

PASŪTĪTĀJS: Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments,
Amatu ielā 4, Rīgā, LV-1050

IZPILDĪTĀJS: SIA „Firma L4”
Jelgavas iela 90, Rīga, LV – 1004

AKTUALIZĀCIJA: SIA „Hanzas konsultācijas”
Rūsiņa 1, Rīga, LV-1003

RĪGAS PILSĒTAS DEGRADĒTĀS TERITORIJAS TORŅAKALNĀ REVITALIZĀCIJAS TEHNISKI – EKONOMISKAIS PAMATOJUMS



Rīga, 2009. gada maijs (aktualizācija - decembris)

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ESOŠĀS SITUĀCIJAS IZVĒRTĒJUMS.....	13
1.1. PROJEKTA TERITORIJAS APSKATS	13
1.1.1. Rīgas pilsētas īss raksturojums.....	13
1.1.2. Torņakalna rajons un tā degradētās teritorijas	13
1.2. SOCIĀLEKONOMISKIE FAKTORI	20
1.2.1. Rīgas pilsēta	20
1.2.2. Torņakalna rajons.....	21
1.2.3. Sociāli – ekonomiskās analīzes kopsavilkums.....	25
1.3. TEHNISKIE ASPEKTI.....	25
1.4. FINANSIĀLIE ASPEKTI.....	27
1.5. INSTITUCIONĀLIE ASPEKTI.....	29
1.6. VIDES ASPEKTI.....	36
1.6.1. Klimats.....	36
1.6.2. Ģeoloģiskie apstākļi.....	37
1.6.3. Bioloģiskā daudzveidība un dabas teritorijas	40
1.6.4. Gaisa kvalitāte	41
1.6.5. Troksnis	42
2. PROJEKTA STRATĒGIJA UN ALTERNATĪVU IZVIRZĪŠANA	44
2.1. PROJEKTA MĒRĶI, STANDARTI, KRITĒRIJI	44
2.1.1. Projekta nepieciešamības pamatojums.....	45
2.1.2. Projekta atbilstība MK noteikumos par aktivitātes īstenošanu noteiktajam mērķim	46
2.1.3. Projekta saistība ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem	46
2.1.4. Projekta atbilstība un saskaņa citiem projektiem	49
2.1.5. Mērķa grupu apraksts.....	51
2.2. PIEPRASĪJUMA PLĀNOŠANA	52
2.2.1. Mērķa grupu pieprasījums.....	52
2.2.2. Pieprasījums pēc inženiertehnisko komunikāciju jaudām	57
2.3. ALTERNATĪVU IZSTRĀDE, ANALĪZE UN SALĪDZINĀŠANA.....	58
2.3.1. Kopējās projekta teritorijas izmantošanas alternatīvas	58
2.3.2. 1. Projekta fāzes izvēlētajā alternatīva (LU kvartāls)	65
2.3.3. Piedāvātais tehniskais risinājums un izmaksas	68
2.4. IZMAKSU - IEGUVUMU ANALĪZE	80

2.4.1.	Finanšu analīze	80
2.4.2.	Sociāli ekonomiskā analīze	87
2.4.3.	Risku un jūtīguma analīze	92
3.	IZVĒLĒTĀS ALTERNATĪVAS (PROJEKTA) PAMATOJUMS.....	99
3.1.	TEHNISKIE ASPEKTI.....	99
3.2.	FINANSIĀLIE ASPEKTI.....	100
3.3.	VIDES ASPEKTI.....	103
3.3.1.	Prognozētās gaisa kvalitātes izmaiņas	103
3.3.2.	Trokšņa līmeņa un vibrāciju izmaiņas	103
3.3.3.	Augsnes kvalitātes izmaiņas	105
3.3.4.	Izmaiņas apkārtējā ainavā, ietekme uz kultūrvēsturiskiem objektiem.....	106
3.3.5.	Iespējamā ietekme uz bioloģisko daudzveidību, dabas teritorijām	107
3.3.6.	Ietekmes uz vidi novērtējums, iespējamie vides riski.....	107
3.4.	INSTITUCIONĀLIE ASPEKTI.....	107
3.4.1.	Projekta ieviešanas komanda un projekta gatavības pakāpe.....	107
3.4.2.	Projekta ieviešanas indikatīvais laika grafiks	109
3.4.3.	Projekta publicitātes pasākumi.....	111
3.4.4.	Iepirkumu plāns	112
3.4.5.	Projekta ietekme uz prioritāti „Makroekonomiskā stabilitāte”	112
3.4.6.	Projekta ietekme uz prioritāti „Vienlīdzīgas iespējas” (tai skaitā, dzimumu līdztiesība)....	113
3.4.7.	Projekta ietekme uz prioritāti „Ilgtspējīga attīstība”	113
3.4.8.	Projekta ietekme uz prioritāti „Informācijas sabiedrība”	113
PIELIKUMI	114

Tabulu rādītājs

Tabula 1-1 Projekta teritorijas degradēto zonu uzskaitījums	16
Tabula 1-2 Iedzīvotāju skaits un sociālā struktūra Rīgas pilsētā	20
Tabula 1-3 Bezdarba rādītāji Rīgas pilsētā	21
Tabula 1-4 Iekšzemes kopprodukta rādītāji Rīgā un Latvijā	21
Tabula 1-5 Torņakalna rajona sociālekonomiskie parametri	22
Tabula 1-6 Rīgas pilsētas domes budžeta ieņēmumi	27
Tabula 1-7 Rīgas pilsētas saistības un maksājumu grafiks	28
Tabula 1-8 Vidējo laika apstākļu salīdzinājums 2003. – 2006. gados	36

Tabula 2-1 Projekta atbilstība un saskaņa ar citiem projektiem.....	49
Tabula 2-2 Ilgtermiņa investīciju programmas būvniecības apjoms	57
Tabula 2-3 Alternatīvu analīze – salīdzinājums un apraksts.....	60
Tabula 2-4 Alternatīvu analīze no izdevumu – izmaksu viedokļa	63
Tabula 2-5 Alternatīvu analīze – salīdzinājums un apraksts.....	66
Tabula 2-6 Projektā kopumā sasniedzamie rezultāti no inženierinfrastruktūras aspekta	69
Tabula 2-7 Projekta 1. un 2. fāžu kopējās izmaksas (pilnīgi pabeigta Projekta teritorijas revitalizācija) neatkarīgi no to finansēšanas avota.....	70
Tabula 2-8 Sasniedzamie rezultāti projekta ietvaros	77
Tabula 2-9 Projekta iznākuma rādītāji.....	78
Tabula 2-10 IĪP būvniecības izmaksas 2009. un ieviešanas gadu cenās	79
Tabula 2-11 1.fāzes ieviešanas izmaksas ieviešanas gadu cenās.....	79
Tabula 2-12 1.fāzes ieviešanas izmaksas ieviešanas gadu cenās un sadalījumā pa gadiem	79
Tabula 2-13 Makroekonomiskie pieņēmumi cenu indeksu izmaiņām.....	80
Tabula 2-14 Vidēja termiņa un ilgtermiņa makroekonomiskās prognozes	81
Tabula 2-15 ERAF atbalsta modelēšana	85
Tabula 2-16 Projekta finanšu darbības rādītāju kopsavilkums	86
Tabula 2-17 Ārējo kvantitatīvo faktoru korekciju kopsavilkums	88
Tabula 2-18 LU fakultāšu un to kopmītņu adreses	90
Tabula 2-19 Ārējo ieguvumu kvalitatīvo faktoru korekciju kopsavilkums	91
Tabula 2-20 Ārējo izdevumu kvalitatīvo faktoru korekciju kopsavilkums	91
Tabula 2-21 Sociālekonomiskās analīzes rādītāju kopsavilkums	91
Tabula 2-22 Jūtīguma analīzes kopsavilkums	93
Tabula 2-23 Jūtīguma analīzes kopsavilkums (procentuālās izmaiņas).....	94
Tabula 2-24 Projektā ietvertu mainīgo lielumu elastības pakāpe	94
Tabula 2-25 Projekta attīstības scenāriju sasniedzamie rezultāti	95
Tabula 2-26 Kritisko mainīgo pārslēgšanas punktu vērtības, un šo vērtību iestāšanās iespējamības riska pakāpe.....	96
Tabula 2-27 Riski un to novērtējums.....	96
Tabula 3-1 Projekta finansēšanas plāns	101
Tabula 3-2 Projekta budžeta kopsavilkums, tai skaitā indikatīvais projekta izmaksu plāns (LVL)	102
Tabula 3-3 Aptuvenie izraisīto vibrāciju līmeņi dažādiem avotiem	104
Tabula 3-4 Vibrācija un cilvēku reakcija.....	104
Tabula 3-5 Projekta īstenošanas laika grafiks:	110

Tabula 3-6 Projekta publicitātes plāns111

Attēlu rādītājs

Attēls 1-1 Rīgas pilsētas stratēģiskie mērķi 11

Attēls 1-1 Torņakalna atrašanās vieta Rīgas pilsētā..... 14

Attēls 1-2 Degradēto teritoriju atrašanās vieta Projekta teritorijā..... 15

Attēls 1-3 Zemes īpašumtiesības Projekta teritorijā..... 19

Attēls 1-4 Sabiedriskā transporta pieejamība Projekta teritorijā 24

Attēls 1-5 Rīgas domes institucionālā struktūra (daļa)..... 31

Attēls 1-6 Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta institucionālā struktūra 34

Attēls 1-7 Vidējais vēju virziens Rīgā 2003. – 2006. gados (vēju roze) 36

Attēls 1-8 Projekta teritorijas reljefs..... 38

Attēls 1-9 Būvniecības apstākļi Rīgas pilsētā 39

Attēls 1-10 CO un NO₂ piesārņojums Rīgas pilsētā..... 42

Attēls 1-11 Kopējo trokšņa avotu radītās diennakts trokšņa rādītāja Ldvn vērtības Rīgas teritorijā..... 43

Attēls 2-1 LU atrašanās vietu alternatīva 65

Attēls 2-2 Ielu daļas principiālais risinājums..... 72

Attēls 2-3 Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla principiālais risinājums..... 75

Attēls 2-4 Siltumapgādes tīkla principiālais risinājums..... 76

Attēls 2-8 Projekta ieņēmumi kumulatīvā formā ieviešanas gada (2013) cenās 83

Attēls 2-9 Projekta 1.fāzes rezultātu uzturēšanas izdevumi kumulatīvā formā Projekta ieviešanas gada (2013) cenās..... 84

Izmantotie saīsinājumi un termini

1.fāze	Īstermiņa investīciju programma (Tikai tie pasākumi, kas tiek virzīti finansēšanai no ERAF 2007 – 2013. gadu plānošanas perioda ietvaros)
2.fāze	Tie investīciju programmas pasākumi, kas netiek realizēti 1.fāzes ietvaros
BOT	Build-Operate-Transfer (Būvē-Apsaimnieko-Nodod), PPP veids
C	leguldītais kapitāls (investīciju kopapjoms)
cm	Centimetrs
CSP	Centrālā Statistikas Pārvalde
CSNg	Ceļu satiksmes negadījums
dB	Decibeli
DCF	Diskontētā naudas plūsma
DN	Diametrs
dnn	Diennakts
ENPV	Projekta ekonomiskā tagadnes vērtība
ERAF	Eiropas reģionālās attīstības fonds
ERR	Projekta ekonomiskā ienesīguma norma
FNPV	Projekta finanšu tagadnes vērtība
FRR	Projekta finanšu ienesīguma norma
h	stunda
IIA	Izmaksu – ieguvumu analīze
IKP	lekšzemes kopprodukts
Izpildītājs	SIA „Firma L4” un SIA „Hanzas konsultācijas”
K	leguldītais pašu kapitāls
kWh	Kilovatstundas
LVL	lati
LU	Latvijas Universitāte
m	metrs
M	miljons
mm	milimetrs
Noteikumi	LR MK noteikumi Nr.615 (<i>Rīgā 2008. gada 4. augustā (prot. Nr.55 2.§)</i>) „Noteikumi par darbības programmas “Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.6.1.2.aktivitāti “Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība””.
NSID	Nacionālais stratēģiskais ietvardokuments
NVO	Nevalstiskās organizācijas

Pasūtītājs	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments
Pašvaldība	Rīgas pilsētas pašvaldība
PMLP	Pilsonības un migrācijas lietu pārvalde
PPP	Privātā – publiskā partnerība
Projekta teritorija	Tā Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā daļa, kurā tiks ieviesti Projekta pasākumi
Projekts	Revitalizācijas pasākumi Rīgas pilsētas degradētajā teritorijā Torņakalnā;
PVN	Pievienotās vērtības nodoklis
RAPLM	Reģionālās attīstības un pašvaldības lietu ministrija
RFO	Renovate-Finance-Operate (Rekonstruē-Finansē-Apsaimnieko), PPP veids
Sistēma	Projekta teritorijā izbūvējamās inženierkomunikācijas - ūdensvads, kanalizācija, siltumapgāde, ielas un lietus ūdens kanalizācija, elektroapgāde, gāze, vājstrāvas tīkli.
TEP	Projekta Tehniski – ekonomiskais pamatojums

AKTUALIZĀCIJAS NEPIECIEŠAMĪBA

TEP aktualizācija ir bijusi nepieciešama virknes iemeslu dēļ, kas būtiski maina projekta saturu, izmaksas un plānotos būvniecības indikatorus, galvenajiem Projekta rezultātu izmantotājiem un Projekta idejai tomēr saglabājot sākotnējo ideju:

- (1) Kopš TEP pirmās versijas izstrādes ir mainījušies projektējamā „Rīgas brīvostas savienojuma ar Via Baltica dienvidu ievadu Rīgā, posmā no Raņķa dambja, Vienības gatves, Buru ielas līdz Mūkusalas iela” tehniskie parametri, līdz ar to mainot arī ielu tīklojumu Projekta teritorijā;
- (2) Atbilstoši punktā (1) minētajām izmaiņām tiek koriģēts arī Projekta teritorijas detālpārplānojums;
- (3) MK noteikumu Nr. 265 "Noteikumi par darbības programmas "Infrastruktūra un pakalpojumi" papildinājuma 3.1.2.1.1. apakšaktivitāti "Augstākās izglītības iestāžu telpu un iekārtu modernizēšana studiju programmu kvalitātes uzlabošanai, tajā skaitā nodrošinot izglītības programmu apgūšanas iespējas arī personām ar funkcionāliem traucējumiem" gala versija tomēr neatļauj LU ēkām atrasties uz zemes gabaliem, kas pieder pašvaldībai, tādēļ ir pieņemts lēmums par ēku atrašanās vietu maiņu no Projekta DR daļas uz DA daļu (kartēs – no kvartāliem Nr. 8 un Nr. 10 uz kvartālu Nr.11. (skat. attēlu Nr. 2.1.));
- (4) Ir mainījušies makroekonomiskie pieņēmumi, kuri ir izmantojami ES struktūrfondu projektu finanšu plānošanā. Projekta plānošanā tiek lietoti aktuālie makroekonomiskie rādītāji saskaņā ar LR Finanšu ministrijas vēstuli Nr. 4-2-08/324 no 31.08.2009;
- (5) 2009.gada laikā ir būtiski samazinājušās būvniecības izmaksas.

KOPSAVILKUMS

Šis TEP ir tapis pamatojoties uz līguma starp Izpildītāju un Pasūtītāju, kas ir noslēgts 2008. gada 22. decembrī, noteikumiem. TEP aktualizācija ir veikta balstoties uz līgumu, kas ir noslēgts 2009. gada 14. decembrī.

Līguma ietvaros ir nepieciešams izstrādāt Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācijas veikšanas pasākumu kopumu nepieciešamās Sistēmas nodrošināšanas tehniski – ekonomisko pamatojumu saskaņā ar teritorijā plānotajiem apbūves objektiem nepieciešamajām sistēmas jaudām atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīviem.

Projekta teritorija atrodas starp Uzvaras bulvāri, Valguma, Akmeņu un Jelgavas ielu, Vienības gatvi, Vilkaines ielu un tās turpinājumu līdz dzelzceļa nodalījuma joslai, dzelzceļa nodalījuma joslu gar „Arkādijas” stadionu, Ojāra Vācieša ielu un Mārupīti.

RAPLM pārziņā esošās darbības programmas prioritātes 3.6. „Policentriska attīstība” ietvaros ir paredzēts finansējums pasākumam „Atbalsts ilgtspējīgai pilsētvides un pilsētregionu attīstībai” un tā ietvaros savukārt paredzēts finansējums aktivitātei „Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība”. Šīs aktivitātes mērķis ir nodrošināt Rīgas pilsētas degradēto teritoriju revitalizāciju saskaņā ar integrēto pilsētas stratēģiju degradēto teritoriju atjaunošanai, tādā veidā veicot Latvijas galvaspilsētas turpmākās sociāli ekonomiskās izaugsmes priekšnosacījumu veidošanos.

Projekta „Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācija” vispārējais mērķis ir nodrošināt nepieciešamās jaudas un radīt priekšnoteikumus degradēto teritoriju revitalizācijai un turpmākai racionālai izmantošanai, veidojot to par administratīvo, darījumu un kultūras centru, tādējādi veicinot Rīgas pilsētvides atjaunošanos un izaugsmi, un sniedzot ilgtspējīgu atbalstu pilsētvides sasniedzamībai, pieejamībai un pievilcībai faktoru attīstībai.

Projekta „Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācija” tiešais mērķis ir Projekta teritorijas inženiertehnisko sistēmu (siltumapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, teritorijas apgaismojums, lietus ūdens kanalizācija) un ielu kompleksā rekonstrukcija un labiekārtošana.

Projekta galvenās mērķa grupas ir:

- (1) Rīgas pilsētas un reģiona iedzīvotāji;
- (2) Studenti un izglītības iestādes;
- (3) Valsts iestādes un to darbinieki;
- (4) Uzņēmēji;
- (5) Pilsētas viesi un tūristi.

Projekts ir sadalīts 2 fāzēs – 1.fāze, kas paredz pasākumus Projekta teritorijā līdz 2013.gadam un 2.fāze, kas paredz pasākumus laika periodā, kas seko pēc 2013.gada. Šajā TEP ir veikts vispārīgs abu fāžu novērtējums, detalizētāk attīstot tikai Projekta 1.fāzi.

1.fāzes ietvaros ir paredzēts izbūvēt:

- (1) ielas ar apgaismojumu (I tipa iela – 220 m, II tipa iela – 750 m), veicot uzbūrumu izveidi tādā veidā, lai ielu līmenis būtu vienāds ar Vienības gatvi;
- (2) ūdensapgādes tīklus ar dažādiem DN 980 m garumā;

- (3) sadzīves kanalizācijas tīklus ar dažādiem DN 250 m garumā;
- (4) lietus ūdens kanalizācijas tīklus 1020 m garumā;
- (5) siltumapgādes tīklus 970 m garumā.

1.fāzes Projekta rezultātu izmantotāji būs LU un Rīgas pilsētas iedzīvotāji.

Jaunizveidotās infrastruktūras uzturēšanas izmaksas ir paredzēts segt no Rīgas pilsētas domes budžeta.

Projektu tiek plānots finansēt izmantojot ERAF darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.6.1.2. aktivitāti “Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība” ietvaros pieejamo finansējumu. Ņemot vērā kopējo plānoto finansējuma apjomu 4 279 419,35 LVL un 75,878515% attiecināmo izmaksu finansējumu no ERAF darbības programmas, tad Rīgas pilsētas domes nepieciešamais nodrošināmais līdzfinansējums sastāda LVL 1 032 259, no kuriem LVL 314 358 tiek izmantoti Projekta sagatavošanai un ir vai tiks piešķirti no Rīgas domes budžeta.

Projekta būvniecības darbus ir plānots uzsākt 2011. gada vidū un pilnībā pabeigt 2013. gada ceturtajā ceturksnī.

Projekta vienīgie ieņēmumi ir nomas maksas ieņēmumi no infrastruktūras (ūdens, kanalizācija un siltums) iznomāšanas tās apsaimniekotājiem, kamēr galvenās ārējo faktoru korekcijas sociāli – ekonomiskajā analīzē ir cieši skatītas kopā ar LU projektu un tās ir:

- (1) Ieguvumi no produktivitātes pieauguma;
- (2) Ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas;
- (3) Ieguvumi no patērētā laika samazinājuma;
- (4) Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas.

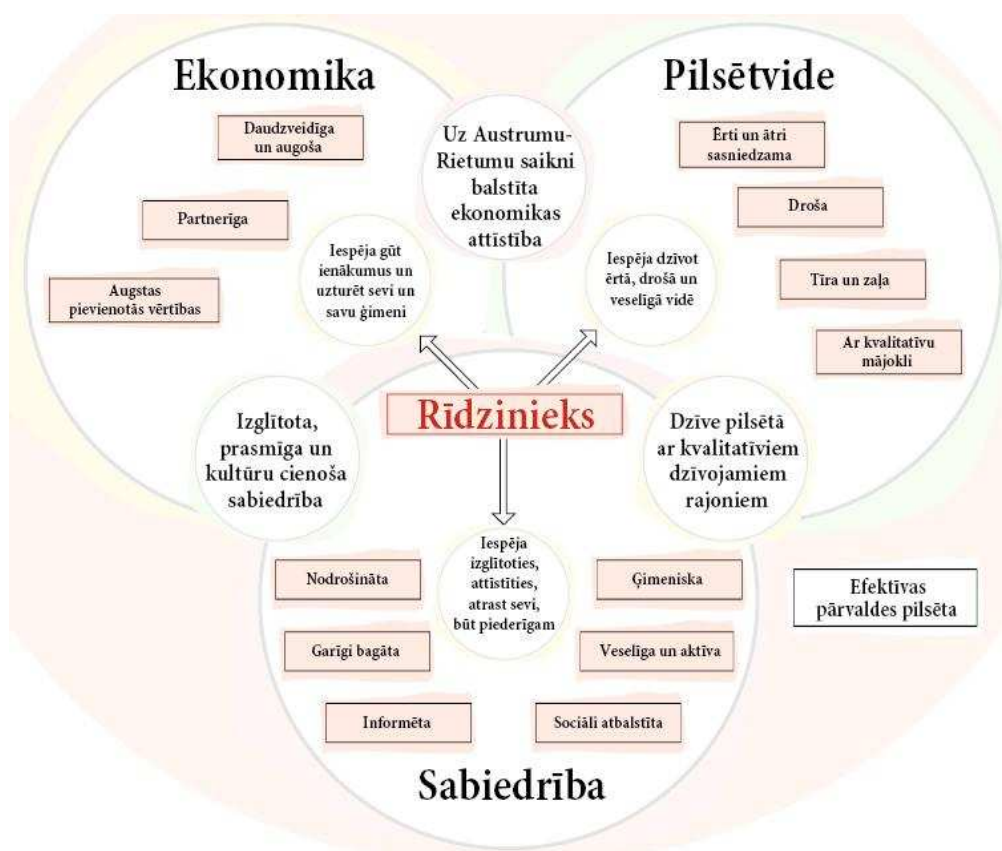
Projekta ERR/C sastāda 10,88% un ENPV/C 2,23 miljonus latus, kamēr FRR/C un FNPV/C ir negatīvi (attiecināmi -4,83% un -3,19 miljonus latus), kas ir normāla situācija projektam, kas ģenerē nelielus ienākumus, bet ir vērsti uz sociāli – ekonomisko labumu gūšanu.

IEVADS

Mērķi

Rīga jau vēsturiski ir bijusi nozīmīga pilsēta gan valsts, gan Baltijas jūras reģiona mērogā, kā vieta kur dzīvot, izglīties, strādāt un pavadīt brīvo laiku. Mūsdienās pilsētas nozīmīgums Latvijā ir audzis un īpaši starptautiskā arēnā, jo ir pastiprinājušies pilsētu konkurences apstākļi un pašlaik pilsētām ir īpaši svarīgi nostiprināt savas pozīcijas metropoļu globālajā tīklā. Tomēr paralēli šo pozīciju nostiprināšanai, Rīgas pašvaldības viens no būtiskākajiem uzdevumiem ir rūpēties par rīdzinieku un viņa dzīves kvalitāti, kas arī ir uzsvērts Rīgas ilgtermiņa attīstības plānošanas dokumentos.

Attēls 1-1 Rīgas pilsētas stratēģiskie mērķi



Informācijas avots: 2006.-2007.gada pārskats par Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģijas līdz 2025.gadam un Rīgas attīstības programmas 2006.-2012.gadam ieviešanu

Projekta „Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācija” vispārējais mērķis ir nodrošināt nepieciešamās jaudas infrastruktūras izveidi radot priekšnoteikumus Rīgas pilsētas Torņakalna rajona degradētās teritorijas revitalizācijai un turpmākai racionālai izmantošanai, veidojot to par administratīvo, darījumu un kultūras centru, tādējādi arī veicinot Rīgas pilsētas izaugsmi, un sniedzot atbalstu pilsētvides sasniedzamības, pieejamības un pievilcības faktoru attīstībai.

Tādējādi Projekta vispārējais mērķis saskan ar Rīgas pilsētas pilsētvides stratēģiskajiem mērķiem veicinot iespēju dzīvot ērtā, drošā un veselīgā vidē.

Projekta finansēšanai ir plānots izmantot ERAF līdzekļus, kuru piesaistīšanai ir nepieciešams

sagatavot šo tehniski – ekonomisko pamatojumu. ERAF līdzekļus ir plānots piesaistīt no darbības programmas “Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.6.1.2. aktivitātes “Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība”.

Darba uzdevums

Līguma ietvaros ir nepieciešams izstrādāt Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācijas veikšanas pasākumu kopumu nepieciešamās Sistēmas nodrošināšanas tehniski – ekonomisko pamatojumu saskaņā ar degradētajā teritorijā plānotajiem apbūves objektiem nepieciešamajām sistēmas jaudām atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīviem.

Pieejamie dokumenti un informācijas avoti

TEP sagatavošanā ir izmantoti sekojoši informācijas avoti:

- (1) Fletcher Priest Architects „Jaunā Rīgas centra Torņakalnā, Rīgas domes un valsts administratīvā kompleksa būvprogrammas izstrāde. Gala ziņojums. 2009. gada janvāris;
- (2) Davis Langdon Jaunais Rīgas centrs Torņakalnā; Izmaksu aprēķins Nr. 2; 2008. gada 18. decembrī (New Centre Riga Tornakalns; Orders of Cost No. 2; 18 December 2008);
- (3) Ernst & Young, Jaunā Rīgas centra Torņakalnā realizēšanai nepieciešamās inženierinfrastruktūras tehniski – ekonomiskais pamatojums, 2008. gada decembris;
- (4) Pilnsabiedrības „BRD & Pro Via” skiču projekta „Rīgas brīvdostas savienojums ar Via Baltica dienvidu ievadu Rīgā, posmā no Raņķa dambja, Vienības gatves, Buru ielas līdz Mūkusalas iela” darba versija. 2009. gada decembris;
- (5) SIA „Metrum” izstrādājamā Projekta teritorijas detālplānojuma darba versija. 2009. gada decembris.

Metodoloģija

TEP sagatavošanā ir ņemta vērā metodoloģija un ierobežojumi, kurus nosaka sekojoši dokumenti:

- (1) Ministru kabineta noteikumi Nr.615 (*Rīgā 2008.gada 4.augustā (prot. Nr.55 2.§)*) „Noteikumi par darbības programmas “Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.6.1.2.aktivitāti “Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība””;
- (2) Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects. Structural Funds, Cohesion Fund and Instrument for Pre-Accession. Final Report (16/06/2008);
- (3) Izmaksu – ieguvumu analīzes veikšanas metodika 3.6.1.2. aktivitātes „Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība” projektu iesniegumu sagatavošanai. SIA „Ernst & Young Baltic”. 2009.gada marts.

1. ESOŠĀS SITUĀCIJAS IZVĒRTĒJUMS

1.1. Projekta teritorijas apskats

Plānots, ka projekta „Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācija ietvaros finanšu atbalsta saņēmējs no ERAF būs Rīgas dome. Tāpēc šajā sadaļā kā projekta teritorija ir aprakstīta gan Rīgas pilsēta kā projekta teritorija plašākā nozīmē, gan pilsētas Torņakalna rajona degradēto vietu kopums, kur tiks veiktas projekta fiziskās aktivitātes.

1.1.1. Rīgas pilsētas īss raksturojums

Rīga ir Latvijas Republikas galvaspilsēta, oficiāli dibināta 1201. gadā. Rīga atrodas Latvijas lielākās upes Daugavas krastos tieši pie tās ietekas Baltijas jūrā. Daugavas grīvā ir izvietotas Rīgas ostas. Visi galvenie ceļi un dzelzceļi Latvijā beidzas vai iet cauri Rīgai. Rīgas kopējā platība – 307,2 km², tai skaitā:

(1) Apdzīvojamās platības	67,00 km ² (21,8%)
(2) Rūpnieciskās platības	52,45 km ² (17,0%)
(3) Ielas un ceļi	24,64 km ² (8,0%)
(4) Parki	57,54 km ² (19,0%)
(5) Ūdens	48,50 km ² (15,8%)

Telpiski Rīga ir izteikti monocentriska pilsēta, kur pilsētas vēsturiskais centrs ir pilsētas visaktīvākā un piesātinātākā vieta, koncentrējot sevī pilsētas svarīgākās funkcijas. Rīgas teritorijas plānojumā 2006.-2018.gadam ir paredzēta Rīgas plānojuma struktūras attīstība, kas balstīta uz tās vēsturiskās bāzes, tajā pat laikā sniedzot pilsētai jaunas attīstības iespējas. Kā kontrastējošs, moderns akcents Daugavas kreisajā krastā iepretim Vecrīgai ir plānots tā sauktais jaunais Rīgas centrs.

