1 klase)	7	-	-	-	-	1 140	7 980	-	-
2.	Viesnīca	9	-	-	-	-	1 125	10 125	-	-
3.	Komerčiālā platība	15	-	-	790	11 850	1 095	16 425	2 190	32 850
4.	Apartamenti	11	-	-	1 510	16 610	1 208	13 288	5 610	61 710
5.	Restorāns	13	-	-	-	-	625	8 125	-	-
6.	Sabiedriskā tualete	0	60	-	60	-	60	-	60	-
7.	Kultūras objekts	0	-	-	600	-	1 298	-	1 446	-
KOPĀ:			60	-	2 960	28 460	6 551	55 943	9 306	94 560
KOPĀ telpu (tirgus) platība bez sab. tualetes un kultūras objekta:			-	-	2 300	28 460	5 193	55 943	7 800	94 560

Avots: Colliers, „Rent in Riga” pārskati, EY aprēķini

Nākamajā tabulā apkopotas apbūves telpu izmantojamības iespējas katrā no iespējamajiem scenārijiem, ņemot vērā maksimālās apbūves īstenošanu un nekustamā tirgus analīzes secinājumus.

Tabula Nr. 4 Apbūves izmantojamības maksimālās iespējas

Nr.p. k.	Izmantošana	Nomas maksa, LVL/m ² /mēnesī	1. Esošā situācija "do nothing"		2. Minimālais attīstības scenārijs		3. Kompromisa attīstības scenārijs		4. Maksimālais attīstības scenārijs	
			m ²	LVL	m ²	LVL	m ²	LVL	m ²	LVL
1.	Biroji (B1 klase)	7	-	-	-	-	1 892	13 244	-	-
2.	Viesnīca	9	-	-	-	-	1 125	10 125	-	-
3.	Komerčiālā platība	15	-	-	1 073	16 095	2 190	32 850	2 190	32 850
4.	Apartamenti	11	-	-	1 797	19 767	1 208	13 288	6 510	71 610
5.	Restorāns	13	-	-	-	-	625	8 125	-	-
6.	Sabiedriskā tualete	0	60	-	60	-	60	-	60	-
7.	Kultūras objekts	0	-	-	707	-	1 466	-	1 636	-
KOPĀ:			60	-	3 637	35 862	8 566	77 632	10 396	104 460
KOPĀ telpu (tirgus) platība bez sab. tualetes un kultūras objekta:			-	-	2 870	35 862	7 040	77 632	8 700	104 460

Avots: Colliers, „Rent in Riga” pārskati, EY aprēķini

5. Apbūves teritorijas attīstības scenāriji

Tā kā esošajā Līvu laukuma situācijā nav konkrētu attīstības plānu, izņemot PAD norādīto: publiskās tualetes un teritorijas labiekārtošana, šajā nodaļā aprakstīti tikai šādi turpmākās attīstības scenāriji: minimālais, kompromisa un maksimālais.

Scenāriji tika izstrādāti saskaņā ar šādu kopējo pieeju:

- ▶ minimālais perspektīvās attīstības teritorijas scenārijs tika sagatavots atbilstoši PAD norādījumiem - veikt apbūvi tikai tādā apjomā, kas nepieciešams ugunsdrošībai, un maksimāli saglabājot atklātu publisko ārtelpu, kā arī ņemot vērā to, ka daļa apbūves paredzēta uz privātas zemes;
- ▶ maksimālais perspektīvās attīstības teritorijas scenārijs tika sagatavots kā pretstats minimālajam scenārijam, aplūkojot attīstības teritoriju no privātā investora skatupunkta un maksimizējot apbūvi un līdz ar to ekonomisko atdevi;
- ▶ kompromisa perspektīvās attīstības teritorijas scenārijs tika sagatavots pieņemot stingrāku pašvaldības skatījumu attiecībā uz laukuma attīstību, kas paredz sabalansēt minimālā scenārija prasības un sabiedrisko interešu ievērošanu ar teritorijas apbūves ekonomisko potenciālu, kā rezultātā attīstības teritorija tiktu apbūvēta ar zemāku intensitāti un kvalitatīvāku publisko telpu kā maksimālajā scenārijā.

Apbūves laukuma un stāvu platības izvēle katrā no scenārijiem veikta, ņemot vērā normatīvajā regulējumā noteiktos telpiskos ierobežojumus, kā arī sabiedrībai akceptējamā līmenī pieļaujamās plānošanas principus. Konkrēts apbūves intensitātes rādītājs katram no scenārijiem noteikts netiek.

Telpu (tirgus) platība katrā no scenārijiem tiek aprēķināta jaunu stāvu platību izdalot ar vidējo nekustamo īpašumu tirgū pielietoto koeficientu 1,25.

Kompromisa un maksimālās attīstības scenārija gadījumā vēlams konsolidēt pašvaldības un valsts īpašumus, lai apbūves telpiskā izveide būtu iespējami elastīgāka, proti, bez jauniem ugunsdzēsības riskiem.

Scenāriju īstenošanā atļauto izmantošanas viedu skaitā ir komercdarbība, kultūras objekti, specifiski mājokļi, piemēram, apartamenti, kā arī publiskā ārtelpa ar sabiedriskajām tualetēm.

Scenāriju indikatīvas apbūves ilustrācijas norādītas šī ziņojuma Pielikumā Nr.4.

Nākamajā tabulā apkopoti scenāriju funkcionālie un izmantojamības rādītāji.

Tabula Nr. 5 Scenāriju kopējie rādītāji

Rādītājs	1. Esošā situācija "do nothing"	2. Minimālais attīstības scenārijs	3. Kompromisa attīstības scenārijs	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Telpu (tirgus) platība kopā, m ²	0	No 2 300 līdz 2 870	No 5 193 līdz 7 040	No 7 800 līdz 8 700
Atklātā publiskā ārtelpa, m ²	2 305	No 1 908 līdz 2 015	No 900 līdz 1 070	No 620 līdz 810
Pagrabstāva platība, m ²	0	No 600 līdz 707	No 1 298 līdz 1 466	No 1 636 līdz 1 826
Kopā jaunais apbūves laukums, m ²	0	No 600 līdz 707	No 1 298 līdz 1 466	No 1 636 līdz 1 826

Rādītājs	1. Esošā situācija "do nothing"	2. Minimālais attīstības scenārijs	3. Kompromisa attīstības scenārijs	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Telpu izmantojamība	Publiskās tualetes	Komerčiālā platība, apartamenti, publiskās tualetes, kultūras objekts	Biroji, viesnīca, komerčiālā platība, apartamenti, restorāns, publiskās tualetes, kultūras objekts	Komerčiālā platība, apartamenti, publiskās tualetes, kultūras objekts

Avots: EY

5.1 Minimālais attīstības scenārijs

Šis scenārijs paredz minimāli nepieciešamo apbūvi laukuma telpas vizuālai sakārtošanai, kas iekļauj pretuguns mūru likvidēšanu un tūristu informācijas centra izbūves realizēšanu. Scenārijā tiks iekļauta daudzveidīgu ārtelpas publisko funkciju nodrošināšana. Tiks iekļauta arī 83.grunts zemesgabala (zemes kadastra Nr.0100006 0083), kas iepriekš piederēja Norvēģijas karalistei, apbūve. Šī scenārija īstenošanas gadījumā apbūvē tiks nodrošināta pagrabstāvu izbūve no 600 m² līdz 707 m² platībā.

Scenārijā iekļauto komponentu pamata mērķis vērsts uz sociālo un telpisko attīstību, pakārtojot ekonomiskos aspektus otrajā plānā.

Lielākā jaunās apbūves apjoma daļa paredzēta uz privātas zemes (zemesgabala ar kadastra Nr. 0100006 0083), kas iezīmē šī scenārija īstenošanas riskus.

Nākamajā tabulā apkopoti minimālajā attīstības scenārijā iekļautie tehniskie rādītāji, kas norādīti kvadrātmetros konkrētā diapazonā. Apbūvētā laukuma ietekmē zemesgabala ar kadastra Nr. 01000062000 apbūves intensitāte mainās no 235% līdz 335%.

Tabula Nr. 6 Minimālās attīstības scenārija tehniskie apbūves rādītāji

Minimālās attīstības scenārijs	Teritorijas platība, m ²	No:		Līdz:	
		Apbūves laukums, m ²	Stāvu platība, m ²	Apbūves laukums, m ²	Stāvu platība, m ²
0100006 2000	533	250	1 200	357	1 770
0100006 0083, esošie	537	190	800	190	800
0100006 0083, jauni		250	1 000	250	1 000
0100006 0079	306	100	100	100	100
Pārējās zemes vienības	1 526	-	-	-	-
Kopā	2 902	790	3 100	897	3 670
t.sk. telpu (tirgus) platība			2 300		2 870

Avots: EY aprēķini

Vidējais apbūves stāvu skaits šī scenārija realizācijas gadījumā ir četri ar pusi stāvi, vairākstāvu apbūvē.

Realizējot šo scenāriju, nepieciešama zemes ierīcība un, iespējams, arī apbūves noteikumu grozījumi, kā arī vienošanās ar zemes īpašnieku.

5.2 Kompromisa attīstības scenārijs

Šis scenārijs paredz sabalansētu Līvu laukuma apbūves realizāciju telpas vizuālajai sakārtošanai, kas paredz pretuguns mūru likvidēšanu, tūristu informācijas centra izbūves īstenošanu, kā arī perimetrālas apbūves nodrošināšanu valsts un pašvaldības zemesgabalu apbūvē. Scenārijā tiks iekļauta daudzveidīgu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšana. Šajā scenārijā nav iekļauta 83.grunts zemesgabala (zemes kadastra Nr. 0100006 0083), kas iepriekš piederēja Norvēģijas karalistei, apbūve. Tomēr paredzēts lokāls risinājums šim zemes gabalam pieguļošā uguns mūra likvidēšanai – logu ierīkošana. Šī scenārija īstenošanas gadījumā tiks nodrošināta pagrabstāvu izbūve no 1 298 m² līdz 1 466 m² platībā.

Scenārijā iekļauto komponentu pamata mērķis vērsts uz sociālās, telpiskās un ekonomiskās attīstības veiksmīgu līdzāspastāvēšanu.

Nākamajā tabulā apkopoti kompromisa attīstības scenārijā iekļautie tehniskie rādītāji, kas norādīti konkrētā diapazonā, mainot Nr. 0100006 2000 kadastra zemesgabala apbūves intensitāti robežās no 250% līdz 350% un Nr. 0100006 0079 kadastra zemesgabala apbūves intensitāti attiecīgi robežās no 400% līdz 500%.

