

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014.- 2018.gadam

APSTIPRINĀTS
ar Rīgas domes

22 -05- 2012. lēmumu Nr. 4738

RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA
ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA
2014.- 2018. GADAM

Rīgā, 2012

Saturs

1.	IEVADS	3
2.	DZĪVOKĻU RINDAS PIEPRASĪJUMA ANALĪZE	4
2.1.	ESOŠĀS DZĪVOKĻU RINDAS LIELUMS UN TĀ IZMAIŅAS	4
2.2.	SOCIĀLO FAKTORU PROGNOZE UN IETEKME UZ DZĪVOKĻU RINDAS IZMAIŅĀM	10
2.3.	DZĪVOKĻU PIEPRASĪJUMA PROGNOZE	11
2.4.	PIEŠKIRTO UN PIEPRASĪTO DZĪVOKĻU PROPORCIJA	16
3.	IZPĒTE PAR PROGNOZĒJAMAJĀM DZĪVOJAMO MĀJU CELTNIECĪBAS IZMAKSĀM	18
3.1.	PAŠVALDĪBAS DZĪVOKĻU CELTNIECĪBAS „STANDARTS”	18
3.2.	LĪDZŠINĒJĀS CELTNIECĪBAS IZMAKSAS	18
3.3.	PROGNOZĒJAMĀS CELTNIECĪBAS CENU IZMAIŅAS LATVIJĀ	19
4.	MĀJOKĻU CELTNIECĪBAS IESPĒJU NOVĒRTĒJUMS	21
4.1.	LIELVĀRDES UN DZELZAVAS IELAS TERITORIJAS	22
4.2.	DUNTES IELAS TERITORIJAS	30
4.3.	VANGAŽU IELAS TERITORIJA	37
4.4.	SKANSTES IELAS TERITORIJA	43
4.5.	J.ČAKSTES GATVES TERITORIJA	49
4.6.	ANDREJA SAHAROVA IELAS TERITORIJA	56
4.7.	APBŪVES IESPĒJU KOPSAVILKUMS	62
5.	DAŽĀDU FINANSĒŠANAS MODEĻU ANALĪZE	65
6.	RĪCĪBAS PLĀNS	69
6.1.	RĪCĪBAS PLĀNA KOPSAVILKUMS	70

1. Ievads

SIA „Rīgas Pilsētībūvnieks” (turpmāk tekstā – RPB) ir Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība, kas tika izveidota, lai attīstītu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, sociālo dzīvojamo māju, skolu, bērnudārzu un citu izglītības un sporta objektu renovāciju, rekonstrukciju un celtniecību.

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma ir izstrādāta ar mērķi nodrošināt RPB pamatkapitālā ieguldīto brīvo un piekrītošo zemes gabalu lietderīgu un finansiāli izdevīgu izmantošanu pieprasījuma pēc pašvaldības un sociālajiem dzīvokļiem apmierināšanai.

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma balstīta uz esošo dzīvokļu pieprasījuma analīzi un prognozi, iespējamo RPB pieejamo zemes gabalu apbūvi un būvniecības tirgus analīzi.

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas izstrādātājs, saskaņā ar Līgumu Nr. 1-18/2011-133, ir SIA „Baltijas Konsultācijas”.

2. Dzīvokļu rindas pieprasījuma analīze

Personas, kuras ir tiesīgas saņemt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, kā arī kārtību, kādā tiek sniegta palīdzība Rīgas iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā, nosaka 2010.gada 15.jūnija Rīgas domes saistošie noteikumi Nr.80 „Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Personas, kurām pienākas palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā un kuras ir tiesīgas to saņemt, reģistrē Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldē, kura veido uzskaiti vairākos reģistros.

2.1. Esošās dzīvokļu rindas lielums un tā izmaiņas

Visā savā līdzšinējā darbības laikā, t.i. laikā no 2002.- 2012.gadam, RPB ir papildinājis Rīgas pašvaldības dzīvojamo fondu ar 4510 labiekārtotiem dzīvokļiem.

Kā pēdējais no realizētajiem projektiem jāmin Rīgas domes 12.11.2010. lēmuma Nr.2244 (prot. Nr.44, 4.§) „Par dzīvojamo māju Rīgā, Valdeķu ielā 58B, iegādi Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai” izpilde. Pamatojoties uz šo lēmumu, RPB ir iegādājies divas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar 220 dzīvokļiem Rīgā, Valdeķu ielā 58B.

2011.gada decembrī ir uzsākta divu jaunu projektu realizācija, kurus paredzēts pabeigt 2013.gadā. Saskaņā ar Rīgas domes 13.12.2011. lēmumu Nr.3957 (prot. Nr.72, 25.§) „Par sociālo dzīvojamo māju ar sociālajiem dzīvokļiem, veselības centru un sociālā dienesta telpām Rīgā, Imantas 8.līnijā 1A projektēšanu, būvniecību un iegādi Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai” RPB ir uzsācis nepieciešamās darbības, lai nodrošinātu 3 sociālo dzīvojamo māju ar 290 sociālajiem dzīvokļiem, veselības centru un sociālā dienesta telpām projektēšanu, būvniecību un nodošanu ekspluatācijā 22 mēnešu laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas.

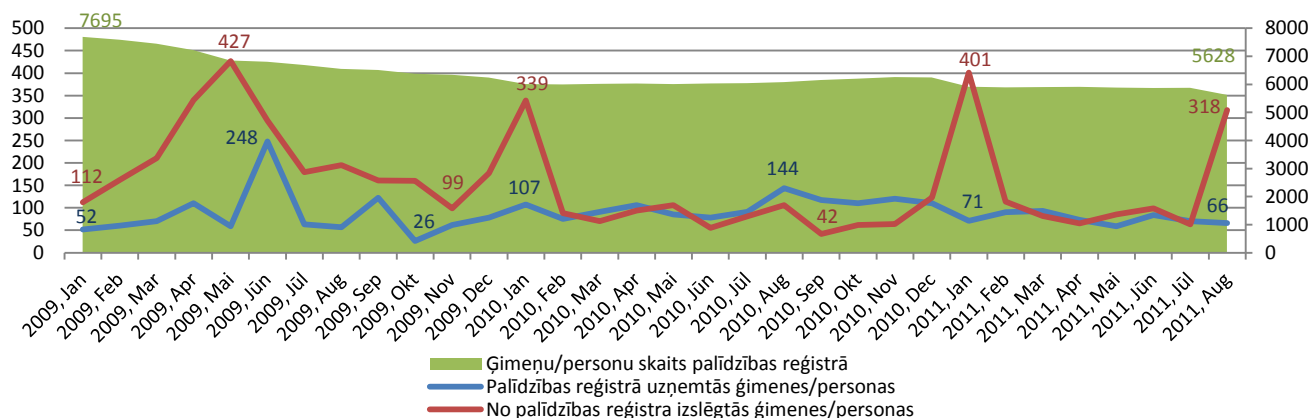
Izvērtējot Rīgas pilsētas pašvaldības sociālo mājokļu projektu finansēšanas variantus, tiks ņemta vērā Valsts budžetā 2012.gadam paredzētā iespēja pašvaldībām saņemt aizņēmumus sociālo programmu investīciju projektu īstenošanai.

Saskaņā ar Rīgas domes 13.12.2011. lēmumu Nr. 3958 (prot. Nr.72, 26.§) „Par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Rīgā Gobas ielā, Gaigalas ielā projektēšanu, būvniecību un iegādi Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai” RPB ir uzsācis nepieciešamās darbības, lai nodrošinātu 4 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ar 296 dzīvokļiem projektēšanu, būvniecību un nodošanu ekspluatācijā 24 mēnešu laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas.

Uz 2009.gada janvāri ģimeņu/personu skaits, kuras ir tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājumā un, kuras ir iekļautas palīdzības reģistrā, bija 7 695. Laika periodā no 2009.gada janvāra

līdz 2011.gada augustam vidēji vienā mēnesī palīdzības reģistrā tikušas uzņemtas 89 ģimenes/personas, bet no reģistra izslēgtas vidēji 155 ģimenes/personas, kas nozīmē, ka ģimeņu/personu skaits palīdzības reģistrā pēdējo gadu laikā ir samazinājies par nedaudz vairāk kā 2000 ģimenēm/personām, sasniedzot 5 628 ģimenes 2011.gada augustā. RPB pēdējo divu gadu un 8 mēnešu laikā palīdzības reģistros reģistrētajām ģimenēm/personām ir nodevis vidēji 1 000 dzīvokļus gadā.

Attēls Nr. 1. Palīdzības reģistrā uzņemtās, izslēgtās un esošās ģimenes/personas, 2009.gada janvāris – 2011.gada augusts¹



Laika periodā no 2009.gada janvāra līdz 2011.gada augustam kopumā nedaudz vairāk kā puse no palīdzības reģistra izslēgtajām ģimenēm/personām no reģistra izslēgtas tādēļ, ka tām tikuši izīrēti dzīvokļi. Savukārt otra daļa ģimeņu/personu no reģistra izslēgtas citu iemeslu dēļ (piemēram, tās saņēmušas kompensāciju, tām ir zudis tiesiskais pamats palīdzības dzīvokļu jautājumos saņemšanai, reģistrētā persona mirusi u.c.). No palīdzības reģistra izslēgto ģimeņu/personu skaitam ir tendence ļoti strauji palielināties laika periodos, kad Rīgas pašvaldība ir nodevusi ekspluatācijā jaunas dzīvojamās, tajā skaitā sociālās, mājas.

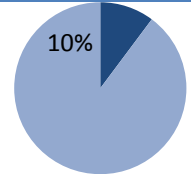
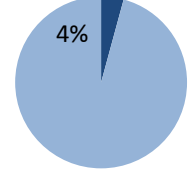
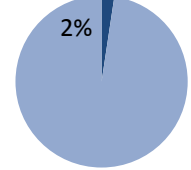
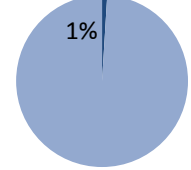
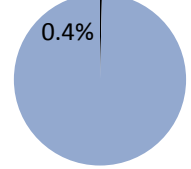
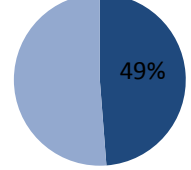
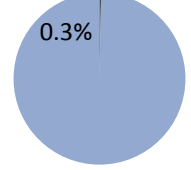
Tabulā Nr.1. iespējams aplūkot informāciju par visiem Dzīvokļu pārvaldes uzturētajiem reģistriem.

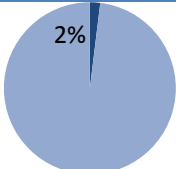
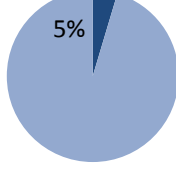
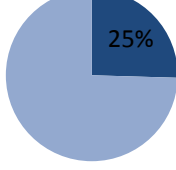
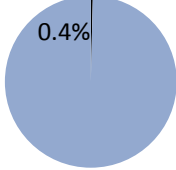
Tabula Nr. 1. Palīdzības reģistri dzīvokļu jautājumu risināšanā²

Reģistrs	Reģistra apraksts	Reģistrēto personu skaits uz 31.08.2011.
1.reģistrs	<ul style="list-style-type: none"> - Denacionalizētās mājas īrnieki (ienākumi vienam <250 Ls, ģimenēm uz vienu cilvēku <200 Ls) - Maznodrošināti pensionāri, invalīdi, ģimenes ar nepilngadīgiem bērniem; - Politiski represētas personas; - Personas, kas devušas sevišķu ieguldījumu Latvijas valsts vai Rīgas labā un ir denacionalizēto māju īrnieki. 	<p>0.4%</p> <p>Reģistrētas 23 no 5 628 personām</p>

¹ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

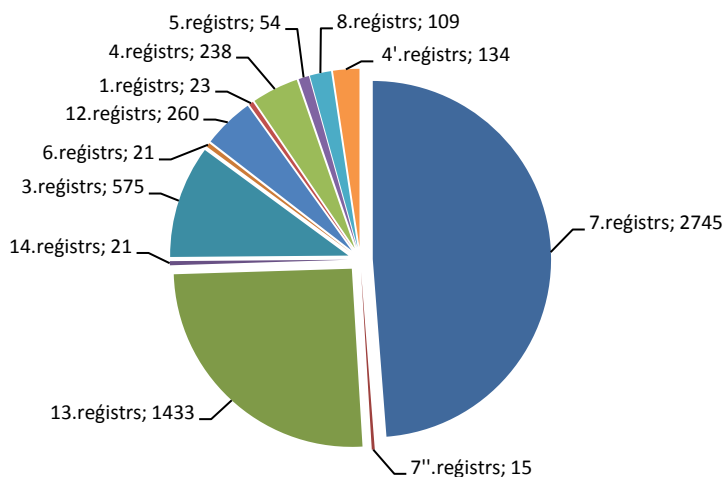
² Izmantojot Rīgas domes saistošos noteikumus Nr.80 "Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā" un Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

<p>3.reģistrs</p>	<p>Dzīvojamās telpas izīrēšanai reģistrētie bērni bāreņi un bērni, kuri palikuši bez vecāku gādības.</p>	 <p>10%</p> <p>Reģistrētas 575 no 5 628 personām</p>
<p>4.reģistrs</p>	<p>Denacionalizēto māju īrnieki - personas ar noteiktiem ienākumiem, kas reģistrētas dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta saņemšanai.</p>	 <p>4%</p> <p>Reģistrētas 238 no 5 628 personām</p>
<p>4¹.reģistrs</p>	<p>Denacionalizēto māju īrnieki - personas ar noteiktiem ienākumiem, kas reģistrētas dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta saņemšanai un papildus ir iesniegušas notariāli apliecinātu priekšlikumu par izvēlēto pirkuma, īres vai nomas objektu.</p>	 <p>2%</p> <p>Reģistrētas 134 no 5 628 personām</p>
<p>5.reģistrs</p>	<p>Dzīvojamās telpas izīrēšanai reģistrētās personas, kuras pēc soda izciešanas atbrīvotas no ieslodzījuma vietām.</p>	 <p>1%</p> <p>Reģistrētas 54 no 5 628 personām</p>
<p>6.reģistrs</p>	<p>Dzīvojamās telpas izīrēšanai reģistrētās daudzbērnu ģimenes vai ģimenes, kuras audzina bērnu invalīdu un īrē vienistabas dzīvokli vai vienu istabu, vai tādas dzīvojamās telpas, ka vienā istabā jādzīvo personām, kuras vecākas par deviņiem gadiem vai personām kopā ar bērnu invalīdu (izņemot laulātos).</p>	 <p>0.4%</p> <p>Reģistrēta 21 no 5 628 personām</p>
<p>7.reģistrs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Repatrianti; - Maznodrošinātas politiski represētas personas un politiski represētas personas, kuras ir denacionalizēto māju īrnieki; - Personas ar noteiktiem ienākumiem, kuras ir denacionalizēto māju īrnieki; - Maznodrošinātas personas, kas devušas sevišķu ieguldījumu Latvijas valsts vai Rīgas labā; - Personas, kas devušas sevišķu ieguldījumu Latvijas valsts vai Rīgas labā un ir denacionalizētās mājas īrnieki. 	 <p>49%</p> <p>Reģistrētas 2 745 no 5 628 personām</p>
<p>7².reģistrs</p>	<p>Ar sākotnējo reģistrācijas datumu no 7. reģistra pārreģistrētos denacionalizēto māju īrniekus, kuru ienākumi pārsniedz personu reģistrācijai 7.reģistrā noteiktos ienākumus, ja šīs personas līdz reģistrācijai 7.reģistrā bija reģistrētas 12.reģistrā.</p>	 <p>0.3%</p> <p>Reģistrētas 15 no 5 628 personām</p>

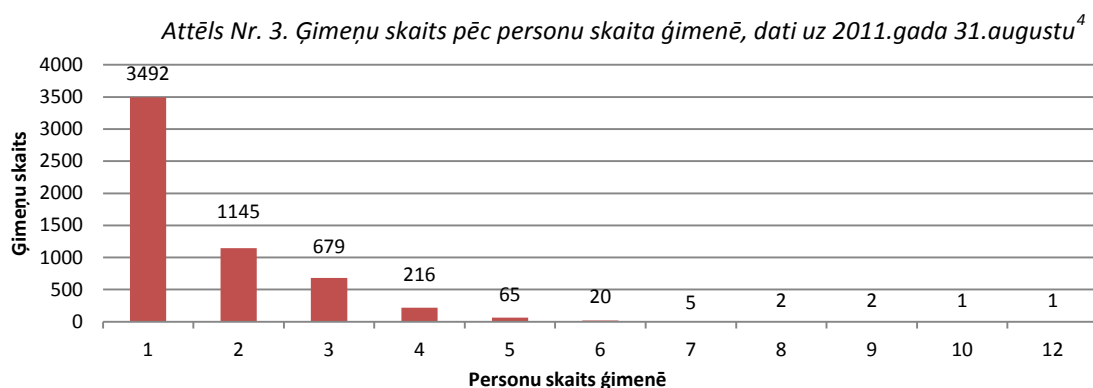
8.reģistrs	<p>- Personas ar noteiktiem ienākumiem un politiski represētās personas, kuras ir denacionalizēto māju īrnieki, ar kuriem tiek izbeigts iepriekšējais īres līgums;</p> <p>- Personas, kuras īrē dzīvojamo telpu pašvaldības mājā, ja Rīgas dome vai Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisija sastādījusi aktu vai pieņēmusi lēmumu par iedzīvotāju izvietojumu.</p>	 <p>Reģistrētas 109 no 5 628 personām</p>
9.reģistrs	<p>Tiek reģistrēti denacionalizēto māju īpašnieki (viņu mantinieki), kuri iesnieguši iesniegumus par vēlmi aizņemt dzīvokli savos namīpašumos.</p>	<p>Šajā reģistrā nav reģistrētu personu</p>
10.reģistrs	<p>Tiek reģistrētas personas, kuru personiskajā īpašumā bijusi māja nojaukta sakarā ar zemesgabala atsavināšanu valsts vai sabiedrības vajadzībām un kā kompensācija par atsavināto īpašumu piešķirts dzīvoklis, kas atradās mājā, kura denacionalizēta vai atdota bijušajiem īpašniekiem, vai mājā, par kuras atdošanu ir iesniegts pieprasījums, un šīm personām ir tiesības bez atlīdzības saņemt īpašumā dzīvokli.</p>	<p>Šajā reģistrā nav reģistrētu personu</p>
11.reģistrs	<p>Tiek reģistrētas personas - zemesgabalu īpašnieki, uz kuru zemes uzcelta daudzdzīvokļu māja un kuriem ir tiesības pēc savas izvēles privatizēt šajā mājā vienu privatizācijai publiski piedāvātu neizīrētu dzīvokli.</p>	<p>Šajā reģistrā nav reģistrētu personu</p>
12.reģistrs	<p>Tiek reģistrētas personas - pašvaldības dzīvojamās telpas izīrēšanai vispārējā kārtībā - līdz 2010.gada 20.jūlijam reģistrētās personas. Reģistrs tiek likvidēts.</p>	 <p>Reģistrētas 260 no 5 628 personām</p>
13.reģistrs	<p>Tiek reģistrētas personas sociālā dzīvokļa vai sociālās dzīvojamās telpas īrēšanai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pensijas vecumu sasniegušas politiski represētās personas (ja pēdējos 5 gadus dzīvojuši Rīgā); - Maznodrošinātas personas; - Atsevišķi dzīvojošas pensijas vecumu sasniegušas vai par 1. vai 2.grupas invalīdiem atzītas personas (bez nekustamā īpašuma); - Par 1. vai 2.grupas invalīdiem atzītas personas un ģimenes, kas audzina bērnu invalīdu, kuram nepieciešams servisa dzīvoklis, un personas vai ģimenes locekļu īpašumā esošo dzīvojamo telpu nevar pielāgot lietošanai riteņkrēslā. 	 <p>Reģistrētas 1 433 no 5 628 personām</p>
14.reģistrs	<p>Tiek reģistrētas personas, kuras vēlas Rīgas domes īpašumā vai valdījumā esošo īrēto dzīvojamo telpu apmainīt pret citu īrējamu dzīvojamo telpu.</p>	 <p>Reģistrēta 21 no 5 628 personām</p>

Uz 2011.gada 31.augustu palīdzības reģistrā atradās 5 628 ģimenes/personas, kuras bija reģistrētas kopumā 12 apakšreģistros. Visvairāk jeb gandrīz puse ģimeņu/personu bija reģistrētas 7.reģistrā, 25% ģimeņu/personu bija reģistrētas 13.reģistrā, atlikušie 25% pārejos palīdzības reģistros.