Kopējais iedzīvotāju skaits Rīgā 2008. gada vidū bija 717 324 iedzīvotāji. Iedzīvotāju blīvums ir 2 322 cilvēki uz 1 km².

1.1.2. Torņakalna rajons un tā degradētās teritorijas

Projekta teritorija atrodas starp Uzvaras bulvāri, Valguma, Akmeņu un Jelgavas ielu, Vienības gatvi, Vilkaines ielu un tās turpinājumu līdz dzelzceļa nodalījuma joslai, dzelzceļa nodalījuma joslu gar „Arkādijas” stadionu, Ojāra Vācieša ielu un Mārupīti.

Vairums vēl šodien saglabājušos māju Torņakalnā celtas pēc 1812.gada ugunsgrēka, kura laikā Pārdaugavā nodedzināja ap 700 ēku.

Teritorijas daļa starp Uzvaras bulvāri, Valguma, Akmeņu ielu un Raņķa dambja turpinājumu atrodas UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā iekļautā Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonā. Teritorijā atrodas gan nozīmīgi un saglabājami industriālā mantojuma objekti - Dzelzceļa vēstures muzejs, Ugunsdzēsēju depo, dzelzceļa stacija „Torņakalns”, gan atsevišķi pieminekļi – Komunistiskā terora upuru pieminekļi un piemiņas vieta 1941.gada 14.jūnijā deportētajiem. Teritorijā atrodas arī dzīvojamās, noliktavu un biroju ēkas, kuras ir izvietotas Akmeņu un Valguma ielās, kā arī Uzvaras bulvārī.

Attēls 1-1 Torņakalna atrašanās vieta Rīgas pilsētā



Degradētās teritorijas

Degradētās teritorijas ir noteiktas izmantojot SIA „Grupa 93” pētniecības darbā „Degradēto teritoriju izpēte Rīgas pilsētā” (2004. gads) minētās degradēto teritoriju pazīmes un kritērijus. Degradētās teritorijas jēdziens ir skaidrots izmantojot starptautiska projekta CABERNET materiālos minēto skaidrojumu: „*Degradēta teritorija ir vieta (zeme, būves, nekustamais īpašums), kas iepriekš ticis izmantots vai apbūvēts, bet pašlaik ir pamests vai tiek nepilnīgi izmantots. Tā var būt pamesta, nolaista vai piesārņota vieta. Šī vieta var būt arī daļēji apdzīvota vai citādi izmantota. Degradētās teritorijas efektīva izmantošana nav atsākama bez mērķtiecīgas intervences un ievērojamiem ieguldījumiem tās rekonstrukcijā.*” Degradētām teritorijām, īpaši, ja tās ir koncentrētas noteiktā pilsētas rajonā, var būt negatīva ietekme uz apkārtni, kaitējums gan vietai (teritorijai), gan vietējai sabiedrībai.

Nosakot degradētās teritorijas tiek pielietoti vairāki savstarpēji saistīti kritēriji. Vienīgais atsevišķais kritērijs, kas viennozīmīgi liecina par teritorijas degradāciju, ir teritorijas piesārņojums. Nozīmīgākās citas degradēto teritoriju noteikšanas pamata pazīmes saistītas ar to radīto vizuālo piesārņojumu (kas parasti liecina arī par būvju tehnisko stāvokli un teritorijas ietekmi uz apkārtni) un teritorijas izmantošanas efektivitāti. Degradēto teritoriju noteikšanā tiek pielietoti arī papildus kritēriji, kas sniedz paplašinātu priekšstatu par attiecīgo teritoriju, tās attīstības iespējām un ierobežojumiem.

Torņakalna teritorijā ir konstatēti sekojoši degradēto teritoriju veidi, tos skatot funkcionālā griezumā, vērtējot to vizuālo izskatu, kā arī ņemot vērā konstatēto vides piesārņojumu:

- (1) neefektīvi izmantotas ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas;
- (2) nesakārtota un pamesta dzīvojamā apbūve (ēkas avārijas (graustu stāvoklī);
- (3) pamestas vai neefektīvi izmantotas transporta infrastruktūras teritorijas;
- (4) ekstensīvi izmantota mazdārziņu teritorija.

Pagaidu ēku un būvju haotisks izvietojums, neefektīva to izmantošana.

Tā kā Projekta teritorija ilgus gadus ir pakļauta saimnieciskajai un rūpnieciskajai darbībai, kas saistīta ar dažādu produktu (naftas produktu un citu ķīmisku savienojumu) pārkraušanas darbiem, tad sākotnēji ir konstatētas 2 teritorijas ar potenciālajiem piesārņojuma avotiem.

- (1) Torņakalna preču stacija (Akmeņu iela, zemes gabals ar kadastra Nr.0100 049 0228¹;
- (2) VAS „Latvijas dzelzceļš”, bijusī ziepju fabrikas teritorija (Uzvaras bulvārī 2/4, zemes gabals ar kadastra Nr.0100 049 2033².

Zemāk esošajā attēlā Nr. 1-2 ar punktiem ir iezīmētas atrašanās vietas tām teritorijām, kuras var tikt uzskatītas par degradētām. Stikāks skaidrojums par degradētajām vietām ir sniegts piezīmēs zem attēla.

Attēls 1-2 Degradēto teritoriju atrašanās vieta Projekta teritorijā



¹ Reģistra Nr. 10114 („Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas aģentūras piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistrā ar Nr.01954/3733))

² Reģistra Nr.10138 („Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas aģentūras” piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistrā ar Nr.01954/3767))

Tabula 1-1 **Projekta teritorijas degradēto zonu uzskaitījums**³

Teritorija	Atbilstība degradētu teritoriju kritērijiem	Piezīmes	Objekta fotofiksācija
Torņakalna preču stacija	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas piesārņojums; - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	<p>Funkcionāli tā ir neefektīvi izmantota transporta infrastruktūras teritorija. Teritorijas daļā pie Akmeņu ielas darbojas atklāta tipa metāllūžņu savākšanas punkts, kas rada vizuālo piesārņojumu. Neizmantotā teritorijas daļa aizaug ar krūmājiem. Teritorijā konstatēts piesārņojums</p>	
Bijusī ziepju fabrikas teritorija starp dzelzceļa muzeju un apbūvi Uzvaras bulvārī	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas piesārņojums; - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	<p>Funkcionāli tā ir pamesta un neefektīvi izmantota transporta infrastruktūras teritorija. Ēkas šobrīd graustu stāvoklī, teritorija aizaugusi ar krūmājiem. Teritorijā konstatēts piesārņojums</p>	
Dzīvojamā apbūve Uzvaras bulvārī, bijusī ziepju fabrikas teritorija starp dzelzceļa muzeju un Uzvaras bulvāri	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas piesārņojums; - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	<p>Funkcionāli tā ir pamesta un neefektīvi izmantota teritorija, ēka ir grausta stāvoklī, piegulošā teritorija aizaugusi ar krūmiem. Teritorijā konstatēts piesārņojums</p>	
Bijusī ziepju fabrikas teritorija	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	<p>Funkcionāli tā ir pamesta un neefektīvi izmantota teritorija, ēkas ir daļēji nojauktas, saglabājušies tikai pamati, piegulošā teritorija aizaugusi ar krūmiem.</p>	

³ SIA „Metrum” gatavotā detālplānojuma „Torņakalna administratīvā centra teritorija” paskaidrojuma raksta darba versija

Teritorija	Atbilstība degradētu teritoriju kritērijiem	Piezīmes	Objekta fotofiksācija
Bij. noliktavu apbūve Torņakalna preču stacijas teritorijā, zemesgabals pie O. Vācieša ielas	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas piesārņojums; - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	Funkcionāli tā ir neefektīvi izmantota transporta infrastruktūras teritorija un noliktavu teritorija. Neizmantotā teritorijas daļa aizaug ar krūmājiem. Teritorijā konstatēts piesārņojums	
Torņakalna preču stacija, noliktavu apbūve	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas piesārņojums; - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	Funkcionāli tā ir neefektīvi izmantota transporta infrastruktūras teritorija un noliktavu teritorija. Teritorijā konstatēts piesārņojums	
Bij. noliktavu apbūve un atklātie noliktavu laukumi gar Ojāra Vācieša ielu	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	Funkcionāli tā ir lielākajā daļā pamesta un neefektīvi izmantota teritorija. Ēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī (grausti), teritorija nesakārtota un piegružota.	
Bij. dzīvojamās ēka teritorijā starp O. Vācieša ielu un Torņakalna preču staciju	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	Funkcionāli tā ir pamesta un neefektīvi izmantota teritorija, ēkas ir graustu stāvoklī, piegulošā teritorija aizaugusi ar krūmiem.	

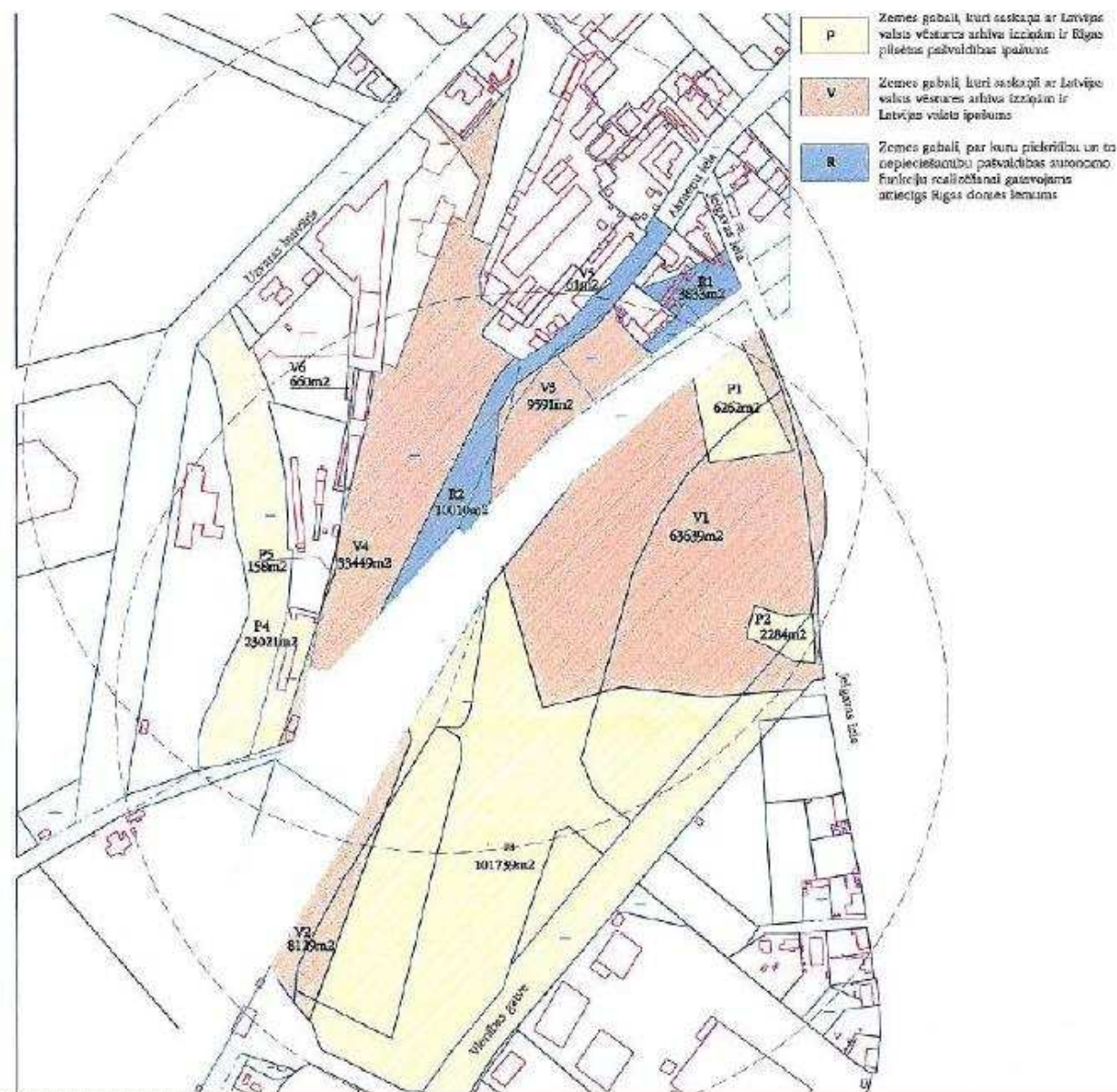
Teritorija	Atbilstība degradētu teritoriju kritērijiem	Piezīmes	Objekta fotofiksācija
Dzīvojamā apbūve Akmeņu ielā 24	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	Funkcionāli tā ir pamesta un neefektīvi izmantota dzīvojamās apbūves teritorija. Ēkas sliktā tehniskā stāvoklī, neapdzīvotas, teritorija nesakārtota.	
Pagaidu (metāla) garāžu novietnes laukums Akmeņu ielā 30.	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums; - iespējams arī teritorijas piesārņojums. 	Funkcionāli tā ir neefektīvi izmantota apbūves teritorija. Pārvietojamo (metāla) garāžu apbūvei ir pagaidu raksturs, teritorijā tās izvietotas haotiski, iespējams patvaļīgi.	
Bijusī degvielas uzpildes stacija Akmeņu ielā 17, depo.	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas piesārņojums; - teritorijas izmantošanas efektivitāte; - vizuālais piesārņojums. 	Funkcionāli tā ir pamesta un neefektīvi izmantota apbūves teritorija. Nepieciešama degvielas uzpildes stacijas demontāža un teritorijas sanācija.	
Mazdārziņu teritorija uz dienvidiem no dzelzceļa, starp Vienības gatvi, Jelgavas un Vilkaines ielām	<ul style="list-style-type: none"> - teritorijas izmantošanas efektivitāte. 	Funkcionāli tā ir ekstensīvi izmantota mazdārziņu teritorija tuvu pilsētas centram. Nākotnē iespējama daudz intensīvāka teritorijas izmantošana. Esošai apbūvei pagaidu raksturs, liela daļa sliktā tehniskā stāvoklī.	

Projekta teritorijas īstermiņa pasākumu ieviešanai izvēles pamatojums

Īstermiņa pasākumu ieviešanai Projekta teritorijas definēšana tika veikta balstoties uz sekojošiem apsvērumiem:

- (1) Saskaņā ar plānoto Projekta teritorijas izmantošanu Rīgas pilsētas teritorijas plānojumā 2006.-2018. gadam Projekta teritorijā ir noteiktas „Centru apbūves teritorijas”; „Publiskās apbūves teritorijas”; „Jauktas apbūves teritorijas”; „Apstādījumu un dabas teritorijas”; „Tehniskās apbūves teritorijas” un „Lielceļi, maģistrāles un ielas”;
- (2) Projekta teritorijas daļā uz dienvidiem no dzelzceļa Rīgas pašvaldībai piekrītošie un piederošie zemesgabali kopā sastāda 46% (zemāk esošajā attēlā – iekrāsoti ar dzeltenu toni), savukārt valstij piekrītošie – 54% no teritorijas platības (attēloti ar brūni sarkanu toni). Uz ziemeļiem no dzelzceļa Rīgas pašvaldībai piekrītošie zemesgabali kopā sastāda 20%, valstij piekrītošie – 54% un privātajiem – 26% no teritorijas platības;

Attēls 1-3 Zemes īpašumtiesības Projekta teritorijā



- (3) Rīgas pilsētas dome plāno Torņakalna degradētās teritorijas revitalizācijai piesaistīt ES struktūrfondu līdzekļus. Tuvāko 3 līdz 5 gadu laikā, paredzot ekonomisko recesiju valstī kopumā, Rīgas dome neredz iespēju ieguldīt Projektā vairāk naudas kā tikai nodrošinot nepieciešamo līdzfinansējumu;

- (4) LR MK Noteikumos, kas regulē darbības programmas “Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.6.1.2. aktivitāti “Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība” ir noteikts, ka attiecināmās izmaksas nedrīkst pārsniegt pašvaldībai noteikto maksimāli pieejamo summu – 7 028 040 latus. Kā tiks norādīts turpmākajās Ziņojuma sadaļās infrastruktūras izbūve visas Projekta teritorijas ietvaros (neierēķinot ar sadārdzinājumiem saistītus jautājumus, kā arī jautājumus, kas ir saistīti ar zemes īpašumu maiņu un/vai atpirkšanu) kopējās izmaksas sastādītu orientējoši 4,28 M LVL.

Tādējādi balstoties uz augstāk minētajiem apsvērumiem, tiek nolemts īstermiņa investīciju programmai (laika posmā no 2010. līdz 2013. gadam) daļēji virzīt to komunikāciju izbūvi, kas atrodas zemes gabalos, kas atrodas dienvidos no dzelzceļa zemes nodalījuma joslas, kas sadala Projekta teritoriju divās daļās.

1.2. Sociālekonomiskie faktori

1.2.1. Rīgas pilsēta

Saskaņā ar CSP datiem 2007. gadā Rīgā bija 723 931 iedzīvotāji. Pēc iedzīvotāju skaita Rīga ir lielākā no trīs Baltijas valstu galvaspilsētām, Rīgā dzīvo gandrīz trešā daļa valsts iedzīvotāju (2007. gadā – 31,7%). Iedzīvotāju skaits pilsētā nedaudz sarūk, taču iedzīvotāju skaita samazināšanās vērojama visā Latvijā. Tā, piemēram, 2008. gada pirmajā pusgadā valstī iedzīvotāju skaits samazinājās par 0,2%⁴, bet Rīgā – par 0,7%, iedzīvotāju skaitam gada vidū sasniedzot 717 324⁵.

Iedzīvotāju skaits samazinās gan dabiskās kustības, gan arī migrācijas rezultātā (šo faktoru ietekmes sadalījums ir visai līdzīgs). Lai arī dabiskā kustība joprojām ir negatīva, pilsētas demogrāfiskajā situācijā kā pozitīvs moments jāatzīmē tas, ka ar katru gadu paliek mazāka starpība starp mirušo un piedzimušo skaitu.

Būtisks iedzīvotāju skaita samazinājuma iemesls ir iedzīvotāju aizplūšana dzīvot uz Pierīgas pašvaldībām (no Rīgas izbraukušo iedzīvotāju skaits pēdējos gados ir ļoti strauji palielinājies⁶), Rīgu saglabājot kā darba, lietišķo darījumu, mācību, atpūtas un brīvā laika pavadīšanas vietu.

Tabula 1-2 **iedzīvotāju skaits un sociālā struktūra Rīgas pilsētā**

Rādītāji	Faktiskie dati	
	2007. gads	2008. gads (01.07.)
Iedzīvotāju skaits pilsētā, t.sk.	723 931	717 324
Līdz darbības vecumam	88 272	88 482
Darbības vecumā	478 015	478 697
Virs darbības vecuma	156 644	150 145

Informācijas avoti: Interneta avots: <http://www.pmlp.gov.lv>.

Nodarbinātības līmenis Rīgā 2006. gadā bija 72,0% (15-64) un 2007. gadā – 73,3% (15-64), bet bezdarba līmenis – 3,8% (Latvijā – 6,5%). 2008.gada laikā, ņemot vērā negatīvās izmaiņas Latvijas ekonomikā bezdarbinieku skaitam ir tendence pieaugt un saskaņā NVA datiem

⁴ CSP dati

⁵ PMLP dati

⁶ Saskaņā ar PMLP datiem Pierīgas pašvaldībās dzīvojošo iedzīvotāju skaits laika posmā no 01/01/2007 līdz 01/07/2008 ir palielinājies no 162,8 līdz 171,0 tūkstošiem iedzīvotāju jeb 5,1%.

2008.gada decembrī bezdarba līmenis Rīgas pilsētā sasniedza 5,2%, kamēr Latvijā kopumā šis rādītājs bija pieaudzis līdz 7,0% atzīmei.

Pēdējos gados ievērojami palielinājies iedzīvotāju ienākumu apjoms. To apliecina tādi rādītāji kā vidējā darba alga, vidējā darba alga sabiedriskajā sektorā strādājošiem, kā arī iedzīvotāju ienākuma nodokļa apjoms uz 1 iedzīvotāju. Tā, piemēram, iedzīvotāju ienākuma nodoklis uz vienu iedzīvotāju Rīgā 2005. gadā bija 305 lati, 2006. gadā – 392 lati, 2007. gadā – 526 lati, bet 2008.gadā pieaugums Rīgas pilsētas budžetā ieņēmumiem no iedzīvotāju ienākuma nodokļa sastādīja orientējoši 15 procentus. Tomēr jāņem vērā, ka 2009.gadam budžeta prognozētie ienākumi no iedzīvotāju ienākuma nodokļa ir samazināti līdz 274,3 miljoniem latu, kas nozīmē orientējoši 22% lielu samazinājumu pret 2008.gadu, kas ir saistīts ar vispārējās ekonomiskās situācijas pasliktināšanos valstī kopumā.

Tabula 1-3 **Bezdarba rādītāji Rīgas pilsētā**

	2006	2007	2008
Bezdarba līmenis	3,8	3,0	5,2
Reģistrēto bezdarbnieku skaits	13 888	11 429	19 694
t.sk. sievietes	9 006	7 410	12 805
t.sk. vīrieši	4 883	4 019	6 889
t.sk. jaunieši (15-24 gadi)	1 829	1 505	2 595

Informācijas avoti: NVA, Rīgas pilsētas dome

Rīga ir Latvijas tautsaimniecības attīstības dzinējspēks. IKP Rīgā 2005. gadā bija 5,2 miljardi latu, tas ir 57,3% no Latvijas IKP. Salīdzinājumā ar 2000. gadu attiecība ir lielāka (2000. g. – 55,4%), bet salīdzinājumā ar 2004. gadu Rīgas daļa nedaudz sarukusi (2004. g. – 58,1%).

Rēķinot uz vienu iedzīvotāju, IKP 2005. gadā Rīgā bija 7 114 Ls, kas ir ievērojami augstāks rādītājs par vidējo valstī (3 938 Ls). Salīdzinājumam ES (25 valstis) vidējais IKP uz vienu iedzīvotāju 2005. gadā bija 16,5 tūkstoši latu (23 460 EUR). 2006.gadā IKP uz vienu iedzīvotāju ir palielinājies līdz 9 272 Ls, kas ir par 30,3% vairāk nekā 2005.gadā un 89,8% vairāk nekā vidēji Latvijā kopumā.

Rīgas pievienotajā vērtībā 2007. gadā 9,1% veidoja rūpniecības nozare, 6,7% – būvniecība, 84,2% – pakalpojumi. Ar katru gadu samazinās rūpniecības īpatsvars (2000. gadā tas bija 12% no pievienotās vērtības), bet pieaug pakalpojumu daļa.

Tabula 1-4 **Iekšzemes kopprodukta rādītāji Rīgā un Latvijā**

Gads	Rīga		Latvija	
	IKP faktiskās cenās, tūkst. LVL	IKP uz 1 iedzīvotāju, LVL	IKP faktiskās cenās, tūkst. LVL	IKP uz 1 iedzīvotāju, LVL
2004	4 321 466	5 892	7 434 454	3 214
2005	5 190 886	7 114	9 059 087	3 938
2006	6 722 327	9 272	11 171 693	4 883

Informācijas avoti: Interneta avots: www.csb.gov.lv

1.2.2. Torņakalna rajons

1.2.2.1. Iedzīvotāju un ekspertu viedokļu apkopojums

Rīgas pilsētas dome, gatavojot 2006. - 2007.gada pārskatu par Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģijas līdz 2025.gadam un Rīgas attīstības programmas 2006.- 2012.gadam ieviešanu, ir veikusi virkni aptaujas iedzīvotāju vidū, lai identificētu vispārējo apmierinātības līmeni un precizētu pastāvošās sociālekonomiskā rakstura problēmas, kas ir raksturīgas katrai

konkrētajam Rīgas pilsētas rajonam. Zemāk esošā tabula satur konstatētās informācijas matricu par Torņakalna rajonu salīdzinot to arī ar situāciju Rīgā pilsētā kopumā.

Tabula 1-5 **Torņakalna rajona sociālekonomiskie parametri**⁷

Parametrs		Rezultāti
Apbūves vides kvalitāte	Rīgas pilsēta	2007. un 2008. gadā veiktās iedzīvotāju aptaujas parāda, ka ir nedaudz samazinājusies respondentu apmierinātība ar apbūvētās vides kvalitāti Rīgā no 64,7 % 2007. gadā līdz 52,6% – 2008. gadā. Savukārt 2007. gadā neapmierināto bija 27,2 % un 2008. gadā jau 37,3%. Salīdzinot ar 2004. gadu, 11 apmierinātības līmenis ir pieaudzis, toreiz apmierināti ar apbūvētās vides kvalitāti bija tikai 10% respondentu. Tomēr, ja respondentiem jāvērtē apbūvētās vides kvalitāte savā mikrorajonā, tad apmierināto iedzīvotāju skaits jau ir mazāks – 53,6% 2007. gadā un 51,5% 2008. gadā, savukārt neapmierināto respondentu skaits sasniedz 41% 2007. gadā un 41,4% 2008. gadā. Šo iemeslu dēļ Rīgas dome uzskata, ka ir svarīgi paaugstināt tieši rajonu daudzfunkcionalitāti un pilsētas publiskās ārtelpas kvalitāti īpašu uzsvaru liekot uz rajoniem, kuros ir augstāka iedzīvotāju neapmierinātības pakāpe kontekstā ar iespējām, kuras katrs konkrētais rajons var piedāvāt Rīgas pilsētas attīstības kontekstā.
	Torņakalns	Rīgas iedzīvotāju apmierinātības ar pašvaldību indikators par dzīvi pilsētā ar kvalitatīviem dzīvojamiem rajoniem kopumā veido 2,49 punktus ⁸ . Visneapmierinātākie iedzīvotāji ir no Mīlgrāvja, Ķīpsalas, Bolderājas, Dreiliņiem, Daugavgrīvas, Maskavas forštates, Dārziņiem, Brasas, Torņakalna un Mežaparka rajoniem.
Pakalpojumu kvalitāte un pieejamība	Rīgas pilsēta	Vērtējot pakalpojumu kvalitāti un pieejamību Rīgas pilsētas rajonos, visatzinīgāk eksperti ir novērtējuši tādus rajonus kā Centrs, Imanta, Mežciems, Ilģuciems un Vecpilsēta. Viszemāk tika novērtētas tādus rajonus kā Mūkupurvs, Beberbeķi, Voleri, Salas, Kundziņsala. Vērtējums tika veikts grupējot rajonus 5 kategorijās.
	Torņakalns	Torņakalns ekspertu vērtējumā tika iekļauts 2.kategorijā (līdzīgi kā Zolitūde, Dzirciems, Ziepiekkalns un Ķīpsala). Tomēr tas ir zemāk nekā Torņakalnam pieguļošajā Āgenskalna rajonā.
Mājokļu piedāvājums un kvalitāte	Rīgas pilsēta	Saskaņā ar pētījumu „Rīgas iedzīvotāju apmierinātība ar pašvaldību indikatoriem”, iedzīvotāji ir salīdzinoši kritiski noskaņoti pret mājokļu pieejamību un kvalitāti Rīgas pilsētā. Ja 2007. gadā ar mājokļu piedāvājumu bija apmierināti 40,3%, tad 2008. gadā vairs tikai 33,5%. Vēl negatīvāk ir vērtēta mājokļu kvalitāte pilsētā, 2007. gadā apmierināto iedzīvotāju īpatsvars veidoja 36,1% un 2008. gadā 30,4% ⁹ . Šo rezultātu iespējams skaidrot ar pēdējos gados celto jauno mājokļu kvalitāti – nereti jauno dzīvojamo platību īpašnieki sūdzas par nepilnībām ēkas kvalitātē. Paralēli tam arī kopējais

⁷ Ja vien atsauce nav minēta atsevišķi, tad informācijas avots ir „Pārskats par Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģijas līdz 2025.gadam un Rīgas attīstības programmas 2006.- 2012.gadam ieviešanu”.

⁸ 1-4 ballju skala, kur 1 nozīmē – „loti apmierināts, bet 4 – „loti neapmierināts”.