Tabula Nr. 7 Kompromisa attīstības scenārija tehniskie apbūves rādītāji

Kompromisa attīstības scenārijs	Teritorijas platība, m ²	No:		Līdz:	
		Apbūves laukums, m ²	Stāvu platība, m ²	Apbūves laukums, m ²	Stāvu platība, m ²
0100006 2000	533	268	1 342	375	1 875
0100006 0081	1 187	625	3 125	625	3 125
0100006 0079	306	245	1 224	306	1 530
0100006 0082	339	160	800	160	800
Kopā	2 365	1 298	6 491	1 466	7 330
t.sk. telpu (tirgus) platība			5 193		7 040

Avots: EY aprēķini

Vidējais kompromisa attīstības scenārija apbūves stāvu skaits ir pieci stāvi.

Šī scenārija realizācijas gadījumā iespējams iztikt bez zemes ierīcības.

5.3 Maksimālais attīstības scenārijs

Scenārijs paredz Līvu laukumā īstenot maksimāli pieļaujamu būvsubstances apjomu, nodrošinot pretuguns mūru likvidēšanu, kā arī tūristu informācijas centra un publisko tualetu iekļaušanu tajā. Scenārijā tiks nodrošinātas arī publiskās ārtelpas funkcijas atbilstoši sabiedrības interesēm. Šajā scenārijā iekļauta arī 83.grunts (zemesgabala ar kadastra nr. 0100006 0083) apbūve, kas iepriekš piederēja Norvēģijas karalistei. Tāpat šī scenārija īstenošanas gadījumā tiks nodrošināta arī maksimāla pazemes izbūve un izmantošana no 1 446 m² līdz 1 636 m² platībā.

Scenārijā iekļauto komponentu pamata mērķis vērsts uz maksimāli pieļaujamo apjomu realizāciju, pamatā vērtējot teritorijas attīstību no privātā investora perspektīvas un ekonomiskā izdevīguma, ņemot vērā sabiedrības intereses (kvalitatīva publiskā ārtelpa, komunikatīvo un rekreatīvo iespēju daudzveidība).

Nākamajā tabulā apkopoti maksimālās attīstības scenārijā iekļautie tehniskie rādītāji, kas norādīti konkrētā diapazonā, mainot apbūves intensitāti zemesgabalam ar kadastra nr. 0100006 0081 robežās

no 260% līdz 340%.

Vidējais apbūves stāvu skaits šī scenārija īstenošanas gadījumā ir pieci stāvi.

Nākamajā tabulā norādīti kopējie scenāriju raksturojošie tehniskie rādītāji.

Tabula Nr. 8 Maksimālā attīstības scenārija tehniskie apbūves rādītāji

Maksimālās attīstības scenārijs	Teritorijas platība, m ²	No:		Līdz:	
		Apbūves laukums, m ²	Stāvu platība, m ²	Apbūves laukums, m ²	Stāvu platība, m ²
0100006 2000	533	375	1 875	375	1 875
0100006 0081	1187	625	3 125	815	4 075
0100006 0079	306	306	1 530	306	1 530
0100006 0082	339	250	1 250	250	1 250
0100006 0083, esošā	537	190	800	190	800
0100006 0083, jauna		80	320	80	320
Kopā	2365	1 826	8 900	2 016	9 850
t.sk. telpu (tirgus) platība			8 100		9 050

Avots: EY aprēķini

Maksimālās attīstības scenārija īstenošanas gadījumā nepieciešama šāda zemes ierīcība:

- ▶ Nepieciešams kompensēt zemes vienību Nr. 0100006 0068 un Nr. 0100006 0063.
- ▶ Nepieciešams pārkārtot robežas zemes vienībai Nr. 0100006 0083 un Nr. 0100006 0117 kopā ar Nr. 0100006 0082.

6. Scenāriju analīze

6.1 Analīzes metodoloģija

Šī ziņojuma scenāriju salīdzināšanas ietvaros tiks izmantota kvalitatīvās ietekmes novērtēšanas analīzes metode ar daudzkritēriju analīzes elementiem, kas izmantota citos pētījumos un projektos, t.sk.:

- „Multi-criteria analysis: a manual, Department for Communities and Local Government: London, January 2009”;
- „Investment in urban heritage, the World Bank, 2012”;
- „A tool for analysis and multi criteria evaluation of the physical structure and determination of priority reurbanisation areas: The case of Ljubljana, Urban Planning Institute of the republic of Slovenia, 2005”
- „Bristol Surface Water Management Plan, Bristol city council, 2012”;
- Pārskats par teritorijas attīstības plānošanas dokumentu ekonomiskās atdeves vērtējuma metodoloģiju, SIA „Bizpro, 2013”.

Daudzkritēriju analīze tiek plaši pielietota scenāriju salīdzināšanā, kas ir šī ziņojuma mērķis. Šīs metodes pielietošanas būtiskākais ieguvums ir tas, ka tā sniedz plašu salīdzinājumu no vairākām prizmām un tālākajā lēmumu pieņemšanā tā ir salīdzinoši viegli izsekojama. Šīs metodes izmantošanā pastāv atsevišķi trūkumi, piemēram, ir komplicēti noteikt pilnīgi objektīvu katras komponentes īpatnību scenāriju salīdzināšanā. Tomēr, skatot katru komponenti atsevišķi, šī ziņojuma kontekstā daudzkritēriju analīzes metode izvēlēta kā vispiemērotākā.

Izvērtējamās alternatīvas jeb scenāriji

Tiks analizēti četri scenāriji: esošā situācija, minimālās attīstības scenārijs, kompromisa scenārijs un maksimālās attīstības scenārijs. Detalizēts scenāriju apraksts sniegts šī ziņojuma 5. nodaļā.

Kritēriji

Scenāriju novērtējumā iekļautas trīs ietekmes novērtējuma pamata dimensijas: ekonomiskā komponente, sociālā jeb sabiedrības komponente un pilsētvides komponente. Ekonomiskā komponente aptver uzņēmējdarbības, Rīgas pilsētas pašvaldības u.c. iesaistīto pušu finanšu un ekonomiskos ieguvumus. Sociālās jeb sabiedrības komponentes kontekstā pamatā vērtēta Rīgas iedzīvotāju un strādājošo ieguvumi katrā no iespējamajiem scenārijiem. Pilsētvides komponente aptver ietekmes novērtējumu gan uz pilsētvides kvalitāti (t.sk. gaisa kvalitāti, trokšņu līmeni u.c.), gan arī ietekmes uz kultūrvēsturiskā mantojuma vērtībām (t.sk. konceptuālo risinājumu iekļaušanos Vecrīgas vēsturiskajā struktūrā u.c.) novērtējumu.

Katrā no komponentēm definēti sasniedzamie mērķi, kas lielākā detalizācijas pakāpē ļauj savstarpēji salīdzināt katru no scenārijiem. Katram mērķim noteikts viens vai vairāki kritēriji, kas sniedz iespēju izmērīt attiecīgā mērķa sasniegšanu. Katram mērķim noteiktie faktori savukārt ietekmē kritēriju un līdz ar to arī mērķu sasniegšanu pozitīvā vai mazāk pozitīvā veidā. Papildus noteikts arī kritērija ietekmes veids – tiešs vai netiešs, kas norāda kādā mērā ieguvums no katra kritērija sasniegšanas materializēsies attiecīgā mērķa sasniegšanā.

Pieņēmumi

Ņemot vērā ārvalstu praksi un citus līdzīga rakstura pētījumus par scenāriju ietekmes novērtējumu, analīzes veikšanā tika izmantoti šādi pamata pieņēmumi:

- ▶ Vidējais būvniecības investīciju apmērs uz vienu m² ir LVL 1 000.
- ▶ Katrs ieguldītais LVL 1 000 000 būvniecībā tieši un netieši kopā nodrošina 11 darba vietas.
- ▶ Būvniecības izmaksas atbilst nekustamā īpašuma kadastrālajai vērtībai.
- ▶ NĪN paliks nemainīgs 1,5% no īpašuma kadastrālās vērtības.
- ▶ Vidējā bruto darba samaksa privātajā sektorā Rīgā pēc CSB datiem ir LVL 535.
- ▶ Viena investētā lata multiplikatora efekts rada LVL 1,67 ietekmi uz IKP.
- ▶ Latvijas lielāko būvniecības uzņēmumu neto peļņas rentabilitāte ir 3,4%.
- ▶ Vidējā bruto darba samaksa būvniecības nozarē ir LVL 446.
- ▶ Projekta īstenošanas ilgums kompromisa un maksimālas attīstības scenārija gadījumā 2,5 gadi.
- ▶ Projekta īstenošanas ilgums minimālās attīstības scenārija gadījumā 1,5 gadi.

Vērtēšana

Kvantitatīvie un kvalitatīvie rādītāji, kas norādīti kā „Vērtējums” tiks vērtēti šādā skalā:

++	Izteikti pozitīva ietekme
+	Pozitīva ietekme
0	Neitrāla ietekme
-	Negatīva ietekme
--	Izteikti negatīva ietekme

Scenāriju vērtēšanā tiks izmantota savstarpēja to analīze. „Vērtējums” tiks noteikts atbilstoši ietekmei uz mērķa sasniegšanu, ņemot vērā noteikto kritēriju un attiecīgo kritēriju ietekmējošo faktoru. Kvantitatīvo rādītāju ietekmes novērtējumā tiks ņemts vērā tas, vai ietekme pārsniedz LVL 50 000 robežu (izteikti pozitīva ietekme) un vai scenāriju salīdzinājumā ietekmes starpība pārsniedz 50% no cita scenārija ietekmes. Ja kādā no scenārijiem kvantitatīvā ietekme ir vairāk nekā par 50% mazāka kā cita scenārija ietekme, tad attiecīgais scenārijs nesaņem novērtējumu „Izteikti pozitīva ietekme”, bet „Pozitīva ietekme. Tomēr pozitīva kvantitatīvā ietekmes gadījumā scenārijs nevar saņemt mazāku vērtējumu par „Pozitīva ietekme”.

6.2 Scenāriju salīdzinājums

Šajā nodaļā sniegts kvantitatīvais un kvalitatīvais analīzes rezultātu kopsavilkums. Nākamajā tabulā uzskaitīti kvantitatīvie rādītāji katrā no analizētajiem scenārijiem, ņemot vērā vidējo iespējamo apbūvi.