Attēls Nr. 2. Ģimeņu/personu skaits sadalījumā pa palīdzības reģistriem, dati uz 2011.gada 31.augustu³



Attēlā Nr.4. aplūkojams palīdzības reģistros reģistrēto ģimeņu skaits pēc personu skaita ģimenē uz 2011.gada 31.augustu.

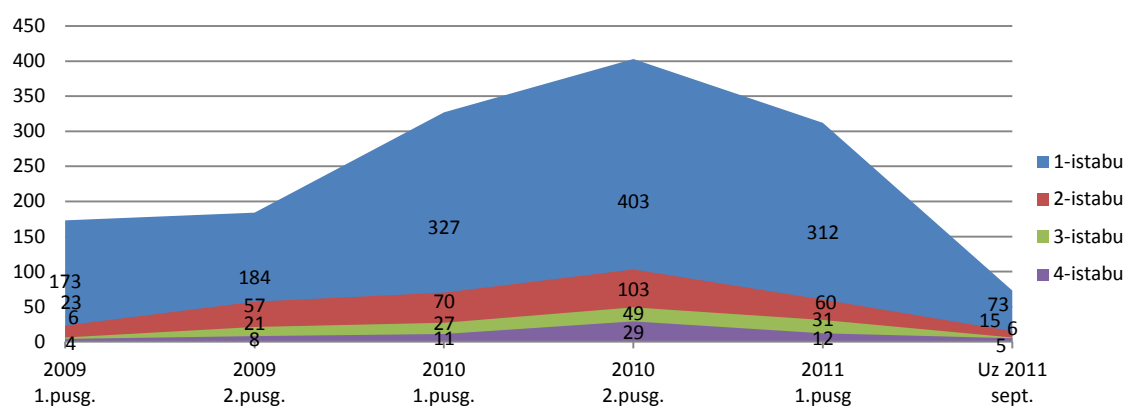


Attēlā Nr.5. aplūkojams kopējais 3.,6.,7.,7². un 8.reģistrā reģistrēto personu pieprasījums pēc dažāda izmēra dzīvokļiem no 2009.gada līdz 2011.gada septembrim dalījumā pa pusgadiem. No grafika secināms, ka vislielākais pieprasījums pēc dzīvokļiem ir bijis 2010.gada 2.pusgadā, bet ievērojami mazāks tas bijis 2009.gadā. Vislielākais pieprasījums pēdējo 2 gadu un 8 mēnešu laikā ir bijis pēc vienistabas dzīvokļiem, bet pēc divu, trīs un četrstabu dzīvokļiem pieprasījums ir bijis ievērojami mazāks.

³ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

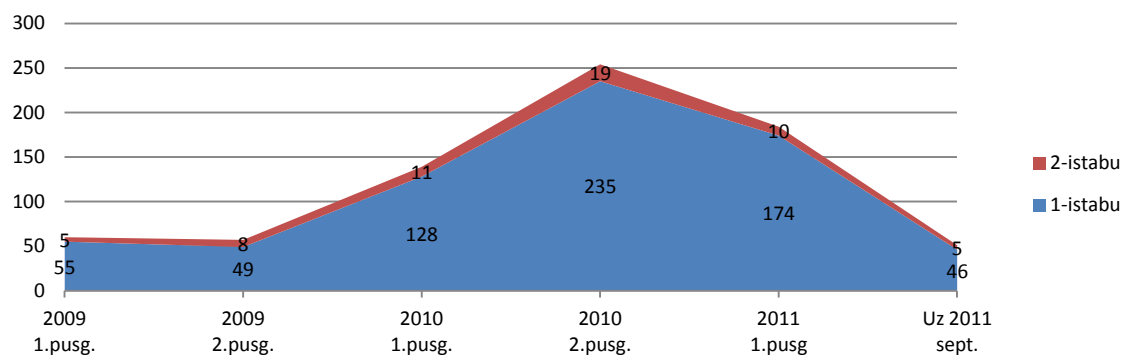
⁴ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

Attēls Nr. 4. Kopējais dzīvokļu pieprasījums pēc istabu skaita, 2009. – 2011.gada septembris⁵



Attēlā Nr.6. aplūkojams kopējais sociālo dzīvokļu jeb 13.reģistrā reģistrēto personu pieprasījums pēc vienistabas un divistabu dzīvokļiem no 2009.gada līdz 2011.gada septembrim dalījumā pa pusgadiem. No grafika secināms, ka pieprasījums pēc sociālajiem dzīvokļiem viszemākais bijis 2009.gadā, bet 2010.gada 2.pusgadā tas pieaudzis nedaudz vairāk kā piecas reizes. Vislielākais pieprasījums pēdējo 2 gadu un 8 mēnešu laikā ir bijis pēc vienistabas sociālajiem dzīvokļiem.

Attēls Nr. 5. Kopējais sociālo dzīvokļu pieprasījums pēc istabu skaita, 2009. – 2011.gada septembris⁶

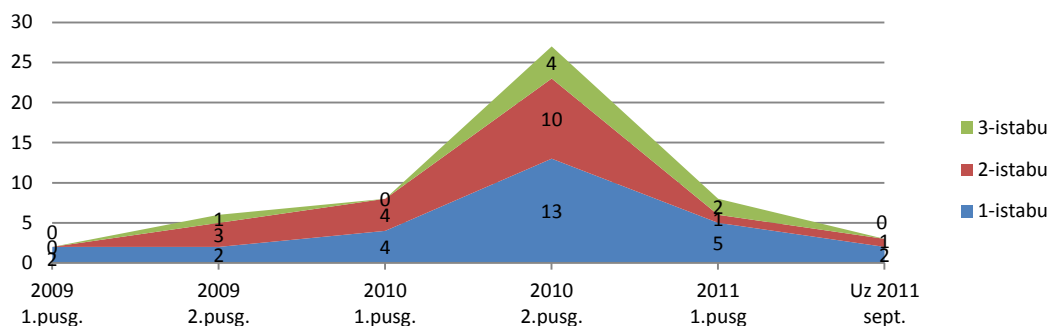


Attēlā Nr.7. aplūkojams kopējais servisa dzīvokļu pieprasījums pēc dažāda izmēra dzīvokļiem no 2009.gada līdz 2011.gada septembrim dalījumā pa pusgadiem. No grafika secināms, ka vislielākais servisa dzīvokļu pieprasījums bijis 2010.gada 2.pusgadā, bet mazākais - 2009.gadā un 2011.gada 1.pusgadā. Vislielākais pieprasījums pēdējo 2 gadu un 8 mēnešu laikā ir bijis pēc vienistabas un divistabu servisa dzīvokļiem.

⁵ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

⁶ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

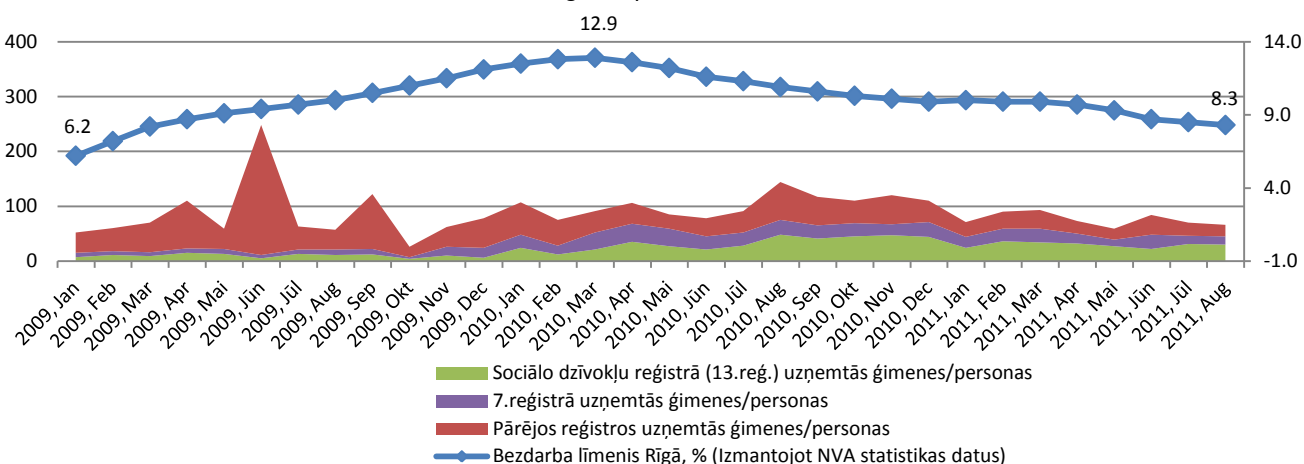
Attēls Nr. 6. Kopējais servisa dzīvokļu pieprasījums pēc istabu skaita, 2009. – 2011.gada septembris ⁷



2.2. Sociālo faktoru prognoze un ietekme uz dzīvokļu rindas izmaiņām

Aplūkojot attēlu Nr.8., var secināt, ka viens no sociālajiem faktoriem - bezdarba līmenis Rīgā, laika periodā no 2009.gada janvāra līdz 2011.gada augustam, ar dažu mēnešu nobīdi laikā, ir nelielā mērā ietekmējis palīdzības reģistros kopā uzņemto ģimeņu/personu skaitu. Atsevišķi aplūkojot datus par sociālo dzīvokļu jeb 13.reģistru un 7.reģistru, kurš ir vislielākais reģistrs, iespējams novērot to, ka ar aptuveni viena gada nobīdi, kad 2009.gada sākumā strauji sāka pieaugt bezdarba līmenis Rīgā, tik pat strauji ir sācis pieaugt sociālo dzīvokļu reģistrā uzņemto ģimeņu/personu skaits. Saglabājoties augstajam bezdarba līmenim uzņemto ģimeņu/personu skaits gan 13.reģistrā, gan 7.reģistrā nav būtiski samazinājies. Taču ņemot vērā, ka, sākot ar 2010.gada marta mēnesi, bezdarba līmenis Rīgā ir sācis pakāpeniski kristies, iespējams prognozēt, ka 13. un 7.reģistrā no jauna uzņemto ģimeņu/personu skaits ar vairāku (8 - 12) mēnešu nobīdi laikā varētu pakāpeniski samazināties.

Attēls Nr. 7.Palīdzības reģistros uzņemtās ģimenes/personas un bezdarba līmenis Rīgā, 2009.gada janvāris – 2011.gada augusts, procentos⁸

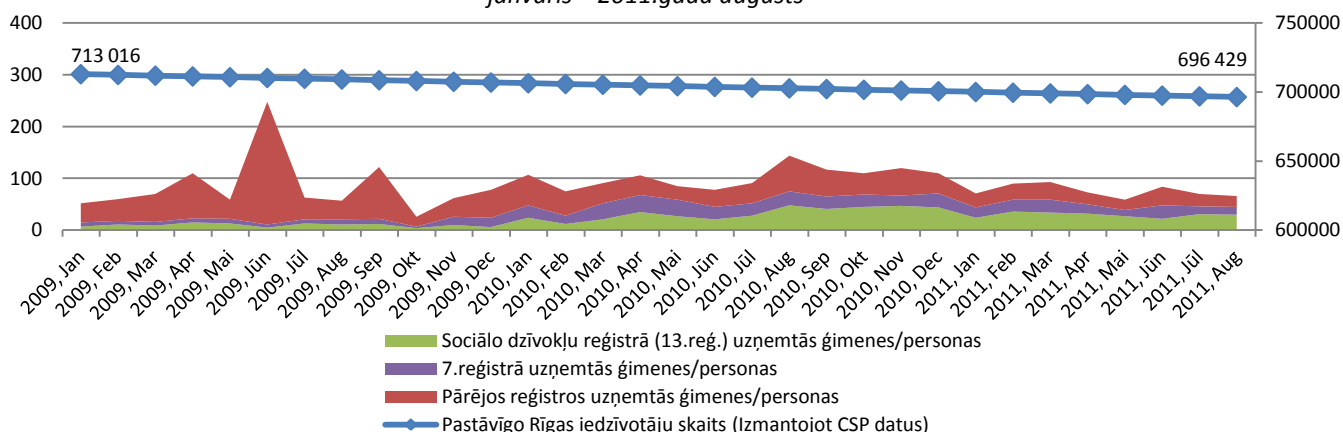


⁷ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

⁸ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes un NVA statistikas datus

Rīgas pastāvīgo iedzīvotāju skaits no 2009. līdz 2011.gadam ir samazinājies kopumā par aptuveni 18 500 iedzīvotājiem (skat. attēlu Nr.9.), taču šis faktors pagaidām nav atstājis būtisku ietekmi ne uz kopējo palīdzības reģistros uzņemto ģimeņu/personu skaitu, ne sociālo dzīvokļu un 7.reģistrā uzņemto ģimeņu/personu skaitu. Pieņemot, ka Rīgas pastāvīgo iedzīvotāju skaits tuvāko gadu laikā turpina kristies, bet citi sociālie faktori, piemēram, bezdarba līmenis, ienākumu līmenis u.c., pakāpeniski uzlabosies, iespējams prognozēt, ka sociālo dzīvokļu jeb 13. un 7.reģistrā no jauna uzņemto ģimeņu/personu skaits varētu pakāpeniski samazināties.

Attēls Nr. 8. Palīdzības reģistrā uzņemtās ģimenes/personas un pastāvīgo Rīgas iedzīvotāju skaita izmaiņas, 2009.gada janvāris – 2011.gada augusts⁹



2.3. Dzīvokļu pieprasījuma prognoze

Pieprasījums pēc dzīvokļiem ar ērtībām

Saskaņā ar Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr.80. Rīgas dome piešķir dzīvokļus gan ar, gan bez ērtībām. Taču, tā kā RPB būvē tikai dzīvokļus ar ērtībām, šajā programmā veikta dzīvokļu pieprasījuma prognoze tikai par dzīvokļiem ar ērtībām.

Veidojot prognozi par dzīvokļiem ar ērtībām izdarīti šādi pieņēmumi:

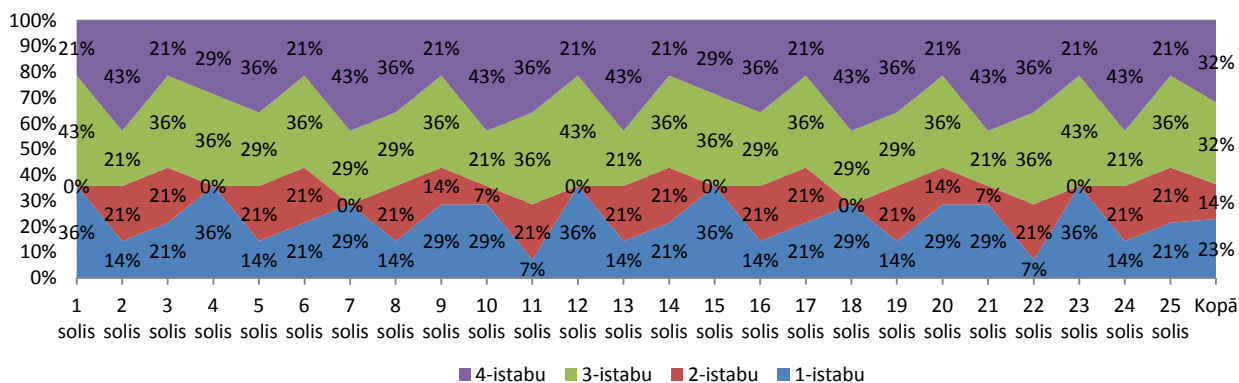
- Apkopots tikai 3., 6., 7., 7². un 8.reģistros reģistrētais pieprasījums, jo tikai tajos reģistrētās ģimenes/personas ir tiesīgas saņemt dzīvokļus ar ērtībām;
- Atbilstoši Rīgas domes Dzīvokļu pārvaldes sniegtajiem datiem dzīvokļu ar ērtībām proporcija 3.reģistrā ir 78%, bet 8.reģistrā – 82%, 6., 7., 7² reģistros - 100%;
- Dzīvokļi dažādos reģistros reģistrētajām ģimenēm/personām tiek piešķirti saskaņā ar Rīgas domes saistošajos noteikumos Nr.80. noteiktajām proporcijām;
- 6., 7². un 8.reģistrā personas turpinās reģistrēties ar tādu pašu ātrumu un dažāda izmēra dzīvokļu pieprasījuma proporcija saglabāsies tāda pati kā 2009. un 2010.gadā.

⁹ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes un CSP datus

Ņemot vērā, ka 3.reģistrā tiek reģistrēti tikai bērni, bāreņi un bērni, kuri palikuši bez vecāku gādības, tiem tiek piešķirti tikai 1-istabu dzīvokļi.

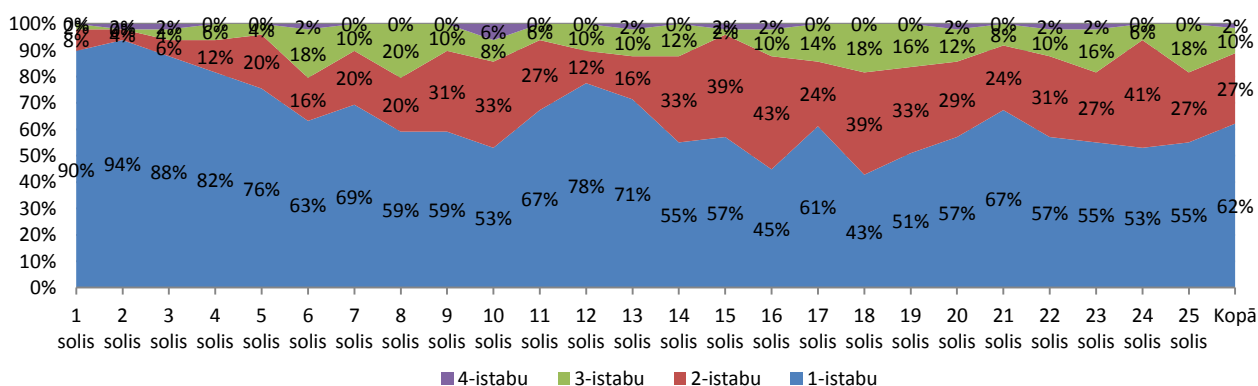
Attēlā Nr.10. aplūkojama 6.reģistra pieprasījuma prognoze 25 soļiem. Viens solis sastāv no 14 dzīvokļiem. Vislielākais pieprasījums 6.reģistrā sagaidāms pēc četrstabu dzīvokļiem, bet mazākais pēc divstabu dzīvokļiem. Jāņem vērā, ka šajā reģistrā uz 2011.gada 31.augustu atradās tikai 21 ģimene/persona.