⁹ SKDS pētījums „Rīgas iedzīvotāju apmierinātības ar pašvaldību indikatori”, 2008. gads

Parametrs		Rezultāti
		Rīgas dzīvojamais fonds ir novecojis un prasa dzīvojamo ēku modernizāciju.
	Torņakalns	Saskaņā ar aptaujas datiem, izteiktas atšķirības nav vērojamas rajonu un rajonu griezumā. Kopumā apmierinātāki iedzīvotāji ar mājokli ir Vecdaugavā, Mangaļsalā un Imantā, turpretī negatīvāk mājokļa jautājumus vērtējuši iedzīvotāji no Bierīņiem, Torņakalna un Čiekurkalna. Torņakalna iedzīvotāju viedoklis ir, ka rajonā esoša apbūve ir novecojusi un neatbilstoša faktiskajām prasībām, kā arī nav jaunu un kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājuma ¹⁰ .
Apmierinātība ar pārvaldi pilsētā	Rīgas pilsēta	Latvijas pilsētu iedzīvotāju aptauja 2008. gada sākumā norāda, ka tieši Rīgas iedzīvotāji ir devuši viszemāko vērtējumu domes darbam. Tai pašā laikā Rīga ir pilsēta, kas saņēmusi augstāko vērtējumu, kā pilsēta, kur Latvijas iedzīvotāji vislabprātāk dzīvotu.
	Torņakalns	Nākotnē pašvaldības darbības optimizēšanai paredzēts izveidot jaunu administratīvo centru Torņakalnā. 2006. gadā šajā sakarā Rīgā notika Baltijas valstu arhitektu konference par administratīvā centra izveidi. 2007. gadā ir uzsākts Torņakalna detālais plānojums. Projekta ietvaros 2007. gadā norisinājās metu konkurss „Jaunā Rīgas centra Torņakalnā, Rīgas domes un valsts administratīvā kompleksa pilsētbūvnieciskā vīzija”, kurā uzvarēja Fletcher Priest Architects (Londona). 2008. gadā norisinājās sarunu procedūra „Jaunā Rīgas centra Torņakalnā, Rīgas domes un valsts administratīvā kompleksa, būvprogrammas izstrāde”.
Atkritumu apsaimniekošana	Rīgas pilsēta	Pēc aptaujāto ekspertu domām, atkritumu apsaimniekošana vislabāk vērtējama ir Zolitūdē, Imantā, Pļavniekos, Purvciemā, Ilģuciemā un Mežciemā,
	Torņakalns	savukārt visnegatīvāk – Torņakalnā, Dārziņos un Kundziņsalā. Sašķirotu atkritumu daudzums patlaban ir svārstīgs. Tas skaidrojams ar to, ka atkritumu šķirošanas iespējas vēl netiek piedāvātas visiem pilsētas iedzīvotājiem.

Vērtējot kopējos vidējos iedzīvotāju apmierinātības rādītājus pilsētas rajonu griezumā, visaugstākie rādītāji ir no tādiem rajoniem kā Mangaļsala, Mūkupurvs, Sarkandaugava, Āgenskalns un Zolitūde, savukārt viszemākie rādītāji ir no Ķīpsalas, Čiekurkalna, Maskavas forštates, Mīlgrāvja un Torņakalna.

1.2.2.2. Transporta pieejamība un satiksmes problēmas

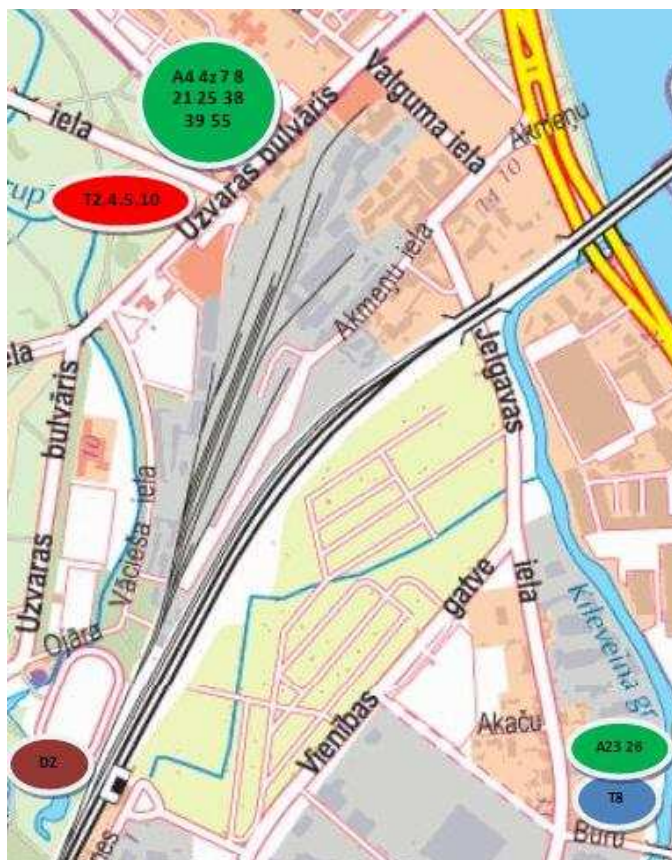
Teritorijas iekšējā transporta infrastruktūra pašreiz ir neattīstīta. No pilsētas ielām, kas iezīmē teritorijas robežas, ir izbūvēti tikai atsevišķi pievadceļi uz dziļāk teritorijas iekšienē esošajiem objektiem. Uz šī Ziņojuma sagatavošanas brīdi teritorijā nav izveidots neviens autotransporta dzelzceļa sliežu šķērsojums (tuvākais šķērsojums ir Jelgavas ielā). Tādējādi ir ļoti apgrūtināta mobilitāte starp teritorijas daļām abās dzelzceļa pusēs.

Sabiedriskā transporta pieejamība šobrīd ir nodrošināta tikai teritorijas ārējos punktos:

¹⁰ Šeit jāatzīmē, ka, izņemot Projekta teritoriju, citas vietas, kur attīstīt dzīvojamo fondu Torņakalnā, faktiski nav pieejamas.

- (1) gar Projekta teritorijas augšējo robežu Uzvaras bulvāri iet tramvaja (attēlā norādīts sarkanā krāsā) un autobusu (attēlā – zaļā krāsā) līnijas,
- (2) Projekta teritorijas austrumos Jelgavas ielā atrodas 8. trolejbusa līnija (attēlā – zilā krāsā) un divas autobusu līnijas,
- (3) Projekta teritorijas dienvidrietumu stūrī atrodas dzelzceļa stacija „Torņakalns” (attēlā – brūnā krāsā).

Attēls 1-4 Sabiedriskā transporta pieejamība Projekta teritorijā



Projekta teritorijā nav nozīmīgu autostāvvietu, kuras būtu nepieciešamas, ja izmainītos teritorijas apbūve. Līdz ar to revitalizācijas pasākumu ietvaros būs jāparedz jaunu autostāvvietu izveide, lai mazinātu riskus, kas ir saistīti ar auto novietošanu ielu malās – t.i. satiksmes sastrēgumi un CSNg, kas noved pie pilsētas iedzīvotāju tiešiem un netiešiem (piemēram, laika zudumi) zaudējumiem.

1.2.2.3. Uzņēmējdarbības vide Torņakalnā un blakus esošajos rajonos, sabiedrisko pakalpojumu pieejamība

Torņakalna rajona uzņēmējdarbība un sabiedrisko pakalpojumu pieejamība ir vāji attīstīta salīdzinājumā ar pieguļošajiem rajoniem. Veicot publisko datubāzu izpēti Izpildītājs ir konstatējis, ka Torņakalnā uzņēmējdarbību veic orientējoši 150 uzņēmumi, sabiedriskās iestādes vai to vairākas struktūrvienības, kamēr pieguļošajās Rīgas pilsētas rajonos uzņēmējdarbības aktivitāte un sabiedrisko pakalpojumu pieejamība ir daudz augstākā līmenī. Piemēram, Āgenskalnā reģistrēto komersantu, sabiedrisko iestāžu un to struktūrvienību skaits pārsniedz 1,2 tūkstošus, kamēr Bierīgos, kas pamatā ir mazstāvu apbūves rajons, šis skaits

sasniedz 180 vienības. Dzirciemā, Ķīpsalā, Katlakalnā un Ziepniekkalnā, kas arī ir izvietoti Daugavas kreisajā krastā šis skaitlis sasniedz attiecīgi 490, 280, 350 un 832 vienības.

Pat šāds vienkāršots uzņēmējdarbības un sabiedrisko pakalpojumu vides apraksts viennozīmīgi norāda uz to, ka Torņakalna rajons ir nepievilcīga, kas ir izskaidrojams ar vairākiem faktoriem – degradētās teritorijas, zemais iedzīvotāju blīvums rajonā, vājā pieejamība no sabiedriskā transporta viedokļa un kvalitatīva piedāvājuma trūkums gan biroju, gan loģistikas, gan industriāla rakstura telpām.

Torņakalna rajona uzņēmējdarbības vidi var raksturot ar sekojošiem datiem:

- (1) Sabiedriskā apbūve un sabiedriskie pakalpojumi – 28 vienības, no kurām nozīmīgākās Rīgas domes Vides departamenta vairākas pārvaldes, p/a „Rīgas dārzi un parki”, O.Vācieša memoriālais muzejs, Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, dažādas reliģiska rakstura ēkas, kā arī vairākas mācību iestādes;
- (2) Pakalpojumus sniedzošie komersanti – 78 vienības, t.sk būvniecības uzņēmumi – 13 vienības;
- (3) Ražojošie komersanti – 5, no kuriem visplašāk pazīstamā ir AS „KvadraPak”, kuras iepakojumu un iesaiņojumu ražotne atrodas tieši blakus tai Torņakalna Projekta teritorijas degradētajai daļai, kurā ir paredzēts veikt ieguldījumus infrastruktūras attīstībā;
- (4) Tirdzniecības sektorā strādājošie komersanti – 39.

1.2.3. Sociāli – ekonomiskās analīzes kopsavilkums

Tādējādi, ņemot vērā aptaujās iegūtos rezultātus, Rīgas pilsētas finansiālās iespējas, esošo apbūvi un izmantošanas mērķus katrā no rajoniem, kā arī jautājumus, kas ir saistīti ar īpašumtiesībām, Rīgas pilsētas dome par savu prioritāti ir izvirzījusi priekšnoteikumu radīšanu, lai jau tuvāko 5-10 gadu laikā tiktu veikta Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācija.

Plānots, ka revitalizācijas pasākumi ilgtermiņā veicinās tādu objektu pieejamību, kas uzlabotu uzņēmējdarbības un sabiedrisko pakalpojumu pieejamības vidi, kā arī radīs iedzīvotājiem jaunus piedāvājumus mājokļu jomā un veicinās apmierinātības ar apbūves kvalitāti uzlabošanu.

1.3. Tehniskie aspekti

Projekta teritorijas tehniskie apraksti ir doti aprakstošā formā. Gan esošā situācija, gan plānotie inženierinfrastruktūras pasākumi 1. un 2. fāzes ietvaros ir atspoguļoti attēlos, kas ir norādīti šī TEP 2.3. nodaļā.

Ielu tīkls

Projekta teritorija atrodas starp Uzvaras bulvāri, Valguma, Akmeņu un Jelgavas ielu, Vienības gatvi, Vilkaines ielu un tās turpinājumu līdz dzelzceļa nodalījuma joslai, dzelzceļa nodalījuma joslu gar „Arkādijas” stadionu, Ojāra Vācieša ielu un Mārupīti.

1.fāzes Projekta teritoriju ierobežo Vienības gatve Projekta teritorijas dienvidu un austrumu daļās un Vilkaines iela austrumos. Plānots, ka 1.fāzes ietvaros piekļuve Projekta teritorijai notiks izmantojot Vienības gatvi.

Ūdensapgāde

Dzēramā ūdens apgādi Rīgā šobrīd nodrošina uzņēmums SIA „Rīgas Ūdens”. 1.fāzes Projekta teritoriju šķērso 800 mm maģistrālais cauruļvads. Projekta ietvaros tiks veikta šī maģistrālā ūdensvada pārcelšana atbilstoši plānotajam ielu tīklojumam Projekta 1.fāzes ietvaros, tādā veidā, lai ūdensvads atrastos zem ielas.

Saskaņā ar SIA „Rīgas Ūdens” sniegto informāciju ir noskaidrots, ka esošā ūdensapgādes rezerves jauda ir pietiekama, lai apmierinātu pieprasījumu projekta teritorijā, jo gar Mūkusalas ielu ir izvietots stratēģisks maģistrālais ūdensvads. Tādējādi, SIA „Rīgas Ūdens” ir izteikuši priekšlikumu plānošanas stratēģiju balstīt uz pieslēgšanos esošajam SIA „Rīgas Ūdens” tīklam.

Precīzi pieslēgšanās noteikumi (t.sk. pieslēgšanas vieta) tiks definēta tehniskā projekta izstrādes laikā.

Kanalizācija

Kanalizācijas sistēmas apsaimniekošanu Rīgā šobrīd nodrošina uzņēmums SIA „Rīgas Ūdens”. Projekta teritorijā ir izvietota pašteces sistēma, kas novada kanalizāciju uz teritorijas ziemeļu daļu. Kanalizācijas ūdens tiek novadīts ziemeļu virzienā uz attīrīšanas iekārtu jūras tuvumā. Kanalizācijas novadīšanu nodrošina sūkņu stacijas un atsevišķi paaugstinātu cauruļvadu posmi.

Projekta 1.fāzes Projekta teritorijā būs izvietots šīs kanalizācijas infrastruktūras atzars. Tomēr plānots, ka lielākā daļa Projekta teritorijas rezultātu izmantotāji pieslēgsies Vienības gatves kolektoram, kas atrodas tieši blakus 1.fāzes Projekta teritorijai.

Saskaņā ar SIA „Rīgas Ūdens” sniegto informāciju esošā kanalizācijas sistēmas rezerves jauda ir pietiekama, lai apmierinātu pieprasījumu projekta teritorijā. SIA „Rīgas Ūdens” izteica priekšlikumu plānošanas stratēģiju balstīt uz pieslēgšanos esošajam SIA „Rīgas Ūdens” tīklam. Tādējādi, pieņemot, ka nepastāvēs ierobežojumi attiecībā uz notekūdeņu novadīšanu tiks plānots, ka 1.fāzes ietvaros pieslēgumi tiks veikti tieši pie Vienības gatvē esošā kanalizācijas kolektora.

Elektroapgāde

Elektroapgādi Rīgā nodrošina AS „Sadales tīkls”. Šobrīd projekta teritoriju nešķērso neviena stratēģiskā elektroapgādes līnija. Pēc sarunām ar AS „Sadales tīkls” ir nepieciešams uzsvērt šādus ar projektu saistītus aspektus:

- (1) Nepastāv identificējamās būtiskas problēmas, kas sarežģītu projekta teritorijas nodrošināšanu ar nepieciešamo jaudu 40 orientējoši MVA apmērā;
- (2) Augstsprieguma tīkls (10 KV) nodrošina pietiekamu jaudu. No jauna, visticamāk, būs nepieciešams izveidot 10 KV savienojumus ar apakšstacijām;
- (3) Torņakalna 110KV apakšstaciju (uz dienvidaustrumiem no projekta teritorijas), visticamāk, ilgtermiņā būs nepieciešams paplašināt;
- (4) Elektroapgādi Projekta 1. fāzes projekta teritorijā nodrošinās Torņakalna un Nacionālās bibliotēkas apakšstacijas.

Siltumapgāde

Centrālo apkuri Rīgā nodrošina uzņēmums AS „Rīgas Siltums”. Attēlā 2.3. nodaļā ir redzama esošie apkures sistēmas infrastruktūras objekti projekta teritorijā un tās apkārtne. Šeit gan

jāņem vērā, ka siltumtrases izbūve pa Vienības gatvi tikai turpinās un uz šī TEP sagatavošanas brīdi ir izbūvēta orientējoši līdz Vienības gatves un Jelgavas ielas krustojumam.

Sarunās ar Rīgas Siltumu ir konstatēts, ka uzņēmuma kapacitāte ir pietiekama, lai nodrošinātu projekta teritoriju ar apkures un siltā ūdens pakalpojumiem. Tāpat ir saņemts apliecinājums, ka siltumapgādes tīkla būvniecība pa Vienības gatvi turpināsies un 1.fāzes ietvaros 2011. – 2012.gada laikā būs iespējams pieslēgties pie siltumapgādes tīkla Vienības gatvē.

Sarunās ar AS „Rīgas siltums” tika saņemta informācija, ka pastāv karstā ūdens pārpalikums, jo tas tiek iegūts kā elektroenerģijas ražošanas blakusprodukts. Pārpalikums ir īpaši liels vasaras mēnešos. Tas ilgtermiņā sniedz iespēju katrā atsevišķā apbūves kvartālā ieviest absorbējošās dzesēšanas ierīces, kas izmanto karsto ūdeni, lai dzesētu gaisu telpās.

Telekomunikācijas

Projekta teritorijas apkārtnē ir vairāki telekomunikāciju kabeli, kuriem iespējams pieslēgties, tādējādi īstenojot telekomunikāciju stratēģiju.

1.4. Finansiālie aspekti

Rīgas pilsētas domes budžeta analīze

Rīgas pilsētas pašvaldība neatrodas finanšu stabilizācijas procesā. Saskaņā ar 2004. gada 2. marta MK noteikumiem Nr. 124 “Noteikumi par kritērijiem valsts budžeta dotācijas piešķiršanai pašvaldībām Eiropas Savienības struktūrfondu līdzfinansēto projektu īstenošanai” (pēdējās izmaiņas – 2006. gada 28. februārī) Rīgas pilsētai ir piešķirta I (indeksa vērtība – 0,430) grupa. Saskaņā ar 2008. gada 15. septembra MK noteikumiem Nr. 730 “Teritorijas attīstības indeksa aprēķināšanas un piemērošanas kārtība” Rīgas pilsētas teritorijas attīstības indekss – 0,434.

Rīgas pilsētas pašvaldības ieņēmumi ir atspoguļoti zemāk esošajā tabulā.

Tabula 1-6 Rīgas pilsētas domes budžeta ieņēmumi, tūkst. LVL

	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%
Nodokļu ieņēmumi	248 322	27,9	345 154	39,0	395 563	14,6	285 830	-27,7
t.sk. ieņēmumi no iedzīvotāju ienākuma nodokļa	213 980	30,7	300 221	40,3	354 309	18,0	245 960	-30,6
t.sk. īpašuma nodokļi	31 031	9,5	40 258	29,7	36 654	-8,9	36 870	0,6
Nenodokļu ieņēmumi	30 389	21,6	2 056	-	4 530	120,3	6 008	32,6
Transfertu ieņēmumi	59 220	23,4	83 008	40,2	109 301	31,7	85 207	-22,0
t.sk. valsts budžeta transferti (mērķdotācijas)	55 132	35,3	77 461	40,5	91 742	18,4	70 814	-22,8
Budžeta iestāžu ieņēmumi		-	36 165	-	36 068	-0,3	28 125	-22,0
KOPĀ IEŅĒMUMI	337 931	26,5	466 383	38,0	545 462	17,0	405 181	-25,7
Iemaksas PFIF	31 552	15,5	46 516	47,4	52 583	13,0	47 260	-10,1
Aktīvais budžets¹¹	251 247	26,2	330 344	31,5	401 137	21,4	287 107	-28,4

Informācijas avots: Valsts kase, Interneta avots: <http://www.kase.gov.lv>

¹¹ Pašvaldības pamatbudžeta ieņēmumi bez mērķdotācijām un iemaksām pašvaldību finanšu izlīdzināšanas fondā saimnieciskajā gadā

Nodokļu ieņēmumi no 2005. gada reālās izpildes līdz 2008. gada budžeta plānotajiem ieņēmumiem ir palielinājušies vidēji par 26,8% gadā. Iedzīvotāju ienākuma vidējais pieauguma temps pēdējos četros gados ir bijis pat lielāks un ir sastādījis 29,4% gadā. Pilsētas aktīvā budžeta līmenis, no kura tiek kalkulēta pašvaldību kredītspēja pēdējo četru gadu laikā ir palielinājusies no divas reizes līdz vairāk nekā 400 miljoniem latu.

Tomēr 2009. gads līdzīgi kā esošā situācijas Latvijas ekonomikā uzrāda recesijas pazīmes un plānotais nodokļu samazinājums saskaņā ar budžeta prognozi sastāda orientējoši 28 procentus plānotajiem nodokļu ieņēmumiem 2009.gadā sasniedzot 286 miljonus latu pretstatā 396 miljoniem 2008.gadā. Ievērojot piesardzīguma principus turpmākajās TEP ziņojuma sadaļās tiks pieņemts, ka pašvaldības budžeta ienākumi (līdz ar to arī aktīvais budžets) arī turpmāk saglabāsies 2009. gada līmenī.

Zemāk esošā tabula 1-7 satur atšifrējumu par esošajām kredītsaistībām (t.sk. galvojumiem un citām ilgtermiņa saistībām, kas nav kredīti). Kopējās pilsētas budžeta saistības uz 2009. gada 1. janvāri sastāda 788,9 M LVL.

Tabula 1-7 Rīgas pilsētas saistības un maksājumu grafiks

Gads	Aizņēmumu kopējās atmaksas summas, LVL	Galvojumu kopējās atmaksas summas, LVL	Citu saistību kopējās atmaksas summas, LVL	Kopā, LVL	Procenti no pašvaldības 2008. gada budžeta ieņēmumiem, no kuriem atskaitītas iemaksas PFIF un saņemtās mērķdotācijas
1	2	3	4	5=2+3+4	6
2009	10 528 678	2 790 001	0	13 318 679	3,32%
2010	11 524 580	2 754 431	8 490 877	22 769 888	5,68%
2011	11 411 367	2 713 744	16 981 754	31 106 865	7,75%
2012	12 705 831	2 668 352	27 429 343	42 803 526	10,67%
2013	10 949 340	1 514 747	37 876 931	50 341 018	12,55%
2014	10 727 360	1 480 575	37 876 931	50 084 866	12,49%
Turpmākie gadi	130 574 042	8 369 406	439 498 134	578 441 582	

Informācijas avots: LR Valsts kase

Uz šī dokumenta izstrādes brīdi pašvaldība novērtē savu kapacitāti kā pietiekamu. Izvērtējot visus iepriekš minētos pieņēmumus un plānotās aktivitātes ir secināms, ka pašvaldība ir spējīga Projekta kontekstā nodrošināt nelimitētu finansējumu nepieciešamo līdzfinansējumu iespējamo projekta komponentu ieviešanai.

Tādējādi, vērtējot kopumā, projekta iesniedzējam ir stabili un pietiekami finanšu līdzekļi, lai nodrošinātu projekta finansējuma daļu, ko paredzēts segt no projekta iesniedzēja līdzekļiem, kā arī nodrošinātu Projekta īstenošanas nepārtrauktību.

Ar projekta teritoriju saistītie finansiālie aspekti

Tajā Projekta teritorijas daļā, kurā ir plānota ieguldījumu veikšana izmantojot finansējuma piesaisti no ERAF, Rīgas pilsētas domei nav pastāvīgu izmaksu, kuras būtu precīzi identificējamās un attiecināmas uz Projekta aprēķiniem (tiek pieņemts, ka esošo ielu, kas

robežojas ar Projekta teritoriju, uzturēšanas izmaksas nav ņemamas vērā, tā kā šīs ielas netiek rekonstruētas Projekta ietvaros).

1.5. Institucionālie aspekti

Kopējā Rīgas pilsētas degradētā teritorija Torņakalnā veido aptuveni 45 ha. Teritorijā esošajiem zemes īpašumiem īpašumtiesības pieder:

- fiziskām personām;
- juridiskām personām;
- valstij;
- Rīgas pilsētas pašvaldībai.

Atsevišķiem zemes īpašumiem ir noteiktas domājamās daļas un to īpašuma tiesības ir nostiprinātas gan fiziskām, gan juridiskām personām. Atsevišķām zemes platībām zemes īpašumtiesības vēl nav nostiprinātas zemesgrāmatā.

Šī projekta ietvaros plānotās aktivitātes tiks veiktas zemes teritorijās, kas nodaļā TEP Nr.1.1. norādītajā attēlā apzīmēta ar apzīmējumu P1, P3 un V1.

Zemes platības P3 un P1 ir Rīgas domes īpašumā. V1 pieder valstij un tiek plānots, ka ierakstīšana zemesgrāmatā notiks 2010. gada laikā.

Pašvaldības zemes jāieraksta zemes grāmatā saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”. Šis likums reglamentē atbilstoši zemes reformas un valsts un pašvaldību zemes īpašuma privatizācijas un atsavināšanas likumiem valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesības un to nostiprināšanu zemesgrāmatās, kā arī valstij un pašvaldībām piekrītošā zemes īpašuma izmantošanu līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatās. Saskaņā ar minēto likumu jāieraksta arī zemesgrāmatā zeme, ja šī zeme paredzēta ielu (ceļu) būvniecībai saskaņā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, veidojot to kā atsevišķu zemes vienību.

Papildus jāievēro, ka aktivitāšu veikšanai projekta ietvaros jāievēro zemes gabaliem noteiktie apgrūtinājumi, kā arī iesaistīto komunikāciju turētāju organizāciju un valsts institūciju izvirzītie īpašie noteikumi, kuras varētu būt:

- (1) LR Vides ministrija Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
- (2) Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija;
- (3) LR Valsts zemes dienests, Lielrīgas reģionālā nodaļa;
- (4) Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas pilsētas pārvalde;
- (5) VAS “Latvijas valsts ceļi”;
- (6) Valsts aģentūra „Sabiedrības veselības aģentūra”;
- (7) Rīgas domes Vides departaments;
- (8) Rīgas domes Satiksmes departaments;
- (9) SIA „Rīgas Ūdens”;
- (10) AS “Latvenergo” meitas uzņēmums A/S „Sadales tīkls”;

- (11) AS Latvijas gāze;
- (12) SIA "Lattelekom" (SIA „Citrus Solutions“);
- (13) A/S "Rīgas siltums";
- (14) VAS „Latvijas dzelzceļš”.

Projekta ietvaros realizējamo zemju īpašuma tiesību ierakstīšana tiks veikta projekta sagatavošanas stadijā. Nekustamo īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā veiks pašvaldība.

Rīgas pilsētas pašvaldība realizē Rīgas pilsētā vietējo pārvaldi, kurā pilsoņu vēlētā pārstāvniecība ir Rīgas dome. Rīgas domi atbilstoši Pilsētas domes, novada domes un pagasta padomes vēlēšanu likumam, veido 60 (sešdesmit) deputāti.

Lai nodrošinātu savu darbību un sagatavotu jautājumus izskatīšanai domes sēdēs, dome ir izveidojusi pastāvīgās komitejas:

- (1) Finanšu un administrācijas lietu komiteja;
- (2) Sociālo jautājumu komiteja;
- (3) Pilsētas attīstības komiteja;
- (4) Vides komiteja;
- (5) Pilsētas īpašuma un privatizācijas lietu komiteja;
- (6) Izglītības, jaunatnes lietu un sporta komiteja;
- (7) Kultūras, mākslas un reliģijas lietu komiteja;
- (8) Komunālo un dzīvokļu jautājumu komiteja;
- (9) Satiksmes un transporta lietu komiteja;
- (10) Drošības un kārtības jautājumu komiteja.

Domes darbību nodrošina priekšsēdētājs, priekšsēdētāja vietnieki, prezidijs, Rīgas pilsētas izpilddirektors, kā arī administrācijas darbinieki atbilstoši pārvaldes struktūrai.