Tabula Nr. 9 Scenāriju kvantitatīvo salīdzināmo rādītāju kopsavilkums

Ietekmes novērtējums		1. Esošā situācija "do nothing"	2. Minimālais attīstības scenārijs	3. Kompromisa attīstības scenārijs	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Pašvaldības ieguvums no nodokļu ieņēmumu pieauguma, LVL	Projekta laikā	LVL 0	LVL 48 450	LVL 196 814	LVL 238 348
	Pēc projekta īstenošanas, gadā	LVL 0	LVL 51 990	LVL 151 071	LVL 138 543
Iekšzemes kopprodukta pieaugums, LVL		LVL 0	LVL 4 327 805	LVL 11 540 535	LVL 14 323 590

Ietekmes novērtējums	1. Esošā situācija "do nothing"	2. Minimālais attīstības scenārijs	3. Kompromisa attīstības scenārijs	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Projekta attīstītāja ieguvums pēc projekta īstenošanas, LVL gadā	LVL 0	LVL 33 890	LVL 50 169	LVL 75 834
Nodrošinātās darba vietas projekta īstenošanas laikā	0	31	76	95
Nodarbinātās personas pēc projekta īstenošanas	0	13	48	10

Avots: EY aprēķini

Uzskatāmi redzams, ka esošajā situācija kvantitatīvs ieguvums netiks realizēts.

Salīdzinot pašvaldības ieguvumus starp scenārijiem, kompromisa un maksimālās attīstības scenārija īstenošanas gadījumā šis ieguvums ir lielāks nekā tad, ja tiek realizēts minimālās attīstības scenārijs. Projekta īstenošanas laikā maksimālajā scenārijā pašvaldība iegūst vairāk. Salīdzinot kvantitatīvos rādītājus, izkristalizējas iezīme, ka minimālās attīstības scenārija gadījumā ieguvums ir mazāks, kas pamatā saistīts ar mazāku teritorijas apbūvi.

Iekšzemes kopprodukta teorētiskais pieaugums, projekta attīstītāja peļņa, kā arī nodrošināto darba vietu skaits projekta īstenošanas laikā norāda uz maksimālās attīstības scenārija pārākumu pār kompromisa attīstības scenāriju. Tomēr jaunu darba vietu skaits pēc projekta īstenošanas ir lielāks kompromisa scenārijā nekā maksimālās attīstības scenārijā. Šis ir būtisks faktors, jo tas ilgtermiņā ietver gan finanšu ekonomiskos aspektus, gan arī sociāla rakstura devumu.

Šī ziņojuma Tabula Nr. 3 un Tabula Nr. 4 skaidri norāda, ka pašvaldība gūs papildu ieņēmumus katrā no scenārijiem atkarībā no izvēlētajās apbūves par telpu nomu vai vienreizējus ieņēmumus no telpu atsavināšanas. Papildus norādāms, ka projekta īstenošanas rezultātā pašvaldībai nepieciešams arī rēķināties ar neiegūtajiem ieņēmumiem saistībā ar esošajiem zemes nomas līgumiem, piemēram, par āra kafējnīcām vasaras sezonas laikā.

Tabula Nr. 10 Scenāriju kvalitatīvo salīdzināmo rādītāju kopsavilkums

Novērtējuma komponente	Kopējais vērtējums	1. Esošā situācija "do nothing"	Kopējais vērtējums	2. Minimālais attīstības scenārijs	Kopējais vērtējums	3. Kompromisa attīstības scenārijs	Kopējais vērtējums	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Ekonomiskā komponente	0	Būtiskās pārmaiņas netiks radītas	+13	- Minimālā attīstības scenārija ekonomiskais ieguvums ir mazāks kā pārējo divu scenāriju īstenošanas rezultātā iespējams. - Pamatā tas saistīts ar mazākas teritorijas apbūvi, kas savukārt mazina iespējamo iekšzemes kopprodukta pieaugumu un	+23	- Šī scenāriju ekonomiskais ieguvums ir vislielākais salīdzinājuma ar pārējiem trim scenārijiem - Salīdzinošais papildu ieguvums saistīts ar uzņēmējdarbībai radīto telpu apjomu, kas vairāk veicina komercdarbību nekā citos scenārijos iekļautie risinājumi - No iepriekš minētā izriet arī tāds būtisks Rīgas pašvaldības	+20	- Lai gan iekšzemes kopprodukta pieaugums šī scenārija īstenošanas gadījumā ir salīdzinoši lielāks nekā Kompromisa scenārijā - Maksimālais attīstības scenārijs nenodrošina objekta funkcionalitātes daudzveidību - sabalansētība starp funkcijām ir mazāka kā kompromisa attīstības scenārija gadījumā

Novērtējuma komponente	Kopējais vērtējums	1. Esošā situācija "do nothing"	Kopējais vērtējums	2. Minimālais attīstības scenārijs	Kopējais vērtējums	3. Kompromisa attīstības scenārijs	Kopējais vērtējums	4. Maksimālais attīstības scenārijs
				pašvaldības nodokļu ieņēmumu palielinājumu ► Atkarībā no pašvaldības lēmuma būtisks ieguvums būs ieņēmumi no telpu nomas maksas vai vienreizēji ieņēmumi no telpu atsavināšanas		ieguvums kā ilgtermiņa iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumi pēc projekta īstenošana, ņemot vērā no jauna radīto darba vietu skaitu ► Papildus norādāms, ka apbūves izvēle šī scenārija realizācijas gadījumā radīs labvēlīgākus apstākļus palielināt ieņēmumus no tūristiem, jo apbūves dažādība nodrošinās vairāk atpūtas un izklaides iespējas ► Būtisks ieguvums būs ieņēmumi no telpu nomas maksas vai vienreizēji ieņēmumi no telpu atsavināšanas		► Atkarībā no pašvaldības lēmuma būtisks ieguvums būs ieņēmumi no telpu nomas maksas vai vienreizēji ieņēmumi no telpu atsavināšanas
Sabiedrības jeb sociālā komponente	0	► Ietekme uz sabiedrību būs neitrāla	+5	► Publiskās ārtelpas samazinājums šī scenārija īstenošanas rezultātā būs mazāks kā tad, ja tiek realizēts kāds no pārējiem scenārijiem ► Plānotā apbūve mazākā mērā veicina iespēju jaunu darba vietu radīšanai, jaunu atpūtas un socializēšanās iespēju nodrošināšanai, kā arī izglītības un kultūras pasākumu organizēšanai zem apbūves teritorijas	+8	► Sabiedrības intereses Šī scenārija īstenošanas gadījumā tiks nodrošināta iespēja radīt vairāk jaunu darba vietu (viesnīcas un restorāna darbības nodrošināšanai) nekā citu scenāriju īstenošanas rezultātā	+6	► Lai gan projekta īstenošanas laikā tiks nodrošināta iespēja nodarbināt vairāk darbinieku nekā citu scenāriju gadījumā, ilgtermiņā nodarbināto skaits šī scenārija īstenošanas gadījumā būs mazāks kā minimālā un kompromisa scenārijā
Pilsētvides komponente		Pilsētvides aspekti netiks ietekmēti		► Apbūves objekti pozitīvi ietekmēs sociālo devumu pilsētvides attīstībai un plānotie objekti veiksmīgi iekļausies Vecrīgas vēsturiskajā funkcionālajā un telpiskajā struktūrā, taču šī scenārija ieguvums būs mazāks kā pārējo divu scenāriju		► Šī scenārija īstenošanas rezultātā līdzīgi kā maksimālās attīstības scenārija īstenošanas gadījumā lielākā mērā nekā minimālās attīstības scenārijā tiks nodrošināta kultūrvēsturiskā mantojuma un mūsdienu dizaina līdzāspastāvēšana, kā arī plānoto objektu		► Līdzīgi kā kompromisa scenārijā, būtiski palielināsies vairāku objektu sociālais devums pilsētvides attīstībai Maksimālās attīstības scenārijā tiks nodrošināts pozitīvs devums kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai, kā arī

Novērtējuma komponente	Kopējais vērtējums	1. Esošā situācija "do nothing"	Kopējais vērtējums	2. Minimālais attīstības scenārijs	Kopējais vērtējums	3. Kompromisa attīstības scenārijs	Kopējais vērtējums	4. Maksimālais attīstības scenārijs
	0		+6	īstenošanas rezultātā ► Tiek iegūta lielāka publiskā telpa ► Šī scenāriju īstenošanas gadījumā netiks nodrošināta laukuma teritorijas iezīmēšana	+11	veiksmīga iekļaušanās Vecrīgas vēsturiskajā funkcionālajā un telpiskajā struktūrā ► Komerciāla rakstura darbību rezultātā, iespējams nenozīmīgs gaisa kvalitātes samazinājums ► Kompromisa apbūves rezultātā kultūrvides loma paliks būtiskākā	+11	plānoto objektu veiksmīga iekļaušanās Vecrīgas vēsturiskajā funkcionālajā un telpiskajā struktūrā ► Komerciāla rakstura darbību rezultātā, netiks būtiski ietekmēta gaisa kvalitāte. ► Maksimālās apbūves rezultātā mazināsies kultūrvides loma

Avots: EY aprēķini

6.3 Rīgas iedzīvotāju un pašvaldības ieguvumi

Katrā no scenārijiem pastāv zināmas atšķirības attiecībā uz Rīgas pilsētas, Rīgas iedzīvotāju un Rīgas pilsētas pašvaldības ieguvumiem un to pakāpi.

Rīgas pilsētas kopumā ieguvums pamatā ir saistīts ar pilsētvides komponentē iekļautajiem pozitīvajiem aspektiem, kas uzlabos arhitektonisko un ainavisko Vecrīgas panorāmas vērtību.

Rīgas iedzīvotāju būtiskie ieguvumi definēti sabiedrības komponentes salīdzinājumā. Kā lielākie labumi no projekta realizācijas minami publiskās ārtelpas labiekārtošana, jaunu atpūtas un brīvā laika pavadīšanas iespēju nodrošināšana, kā arī nodarbinātības nodrošināšana objektu realizācijas laikā un jaunu darba vietu radīšana pēc projekta īstenošanas.

Rīgas pilsētas pašvaldības nozīmīgākie ieguvumi saistīti ar ekonomisko komponenti, konkrēti ar nekustamā īpašuma un iedzīvotāju ienākuma nodokļu ieņēmumu palielinājumu.

Nākamajā tabulā sniegts kopējais Rīgas pilsētas, tās iedzīvotāju un Rīgas pilsētas pašvaldības ieguvumu spektrs atkarībā no iespējamā realizējamā scenārija.