Attēls Nr. 9. 6. Reģistra pieprasījuma prognoze pēc dzīvokļiem ar ērtībām, saskaņā ar aprakstītajiem pieņēmumiem ¹⁰



Attēlā Nr.11. aplūkojama 7.reģistra pieprasījuma prognoze 25 soļiem. Viens solis sastāv no 49 dzīvokļiem. Šī reģistra ietvaros vislielākais pieprasījums sagaidāms pēc vienistabas dzīvokļiem, taču laika gaitā ievērojami var pieaugt pieprasījums arī pēc divstabu un trīsistabu dzīvokļiem.

Attēls Nr. 10. 7. Reģistra pieprasījuma prognoze pēc dzīvokļiem ar ērtībām, saskaņā ar aprakstītajiem pieņēmumiem ¹¹

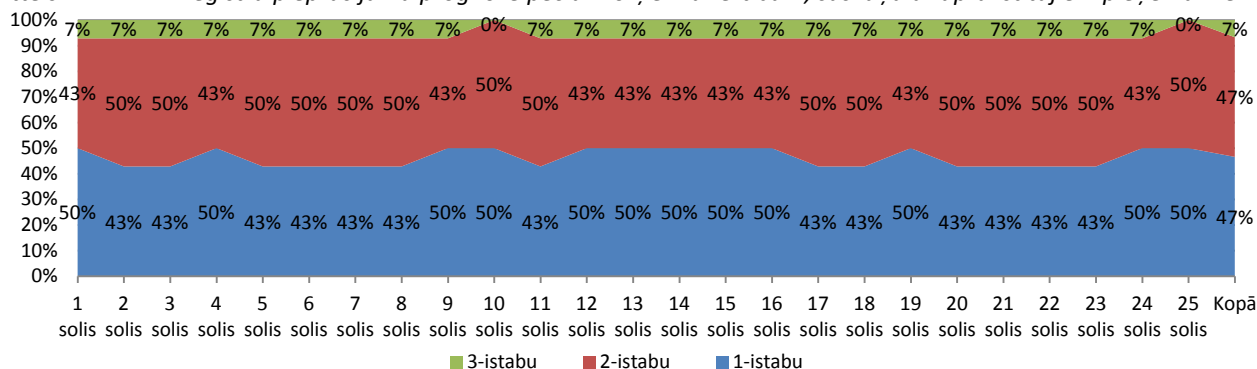


Attēlā Nr.12. aplūkojama 7².reģistra pieprasījuma prognoze 25 soļiem. Viens solis sastāv no 14 dzīvokļiem. Šī reģistra ietvaros prognozējams diez gan līdzīgs pieprasījums gan pēc vienistabas gan divstabu dzīvokļiem. Prognozējams, ka pieprasīto dzīvokļu proporcija laika gaitā būtiski nemainīsies.

¹⁰ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

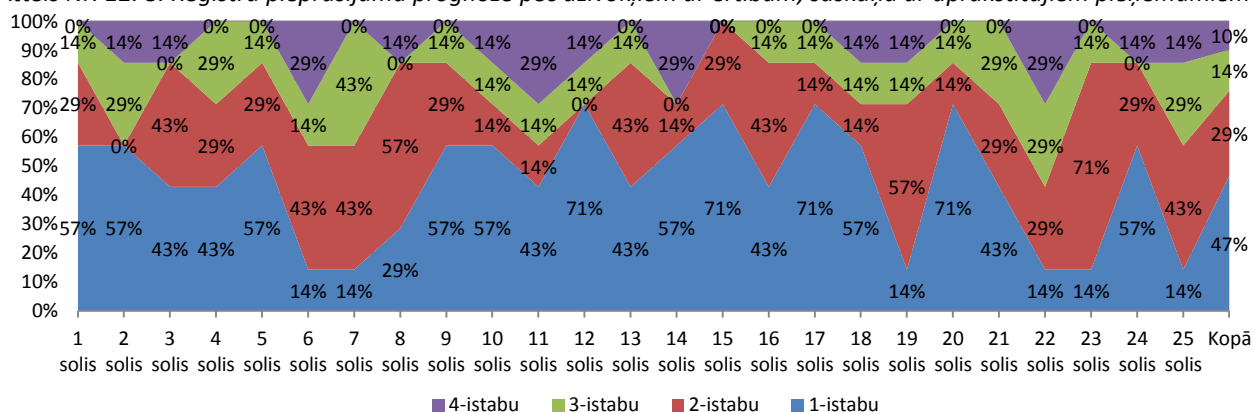
¹¹ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

Attēls Nr. 11. 7. Reģistra pieprasījuma prognoze pēc dzīvokļiem ar ērtībām, saskaņā ar aprakstītajiem pieņēmumiem ¹²



Attēlā Nr.13. aplūkojama 8.reģistra pieprasījuma prognoze 25 soļiem. Viens solis sastāv no 7 dzīvokļiem. Šī reģistra ietvaros prognozējams diez gan nevienmērīgs pieprasījums visās dzīvokļu izmēru kategorijās. Ņemot vērā, ka 8.reģistrā uz 2011.gada 31.augustu reģistrētas 109 ģimenes/personas, nevienmērīgais pieprasījums šajā reģistrā būtiski neietekmē kopējo pieprasījuma prognozi.

Attēls Nr. 12. 8. Reģistra pieprasījuma prognoze pēc dzīvokļiem ar ērtībām, saskaņā ar aprakstītajiem pieņēmumiem ¹³



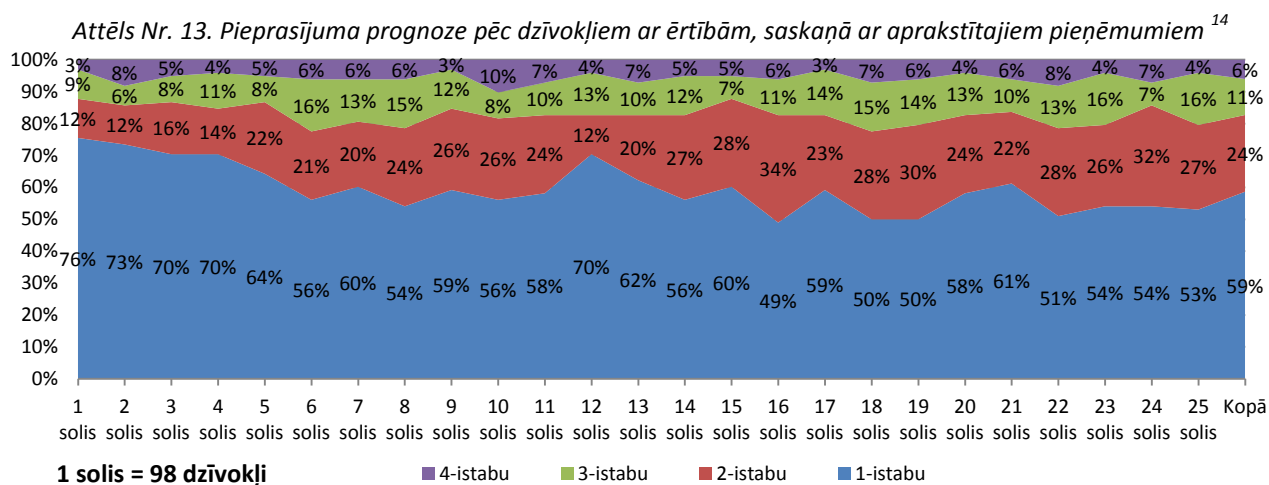
Pieprasījuma pēc dzīvokļiem ar ērtībām kopsavilkums

Attēlā Nr.14. iespējams aplūkot ar pilnām ērtībām izbūvēto dzīvokļu pieprasījuma prognozi par nākamajiem 2 450 dzīvokļiem (izņemot sociālajiem dzīvokļiem, kuri tiek apskatīti tālāk). Prognoze ir sadalīta 25 soļos, no kuriem katrs solis sastāv no 98 dzīvokļiem, kas aptuveni atbilst vienas mājas izmēram. Pieņemot, ka nākotnē gada laikā varētu tikt izbūvēti un reģistrētajām ģimenēm/personām piešķirti vidēji 1 000 dzīvokļi, kopējā prognoze ir veikta par periodu līdz 2013.gada beigām. Ņemot vērā iepriekšminētos pieņēmumus, aptuveni līdz 2013.gada beigām kopumā būs pieprasīti 59% vienistabas dzīvokļi, 24% divistabu dzīvokļi, 11% trīsstabu dzīvokļu un 6% četrstabu dzīvokļi. Pirmajos piecos soļos pieprasījums pēc vienistabas dzīvokļiem būs robežās

¹² Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

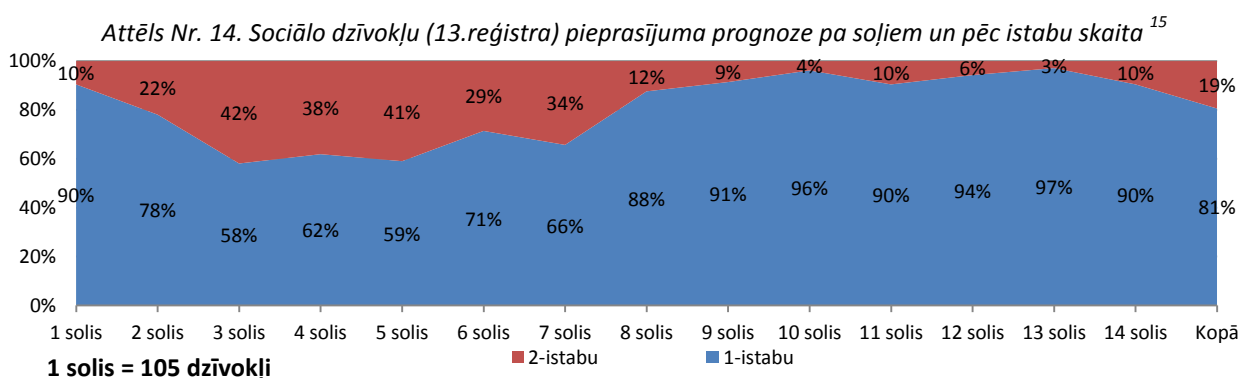
¹³ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

no 70 līdz 76%, taču nākamajos soļos pieprasījums varētu sarukt par vidēji 10%, kas saistīts ar divistabu dzīvokļu pieprasījuma pieaugumu.



Pieprasījums pēc sociālajiem dzīvokļiem

Atsevišķi tika veidota sociālo dzīvokļu jeb 13.reģistra pieprasījuma prognoze, jo atbilstoši Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr.80. 13.reģistrā esošās ģimenes/personas tiek apkalpotas neņemot vērā apkalpoto ģimeņu/personu proporciju pret citiem reģistriem. Attēlā Nr.15. aplūkojama prognoze par dzīvokļu pieprasījumu nākamajiem 14 soļiem, ņemot vērā, ka katrā no soļiem ir iekļauti 105 dzīvokļi. Var secināt, ka vidēji nākamajos 14 soļos ir nepieciešami 81% vienistabas un tikai 19% divistabu dzīvokļi, taču jāņem vērā, ka šī proporcija pa soļiem ir salīdzinoši nevienmērīga.



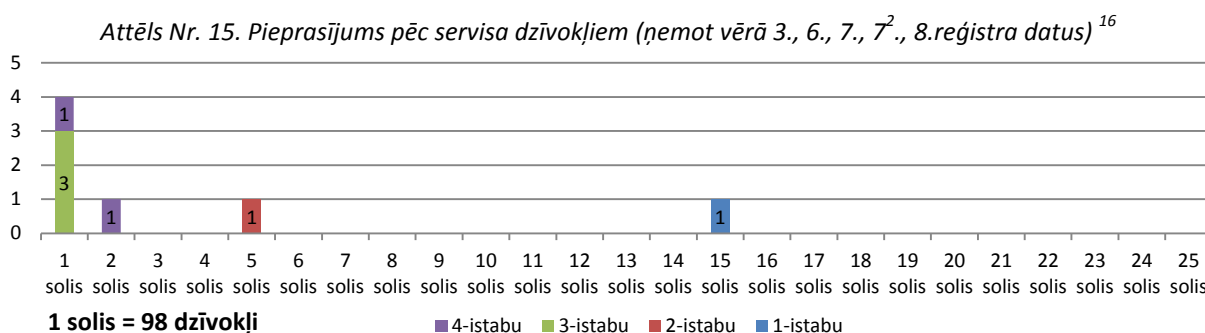
¹⁴ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

¹⁵ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

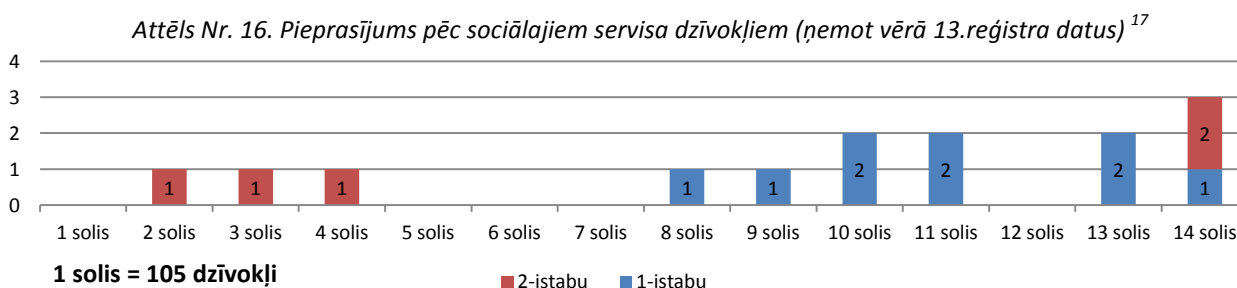
Pieprasījums pēc servisa dzīvokļiem

Personām ar smagiem funkcionāliem traucējumiem un īpašām vajadzībām, lai palielinātu personas iespējas dzīvot patstāvīgi un aprūpēt sevi, tiek piedāvāti servisa dzīvokļi. Lai kādā no reģistriem pieteiktos uz servisa dzīvokli, pretendents iesniedz jārādā atbilstoša nepieciešamība, taču jāņem vērā, ka ne visas personas, kurām ir nepieciešams servisa dzīvoklis, to norāda iesniegumos, tādēļ faktiskais servisa dzīvokļu pieprasījums ir lielāks.

Pieņemot, ka visām 3., 6., 7., 7². un 8.reģistrā esošajām ģimenēm/personām dzīvokļi, tajā skaitā servisa dzīvokļi, tiks piešķirti rindas kārtībā, lai apmierinātu visu šī brīža pieprasījumu pēc servisa dzīvokļiem, starp pirmajiem 98 dzīvokļiem nepieciešami trīs trīsistabu un viens četrīstabu servisa dzīvoklis, 2.solī nepieciešams viens četrīstabu, 5.solī – viens divīstabu, bet 15.solī – viens vienīstabas servisa dzīvoklis.



Arī sociālo dzīvokļu jeb 13.reģistrā reģistrēto ģimeņu/personu skaits, kurām nepieciešami servisa dzīvokļi, ir salīdzinoši neliels, taču faktiskais sociālo servisa dzīvokļu pieprasījums varētu būt lielāks. Attēlā Nr.17. aplūkojami dati par to, kuros soļos, apkalpojot visas uz šo brīdi 13.reģistrā reģistrētās ģimenes/personas rindas kārtībā, būs pieprasījums pēc sociālajiem servisa dzīvokļiem, kā arī to, kāds būs pieprasīto dzīvokļu izmērs un skaits.

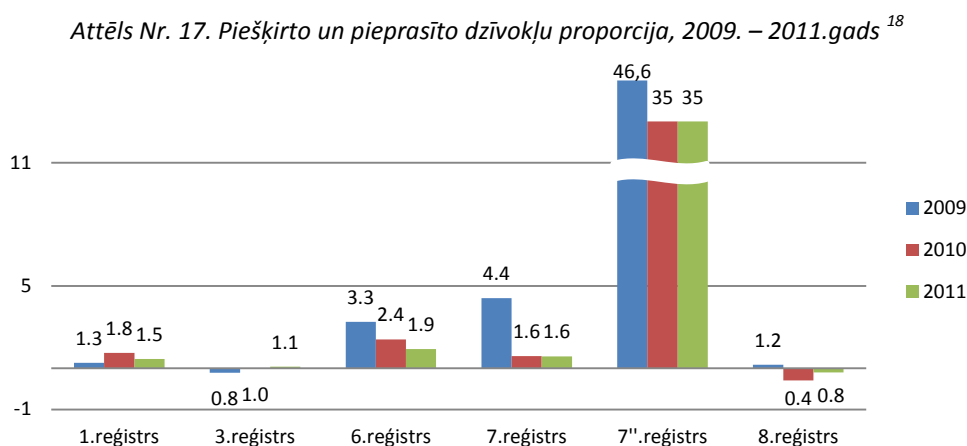


¹⁶ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

¹⁷ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

2.4. Piešķirto un pieprasīto dzīvokļu proporcija

Ņemot vērā, ka RD saistošie noteikumi Nr.80. dzīvokļu izīrēšanai nosaka proporcijas, kādās dzīvokļi tiek piešķirti dažādu reģistru ietvaros, ir svarīgi, lai šīs proporcijas būtu sabalansētas atbilstoši pieprasījumam. Lai to pārbaudītu, tika aprēķināta proporcija starp 2009.,2010. un 2011.gadā piešķirtajiem dzīvokļiem un saņemtajiem iesniegumiem 1.,3.,6.,7.,7². un 8.reģistrā.



Aplūkojot attēlu Nr.18., iespējams secināt, ka 7².reģistrā pēdējo trīs gadu laikā piešķirto dzīvokļu skaits ir bijis ievērojami lielāks nekā jaunu saņemto iesniegumu skaits, savukārt 3. un 8.reģistrā ir tikuši saņemti vairāk jauni iesniegumi nekā piešķirti dzīvokļi. No tā izriet priekšlikums veikt izmaiņas Rīgas domes saistošajos noteikumos Nr.80., palielinot proporcijas jeb kvotu skaitu 3. un 8.reģistram par vienu kvotu.