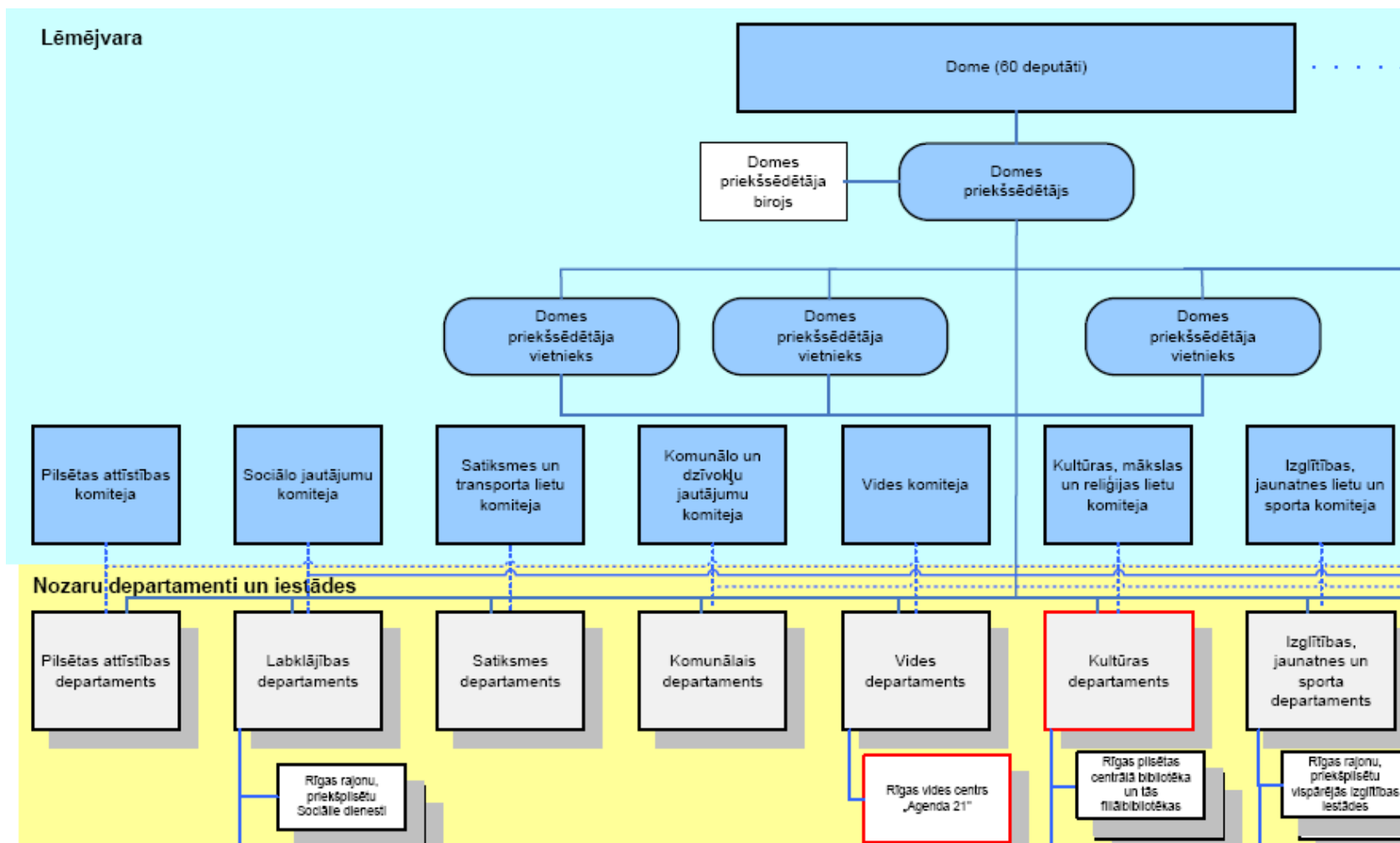
Pašvaldības administrācija sastāv no pašvaldības centrālās administrācijas, pašvaldības kompetencē esošo nozaru vadošajām iestādēm un domes departamentiem pakļautām pašvaldības iestādēm, kā arī pašvaldības administrācijas institūcijām ar īpašu statusu.

Centrālās administrācijas struktūrvienības nodrošina pašvaldības kompetences īstenošanas atbalsta funkcijas.

Savukārt pašvaldības funkciju īstenošana tiek organizēta atbilstoši nozarēm, izveidojot nozaru vadošās iestādes – Domes departamentus. Nozaru vadību Domes departamenti īsteno ar tiem padotu pašvaldības iestāžu (t.sk. pašvaldības aģentūru) starpniecību.

Pašvaldības funkciju (uzdevumu) realizēšanai un komercdarbības veikšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu dome veido arī kapitālsabiedrības, kā arī ir izveidotas īpaša statusa institūcijas, kurām ir noteikta īpaša kompetence un atšķirīga padotība. Atsevišķu pašvaldības funkciju pildīšanai dome izveido arī komisijas, kurās tiek iekļauti domes deputāti un pašvaldības iedzīvotāji.

Attēls 1-5 Rīgas domes institucionālā struktūra (daļa)



Informācijas avoti: Rīgas dome.

Rīgas pilsētas attīstības un teritorijas plānošanas nozarē Rīgas pilsētā vadošā iestāde ir Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments).

Departaments ir Rīgas domes priekšsēdētāja pakļautībā. Deputātu kontroli pār Departamenta darbību realizē Rīgas domes Pilsētas attīstības komiteja. Departamenta struktūra attēlota turpmāk norādītajā attēlā.

Saskaņā ar nolikumu Departamentam ir šādas funkcijas:

- (1) nodrošināt teritorijas plānojuma, detālplānojumu un to grozījumu izstrādi un īstenošanu;
- (2) uzraudzīt būvniecības procesa tiesiskumu;
- (3) sekmēt Rīgas ekonomisko un sociālo attīstību;
- (4) izveidot monitoringa sistēmu Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģijai līdz 2025.gadam un Rīgas attīstības programmai 2006.–2012.gadam, kā arī nodrošināt tās darbību;
- (5) Departamenta ietvaros nodrošināt ārējā finansējuma līdzfinansēto projektu sagatavošanu un administrēšanu;
- (6) nodrošināt un pilnveidot ielu, parku, laukumu un citu pilsētvides objektu nosaukumu piešķiršanas un pārdēvēšanas procesu.

Nolūkā pārraudzīt un koordinēt darbības, kas saistītas ar ārējā finansējuma piesaistīšanu Rīgas pašvaldībai, 2003.gadā Pilsētas attīstības departamentā ir izveidota Starptautisko projektu nodaļa. Tā ietilpst Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Ekonomikas pārvaldes struktūrā. Starptautisko projektu nodaļai ir ievērojama pieredze līdzīgu projektu realizēšanā. Tā koordinē daudzu projektu ieviešanu jau no 2004.gada, tajā skaitā projektu, kuriem tiek piesaistīts ārējais finansējums.

Starptautisko projektu nodaļas uzdevums ir identificēt un izstrādāt projektus, lai efektīvi izmantotu Eiropas finansējumu pilsētas izaugsmei, kā arī konsultēt funkcionālos departamentus par Eiropas finansējuma saņemšanas iespējām un projektu realizēšanu.

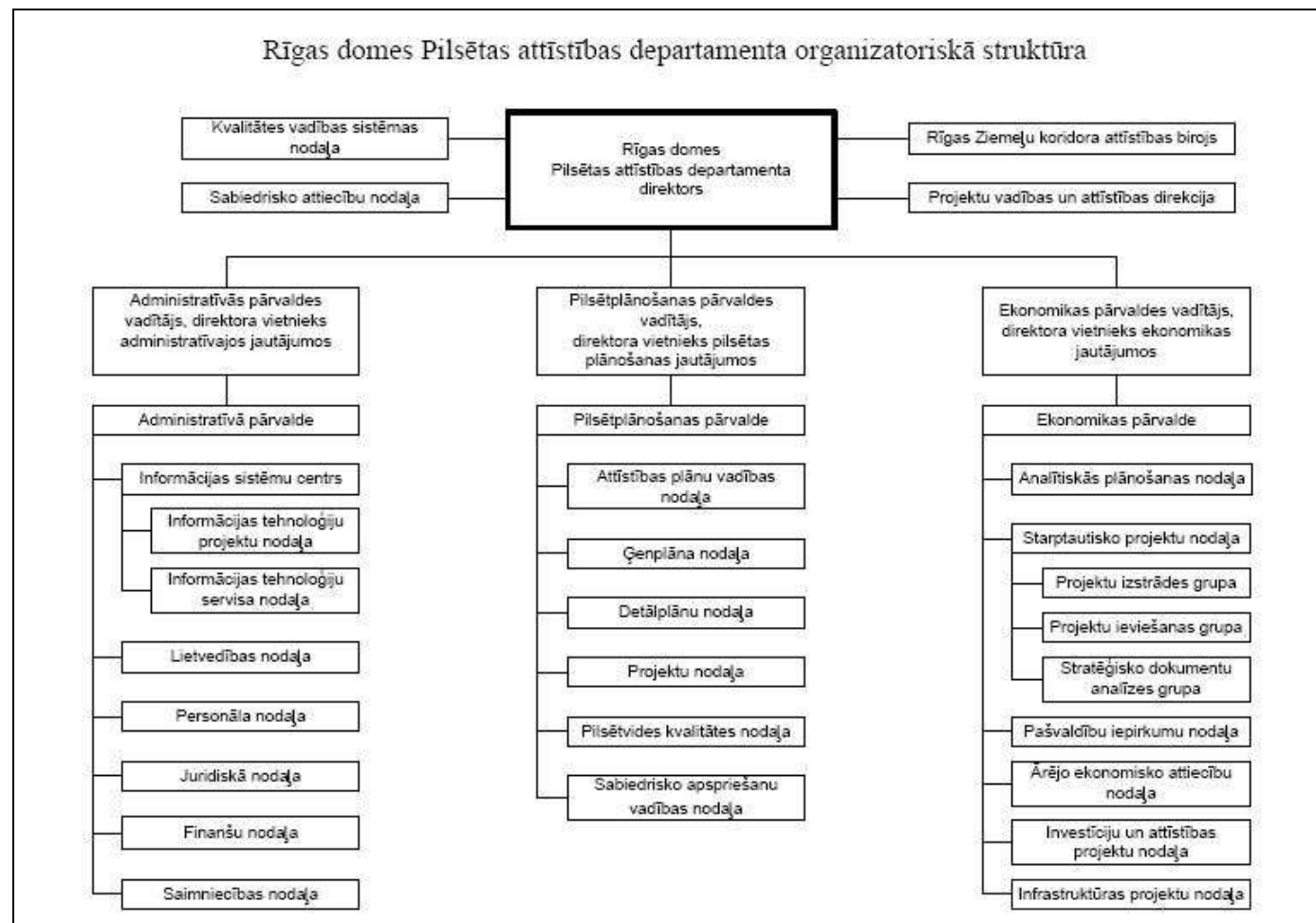
Starptautisko projektu nodaļas sastāvā ietilpst arī projektu grupa, kas nodrošina ES līdzfinansēto projektu ieviešanu Rīgas pašvaldībā, koordinē aktivitātes un sadarbojas ar partneriem un citām iesaistītajām institūcijām.

Starptautisko projektu nodaļas uzdevumi projektu vadīšanas jomā ir:

- (1) iniciēt, identificēt un attīstīt projektu idejas saskaņā ar Rīgas pilsētas attīstības stratēģiskajiem dokumentiem un aktuālām iedzīvotāju un uzņēmēju vajadzībām;
- (2) nodaļas kompetences ietvaros veicināt projektu vadīšanas metožu un tehnoloģiju ieviešanu Rīgas domes struktūrvienību darbā;
- (3) organizēt darba grupas projektu priekšizpētei, lai noteiktu konkrēta projekta nepieciešamību un iespējamību, un prezentēt izstrādāto projektu idejas.
- (4) veikt Rīgas domes struktūrvienību izstrādāto projektu novērtēšanu;
- (5) sagatavot priekšlikumus Rīgas domes projektu vadīšanas jautājumos;
- (6) organizēt projektu komandas projektu vadīšanai;
- (7) organizēt projektu ieviešanu saskaņā ar apstiprināto dokumentāciju, vadīt Nodaļai

- uzticēto projektu komandu darbu, koriģēt plānus, sagatavot un iesniegt atskaites;
- (8) informēt par projektu aktualitātēm Rīgas domes struktūrvienības un sadarbības partnerus;
 - (9) piedalīties Rīgas domes starptautiskajos projektos;
 - (10) pārstāvēt Rīgas domes intereses par projektiem ar ārējo finansējumu sarunās ar ministrijām un to pakļautībā un pārraudzībā esošajām institūcijām;
 - (11) koordinēt Rīgas domes struktūrvienību projektu pieteikumu sagatavošanu un iesniegšanu Valsts investīciju programmā, kā arī uzraudzīt šo projektu ieviešanu;
 - (12) koordinēt Rīgas domes projektu izstrādi, kas iekļaujami Latvijas attīstības plānā;
 - (13) realizēt pasākumus, kas saistīti ar papildu finanšu līdzekļu piesaisti Rīgas domes projektiem no dažādām Latvijas valsts, Eiropas Savienības un citām ārvalstu institūcijām un fondiem, fiziskām personām un uzņēmumiem;
 - (14) sniegt konsultācijas, metodisku un tehnisku palīdzību Rīgas domes struktūrvienībām un citām juridiskām un fiziskām personām projektu vadīšanas jautājumos;
 - (15) apkopot un izplatīt informāciju par Rīgas domes struktūrvienību izstrādātajiem un realizētajiem projektiem.

Attēls 1-6 Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta institucionālā struktūra



Informācijas avots: Rīgas dome.

Rīgas dome plāno nodrošināt projekta ilgtspējību pēc projekta beigām, nodrošinot Rīgas pilsētas iedzīvotājiem un uzņēmējiem brīvu pieeju pie projekta rezultātiem, sniedzot ieguldījumu dzīves kvalitātes un uzņēmējdarbības vides uzlabošanā. Projekta rezultātā radītie pamatlīdzekļi piederēs Rīgas domei.

Projekta rezultātā radīto uzturēšanas izdevumu segšana tiks veikta no Rīgas domes budžeta, garantējot iedzīvotājiem un uzņēmējiem projekta rezultātu brīvu pieejamību.

Projekta teritorijas apsaimniekošanu veiks sekojošas pašvaldības struktūrvienības, komercsabiedrības un aģentūras, atbilstoši savām funkcijām, no kurām uz projekta rezultātiem ir attiecināmas:

- (1) AS „Rīgas siltums” - galvenais siltumenerģijas piegādātājs Rīgā. Tas veic siltumenerģijas ražošanu, pārvadi un realizāciju, kā arī nodrošina siltumenerģijas lietotāju ēku iekšējās siltumapgādes sistēmu tehnisko apkopi.
- (2) SIA „Rīgas ūdens” - galvenais uzdevums ir nodrošināt pilsētas iedzīvotāju, organizāciju un uzņēmējdarbību apgādi ar dzeramo ūdeni, kā arī novadīt un attīrīt notekūdeņus, tādejādi nodrošinot Rīgas pilsētas tīrības attīstību.
- (3) Pašvaldības aģentūra „Rīgas gaisma” - galvenais uzdevums ir Rīgas pašvaldības tīrībā esošo pilsētas ceļu (ielu), laukumu, parku un citu objektu ārējās apgaismošanas tīklu ekspluatācija, remonts un to kvalitatīvo rādītāju uzlabošana.
- (4) Pašvaldības aģentūra „Rīgas dārzi un parki” – atjaunojot, labiekārtojot un kopjot Rīgas pilsētas apstādījumus, kā arī apsaimniekojot pilsētas sabiedriskās tualetes un nodrošinot pastāvīgu pilsētas strūklaku ekspluatāciju.
- (5) SIA „Rīgas satiksme” - nodrošina pasažieru pārvadāšanu Rīgas sabiedriskajā transportā (autobusus, trolejbusos un tramvajos), piedāvā iespēju nomāt dažāda veida transportu, kā arī apkalpo Rīgas pašvaldības autostāvvietas;
- (6) Rīgas domes satiksmes departaments - satiksmes infrastruktūras objektu uzturēšanas, projektēšanas un būvniecības organizēšana (satiksmes infrastruktūra šī nolikuma izpratnē ir publiskā lietojumā esošais Rīgas pilsētas ielu tīkls – ielas, tilti, satiksmes pārvadi, tuneļi, nostiprinātās krastmalas, lietus ūdens novadīšanas sistēmas un citas ielu inženierbūves, kā arī satiksmes organizācijas sistēmas un tehniskie līdzekļi).
- (7) Zemgales priekšpilsētas izpilddirekcija – izpildot šādas funkcijas:
 - ✓ piedalīties teritorijas labiekārtošanā un sanitārās tīrības nodrošināšanā;
 - ✓ piedalīties sabiedriskās kārtības un civilās aizsardzības pasākumu nodrošināšanā.

Projekta ietvaros novēršamo institucionālo problēmu raksturojums

Esošā situācija liecina, ka Rīgas pilsētas pašvaldības 49 struktūrvienības ir izvietotas 50 dažādās adresēs Rīgas teritorijā. Kopējais Pašvaldībā nodarbināto skaits uz 2008. gada beigām ir 3 700.

Šāda sadrumstalotība ir par iemeslu dažādiem riskiem, kuru iestāšanās rezultātā Rīgas pašvaldības darbības efektivitāte var tikt negatīvi ietekmēta. Pašvaldības administratīvo struktūrvienību sadarbība ir apgrūtināta savstarpējās komunikācijas un integrācijas trūkuma dēļ.

Šo iemeslu dēļ tiek plānots 2.fāzes ietvaros Projekta teritorijā uzbūvēt jaunu Rīgas pilsētas

pašvaldības ēku, kurā atrastos aptuveni 3 000 cilvēku jeb nedaudz vairāk kā 80% no esošajiem Pašvaldības darbiniekiem.

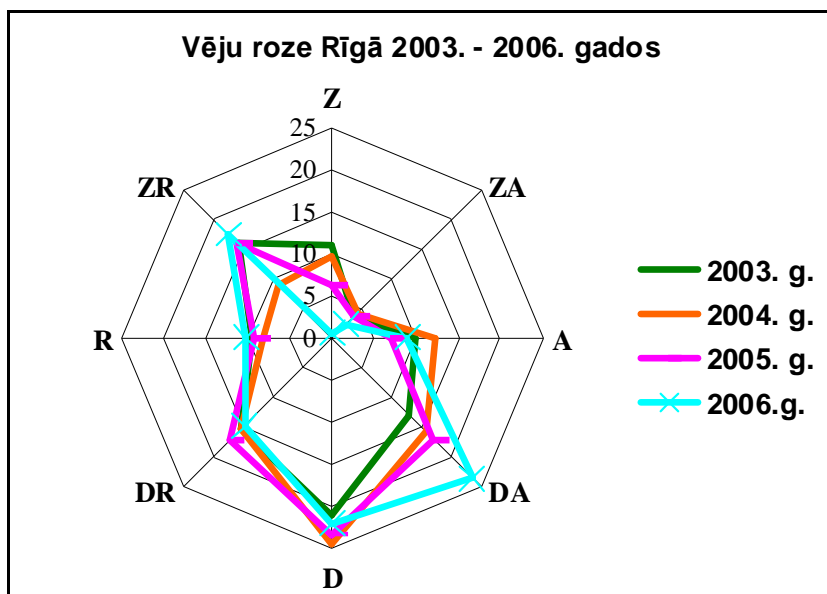
1.6. Vides aspekti

1.6.1. Klimats

Rīgā galvenais klimatu veidojošais faktors ir Atlantijas okeāna un Baltijas jūras gaisa masas. Salīdzinot ar kontinenta iekšieni, ziemas ir maigākas, vasaras – vēsākas. Relatīvais mitrums (vidēji 80 %) visu gadu ir paaugstināts. Vidējā gaisa temperatūra Rīgā janvārī ir -5,0 °C, jūlijā +17,1 °C. Vidējais nokrišņu daudzums ir 704 mm gadā.

Rīgā valdošie ir dienvidu (D) un dienvidrietumu (DR) vēji (skat. 1-7 attēlu). Vēja ātrums ir tieši saistīts ar gaisa piesārņojumu – jo lielāks vēja ātrums, jo ātrāk izkliedējas un tiek aiznestas projām gaisa piesārņotāju emisijas gan no punktveida, gan no mobilajiem piesārņojuma avotiem.

Attēls 1-7 Vidējais vēju virziens Rīgā 2003. – 2006. gados (vēju roze)¹²



Tabula 1-8 Vidējo laika apstākļu salīdzinājums 2003. – 2006. gados¹³

Gads	Vidējā temperatūra, °C	Minimālā temperatūra, °C	Maks. temp., °C	Diferenciālā temperatūra	Vidējais vēja virziens	Vidējais vēja ātrums, m/s	Saule spīd, dienas
2003.	+6.0	-31.0	+33.5	116	204°	3.6	174
2004.	+6.2	-19.0	+26.7	60	191°	3.3	134
2005.	+6.0	-23.0	+28.5	67	192°	3.3	146
2006.	+7.1	-21.7	+31.0	173	189°	3.4	196

¹² Rīgas domes Vides departaments, Gaisa aizsardzības nodaļa. Gaisa piesārņojuma mērījumu rezultāti Rīgā 2006.gadā. Rīga, 2007.

¹³ Rīgas domes Vides departaments, Gaisa aizsardzības nodaļa. Gaisa piesārņojuma mērījumu rezultāti Rīgā 2006.gadā. Rīga, 2007.

1.6.2. Ģeoloģiskie apstākļi

Rīga atrodas Piejūras zemienes Rīgavas līdzenumā, tikai pilsētas teritorijas A un DA daļas iestiepjas Viduslatvijas dabas apvidus Ropažu līdzenumā. Reljefs pārsvarā ir plakans vai lēzeni viļņots smilšains līdzenums, kura relatīvais augstums 1 – 11 m virs jūras līmeņa. To saposmo līdz 28 m virs jūras līmeņa augstas kāpas (Dzegužkalns, Āgenskalns), to grēdas un nelieli masīvi. Viens no būtiskākajiem reljefa elementiem ir 30 – 40 m dziļā un 3 – 4 km platā Daugavas upes ieleja ar aluviāliem un lagūntipa deltas kompleksa nogulumiem.

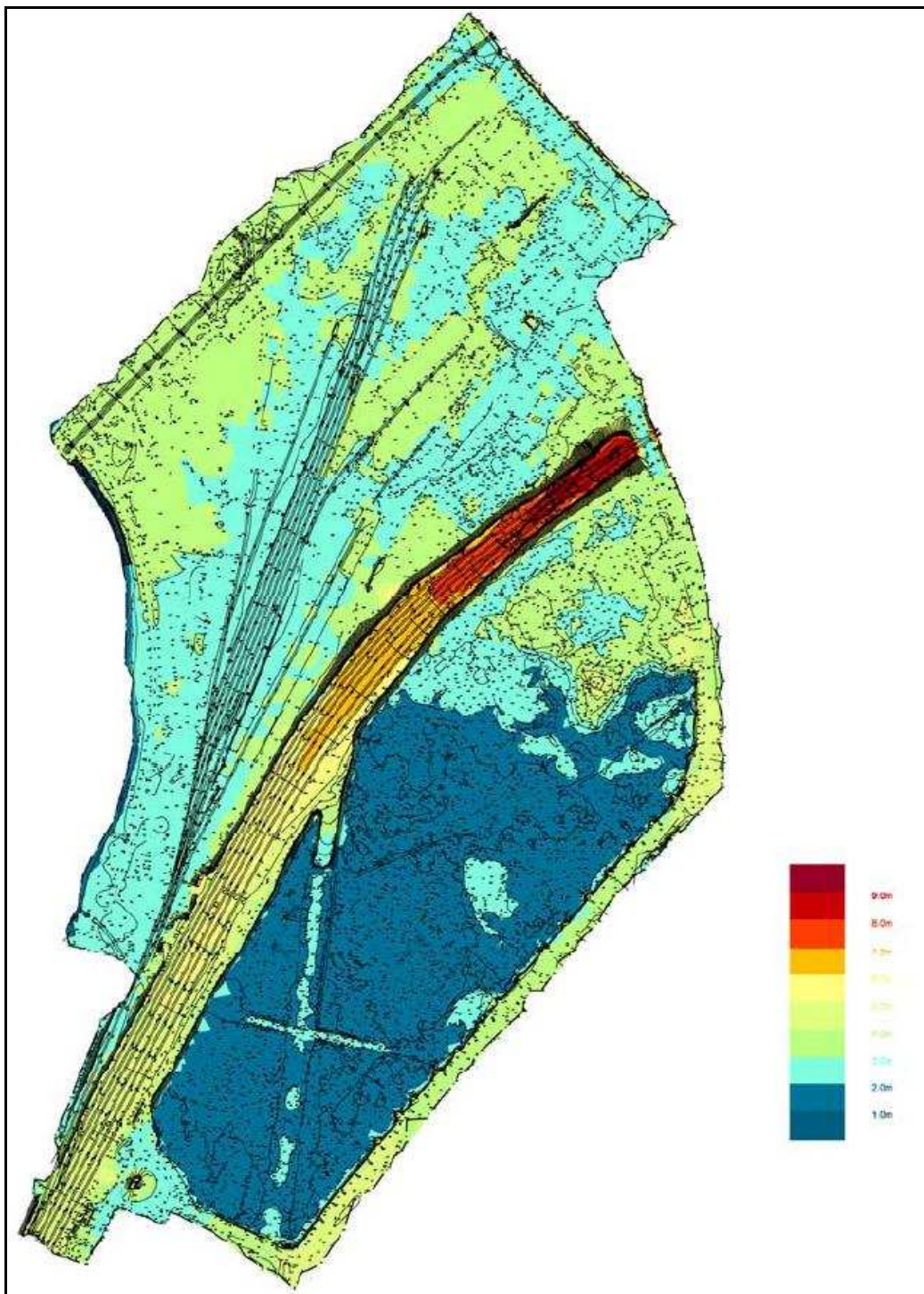
No ģeomorfoloģiskā aspekta raugoties, Rīgas pilsētas teritorija iekļaujas Baltijas ledus ezera akumulatīvās abrāzijas un Litorēnās jūras līdzenuma robežās, ko šķērso Daugavas ieleja un tās baseina hidrogrāfiskā tīkla mazāko – Bullupes, Hapaka grāvja, Mārupītes, Lāčupītes u.c. un strautu ielejas; komplicē kāpu masīvi un purvaini apvidi. Zemes virsmas absolūtās augstuma atzīmes Baltijas ledus ezera līdzenuma robežās 8 – 12 m, ziemeļrietumu daļā pazeminās līdz 6 – 7 m. Apbūvētajos rajonos dabīgā zemes virsa pacelta par 4 – 6 m. Torņakalna kāpas ir zemu kāpu rajons Baltijas ledus ezera smilšainajā līdzenumā Rīgas DR daļā starp Daugavas ielejas kreiso krastu, Mārupīti, Abavas un Robežu ielu un Vienības gatvi. Torņakalna kāpu vidējais augstums ir 4,00 līdz 8,00 m, bet absolūtais augstums 17,00 m vjl.. Pilsētas apbūves gaitā kāpas daļēji noraktas vai nolīdzinātas. Maz izmainītā veidā tās saglabājušās tikai Arkādijas parkā, pie Torņakalna baznīcas un kapiem, un daļēji Bērnu slimnīcas teritorijā.

Ģeoloģisko griezumu Rīgas pilsētas teritorijā veido kvartāra un augšējā devona nogulumieži. Kvartāra nogulumieži pārklāj visu Rīgas pilsētas teritoriju. To biežums mainīgs – no 3 – 10 m D daļā līdz 30 – 50 m un vairāk Z daļā. Kvartāra griezuma augšējo daļu Daugavas ielejā veido, galvenokārt, aluviālo – jūraslimnisko nogulumu komplekss, ārpus ielejas robežām, limnoglaciālās Baltijas ledus ezera smiltis, vietām eolās (kāpu) smiltis un (biogēnie) nogulumi – kūdra. Raksturīgs dažāda rupjuma smilšu un organiski – minerālu dūņu kātojums.

Izpētes teritorija atrodas Daugavas ielejas deltas rajonā, starp Daugavu, Mārupīti un Daugavas ielejas pamatkrastu, izvietota teritorijā starp Daugavu un Torņakalna kāpām. Līdz Daugavas upes tecējuma noregulēšanai šī teritorija bieži applūda. Lai zemes līmeni paaugstinātu, tika saglabāti plūdu sanesumi, ugunsgrēkos sadegušo ēku atliekas.