Tabula Nr. 11 Rīgas pilsētas, tās iedzīvotāju un Rīgas pašvaldības potenciālo ieguvumu salīdzinājums

Ieguvējs	1. Esošā situācija "do nothing"	2. Minimālais attīstības scenārijs	3. Kompromisa attīstības scenārijs	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Rīgas pilsēta un tās iedzīvotāji	► Būtiski jauni ieguvumi netiks nodrošināti	► Nodarbināto projekta īstenošanas laikā un jaunas darba vietas pēc tā realizācijas ► Dažāda vecuma grupu socializēšanās un atpūtas iespēju nodrošināšana labiekārtotā publiskajā ārtelpā un jaunizveidoto objektu nelielās atpūtas zonās	► Nodarbināto projekta īstenošanas laikā un jaunas darba vietas pēc tā realizācijas ► Dažāda vecuma grupu socializēšanās un atpūtas iespēju daudzveidīga nodrošināšana labiekārtotā publiskajā ārtelpā un jaunizveidoto objektu atpūtas zonās	► Nodarbināto projekta īstenošanas laikā un jaunas darba vietas pēc tā realizācijas ► Dažāda vecuma grupu socializēšanās un atpūtas iespēju nodrošināšana labiekārtotā publiskajā ārtelpā un jaunizveidoto objektu atpūtas zonās ► Vecrīgas arhitektoniskās

Ieguvējs	1. Esošā situācija "do nothing"	2. Minimālais attīstības scenārijs	3. Kompromisa attīstības scenārijs	4. Maksimālais attīstības scenārijs
		► Vecrīgas arhitektoniskās un ainaviskā vērtības neliels pieaugums, iekļaujoties Vecrīgas vēsturiskajā telpiskajā un funkcionālajā struktūrā, neietekmējot kultūrvides dominējošo pozīciju apbūves teritorijā	► Vecrīgas arhitektoniskās un ainaviskā vērtības būtisks pieaugums, iekļaujoties Vecrīgas vēsturiskajā telpiskajā un funkcionālajā struktūrā, neietekmējot kultūrvides dominējošo pozīciju apbūves teritorijā	un ainaviskā vērtības būtisks pieaugums, iekļaujoties Vecrīgas vēsturiskajā telpiskajā un funkcionālajā struktūrā, iespējami mazinot kultūrvides dominējošo pozīciju apbūves teritorijā
Rīgas pilsētas pašvaldība	► Nodokļu ieņēmumu palielinājumi un citi ieguvumi nav plānoti	► Uzņēmuma ienākuma nodokļa pieaugums LVL 17 237 apmērā projekta īstenošanas laikā ► Iedzīvotāju ienākuma nodokļa pieaugums LVL 38 586 apmērā projekta īstenošanas laikā un LVL 12 169 gadā pēc tā realizācijas ► Nekustamā īpašuma nodokļa pieaugums LVL 43 500 apmērā gadā pēc projekta īstenošanas ► Veicot projektu publiskās un privātās partnerības veidā, var tikt ietaupīti Rīgas pašvaldības finanšu, laika un cilvēkresursi, kas nepieciešami, lai realizētu apbūvi, risinātu juridiskos jautājumus, labiekārtotu publisko ārtelpu u.c.	► Uzņēmuma ienākuma nodokļa pieaugums LVL 30 925 apmērā projekta īstenošanas laikā ► Iedzīvotāju ienākuma nodokļa pieaugums LVL 115 382 apmērā projekta īstenošanas laikā un LVL 43 603 gadā pēc tā realizācijas ► Nekustamā īpašuma nodokļa pieaugums LVL 78 045 apmērā gadā pēc projekta īstenošanas ► Veicot projektu publiskās un privātās partnerības veidā, var tikt būtiski ietaupīti Rīgas pašvaldības finanšu, laika un cilvēkresursi, kas nepieciešami, lai realizētu apbūvi, risinātu juridiskos jautājumus, labiekārtotu publisko ārtelpu u.c.	► Uzņēmuma ienākuma nodokļa pieaugums LVL 40 048 apmērā projekta īstenošanas laikā ► Iedzīvotāju ienākuma nodokļa pieaugums LVL 149 555 apmērā projekta īstenošanas laikā un LVL 9 888 gadā pēc tā realizācijas ► Nekustamā īpašuma nodokļa pieaugums LVL 101 160 apmērā gadā pēc projekta īstenošanas ► Veicot projektu publiskās un privātās partnerības veidā, var tikt būtiski ietaupīti Rīgas pašvaldības finanšu, laika un cilvēkresursi, kas nepieciešami, lai realizētu apbūvi, risinātu juridiskos jautājumus, labiekārtotu publisko ārtelpu u.c.

Avots: EY aprēķini

Lai gan Rīgas pilsētai kopumā, Rīgas iedzīvotājiem un Rīgas pilsētas pašvaldībai norādīti atšķirīgi būtiskākie ieguvumi no scenāriju īstenošanas, svarīgi norādīt, ka visi ieguvumi ir lielākā vai mazāk lielā mērā savstarpēji saistīti un vairākos gadījumos izriet viens no otra. Līdz ar to, Rīgas pilsētas, tās iedzīvotāju un pašvaldības ieguvumi un intereses būtu jāvērtē kā viens veselums.

Papildus norādāms arī valsts ieguvums no NĪN ieņēmumiem, kas atspoguļoti nākamajā tabulā, kā arī daļa no IIN ieņēmumiem.

Tabula Nr. 12 Valsts potenciālo ieguvumu salīdzinājums

Ieguvējs	1. Esošā situācija "do nothing"	2. Minimālais attīstības scenārijs	3. Kompromisa attīstības scenārijs	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Valsts	► UIN ieņēmumu palielinājumi nav plānoti	► Uzņēmuma ienākuma nodokļa pieaugums LVL 17 237 apmērā projekta īstenošanas laikā ► Nekustamā īpašuma nodokļa pieaugums LVL 43 500 apmērā gadā pēc projekta īstenošanas	► Uzņēmuma ienākuma nodokļa pieaugums LVL 30 925 apmērā projekta īstenošanas laikā ► Nekustamā īpašuma nodokļa pieaugums LVL 78 045 apmērā gadā pēc projekta īstenošanas	► Uzņēmuma ienākuma nodokļa pieaugums LVL 40 048 apmērā projekta īstenošanas laikā ► Nekustamā īpašuma nodokļa pieaugums LVL 101 160 apmērā gadā pēc projekta īstenošanas

Avots: EY aprēķini

6.4 Scenāriju risku analīze

Pastāv riski, kas var ietekmēt scenārijos iekļauto risinājumu faktisku īstenošanu.

Nākamajā tabulā apkopoti būtiskākie ar konceptuālo risinājumu īstenošanu saistītie iespējamie riski un to ietekmes analīze katrā no potenciālajiem scenārijiem.

Tabula Nr. 13 Risku analīze

Risks	1. Esošā situācija "do nothing"	2. Minimālais attīstības scenārijs	3. Kompromisa attīstības scenārijs	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Īpašumu konsolidācija	Netiks ietekmēta	► Netiks ietekmēts	► Pastāv risks, ka to nevarēs veikt, ņemot vērā valsts intereses	► Pastāv risks, ka to nevarēs veikt, ņemot vērā valsts intereses
Zemes ierīcība	Netiks ietekmēta	► Pastāv risks, ka zemes ierīcībai būs nepieciešams ilgs laiks	► Netiks ietekmēts	► Pastāv risks, ka zemes ierīcībai būs nepieciešams ilgs laiks
83.grunts izmantojamība	Netiks ietekmēta	► Pastāv augsts risks, ka īpašuma izmantošana privātā īpašnieka atšķirīgo interešu dēļ, nebūs iespējama	► Netiks ietekmēta	► Pastāv augsts risks, ka īpašuma izmantošana privātā īpašnieka atšķirīgo interešu dēļ, nebūs iespējama un maksimālās programmas realizēšana var ietekmēt blakus esošo zemesgabalu secīgu attīstību
Būvniecības kvalitāte un standarti	Netiks ietekmēti	► Pastāv zems risks plānoto objektu būvniecības realizēšanai noteiktajos termiņos	► Pastāv vidējs risks plānoto objektu būvniecības realizēšanai noteiktajos termiņos	► Pastāv vidējs risks plānoto objektu būvniecības realizēšanai noteiktajos termiņos
Publiskās ārtelpas pieejamība	Netiks ietekmēta	► Pastāv zems risks, ka netiks nodrošināta kvalitatīva publiskās	► Pastāv vidējs risks, ka netiks nodrošināta kvalitatīva publiskās	► Pastāv vidējs risks, ka netiks nodrošināta kvalitatīva publiskās

Risks	1. Esošā situācija "do nothing"	2. Minimālais attīstības scenārijs	3. Kompromisa attīstības scenārijs	4. Maksimālais attīstības scenārijs
		ārtelpas pieejamība	ārtelpas pieejamība	ārtelpas pieejamība
Sabiedrības prasības un projekta saskaņošana	Netiks ietekmēts	► Pastāv augsts risks, ka sabiedrības viedoklis būs neatbalstīt projekta īstenošanu	► Pastāv augsts risks, ka sabiedrības viedoklis būs neatbalstīt projekta īstenošanu	► Pastāv augsts risks, ka sabiedrības viedoklis būs neatbalstīt projekta īstenošanu
Politiskais risks	Netiks ietekmēts	► Pastāv zems risks, ka politiskās organizācijas nespēs vienoties par scenārija īstenošanu	► Pastāv vidējs risks, ka politiskās organizācijas nespēs vienoties par scenārija īstenošanu	► Pastāv vidējs risks, ka politiskās organizācijas nespēs vienoties par scenārija īstenošanu

Avots: EY

No scenāriju konceptuālās īstenošanas viedokļa būtiskākais risks katrā no scenārijiem minams sabiedrības interešu pārstāvēniecība un scenārija akceptēšanā, jo pastāv augsts risks, ka sabiedrībai būs iebildumi pret projekta tālāku īstenošanu. Lai mazinātu šo risku, būtu ieteicams vērst sabiedrības uzmanību uz potenciālajiem ieguvumiem no projekta realizācijas, kas aprakstīti šī ziņojuma Tabulā Nr. 11 Rīgas pilsētas, tās iedzīvotāju un Rīgas pašvaldības potenciālo ieguvumu salīdzinājums". Papildus jānorāda 83.grunts zemesgabala izmantošanas risks, ņemot vērā privātā īpašnieka interešu atšķirību no projekta īstenošanas mērķiem.

7. Secinājumi

Pamatojoties uz analīzes rezultātiem, kompromisa attīstības scenārijs, kas noteikts kā optimālais Līvu laukuma apbūvējamās daļas attīstības scenārijs, paredz veikt apbūvi, kombinējot pašvaldības funkcijas ar privātajām ekonomiskajām interesēm.

Ņemot vērā, ka pašvaldības pienākums nav komercdarbības veikšana, Rīgas pilsētas pašvaldībai, turpinot Līvu laukuma attīstīšanas procesu, būtu jāpiesaista privāts partneris, kas veiktu laukuma apbūvi un labiekārtošanu.