Secinājumi

- Pēdējo trīs gadu laikā dzīvokļu jautājumu palīdzības reģistros reģistrēto ģimeņu/personu skaits ir būtiski samazinājies – vairāk kā par 2 000, taču, neskatoties uz to, rindā uz pašvaldības un sociālajiem dzīvokļiem joprojām atrodas ļoti daudz ģimeņu/personu – vairāk nekā 5 600.
- Uzlabojoties finansiālajai un ekonomiskajai situācijai valstī, sagaidāms, ka palīdzības reģistros no jauna uzņemto ģimeņu/personu skaits nākotnē varētu samazināties, un pretēji – pasliktinoties situācijai valstī – pieprasījums varētu palielināties.
- Pat turpinot būvēt un piešķirt dzīvokļus ar līdzšinējiem tempiem, un arī pieprasījumam saglabājoties līdzšinējā līmenī, sagaidāms, ka visu palīdzības reģistros esošo un no jauna

¹⁸ Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

uzņemto ģimeņu/personu pieprasījums varētu tikt apmierināts pilnībā ne ātrāk kā pēc 5 – 7 gadiem.

- Tiek prognozēts, ka tuvāko trīs gadu laikā gandrīz 2/3 no pašvaldības dzīvokļu ar ērtībām pieprasījuma sastādīs vienistabas dzīvokļi, bet pārējo daļu - divistabu (~20%), trīsistabu (~10%) un četristabu (~5%) dzīvokļi. Sociālo dzīvokļu pieprasījums pēc vienistabas dzīvokļiem sagaidāms ~80%, bet divistabu - ~20% apmērā;
- Jāņem vērā, ka šajā analizē apkopotā informācija par pieprasījumu pēc pašvaldības dzīvokļiem ir balstīta uz dzīvokļu rindas datiem uz 2011.gada 31. augustu. Dzīvokļu rinda ir dinamiska datubāze, tajā esošie iedzīvotāji mēdz no rindas izstāties, iesniegt par sevi papildus informāciju. RPB izbūvētie dzīvokļi nav vienīgie, kas tiek piešķirti rindā stāvošajiem – tiem tiek piedāvāti brīvie dzīvokļi arī no pārējā Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda. Tādējādi rindas informācija pastāvīgi mainās un lai arī nav sagaidāmas radikālas izmaiņas pieprasījuma struktūrā, faktiskais pieprasījums var atšķirties uz konkrētās RPB izbūvējamās mājas nodošanas brīdi. Attiecīgi, pirms katra RPB projekta uzsākšanas nepieciešams pieprasīt atjaunotu informāciju no Rīgas domes mājokļu departamenta, lai noskaidrotu aktuālos pieprasījuma struktūras datus.

3. Izpēte par prognozējamajām dzīvojamo māju celtniecības izmaksām

3.1. Pašvaldības dzīvokļu celtniecības „standarts”

RPB attiecībā uz dzīvokļu būvniecības projektiem to izpildītājiem izvirza noteiktas prasības un standartus, kas stingri jāievēro. Kā viena no svarīgākajām prasībām, kas tiek izvirzīta attiecas uz dzīvokļu izmēriem – dzīvokļiem jābūt nelieliem (ekonomiskās klases), ar dzīvokļu kopējo platību ne lielāku kā:

- 1-istabas dzīvokļiem: 35 m²;
- 2-istabu dzīvokļiem: 40 m²;
- 3-istabu dzīvokļiem: 55 m²;
- 4-istabu dzīvokļiem: 65 m².

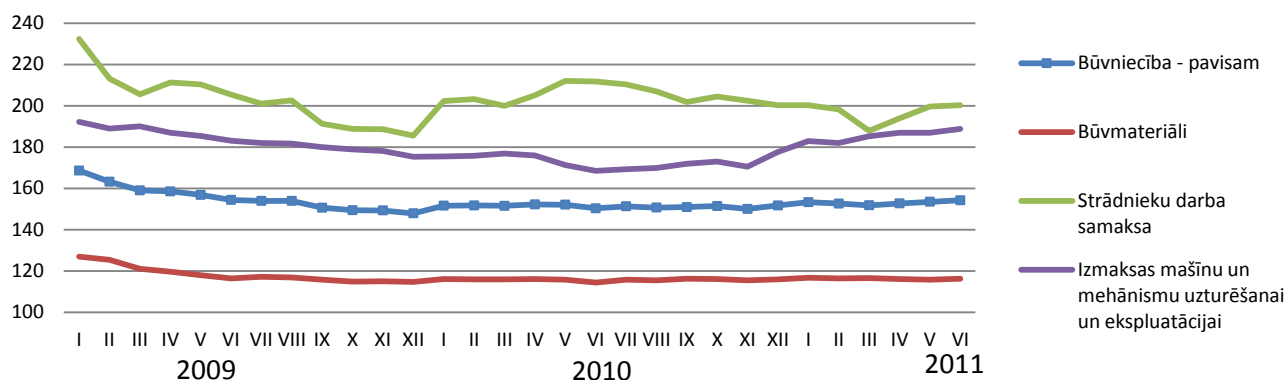
Pabeidzot un nododot būvniecības darbus, dzīvokļiem jābūt ar pilnu iekšējo apdari un santehniku, virtuvē jābūt uzstādītai plītij, izlietnei un ūdens jaucējam. Kā viena no vēlamajām prasībām ir energo-efektivitātes līmeņa nodrošināšana 40 – 60 kWh uz dzīvojamās ēkas m²/gadā, kas tiek uzskatīts par salīdzinoši augstu, taču labu rādītāju, jo ļauj nākotnē ietaupīt uz enerģijas izmaksām.

Aplēšot būvniecības izmaksas RPB projektu attīstībai, ņemts vērā augstāk minētais būvniecības standarts.

3.2. Līdzšinējās celtniecības izmaksas

Būvniecības izmaksu indekss raksturo izpildīto būvdarbu izmaksu pārmaiņas pārskata periodā attiecībā pret bāzes periodu. Aprēķinot to, tiek salīdzinātas izmantoto būvmateriālu cenas, būvniecībā nodarbināto strādnieku darba samaksa un izmaksas celtniecības mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai. Attēlā Nr.19. aplūkojamas būvniecības izmaksu indeksa izmaiņas resursu pamatgrupās. Var secināt, ka būvniecības izmaksu indekss būvmateriāliem kopš 2009.gada beigām, kad tas pārstāja kristies, ir palicis gandrīz nemainīgs un svārstās starp 114 līdz 118. Izmaksas mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai pēc mērenā krituma no 2009.gada līdz 2010.gada beigām ir sākušas pakāpeniski pieaugt. Darbinieku darba samaksa pēdējo trīs gadu laikā ir vairāk kārt gan nokritusies, gan piedzīvojusi pieaugumu.

Attēls Nr. 18. Būvniecības izmaksu indeksi resursu pamatgrupās pa mēnešiem (2005=100), 2009.gada janvāris – 2011.gada jūnijs¹⁹



Attēls Nr.20. rāda būvniecības cenu izmaksu izmaiņas pret iepriekšējo gadu. Vislielākais būvniecības cenu izmaksu pieaugums gan daudzdzīvokļu, gan ģimenes mājām bija vērojams 2007.gadā – +25%, taču 2008.gadā, sākoties ekonomiskajai un finanšu krīzei, būvniecības cenu pieaugums sāka kristies, savukārt 2009.gadā bija negatīvs – aptuveni -10%. 2010.gadā būvniecības cenas nokritās vairs tikai par aptuveni 3%, līdz ar to iespējams prognozēt, ka 2011. un turpmākajos gados būvniecības cenas varētu nedaudz pieaugt.

Attēls Nr. 19. Būvniecības cenu izmaksu izmaiņas pret iepriekšējo gadu, procentos, 2006. – 2010.gads²⁰



3.3. Prognozējamās celtniecības cenu izmaiņas Latvijā

Šīs programmas izstrādes ietvaros tika veikta arī būvniecības ekspertu aptauja, lai noskaidrotu viņu viedokli par būvniecības faktiskajām cenām to plānotajām tendencēm tuvāko gadu laikā. No šīs aptaujas var izdarīt sekojošus secinājumus:

- Krīzes ietvaros būvniecības sektora kapacitāte Latvijā ir samazinājusies:
 - o Daudzi strādāt gribošie un varošie darbinieki ir aizbraukuši peļņā uz ārzemēm;
 - o Izejmateriālu piegādātāji un ražotāji ir pārorientējušies uz mazākiem darba apjomiem;

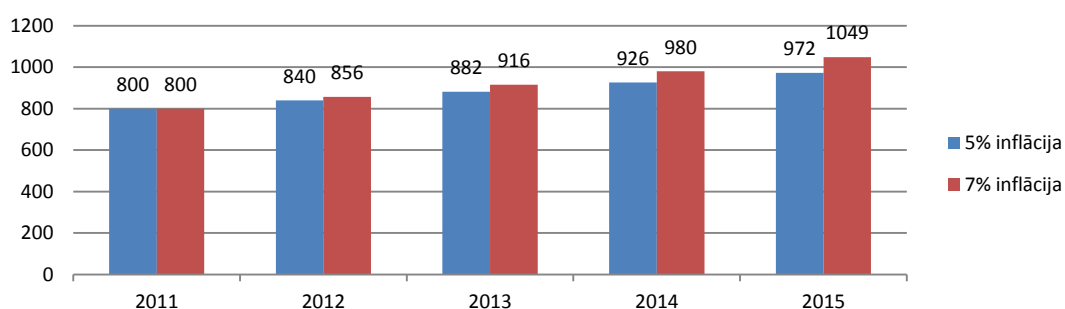
¹⁹ Izmantojot CSP datus

²⁰ Izmantojot CSP datus

- Valsts organizācijām ir tendence vasaras sezonā tirgū izvietot pieprasījumu pēc apjomīgu objektu celtniecības, kā rezultātā tirgū vērojamas būtiskas pieprasījuma svārstības;
- Statistikas pārvaldes celtniecības cenu indeksa izveides ietvaros veic plaša spektra faktoru analīzi, kas neprecīzi atspoguļo izmaksas lieliem celtniecības objektiem.
- Faktiskās būvniecības cenas Latvijā aug ātrāk nekā valsts inflācija. Nākamajos 3 gados sagaidāmais celtniecības cenu pieaugums ir 5-7% gadā;
- Saskaņā ar būvniecības ekspertu viedokli, uz 2011.gada beigām būvniecības izmaksas par dzīvokļa platības m² atbilstoši aprakstītajam RPB celtniecības standartam sastāda 800 Ls/m² bez PVN.

Prognozējams, ka 2013.gadā celtniecības izmaksas par pašvaldības dzīvokļu celtniecību, atkarībā no inflācijas apjoma, sastādīs 882 – 916 Ls/m² (bez PVN par dzīvokļa platības m²).

Attēls Nr. 20. Būvniecības cenu prognoze pašvaldības dzīvokļu celtniecībai (Ls/m² bez PVN)²¹



²¹ No būvniecības uzņēmumu pārstāvju intervijām

4. Mājokļu celtniecības iespēju novērtējums

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika izvērtētas mājokļu celtniecības iespējas šādos RPB pamatkapitālā ieguldītajos brīvajos zemesgabalos, kā arī piekrītošajos zemes gabalos:

Tabula Nr. 2. RPB pamatkapitālā ieguldītie un piekrītošie brīvie zemes gabali ²²

Nr. p. k.	Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība	Pamatkapitālā ieguldīts vai piekrītošs ar Rīgas domes lēmumu
1	Lielvārdes ielā,	01000711517	2 427 m ²	pamatkapitālā
	Dzelzavas ielā,	01000711515	122 m ²	pamatkapitālā
	Dzelzavas ielā,	01000712640	7 751 m ²	pamatkapitālā
	Lielvārdes ielā,	01000712453	7 497 m ²	piekrītošs 12.09.2006. RD Nr. 1494
	Lielvārdes ielā,	01000712455	2 150 m ²	piekrītošs 12.09.2006. RD Nr. 1494
2	Duntes ielā,	01000142085	3 687 m ²	pamatkapitālā
	Duntes ielā,	01000142097	13 622 m ²	piekrītošs 12.09.2006. RD Nr. 1494
	Duntes ielā,	01000142098	15 106 m ²	piekrītošs 12.09.2006. RD Nr. 1494
3	Vangažu iela b/n,	01000922264	3 564 m ²	pamatkapitālā
4	Skanstes ielā,	01000242066	15 362 m ²	piekrītošs 12.09.2006. RD Nr. 1494
5	J. Čakstes gatve (daļa)	01000792072	93 774 m ²	piekrītošs 2.09.2006. RD Nr. 1494
6	Andreja Saharova ielā	01001212536	12 255 m ²	pamatkapitālā

Zemesgabalu izvietojums Rīgas pilsētā kartē aplūkojams attēlā Nr.22.

Attēls Nr. 21. Augstāk minēto zemes gabalu attēlojums Rīgas kartē ²³



Teritoriju būvniecības iespēju izvērtējums veikts, vizuāli apsekojot zemes gabalus, kā arī izmantojot Valsts zemes dienesta un RPB rīcībā esošo topogrāfisko karšu un teritoriju zonējuma informāciju. Paredzamās būvniecības izmaksas aplēstas, balstoties uz būvniecības nozares ekspertu intervijām.

²² Izmantojot SIA „Rīgas Pilsētbūvnieks” datus

²³ <http://maps.google.com>

Infrastrukturā pieslēgumu vietas un to izbūves izmaksas aplēstas, pamatojoties uz informācijas pieprasījumiem Rīgas infrastruktūras uzņēmumos, kas balstījās uz aplēsēm par apbūves apjomu. Jāņem vērā, ka, saņemot tehniskos noteikumus un izstrādājot ēku būvniecības tehniskos projektus, faktiskās izbūves izmaksas var atšķirties no šeit prognozētajām, gan precizējoties infrastruktūras pieslēgumu izmaksām, gan arī veicot zemes gabalu ģeodēziskās izpētes un saprotot būvniecībai faktiski nepieciešamos inženiertehniskos risinājumus.

4.1. Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijas

Teritorijas atrodas Rīgas priekšpilsētas DA daļā – Vidzemes priekšpilsētas dzīvojamo ēku rajonā. Plānojamā teritorija sastāda 19 947 m² platību, kas sastāv no sekojošiem zemes gabaliem:

Tabula Nr. 3. Informācija par nekustamajiem īpašumiem Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā²⁴

Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība
Lielvārdes ielā	01000711517	2 427 m ²
Lielvārdes ielā	01000712453	7 497 m ²
Lielvārdes ielā	01000712455	2 150 m ²
Dzelzavas ielā	01000711515	122 m ²
Dzelzavas ielā	01000712640	7 751 m ²

Teritorijas apraksts

Teritoriju ieskauj Lielvārdes iela no rietumu puses un Dzelzavas iela no ziemeļu puses. Novērtējot zemesgabalu dabā, secināts, ka austrumu pusē atrodas apjomīgs vienstāvu automašīnu garāžu kooperatīvs un brīvtāvoša 2 stāvu ēka. Apkārtesošais dzīvojamais rajons galvenokārt sastāv no Padomju laika daudzstāvu blokmājām. Esošais zemesgabalu sadalījums un izvietojums ir samērā neregulārs un sadrumstalots, kas izveidojies piebraucamo ceļu, brīvtāvošās divstāvu ēkas un garāžu apbūves dēļ.

Zemesgabals ir daļēji aizaudzis ar krūmiem (pārsvārā pa zemesgabala perimetru). Dzelzavas un Lielvārdes ielas ir labā stāvoklī (asfaltētas, divas līdz četras joslas). Zemesgabals ir līdzens, bez izteiktiem pauguriem. Apkārtējo ielu ūdens novadu sistēmas ir labā stāvoklī un lietus laikā nav novērojama ūdens uzkrāšanās.

²⁴ Izmantojot SIA „Rīgas Pilsētbūvnieks” datus

Attēls Nr. 22. Piebraucamais ceļš Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā²⁵



Zemesgabals nerobežojas ar citiem zemesgabaliem, uz kuriem ir daudzstāvu ēkas, līdz ar to, problēmas, kas saistītas ar apkārtējo iedzīvotāju sociālas dabas iebildumiem, saistībā ar būvdarbu veikšanu (trokšņi, putekļi, iespējama apgrūtināta piekļuve dzīvesvietai) nav paredzamas. Dažas no blakusesošajām kooperatīva garāžām ir daļēji izdemolētas, daļēji bezpajumtnieku apdzīvotas, līdz ar to paredzamas papildus izmaksas saistībā ar būvlaukuma apsardzi.

Attēls Nr. 23. Apkārtējā apbūve un garāžu kooperatīvs Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā²⁶



Esošajā teritorijā neatrodas kultūrvēsturiski objekti, kas noteiktu pilsētībūvniecības ierobežojumus. Teritorijā ir atļauta un tā ir piemērota daudzdzīvokļu ēku būvniecībai, kas saistīta ar dzīvojamo funkciju.

²⁵ Autoru veidots attēls

²⁶ Autoru veidots attēls

Teritorijas izmantošana

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam (skat. pielikumu Nr.1.) Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā tiek plānota divu 12 stāvu un divu 4 stāvu ēku būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu 344.

Tabula Nr. 4. Plānotais dzīvokļu skaits un platības Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā²⁷

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 - pagrabs)	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist. (30 m ²)	2-ist. (45 m ²)	3-ist. (65 m ²)	4-ist. (80m ²)			
Māja Nr.1.	12+1	84	48	0	0	132	4 680	7 280
Māja Nr.2.	12+1	84	48	0	0	132	4 680	7 280
Māja Nr.3.	4+1	24	16	0	0	40	1 460	2 800
Māja Nr.4.	4+1	24	16	0	0	40	1 460	2 800
Kopā		216	128	0	0	344	12 240	20 160
Dzīvokļu proporcija		63%	37%	0%	0%			

Saskaņā ar esošo Rīgas attīstības plānu, teritorija iedalāma pēc teritorijas izmantošanas veida:

- Jaukta apbūve ar dzīvojamo funkciju;
- Tehniskās apbūves teritorija.

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam ēkas izvietotas gar Lielvārdes ielu, veidojot perimetrālo apbūvi no vienas puses un citāda rakstura divas ēkas brīvā lineārā apbūvē, kas vairāk orientētas uz Dzelzavas ielas pusi, ievērojot insolācijas priekšnoteikumus. Taču tehniskās apbūves teritorijas zonā izveidotas vienkārtu autostāvvietas, kas paredzētas visām piecām projektējamām daudzdzīvokļu ēkām. Ēkas, kuras izvietotas uz Lielvārdes ielas, atrodas būvlaides 12 stāvu apbūves zonā, pārējās – 4 stāvu apbūves zonā. Visām ēkām izvēlēts maksimālais pieļaujamais stāvu skaits, atbilstoši Rīgas teritorijas plānam.

Tabula Nr. 5. Plānoto dzīvojamo ēku izmēri Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā²⁸

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 - pagrabs)	Izmēri
Māja Nr.1.	12+1	55 m x 11 m
Māja Nr.2.	12+1	55 m x 11 m
Māja Nr.3.	4+1	37 m x 14 m
Māja Nr.4.	4+1	37 m x 14 m

Piebraukšanai pie zemesgabaliem paredzēts izmantot Lielvārdes un Dzelzavas ielas, kā arī jau esošo pievadceļu uz garāžu kooperatīvu.