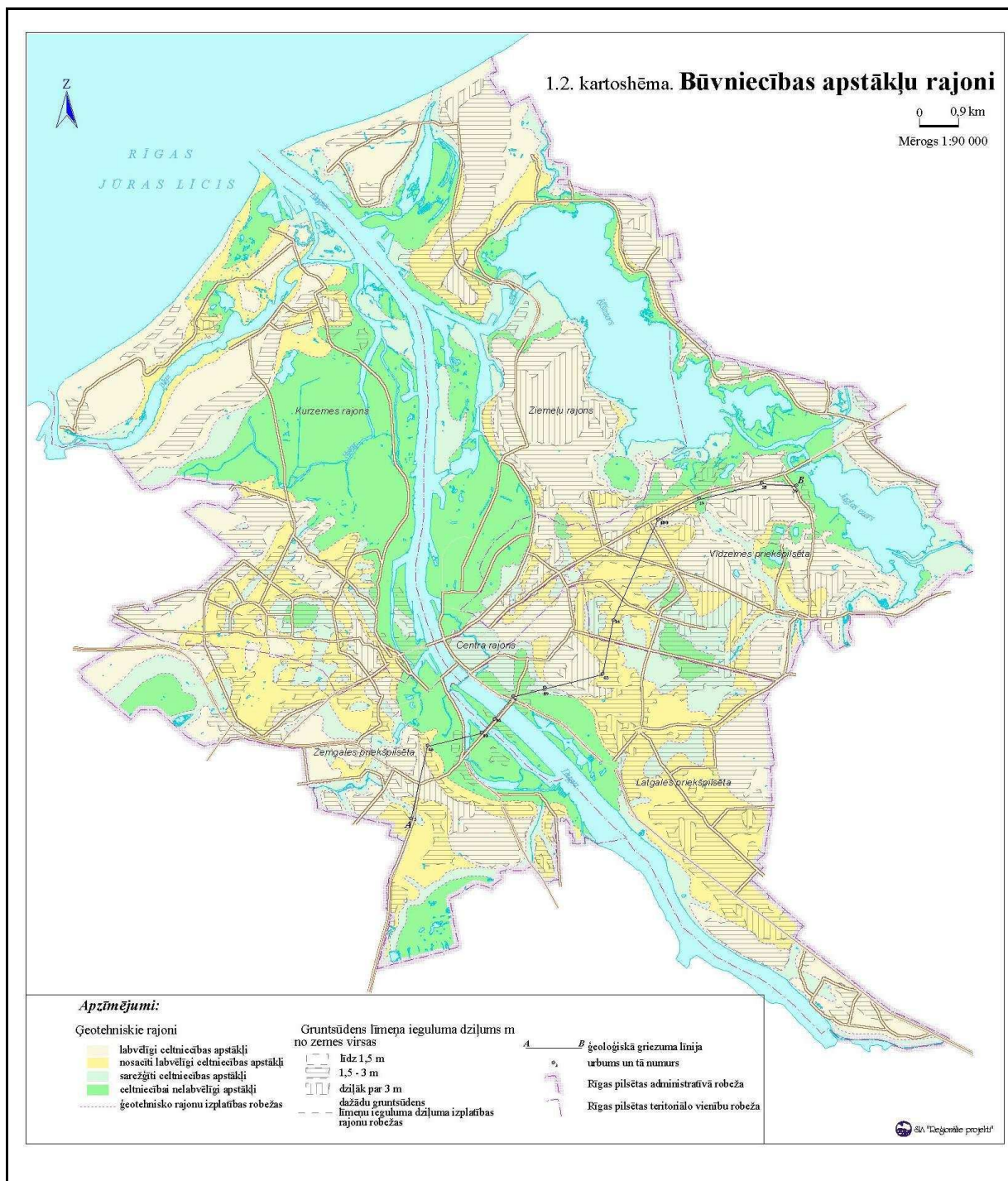
Izpētes teritorija šobrīd ir relatīvi līdzena, vienmērīgs kritums vērojams rietumu virzienā un virsmas augstuma atzīmes svārstās no 2,40 m līdz 3,20 m, maksimālās vērtības sasniedzot teritorijas ziemeļdaļā, bet minimālās – dienviddaļā. Teritorijā starp dzelzceļu, Valguma ielu un Uzvaras bulvāri svārstās no 2,50 m līdz 3,50 m vjl., bet Vienības gatve un Jelgavas iela ir izbūvētas ar augstuma atzīmēm no 3,00 līdz 4,00 m vjl.. Relatīvi viszemākā teritorija šobrīd ir nepabūvētā mazdārziņu teritorija starp dzelzceļu, Vienības gatvi un Jelgavas ielu – tās augstuma atzīmes vidēji ir 1,50 m vjl. Mazdārziņu augstākā reljefa daļa ir pie Jelgavas ielas. Telpiski un ģeogrāfiski Projekta teritoriju šobrīd sadala dzelzceļa uzbērums, kurš jau sākotnēji ir veidots kā uzbērums, lai nodrošinātu vienmērīgu dzelzceļa līniju paaugstinājumu un drošu dzelzceļa kustību no Torņakalna stacijas (kur sākas uzbērums) līdz dzelzceļa tiltam. Dzelzceļa uzbērums augstuma atzīmes pie Torņakalna stacijas šobrīd ir sākot no 4,00 m, bet pie Jelgavas ielas tās jau sasniedz 9,00 m atzīmi vjl.

Attēls 1-8 Projekta teritorijas reljefs



Saskaņā ar iepriekšējos gados veiktajām ģeoloģiskajām un ģeotehniskajām izpētēm, izvērtējot ģeoloģiskos, hidroģeoloģiskos un grunšu apstākļus, ņemot vērā grunšu litoloģisko uzbūvi, vājo grunšu izplatību, saguluma pakāpi un citas grunts nestspējas īpašības, nesošo grunšu veidu un iegulumu dziļumu, gruntsūdens iegulumu dziļumu, iespējamo pielietojamo pamatu veidu u.c, Rīgas pilsētā ir izdalīti rajoni, vadoties no to piemērotības apbūvei – labvēlīgi celtniecības apstākļi, nosacīti labvēlīgi celtniecības apstākļi, sarežģīti celtniecības apstākļi, celtniecībai nelabvēlīgi apstākļi (skat. 1-9 attēlu).

Attēls 1-9 Būvniecības apstākļi Rīgas pilsētā¹⁴



Kopumā secināms, ka būvniecības apstākļi Torņakalnā ir visai sarežģīti. Būvlaukumu sagatavošanai nepieciešami speciāli inženiertehniskie priekšdarbi.

Lai būtu iespējams kvalitatīvāk veikt plānošanas darbus Projekta teritorijā, kā arī nodrošinātu priekšnoteikumus kvalitatīva tehniskā projekta izstrādei Projekta ieviešanai, Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments ir veicis iepirkumu atklāta konkursa „Ģeotehniskās izpētes veikšana Jaunajā Rīgas centrā Torņakalnā” ietvaros.

¹⁴ SIA “Reģionālie projekti”. Rīgas attīstības programmas apakšprojekts “Esošās situācijas izpēte Rīgā”. Rīga, 2003.

Provizorisks ģeotehniskos izpēšu rezultāti, kurus ir sagatavojusi SIA „ĢEO”, uz 2009.gada aprīli liecina, ka Projekta teritorijā ēku pamatus (izmantojot pāļu pamatus), kas augstākas par 6 stāviem un/vai ar lielām koncentrētām slodzēm (3000 kN un vairāk), ir ieteicams balstīt uz Pļaviņu svītas stiprajiem un vidēji stiprajiem dolomītiem, kura virsmas ieguluma dziļums izpētes teritorijā mainās no 22,4 līdz 29,7 m dziļumā no zemes virsmas. Mazstāvu apbūvē vai vieglas konstrukcijas būvē, iespējams izmantot arī pamatu plātni, īso dzīto pāļu vai cita veida pāļu variantus un kombinācijas. Taču pirms tam, katrā atsevišķā tehniskā projekta ietvaros, ir jāveic detalizēta vājo, stipri saspiežamo grunšu izpēte konkrētajā būvniecības vietā..

Ielu un piebraucamo ceļu izbūvē ir pieļaujama, izpētes teritorijā atsegto, uzbērto grunšu daļēja izmantošana – tās sablīvējot. Vietās, kur tas nav iespējams, veidojot jaunu ceļa klātnei virs stipri saspiežamajām gruntīm, ieteicams izmantot ģeosintētiskos materiālus, kas samazinātu ceļa klātnes nevienmērīgu sēšanos¹⁵.

Komunikāciju izbūvei iespējams izmantot esošās uzbērtās gruntis, kurās nav būvgruži, tās sablīvējot un/vai papildinot ar jaunu uzbērumu. Vietās, kur uzbērto grunšu kārtā nav sastopama, ir jāveido jauni uzbērumi, kuru biezums pārsniedz 2 metrus. Nepieciešams izmantot ģeosintētiskos materiālus virs stipri saspiežamajām gruntīm vai piemērot citus ģeotehniskos risinājumus.

Izpētes teritorijā gruntsūdens līmenis konstatēts no 0,50 m līdz 2,60 m dziļumā no zemes virsmas, kas nelabvēlīgi iespaidos un apgrūtinās būvniecības apstākļus, īpaši apakšzemes būves.

1.6.3. Bioloģiskā daudzveidība un dabas teritorijas

Rīgas pilsētas attīstības plānā definēti dabas pamatnes izdalīšanas pamatprincipi:

- (1) visu dabas pamatnes elementu sasaistīšana nepārtrauktā koridoru un mozaīkveida sistēmā;
- (2) lielu savstarpēji saistītu neapbūvētu platību saglabāšana un savienošana;
- (3) zaļo zonu radīšana pilsētas centrālajā daļā un to savienošana ar lielām zaļām teritorijām pilsētas perifērijā.

Torņakalnā vienotu parku un apstādījumu sistēmu Pārdaugavas apbūves struktūrā veido Arkādija, Uzvaras parks un Māras dīķis, kas cieši piekļaujas izpētes teritorijai.

Pēc Rīgas domes Vides departamenta rīcībā esošās informācijas, atbilstoši MK noteikumiem Nr.415 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” (22.07.2003.), zemes gabalā ar kadastra Nr. 01000492031 atrodas divi aizsargājami koki (valsts nozīmes dižkoki) – pelēcīgās papeles (apkārtmērs 1,3 m augstumā no koka sakņu kakla 5,11 m un 5,00 m), Vides departamenta datu bāzē „Dižkoki Rīgā” koka Nr.1219 un Nr.1220. Pēc Rīgas domes Vides departamenta rīcībā esošās informācijas, atbilstoši Rīgas domes 10.03.2005. saistošajiem noteikumiem Nr.94 „Rīgas pilsētas aizsargājamo koku aizsardzības un uzturēšanas noteikumi”, Projekta teritorijā atrodas aizsargājami koki (vietējas nozīmes dižkoki):

¹⁵Šī rekomendācija tiek ņemta vērā jau šī Ziņojuma ietvaros plānojot ielu tīklu Projekta teritorijā

- (1) zemes gabalā Akmeņu iela 17, kadastra Nr. 01000490128 – trīs Zviedrijas pīlādži (apkārtmērs 1,3 m augstumā no koka sakņu kakla 1,86 m, 1,78 m un 1,50 m), Vides departamenta datu bāzē „Dižkoki Rīgā” koka Nr.104a, b un c;
- (2) zemes gabalā Vienības gatve b/n, kadastra Nr. 01000542022 – Rietumu tūja (apkārtmērs 1,3 m augstumā no koka sakņu kakla 1,03 m), Vides departamenta datu bāzē „Dižkoki Rīgā” koka Nr.158.

2007.gada augustā veikta teritorijas apsekošana dabā un biotopu izpēte (SIA „AB Timber” eksperts O. Suveizda sadarbībā ar Latvijas Lauksaimniecības universitātes Meža fakultātes Mežkopības katedras docenti, eksperti I.Straupi). Apsekotajā platībā nav konstatēti aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas un augu sugu atradnes, kurām veidojami mikroliegumi. Saglabājami atsevišķi augošie koki, kam noteikts valsts un vietējas nozīmes dižkoku statuss. Esošie saglabājami koki – dižkoki apsekoti un konstatēti dabā: divas papeles Mārupītes krastā pie Ojāra Vācieša ielas, trīs pīlādži Akmeņu ielā pie Ugunsdzēsēju depo un tūja skvērā pie Torņakalna stacijas¹⁶. Tomēr jāatzīmē, ka dažādu sugu daudzveidības saglabāšanā nozīmīga ir arī tāda apdzīvotu vietu ekosistēma kā dārziņi, kas aizņem daļu no izpētes teritorijas.

1.6.4. Gaisa kvalitāte

Gaisa piesārņojuma mērījumus Rīgā veic gan pašvaldība, gan Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas aģentūra.

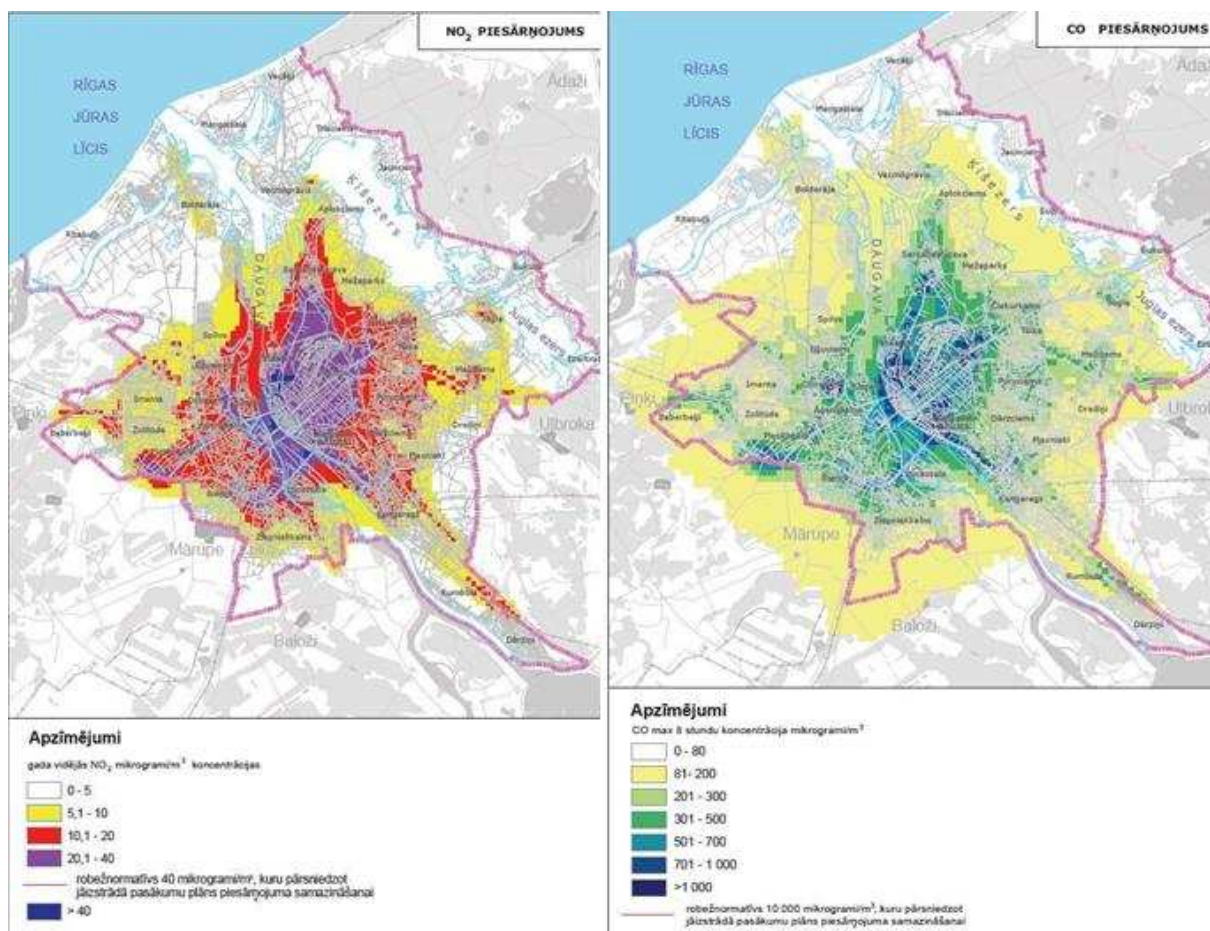
Monitorētās galveno piesārņotājvielu koncentrācijas kalpo kā indikators pilsētas fona piesārņojuma raksturojumam. Izmantojot pieejamo informāciju par transporta intensitāti un kustību ielās, ir iespējams novērtēt ielu pašreizējo noslodzi dažādās diennakts stundās un analizēt transporta radīto gaisa piesārņojumu – novērtējumam izveidota datu bāze, kura aptver lielāko daļu Rīgas ielu. Izklīdes aprēķini rāda, ka transportlīdzekļu radītā slāpekļa dioksīda gada vidējā koncentrācija sasniedz $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, kas atbilst robežlielumam, bet stundas maksimālās vērtības sasniedz $250 \mu\text{g}/\text{m}^3$, pārsniedzot robežlielumu, kas ir $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Benzola gada vidējās vērtības sasniedz $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$, kas 3 reizes pārsniedz gada robežlielumu. Savukārt oglekļa oksīda 8 stundu maksimālās vērtības sasniedz $1500 \mu\text{g}/\text{m}^3$, kas ir tikai 15% no robežlieluma.¹⁷

Atmosfēras gaisa piesārņojuma izklīdes aprēķini rāda, ka slāpekļa dioksīda gada vidējā koncentrācija pārsniedz $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (un arī robežlielumu), t.sk. Torņakalna apkārtnē, bet stundas maksimālās vērtības sasniedz $350 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (robežlielums ir $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Savukārt oglekļa oksīda 8 stundu maksimālās vērtības sasniedz $2500 \mu\text{g}/\text{m}^3$, kas ir tikai 25% no robežlieluma.

¹⁶ SIA „Metrum”. Torņakalna administratīvā centra teritorijas detālplānojums. Paskaidrojuma raksts.

¹⁷ Ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma Vides pārskats Rīgas attīstības plānam 2006. – 2018. gadam. Rīgas vides centra „Agenda 21”. Rīga, 2005.

Attēls 1-10 CO un NO₂ piesārņojums Rīgas pilsētā¹⁸



1.6.5. Troksnis

Pēc Rīgas domes Vides departamenta pasūtījuma izstrādātas trokšņu stratēģiskās kartes Rīgas aglomerācijai. Raksturots troksnis no tādiem avotiem kā:

- (3) Sliežu ceļu transportlīdzekļu (tramvajs, vilciens) satiksme;
- (4) Autoceļu transportlīdzekļu satiksme;
- (5) Rūpnieciskie objekti;
- (6) Gaisa satiksme.

Ņemti vērā dati par satiksmes intensitāti, ceļu segums, braukšanas ātrums, topogrāfiskā informācija, meteoroloģiskie dati u.c.

Projekta teritorijā iezīmējas vairākas esošās dominējošās izmantošanas, kas raksturo teritoriju kopumā. Kā pirmā – dzelzceļa infrastruktūras objekti, t.sk. dzelzceļa sliežu ceļi, Torņakalna pasažieru un preču stacija, un ar to saistītā noliktavu un ražošanas saimniecība. Lielākā daļa no preču stacijas teritorijas šobrīd ir ekstensīvi izmantota vai pamesta un klasificējama kā degradēta teritorija. Reāla darbība norisinās tikai Akmeņu ielas galā, kur darbojas metāllūžņu savākšanas punkts, kas vienlaicīgi rada nesakārtotas un haotiskas vides iespaidu, jo darbība norisinās atklātos laukumos. Otrā lielākā esošā izmantošana ir mazdārziņu kolonija teritorijā

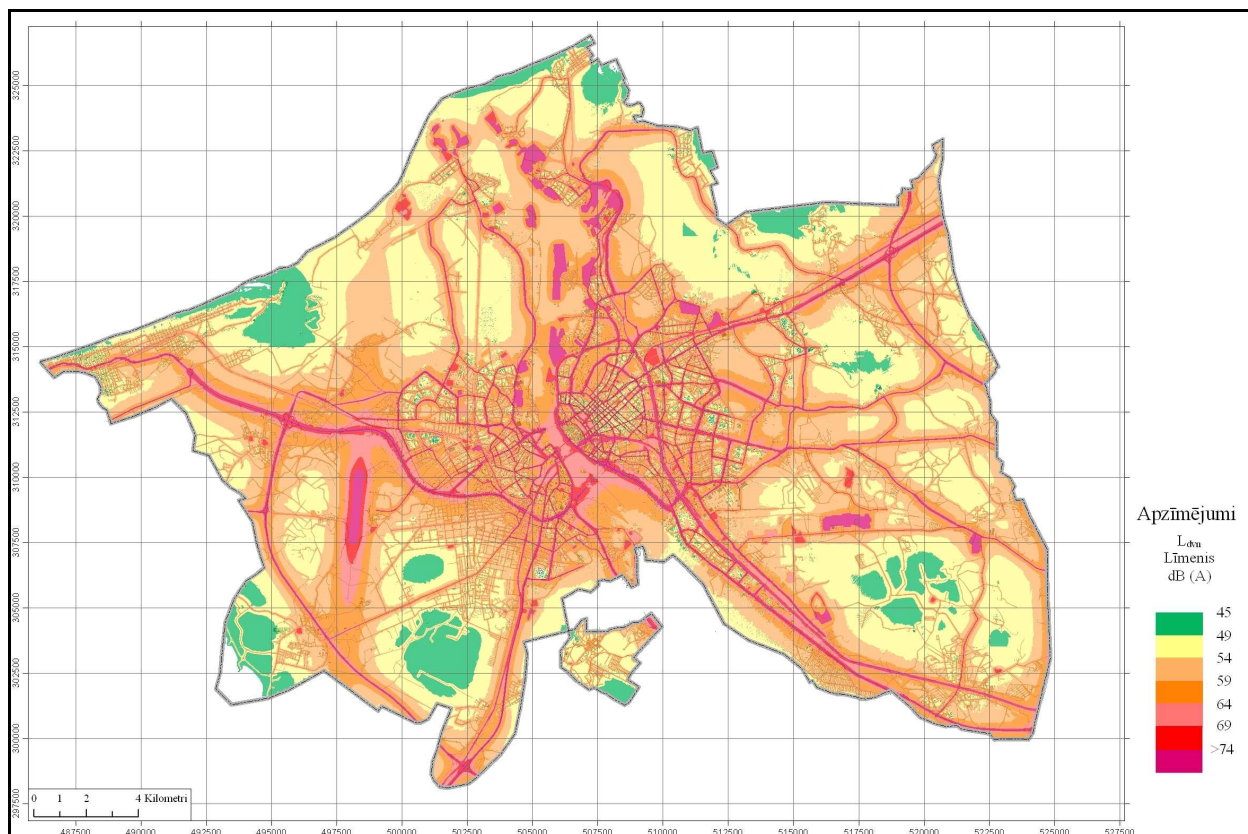
¹⁸ Rīgas teritorijas plānojums 2006. – 2018. gadam. Rīgas dome, 2005.

starp dzelzceļu, Jelgavas un Vilkaines ielām, un Vienības gatvi. Esošā dzīvojamā apbūve ir pārsvarā koncentrēta ap Akmeņu ielu, bet sabiedriskā un komerciestāžu apbūve – pie Uzvaras bulvāra. Esošās apstādījumu teritorijas ir tikai gar Mārupīti un pie Torņakalna stacijas. Labiekārtotas publisko objektu teritorijas ir pie Dzelzceļa muzeja, „Zelta boulinga” centra un „Dinaz” degvielas uzpildes stacijas un pie biroju ēkas Valguma ielā 5.

Galvenās transporta kustības plūsmas šobrīd ir organizētas pa Uzvaras bulvāri no Āgenskalna puses uz Akmens tiltu un pa Vienības gatvi, Jelgavas, Akmeņu un Valguma ielām – no Torņakalna puses uz Akmens tiltu. Līdz ar to liela daļa no esošās transporta plūsmas no Pārdaugavas centrālās daļas uz Vecrīgu izmanto divas galvenās kustības maģistrāles – Uzvaras bulvāri un Vienības gatvi, kas ietver Projekta teritoriju un divām pusēm. Transporta šobrīd ir risināts izpētes teritorijai apkārt, bet nav nevienas caurejošas ielas, pa kuru varētu šķērsot šo teritoriju.

Kopējo trokšņa avotu radītās diennakts trokšņa rādītāju L_{dvn} vērtības, kas raksturo trokšņa radīto kopējo diskomfortu, sniegtas zemāk esošajā attēlā.

Attēls 1-11 Kopējo trokšņa avotu radītās diennakts trokšņa rādītāja L_{dvn} vērtības Rīgas teritorijā¹⁹



SIA ‘Metrum’, uzsākot detālplānojuma izstrādi, veica esošā trokšņa līmeņa novērtējumu Projekta teritorijā. Projekta teritorijā pie esošās transporta intensitātes atrodas paaugstināta trokšņa līmeņa diskomforta zonā. Trokšņa rādītāju robežlielumu pārsniegumi šajā teritorijā variē starp ~5 un ~20 dB (A).

¹⁹ SIA „Estonian, Latvian & Lithuanian Environment”. Rīgas aglomerācijas trokšņa stratēģiskās kartēšanas rezultātu kopsavilkums. Rīga, 2008.

2. PROJEKTA STRATĒGIJA UN ALTERNATĪVU IZVIRZĪŠANA

2.1. Projekta mērķi, standarti, kritēriji

RAPLM pārziņā esošās darbības programmas prioritātes 3.6. „Policentriska attīstība” ietvaros ir paredzēts finansējums pasākumam „Atbalsts ilgtspējīgai pilsētvides un pilsētreģionu attīstībai” un tā ietvaros savukārt paredzēts finansējums aktivitātei „Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība”. Šīs aktivitātes mērķis ir nodrošināt Rīgas pilsētas degradēto teritoriju revitalizāciju saskaņā ar integrēto pilsētas stratēģiju degradēto teritoriju atjaunošanai, tādā veidā veicot Latvijas galvaspilsētas turpmākās sociāli ekonomiskās izaugsmes priekšnosacījumu veidošanos.

Eiropas Savienības un valsts līmenī arvien plašāk tiek atzīta pilsētu nozīmīgā loma reģionu konkurētspējas stiprināšanā. Pilsētās koncentrējas izaugsmes un inovāciju potenciāls (cilvēkresursi, augstākās izglītības iestādes, uzņēmējdarbība u.c.), kas nepieciešams, lai attīstītu to salīdzinošās priekšrocības un kalpotu par reģionu attīstības centriem, kas saliedē un stiprina apkārtējās lauku teritorijas. Pilsētas ir svarīgs reģionālās konkurētspējas un līdzsvarotas attīstības virzītājspēks, ņemot vērā Eiropas Savienības un Latvijas Nacionālajā attīstības plānā 2007.-2013.gadam izvirzīto mērķi attīstīt konkurētspējīgu uz zināšanām balstītu ekonomiku.

Saskaņā ar Nacionālā Attīstības Plānā noteikto, pilsētām ir jāklūst par nozīmīgu katra reģiona un visas valsts attīstības virzītājspēku. Pilsētu attīstības potenciāls ir nosakāms reģiona telpiskās plānošanas procesā un izmantojams, lai saliedētu un stiprinātu ap tām esošās lauku teritorijas, tādā veidā veicinot valsts līdzsvarotu attīstību. Pilsētu tīkla nostiprināšana, veidojot funkcionālās saiknes ar apkārtējam teritorijām sekmē policentrisku valsts attīstību, kā rezultātā tiek mazināta iedzīvotāju koncentrācija ap galvaspilsētu Rīgu.

ES finansētais pasākums nodrošinās pilsētu izaugsmes resursu efektīvu izmantošanu pilsētvides kvalitātes un pilsētreģionu konkurētspējas paaugstināšanai, nostiprinot un attīstot pilsētu izaugsmei būtiskus infrastruktūras (tai skaitā sabiedriskā transporta, uzņēmējdarbības, pilsētvides infrastruktūras) objektus, radot pievilcīgu dzīves vidi, kā arī veidojot un nostiprinot funkcionālās saites ar apkārtējam teritorijām.

Projekta vispārējais mērķis

Projekta „Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācija” vispārējais mērķis ir nodrošināt nepieciešamās jaudas un radīt priekšnoteikumus degradēto teritoriju revitalizācijai un turpmākai racionālai izmantošanai, veidojot to par administratīvo, darījumu un kultūras centru, tādējādi veicinot Rīgas pilsētvides atjaunošanos un izaugsmi, un sniedzot ilgtspējīgu atbalstu pilsētvides sasniedzamības, pieejamības un pievilcības faktoru attīstībai.

Projekta tiešais mērķis

Projekta „Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācija” tiešais mērķis ir Projekta teritorijas inženiertehnisko sistēmu (siltumapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, teritorijas apgaismojums, lietus ūdens kanalizācija) un ielu kompleksā rekonstrukcija un labiekārtošana.

2.1.1. Projekta nepieciešamības pamatojums

Projekts ir pamatojams ir virkni iemeslu, kas izriet no iepriekšējās TEP sadaļās konstatētajām nepilnībām un Rīgas pilsētas attīstību reglamentējošiem dokumentiem. Ilgtermiņa attīstības nepieciešamība izriet no vairākiem apstākļiem:

- (1) Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijā līdz 2025. gadam un no tās izrietošajā Rīgas pilsētas attīstības programmā 2006.–2012. gadam pašvaldība ir izvirzījusi un apstiprinājusi septiņpadsmit stratēģiskos mērķus. Trīs no šiem mērķiem ir noteikti kā prioritārie mērķi un kā viens no tiem ir – „*PM3 Dzīve pilsētā ar kvalitatīviem dzīvojamajiem rajoniem*”.

Prioritārā mērķa ietvaros ir izvirzīts uzdevums U3.1., kas nosaka – „*Attīstīt esošajam pilsētas centram pakārtotus daudzfunkcionālus vietējos centrus*”. Uzdevuma ietvaros 2006. gadā tika uzsākta un 2007. gadā turpinājās Maskavas forštates degradētās vides izpēte, veikta degradētās teritorijas apbūves kultūrvēsturiskā izpēte – inventarizācija. Savukārt, 2007. gadā tika uzsākta un 2008. gadā turpinās Jaunā Rīgas domes administratīvā centra Torņakalnā teritorijas detālplānojuma izstrāde (platība ~ 32 ha).

- (2) Torņakalna teritorijā ir konstatēti sekojoši degradēto teritoriju veidi, tos skatot funkcionālā griezumā, vērtējot to vizuālo izskatu, kā arī ņemot vērā konstatēto vides piesārņojumu:

- ✓ neefektīvi izmantotas ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas;
- ✓ nesakārtota un pamesta dzīvojamā apbūve (ēkas avārijas (graustu) stāvoklī);
- ✓ pamestas vai neefektīvi izmantotas transporta infrastruktūras teritorijas;
- ✓ ekstensīvi izmantota mazdārziņu teritorija.