Lai piesaistītais privātais partneris nodrošinātu laukuma attīstību atbilstoši pašvaldības interesēm, tam ieteicams noteikt šādus kritērijus:

- ▶ Apzinoties laukuma apbūves detālplānojuma izstrādes un saistīto darbu termiņus un riskus, partnerim jāapliecina spēja un gatavība zināmu laika posmu darboties bez ekonomiskas atdeves.
- ▶ Privātajam partnerim jānodrošina, ka noteiktā daļā uzbūvēto telpu tiek nodrošināta neierobežota pieeja pašvaldībai tās kultūras, informatīvo u.tml. funkciju īstenošanai.
- ▶ Teritorijas labiekārtošana jānorāda kā būtiska projekta īstenošanas sastāvdaļa.

8. Turpmākās darbības un priekšlikumi

Turpmākās būvniecības programmas izstrādes ietvaros pašvaldībai jāveic virkne darbību, kas norādītas zemāk.

Turpmākās teritorijas attīstības jautājumi

- ▶ 2013. gada 13. marta RVC sēdes protokolā nolemts īstenot atklātu arhitektoniski-telpiskā risinājuma konkursu laukuma labiekārtojamās daļas precizēšanai. Ņemot vērā konkursa rīkošanai nepieciešamo laiku un līdzekļus, pašvaldībai būtu jāveic konkursa mēroga un konteksta izvērtējums ar 2012. gada nogalē notikušo atklāto arhitektūras idejas konkursu „Līvu laukuma rekonstrukcijas priekšlikums Rīgā”.
- ▶ Pašvaldībai jānodrošina esošo nomas līgumu pārtraukšana (vai to termiņu pārskatīšana, lai tie noslēgtos līdz apbūves/labiekārtošanas uzsākšanai) un aizlieguma ievērošana slēgt jaunus nomas līgumus Līvu laukuma apbūvētajās un neapbūvētajās daļās, lai neradītu apgrūtinājumus laukuma attīstīšanai.
- ▶ Pašvaldībai jāizvērtē privātā partnera piesaistes alternatīvas (zemes atsavināšana, privātā-publika partnerība, ilgtermiņa noma utt.), t.sk., jāapzina ES struktūrfondu, EEZ finanšu instrumenta vai citu programmu pieejamie līdzekļi un iespējas tos piesaistīt laukuma attīstībai. Tālāk jāveic pasākumi privātā partnera piesaistei atbilstoši izvērtējuma rezultātiem pašvaldībai piemērotākajā veidā.
- ▶ Pēc konkursa noslēguma un privātā partnera piesaistes pašvaldībai jāpilnvaro partneri uzsākt detaļplānojuma procesu un jāveic turpmākās saistītās darbības.

Zemes īpašumtiesību un ierīcības jautājumi

- ▶ Pašvaldībai jārisina jautājumi attiecībā uz valsts (VNĪ un Finanšu ministrijas) īpašumā esošo zemes gabalu (kad. Nr. 01000062000 un 01000060002) iegūšanu pašvaldības īpašumā maiņas vai iegādes ceļā, vienojoties ar valsti par zemes gabalu nepieciešamību laukuma attīstības koncepcijas realizēšanai. Šāda rīcība būtiski atvieglotu apbūves realizēšanu un ļautu realizēt laukuma attīstīšanu atbilstoši vienotam konceptam, jo visa apbūves teritorija faktiski piederētu vienam īpašniekam - pašvaldībai.
- ▶ Pēc īpašumtiesību jautājumu sakārtošanas ar valsti pašvaldībai būtu jāveic darbības zemes ierīcības un sarkano līniju sakārtošanā laukuma apbūves teritorijā, kas ļautu veikt apbūvi bez ugunsgrābiem atstāšanas uz apbūves teritorijas robežām un izvēlēties optimālus arhitektoniskos risinājumus.
- ▶ Attiecībā uz neapbūvējamo laukuma teritoriju, pašvaldībai jārisina jautājumi par privātīpašumā esošo zemes gabalu atgūšanu pašvaldības īpašumā vai maiņas veikšanu ar citiem pašvaldības īpašumā esošiem zemes gabaliem (piemēram, ierādot zemes gabalus citā vietā ar līdzīgu vērtību).
- ▶ Zemes vienību, piemēram, Nr. 0100006 0068 un Nr. 0100006 0063, kompensācijas nepieciešamības gadījumā (naudas izteiksmē vai maiņā laukuma apbūves attīstības teritorijā) būtiski tiktu ietekmēta kopējā attīstība un samazinātas pašvaldības iespējas attīstīt publisko funkciju realizēšanu. Līdz ar to turpmāka zemes vienību kompensācija un maiņa būtu detalizēti jāvērtē publisko funkciju realizēšanas kontekstā.

Pašvaldības funkcijas

- ▶ Pašvaldībai jāapzina potenciāli iesaistītās pašvaldības struktūras, kuru funkcijas saskaņā ar kompromisa scenāriju tiks pārstāvētas laukumā pēc attīstīšanas, un jānoskaidro to priekšlikumi par funkciju nodrošinājumu (piemēram, muzeja, galerijas tematika) un to prasības attiecībā uz telpu platību, novietojumu u.tml.
- ▶ Pēc teritorijas attīstības jautājumu un prasību izvērtēšanas jāapsver iespēja pārskatīt publiskajām funkcijām paredzēto Līvu laukuma daļu, t.sk. pazemes telpas izmantojamību attiecībā uz turpmāk vēlamo funkciju realizēšanu atbilstoši vietas kopējās attīstības koncepcijas realizēšanai.

Pielikumi

Pielikums Nr.1 Likuma „Par pašvaldībām” 14., 15., 17.² pants

14. pants.

Lai izpildītu savas funkcijas, pašvaldībām likumā noteiktajā kārtībā ir pienākums:

- 1) izstrādāt pašvaldības teritorijas attīstības programmu un teritorijas plānojumu, nodrošināt teritorijas attīstības programmas realizāciju un teritorijas plānojuma administratīvo pārraudzību;
- 2) izstrādāt un apstiprināt pašvaldības budžetu;
- 3) racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības kustamo un nekustamo mantu;
- 4) iekasēt nodokļus un nodevas;
- 5) atbilstoši paredzētajām saistībām realizēt valsts investīciju programmā iekļautos projektus;
- 6) atbilstoši apstiprinātajam pašvaldības budžetam racionāli un lietderīgi izlietot pašvaldības finanšu līdzekļus;
- 7) sniegt Ministru kabinetam un ministriem informāciju jautājumos, kas saistīti ar attiecīgās pašvaldības darbību;
- 8) uzkrāt, izmantot un saglabāt līdz nodošanai valsts arhīvā dokumentus, kas radušies pašvaldību darbībā.

15. pants. Pašvaldībām ir šādas autonomās funkcijas:

- 1) organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus (ūdensapgāde un kanalizācija; siltumapgāde; sadzīves atkritumu apsaimniekošana; notekūdeņu savākšana, novadīšana un attīrīšana) neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds;
- 2) gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana; ielu, laukumu un citu publiskai lietošanai paredzēto teritoriju apgaismošana; parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana; atkritumu savākšanas un izvešanas kontrole; pretplūdu pasākumi; kapsētu un beigto dzīvnieku apbedīšanas vietu izveidošana un uzturēšana);
- 3) noteikt kārtību, kādā izmantojami publiskā lietošanā esošie meži un ūdeņi, ja likumos nav noteikts citādi;
- 4) gādāt par iedzīvotāju izglītību (iedzīvotājiem noteikto tiesību nodrošināšana pamatizglītības un vispārējās vidējās izglītības iegūšanā; pirmsskolas un skolas vecuma bērnu nodrošināšana ar vietām mācību un audzināšanas iestādēs; organizatoriska un finansiāla palīdzība ārpusskolas mācību un audzināšanas iestādēm un izglītības atbalsta iestādēm u.c.);
- 5) rūpēties par kultūru un sekmēt tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu un tautas jaunrades attīstību (organizatoriska un finansiāla palīdzība kultūras iestādēm un pasākumiem, atbalsts kultūras pieminekļu saglabāšanai u.c.);
- 6) nodrošināt veselības aprūpes pieejamību, kā arī veicināt iedzīvotāju veselīgu dzīvesveidu un sportu;
- 7) nodrošināt iedzīvotājiem sociālo palīdzību (sociālo aprūpi) (sociālā palīdzība maznodrošinātām ģimenēm un sociāli mazaizsargātām personām, veco ļaužu nodrošināšana ar vietām pansionātos, bāreņu un bez vecāku gādības palikušo bērnu nodrošināšana ar vietām mācību un audzināšanas iestādēs, bezpajumtnieku nodrošināšana ar naktsmītni u.c.);
- 8) gādāt par aizgādību, aizbildnību, adopciju un bērnu personisko un mantisko tiesību un interešu aizsardzību;
- 9) sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā;
- 10) sekmēt saimniecisko darbību attiecīgajā administratīvajā teritorijā, rūpēties par bezdarba samazināšanu;
- 11) izsniegt atļaujas un licences komercdarbībai, ja tas paredzēts likumos;
- 12) piedalīties sabiedriskās kārtības nodrošināšanā, apkarot župību un netiklību;
- 13) saskaņā ar attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumu noteikt zemes izmantošanas un apbūves kārtību;
- 14) nodrošināt savas administratīvās teritorijas būvniecības procesa tiesiskumu;
- 15) veikt civilstāvokļa aktu reģistrāciju;
- 16) savākt un sniegt valsts statistikai nepieciešamās ziņas;
- 17) veikt nepieciešamos pasākumus domes vēlēšanās;
- 18) piedalīties civilās aizsardzības pasākumu nodrošināšanā;
- 19) organizēt sabiedriskā transporta pakalpojumus;
- 20) *(izslēgts ar 17.07.2008. likumu);*
- 21) organizēt pedagoģisko darbinieku tālākizglītību un izglītības metodisko darbu;
- 22) veikt attiecīgajā administratīvajā teritorijā dzīvojošo bērnu uzskaiti;
- 23) īstenot bērnu tiesību aizsardzību attiecīgajā administratīvajā teritorijā.

17.² pants. Galvaspilsēta Rīga papildus šā likuma 15.pantā noteiktajām funkcijām pastāvīgi veic šādas valsts un pašvaldības dalītas atbildības galvaspilsētas funkcijas:

- 1) sniedz atbalstu centrālo valsts institūciju, ārzemju diplomātisko pārstāvniecību un konsulātu iestāžu, kā arī starptautisko organizāciju darbībai nepieciešamo apstākļu nodrošināšanā;

- 2) nodrošina apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai un ar to saistīto pašvaldībai piederošo nacionālās reprezentācijas objektu uzturēšanu;
- 3) piedalās valsts un starptautiskas nozīmes vēstures objektu, nacionālās nozīmes kultūrvēsturisko objektu, kā arī kultūras infrastruktūras uzturēšanā un attīstīšanā;
- 4) piedalās valsts nozīmes sakaru sistēmu un transporta infrastruktūras uzturēšanā un attīstīšanā.