²⁷ Autoru aprēķins

²⁸ Autoru aprēķins

Apvienojot zemesgabalu kā vienu, tika iegūti sekojoši tehniski ekonomiskie rādītāji:

Tabula Nr. 6. Plānoto dzīvojamo ēku Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā tehniski ekonomiskie rādītāji²⁹

Rādītājs	
Kopējā zemes gabala platība	19 947 m ²
Ceļi un laukumi	8 214 m ²
Apbūves blīvums	12.38%
Apbūves intensitāte	102.22%
Brīvās teritorijas	57.6%
A/m stāvvietas	265

Inženierkomunikāciju pieslēgumi

Elektroenerģija

Prognozējamais/nepieciešamais elektroenerģijas jaudas apmērs noteikts, pieņemot, ka uz zemesgabala atradīsies četras ēkas (344 dzīvokļi). Kopējā nepieciešamā jauda ir ~963kW, ~1548A. Minētie lielumi aprēķināti, pieņemot, ka pieslēgums uz vienu dzīvokli ir ~2,8kW/25A (atbilstoši Latvenergo metodikai rezerve ~20%). Papildus minams, ka nav ņemts vērā nepastāvīguma koeficients.

Tabula Nr. 7. Informācija par plānoto elektroenerģijas jaudu Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā³⁰

Ēkas nosaukums	Dzīvokļu skaits	Kw uz 1 dzīvokli	A uz 1 dzīvokli	KW KOPĀ	A KOPĀ
Māja Nr.1.	132	2,8	4,5	370	594
Māja Nr.2.	132	2,8	4,5	370	594
Māja Nr.3.	40	2,8	4,5	112	180
Māja Nr.4.	40	2,8	4,5	112	180
Kopā	344	2,8	4,5	963	1548

Apkure un siltais ūdens

Plānotā objekta orientējošā siltumslodze sastāda ~1.7MW apkurei un ~0.8MW karstajam ūdenim. Aprēķins veikts, balstoties uz AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju, proti, ka uz 4000m³ būves tilpuma nepieciešami ~0.1MW apkurei un ~0.06-0.07MW karstajam ūdenim.

Tabula Nr. 8. Informācija par plānoto apkures un siltā ūdens energo patēriņu/ietilpību Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā³¹

Ēkas nosaukums	Celtniecības apjoms (m ³)	MW uz 1000m ³	MW uz celtniecības apjomu
Māja Nr.1.	21840	0,042	0,92
Māja Nr.2.	21840	0,042	0,92
Māja Nr.3.	8400	0,042	0,35
Māja Nr.4.	8400	0,042	0,35
Kopā	60480	x	2,54

²⁹ Autoru aprēķins

³⁰ Autoru aprēķins

³¹ Autoru aprēķins

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānotais ūdens patēriņš sastāda ~122m³ diennaktī. Minētais lielums aprēķināts, pieņemot, ka viens cilvēks diennaktī patērē ~150l ūdens (atbilstoši SIA "Rīgas ūdens" metodikai).

Tabula Nr. 9. Informācija par plānoto ūdensapgādi un kanalizāciju Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā³²

	1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.	kopā
Dzīvokļu skaits	216	128	0	0	344
Cilvēku skaits dzīvoklī	2	3	4	5	X
Cilvēku skaits kopā	432	384	0	0	816
Ūdens kanalizācija uz 1 civ. (litri)	150	150	150	150	x
kopā (m³)	65	58	0	0	122
kopā (m³)					122

Būvniecības izmaksas

Atbilstoši izstrādātajam Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijas apbūves projektam, kopējās būvniecības izmaksas sastāda 9,99 milj. LVL, neskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas. Teritorijā plānoto dzīvojamo ēku kopējā platība ir 20 160 m², bet dzīvokļu kopējā platība – 12 240 m², kurā iepļānoti kopumā 344 dzīvokļi.

Tabula Nr. 10. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā, cenas norādītas LVL³³

Izmaksu pozīcija	Stāvu skaits (+1 - pagrabs)	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Pieņemtās izmaksas uz m ² (bez PVN)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Māja Nr.1.	12+1	132	7 280	4 680	800	3744000
Māja Nr.2.	12+1	132	7 280	4 680	800	3744000
Māja Nr.3.	4+1	40	2 800	1 440	800	1152000
Māja Nr.4.	4+1	40	2 800	1 440	800	1152000
Kopā ēkas	x	344	20 160	12 240	x	9 792 000
Infrastruktūras pieslēgumi	x	x	x	x	x	
Ceļi, laukumi	x	x	8 214	x	25	205 350
Pavisam kopā	x	x	28 374	12 240	x	9 997 350

³² Autoru aprēķins

³³ Autoru aprēķins

Pielikums Nr.1.

Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorija.

Lapa Nr.1.

Pielikums Nr.1.

Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorija.

Lapa Nr.2.

Pielikums Nr.1.

Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorija.

Lapa Nr.3.

4.2. Duntē ielas teritorijas

Teritorija atrodas Rīgas priekšpilsētas Z daļā, ceļā no centra uz Sarkandaugavu. Teritorija sastāda 32 415 m² platību, kas sastāv no šādiem zemes gabaliem:

Tabula Nr. 11. Informācija par nekustamajiem īpašumiem Duntē ielas teritorijā ³⁴

Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība
Duntē ielā	01000142085	3 687 m ²
Duntē ielā	01000142097	13 622 m ²
Duntē ielā	01000142098	15 106 m ²

Teritorijas apraksts

Teritoriju ieskauj biroju ēku komplekss un rūpnieciskā teritorija. Zemesgabala R pusē atrodas industriāla tipa teritorijas ar dzelzsbetona žogu. Minētie zemesgabali atrodas blakus Duntē ielai aiz atpūtas un viesnīcu kompleksa. Esošais zemesgabalu sadalījums un izvietojums ir samērā regulārs. Novērtējot zemesgabalu dabā secināts, ka tiešā tuvumā nav daudzstāvu dzīvojamo ēku, izņemot viesnīcu.

Zemesgabals ir daļēji aizaudzis ar krūmiem (pārsvarā pa zemesgabala perimetru), daļa zemesgabala ir izmantota kā būvgružu izgāztuve. Zemesgabals ir samērā mitrs un purvainš ar būvgružu uzbērumiem, kam pa vidu plūst Sarkandaugavas upe, kas to sadala divās daļās. Līdz ar to zemesgabālā mēdz uzkrāties ūdens. Piekļuve pie zemesgabala nav apgrūtināša. Papildus konstatēts, ka uz zemesgabala atrodas trīs (savstarpēji savienoti) konteineri, kas pēc vizuālām pazīmēm tiek izmantoti kā ugunsdzēsēju treniņu un apmācības vieta.

Attēls Nr. 24. Duntē ielas teritorijas panorāma ³⁵



³⁴ Izmantojot SIA „Rīgas Pilsētbūvnieks” datus

³⁵ Autoru veidots attēls

Attēls Nr. 25. Ūdens uzkrāšanās vieta Duntē ielas teritorijā³⁶



Zemesgabals nerobežojas ar citiem zemesgabaliem uz kuriem ir daudzstāvu ēkas, līdz ar to, var rasties problēmas, kas saistītas ar apkārtējo iedzīvotāju sociālas dabas iebildumiem saistībā ar būvdarbu veikšanu (trokšņi, putekļi, iespējama apgrūtināta piekļuve dzīvesvietai).

Minētajā teritorijā ir atļauta daudzstāvu ēku celtniecība. Teritorijā neatrodas kultūrvēsturiski objekti, kas varētu noteikt pilsēt būvniecības ierobežojumus.

Teritorijas izmantošana

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam (skat. pielikumu Nr.2.) Duntē ielas teritorijā tiek plānota sešu 5 stāvu ēku būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu 370.

Tabula Nr. 12. Plānotais dzīvokļu skaits un platības Duntē ielas teritorijā³⁷

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 - pagrabs)	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist. (30m ²)	2-ist. (45m ²)	3-ist. (65m ²)	4-ist. (80m ²)			
Māja Nr.1.	5+1	45	20	5	5	75	2 975	4368
Māja Nr.2.	5+1	45	20	5	5	75	2 975	4368
Māja Nr.3.	5+1	45	20	5	5	75	2 975	4368
Māja Nr.4.	5+1	45	20	5	5	75	2 975	4368
Māja Nr.5.	5+1	20	10	5	0	35	1 375	2400
Māja Nr.6.	5+1	20	10	5	0	35	1 375	2400
Kopā		220	100	30	20	370	14 650	22 272
Dzīvokļu proporcija		60%	27%	8%	5%			

Saskaņā ar esošo Rīgas attīstības plānu, teritorija iedalāma pēc teritorijas izmantošanas veida:

- Jaukta apbūve ar dzīvojamo funkciju;
- Tehniskās apbūves teritorija;
- Apstādījumu un dabas teritorija.

³⁶ Autoru veidots attēls

³⁷ Autoru aprēķins

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam, ēkas izvietotas regulāri, iekļaujoties starp „apstādījumu un dabas teritoriju” un sarkano līniju, aiz kuras sākas jaukta apbūves teritorija ar jauktas apbūves un komercdarbības funkciju. Teritorijas ziemeļos atrodas tehniskās apbūves teritorija, kur paredzētas autostāvvietas. Projektējamo ēku novietojuma virziens ir saskaņā ar jau esošo iedibināto apbūvi. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānam ar grozījumiem ēkām atļautais maksimālais stāvu skaits ir 5.

Tabula Nr. 13. Plānoto dzīvojamo ēku izmēri Duntē ielas teritorijā³⁸

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 - pagrabs)	Izmēri
Māja Nr.1.	5+1	20 m x 20 m
Māja Nr.2.	5+1	20 m x 20 m
Māja Nr.3.	5+1	14 m x 54 m
Māja Nr.4.	5+1	14 m x 54 m
Māja Nr.5.	5+1	14 m x 54 m
Māja Nr.6.	5+1	14 m x 54 m

Piebraucamais ceļš tiek organizēts no Duntē ielas.

Apvienojot zemesgabalu kā vienu, iegūti sekojoši tehniski ekonomiskie rādītāji:

Tabula Nr. 14. Plānoto dzīvojamo ēku Duntē ielas teritorijā tehniski ekonomiskie rādītāji³⁹

Rādītājs	
Kopējā zemes gabala platība	32 415 m ²
Ceļi un laukumi	8 276 m ²
Apbūves blīvums	12.1%
Apbūves intensitāte	69.3%
Brīvās teritorijas	107.4%
A/m stāvvietas	232

Inženierkomunikāciju pieslēgumi

Elektroenerģija

Prognozējamais/nepieciešamais elektroenerģijas jaudas apmērs noteikts, pieņemot, ka uz zemesgabala atradīsies piecas ēkas (370 dzīvoklis). Kopējā nepieciešamā jauda ir ~1036kW, ~1665A. Minētie lielumi aprēķināti, pieņemot, ka pieslēgums uz vienu dzīvokli ir ~2,8kW/25A (atbilstoši Latvenergo metodikai - rezerve ~20%). Papildus minams, ka nav ņemts vērā nepastāvīguma koeficients.

³⁸ Autoru aprēķins

³⁹ Autoru aprēķins

Tabula Nr. 15. Informācija par plānoto elektroenerģijas jaudu Dunties ielas teritorijā⁴⁰

Ēkas nosaukums	Dzīvokļu skaits	kW uz 1 dzīvokli	A uz 1 dzīvokli	kW KOPĀ	A KOPĀ
Māja Nr.1.	35	2,8	4,5	98	157
Māja Nr.2.	35	2,8	4,5	98	157
Māja Nr.3.	75	2,8	4,5	210	337
Māja Nr.4.	75	2,8	4,5	210	337
Māja Nr.5.	75	2,8	4,5	210	337
Māja Nr.6.	75	2,8	4,5	210	337
Kopā	370	2,8	4,5	1036	1665

Apkure un siltais ūdens

Plānotā objekta orientējošā siltumslodze sastāda ~1.9MW apkurei un ~0.9MW karstajam ūdenim. Aprēķins veikts balstoties uz AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju, proti, ka uz 4000m³ būves tilpuma nepieciešami ~0.1MW apkurei un ~0.06-0.07MW karstajam ūdenim.

Tabula Nr. 16. Informācija par plānoto apkures un siltā ūdens energo patēriņu/ietilpību Dunties ielas teritorijā⁴¹

Ēkas nosaukums	Celtniecības apjoms (m ³)	MW uz 1000m ³	MW uz celtniecības apjomu
Māja Nr.1.	7200	0,042	0,55
Māja Nr.2.	7200	0,042	0,55
Māja Nr.3.	13104	0,042	0,55
Māja Nr.4.	13104	0,042	0,55
Māja Nr.5.	13104	0,042	0,30
Māja Nr.6.	13104	0,042	0,30
Kopā	66816	x	2,8

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānotais ūdens patēriņš sastāda ~144m³ diennaktī. Minētais lielums aprēķināts, pieņemot, ka viens cilvēks diennaktī patērē ~150l ūdens (atbilstoši SIA "Rīgas ūdens" metodikai).

Tabula Nr. 17. Informācija par plānoto ūdensapgādi un kanalizāciju Dunties ielas teritorijā⁴²

	1.ist.	2.ist.	3.ist.	4.ist	kopā
Dzīvokļu skaits	220	100	30	20	370
Cilvēku skaits dzīvoklī	2	3	4	5	x
Cilvēku skaits kopā	440	300	120	100	960
Ūdens kanalizācija uz 1 cilv. (litri)	150	150	150	150	x
kopā (m³)	66	45	18	15	144
kopā (m³)					144

⁴⁰ Autoru aprēķins⁴¹ Autoru aprēķins⁴² Autoru aprēķins

Būvniecības izmaksas

Atbilstoši izstrādātajam Duntē ielas teritorijas apbūves projektam kopējās būvniecības izmaksas sastāda 11,9 milj. LVL, neskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas. Teritorijā plānoto dzīvojamo ēku kopējā platība ir 22 272 m², bet dzīvokļu kopējā platība - 14 650 m², kurā iepļānoti kopumā 370 dzīvokļi.

Tabula Nr. 18. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām Duntē ielas teritorijā, cenas norādītas LVL ⁴³

Izmaksu pozīcija	Stāvu skaits (+1 - pagrabs)	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Pieņemtās izmaksas uz m ² (bez PVN)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Māja Nr.1.	5+1	35	2 400	1 375	800	1 100 000
Māja Nr.2.	5+1	35	2 400	1 375	800	1 100 000
Māja Nr.3.	5+1	75	4 368	2 975	800	2 380 000
Māja Nr.4.	5+1	75	4 368	2 975	800	2 380 000
Māja Nr.5.	5+1	75	4 368	2 975	800	2 380 000
Māja Nr.6.	5+1	75	4 368	2 975	800	2 380 000
Kopā ēkas	x	370	22 272	14 650	x	11 720 000
Infrastrukturā pieslēgumi	x	x	x	x	x	
Ceļi, laukumi	x	x	8 276	x	25	206 900
Pavisam kopā	x	x	30 548	14 650	x	11 926 900

⁴³ Autoru aprēķins

Pielikums Nr.2.

Duntes ielas teritorija.

Lapa Nr.1.

Pielikums Nr.2.

Duntes ielas teritorija.

Lapa Nr.2.

4.3. Vangažu ielas teritorija

Teritorija atrodas Rīgas priekšpilsētas A daļā, Vidzemes priekšpilsētā – Jugla 3. Plānojamā teritorija sastāda 3 564 m² platību, kas sastāv no sekojoša zemes gabala:

Tabula Nr. 19. Informācija par nekustamo īpašumu Vangažu ielas teritorijā⁴⁴

Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība
Vangažu ielā	01000922264	3 564 m ²

Teritorijas apraksts

Apbūvējamā teritorija atrodas Vangažu ielas D pusē. Zemesgabals atrodas nogāzē attiecībā pret Vangažu ielu. Teritoriju ieskauj 12 un 5 stāvu dzīvojamo ēku ansamblis, kā arī blakus stāvoša 1 stāva ēka. D pusē no zemesgabala atrodas plaša apstādījumu un dabas teritorija. Dzīvojamais rajons galvenokārt sastāv no Padomju laika daudzstāvu blokmājām. Teritorija piemērota daudzdzīvokļu ēku būvniecībai, kas saistīta ar dzīvojamo funkciju.

Novērtējot zemesgabalu dabā, secināts, ka zemesgabala vidū atrodas asfaltēts laukums (aprīkots ar basketbola grozu). Zemesgabals ir daļēji aizaudzis ar krūmiem un kokiem (pārsvarā pa zemesgabala perimetru).

Attēls Nr. 26. Vangažu ielas teritorija skatījumā no Vangažu ielas⁴⁵



Zemesgabals atrodas intensīvi apdzīvotā rajonā, līdz ar to paredzamas problēmas, kas saistītas ar apkārtējo iedzīvotāju sociālās dabas iebildumiem saistībā ar būvdarbu veikšanu (trokšņi, putekļi, iespējama apgrūtināta piekļuve dzīvesvietai). Papildus paredzami iebildumi no apkārtējo iedzīvotāju puses saistībā ar minētā basketbola laukuma nojaukšanu.

⁴⁴ Izmantojot SIA „Rīgas Pilsētbūvnieks” datus

⁴⁵ Autoru veidots attēls

Attēls Nr. 27. Apkārtējā apbūve Vangažu ielas teritorijā ⁴⁶



Teritorijā atrodas ēkas pamati, kuru izbūve sāka 1966.gadā. Ņemot vērā Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus un apbūves teritorijā esošo ēkas pamatu atrašanās vietu, uz minētajiem pamatiem iespējams būvēt daudzstāvu ēku, kuras apbūves augstums nepārsniedz 4 stāvus. Taču projektējot ēku ne tuvāk kā 30 metru attālumā no tuvāk esošajām savrupmājām un neizmantojot jau esošos ēkas pamatus šajā teritorijā iespējams uzbūvēt līdz pat 17 stāvu ēku.

Minētajā teritorijā ir atļauta daudzstāvu ēku celtniecība. Esošajā teritorijā neatrodas kultūrvēsturiski objekti, kas noteiktu pilsētībūvniecības ierobežojumus.

Teritorijas izmantošana

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam (skat. pielikumu Nr.3.) Vangažu ielas teritorijā tiek plānota vienas 17 stāvu ēkas būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu 102.

Tabula Nr. 20. Plānotais dzīvokļu skaits un platības Vangažu ielas teritorijā ⁴⁷

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 – pagrabs)	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist. (30m ²)	2-ist. (45m ²)	3-ist. (65m ²)	4-ist. (80m ²)			
Māja Nr.1.	17+1	51	34	17	0	102	4 165	6 066
Kopā		51	34	17	0	102	4 165	6 066
Dzīvokļu proporcija		50%	33%	17%	0%			

Saskaņā ar esošo Rīgas attīstības plānu, teritorija iedalāma pēc teritorijas izmantošanas veida:

- dzīvojamā apbūves teritorija.

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam, zemesgabalā paredzēto ēku plānots būvēt blakus esošajiem ēkas pamatiem, kurus nāktos nojaukt.

⁴⁶ Autoru veidots attēls

⁴⁷ Autoru aprēķins

Autotransporta stāvvietas paredzētas izvietot projektētās ēkas sālā un aizmugurē, lai pēc nepieciešamajiem normatīviem jaunprojektējamā ēka tiktu nodrošināta ar autostāvvietām.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānam ar grozījumiem, ēkām atļautais maksimālais stāvu skaits ir 17.