- (3) Iedzīvotāju aptaujas un ekspertu vērtējumi liecina, ka iedzīvotāji Torņakalnā nav apmierināti ar:

- ✓ Apbūves kvalitāti;
- ✓ Mājokļu piedāvājumu un kvalitāti (Torņakalna iedzīvotāju viedoklis ir, ka rajonā esoša apbūve ir novecojusi un neatbilstoša faktiskajām prasībām, kā arī nav jaunu un kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājuma);
- ✓ Pakalpojumu kvalitāti un pieejamību, kuras līmenis ir zemāks nekā Rīgas pilsētas centrā un Torņakalnam blakus esošajā Āgenskalnā;
- ✓ Atkritumu apsaimniekošanu.

- (4) Teritorijas iekšējā transporta infrastruktūra pašreiz ir neattīstīta. No pilsētas ielām, kas iezīmē teritorijas robežas, ir izbūvēti tikai atsevišķi pievadceļi uz dziļāk teritorijas iekšienē esošajiem objektiem. Sabiedriskā transporta pieejamība šobrīd ir nodrošināta tikai teritorijas ārējos punktos. Jāatzīmē, ka transporta un pieejamības situācija ir tikai sekas degradētās Torņakalna teritorijas esamībai, kurā ir zems iedzīvotāju blīvums, kā arī reģistrētais komersantu un sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju skaits ir ievērojami mazāks (pat līdz 8 reizēm) nekā Torņakalnam blakus esošajos rajonos. Projekta 2.fāzes ieviešana būtiski papildus stimulētu dažādu uzņēmējdarbības nozaru attīstību Torņakalnā - Projekta teritorijā tiek plānotas biroju ēkas, viesnīcas, kā arī tirdzniecības uzņēmumu infrastruktūra;

- (5) Lai paaugstinātu Rīgas pašvaldības darbības efektivitāti un vienkāršotu tās administratīvo struktūrvienību sadarbību, Pašvaldības struktūrvienības vai to daļas, kam nav nepieciešama tieša saikne ar klientiem, ir paredzēts izvietot vienā ēkā, pirmajā tās stāvā paredzot klientu apkalpošanas centru, kas darbotos pēc vienas pieturas aģentūras principa.

Tādējādi, veicot Projekta teritorijas revitalizāciju, tiktu veicināta Rīgas pilsētas līdzsvarota attīstība, novirzot no esošā pilsētas centra un daļēji no Āgenskalna gan satiksmes plūsmu, gan arī veicinot dažādu nozaru komersantu un sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju relokāciju uz Projekta teritoriju.

Īstermiņa attīstības pasākumi izriet gan no minētajiem apstākļiem (nepieciešamība), gan vairākiem ierobežojumiem (resursu ierobežotība un projekta ieviešanas stadialitāte), kas ir atspoguļoti zemāk:

- (1) Projekta teritorijas daļā uz dienvidiem no dzelzceļa Rīgas pašvaldībai piekrītošie zemesgabali kopā sastāda 46%. Uz ziemeļiem no dzelzceļa Rīgas pašvaldībai piekrītošie zemesgabali kopā sastāda 20%;
- (2) Rīgas pilsētas dome plāno Torņakalna degradētās teritorijas revitalizācijai piesaistīt ERAF līdzekļus. Tuvāko divu līdz trīs gadu laikā, paredzot ekonomisko recesiju valstī kopumā, Pašvaldība nespēj atrast papildus finanšu avotus, lai ieguldītu Projekta attīstībā vairāk naudas resursus nekā nodrošinot nepieciešamo līdzfinansējumu.

2.1.2. Projekta atbilstība MK noteikumos par aktivitātes īstenošanu noteiktajam mērķim

Plānotais Projekts atbilst darbības programmas “Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.6.1.2. aktivitātes “Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība” mērķim – tiks nodrošināta Rīgas pilsētas degradēto teritoriju revitalizācija saskaņā ar integrēto pašvaldības attīstības programmu, tādā veidā veicinot Latvijas galvaspilsētas turpmākās sociāli ekonomiskās izaugsmes priekšnosacījumu veidošanos.

2.1.3. Projekta saistība ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem

Plānotās projekta darbības pamato virkne normatīvo aktu un plānošanas dokumentu.

(1) Latvijas Republikas Satversme:

- ✓ 115. pants nosaka, ka „valsts aizsargā ikviena tiesības dzīvot labvēlīgā vidē, sniedzot ziņas par vides stāvokli un rūpējoties par tās saglabāšanu un uzlabošanu”.

(2) Likums „Par pašvaldībām”:

- ✓ 15. panta otrā daļa nosaka, ka pašvaldības autonomā funkcija ir „gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana; ielu, laukumu un citu publiskai lietošanai paredzēto teritoriju apgaismošana; parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana; atkritumu savākšanas un izvešanas kontrole;

pretplūdu pasākumi; kapsētu un beigto dzīvnieku apbedīšanas vietu izveidošana un uzturēšana);

- ✓ 15. panta desmitā daļa nosaka, ka pašvaldības autonomā funkcija ir „sekmēt saimniecisko darbību attiecīgajā administratīvajā teritorijā, rūpēties par bezdarba samazināšanu”;
- ✓ 77. pants nosaka, ka „pašvaldības īpašums izmantojams attiecīgās administratīvās teritorijas iedzīvotāju vajadzību apmierināšanai, gan nododot to publiskā lietošanā (ceļi, ielas, laukumi, parki), gan veidojot iestādes un pašvaldības kapitālsabiedrības, kas nodrošina iedzīvotāju tiesības un sniedz tiem nepieciešamos pakalpojumus (pārvaldes iestādes, sociālās un veselības aprūpes, izglītības, kultūras, sporta un citas iestādes)”.

Tādējādi, ieviešot projektu, Rīgas pilsētas dome spēs labāk nodrošināt likumā „Par pašvaldībām” definētos pienākumus.

(3) LR likumā „Vides aizsardzības likums” noteiktais mērķis:

- ✓ „nodrošināt vides kvalitātes saglabāšanu un atjaunošanu, kā arī dabas resursu ilgtspējīgu izmantošanu”.

(4) LR likumā „Teritorijas plānošanas likums” noteiktie uzdevumi:

- ✓ radīt labvēlīgus apstākļus uzņēmējdarbības attīstībai un investīciju piesaistei;
- ✓ radīt priekšnoteikumus vides kvalitātes un teritorijas racionālas izmantošanas nodrošināšanai, rūpniecisko un vides risku novēršanai;
- ✓ veicināt pakalpojumu pieejamību un optimālu transporta sistēmas funkcionēšanu;
- ✓ saglabāt dabas un kultūras mantojumu, ainavas un bioloģisko daudzveidību, kā arī paaugstināt kultūrainavas un apdzīvoto vietu kvalitāti”.

(5) LR likumā „Reģionālās attīstības likums” noteiktais mērķis:

- ✓ „veicināt un nodrošināt līdzsvarotu un ilgtspējīgu valsts attīstību, ievērojot visas valsts teritorijas un atsevišķu tās daļu īpatnības un iespējas, samazināt nelabvēlīgās atšķirības starp tām, kā arī saglabāt un attīstīt katras teritorijas dabai un kultūrvidei raksturīgās iezīmes un attīstības potenciālu”.

(6) LR likumā „Par autoceļiem” noteiktais pienākums:

- ✓ 23. pants nosaka, ka „lai nodrošinātu satiksmes drošību, kā arī ceļu saglabāšanu, valsts akciju sabiedrībai "Latvijas Valsts ceļi" un ceļu īpašniekam ir pienākums savlaicīgi veikt ceļu uzturēšanas darbu kompleksu, lai tiktu nodrošināta transportlīdzekļu satiksme pa ceļiem atbilstoši ceļu satiksmes noteikumu prasībām”.

(7) Eiropas teritoriālās attīstības perspektīvas (ESDP) trīs galvenie mērķi:

- ✓ līdzsvarotas un policentriskas pilsētu sistēmas un jaunas pilsētu - lauku partnerības attīstība;
- ✓ vienlīdzīgas pieejas nodrošināšana infrastruktūrai un zināšanām;

- ✓ ilgtspējīga attīstība, pārdomāta pārvalde, dabas un kultūras mantojuma aizsardzība.

(8) Latvijas nacionālās attīstības plāns 2007. - 2013.gadam:

Sakārtota uzņēmējdarbības un dzīves telpa

1. Izaugsme reģionos (5.1);

„Sakārtota uzņēmējdarbības un dzīves telpa” ietvaros norādītais priekšnosacījums „Rīga - Baltijas jūras reģiona biznesa, zinātnes un kultūras metropole” nosaka, ka „Rīgas reģiona kā Eiropas un Baltijas jūras reģiona mēroga darījumu, zinātnes un kultūras izcilības centra attīstības veicināšana ir nozīmīga Latvijas konkurētspējas stiprināšanai globālā mērogā”.

Saskaņā ar plānu risināmie uzdevumi ir:

- ✓ „nodrošināt Rīgas reģiona kvalitatīvu un funkcionējošu telpisko struktūru, kas garantētu kvalitatīvus un pieejamus transporta pakalpojumus Rīgas reģiona un visas valsts iedzīvotājiem, kā arī viesiem, panākot efektīvu Rīgas reģiona sasaisti ar Trans-Eiropas transporta tīklu;
- ✓ veicināt Rīgas kā ekonomiski konkurētspējīgas Baltijas jūras reģiona metropoles izaugsmi, attīstot sadarbību starp uzņēmējiem un pētniecības iestādēm, elastīgi reaģēt spējīgu uzņēmējdarbības vidi, uz inovatīvām tehnoloģijām balstītu ražošanu un pakalpojumus, loģistikas pakalpojumus un tūrisma pakalpojumus;
- ✓ sekmēt Rīgas kā Latvijas izglītības, zinātnes un izcilības centra attīstību, veicinot sadarbību starp atbildīgajām valsts un pašvaldības institūcijām, uzņēmējiem un NVO, kā arī studentu, mācībspēku un zinātnieku, dažādas ievirzes, NVO starptautisko sadarbību un apmaiņu;
- ✓ nodrošināt daudzveidīgas un kvalitatīvas dzīves un kultūras vides attīstību Rīgas reģionā, attīstot pakalpojumus, veicinot dažādus plaša mēroga pasākumus, cita starpā, veidojot to norisei nepieciešamo infrastruktūru, saglabājot un attīstot Rīgas kultūrvēsturiskās vērtības”.

2. Moderna infrastruktūra un pakalpojumi (5.2.).

„Mūsdienu pieaugošajām kvalitātes prasībām atbilstoša nacionālas, reģionālas un vietējas nozīmes infrastruktūra ir viens no būtiskākajiem priekšnosacījumiem, lai ilgtermiņā nodrošinātu valsts ekonomisko izaugsmi un konkurētspēju globālajā tirgū. Mūsdienīga un kvalitatīva infrastruktūra sevī ietver gan satiksmes, komunālo un sociālo infrastruktūru, gan arī dažāda veida pakalpojumus, kas saistīti ar šīs infrastruktūras izmantošanu”.

(9) „Valsts stratēģiskais ietvardokuments 2007. – 2013.gada periodam”:

Nosaka, ka „VSID perioda svarīgākais uzdevums, kas veicams ar ES Struktūrfondu (SF) un Kohēzijas fondu (KF) palīdzību, ir radīt nepieciešamos priekšnoteikumus zināšanu ietilpīgas ekonomikas veidošanas valstī”.

Projekts atbilst stratēģiskajai pamatnostādnei infrastruktūra un pakalpojumi (3.3.).

(10) „Rīgas reģiona attīstības stratēģija” (pieņemta 2000. gada 21. decembrī):

Nosaka, šādu Rīgas reģiona attīstības ilgtermiņa prioritāti:

- ✓ **„ilgtspējīgas un līdzsvarotas telpiskās struktūras attīstība**, radot veselīgus mājokļus daudzcentriskā apdzīvojuma struktūrā, priekšnoteikumus jauna veida ekonomikas attīstībai piekrastē un laukos - sadarbībā ar vidējām un mazajām pilsētām, kā arī videi labvēlīga tūrisma attīstības potenciāla izmantošanai.

Priekšnoteikumi šīs prioritātes īstenošanā, pirmkārt, ir integrētas pilsētu ekonomiskas dažādošanas stratēģijas, veicinot uzņēmumu sadarbības tīklus starp moderniem maziem un vidējiem uzņēmumiem pilsētās un laukos, tiecoties uz sociālo un funkcionālo daudzveidību pilsētu grupējumos (klāsteros), kas ietver integrētu lauku teritoriju un vidēju, mazo pilsētu pamatpakalpojumu un sabiedriskā transporta tīklu. Otrkārt, prioritātes īstenošanai ir nepieciešama integrēta un efektīvi koordinēta telpiskās attīstības politika un kopīga zemes izmantošanas un transporta plānošana, kā arī ekoloģiski jūtīgo teritoriju un teritoriju ar augstu bioloģisko daudzveidību apsaimniekošanas plānošana”.

(11) Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģija līdz 2025.gadam:

Viena no pamatnostādnēm ir: „apgūstot jaunas, neapbūvētas teritorijas, priekšroka dodama degradēto un citu jau urbanizēto teritoriju revitalizācijai un attīstīšanai”. Savukārt stratēģijā noteiktais uzdevums ir: „U3.5. Revitalizēt un attīstīt degradētās teritorijas”, kura izpildei tiek īstenota „Degradēto teritoriju attīstības un revitalizācijas programma”.

(12) Rīgas attīstības programma 2006. – 2012.g.:

Noteikts, ka „Rīgai ir jāmēģina kontrolēt savas morfoloģiskās robežas izplešanos, aktivizējot neizmantotās teritorijas, kā arī revitalizējot degradētās teritorijas, veicinot pilsētas iekšējo attīstību, paaugstinot dzīves un mājokļu kvalitāti pilsētas teritorijās, iespēju robežās saglabājot un uzlabojot esošās ekosistēmas”

Šis Projekts ir iekļauts Rīgas attīstības programmā 2006. – 2012.g. plānoto projektu ietvaros laika periodam līdz 2018. gadam. Tas ir saistīts ar pārējiem Rīgas pilsētā plānotajiem projektiem šajā laika periodā, kas integrētā veidā veicinās degradēto teritoriju revitalizāciju, reģiona pieejamību pakalpojumiem, vides pievilcības attīstību, tūrisma, citus pakalpojumus, kā arī rezultātā – reģiona ekonomikas kopumā un tā konkurētspējas attīstību.

2.1.4. Projekta atbilstība un saskaņa citiem projektiem

Projekts papildina citus šādus projektus, kurus plānots finansēt gan no Eiropas Savienības fondu aktivitātēm vai citiem finanšu instrumentiem.

Tabula 2-1 **Projekta atbilstība un saskaņa ar citiem projektiem**

Projekta nosaukums	Indikatīvā summa	Finanšu instruments	Projekta plānotie darbības rezultāti
Degradēto teritoriju datu bāzes uzturēšana un atjaunošana	50 000 Ls	RD budžets, ES fondi	Datubāze ar aktuālu informāciju par esošo situāciju Rīgas teritoriju izmantošanā, kas ir par pamatojumu lēmumu pieņemšanai Rīgas domē par degradēto teritoriju revitalizāciju
Iepazīt pasaules praksi degradēto teritoriju revitalizācijā	10 000Ls	RD budžets, ES fondi	Iegūta ārzemju pieredze pilsētas degradēto teritoriju efektīvākā revitalizācijā

Projekta nosaukums	Indikatīvā summa	Finanšu instruments	Projekta plānotie darbības rezultāti
Rīgas pilsētas degradēto teritoriju revitalizācijas veicinošu instrumentu izstrāde (nodokļu atvieglojumi u.c.)	50000Ls	RD budžets, ES fondi	Izstrādāts finanšu mehānisms pilsētas degradēto teritoriju efektīvākai revitalizācijai
Sporta kompleksa "Arkādija" rekonstrukcijas 2. kārtas realizācija	1 300 000Ls	RD budžets	Izveidots multifunkcionāls sporta centrs Pārdaugavā, kas nodrošina sportistu treniņu un sacensību vajadzības, kā arī iedzīvotāju aktīvās atpūtas iespējas
K.Ulmaņa gatves rekonstrukcija	80 600 000 Ls	ES Kohēzijas fonds, RD budžets	Satiksmes optimizācija, sastrēgumu stabilizācija, satiksmes dalībnieku drošības paaugstināšana
Vienības gatves rekonstrukcija	32 700 000 Ls	ES Kohēzijas fonds, RD budžets	Satiksmes optimizācija, sastrēgumu stabilizācija, satiksmes dalībnieku drošības paaugstināšana
Raņķa dambja, Vienības gatves, Mūkusalas ielas savienojums	17 300 000Ls	ERAF Nacionālā programma	Satiksmes optimizācija, sastrēgumu stabilizācija, satiksmes dalībnieku drošības paaugstināšana. Nodrošinās tiešu piekļuvi Projekta teritorijai no Pārdaugavas ziemeļu daļas, veicinot ātru un vienkāršu piekļuvi Torņakalna rajonam.
Anniņmuižas ielas krustojums ar dzelzceļu (tunelis)	7 000 000 Ls	ERAF Nacionālā programma	Satiksmes optimizācija, sastrēgumu stabilizācija, satiksmes dalībnieku drošības paaugstināšana. Uzlabos satiksmes plūsmu Pārdaugavā vienkāršojot piekļuvi arī Torņakalnam no attālākiem Rīgas rajoniem.
Arkādijas parka un Māras ezera apkārtnes labiekārtošana. Izpēte.	13 000 Ls	RD budžets	Vides uzlabošana Arkādijas parka un Māras ezera apkārtne.
RD administratīvā ēka. Izpēte.	931 156 Ls	RD budžets	Centrālās administrācijas ēka, kas kalpo kā Projekta teritorijas attīstības veicinātājs ilgtermiņā.
"Ūdenssaimniecības attīstība Rīgā, IV kārtā"	30 070 964 Ls	ES Kohēzijas fonds, RD budžets	Plānots, ka šī projekta ietvaros tiktu veikti darbi arī Torņakalna rajonā un Projekta 1. fāzes ietvaros izbūvētās komunikācijas iekļautos vienotā rekonstruētā Rīgas sistēmā
Arkādijas parka kapitālā remonta 2. kārtā	291 538 Ls	RD budžets	Arkādijas parka atjaunošana, vides uzlabošana.

Avots: RĪGAS ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2006.–2012. gadam un Rīgas domes Projektu vadības sistēma: <http://www.rigasprojekti.lv>

Augstākminēto projektu realizācija nebūs iespējama, ja netiks nodrošināta sakārtota pamata infrastruktūra, siltumapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, teritorijas apgaismojums, lietus ūdens kanalizācija.

Projekta plānotās darbības nepārklājas ar darbībām, kas ir paredzētas citu Eiropas Savienības fondu aktivitāšu ietvaros, kur projekta iesniedzējs var būt Rīgas pilsētas pašvaldība.

2.1.5. Mērķa grupu apraksts

Ir īpaši jāuzsver, ka Projekts ir tikai pirmais etaps lielāku projektu ietvaros. Torņakalna degradētās teritorijas revitalizācija tiks uzskatīta par pilnīgi veiksmīgi notikušu pēc apbūves procesu noslēgšanās teritorijā. Tādējādi, definējot mērķa grupas ir jāsaprot, ka Projekta rezultāti tiešā veidā nevar būt mērķa grupu interesēs (izņēmums ir ielu mākslīgais apgaismojums un Projekta rezultātā mainītie ainaviskie pilsētas aspekti), ja netiek veikta apbūve Torņakalna degradētajā teritorijā pēc tam, kad ir noslēgusies infrastruktūras izbūve.

Projekta galvenās mērķa grupas ir sekojošas:

(1) Rīgas pilsētas un reģiona iedzīvotāji.

Tiek novērtēts, ka Rīgas pilsētas iedzīvotāji būs ieguvēji no Projekta realizācijas tā kā:

- ✓ Uzlabosies pakalpojumu pieejamība, nodrošinot vienādas iespējas visām iedzīvotāju grupām (skatīt TEP 3. sadaļā par Projekta ietekmi uz horizontālo prioritāti „Vienlīdzīgas iespējas”). Īpaši būtiski pieejamība uzlabosies ilgtermiņā, kad Projekta teritorijā ir plānots izbūvēt jauno Rīgas pilsētas pašvaldības administratīvo ēku;
- ✓ Tiks veicināta darba vietu skaita saglabāšana un jaunu darba vietu izveide;
- ✓ Uzlabosies pilsētas vides pievilcība un Torņakalna rajonā samazināsies riski, kas ir saistīti ar sociālās drošības aspektiem;
- ✓ Tiks izveidoti priekšnosacījumi, lai ilgtermiņā pilsētas iedzīvotājiem tiktu piedāvāts papildus dzīvojamais fonds ar dzīvojamās platības attīstību atbalstošiem infrastruktūras objektiem, kā bērnudārzi, skola, sportošanai paredzēti objekti. Šādu objektu attīstīšana ir būtisks priekšnoteikums dzīvojamo platību apgūšanai teritorijā, kā arī minimizētu teritorijas iedzīvotāju migrāciju uz citām pilsētas daļām, lai piekļūtu šādiem sociālās infrastruktūras objektiem;
- ✓ Izveidojot Projekta teritorijā autoostu (tās koncepcija nav vēl precīzi definēta, tomēr tās primārie mērķi varētu saistīties ar to maršrutu apkalpošanu, kas nodrošina saikni ar Latvijas Kurzemes un Zemgales reģioniem), samazināsies to Latvijas iedzīvotāju un viesu patērētais laiks, kas ir saistīts ar nokļūšanu Pārdaugavā, kā arī autoostas izveide nodrošinātu autobusu

(2) Uzņēmēji;

Uzņēmēji ir definējama kā Projekta mērķa grupa visās Projekta attīstības fāzēs:

- ✓ Projekta attīstīšanā ir ieinteresēti uzņēmēji, kuri nodarbojas ar Projektu attīstīšanu, t.i. plānošanu, projektēšanu un būvniecību;

- ✓ Tiek prognozēts, ka pēc Projekta ieviešanas tajā Projekta teritorijas daļā, kurā ir paredzēti pasākumi, kurus ir plānots finansēt ar ERAF atbalstu, attīstīsies tādi uzņēmējdarbības virzieni, kas ir saistīti ar mazumtirdzniecību un sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu;
- ✓ Ilgtermiņā, attīstoties Projekta teritorijai kopumā, mērķa grupa ir biroju ēku, viesnīcu un dzīvojamo fondu attīstītāji (sīkāk skatīt TEP sadaļā 2.2.).

(3) Studenti un izglītības iestādes;

Tiek plānots, ka Projekta teritorijā izvietosies LU fakultāte(s) un institūti. Pozitīvā ietekme uz LU izpaudīsies kā tās struktūrvienību ekonomija tādos izdevumu posteļos, kas ir saistīti ar transporta un komunikāciju izmaksām, kā arī laika zudumiem. Tāpat no LU struktūrvienību konsolidācijas uzlabosies procesi, kas ir saistīti ar kompetences apmaiņu starp dažādu fakultāšu mācībspēkiem un studentiem, veicinot arī to savstarpējo socializāciju un integrāciju. Projekta ieviešana un infrastruktūras pieejamība ir būtisks faktors, lai LU būtu nozīmīga loma turpmākajos Torņakalna rajona degradēto teritoriju revitalizācija.

(4) Valsts iestādes un to darbinieki;

Tiek plānots, ka pēc 2.fāzes ieviešanas Projekta teritorijā atradīsies jaunā Rīgas pilsētas domes administratīvā ēka. Tas tiks darīts lai paaugstinātu Rīgas pašvaldības darbības efektivitāti un vienkāršotu tās administratīvo struktūrvienību sadarbību.

(5) Pilsētas viesi un tūristi.

Pēc 2.fāzes ieviešanas tiek plānots, ka Projekta teritorijā arī atradīsies viesnīcas, kuras izmantos Rīgas viesi. Projekta teritorija ilgtermiņā būs īpaši pievilcīga viesnīcu uzņēmējdarbībai tā kā jau šobrīd blakus Projekta teritorijai atrodas vairāki muzeji, bet nākotnē blakus atradīsies arī Nacionālās bibliotēkas ēka un jaunā Rīgas koncertzāle. Tāpat uzlabojot ielu tīklojumu (Vienības gatves rekonstrukcija un Raņķa dambja, Vienības gatves, Mūkusalas ielas savienojums) un sabiedriskā transporta pieejamību uzlabosies Rīgas pilsētas centra sasniedzamība, kas atkarībā no izmantotā transporta veida nodrošinās nokļūšanu pilsētas centrā 3 līdz 10 minūšu laikā.

2.2. Pieprasījuma plānošana

2.2.1. Mērķa grupu pieprasījums

Aktivitātes mērķa grupa ir Rīgas pilsētas iedzīvotāji, Rīgā strādājošās privātpersonas un uzņēmumi, Rīgas viesi, kā arī personas, kas Rīgā iegūst augstāko izglītību.

Projekta ieviešana sekmēs pilsētvides atjaunošanos un Torņakalna degradētās teritorijas revitalizāciju, nodrošinot pilsētas ilgtspējīgu attīstību un uzlabojot tās pievilcību.

Mērķa grupas un to izraisītais Projekta rezultātu pieprasījums ir definēts turpmākajās šīs TEP nodaļas apakšnodaļās.

2.2.1.1. Rīgas pilsētas un reģiona iedzīvotāji

Rīgas pilsētas un reģionu iedzīvotāju pieprasījums pēc infrastruktūras izpaužas netiešā veidā, tā kā Rīgas pilsētas iedzīvotāju prasības pēc infrastruktūras izrietēs no Projekta teritorijas izmantošanas mērķiem. Izbūvējot infrastruktūru un veicinot paredzēto apbūvi Projekta teritorijā Rīgas pilsētas iedzīvotāji apmierinās pieprasījumu pēc:

- (1) Sakārtotas dzīves vides Torņakalnā un apbūves kvalitātes uzlabošanās, veicot Torņakalna degradēto teritoriju revitalizāciju;
- (2) Pakalpojumu pieejamības Torņakalnā uzlabošanās piesaistot revitalizētai teritorijai komersantus un sabiedrisko pakalpojumu sniedzējus;
- (3) Sociālās drošības uzlabošanās Torņakalna rajonā, tā kā degradētās teritorijas veicina tādu personu piesaisti, kuras var tikt uzskatāmas par sociāli nelabvēlīgām;
- (4) Uzlabota mājokļu piedāvājuma un kvalitātes, kas varētu realizēties ilgtermiņa perspektīvā;
- (5) Augstākas apmierinātības ar pārvaldi pilsētā iegūšana, gūstot iespēju risināt iedzīvotājiem un uzņēmējiem svarīgus jautājumus Rīgas pilsētas pašvaldības ēkā, kur visas struktūrvienības atrodas vienuviet.

2.2.1.2. Uzņēmēji

Tiek plānots, ka pēcprojekta fāzē Projekta teritorijā attīstīsies uzņēmējdarbība (Projekta teritorijā tiek plānotas biroju ēkas, viesnīcas, kā arī tirdzniecības uzņēmumu infrastruktūra). Projekta ieviešanas fāzē kā potenciālie ieguvēji ir jāvērtē arī Rīgas reģionā strādājošie būvuzņēmēji un būvmateriālu ražotāji, kas būs ieguvēji tieši no Projekta ieviešanas.

Plānojot pieprasījumu no uzņēmējdarbības puses ir skaidri jānodala 1.un 2.fāzes realizācija.

Ilgtermiņa perspektīva

Pieprasījums pēc kvalitatīvas infrastruktūras pieejamības Projekta teritorijā ilgtermiņā veidosies pamatā no četriem segmentiem:

- (1) Biroju ēkas;

Kopējais biroju telpu piedāvājums Latvijā pēdējo gadu laikā piedzīvojis strauju izaugsmi, it īpaši augstākās klases (A, B1) segmentā. Saskaņā ar SIA „Latio” 2007. gadā veikto pētījumu „Analītiskais pārskats par nekustamā īpašuma tirgus tendencēm Rīgas pilsētā – Rīgas apkaimju nekustamā īpašuma tirgus tendenču analīze”, iepriekš biroju telpu kopējo fondu galvenokārt veidoja pārbūvētas iepriekšējās dzīvojamās telpas un padomju laikā būvētas administratīvajām vajadzībām paredzētas nedzīvojamās telpas. Līdz ar vairāku jaunu un modernu biroju ēku projektu īstenošanu Rīgā, kā Saules akmens, Unicentrs, SWH Biznesa centrs, Barona kvartāls, pašlaik lielāko tirgus daļu sastāda moderni A un B klases biroji. Pēc Latio pētījuma aplēsēm, iznomājamā biroja telpu kopplatība 2008. gadā sasniedza orientējoši 915 tūkst. m². Apvienojot Latio pētījuma prognozes ar Colliers International Baltic Market Report 2008 esošajām prognozējamais biroja telpu 2011. gadā būtu orientējoši 1,08 milj. m².