Pielikums Nr.2 Ziņojuma un darba uzdevuma savstarpējā saistība

Ziņojuma sadaļa	Darba uzdevuma sadaļa
2. Attīstības scenāriju vispārīgie priekšnoteikumi 5. Apbūves teritorijas attīstības scenāriji	2.1. izvirzīt un aprakstīt vismaz trīs alternatīvus Attīstības teritorijas turpmākās attīstības scenārijus (maksimālo, minimālo un kompromisa), kuri ietver konceptuālos risinājumus ar jaunas apbūves izveidi publisko funkciju nodrošināšanai;
1. Ievads	2.2. aprakstīt Attīstības teritorijas scenāriju, kas ietver teritorijas labiekārtošanas projekta konceptuālu risinājumu bez jaunas apbūves izveides (t.i., esošā situācija)
2.3. Kopsavilkums	2.3. scenārijiem ar jaunas apbūves izveidi identificēt un aprakstīt publiskās funkcijas, kuru nodrošināšanai nepieciešama jaunas apbūves izveide, kā arī pamatot publiskās ārtelpas aizstāšanas ar jaunu apbūvi lietderību atbilstoši pašvaldības un sabiedrības interesēm, ņemot vērā ietekmēto īpašumu struktūru un piederību
4. Nekustamo īpašumu tirgus analīze 5. Apbūves teritorijas attīstības scenāriji	2.4. scenārijiem ar jaunas apbūves izveidi noteikt un pamatot jaunas apbūves izveidei nepieciešamās apbūves platības publisko funkciju nodrošināšanai
3. Publiskā telpa un tās attīstības novērtējums piemēros	2.5. identificēt un analizēt ārvalstu labās prakses piemērus attiecībā uz publiskās ārtelpas aizstāšanu ar jaunu publisko apbūvi intensīvi izmantotās pilsētvides teritorijās
6. Scenāriju analīze	2.6. veikt esošās situācijas scenārija un izvirzīto alternatīvo scenāriju vīpusīgu analīzi
8. Turpmākās darbības un priekšlikumi	2.7. sniegt priekšlikumus par Rīgas pilsētai un sabiedrībai optimālu Attīstības teritorijas izmantošanu un tās apsaimniekošanas modeli; 2.8. sniegt priekšlikumus par citiem būtiskiem ar Attīstības teritorijas turpmāko attīstību saistītiem jautājumiem, kurus turpmāk jāvērtē Attīstības teritorijas būvniecības programmas izstrādes ietvaros.
7. Secinājumi	3.2.1. Attīstības teritorijas funkcionālā piemērotība izvirzītajam alternatīvajam attīstības scenārijam, atbilstoši Attīstības teritorijas izmantošanas, apbūves un aizsardzības noteikumiem
6. Scenāriju analīze 6.2. Scenāriju salīdzinājums	3.2.2. scenāriju konceptuālo risinājumu salīdzinājums, aprakstot ar to īstenošanu saistītos būtiskākos Rīgas pilsētas un tās iedzīvotāju potenciālos ieguvumus, kā arī Rīgas pilsētas pašvaldības potenciālos ieguvumus
6.2. Scenāriju salīdzinājums Pielikums Nr.5	3.2.3. scenāriju konceptuālo risinājumu īstenošanas ietekmes novērtējums uz pilsētvides kvalitāti (gaisa kvalitāte, trokšņu līmeņi, u.c.), sabiedrību (iedzīvotāju dzīves kvalitāte, drošība, atpūtas un izklaides iespējas pilsētā, u.c.), ekonomiku (radītās darba vietas, iedzīvotāju ienākumu pieaugums, u.c.), ietekmi uz kultūrvēsturiskā mantojuma vērtībām (konceptuālo risinājumu iekļaušanos Vecrīgas vēsturiskajā struktūrā u.c.)
6.4. Scenāriju risku analīze	3.2.4. ar scenāriju konceptuālo risinājumu īstenošanu saistīto potenciālo risku analīze

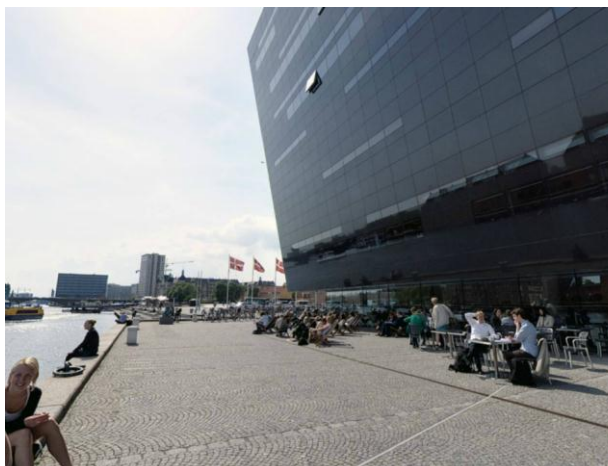
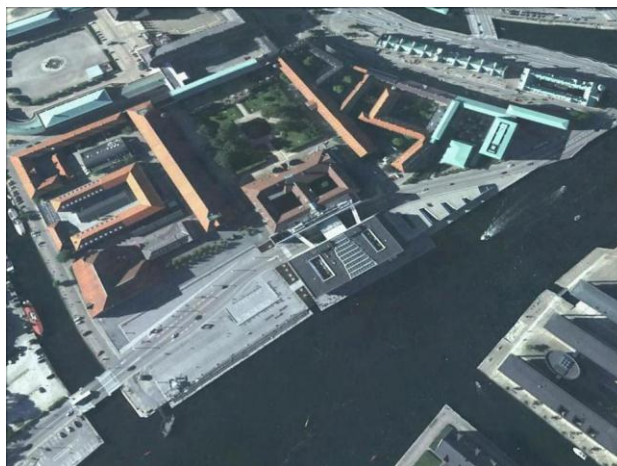
Pielikums Nr.3 Ārvalstu labās prakses piemēri attēlos

„Sony” centrs Berlīnē



Avots: Google earth/360cities/panoramio

Kopenhāgenas Nacionālā bibliotēka



Avots: Google earth/360cities/panoramio

Oslo opera



Avots: Google earth/360cities/panoramio

Leopolda laukums Šefildā, pirms un pēc apbūves



Avots: commons.wikipedia.org, planit.ie.com

Mākslas galerija Grācā, pirms un pēc apbūves



Avots: mks.antville.org, flickr.com

„Haas house” Vīnē, pirms un pēc apbūves



Avots: commons.wikipedia.org, en.wikipedia.org

Helsinki autoosta



Avots: Google earth/360cities/panoramio

Pielikums Nr.4 Scenāriju indikatīvas apbūves ilustrācijas

Minimālās attīstības scenārijs*



Kompromisa attīstības scenārijs*



Maksimālās attīstības scenārijs*



* - attēli ir ilustratīvs piemērs, kas sagatavoti bez padziļinātas tehniskās izpētes

Pielikums Nr.5 Scenāriju konceptuālo risinājumu īstenošanas ietekmes novērtējums

Ietekmes novērtējuma komponente	Mērķis	Ietekme	Kritērijs	Faktors	Vērtējums	1. Esošā situācija "do nothing"	Vērtējums	2. Minimālais attīstības scenārijs	Vērtējums	3. Kompromisa attīstības scenārijs	Vērtējums	4. Maksimālais attīstības scenārijs
						Jaunas apbūves laukums: 0 m²		Apbūves laukums: no 600 m² līdz 700 m²		Apbūves laukums: no 1 298 m² līdz 1 466 m²		Apbūves laukums: no 1 466 m² līdz 1 636 m²
						Publiskā ārtelpa: 2 365 m²		Publiskā ārtelpa: no 1 800 m² līdz 1 900 m²		Publiskā ārtelpa: no 900 m² līdz 1 070 m²		Publiskā ārtelpa: no 620 m² līdz 810 m²
						Ilgttermiņa darba vietas: -		Ilgttermiņa darba vietas: 13		Ilgttermiņa darba vietas: 48		Ilgttermiņa darba vietas: 10
						IKP pieaugums: -		IKP pieaugums: no 3 924 500 LVL līdz 4 731 110 LVL		IKP pieaugums: no 10 839 970 LVL līdz 12 241 100 LVL		IKP pieaugums: no 13 527 000 LVL līdz 15 120 180 LVL
Ekonomiskā komponente	1. Uzņēmējdarbības veicināšana	T	1.1. Uzņēmējdarbībai pieejamo telpu platību kopējais apmērs	Apbūves izvēle	0	Nemainīsies	+	Palielināsies uzņēmējdarbībai paredzēto platību apjoms	++	Būtiski palielināsies uzņēmējdarbībai paredzēto platību apjoms	++	Palielināsies uzņēmējdarbībai paredzēto platību apjoms
		N	1.2. Iekšzemes kopprodukta pieaugums	Veiktās investīcijas	0	Esošajā situācijā IKP netiks ietekmēts	+	No LVL 3 924 500 līdz LVL 4 731 110	++	No LVL 10 839 970 līdz LVL 12 241 100	++	No LVL 13 527 000 līdz LVL 15 120 180
		T	1.3. Projekta attīstītāja apgrozījuma pieaugums	Apbūves izvēle un tirgus situācija	0	Netiks ietekmēts	+	vidēji LVL 29 010	++	vidēji LVL 79 662	++	vidēji LVL 97 860
		N	1.4. Nekustamā īpašuma vērtība (ekonomiskā)	Apbūves izvēle	0	Nemot vērā esošo situāciju, vērtība nemainīsies	+	Pastāv iespēja, ka objekta realizēšanu un esošās teritorijas labiekārtošana veicinās: - nelielu apbūvējamās teritorijas estētiskās vērtības pieaugumu; - nelielu papildu apmeklētāju piesaisti; - apkārt esošo ēku vērtības palielināšanos nelielā mērā.	++	Pastāv iespēja, ka objekta realizēšanu un esošās teritorijas labiekārtošana būtiski veicinās: - apbūvējamās teritorijas estētiskās vērtības pieaugumu; - papildu apmeklētāju piesaisti tuvumā esošajās iestādēs; - apkārt esošo ēku vērtības palielināšanos.	++	Pastāv iespēja, ka objekta realizēšanu un esošās teritorijas labiekārtošana būtiski veicinās: - apbūvējamās teritorijas estētiskās vērtības pieaugumu; - papildu apmeklētāju piesaisti tuvumā esošajās iestādēs; - apkārt esošo ēku vērtības palielināšanos.
		N	1.5. Ietekme uz saistītajām nozarēm	Veiktās investīcijas	0	Saistītās nozares netiks ietekmētas	+	Rādītājs iekļauts multiplikatora efektā, kas veido 0,67 no IKP pieauguma	++	Rādītājs iekļauts multiplikatora efektā, kas veido 0,67 no IKP pieauguma	++	Rādītājs iekļauts multiplikatora efektā, kas veido 0,67 no IKP pieauguma
		N	1.6. Jaunu biznesu īpatsvars Vecrīgā	Ar uzņēmējdarbību saistīto telpu īpatsvars no kopējās apbūves	0	Jaunas komersantu iespējas netiks radītas	++	Tiks radīta iespēja jaunu komersantu ienākšanai projekta telpās	++	Tiks radīta iespēja jaunu komersantu ienākšanai projekta telpās	+	Tiks radīta neliela iespēja jaunu komersantu ienākšanai projekta telpās
	2. Rīgas pašvaldības ieņēmumu neto pieaugums	T	2.1. Iedzīvotāju ienākuma nodokļa (IIN) ieņēmumi projekta laikā	Radītās darba vietas projekta laikā	0	Esošajā līmenī	+	No LVL 31 268 līdz LVL 37 695	++	No LVL 143 944 līdz LVL 162 550	++	No LVL 179 626 līdz LVL 200 782
		N	2.2. Iedz. ienākuma nod. (IIN) ieņēmumi pēc projekta īstenošanas, gadā	Radītās darba vietas pēc projekta īstenošanas	0	Esošajā līmenī	+	vidēji LVL 13 118	++	vidēji LVL 47 413	+	vidēji LVL 9 888