Tabula Nr. 21. Plānoto dzīvojamo ēku izmēri Vangažu ielas teritorijā⁴⁸

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 – pagrabs)	Apbūves laukums
Māja Nr.1.	17+1	380 m ²

Piebraucamais ceļš organizēts no Vangažu ielas.

Apvienojot zemesgabalu kā vienu, iegūti sekojoši tehniski ekonomiskie rādītāji:

Tabula Nr. 22. Plānoto dzīvojamo ēku Vangažu ielas teritorijā tehniski ekonomiskie rādītāji⁴⁹

Rādītājs	
Kopējā zemes gabala platība	3 564 m ²
Ceļi un laukumi	1 414m ²
Apbūves blīvums	11.84%
Apbūves intensitāte	172.6%
Brīvās teritorijas	34.05%
A/m stāvvietas	70

Inženierkomunikāciju pieslēgumi

Elektroenerģija

Prognozējamais/nepieciešamais elektroenerģijas jaudas apmērs noteikts, pieņemot, ka uz zemesgabala atradīsies viena ēka (102 dzīvokļi). Kopējā nepieciešamā jauda ir ~286kW, ~459A. Minētie lielumi aprēķināti, pieņemot, ka pieslēgums uz vienu dzīvokli ir ~2,8kW/25A (atbilstoši Latvenergo metodikai rezerve ~20%). Papildus minams, ka nav ņemts vērā nepastāvīguma koeficients.

Tabula Nr. 23. Informācija par plānoto elektroenerģijas jaudu Vangažu ielas teritorijā⁵⁰

Ēkas nosaukums	Dzīvokļu skaits	kW uz 1 dzīvokli	A uz 1 dzīvokli	kW KOPĀ	A KOPĀ
Māja Nr.1.	102	2,8	4,5	286	459
Kopā	102	2,8	4,5	286	459

Apkure un siltais ūdens

Plānotā objekta orientējošā siltumslodze sastāda ~0.3MW apkurei un ~0.2MW karstajam ūdenim. Aprēķins veikts, balstoties uz AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju, proti, ka uz 4000m³ būves tilpuma nepieciešami ~0.1MW apkurei un ~0.06-0.07MW karstajam ūdenim.

⁴⁸ Autoru aprēķins

⁴⁹ Autoru aprēķins

⁵⁰ Autoru aprēķins

Tabula Nr. 24. Informācija par plānoto apkures un siltā ūdens energo patēriņu/ietilpību Vangažu ielas teritorijā⁵¹

Ēkas nosaukums	Celtniecības apjoms (m ³)	MW uz 1000m ³	MW uz celtniecības apjomu
Māja Nr.1.	12198	0,042	0,5
Kopā	12198	x	0,5

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānotais ūdens patēriņš sastāda ~40m³ diennaktī. Minētais lielums aprēķināts, pieņemot, ka viens cilvēks diennaktī patērē ~150l ūdens (atbilstoši SIA "Rīgas ūdens" metodikai).

Tabula Nr. 25. Informācija par plānoto ūdensapgādi un kanalizāciju Vangažu ielas teritorijā⁵²

	1.ist.	2.ist.	3.ist.	4.ist	kopā
Dzīvokļu skaits	51	34	17	0	102
Cilvēku skaits dzīvoklī	2	3	4	5	x
Cilvēku skaits kopā	102	102	68	x	272
Ūdens kanalizācija uz 1 cilv. (litri)	150	150	150	150	x
kopā (m³)	15	15	10	x	40
kopā (m³)					40

Būvniecības izmaksas

Atbilstoši izstrādātajam Vangažu ielas teritorijas apbūves projektam kopējās būvniecības izmaksas sastāda 3,37 milj. LVL, neskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas. Teritorijā plānoto dzīvojamo ēku kopējā platība ir 6 066 m², bet dzīvokļu kopējā platība –4 165m², kurā ielānoti kopumā 102 dzīvokļi.

Tabula Nr. 26. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām Vangažu ielas teritorijā, cenas norādītas LVL⁵³

Izmaksu pozīcija	Stāvu skaits (+1 – pagrabs)	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Pieņemtās izmaksas uz m ² (bez PVN)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Māja Nr.1.	17+1	102	6 066	4 165	800	3 332 000
Kopā ēkas	x	102	6 066	4 165	x	3 332 000
Infrastruktūras pieslēgumi	x	x	x	x	x	
Celji, laukumi	x	x	1 414	X	25	35 350
Pavisam kopā	x	x	7 480	4 165	X	3 367 350

⁵¹ Autoru aprēķins⁵² Autoru aprēķins⁵³ Autoru aprēķins

Pielikums Nr.3.

Vangažu ielas teritorija.

Lapa Nr.1.

Pielikums Nr.3.

Vangažu ielas teritorija.

Lapa Nr.2.

4.4. Skanstes ielas teritorija

Teritorija atrodas Rīgas Z daļā – Vidzemes priekšpilsētā, Daugavas labajā pusē. Plānojamā teritorija sastāda 15 362 m² platību, kas sastāv no sekojoša zemes gabala:

Tabula Nr. 27. Informācija par nekustamo īpašumu Skanstes ielas teritorijā⁵⁴

Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība
Skanstes ielā	01000242066	15 362 m ²

Teritorijas apraksts

Apbūvējamā teritorija atrodas Skanstes un Dunties ielas krustojumā. Teritorijā atrodas vairākas daļēji izdemolētas pagaidu ēkas (bijušais dārziņu kooperatīvs). No projektējamās teritorijas uz R atrodas mūsdienīgas biroju ēkas, bet uz A atrodas sūkņu stacija. Teritorijā atrodas zona, kurā nepieciešama inženiertehniskā sagatavošana.

Novērtējot zemesgabalu dabā, secināts, ka zemesgabals ir aizaudzis ar augļu kokiem un krūmiem, reljefs ir līdzens. Piekļuve pie zemesgabala nav apgrūtināta. Apbūvējamā teritorija ir mitra un purvainā, taču ūdens uzkrāšanās nav novērojama.

Attēls Nr. 28. Skanstes ielas teritorijas profils⁵⁵



Teritorija ir piemērota daudzdzīvokļu ēku būvniecībai, kas saistīta ar dzīvojamo funkciju. Minētajā rajonā ir atļauta daudzstāvu ēku celtniecība. Teritorija atrodas UNESCO Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonā.

⁵⁴ Izmantojot SIA „Rīgas Pilsētbūvnieks” datus

⁵⁵ Autoru veidots attēls

Teritorijas izmantošana

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam (skat. pielikumu Nr.4.) Skanstes ielas teritorijā tiek plānota četru 9 stāvu ēku būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu 252.

Tabula Nr. 28. Plānotais dzīvokļu skaits un platības Skanstes ielas teritorijā⁵⁶

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 – pagrabs)	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist. (30m ²)	2-ist. (45m ²)	3-ist. (65m ²)	4-ist. (80m ²)			
Māja Nr.1.	9+1	36	18	9	0	63	2 475	4 000
Māja Nr.2.	9+1	36	18	9	0	63	2 475	4 000
Māja Nr.3.	9+1	36	18	9	0	63	2 475	4 000
Māja Nr.4.	9+1	36	18	9	0	63	2 475	4 000
Kopā		144	72	36	0	252	9 900	16 000
Dzīvokļu proporcija		57%	29%	14%	0%			

Saskaņā ar esošo Rīgas attīstības plānu teritorija iedalāma pēc teritorijas izmantošanas veida:

- Dzīvojamā apbūves teritorija.

Autotransporta stāvvietas paredzētas izvietot pamīšus ēkām pa visu zemesgabalu, pēc nepieciešamajiem normatīviem nodrošinot jaunprojektējamās ēkas ar autostāvvietām.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānam ar grozījumiem, ēkām atļautais maksimālais stāvu skaits ir 9.

Tabula Nr. 29. Plānoto dzīvojamo ēku izmēri Skanstes ielas teritorijā⁵⁷

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits	Izmērs
Māja Nr.1.	9+1	20 m x 20 m
Māja Nr.2.	9+1	20 m x 20 m
Māja Nr.3.	9+1	20 m x 20 m
Māja Nr.4.	9+1	20 m x 20 m

Plānots viens piebraucamais ceļš no DA puses.

Apvienojot zemesgabalu kā vienu, iegūti sekojoši tehniski ekonomiskie rādītāji:

Tabula Nr. 30. Plānoto dzīvojamo ēku Skanstes ielas teritorijā tehniski ekonomiskie rādītāji⁵⁸

Rādītājs	
Kopējā zemes gabala platība	15 362 m ²
Ceļi un laukumi	6 998.7 m ²
Apbūves blīvums	15.3%
Apbūves intensitāte	109.1%
Brīvās teritorijas	49.9%
A/m stāvvietas	192+3

⁵⁶ Autoru aprēķins

⁵⁷ Autoru aprēķins

⁵⁸ Autoru aprēķins

Inženierkomunikāciju pieslēgumi

Elektroenerģija

Prognozējamais/nepieciešamais elektroenerģijas jaudas apmērs noteikts, pieņemot, ka uz zemesgabala atradīsies četras ēkas (252 dzīvokļi). Kopējā nepieciešamā jauda ir ~704kW, ~1132A. Minētie lielumi aprēķināti, pieņemot, ka pieslēgums uz vienu dzīvokli ir ~2,8kW/25A (atbilstoši Latvenergo metodikai rezerve ~20%). Papildus minams, ka nav ņemts vērā nepastāvīguma koeficients.

Tabula Nr. 31. Informācija par plānoto elektroenerģijas jaudu Skanstes ielas teritorijā⁵⁹

Ēkas nosaukums	Dzīvokļu skaits	kW uz 1 dzīvokli	A uz 1 dzīvokli	kW KOPĀ	A KOPĀ
Māja Nr.1.	63	2,8	4,5	176	283
Māja Nr.2.	63	2,8	4,5	176	283
Māja Nr.3.	63	2,8	4,5	176	283
Māja Nr.4.	63	2,8	4,5	176	283
Kopā	252	2,8	4.5	704	1132

Apkure un siltais ūdens

Plānotā objekta orientējošā siltumslodze sastāda ~1.3MW apkurei un ~0.7MW karstajam ūdenim. Aprēķins veikts balstoties uz AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju, proti, ka uz 4000m³ būves tilpuma nepieciešami ~0.1MW apkurei un ~0.06-0.07MW karstajam ūdenim.

Tabula Nr. 32. Informācija par plānoto apkures un siltā ūdens energo patēriņu/ietilpību Skanstes ielas teritorijā⁶⁰

Ēkas nosaukums	Celtniecības apjoms (m ³)	MW uz 1000m ³	MW uz celtniecības apjomu
Māja Nr.1.	12000	0,042	0,5
Māja Nr.2.	12000	0,042	0,5
Māja Nr.3.	12000	0,042	0,5
Māja Nr.4.	12000	0,042	0,5
Kopā	48000	x	2

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānotais ūdens patēriņš sastāda ~97m³ diennaktī. Minētais lielums aprēķināts, pieņemot, ka viens cilvēks diennaktī patērē ~150l ūdens (atbilstoši SIA "Rīgas ūdens" metodikai).

Tabula Nr. 33. Informācija par plānoto ūdensapgādi un kanalizāciju Skanstes ielas teritorijā⁶¹

	1.ist.	2.ist.	3.ist.	4.ist	kopā
Dzīvokļu skaits	144	72	36	0	252
Cilvēku skaits dzīvoklī	2	3	4	5	x
Cilvēku skaits kopā	288	216	144	x	648
Ūdens kanalizācija uz 1 civ. (litri)	150	150	150	150	x
kopā (m³)	43	32	22	x	97
kopā (m³)					97

⁵⁹ Autoru aprēķins

⁶⁰ Autoru aprēķins

⁶¹ Autoru aprēķins

Būvniecības izmaksas

Atbilstoši izstrādātajam Skanstes ielas teritorijas apbūves projektam kopējās būvniecības izmaksas sastāda 8,1 milj. LVL, neskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas. Teritorijā plānoto dzīvojamo ēku kopējā platība ir 16 000 m², bet dzīvokļu kopējā platība 9 900 m², kurā iepļānoti kopumā 252 dzīvokļi.

Tabula Nr. 34. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām Skanstes ielas teritorijā, cenas norādītas LVL ⁶²

Izmaksu pozīcija	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Pieņemtās izmaksas uz m ² (bez PVN)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Māja Nr.1.	9+1	63	4 000	2 475	800	1 980 000
Māja Nr.2.	9+1	63	4 000	2 475	800	1 980 000
Māja Nr.3.	9+1	63	4 000	2 475	800	1 980 000
Māja Nr.4.	9+1	63	4 000	2 475	800	1 980 000
Kopā ēkas	x	252	16 000	9 900	x	7 920 000
Infrastrukturās pieslēgumi	x	x	x	x	x	
Ceļi, laukumi	x	x	6 999	x	25	174 975
Pavisam kopā	x	x	22 999	9 900	x	8 094 975

⁶² Autoru aprēķins

Pielikums Nr.4.

Skanstes ielas teritorija.

Lapa Nr.1.

Pielikums Nr.4.

Skanstes ielas teritorija.

Lapa Nr.2.

4.5. J.Čakstes gatves teritorija

Teritorija atrodas Rīgas pilsētas D daļā – Zemgales priekšpilsētā. Plānojamā teritorija sastāda 93 774 m² platību, kas sastāv no šāda zemes gabala:

Tabula Nr. 35. Informācija par nekustamo īpašumu J.Čakstes gatves teritorijā⁶³

Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība
J.Čakstes gatve	01000792072	93 774 m ²

Teritorijas apraksts

Teritorija atrodas Ziepiņkalnā netālu no deviņstāvu ēku apbūves. Apbūvējamā teritorija ieskauda starp Ēbelmuižas, Ozolciema un Līvciema ielām. Uz DR no apbūvējamās teritorijas atrodas autostāvieta. Vairāk kā pusi teritorijas aizņem apstādījumu un dabas teritorija.

Novērtējot zemesgabalu dabā secināts, ka zemesgabals ir līdzens, daļēji aizaudzis ar kokiem un krūmiem. Piekļuve pie zemesgabala nav apgrūtināta. Lietus laikā ievērojama ūdens uzkrāšanās nav novērojama.

Attēls Nr. 29. Apkārtējā apbūve un piebraucamais ceļš J.Čakstes gatves teritorijā⁶⁴



Zemesgabals atrodas intensīvi apdzīvotā rajonā, tomēr problēmas, kas saistītas ar apkārtējo iedzīvotāju sociālas dabas iebildumiem, saistībā ar būvdarbu veikšanu (trokšņi, putekļi, iespējama apgrūtināta piekļuve dzīvesvietai) nav paredzamas, jo zemesgabals atrodas nomaļus.

⁶³ Izmantojot SIA „Rīgas Pilsētbūvnieks” datus

⁶⁴ Autoru veidots attēls

Attēls Nr. 30. J.Čakstes gatves teritorijas profils ⁶⁵



Minētajā rajonā ir atļauta daudzstāvu ēku celtniecība. Esošajā teritorijā nav neviena kultūrvēsturiska objekta, kas noteiktu pilsētībūvniecības ierobežojumus.

Teritorijas izmantošana

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam (skat. pielikumu Nr.5.) J.Čakstes gatves teritorijā tiek plānota astoņu 9 stāvu ēku būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu 576.

Tabula Nr. 36. Plānotais dzīvokļu skaits un platības J.Čakstes gatves teritorijā ⁶⁶

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 – pagrabs)	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist. (30m ²)	2-ist. (45m ²)	3-ist. (65m ²)	4-ist. (80m ²)			
Māja Nr.1.	9+1	36	18	9	9	72	3 195	6000
Māja Nr.2.	9+1	36	18	9	9	72	3 195	6000
Māja Nr.3.	9+1	36	18	9	9	72	3 195	6000
Māja Nr.4.	9+1	36	18	9	9	72	3 195	6000
Māja Nr.5.	9+1	36	18	9	9	72	3 195	6000
Māja Nr.6.	9+1	36	18	9	9	72	3 195	6000
Māja Nr.7.	9+1	36	18	9	9	72	3 195	6000
Māja Nr.8.	9+1	36	18	9	9	72	3 195	6000
Kopā		288	144	72	72	576	25 560	48 000
Dzīvokļu proporcija		50%	24%	13%	13%			

Saskaņā ar esošo Rīgas attīstības plānu, teritorija iedalāma pēc teritorijas izmantošanas veida:

- Dzīvojamā apbūves teritorija;
- Jaukta apbūve ar dzīvojamo funkciju;
- Apstādījumu un dabas teritorija.

⁶⁵ Autoru veidots attēls

⁶⁶ Autoru aprēķins

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam, zemesgabalā plānotās ēkas izvietotas regulāri, lineāri perpendikulāri Ozolciema ielai, ievērojot nepieciešamo autostāvvietu skaitu atbilstoši būvniecības normatīviem. Autotransporta stāvvietas paredzēts izvietot pamīšus ēkām pa visu zemesgabalu.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānam ar grozījumiem šajā teritorijā ēkām atļautais maksimālais stāvu skaits ir 9.

Tabula Nr. 37. Plānoto dzīvojamo ēku izmēri J.Čakstes gatves teritorijā⁶⁷

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 – pagrabs)	Izmērs
Māja Nr.1.	9+1	15 m x 40 m
Māja Nr.2.	9+1	15 m x 40 m
Māja Nr.3.	9+1	15 m x 40 m
Māja Nr.4.	9+1	15 m x 40 m
Māja Nr.5.	9+1	15 m x 40 m
Māja Nr.6.	9+1	15 m x 40 m
Māja Nr.7.	9+1	15 m x 40 m
Māja Nr.8.	9+1	15 m x 40 m

Plānoti 11 piebraucamie ceļi no Ozolciema ielas puses un viens piebraucamais ceļš no Ēbelmuižas ielas puses.

Apvienojot zemesgabalu kā vienu, iegūti šādi tehniski ekonomiskie rādītāji:

Tabula Nr. 38. Plānoto dzīvojamo ēku J.Čakstes gatves teritorijā tehniski ekonomiskie rādītāji⁶⁸

Rādītājs	
Kopējā zemes gabala platība	93 774 m ²
Ceļi un laukumi	11 490 m ²
Apbūves blīvums	6.4%
Apbūves intensitāte	52.5%
Brīvās teritorijas	167.2%
A/m stāvvietas	418

Inženierkomunikāciju pieslēgumi

Elektroenerģija

Prognozējamais/nepieciešamais elektroenerģijas jaudas apmērs noteikts, pieņemot, ka uz zemesgabala atradīsies deviņas ēkas (576 dzīvoklis). Kopējā nepieciešamā jauda ir ~1814kW, ~2916A. Minētie lielumi aprēķināti, pieņemot, ka pieslēgums uz vienu dzīvokli ir ~2,8kW/25A (atbilstoši Latvenergo metodikai rezerve ~20%). Papildus minams, ka nav ņemts vērā nepastāvīguma koeficients.