Neskatoties uz straujo biroju platību piedāvājuma pieaugumu iepriekšējos gados, biroju platību pieprasījums netika pilnībā apmierināts, par ko liecina ļoti zemais brīvo platību īpatsvars jaunajos biroju projektos, it īpaši A klases birojos. Biroja platību pieprasījumu veido nozares, kas sastāv no finanšu starpniecības, nekustamā īpašuma un citu komercpakalpojumu uzņēmumiem, kā arī valsts pārvaldes iestādes.

Saskaņā ar Fletcher Priest Architects izstrādāto Projekta teritorijas attīstības metu, Projekta teritorijā tiek plānota biroju platība apmēram 202 tūkst. m² platībā, ieskaitot plānotās jaunā Pašvaldības administratīvā centra vajadzībām paredzēto ēku platības. Pie nosacījuma, ka Projekta teritorija tiek attīstīta pilnībā, šī platība uzskatāma par kopējo biroja telpu piedāvājuma palielinājumu.

Tomēr plānošana šajā segmentā saistās ar augstu nenoteiktības pakāpi ar daudziem ietekmējošiem kritērijiem, no kuriem galvenais ir vispārējā ekonomiskā situācija valstī. Ja tā neuzlabojas vidējā termiņā, tad 2.fāzes ieviešana visdrīzāk notiks ļoti ilgā laika posmā un pieprasījums pēc infrastruktūras no biroju segmenta puses vismaz 1.fāzes ietvaros nav plānojams.

(2) Viesnīcas;

Saskaņā ar Colliers ziņojumu, oficiāli reģistrēto un novērtēto viesnīcu skaits 2008. gada sākumā Rīgā bija 53 viesnīcas ar kopējo istabu skaitu 3 724, no kurām 3 544 atrodas viesnīcās, kas novērtētas ar trīs zvaigznēm vai vairāk. Lielāko daļu viesnīcu istabu Rīgā sastāda četru zvaigžņu klases istabas (47,5% no kopējā istabu skaita virs trim zvaigznēm).

Rīgā novērojams pašas augstākās klases viesnīcu istabu trūkums. Šobrīd Rīgā tiek piedāvāta 601 piecu zvaigžņu istaba, bet tuvākais piecu zvaigžņu starptautiski atpazīstams viesnīcu projekts tiek plānots 2010. gada 1. ceturksnī – „Sheraton” ķēdes viesnīca projekta „Z torņi” ietvaros.

Pielāgojoties pastāvīgi augošajai ārvalstu ceļotāju plūsmai, palielinājies ir arī pieprasījums pēc viesnīcu pakalpojumiem Rīgā. Vidējā viesnīcu istabu noslodze Rīgā ir pieaugusi no 52.9% 2005. gadā līdz 57.5% 2007. gadā (CSP dati). Rīgas tūrisma nozarei ir raksturīga ļoti izteikta sezonālitate, piemēram, istabu noslodze 2007. gadā svārstījās no 40-50% gadu mijā līdz >70% vasaras laikā.

Galvenais viesnīcu istabu pieprasījuma virzītājs neapšaubāmi ir kopējā ārvalstu ieceļotāju plūsma Latvijā, kas pēc CSP datiem pēdējo 3 gadu laikā augusi par vidēji 18% gadā, kas izskaidrojams ar vairāku pasaules mēroga notikumu risināšanos Rīgā (2006. gada pasaules čempionāts hokejā, 2006. gada NATO samita rīkošana), kā arī Latvijas iestāšanās ES, tādējādi izraisot pastiprinātu Rietumeiropas tūristu interesi. Pēc LR Ekonomikas ministrijas 2004. gadā izstrādātajām ilgtermiņa tūrisma prognozēm pētījuma „Tūrisma nozares izaugsmes prognozes Latvijas tautsaimniecības attīstības kontekstā” ietvaros, tūrisma plūsmas pieauguma temps sākot ar 2007. gadu kritīsies līdz apmēram 12% līmenim, bet sākot ar 2010. gadu līdz 2025. gadam pakāpeniski samazināsies un izlīdzināsies ar ES vidējo ilgtermiņa tūrisma plūsmas pieauguma līmeni – 3%. Atbilstoši Ekonomikas ministrijas pētījuma prognozēm, 2011. Gadā kopējā ārvalstu ieceļotāju plūsma Latvijā sasniegs 6,5 milj., bet 2012. gadā – gandrīz 7 milj. personu.

Tomēr, jāņem vērā tas, ka ekonomikas recesijas pastiprināšanās arī globālā vispasaules ekonomikas mērogā ir radījuši negatīvu ietekmi uz tūristu plūsmu, kā rezultātā viesnīcu un restorānu nozare Latvijā 2008. gada trešajā ceturksnī ir sarukusi par 11,4% pret iepriekšējā gada attiecīgo ceturksni (CSP dati).

Saskaņā ar Fletcher Priest Architects izstrādāto Projekta teritorijas attīstības metu, Projekta teritorijā ilgtermiņā tiek plānota viesnīcu ēku kopējā platība 17,4 tūkst. m² apmērā. Ernst & Young savā ziņojumā „Jaunā Rīgas centra Torņakalnā attīstīšanas iespēju un ierobežojošo faktoru analīze” norāda, ka šāda platība atbilstu aptuveni 305 jaunu viesnīcu istabu skaitam.

(3) Tirdzniecības platības;

Saskaņā ar Colliers ziņojumu, Rīgas tirdzniecības platību tirgus pēdējo gadu laikā ir kļuvis piesātināts, tādējādi jau 2007. gadā bija novērojams tirdzniecības platību piedāvājuma izaugsmes tempa kritums. Kopējais piedāvājuma pieaugums 2007. gadā bija 43 tūkst. m², kas bija apmēram trīs reizes mazāk kā 2006. gadā. Colliers International rīcībā esošā informācija liecina, ka 2008. gadā netiek plānota nozīmīgu tirdzniecības centru atklāšana. Tomēr pastāv vairāki iesākti projekti, kurus plānots pabeigt 2009. gadā – Cube City, Riga Plaza, kuru plānotā kopplatība sastāda apmēram 62 tūkst. m². Līdz ar šiem projektiem tirgū iezīmējas tendence tirdzniecības centrus apvienot ar izklaides iestādēm, piemēram, daudzdzāļu kinoteātri.

Ņemot vērā Latvijas ekonomikas pēdējo gadu straujo izaugsmi un iedzīvotāju ieņēmumu palielināšanos, tika novērots arī straujš kāpums pieprasījumā pēc tirdzniecības platībām. 2007. gada otrajā pusē un 2008. gadā strauji samazinoties ekonomiskās izaugsmes tempiem un krītoties iedzīvotāju reālajai pirkspējai inflācijas dēļ, saruka arī tirdzniecības platību pieprasījuma pieaugums.

Tāpat jāņem vērā, ka Rīgā pieprasītais tirdzniecības platību apjoms pret iedzīvotāju skaitu ir viens no augstākajiem starp izvēlētajām Eiropas pilsētām, augstāks rādītājs ir tikai Tallinā un Stokholmā. Tas nozīmē, ka tirgus ir sasniedzis briedumu un pat ilgtermiņa perspektīvā nevar prognozēt strauju pieprasījuma izaugsmi.

Saskaņā ar Fletcher Priest Architects izstrādāto Projekta teritorijas metu, Projekta teritorijā plānotā tirdzniecības un izklaides objektu kopējā platība ir apmēram 40 tūkst. m².

Šeit gan vēlreiz ir jāuzsver, ka plānošana saistās ar augstu nenoteiktības un kļūdas varbūtību, kur galvenais ietekmējošais faktors ir vispārējā ekonomiskā situācija valstī, kuru pie ļoti mainīgiem globāliem finanšu un reālas ekonomikas tirgiem prognozēt nav iespējams. Ja ekonomiskā situācija neuzlabojas vidējā termiņā, tad 2.fāzes ieviešana visdrīzāk notiks ļoti ilgā laika posmā un pieprasījums pēc infrastruktūras arī no tirdzniecības platību segmenta puses vismaz 1. fāzes ietvaros nav plānojams.

(4) Dzīvojamās ēkas.

Rīgas un Pierīgas teritorijā tika uzsākti un vēl joprojām tiek īstenoti daudzi dzīvojamo ēku projekti. Ņemot vērā valdības iniciētās izmaiņas kreditēšanas nosacījumos un ekonomikas recesijas iestāšanos, turpmākajos gados (ja vien nenotiek strauja ekonomikas atgūšanās) tirgū netiek prognozēts būtisks dzīvojamo platību deficīts.

Tā kā par Projekta teritorijas prioritāti tiek uzskatīta sabalansēta attīstība, Pašvaldībai būtu nepieciešams ilgtermiņā apsvērt iespēju teritorijā izvietot nenozīmīgu (10 līdz 20 tūkst. m²) dzīvojamo telpu apjomu.

Īstermiņa perspektīva

Īstermiņa perspektīvā pieprasījums pēc infrastruktūras no uzņēmēju puses visdrīzāk izpaudīsies kā pakalpojumus sniezošo un mazumtirdzniecības uzņēmumu atrašanās LU uzbūvēto ēku telpās.

2.2.1.3. Studenti un izglītības iestādes

Tiek plānots, ka Projekta teritorijā atradīsies Latvijas Universitātes struktūrvienības. LU Rīgas pilsētā un tiešā tās pievārtē atrodas vairāk nekā 50 dažādās vietās, kas LU struktūrvienībām rada ievērojamus izdevumus, kas ir saistīti ar transporta un komunikāciju izmaksām, kā arī laika zudumiem. Tāpat no šādas sadrumstalotības ciešs procesi, kas ir saistīti ar kompetences apmaiņu starp dažādām fakultātēm.

Minēto iemeslu LU viens no svarīgākajiem mērķiem ir koncentrēt savas struktūrvienības pēc iespējas kompaktāk.

Kā izņēmumus (struktūrvienības, kas nemainīs savu atrašanās vietu) LU uzskata Juridisko fakultāti Raiņa bulvārī 19, LU institūtus un struktūrvienības Kleistu rajonā, Cietvielu fizikas institūtu Ķengaragā, Botānisko dārzu, Fizikas institūtu Salaspilī, un Bioloģijas fakultāti, kas atrodas Kronvalda bulvārī 4. Pārējo struktūrvienību pārcelšanas iespēja uz Torņakalnu ilgtermiņa perspektīvā tiek ļoti nopietni izskatīta.

Kopumā tas varētu attiekties uz orientējoši 18 000 cilvēkiem, no kuriem orientējoši 1 000 būtu pasniedzēji, 900 – 1 100 tehniskie darbinieki, 800 – 1000 institūtu darbinieki un personāls, un 15 000 studenti. Plānots, ka ilgtermiņā Torņakalnā varētu tikt izvietotas arī studentu kopmītnes ar kopējo tajās dzīvojošo studentu skaitu – 6 000. Tādējādi kopējā LU vajadzībām paredzētā apbūve sastādītu orientējoši 200 000 m², t.sk paredzot nepieciešamību pēc sporta kompleksa, LU bibliotēkas un citām infrastruktūras vienībām.

Īstermiņā, kas ir cieši saistīts ar Projekta ieviešanu, LU plāno Projekta teritorijā veikt jaunās Dabaszinātņu fakultātes izbūvi, kuras telpās atrastos esošās ģeogrāfijas un ķīmijas fakultātes, kā arī informācijas tehnoloģiju un matemātikas infrastruktūras institūti, kā arī bioloģijas un priekšklīniskās izpētes institūti. Veicot novērtējumu, balstoties uz esošajiem datiem, kopējais cilvēku apjoms, kas varētu atrasties šajā fakultātē ir ~ 2 500.

LU ir pieejams finansējums no ERAF aptuveni 20 M EUR apmērā šīs fakultātes būvniecībai, taču nav finansējuma, lai izbūvētu nepieciešamo infrastruktūru fakultātei (piebraucamie ceļi, ūdens, kanalizācija, siltumapgāde un elektrība). Tādējādi, šeit veidotos ievērojama sinerģija Rīgas pilsētas domei investējot infrastruktūrā, bet LU izmantojot šī Projekta ietvaros sasniegtos rezultātus.

Jāņem vērā, ka LU pieprasījums pēc infrastruktūras ir plānojams tieši 1. fāzes ietvaros, tā kā paredzēts, ka lielu daļu no Projekta teritorijas, kurā tiks izbūvēta infrastruktūra laika posmā no 2010. līdz 2012. gadam, atradīsies LU struktūrvienības.

Rīgas pilsētas dome ir noslēgusi savstarpējo nodomu protokolu ar LU par Projekta rezultātu izmantošanu.

2.2.1.4. Valsts iestādes un to darbinieki

Valsts iestāžu un to darbinieku pieprasījums pēc infrastruktūras izpaudīsies caur biroju tirgus attīstību Projekta teritorijā. Tiek plānots, ka Projekta teritorijā ilgtermiņā izvietosies Rīgas pilsētas pašvaldības jaunā administratīvā ēkā, kurā atradīsies vairāk nekā 80% no domes darbiniekiem, tādējādi, uzlabojot darbības efektivitāti un veicinot dažādu domes departamentu savstarpējo komunikāciju un integrāciju.

2.2.1.5. Pilsētas viesi un tūristi

Pilsētas viesu un tūristu pieprasījums pēc inženiertehniskās infrastruktūras izpaudīsies caur diviem apstākļiem:

- (1) Tiešā veidā - viesnīcu segmenta attīstība Projekta teritorijā, kas savukārt ir atkarīga no izmaiņām Latvijas un globālajā ekonomikā un finanšu tirgos;
- (2) Netiešā veidā – infrastruktūras izbūve un degradēto teritoriju apjoma samazināšana veicinās pilsētas viesu un tūristu apmierinātību ar apbūves kvalitāti, sociālo vidi, pakalpojumu pieejamību un darījumu, izklaides un atpūtas vietu sasniedzamību. Šo faktoru kopums Rīgai ļaus uzlabot esošo tūristu atsauksmju un rekomendāciju veidā veiktu būtisku ieguldījumu turpmākajā tūristu piesaistē Rīgas pilsētai.

2.2.2. Pieprasījums pēc inženiertehnisko komunikāciju jaudām

Pieprasījums pēc inženiertehnisko komunikāciju jaudām ir atkarīgs no tā kādi objekti tiks izvietoti Projekta teritorijā.

Saskaņā ar Fletcher Priest Architects kopējais būvniecības apjoms Projekta teritorijā ilgtermiņā atkarībā no attīstības scenārijiem būs sekojošs:

Tabula 2-2 Ilgtermiņa investīciju programmas būvniecības apjoms

	Rīgas Domes ēka	A-B klases biroji	B klases biroji	Viesnīcas	Tirdzniecības / izklaides platības	Privātā dzīvojamā apbūve	Sociālie / budžeta klases mitekļi	LU	Kopā
A varianta kopējā platība (m ²)	58 000	72 158	71 459	28 017	80 474	160 565	20 875	126 119	617 667
B varianta kopējā platība (m ²)	58 000	75 211	63 862	9 144	79 020	176 267	138 307	180 566	780 377

Sevišķi ir jāuzsver projekta stadiālisms, t.i. veidojot infrastruktūru ir jāparedz nepieciešamība izbūvētajai infrastruktūrai nākotnē iekļauties kopējā integrētā infrastruktūras sistēmā, t.sk. paredzot apkalpot lielāku iedzīvotāju un komersantu skaitu nekā tas būs Projekta 1. fāzē. Līdz ar to tas nozīmē, ka infrastruktūras elementi tiks izbūvēti ar lielākām jaudām nekā tie būtu izbūvēti, ja Projekts noslēgtos tikai ar 1.fāzes ieviešanu.

Nemot vērā, ka Projekta teritorijā nav paredzēti ražošanas objekti, pieprasījums pēc inženiertehnisko komunikāciju jaudām tiek plānots atbilstoši tiem principiem, kurus izmanto plānojot dzīvojamās un pakalpojumu sniegšanas apbūves rajonus.

2.3. Alternatīvu izstrāde, analīze un salīdzināšana

2.3.1. Kopējās projekta teritorijas izmantošanas alternatīvas

Kopējai Torņakalna degradētajai teritorijai ir iespējami ļoti daudz realizēšanas scenāriji. Tā kā liela daļa projekta realizēšanas un finansēšanas pasākumi ir ieplānoti vidējā termiņā (līdz 2018. gadam) un ilgtermiņā (līdz 2025. gadam) un līdz ar to precīzu pasākumu definēšana pašreizējā Projekta fāzē saistās ar augstu nenoteiktību un risku, tad gala risinājums neatbildīs sākotnējam plānojumam.

Lai orientējoši novērtētu iespējamās attīstības scenārijus ilgtermiņā, ir pieņemts, ka pastāv iespēja realizēt kopējo Projektu 4 iespējamās veidos (kaut arī faktiski šādu alternatīvu skaits ir bezgalīgi liels kombinējot jebkādas proporcijās minētās 4 alternatīvas).

- (1) 1. alternatīva „bez projekta” – turpmākā teritorijas attīstība netiek veikta, neveicot finansējuma piesaisti un degradētās teritorijas revitalizāciju (bāzes scenārijs);
- (2) 2. alternatīva „komerciāla apbūve” – alternatīva, ja jaunās inženierinfrastruktūras izbūvi un esošās inženierinfrastruktūras rekonstrukciju veic privātie attīstītāji, tai skaitā veic inženierinfrastruktūras izbūvei nepieciešamo finansējumu piesaisti sadarbojoties ar RD kā zemes nomnieki, tajā skaitā veicot teritorijas apbūvi ar komerciāli iznomājamām ēkām;
- (3) 3. alternatīva „publiska apbūve” – alternatīva, ja inženierinfrastruktūras rekonstrukcijas un izbūves darbu veikšanai nepieciešamais finansējums tiek piešķirts no pašvaldības budžeta līdzekļiem un ieviešana tiek realizēta Publiskā iepirkuma likuma ietvaros. Tālāk teritorijā tiek realizēta tikai publiskas nozīmes apbūve;
- (4) 4. alternatīva „pilna teritorijas apbūve” – alternatīva, ja inženierinfrastruktūras rekonstrukcijas un izbūves darbu veikšanai nepieciešamais finansējums tiek piešķirts no pašvaldības budžeta līdzekļiem un ieviešana tiek realizēta Publiskā iepirkuma likuma ietvaros. Tālāk teritorijā tiek realizēta gan komerciāla, gan publiskas nozīmes apbūve.

Projekta 2. alternatīva paredz, ka pašvaldība nodod visu Projekta teritoriju ilgtermiņa (>40 gadi) nomā privātiem attīstītājiem, ar nosacījumu, ka attīstītāji veic teritorijas sagatavošanu apbūvei un inženierinfrastruktūras izbūves projekta sagatavošanu un realizēšanu, piesaistot privātos resursus un kredītlīdzekļus. Attīstītāji tālāk veic teritorijas apbūvi un telpu iznomāšanu, tādējādi izmantojot ieņēmumus no telpu iznomāšanas, lai atgūtu veiktās investīcijas un atmaksātu piesaistītos kredītlīdzekļus. Šīs alternatīvas gadījumā Projekta teritorijas apbūve notiktu atbilstoši FPA izstrādātās būvprogrammas pirmajam apbūves variantam (*skat. tabulu 2-4 turpmākajās sadaļās, kur ir atspoguļoti alternatīvu pasākumi un ar tiem saistītās izmaksas*). Rīgas domes Administratīvās ēkas būvniecība tiktu finansēta ar pašvaldības budžeta līdzekļiem un Rīgas dome veiktu maksājumus par inženierinfrastruktūras izmantošanu privātajiem attīstītājiem.

Projekta 3. alternatīva paredz, ka teritorijas sagatavošanu apbūvei un inženierinfrastruktūras izbūves projekta sagatavošanu un realizēšanu veic pašvaldība, ieguldot pašvaldības budžeta līdzekļus. Šīs alternatīvas īstenošanas gadījumā, pēc teritorijas sagatavošanas apbūvei, pašvaldība Projektā teritorijā veicinātu tikai publiskas nozīmes apbūvi (Rīgas Domes Administratīvā ēka un Pašvaldības sociālais dzīvojamais fonds), kā arī iznomātu zemi LU mācību kompleksa attīstīšanai.

Projekta 4. alternatīva paredz, ka teritorijas sagatavošanu apbūvei un inženierinfrastruktūras izbūves projekta sagatavošanu un realizēšanu veic pašvaldība, ieguldot pašvaldības budžeta līdzekļus. Šīs alternatīvas īstenošanas gadījumā pēc teritorijas sagatavošanas apbūvei pašvaldība iznomātu zemi privātiem attīstītājiem, tādējādi izmantojot ieņēmumus no zemes iznomāšanas, lai atgūtu veiktos ieguldījumus inženierinfrastruktūrā. Tāpat pašvaldība veicinātu publiskas nozīmes apbūvi un iznomātu zemi LU mācību kompleksa attīstīšanai. Šīs alternatīvas gadījumā Projekta teritorijas apbūve notiktu atbilstoši FPA izstrādātās būvprogrammas trešajam apbūves variantam (tabula 2-4).

Zemāk esošā tabulā ir attēlots alternatīvu salīdzinājums.

Tabula 2-3 Alternatīvu analīze – salīdzinājums un apraksts

Faktori/ietekmes/aspekti	Alternatīvas			
	Nr. 1 „Bez projekta”	Nr. 2 „Komerciālā apbūve”	Nr. 3 „Publiska apbūve”	Nr. 4 „Pilna teritorijas apbūve”
Teritorijas turpmākās attīstības paredzamās darbības un to rezultāti	Teritorija netiek attīstīta, tiek veikti uzturēšanas darbi saskaņā ar likumu „Par pašvaldībām”.	Teritorijas attīstīšanu plānots nodot attīstītājiem, kas veiktu turpmāku inženierinfrastruktūras izbūvi un teritorijas apbūvi ar komerciāli iznomājamām ēkām. Attīstītāji veic nepieciešamā finansējuma piesaisti un realizē Projekta teritorijas attīstību atbilstoši FPA izstrādātās būvprogrammas pirmajam apbūves variantam.	Teritorijas sagatavošanu būvniecībai (tālākas inženierinfrastruktūras izbūvi) un finansējuma piesaisti veic pašvaldība, tālāk realizējot Projekta teritorijas attīstību kā publiskas nozīmes teritoriju arī RD Administratīvo centru, LU kompleksu un pašvaldības sociālo dzīvojamo fondu. Teritorijā sākotnēji tiek attīstīta tikai tās daļa uz dienvidiem no teritoriju šķērsojošās dzelzceļa līnijas.	Teritorijas sagatavošanu būvniecībai (tālākas inženierinfrastruktūras izbūvi) un finansējuma piesaisti veic pašvaldība, tālāk iznomājot apbūvējamās zemes gabalus privātiem attīstītājiem, realizējot Projekta teritorijas attīstību atbilstoši FPA izstrādātās būvprogrammas trešajai apbūves alternatīvai (2-7 tabula) - jauktai teritorijas apbūvei ar komerciāli iznomājamām telpām, kā arī RD Administratīvo centru, LU kompleksu un pašvaldības sociālo dzīvojamo fondu.
Sociālekonomiskie ieguvumi un zaudējumi, atkarībā no teritorijā realizētajām darbībām	Netiks attīstīta degradējošā teritorija, saglabāsies vides piesārņojums, netiks veicināta sabiedriskā transporta attīstība un pārvietošanās atvieglošana Projekta teritorijas apkārtnē.	Tiks revitalizēta degradēta teritorija. Pilsētas rajonā tiks veicināta nodarbinātība, paaugstināta iedzīvotāju pārvietošanās spēja (ietaupīts laiks ceļā), kā arī uzlabota sabiedriskā transporta pieejamība. Biroju un konferenču telpu izveide veicinās saimnieciskās darbības pieaugumu un radīs papildu pašvaldības nodokļu ieņēmumus un sabiedrisko pakalpojumu operatoru ieņēmumus.	Tiks revitalizēta degradēta teritorija, pilsētas rajonā tiks veicināta nodarbinātība, paaugstināta iedzīvotāju pārvietošanās spēja (ietaupīts laiks ceļā), kā arī uzlabota sabiedriskā transporta pieejamība. Tiks sniegts būtisks ieguldījums paaugstinātas izglītības kvalitātes nodrošināšanā, izglītojamiem spējot labāk iekļauties darba tirgū. Tiks uzlabots pašvaldības sociālajā dzīvojamā fondā izmitināmo ģimeņu dzīves līmenis.	Tiks revitalizēta degradēta teritorija, pilsētas rajonā tiks veicināta nodarbinātība, paaugstināta iedzīvotāju pārvietošanās spēja (ietaupīts laiks ceļā), kā arī uzlabota sabiedriskā transporta pieejamība. Biroju un konferenču telpu izveide veicinās saimnieciskās darbības pieaugumu un radīs papildu pašvaldības nodokļu ieņēmumus un sabiedrisko pakalpojumu operatoru ieņēmumus. Tiks paaugstināta izglītības kvalitāte, izglītojami spēš labāk iekļauties darba tirgū. Tiks uzlabots pašvaldības sociālajā dzīvojamā fondā izmitināmo ģimeņu dzīves līmenis.
Teritorijā veikto darbību institucionālais ietvars, uz teritoriju un plānotajām darbībām attiecināmie jau esošie normatīvie akti un plānošanas dokumenti, ko paredzēts izstrādāt, papildināt, atkarībā no	Teritorija netiek attīstīta, tiek veikti uzturēšanas darbi saskaņā ar likumu „Par pašvaldībām”.	Iespējamie ierobežojumi: Zemes īpašumtiesību sakārtošana - RD lēmumi un MK noteikumi par zemes gabalu maiņu Plānošanas dokumenti: Rīgas Pilsētas attīstības plāns	Iespējamie ierobežojumi: Zemes īpašumtiesību sakārtošana - RD lēmumi un MK noteikumi par zemes gabalu maiņu Plānošanas dokumenti: Rīgas Pilsētas attīstības plāns	Iespējamie ierobežojumi: Zemes īpašumtiesību sakārtošana - RD lēmumi un MK noteikumi par zemes gabalu maiņu Plānošanas dokumenti: Rīgas Pilsētas attīstības plāns 2006.-2018.