Ietekmes novērtējuma komponente	Mērķis	Ietekme	Kritērijs	Faktors	Vērtējums	1. Esošā situācija "do nothing"	Vērtējums	2. Minimālais attīstības scenārijs	Vērtējums	3. Kompromisa attīstības scenārijs	Vērtējums	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Ekonomiskā komponente	2. Rīgas pašvaldības un valsts ieņēmumu neto pieaugums	N	2.3. Uzņēmuma ienākuma nodokļa (UIN) ieņēmumi projekta laikā	Latvijas lielāko būvniecības uzņēmumu vidējā rentabilitāte	O	Netiks ietekmēta	+	LVL 13 968	+	LVL 43 567	+	LVL 48 144
		T	2.4. Nekust. īpaš. nodokļa (NĪN) ieņēmumi, gadā	Īpašuma kadastrālā vērtība	O	Netiks ietekmēti	+	LVL 35 250	++	LVL 109 950	++	LVL 121 500
		N	2.5. Pašvaldības izdevumi tūristu apkalpošanā	Tūristu skaits	O	Netiks ietekmēts	O	Papildu izdevumi jaunu tūristu apkalpošanā nebūs nozīmīgi	O	Papildu izdevumi jaunu tūristu apkalpošanā nebūs nozīmīgi	O	Papildu izdevumi jaunu tūristu apkalpošanā nebūs nozīmīgi
		T	2.6. Pašvaldības izdevumi saistīti ar nepabeigtas būvniecības seku likvidēšanu	Attīstītāja maksāt-nespējas risks	O	Nav attiecināms	-	Potenciālie izdevumi saistīti ar nepabeigtas būvniecības seku likvidēšanu	-	Potenciālie izdevumi saistīti ar nepabeigtas būvniecības seku likvidēšanu	-	Potenciālie izdevumi saistīti ar nepabeigtas būvniecības seku likvidēšanu
		T	2.7. Pašvaldības izdevumu samazinājums garantētā minimālā ienākumu līmeņa nodrošināšanai	Pēc projekta radītās darba vietas	O	Nemainīsies	+	LVL 1 592	+	LVL 5 754	+	LVL 1 200
		N	2.8. Publiskais patēriņš	Veiktās investīcijas	O	Netiks ietekmēts	O	Atbilstoši pilsētas plānošanas dokumentiem, jaunas inženierkomunikācijas netiek plānotas	O	Atbilstoši pilsētas plānošanas dokumentiem, jaunas inženierkomunikācijas netiek plānotas	O	Atbilstoši pilsētas plānošanas dokumentiem, jaunas inženierkomunikācijas netiek plānotas
	3. Tūrisma aktivitātes veicināšana	T	3.1. Vidēji tūristu iztērētais naudas apmērs	Tūristu skaits	O	Esošajā līmenī	+	Tiks nodrošinātas pakalpojumu iespējas, kuras interesē tūristus	++	Nemot vērā, ka tiks nodrošinātas plašākas pakalpojumu iespējas, vidēji tūristu iztērētais naudas apmērs šajā scenārijā būs lielāks nekā pārējos divos	+	Tiks nodrošinātas pakalpojumu iespējas, kuras interesē tūristus
		N	3.2. Tūristu apmierinātības rādītājs	Sniegto pakalpojumu kvalitāte	O	Netiks būtiski ietekmēts	O	Nav identificēti faktori, kas ietekmētu tūristu apmierinātības rādītāju	O	Nav identificēti faktori, kas ietekmētu kopējo tūristu apmierinātības rādītāju	O	Nav identificēti faktori, kas ietekmētu kopējo tūristu apmierinātības rādītāju
		N	3.3. Tūristu skaits	Jaunas viesnīcas un apartamentu platības	O	Esošajā līmenī	+	Vasaras sezonā iespējams neliels tūristu skaita pieaugums, kas gan būtiski neietekmēs kopējo tūristu skaitu Vecrīgā, taču kultūras objekta apmeklētāju skaits var palielināt kopējo tūristu skaitu	+	Vasaras sezonā iespējams neliels tūristu skaita pieaugums, kas gan būtiski neietekmēs kopējo tūristu skaitu Vecrīgā, taču kultūras objekta apmeklētāju skaits var palielināt kopējo tūristu skaitu	+	Vasaras sezonā iespējams neliels tūristu skaita pieaugums, kas gan būtiski neietekmēs kopējo tūristu skaitu Vecrīgā, taču kultūras objekta apmeklētāju skaits var palielināt kopējo tūristu skaitu
		N	3.4. Vidējais tūristu Rīgā pavadīto dienu skaits	Apbūves izvēle	O	Nemainīsies	O	Nemainīsies, jo netiks nodrošinātas jaunas ilga laika pavadīšanas iespējas, ietverot kultūrvēsturisko augstas kvalitātes daudzveidību	+	Pieņemot plānotā kultūras objekta augsto kvalitāti un daudzveidīgumu, iespējama tūristu intereses palielināšanās, ar nosacījumu, ka netiek samazināts laiks citu Vecrīgas objektu apskatei	+	Pieņemot plānotā kultūras objekta augsto kvalitāti un daudzveidīgumu, iespējama tūristu intereses palielināšanās, ar nosacījumu, ka netiek samazināts laiks citu Vecrīgas objektu apskatei

Ietekmes novērtējuma komponente	Mērķis	Ietekme	Kritērijs	Faktors	Vērtējums	1. Esošā situācija "do nothing"	Vērtējums	2. Minimālais attīstības scenārijs	Vērtējums	3. Kompromisa attīstības scenārijs	Vērtējums	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Sabiedrības jeb sociālā komponente	4. Rīgas iedzīvotāju dzīves kvalitātes uzlabojums	N	4.1. Veselība un darba spējas	Esošā situācija	0	Netiks ietekmēta	+	Apbūves rezultātā tiks nodrošināta konkrēta telpa smēķētājiem un var tikt noteikti smēķēšanas ierobežojumi pārējā laukuma teritorijā.	+	Apbūves rezultātā tiks nodrošināta konkrēta telpa smēķētājiem un var tikt noteikti smēķēšanas ierobežojumi pārējā laukuma teritorijā.	+	Apbūves rezultātā tiks nodrošināta konkrēta telpa smēķētājiem un var tikt noteikti smēķēšanas ierobežojumi pārējā laukuma teritorijā.
		N	4.2. Drošības palielināšanās un noziedzības līmeņa samazināšanās	Esošā situācija	0	Netiks ietekmēta	0	Netiks ietekmēta	0	Netiks ietekmēta	0	Netiks ietekmēta
		T/N	4.3. Nodarbināto skaits projekta laikā	Veiktās investīcijas	0	Jaunas darba vietas netiks radītas	+	No 26 līdz 36	++	No 71 līdz 81	++	No 89 līdz 100
		T	4.4. Jaunu darba vietu skaits pēc projekta īstenošanas	Apbūves izvēle	0	Jaunas darba vietas netiks radītas	+	vidēji 13	++	vidēji 48	+	vidēji 10
	5. Rīgas iedzīvotāju un strādājošo atpūtas un izklaides iespēju pieaugums	T	5.1. Jaunas atpūtas un izklaides iespējas	Publiskās ārtelpas izmantošana	0	Jaunas atpūtas un izklaides iespējas netiks radītas	+	Tiks radītas jaunas atpūtas un kultūras iespējas	+	Kultūras objekts un restorāns sniegs jaunas atpūtas un izklaides iespējas	+	Kultūras objekts un restorāns sniegs jaunas atpūtas un izklaides iespējas
		T	5.2. Izglītības un kultūras pasākumu skaits	Apbūves izvēle	0	Jaunas iespējas izglītības un kultūras pasākumu organizēšanai netiks nodrošinātas	0	Jaunas iespējas izglītības un kultūras pasākumu organizēšanai netiks nodrošinātas	+	Pastāv iespēja, ka pazemē esošajās telpās var tikt organizēti izglītības un kultūras pasākumi	+	Pastāv iespēja, ka pazemē esošajās telpās var tikt organizēti izglītības un kultūras pasākumi
	6. Publiskās ārtelpas attīstīšana, labiekārtošana un saglabāšana	T	6.1. Esošās publiskās ārtelpas aizstāšana ar jauniem objektiem - objektu funkcionālā vērtība	Apbūves izvēle	0	Tiks atjaunota esoša publiskā tualete	+	Atpūtas zonu ierīkošana jaunizveidotajos objektos Rīgas iedzīvotājiem nelielā mērā sniegs plašākas, pilnvērtīgākas un kvalitatīvākas atpūtas un brīvā laika pavadīšanas iespējas	++	Atpūtas zonu ierīkošana jaunizveidotajos objektos Rīgas iedzīvotājiem lielā mērā sniegs plašākas, pilnvērtīgākas un kvalitatīvākas atpūtas un brīvā laika pavadīšanas iespējas	+	Atpūtas zonu ierīkošana jaunizveidotajos objektos Rīgas iedzīvotājiem nelielā mērā sniegs plašākas, pilnvērtīgākas un kvalitatīvākas atpūtas un brīvā laika pavadīšanas iespējas
		N	6.2. Publiskās ārtelpas īpatsvars	Apbūves izvēle	0	Paliks esošajā līmenī	-	Esošās publiskās ārtelpas apjoms samazināsies par 460 m ² , taču palielināsies privātā ārtelpa, kas ir laba alternatīva, kurā pašvaldības līdzekļu ir jāiegulda mazākā mērā	--	Esošās publiskās ārtelpas apjoms samazināsies par 1 585 m ² , taču palielināsies privātā ārtelpa, kas ir laba alternatīva, kurā pašvaldības līdzekļu ir jāiegulda mazākā mērā	--	Esošās publiskās ārtelpas apjoms samazināsies par 1 585 m ² , taču palielināsies privātā ārtelpa, kas ir laba alternatīva, kurā pašvaldības līdzekļu ir jāiegulda mazākā mērā
		T	6.3. Publiskās ārtelpas racionāla un efektīva izmantošana	Apbūves izvēle	0	Netiks ietekmēta	+	Publiskās ārtelpas labiekārtošana un pilnveidošana Rīgas iedzīvotāju interesēs lielā mērā veicinās socializēšanās iespējas un dažādām vecuma grupām nodrošina atpūtas iespēju daudzveidību	+	Publiskās ārtelpas labiekārtošana un pilnveidošana Rīgas iedzīvotāju interesēs lielā mērā veicinās socializēšanās iespējas un dažādām vecuma grupām nodrošina atpūtas iespēju daudzveidību	+	Publiskās ārtelpas labiekārtošana un pilnveidošana Rīgas iedzīvotāju interesēs lielā mērā veicinās socializēšanās iespējas un dažādām vecuma grupām nodrošina atpūtas iespēju daudzveidību