⁶⁷ Autoru aprēķins

⁶⁸ Autoru aprēķins

Tabula Nr. 39. Informācija par plānoto elektroenerģijas jaudu J.Čakstes gatves teritorijā⁶⁹

Ēkas nosaukums	Dzīvokļu skaits	kW uz 1 dzīvokli	A uz 1 dzīvokli	kW KOPĀ	A KOPĀ
Māja Nr.1.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.2.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.3.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.4.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.5.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.6.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.7.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.8.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.9.	72	2,8	4,5	201	321
Kopā	576	2,8	4.5	1814	2916

Apkure un siltais ūdens

Plānotā objekta orientējošā siltumslodze sastāda ~3.4MW apkurei un ~2.2MW karstajam ūdenim. Aprēķins veikts balstoties uz AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju, proti, ka uz 4000m³ būves tilpuma nepieciešami ~0.1MW apkurei un ~0.06-0.07MW karstajam ūdenim.

Tabula Nr. 40. Informācija par plānoto apkures un siltā ūdens energo patēriņu/ietilpību J.Čakstes gatves teritorijā⁷⁰

Ēkas nosaukums	Celtniecības apjoms (m ³)	MW uz 1000m ³	MW uz celtniecības apjomu
Māja Nr.1.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.2.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.3.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.4.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.5.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.6.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.7.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.8.	16800	0,042	0,7
Kopā	134400		5,6

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānotais ūdens patēriņš sastāda ~248m³ diennaktī. Minētais lielums aprēķināts, pieņemot, ka viens cilvēks diennaktī patērē ~150l ūdens (atbilstoši SIA "Rīgas ūdens" metodikai).

Tabula Nr. 41. Informācija par plānoto ūdensapgādi un kanalizāciju J.Čakstes gatves teritorijā⁷¹

	1.ist.	2.ist.	3.ist.	4.ist	kopā
Dzīvokļu skaits	288	144	72	72	576
Cilvēku skaits dzīvoklī	2	3	4	5	x
Cilvēku skaits kopā	576	432	288	360	1656
Ūdens kanalizācija uz 1 cilv. (litri)	150	150	150	150	x
kopā (m³)	86	65	43	54	248
kopā (m³)					248

⁶⁹ Autoru aprēķins⁷⁰ Autoru aprēķins⁷¹ Autoru aprēķins

Būvniecības izmaksas

Atbilstoši izstrādātajam J.Čakstes ielas teritorijas apbūves projektam kopējās būvniecības izmaksas sastāda 20,74 milj. LVL, neskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas. Teritorijā plānoto dzīvojamo ēku kopējā platība ir 48 000 m², bet dzīvokļu kopējā platība – 25 560 m², kurā iepļānoti kopumā 576 dzīvokļi.

Tabula Nr. 42. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām J.Čakste gatves teritorijā, cenas norādītas LVL ⁷²

Izmaksu pozīcija	Stāvu skaits (+1 – pagrabs)	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Pieņemtās izmaksas uz m ² (bez PVN)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Māja Nr.1.	9+1	72	6000	3 195	800	2 556 000
Māja Nr.2.	9+1	72	6000	3 195	800	2 556 000
Māja Nr.3.	9+1	72	6000	3 195	800	2 556 000
Māja Nr.4.	9+1	72	6000	3 195	800	2 556 000
Māja Nr.5.	9+1	72	6000	3 195	800	2 556 000
Māja Nr.6.	9+1	72	6000	3 195	800	2 556 000
Māja Nr.7.	9+1	72	6000	3 195	800	2 556 000
Māja Nr.8.	9+1	72	6000	3 195	800	2 556 000
Kopā ēkas	x	576	48 000	25 560	x	20 448 000
Infrastruktūras pieslēgumi	x	x	x	x	x	
Ceļi, laukumi	x	x	11 490	x	25	287 250
Pavisam kopā	x	x	59 490	25 560	x	20 735 250

⁷² Autoru aprēķins

Pielikums Nr.5.

J.Čakstes gatves teritorija.

Lapa Nr.1.

Pielikums Nr.5.

J.Čakstes gatves teritorija.

Lapa Nr.2.

4.6. Andreja Saharova ielas teritorija

Teritorija atrodas Rīgas priekšpilsētas DA daļā – Vidzemes priekšpilsētas dzīvojamo ēku rajonā. Plānojamā teritorija sastāda 12 255 m² platību, kas sastāv no sekojoša zemes gabala:

Tabula Nr. 43. Informācija par nekustamo īpašumu Andreja Saharova ielas teritorijā⁷³

Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība
Andreja Saharova ielā	01001212536	12 255 m ²

Teritorijas apraksts

Zemesgabalu ierobežo Andreja Saharova, Tīnūžu un Praulienas ielas. Tas atrodas pilsētas rajonā ar blīvu daudzstāvu daudzdzīvokļu namu apbūvi un attīstītu infrastruktūru. Zemesgabals šobrīd ir neapbūvēts, praktiski līdzens, bez izteikta reljefa un ar kompaktu konfigurāciju. Zemesgabala teritorija gar Andreja Saharova ielu ir daļēji aizaugusi – paralēli ielai atrodas koku rinda un vairāki krūmi. Apkārtējo ielu ūdens novadu sistēmas ir labā stāvoklī un lietus laikā nav novērojama ūdens uzkrāšanās. Satiksmi ar pārējām pilsētas daļām nodrošina Andreja Saharova ielu, pa kuru kursē sabiedriskais transports.

Attēls Nr. 31. Andreja Saharova ielas teritorija⁷⁴



Zemesgabals atrodas intensīvi apdzīvotā rajonā, līdz ar to iespējamās problēmas, kas saistītas ar apkārtējo iedzīvotāju sociālās dabas iebildumiem saistībā ar būvdarbu veikšanu (trokšņi, putekļi, iespējama apgrūtināta piekļuve dzīvesvietai).

⁷³ Izmantojot SIA „Rīgas Pilsētbūvnieks” datus

⁷⁴ Autoru veidots attēls

Attēls Nr. 32. Andreja Saharova ielas teritorija ⁷⁵

Esošajā teritorijā neatrodas kultūrvēsturiski objekti, kas noteiktu pilsēt būvniecības ierobežojumus. Teritorijā ir atļauta un tā ir piemērota daudzdzīvokļu ēku būvniecībai, kas saistīta ar dzīvojamo funkciju.

Teritorijas izmantošana

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam (skat. pielikumu Nr.6.) Andreja Saharova ielas teritorijā tiek plānota divu 8 stāvu ēku būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu 320.

Tabula Nr. 44. Plānotais dzīvokļu skaits un platības Andreja Saharova ielas teritorijā ⁷⁶

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 - pagrabs)	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist. (30 m ²)	2-ist. (45 m ²)	3-ist. (65 m ²)	4-ist. (80m ²)			
Māja Nr.1.	8+1	112	32	0	0	144	4 800	6 800
Māja Nr.2.	8+1	112	64	0	0	176	6 240	8 600
Kopā		224	96	0	0	320	11 040	15 400
Dzīvokļu proporcija		70%	30%	0%	0%			

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam zemesgabālā izvietotas divas astoņu stāvu ēkas, no kurām viena izvietota paralēli Andreja Saharova ielai, bet otra, saskaņā ar apkārtējās apbūves brīvā teritorijas plānojuma principiem, paralēli iekškvartāla ielai. Ēkas orientētas Z-D virzienā, lai nodrošinātu optimālu dzīvokļu insolāciju. Zemesgabala telpiskais risinājums veidots kompozicionāli saskanīgs ar blakus esošo apbūvi abpus Andreja Saharova ielai, kurai raksturīgs brīvs neregulārs ēku izvietojums. Šāds pilsēt būvnieciskais risinājums ļauj plānotajai apbūvei organiski iekļauties vides kontekstā.

⁷⁵ Autoru veidots attēls

⁷⁶ Autoru aprēķins

Tabula Nr. 45. Plānoto dzīvojamo ēku izmēri Andreja Saharova ielas teritorijā ⁷⁷

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits (+1 - pagrabs)	Izmēri
Māja Nr.1.	8+1	53 m x 16 m
Māja Nr.2.	8+1	68 m x 16 m

Piebraukšana abām ēkām tiek organizēta pa piebraucamo ceļu, kas pieslēdzas Praulienas un Tīnūžu ielām, un organiski sadala plānojamo zemes gabalu. Ceļi un laukumi projektēti racionāli, lai teritorijas izmantošana un piekļūšana ēkām būtu ērta.

Izstrādājot teritorijas izmantošanas projektu tika iegūti sekojoši tehniski ekonomiskie rādītāji:

Tabula Nr. 46. Plānoto dzīvojamo ēku Andreja Saharova ielas teritorijā tehniski ekonomiskie rādītāji ⁷⁸

Rādītājs	
Kopējā zemes gabala platība	12 255 m ²
Ceļi un laukumi	4 000m ²
Apbūves blīvums	18.0%
Apbūves intensitāte	128.0%
Brīvās teritorijas	40.0%
A/m stāvvietas	135

Inženierkomunikāciju pieslēgumi

Elektroenerģija

Prognozējamais/nepieciešamais elektroenerģijas jaudas apmērs noteikts, pieņemot, ka uz zemesgabala atradīsies divas ēkas (320 dzīvokļi). Kopējā nepieciešamā jauda ir ~896kW, ~1440A. Minētie lielumi aprēķināti, pieņemot, ka pieslēgums uz vienu dzīvokli ir ~2,8kW/25A (atbilstoši Latvenergo metodikai rezerve ~20%). Papildus minams, ka nav ņemts vērā nepastāvīguma koeficients.

Tabula Nr. 47. Informācija par plānoto elektroenerģijas jaudu Andreja Saharova ielas teritorijā ⁷⁹

Ēkas nosaukums	Dzīvokļu skaits	Kw uz 1 dzīvokli	A uz 1 dzīvokli	kW KOPĀ	A KOPĀ
Māja Nr.1.	144	2,8	4,5	403	648
Māja Nr.2.	176	2,8	4,5	493	792
Kopā	320	2,8	4,5	896	1440

⁷⁷ Autoru aprēķins

⁷⁸ Autoru aprēķins

⁷⁹ Autoru aprēķins

Apkure un siltais ūdens

Plānotā objekta orientējošā siltumslodze sastāda ~0.9MW apkurei un ~0.4MW karstajam Aprēķins veikts, balstoties uz AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju, proti, ka uz 4000m³ būves tilpuma nepieciešami ~0.1MW apkurei un ~0.06-0.07MW karstajam ūdenim.

Tabula Nr. 48. Informācija par plānoto apkures un siltā ūdens energo patēriņu/ietilpību A.Saharova ielas teritorijā⁸⁰

Ēkas nosaukums	Celtniecības apjoms (m ³)	MW uz 1000m ³	MW uz celtniecības apjomu
Māja Nr.1.	14400	0,042	0,60
Māja Nr.2.	19800	0,042	0,83
Kopā	34200	x	1,44

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānotais ūdens patēriņš sastāda ~110m³ diennaktī. Minētais lielums aprēķināts, pieņemot, ka viens cilvēks diennaktī patērē ~150l ūdens (atbilstoši SIA "Rīgas ūdens" metodikai).

Tabula Nr. 49. Informācija par plānoto ūdensapgādi un kanalizāciju Andreja Saharova ielas teritorijā⁸¹

	1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.	kopā
Dzīvokļu skaits	224	96	0	0	320
Cilvēku skaits dzīvoklī	2	3	4	5	X
Cilvēku skaits kopā	448	288	0	0	736
Ūdens kanalizācija uz 1 civ. (litri)	150	150	150	150	x
kopā (m³)	67	43	0	0	110
kopā (m³)					110

Būvniecības izmaksas

Atbilstoši izstrādātajam Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijas apbūves projektam, kopējās būvniecības izmaksas sastāda 8,93 milj. LVL, neskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas. Teritorijā plānoto dzīvojamo ēku kopējā platība ir 15 400 m², bet dzīvokļu kopējā platība – 11 040 m², kurā iepļānoti kopumā 320 dzīvokļi.

Tabula Nr. 50. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām A.Saharova ielas teritorijā, cenas norādītas LVL⁸²

Izmaksu pozīcija	Stāvu skaits (+1 - pagrabs)	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Pieņemtās izmaksas uz m ² (bez PVN)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Māja Nr.1.	8+1	144	6 800	4 800	800	3840000
Māja Nr.2.	8+1	176	8 600	6 240	800	4992000
Kopā ēkas	x	320	15 400	11 040	x	8 832 000
Infrastruktūras pieslēgumi	x	x	x	x	x	
Ceļi, laukumi	x	x	4 000	x	25	100 000
Pavisam kopā	x	x	19 400	11 040	x	8 932 000

⁸⁰ Autoru aprēķins

⁸¹ Autoru aprēķins

⁸² Autoru aprēķins

Pielikums Nr.6.

A.Saharova ielas teritorija.

Lapa Nr.1.

Pielikums Nr.6.

A.Saharova ielas teritorija.

Lapa Nr.2.

4.7. Apbūves iespēju kopsavilkums

Atbilstoši izstrādātajiem RPB zemes gabalu apbūves projektiem tika aprēķinātas katra zemesgabala kopējās apbūves izmaksas, neskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas (skat. tabulu Nr.60.). Kopējās apbūves izmaksu prognoze, neskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas, sastāda 63 053 825Ls (bez PVN). Lai noteiktu prioritāri apbūvējamās zemes gabalus, nepieciešams ņemt vērā esošo un prognozēto dzīvokļu pieprasījumu, kā arī pieejamos finanšu līdzekļus. Ņemot vērā, ka ne visos dzīvokļu ēku projektos ir paredzēti trīsistabu un četrīstabu dzīvokļi, plānojot apbūvējamo īpašumu secību, nepieciešams pievērst uzmanību arī dzīvokļu proporcijai pēc istabu skaita (skat. tabulu Nr.59.).

Tabula Nr. 51. Plānotais dzīvokļu skaits visos RPB objektos⁸³

Objekts	Dzīvokļu skaits/proporcija				Kopā
	1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.	
Lielvārdes un dzelzavas iela	216	128	0	0	344
Dzīvokļu proporcija	62%	37%	0%	0%	100%
Duntes iela	220	100	30	20	370
Dzīvokļu proporcija	60%	27%	8%	5%	100%
Vangažu iela	51	34	17	0	102
Dzīvokļu proporcija	50%	33%	17%	0%	100%
Skanstes iela	144	72	36	0	252
Dzīvokļu proporcija	57%	29%	14%	0%	100%
J.Čakstes gatve	288	144	72	72	576
Dzīvokļu proporcija	50%	24%	13%	13%	100%
Andreja Saharova iela	224	96	0	0	320
Dzīvokļu proporcija	70%	30%	0%	0%	100%
Kopā dzīvokļu skaits	1143	574	155	92	1964
Kopā dzīvokļu proporcija	58%	29%	8%	5%	100%

⁸³ Autoru aprēķins

Tabula Nr. 52. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām visos RPB objektos, cenas norādītas LVL⁸⁴

Objekts	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Lielvārdes un Dzelzavas iela			
Būvniecība	20 160	12 240	9 792 000
Infrastrukturā pieslēgumi	x	x	
Ceļi, laukumi	8 214	x	205 350
Kopā bez infrastruktūras	28 374	12 240	9 997 350
Duntes iela			
Būvniecība	22 272	14 650	11 720 000
Infrastrukturā pieslēgumi	x	x	
Ceļi, laukumi	8 276	x	206 900
Kopā bez infrastruktūras	30 548	14 650	11 926 900
Vangažu iela			
Būvniecība	6 066	4 165	3 332 000
Infrastrukturā pieslēgumi	x	x	
Ceļi, laukumi	1 414	x	35 350
Kopā bez infrastruktūras	7 480	4 165	3 367 350
Skanstes iela			
Būvniecība	16 000	9 900	7 920 000
Infrastrukturā pieslēgumi	x	x	
Ceļi, laukumi	6 999	x	174 975
Kopā bez infrastruktūras	22 999	9 900	8 094 975
J.Čakstes gatve			
Būvniecība	48 000	25 560	20 448 000
Infrastrukturā pieslēgumi	x	x	
Ceļi, laukumi	11 490	x	287 250
Kopā bez infrastruktūras	59 490	25 560	20 735 250
Andreja Saharova iela			
Būvniecība	15 400	11 040	8 832 000
Infrastrukturā pieslēgumi	x	x	x
Ceļi, laukumi	4 000	x	100 000
Kopā bez infrastruktūras	19 400	11 040	8 932 000
Kopā	168 291	77 555	63 053 825

Kopējo būvniecības izmaksu aprēķinos pašlaik nav iekļautas infrastruktūras pieslēgumu izmaksas, kas var ļoti būtiski ietekmēt kopējās zemes gabalu apbūves izmaksas.

⁸⁴ Autoru aprēķins

Zemes gabalu apbūves prioritātes

Balstoties uz šeit aprakstīto analīzi, kas veikta vizuāli apsekojot zemes gabalus, bet nepieprasot apbūves tehniskos noteikumus un neveicot papildus ģeoloģiskās izpēti, ļauj izdarīt šādus secinājumus par RPB rīcībā esošo zemes gabalu apbūves prioritātēm:

1. Kā prioritārus zemes gabalus apbūvei izvirzīt Andreja Saharova, Lielvārdes un Dzelzavas ielas un J.Čakstes gatves teritoriju apbūvi, jo
 - Tuvumā neatrodas nekādas teritorijas vai zonējumi, kas varētu apgrūtināt ēku būvniecību.
 - Vizuāli novērtējot grunts ir stabila, līdzena un piemērota būvniecībai.
 - Zemes gabalos iespējams izbūvēt astoņas deviņstāvu ēkas (J.Čakstes gatvē), divas divpadsmitstāvu un divas četrstāvu (Lielvārdes un Dzelzavas ielā). Ierobežota finansējuma gadījumā, teritoriju apbūvi iespējams sadalīt kārtās. Apbūvējot zemes gabalus iespējams rast ietaupījumus gan uz projektēšanu gan būvniecību, jo izbūvējamās ēkas ir iespējams būvēt vienādas (astoņas deviņstāvu, divas divpadsmitstāvu un divas četrstāvu), tādējādi sagaidāms, ka būvniecības izmaksas būs iespējami zemas.
2. Kā pēdējos apbūvējamos zemes gabalus apbūvei atstāt Skanstes, Vangažu un Duntē ielas teritorijas, jo:
 - Vizuāli novērtējot Skanstes un Duntē ielas teritorijās ir augsti gruntsūdeņi. Duntē ielas teritorijā tas saistīts ar zemes gabalā esošo vecdaugavas gultni.
 - Skanstes ielas teritorija atrodas UNESCO Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonā, kas var radīt papildus apgrūtinājumu teritorijas apbūvē.
 - Vangažu ielas teritorijā atrodas 1966.gadā celti ēkas pamati, kurus pirms teritorijas apbūves uzsākšanas nepieciešams nojaukt, kas rada būtiskas papildus izmaksas. Tāpat projektējamo ēku ir ļoti sarežģīti izvietot teritorijā tā, lai pēc izmēriem, stāvu skaita u.c. parametriem tā atbilstu visiem Rīgas apbūves noteikumiem un būvnormatīviem.