Ietekmes novērtējuma komponente	Mērķis	Ietekme	Kritērijs	Faktors	Vērtējums	1. Esošā situācija "do nothing"	Vērtējums	2. Minimālais attīstības scenārijs	Vērtējums	3. Kompromisa attīstības scenārijs	Vērtējums	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Pilsētvides komponente	7. Gaisa un vides kvalitāte	N	7.1. CO ₂ izmešu daudzums	Komercdarbības veids	0	Nemainīsies	-	Pastāv iespēja, ka nenozīmīgi palielināsies CO ₂ izmešu daudzums no projektā radīto telpu izmantošanas	-	Pastāv iespēja, ka nenozīmīgi palielināsies CO ₂ izmešu daudzums no projektā radīto telpu izmantošanas	-	Pastāv iespēja, ka nenozīmīgi palielināsies CO ₂ izmešu daudzums no projektā radīto telpu izmantošanas
		N	7.2. Atkritumu apsaimniekošana	Teritorijas piesārņojums	0	Nemainīsies	+	Apbūves rezultātā pie apbūves tiks nodrošināta konkrēta vieta konteineriem, kas samazinās atkritumu esamību tam neparedzētās vietās	+	Apbūves rezultātā pie apbūves tiks nodrošināta konkrēta vieta konteineriem, kas samazinās atkritumu esamību tam neparedzētās vietās	+	Apbūves rezultātā pie apbūves tiks nodrošināta konkrēta vieta konteineriem, kas samazinās atkritumu esamību tam neparedzētās vietās
	8. Trokšņu līmeņa samazinājums	N	8.1. Trokšņu līmenis	Decibelu apmērs	0	Trokšņu līmenis nemainīsies	0	Pastāv liela varbūtība, ka trokšņu līmeņa pieaugums būs neliels un nepārsniegs dienā 50 un naktī 40 pieļaujamos decibelus, un ir iespējams pielietot mūsdienu būvniecības prettrokšņu elementus, kas samazina trokšņu līmeņa pieaugumu	0	Pastāv liela varbūtība, ka trokšņu līmeņa pieaugums būs neliels un nepārsniegs dienā 50 un naktī 40 pieļaujamos decibelus, un ir iespējams pielietot mūsdienu būvniecības prettrokšņu elementus, kas samazina trokšņu līmeņa pieaugumu	0	Pastāv liela varbūtība, ka trokšņu līmeņa pieaugums būs neliels un nepārsniegs dienā 50 un naktī 40 pieļaujamos decibelus, un ir iespējams pielietot mūsdienu būvniecības prettrokšņu elementus, kas samazina trokšņu līmeņa pieaugumu
	9. Drošības līmeņa uzlabojums	N	9.1. Drošības līmenis	Apbūves izvēle	0	Nemainīsies	0	Tā kā šobrīd drošības līmenis Līvu laukuma teritorijā ir augsts, objektu būvniecība būtiski neietekmēs tā izmaiņas. Būves apgaismojumam var radīt nelielu kopējā apgaismojuma un līdz ar to drošības pieaugumu	0	Tā kā šobrīd drošības līmenis Līvu laukuma teritorijā ir augsts, objektu būvniecība būtiski neietekmēs tā izmaiņas. Komerclatību skatlogu apgaismojumus var radīt nelielu kopējā apgaismojuma un līdz ar to drošības pieaugumu	0	Tā kā šobrīd drošības līmenis Līvu laukuma teritorijā ir augsts, objektu būvniecība būtiski neietekmēs tā izmaiņas. Komerclatību skatlogu apgaismojumus var radīt nelielu kopējā apgaismojuma un līdz ar to drošības pieaugumu
	10. Objekta sociālais devums pilsētvides attīstībai	N	10.1. Objekta sociālā vērtība	Apbūves izvēle	0	Nemainīsies	+	Nelielā mērā pieaugums	++	Būtiski palielināsies, jo tiks aktivizēta konkrēta Vecrīgas daļa	++	Būtiski palielināsies, jo tiks aktivizēta konkrēta Vecrīgas daļa
	11. Ainavas kvalitātes uzlabošana	N	11.1. Ainaviskā vērtība	Apbūves izvēle	0	Netiks ietekmēts	+	Nosedzot ainavā aktīvi darbojošos pretuguns mūrus, tās kvalitāte ievērojami tiks uzlabota. Ainava vairāk tiks tuvināta tās aizsargājamam raksturam, kas paaugstinās tās vērtību	++	Aizstājot kara laikā zudušo būvsubstanci vēsturiskajās sarkanajās līnijās, laukums iegūs loģisku telpisko ietvaru, ainava vairāk tiks tuvināta tās aizsargājamam raksturam, kas ievērojami paaugstinās tās vērtību.	++	Aizstājot kara laikā zudušo būvsubstanci vēsturiskajās sarkanajās līnijās, laukums iegūs loģisku telpisko ietvaru, ainava vairāk tiks tuvināta tās aizsargājamam raksturam, kas ievērojami paaugstinās tās vērtību.

Ietekmes novērtējuma komponente	Mērķis	Ietekme	Kritērijs	Faktors	Vērtējums	1. Esošā situācija "do nothing"	Vērtējums	2. Minimālais attīstības scenārijs	Vērtējums	3. Kompromisa attīstības scenārijs	Vērtējums	4. Maksimālais attīstības scenārijs
Pilsētvides komponente	12. Kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšana	T	12.1. Objektu iekļaušanās Vecrīgas vēsturiskajā funkcionālajā struktūrā	Apbūves izvēle	0	Netiks ietekmēta	+	Esošās gājēju plūsmas tiks pilnībā saglabātas. Daudzveidosies funkcionālā izmantošana.	++	Esošās gājēju plūsmas tiks pilnībā saglabātas. Daudzveidosies funkcionālā izmantošana. Iespējams nostiprināt laukumam pieguļošās apbūves kultūras funkciju, papildinot to ar muzeju vai izstāžu telpām	++	Esošās gājēju plūsmas tiks pilnībā saglabātas. Daudzveidosies funkcionālā izmantošana. Iespējams nostiprināt laukumam pieguļošās apbūves kultūras funkciju, papildinot to ar muzeju vai izstāžu telpām
		T	12.2. Objektu iekļaušanās Vecrīgas vēsturiskajā telpiskajā struktūrā	Apbūves izvēle	0	Jauni objekti netiks radīti	+	Papildinot apbūvi tikai pretuguns mūru nosegšanai, apbūves telpiskā struktūra tiks nedaudz uzlabota.	++	Papildinot apbūvi pēc perimetālās apbūves principa, apbūve tiks tuvināta Vecrīgas vēsturiskās telpiskās struktūras prasībām, vienlaicīgi respektējot un nostiprinot Līvu laukuma statusu kā vēsturisku	++	Papildinot apbūvi pēc perimetālās apbūves principa, apbūve tiks tuvināta Vecrīgas vēsturiskās telpiskās struktūras prasībām, vienlaicīgi respektējot un nostiprinot Līvu laukuma statusu kā vēsturisku
		T	12.3. Arhitektoniskā kvalitāte - kultūrvēsturiskā mantojuma un mūsdienīgu arhitektūras un dizaina līdzāspastāvēšana	Apbūves arhitektoniskā risinājuma izvēle	0	Nav plānotas būtiskas izmaiņas	+	Tiks nodrošināta radoša sacensība konkurētspējīgu risinājumu iegūšanai, kas nodrošinās pozitīvu rezultātu. Ārzemju un arī vietējā prakse apliecina tādu iespējamību	+	Tiks nodrošināta radoša sacensība konkurētspējīgu risinājumu iegūšanai, kas nodrošinās pozitīvu rezultātu. Ārzemju un arī vietējā prakse apliecina tādu iespējamību	+	Tiks nodrošināta radoša sacensība konkurētspējīgu risinājumu iegūšanai, kas nodrošinās pozitīvu rezultātu. Ārzemju un arī vietējā prakse apliecina tādu iespējamību
		N	12.4. Publiskās ārtelpas vērtība	Apbūves izvēle	0	Nemainīsies	+	Lai gan publiskā ārtelpa kvantitatīvi nedaudz samazināsies, toties tā tiks racionālāk izmantota un iegūs lielāku telpisko un funkcionālo daudzveidību, kas palielinās tās kopējo vērtību	+	Lai gan publiskā ārtelpa kvantitatīvi samazināsies, toties tā tiks racionālāk izmantota un iegūs lielāku telpisko un funkcionālo daudzveidību, kas palielinās tās kopējo vērtību	+	Lai gan publiskā ārtelpa kvantitatīvi samazināsies, toties tā tiks racionālāk izmantota un iegūs lielāku telpisko un funkcionālo daudzveidību, kas palielinās tās kopējo vērtību
		N	12.5. Jaunu telpu, kas saistītas ar kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu, skaits	Apbūves izvēle	0	Jaunas telpas netiks radītas	0	Jaunas telpas saistītas ar kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu netiks radītas	+	Pastāv iespēja, ka pazemē esošajās telpās tiks attīstīts kultūras objekts, kas daļēji vai pilnībā tiks izmantots kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai un popularizēšanai	+	Pastāv iespēja, ka pazemē esošajās telpās tiks attīstīts kultūras objekts, kas daļēji vai pilnībā tiks izmantots kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai un popularizēšanai