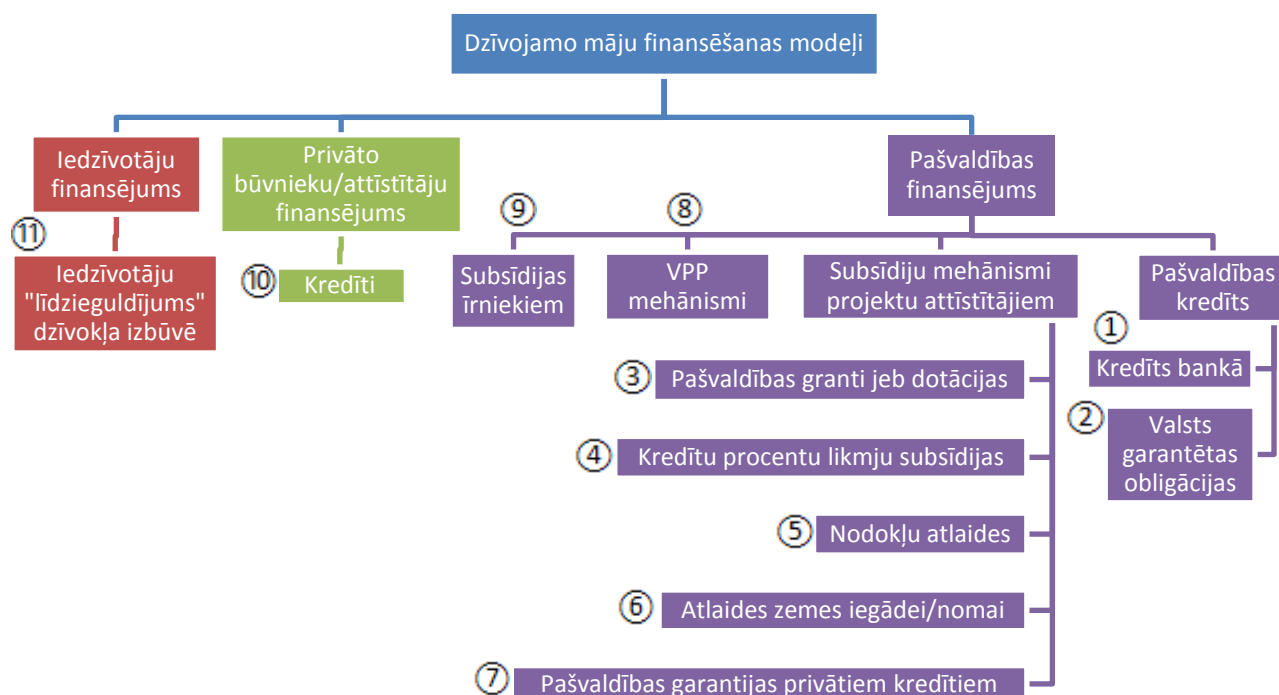
Lai precīzi noteiktu prioritāri apbūvējamos zemes gabalus, nepieciešams iegūt tehniskos noteikumus par elektrotīklu pieslēgumu un slodzes maiņu iespējām, kā arī tehniskos noteikumus par objektu iespējamo pievienošanu pilsētas siltumapgādes sistēmai, ūdensvada un kanalizācijas tīklam. Tāpat nepieciešams veikt zemes gabalu ģeodēzisko izpēti, lai novērtētu ēku pamatu izbūves izmaksas.

5. Dažādu finansēšanas modeļu analīze

Pēdējo 10 gadu laikā pašvaldību un sociālo mājokļu tirgus Eiropā ir piedzīvojis lielu finansēšanas mehānismu dažādošanos, kas ietver ne tikai izmaiņas attiecībā uz tiešu un netiešu valsts finansējumu, bet arī jaunus veidus, kā piesaistīt privāto kapitālu, izmantojot mehānismus, piemēram, obligācijas ar īpašiem nosacījumiem. Pastāv vairāki iemesli, kāpēc Eiropā pašvaldību un sociālo mājokļu nozare var būt un faktiski tiek uzskatīta par zema riska un tieši tādēļ ļoti pievilcīgu nozari privātajām investīcijām.

Kā rāda pieredze Eiropas Savienības valstīs, īstenojot pašvaldības un sociālo dzīvojamo māju projektus, tiek izmantoti dažādi finansēšanas modeļi un dažādas vairāku modeļu kombinācijas, kas ļauj ievērojami samazināt pašvaldību ieguldījumus šāda veida projektos un projektu finansēšanā, iesaistīt arī privātos partnerus. Eiropā populārākie finansēšanas modeļi ietver pašvaldību finansējuma shēmas, privāto būvnieku vai attīstītāju finansējuma shēmas un iedzīvotāju finansējuma iespējas. Tālāk apskatīti biežāk sastopamie dzīvojamo māju finansēšanas modeļi.

Attēls Nr. 33. Dzīvojamo māju finansēšanas modeļi⁸⁵



⁸⁵ Autoru veidots attēls

Pašvaldības finansējums:

- Pašvaldības kredīts:

① Bankās

Pašvaldības kredīti ir viens no vienkāršākajiem un izplatītākajiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finansēšanas modeļiem. Pašvaldībai, aizņemoties dzīvokļu būvniecībai nepieciešamos finanšu resursus bankā, iespējams nodrošināt zemākas būvniecības un finansēšanas izmaksas nekā privātuzņēmējiem. Šobrīd vidējā banku kredītu procentu likme gadā pašvaldībām un valsts iestādēm ir ~6%, salīdzinājumam – privātuzņēmējiem vidēji 15 - 20% gadā.

② Izlaižot speciālas valsts garantētas obligācijas, tādējādi piesaistot privāto investoru finansējumu

Šāds finansēšanas modelis Latvijā līdz šim nav bijis praktizēts, taču kombinācijā ar citiem finansēšanas modeļiem, modelis plaši tiek pielietots Austrijā un Šveicē. Šāda veida modelis atsevišķos gadījumos ļauj aizņemties finanšu resursus par salīdzinoši mazām procentu likmēm, kuru apjoms ir līdzvērtīgs banku procentu likmēm. Šis modelis paredz, ka, iegādājoties pašvaldību mājokļu būvniecības obligācijas, tās īpašnieki no valsts saņem labvēlīgus nodokļu atvieglojumus, ar nosacījumu, ka obligāciju dzēšanas termiņš ir ne mazāks kā 10 gadi.

- Subsīdiu mehānismi projektu attīstītājiem:

③ Pašvaldības granti jeb dotācijas

Ļoti izplatīts finansēšanas modelis Eiropā, kas galvenokārt tiek izmantots kombinācijā ar citiem finansēšanas modeļiem. Modelis ļauj ievērojami samazināt kopējās būvniecības izmaksas uz finanšu resursu izmaksu rēķina. Šis modelis ir visizdevīgākais valstīm, kuru budžetā ir pārpalikums, jo nauda, kas paredzēta dotācijām, valstij nav jāaizņemas un par to jāmaksā procentu likmes.

④ Kredītu procentu likmju subsīdijas

Šis modelis daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektu attīstītājiem palīdz samazināt augstās būvniecības un finansēšanas izmaksas, jo daļu no procentu maksājumiem subsidē pašvaldība. Šāds palīdzības mehānisms sociālo dzīvokļu projektu attīstītājiem ir izplatīts Zviedrijā un Nīderlandē, taču bieži vien tiek pretrunīgi vērtēts no konkurences tiesību viedokļa.

⑤ Nodokļu atlaides

Vairākas valstis Eiropā, piemēram, Vācija un Austrija, sniedz dažādas nodokļu atlaides un atvieglojumus sociālo dzīvokļu projektu attīstītājiem, piemēram, piedāvājot ienākumu nodokļa, nolietojuma summu, īpašumu nodokļu, kapitāla pieauguma nodokļa u.c. nodokļu atvieglojumus.

Dzīvokļu projektu attīstītājiem dažāda veida atlaides ļauj kompensēt viņu ieguldījumu un turklāt tiek sasniegti pašvaldību sociālās politikas mērķi, tieši neieguldot pašvaldību finanšu resursus.

⑥ Atlaides zemes iegādei/nomai

Atkarībā no zemes pieejamības un tirgus situācijas var tikt izmantots finansēšanas modelis, kurš paredz pašvaldībai piederošo zemju, uz kurām iespējams īstenot dzīvojamo māju projektus, pārdošanu vai iznomāšanu privātajiem attīstītājiem vai būvniekiem ar ievērojamu atlaidi.

⑦ Pašvaldības garantijas privātiem kredītiem

Gadījumos, kad sociālo dzīvokļu projektu attīstītājiem ir nepietiekams nodrošinājums aizdevumu saņemšanai komercbankās, pašvaldība var sniegt garantiju. Ja iestājas negatīva situācija, kad projekta attīstītājs aizdevumu nespēj atmaksāt, banka vēršas pie pašvaldības ar prasību izmaksāt kompensāciju jeb daļu no neatmaksātās summas.

- ⑧ **Valsts un Privātās Partnerības (VPP) mehānismi**

Šis finansēšanas modelis paredz ilgtermiņa nomas līguma slēgšanu starp pašvaldību, kā nomnieku, un būvnieku vai dzīvokļu projektu attīstītāju, kā dzīvokļu īpašnieku. Modelis paredz, ka visas dzīvokļu ēkas būvniecības, apsaimniekošanas un uzturēšanas izmaksas sedz dzīvojamās ēkas īpašnieks. Jāņem vērā, ka privātajiem attīstītājiem un būvniekiem komercbankas nespēj piedāvāt tik zemas procentu likmes kā pašvaldībām, tādēļ izmantojot šo modeli sadārdzinās dzīvokļu projekta finansēšanas izmaksas. Ilgtermiņā pašvaldības ietaupījums uz apsaimniekošanas un uzturēšanas izmaksu rēķina neatsver projekta finansēšanas izmaksu sadārdzinājumu. Eiropā šāds modelis sekmīgi tiek pielietots Apvienotajā Karalistē.

- ⑨ **Subsīdijas īrniekiem**

Eiropā ļoti izplatītas ir arī pašvaldību subsīdijas iedzīvotājiem, kuriem pienākas pašvaldības un sociālie dzīvokļi dzīvojamo māju projektos, kurus attīstījuši privātie investori vai būvnieki. Subsīdijas, kuras tiek izmaksātas īrniekiem un tālāk dzīvojamo māju attīstītājiem, ilgtermiņā ļauj atpelnīt ieguldījumus dzīvojamo māju būvniecībā, kā arī palīdz segt visas ar ēkas uzturēšanu saistītās izmaksas.

Privāto būvnieku/attīstītāju finansējums:

- ⑩ **Kredīti**

Īstenojot pašvaldības un sociālo dzīvokļu māju projektus par pašvaldības līdzekļiem, iespējams modelis, kad būvniecībai nepieciešamo finanšu resursu piesaisti veic projekta attīstītājs vai

būvnieks, nevis pati pašvaldība. Taču šis modelis ievērojami sadārdzina finanšu resursu izmaksas, jo privātajiem attīstītājiem un būvniekiem komercbankas nespēj piedāvāt tik zemas procentu likmes kā pašvaldībām un valsts iestādēm. Šī brīža aptuvenās kredītu likmes privātajiem uzņēmumiem svārstās no 15 līdz 20% gadā.

Iedzīvotāju finansējums:

- ⑪ Iedzīvotāju „līdzieguldījums” dzīvokļa izbūvē

Atsevišķās Eiropas valstīs, kā, piemēram, Austrijā, daži pašvaldības dzīvokļu finansēšanas modeļi paredz nelielu īrnieku kapitāla ieguldījumu dzīvokļu izbūvē. Lai maznodrošinātās personas, kurām pienākas pašvaldības vai sociālie dzīvokļi, arī būtu spējīgas veikt līdzieguldījumus dzīvokļu izbūvē, tās saņem palīdzību no pašvaldības. Galvenais īrnieku ieguvums pēc šī finansēšanas modeļa ir tas, ka ieguldot dzīvokļa izbūvē noteiktu naudas summu, īrnieks dzīvokli var saņemt savā īpašumā.

6. Rīcības plāns

Balstoties uz šajā dokumentā veikto analīzi, ir izstrādāts RPB Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas rīcības plāns. Jāņem vērā, ka šīs attīstības programmas galvenais iespējamais rezultāts ir izbūvētas ēkas, taču to skaits un izbūves termiņi ir tieši atkarīgi no RPB pieejamajiem pašvaldības finanšu resursiem (naudas, kredītgarantiju vai ilgtermiņa nomas līgumu formā).

Balstoties uz iepriekšējo gadu pieredzi, redzams, ka RPB ir spējīgs izbūvēt aptuveni 1000 dzīvokļus gadā. Saskaņā ar šajā programmā veikto analīzi, uz RPB rīcībā esošajiem zemes gabaliem iespējams izbūvēt 1 964 dzīvokļus. Tādējādi, RPB rīcībā esošos zemes gabalus RPB spētu apbūvēt 2 gadu laikā, pie nosacījuma, ka RPB rīcībā ir nepieciešamais finansējuma apjoms.

Sekojošajā tabulā izstrādāti divi scenāriji par nepieciešamo finansējuma apjomu RPB dzīvojamā fonda attīstības programmas izpildei. Scenāriju izstrādē izmantoti šādi pieņēmumi:

- Būvniecības izmaksu inflācija ir 7% gadā;
- Kredīta pamatsummas atmaksa tiek sākta nākošajā gadā pēc kredīta saņemšanas;
- Kredīta procentu maksājumi tiek veikti jau pirmajā gadā pēc kredīta saņemšanas;
- Kredīta atmaksa notiek ar izlīdzināto maksājumu.

Scenāriji sagatavoti pieņemot, ka:

- a) Kredīta procentu likme ir 6%, kas aptuveni atbilst prognozējamai procentu likmei gadījumā kad Rīgas pašvaldība ņem kredītu bankā vai garantē kredīta atmaksu RPB bankā ņemtam kredītam.
- b) Kredīta procentu likme ir 15% gadā, kas aptuveni atbilst privāta investora pieprasītajai procentu likmei, gadījumā, ja projekti tiek attīstīti piesaistot privātu investoru līdzekļus.

Tabula Nr. 53. Finanšu līdzekļu scenāriju aprēķins⁸⁶

	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+5	n+6
Investīcijas attiecīgā gada cenās	33 733 796	36 095 162	0	0	0	0	0
Pamatsummas atmaksa	0	1 661 459	3 688 439	4 241 705	4 877 961	5 609 655	6 451 103
Procentu atmaksa (6% gadā)	2 024 028	4 189 738	4 036 179	3 709 098	3 362 393	2 994 886	2 605 328
Procentu atmaksa (15% gadā)	5 060 069	10 474 344	10 225 125	9 671 859	9 035 603	8 303 909	7 462 461
Kopējās kredīta izmaksas, ja procentu likme ir 6%	2 024 028	6 749 052	9 487 518	9 487 518	9 487 518	9 487 518	9 487 518
Kopējās kredīta izmaksas, ja procentu likme ir 15%	5 060 069	12 135 803	13 913 564	13 913 564	13 913 564	13 913 564	13 913 564
	n+7	n+8	n+9	n+10	n+11	Kopā	
Investīcijas attiecīgā gada cenās	0	0	0	0	0	69 828 958	
Pamatsummas atmaksa	7 418 768	8 531 584	9 811 321	11 283 019	6 253 944	69 828 958	
Procentu atmaksa (6% gadā)	2 192 396	1 754 689	1 290 719	798 911	277 595	29 235 959	
Procentu atmaksa (15% gadā)	6 494 796	5 381 980	4 102 243	2 630 545	938 092	79 781 025	
Kopējās kredīta izmaksas, ja procentu likme ir 6%	9 487 518	9 487 518	9 487 518	9 487 518	4 904 176	99 064 918	
Kopējās kredīta izmaksas, ja procentu likme ir 15%	13 913 564	13 913 564	13 913 564	13 913 564	7 192 035	149 609 984	

n – gads, kurā tiek uzsākta dzīvokļu būvniecība

Kā redzams, projektu realizācijai pilnā apmērā no pašvaldības puses būtu nepieciešams budžetā rezervēt no 100 līdz 150 miljonus latu 12 gadu laika posmā (vidēji 9,5 līdz 14 miljonus latu gadā). Neapšaubāmi pašvaldības garantēts kredīts bankā ir vislētākais finansējuma avots programmas realizācijai, taču tas jāizskata kontekstā ar pašvaldības iespējām uzņemties papildus kredītsaistības. Ņemot vērā dzīvokļu rindas analīzi, skaidri redzams, ka ar 1964 dzīvokļu izbūvi uz esošajām RPB rīcībā esošajām teritorijām nepietiks kopējā pieprasījuma apmierināšanai. Līdz ar to, plānojot turpmāku dzīvokļu pieprasījuma apmierināšanu, nepieciešams veikt papildus zemes platību nodošanu RPB rīcībā.

6.1. Rīcības plāna kopsavilkums

Nr.	Uzdevums	Rezultāts	Termiņi
1.	Uzdevumi, kuri jāveic Rīgas Domei plānošanas ietvaros;		
1.1	Apzināt pašvaldības pieejamos finanšu resursus mājokļu izbūvei;	Zināms pieejamo līdzekļu apjoms pašvaldības dzīvokļu būvniecībai.	
1.2	Aktualizēt RD mājokļu un vides departamenta informāciju par pašvaldības dzīvokļu pieprasījumu;	Zināms nepieciešamo dzīvokļu sadalījums pēc tiptiem un istabu skaita.	
1.3	Pieņemt lēmumu par pašvaldības dzīvokļu izbūvi;	RD mājokļu un vides komitejas un RD lēmums par pašvaldības dzīvokļu izbūvi un to finansējumu;	
1.4	Aktualizēt jautājumu par papildus apbūvējamu zemes gabalu nodošanu RPB rīcībā;	Apzinātas pašvaldības iespējas piešķirt RPB papildus zemes gabalus dzīvokļu izbūvei nākotnē;	

⁸⁶ Autoru aprēķins

2. Uzdevumi, kuri jāveic RPB, saskaņā ar RD lēmumiem			
2.1	Pieprasīt un saņemt tehniskos noteikumus RPB zemes gabalu apbūvei	Skaidrs priekšstats par infrastruktūras pieslēgumu iespējām minētajiem zemes gabaliem	Saskaņā ar RD Mājokļu un vides komitejas un RD lēmumiem
2.2	Veikt zemes gabalu ģeodēzisko izpēti, balstoties uz izpētes rezultātiem aplēst ēku pamatu izbūves izmaksas attiecīgajā zemes gabalā	Aplēsta teritoriju grunts īpašību ietekme uz celtniecības izmaksām attiecīgajos zemes gabalos	Saskaņā ar RD Mājokļu un vides komitejas un RD lēmumiem
2.3	Atkarībā no pieejamā finansējuma apjoma, un atjaunotās informācijas par dzīvokļu tipu pieprasījuma sadalījumu, izvēlēties apbūvējamās zemes gabalus un konkursa kārtībā izstrādāt tehniskos projektus to apbūvei	Izstrādāti tehniskie projekti pašvaldības dzīvokļu izbūvei;	Saskaņā ar RD Mājokļu un vides komitejas un RD lēmumiem
2.4	Konkursa kārtībā piesaistīt būvniekus un veikt dzīvokļu izbūvi, saskaņā ar izstrādātajiem tehniskajiem projektiem;	Izbūvēti pašvaldības dzīvokļi	Saskaņā ar RD Mājokļu un vides komitejas un RD lēmumiem

SIA «RĪGAS PILSĒTBŪVNIĒKS»
Valdes priekšsēdētājs

Ivars Gaters