Faktori/ietekmes/aspekti	Alternatīvas			
	Nr. 1 „Bez projekta”	Nr. 2 „Komerčiālā apbūve”	Nr. 3 „Publiska apbūve”	Nr. 4 „Pilna teritorijas apbūve”
veiktajām darbībām. Ierobežojumi attiecībā uz iespējamajām darbībām un teritorijas attīstībā iesaistītajām pusēm, kas jāievēro		2006.-2018. Topošais Projekta teritorijas detālplānojums Normatīvie akti	2006.-2018. Topošais Projekta teritorijas detālplānojums Normatīvie akti	Topošais Projekta teritorijas detālplānojums Normatīvie akti
Finansējuma avoti darbībām projekta turpmākajā teritorijas attīstībā	Pašvaldības budžets	Privātās investīcijas un pašvaldības budžets	Pašvaldības budžets un LU finansējums	Pašvaldības budžets un LU finansējums, privātās investīcijas
Sadarbības modelis ar privāto investoru (PPP gadījumā jānosaka konkrēts PPP veids ko paredz izveidot attiecīgajiem etapiem)	-	Zemes noma, maksājumi par inženierinfrastruktūras pieejamību		Zemes noma, maksājumi par inženierinfrastruktūras pieejamību
Privātā investora funkcijas, atbildība un iespējas teritorijas attīstībā		<p>Funkcijas: inženierinfrastruktūras izbūve; teritorijas apbūve un ēku darbības nodrošināšana.</p> <p>Atbildība: Inženierinfrastruktūras izbūve atbilstoši ar RD saskaņotajai specifikai; teritorijas apbūve iekļaujoties FPA izstrādātās teritorijas attīstības būvprogrammas ietvaros.</p> <p>Iespējas: iespējas veikt teritorijas apbūvi komerciāli izdevīgākajā veidā.</p>		<p>Funkcijas: teritorijas daļēja apbūve un ēku darbības nodrošināšana.</p> <p>Atbildība: teritorijas apbūve iekļaujoties FPA izstrādātās teritorijas attīstības būvprogrammas ietvaros.</p> <p>Iespējas: iespējas veikt teritorijas apbūvi daļēji izdevīgākajā veidā; iespējas izmantot publisko ēku apmeklētāju plūsmu piedāvājot dažādus komercpakalpojumus Projekta teritorijā.</p>
Projekta iesniedzēja funkcijas, atbildība un iespējas teritorijas attīstībā	<p>Funkcijas: Teritorijas uzturēšana.</p> <p>Atbildība: ievērot likumā „Par pašvaldībām” noteiktās normas.</p>	<p>Funkcijas: zemes nomas līgumu noslēgšana; sadarbības ar privāto partneri līguma nosacījumu izpildes kontrole.</p> <p>Atbildība: zemes īpašumtiesību pārņemšana no valsts;</p>	<p>Funkcijas: inženierinfrastruktūras izbūve; zemes nomas līguma noslēgšana ar LU; iepirkuma par teritorijas publisko apbūvi organizēšana; pašvaldības ēku darbības</p>	<p>Funkcijas: inženierinfrastruktūras izbūve; zemes nomas līguma noslēgšana ar LU; zemes nomas līgumu noslēgšana ar privātajiem attīstītājiem; iepirkuma par teritorijas publisko apbūvi organizēšana; pašvaldības ēku darbības</p>

Faktori/ietekmes/aspekti	Alternatīvas			
	Nr. 1 „Bez projekta”	Nr. 2 „Komerčiālā apbūve”	Nr. 3 „Publiska apbūve”	Nr. 4 „Pilna teritorijas apbūve”
		<p>nodrošināt, ka tiek izpildīti visi sadarbības līguma nosacījumi.</p> <p>Iespējas: veikt tālāku teritorijas attīstību pēc sadarbības līguma termiņa beigām.</p>	<p>nodrošināšana.</p> <p>Atbildība: zemes īpašumtiesību pārņemšana no valsts; nodrošināt, ka tiek izpildīti visi zemes nomas līguma nosacījumi; nodrošināt sabiedrisko pakalpojumu pieejamību.</p> <p>Iespējas: Teritorijas daļā uz ziemeļiem no teritoriju šķērsojošās dzelzceļa līnijas attīstīt sociāli nozīmīgas ēkas un funkcijas.</p>	<p>nodrošināšana.</p> <p>Atbildība: zemes īpašumtiesību pārņemšana no valsts; nodrošināt, ka tiek izpildīti visi zemes nomas līguma nosacījumi; teritorijas apbūve iekļaujoties FPA izstrādātās teritorijas attīstības būvprogrammas ietvaros.</p> <p>Iespējas: iespējas no jauktas teritorijas apbūves - komerciālo un publisko pakalpojumu pieejamība tiešā tuvumā.</p>
Projekta iesniedzēja struktūrvienības, kas iesaistītas teritorijā veikto darbību nodrošināšanā, lēmumu pieņemšanā, to funkcijas un atbildība projekta īstenošanā	Rīgas domes dažādi departamenti	Rīgas domes Īpašumu departaments; Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments;	Rīgas domes Īpašumu departaments; Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments; Iespējams, SIA „Rīgas pilsētņēmums”	Rīgas domes Īpašumu departaments; Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments; Iespējams, SIA „Rīgas pilsētņēmums”
Zaudētās izmantotā zemes gabala/teritorijas izmantošanas iespējas		Zaudētas iespējas attīstīt teritorijā publiskas nozīmes apbūvi; Zaudētas iespējas teritorijā attīstīt zaļo/atpūtas zonu	Zaudētas iespējas attīstīt teritorijā komerciālas nozīmes apbūvi Zaudētas iespējas teritorijā attīstīt zaļo/atpūtas zonu	Zaudētas iespējas attīstīt teritorijā publiskas nozīmes apbūvi; Zaudētas iespējas attīstīt teritorijā komerciālas nozīmes apbūvi; Zaudētas iespējas teritorijā attīstīt zaļo/atpūtas zonu
Pirms kopējā projekta īstenošanas noslēgtās un spēkā esošās projekta iesniedzēja saistības attiecībā uz degradētās teritorijas attīstību		Rīgas domes lēmums Nr. 3235 (18.12.2007.) par atsevišķu Projekta teritorijā ietilpstošu zemes gabalu pārņemšanu no valsts	Rīgas domes lēmums Nr. 3235 (18.12.2007.) par atsevišķu Projekta teritorijā ietilpstošu zemes gabalu pārņemšanu no valsts par labu Rīgas domei un LU parakstītais nodomu protokols par sadarbību LU mācību kompleksa izveidē Projekta teritorijā	Rīgas domes lēmums Nr. 3235 (18.12.2007.) par atsevišķu Projekta teritorijā ietilpstošu zemes gabalu pārņemšanu no valsts par labu Rīgas domei un LU parakstītais nodomu protokols par sadarbību LU mācību kompleksa izveidē JRCT teritorijā

Tabula 2-4 Alternatīvu analīze no izdevumu – izmaksu viedokļa

Alternatīvas	Naudas plūsmu pozīcijas	Diskontēta naudas plūsmas vērtība (M, LVL)	Piezīmes
„bez projekta”	Ieņēmumi	-	Teritorija nerada finansiālus ieņēmumus
	Ietaupītās izmaksas	-	-
	Izdevumi	-	
	- Teritorijas uzturēšana	-	Izmaksas par teritorijā esošās l/i un piegulošo ielu uzturēšanu
	Investīcijas	-	
	Neto naudas plūsma	0,0	
„komerciāla apbūve”	Ieņēmumi	60,3, t.sk.	
	- Ieņēmumi par zemes iznomāšanu (privātie attīstītāji)		Ikgadējie ieņēmumi par zemes nomu no privātajiem attīstītājiem tiek aprēķināti kā maksimāli iespējamā summa, ko attīstītājiem iespējams maksāt par zemes nomu, lai to pelnās līmenis atbilstu tirgus kapitāla atdeves līmenim.
	- Ieņēmumi no infrastruktūras nodevas iekasēšanas		Ieņēmumi no pašvaldības nodevas iekasēšanas saskaņā ar RD saistošajiem noteikumiem Nr. 146 „Par pašvaldības nodevu par pašvaldības infrastruktūras uzturēšanu un attīstību Rīgā” (09.12.2008.)
	Ietaupītās izmaksas		Ietaupītās izmaksas par teritorijas uzturēšanu
	Izdevumi	(18,3), t.sk.	
	- Teritorijas ceļu tīkla uzturēšana		
	- Maksājumi par inženierinfrastruktūras izmantošanu privātajam partnerim		Maksājumi l/i ģipšniekam par ūdens, kanalizācijas, siltumapgādes sadales tīkla izmantošanu
	- RD Administratīvās ēkas uzturēšana		Izdevumi par administratīvās ēkas uzturēšanu pieņemot 2009. gada izmaksu līmeni 1,4 LVL (2 EUR) kvadrātmetrā mēnesī (Ober Haus 2008. gada oktobra Nekustāmā Īpašuma tirgus apskata zemākā vidējā biroju platību apsaimniekošanas maksa mēnesī), kas tiek palielināts atbilstoši inflācijai
	Investīcijas	(95,4)	
	Neto naudas plūsma	(53,5)	
„publiska apbūve”	Ieņēmumi	6,0, t.sk.	
	- Ieņēmumi par zemes iznomāšanu (LU)	0,4	Ikgadējie ieņēmumi par LU zinātniskā centra izveidei nepieciešamās zemes nomu tiek aprēķināti 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības (runa ir par kvartāliem Nr. 9 un Nr. 10 attēlā 2-1, kas atrodas pašvaldības īpašumā).
	- Ieņēmumi par pašvaldības dzīvokļu īri		Iekasējamā īres maksa 0,45 sant. par iznomājamo kvadrātmētru mēnesī (RD noteikumi Nr.2521, 12.06.2007.)
	- Ieņēmumi no infrastruktūras nodevas iekasēšanas		Ieņēmumi no pašvaldības nodevas iekasēšanas saskaņā ar RD saistošajiem noteikumiem Nr. 146 „Par pašvaldības nodevu par pašvaldības infrastruktūras uzturēšanu un attīstību Rīgā” (09.12.2008.)
	Izdevumi	(19,4)	
	- Teritorijas inženierinfrastruktūras		Izdevumi par teritorijas inženierinfrastruktūras uzturēšanu tiek aprēķināti 0,5% gadā no kopējām

Alternatīvas	Naudas plūsmu pozīcijas	Diskontēta naudas plūsmas vērtība (M, LVL)	Piezīmes
	uzturēšana		investīcijām.
	- Pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšana		Izdevumi par pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšanu tiek aprēķināti 1,5% gadā no kopējām investīcijām.
	- RD Administratīvās ēkas uzturēšana		Izdevumi par administratīvās ēkas uzturēšanu, pieņemot 2009. gada izmaksu līmeni 1,4 LVL (2 EUR) kvadrātmetrā mēnesī (Ober Haus 2008. gada oktobra nekustamā īpašuma tirgus apskata zemākā vidējā biroju platību apsaimniekošanas maksa mēnesī), kas tiek palielināts atbilstoši inflācijai
	Investīcijas	(198,0)	
	- Rīgas domes administratīvās ēkas būvniecība		Davis Langdon izmaksu dati
	- Rīgas domes dzīvojamā fonda būvniecība		
	Neto naudas plūsma	(211,5)	
„pilna teritorijas apbūve”	Ieņēmumi	63,0, t.sk.	
	- Ieņēmumi par zemes iznomāšanu (privātie attīstītāji)		Ikgadējie ieņēmumi par zemes nomu no privātajiem attīstītājiem tiek aprēķināti kā maksimāli iespējamā summa, ko attīstītājiem iespējams maksāt par zemes nomu, lai to pelnās līmenis atbilstu tirgus kapitāla atdeves līmenim.
	- Ieņēmumi par zemes iznomāšanu (LU)		Ikgadējie ieņēmumi par LU zinātniskā centra izveidei nepieciešamās zemes nomu tiek aprēķināti 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības (runa ir par kvartāliem Nr. 9 un Nr. 10 attēlā 2-1, kas atrodas pašvaldības īpašumā).
	- Ieņēmumi par pašvaldības dzīvokļu īri		
	- Ieņēmumi no infrastruktūras nodevas iekasēšanas		Ieņēmumi no pašvaldības nodevas iekasēšanas saskaņā ar RD saistošajiem noteikumiem Nr. 146 „Par pašvaldības nodevu par pašvaldības infrastruktūras uzturēšanu un attīstību Rīgā” (09.12.2008.)
	Izdevumi	(21,5)	
	- Teritorijas ceļu tīkla uzturēšana		
	- Teritorijas inženierinfrastruktūras uzturēšana		Izdevumi par teritorijas l/i uzturēšanu tiek aprēķināti 0,5% gadā no kopējām investīcijām.
	- Pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšana		Izdevumi par pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšanu tiek aprēķināti 1,5% gadā no kopējām investīcijām.
	- RD Administratīvās ēkas uzturēšana		Izdevumi par administratīvās ēkas uzturēšanu, pieņemot 2009. gada izmaksu līmeni 1,4 LVL (2 EUR) kvadrātmetrā mēnesī (Ober Haus 2008. gada oktobra NĪ tirgus apskata zemākā vidējā biroju platību apsaimniekošanas maksa mēnesī), kas tiek palielināts atbilstoši inflācijai
	Investīcijas	(235,6)	
	- RD Administratīvās ēkas būvniecība		Davis Langdon izmaksu dati
	- RD dzīvojamā fonda būvniecība		
- inženierinfrastruktūras būvniecība			
	Neto naudas plūsma	(194,0)	

Kā redzams no tabulām 2-3 un 2-4, tad visu alternatīvu ieviešana no finansiālā aspekta ir negatīvi un pašvaldībai ir jākoncentrējas uz to alternatīvu ieviešanu, kas nodrošinās pilsētas un ekonomikas attīstību ilgspējā nodrošinot tādas alternatīvas izvēli, kas nodrošinātu augstāko ienesīgumu ekonomikai kopumā.

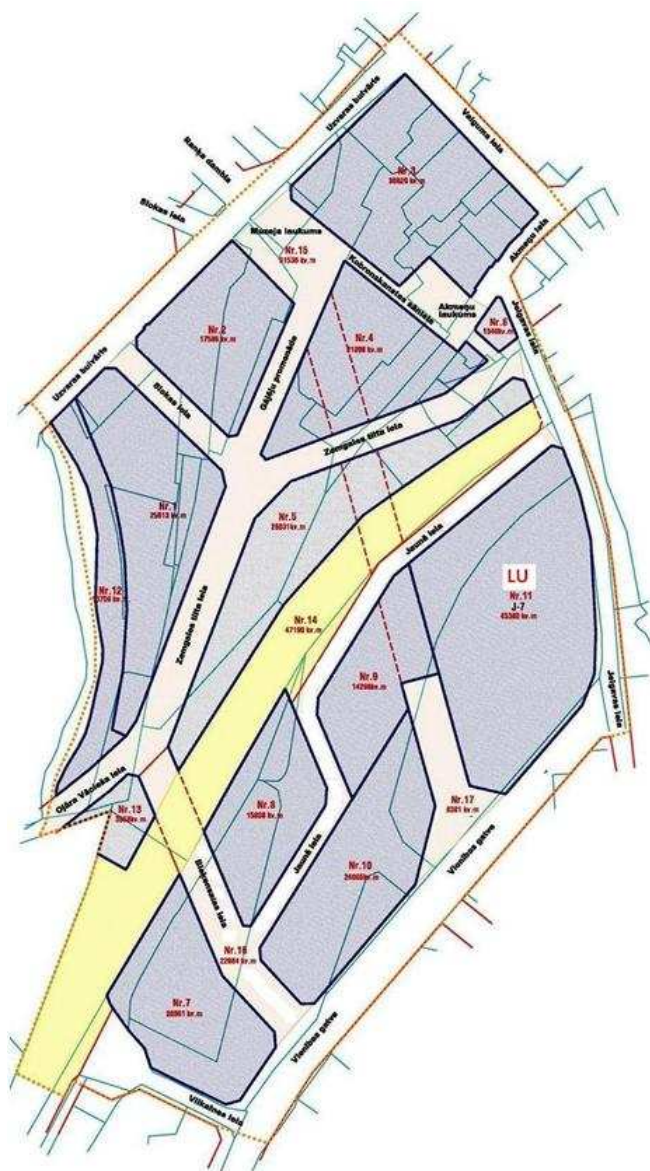
Nemot vērā to, ka adekvāta apjoma investīcijas izglītības infrastruktūrā vienmēr ir sabiedrībai izdevīgas, Rīgas dome ir izšķērisies investēt inženierinfrastruktūras attīstībā, paredzot, ka 1. Projekta fāzē Projekta teritorijas Dienvidu daļā atradīsies kvartāls, kur tiks izvietotas jaunās LU mācību korpusu un kopmītņu ēkas.

2.3.2. 1. Projekta fāzes izvēlētā alternatīva (LU kvartāls)

Izvērtējot 1.fāzes projekta ieviešanas alternatīvas ir jāizvērtē gan LU atrašanās vieta Projekta teritorijā, gan Projekta finansēšanas alternatīvas.

2.3.2.1. 1.fāzes izvietojuma alternatīva

Attēls 2-1 LU atrašanās vietu alternatīva



LU atrašanās vietu izvēle ir saistīta ar to, ka tām ir nepieciešams atrasties vai nu uz valstij piederošas zemes vai arī LU īpašumā esošas zemes (attēlā - LU - uz valstij piederošas zemes). Šo iemeslu dēļ 1.fāzes ietvaros tiek izvirzīts pieņēmums, ka LU atradīsies 2-1 attēlā norādītajā vietā „LU” kartes kvartālā Nr. 11. Savukārt kvartālos Nr.7,8,9 un 10, visdrīzāk, atradīsies tādi nekustamie īpašumi, kas ir nepieciešami pašvaldības uzdevumu veikšanai. Iespējams, ka kvartālā Nr. 7 laika posmā līdz 2015.gadam varētu tikt uzbūvēta Pārdaugavas autoosta un Torņakalna stacijas satiksmes mezgls.

Otra alternatīva būtu LU atrasties kvartālos Nr. 9 un Nr. 10, kamēr to neļauj MK noteikumi, kas regulē LU atbalsta saņemšanu ēku būvniecībai no ERAF aktivitātes

2.3.2.2. 1.fāzes finansēšanas alternatīvas

Izvērtējot 1.fāzes projekta ieviešanas alternatīvas tiek salīdzinātas šādas finansēšanas iespējas:

- a) situācija ar projektu un situācija bez projekta, pieņemot, ka projekta realizācijā pašvaldības piesaista pilsētas budžeta un ārējo finansējumu (kredīti, ES struktūrfondi);
- b) situācija ar projektu, projektu finansējot iespējamajam privātajam partnerim.

Projekta 1.fāzi finansē Rīgas pilsētas dome (t.sk. piesaistot ārējo finansējumu)

Izvērtējot un salīdzinot alternatīvas ņemti vērā šādi kritēriji:

- Ekonomiskā ietekme;
- Finanšu izmaksas un ilgtspēja;
- Tehniskā iespējamība;
- Institucionālā iespējamība.

Tabula 2-5 Alternatīvu analīze – salīdzinājums un apraksts

Aspekti	Alternatīvu analīze	
	„ar projektu”	„bez projekta”
Ekonomiskais aspekts	Projekts ir saistīts ar 3.6.1.2.aktivitātes “Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība” mērķiem, nodrošinot Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizāciju: <ul style="list-style-type: none"> • Iedzīvotāji iegūs sakārtotu dzīves vidi, kas uzlabos gan komercpakalpojumu un sabiedrisko pakalpojumu pieejamību, uzlabojot arī sociālās drošības aspektus Torņakalna rajonā; • Tiek plānots, ka LU izvietošana Projekta teritorijā Projekta 1. fāzes ietvaros stimulēs savstarpējo sadarbību un ekonomēs LU, tās darbinieku un studējošo personu resursus. 	Saglabājas esošā situācija un netiek stimulēta ne uzņēmējdarbība, ne tūrisms, ne arī vietējo iedzīvotāju dzīves apstākļi. Pie ekonomiskās krīzes pastiprināšanās scenārija degradētajās teritorijās var pasliktināties sociālās drošības situācija.
Finanšu izmaksas un ilgtspēja	Pēc projekta ieviešanas tiek pieņemts, ka ielu un laukumu segumu ikdienas un periodiskai uzturēšanai ir nepieciešami orientējoši 11,8 tūkst. LVL katru gadu. Lai pēc projekta ieviešanas saglabātu izveidoto ielas posmu teicamā stāvoklī, tad ielas ikdienas darbības un periodiskās darbības izmaksas balstītas uz VAS „Latvijas Valsts ceļi” metodiskajiem norādījumiem autoceļu projektu izdevumu/ieguvumu ekonomiskai novērtēšanai pieejamo informāciju par autoceļu	Nepiešķirot līdzekļus nav iespējams attīstīt degradēto teritoriju. Līdz ar to tā saglabātos esošajās stāvoklī, ilgtermiņā ēku, ielu un vides stāvoklim turpinot pasliktināties, kā arī pieaugot sociālās drošības draudiem degradēto teritoriju rajonā.

Aspekti	Alternatīvu analīze	
	„ar projektu”	„bez projekta”
	(ielu) ar normālprofilu NP 7,5 līdz NP 9,5. Plānots, ka daļu izmaksu būs iespējams saņemt nomas maksas no inženierkomunikāciju apsaimniekotājiem.	
Tehniskie aspekti	Plānotās ielu asfalta segu konstrukcija un pārējās infrastruktūras kapacitātes ir veidota tā, lai atbilstu sagaidāmajiem mērķu grupu pieprasījumiem. Projektā paredzētais risinājums ir atbilstošs Latvijas Valsts standartiem un atbilst prasībām par drošu un ērtu braukšanu, ielu krustojumi Projekta teritorijā būs savlaicīgi pamanāmi, plaši pārredzami un saprotami.	Ar esošo finansējuma apjomu degradētā Torņakalna teritorija ir pakļauta turpmākai degradācijai.
Institucionālā iespējamība	Projekta rezultātā rekonstruēto un infrastruktūras, kura piederēs Rīgas pilsētas pašvaldībai, uzturēšanu un tehnisko apkalpošanu nodrošinās sekojoši pašvaldības uzņēmumi: <ul style="list-style-type: none"> • ielu uzkopšanu un apsaimniekošanu - Rīgas domes Satiksmes departaments, kurš veic iepirkumu par ielu uzturēšanu Rīgas pilsētā; • virszemes apgaismojumu (pakalpojums tiek izmantots dzīvojamajā zonā) apkalpo - SIA “Rīgas gaisma”; • ūdensvada un kanalizācijas tīklus - SIA “Rīgas ūdens”; • maģistrālos siltumtīklus – A/S „Rīgas siltums”. 	Esošajā situācijā projekta teritorijas apsaimniekošana faktiski netiek veikta. Uzturētas pietiekamā kvalitātē tiek tikai ielas, kuras robežojas ar Projekta teritoriju. To uzturēšanu veic komersanti, kas iegūst tiesības veikt šos darbus iepirkuma procedūras rezultātā.

Projekta 1.fāzē tiek veikta privātā partnera piesaiste

Izanalizējot iespēju piesaistīt privāto partneri ir secināts, ka izdevīgi tas būtu gadījumā:

- (1) ja maksa par degradētās teritorijas pieejamību tiktu „pārlikta” uz apmeklētājiem vai Torņakalna revitalizētajā teritorijā strādājošiem uzņēmumiem un/vai iestādēm, vai
- (2) Rīgas pilsētas domei nebūtu iespēju pašai nodrošināt finansējumu Torņakalna degradētās teritorijas rekonstrukcijai un uzturēšanai.

Šāda situācija attiecas uz Projekta 1.fāzi, kuras finansēšanai tiek plānots piesaistīt naudas līdzekļus no ERAF. Tomēr realizējot Projekta 2.fāzi ir vēlams nopietni izsvērt iespējas piesaistīt privāto partneri turpmākai Torņakalna degradētās teritorijas attīstībai nosakot, ka galvenais priekšnoteikums papildus risku pārdalei starp pašvaldību un privāto partneri, ir jāizvirza Projekta ienākumu avotu pārdale starp pašvaldību un personām, kas tiešā veidā izmantos Projekta ietvaros izveidotos rezultātus.

1.fāzes realizācijā teorētiski būtu iespējams izmantot tādus modeļus kā RFO vai BOT, tomēr arī tiem ir vairāki trūkumi salīdzinājumā ar izvēlēto alternatīvu.

RFO

RFO (*renovate-finance-operate*) modelis paredz, ka privātais investors finansē, būvē un uztur Torņakalna revitalizētās teritorijas segumu un zaļo zonu. RFO līguma darbības laikā aktīvi ir pašvaldības īpašumā, bet pašvaldība veic privātajam investoram maksājumus par izbūvētās infrastruktūras pieejamību.

RFO PPP alternatīvas realizācijas rezultātā pašvaldībai kā kritērijs būtu jāizvirza tādas finanšu plūsmas nodrošināšana, kas ļautu ar mazākiem līdzekļiem sasniegt plānotos projekta rezultātus un papildus sniegtu ieguldījumu Rīgas pilsētas ekonomiskajā attīstībā. Tomēr tas nav iespējams, tā kā:

- (1) Projekta kopējās finanšu izmaksas RFO gadījumā Rīgas pilsētas pašvaldībai būt augstākas. Tas ir dēļ tā, ka privātais investors vēlas gūt peļņu no veiktajiem ieguldījumiem, bet tā kapitāla izmaksas (*tradicionāli pašu kapitāla izmaksas ir augstākas nekā kredītiestāžu finansējumam, bet arī kredītiestāžu finansējuma cena privātajam investoram šādā projektā noteikti būs augstāka kā pašvaldībai pašai piesaistot finansējumu*²⁰) ir augstākas nekā pašvaldībai;
- (2) Tāpat pašvaldībai trūkst zināšanu par PPP un nav pieredzes to īstenošanā, kas var novest pie ārējo konsultantu algošanas un līdz ar to projekta ieviešanas izmaksu palielināšanās;
- (3) Rīgas pilsētas budžeta situācija ļauj nodrošināt finansējumu projekta ieviešanai.

BOT

BOT (*build-operate-transfer*) modeļa lielākā priekšrocība ir tāda, ka tas ļauj apvienot un nodot vienam izpildītājam pierastajā projektā ieviešanas un apsaimniekošanas praksē nodalītas lietas - būvniecību un apsaimniekošanu.

- (1) Šīs alternatīvas gadījumā finanšu izmaksas Rīgas pilsētas domei ir ļoti līdzīgas tām izmaksām, kādas ir tradicionālās iepirkumā. BOT alternatīva būtu akceptējama, ja pašvaldībai nebūtu resursu nodrošināt pakalpojumu sniegšanu vai teritorijas uzturēšanu. Tomēr, tā kā šī pakalpojumu sniegšanas kapacitāte ir (tā tiek pirktā no komersantiem (pašvaldības uzņēmumi)), pie kam tā nav izmantota par 100%, peļņas normas maksāšana privātajam operatoram būtu pašvaldības līdzekļu nelietderīga izmantošana;
- (2) Pie kam, jāuzsver vēlreiz, pašvaldībai trūkst zināšanu par PPP un nav pieredzes to īstenošanā, kas var novest pie ārējo konsultantu algošanas un līdz ar to projekta ieviešanas izmaksu palielināšanās.

2.3.3. Piedāvātais tehniskais risinājums un izmaksas

2. fāzes infrastruktūras attīstības gala piedāvājums ir balstīts uz Fletcher Priest Architects izstrādāto Torņakalna attīstības plāna ziņojumu (2009. gada janvāris), kurš kalpo par pamatu ne tikai šī TEP izstrādei (te gan jāatzīmē, ka 1.fāze šī TEP ietvaros ir sagatavota ar augstāku detalizācijas pakāpi saistot to ar faktiskajiem plānotajiem teritorijas izmantošanas mērķiem), bet arī SIA „Metrum” izstrādājamam Projekta teritorijas detālplānojumam.

2.3.3.1. Sasniedzamie inženierinfrastruktūras indikatori 1. un 2. fāzes ietvaros kopā

Projekta ietvaros kopumā ir plānots sasniegt sekojošus Projekta rezultātus.

²⁰ Saskaņā ar LR CSP datiem vidējās likmes Latvijas komercbankās (kredīti komercsektoram) latos 2008. gada augustā sastādīja 10,5% , kamēr eiro valūtā likmes sasniedza 7,7%. Savukārt, LR Valsts Kases informācija par aizdevumiem pašvaldībām liecina, ka 2008. gadā ilgtermiņa likmes latos sastāda 7,1%. Līdz ar to minimālais ietaupījums pašvaldībai (ignorējot valūtu riskus, kurus uzņemas komersants) ir 0,6%. Ticamākajā notikumu scenārijā šī atšķirība gan varētu būt starp 1,5 – 2%, kas ņemot vērā projekta izmaksas Rīgas pilsētas domei sastādītu papildus orientējoši 130 tūkstošus LVL lielus maksājumus katru gadu.

Tabula 2-6 **Projektā kopumā sasniedzamie rezultāti no inženierinfrastruktūras aspekta**

Aktivitāt es Nr.	Projekta darbības nosaukums	Rezultāts	Rezultāts skaitliskā izteiksmē	
			Skaitis	Mērv.
1.	Teritorijas ielu izbūves darbi	Izbūvētas ielas ar normālprofilu 1 Galvenā iela ar tramvaja sliedēm	290	m
		Izbūvētas ielas ar normālprofilu 2 Otrās šķiras iela	1030	m
		Izbūvētas ielas ar normālprofilu 3 Otrās šķiras iela pirms paplašināšanas priekš otrās fāzes izmaiņām	740	m
		Izbūvētas ielas ar normālprofilu 4 Otrās šķiras iela ar tramvaja sliedēm	1720	m
		Izbūvētas ielas ar normālprofilu 5 Zemes gabala pieejas atzars (pieņemts no ietves līdz ietvei = 6.6m)	760	m
		Izbūvētas ielas ar normālprofilu 5 Pievadceļi	470	m
2.	Inženiertīklu izbūve	Galvenie telekomunikāciju ieraktie kanāli	3900	m
		Elektroenerģija sadales kanāli	4780	m
		Siltumtīkli profils 1	2810	m
		Gāze profils 1	3010	m
		Dzeramā ūdens galvenā sadale	940	m
		Dzeramā ūdens otršķirīgā sadale	1560	m
		Kanalizācijas novadīšanas sistēmas (galvenās kanalizācijas caurules)	1720	m
		Lietus ūdens novadīšanas sistēmas (galvenās notekas)	2670	m

2.3.3.2. Projekta 1. un 2. fāzes izmaksas

Projekta kopējās izmaksas ir aprēķinātas 2009.gada cenās un tādas tās ir atspoguļotas arī zemāk esošajās tabulās. Saistībā ar to, ka kopējais Projekta teritorijas attīstības grafiks un jebkādi pieņēmumi, kas saistās ar makroekonomisko prognožu veikšanu ilgtermiņā saistās ar augstu kļūdas varbūtību, šī TEP ietvaros iespējamās Projekta ieviešanas izmaksas ieviešanas gadu cenās priekš 1. un 2 fāzēm kopā ir novērtētas tikai ļoti aptuveni.

Tāpat šīm izmaksām nav pievienotas izmaksas, kas saistās ar detalizētu plānošanu, būvprojektu izstrādi, autoruzraudzību, būvuzraudzību, kā arī neparedzētās izmaksas, kas var veidoties dēļ pietiekami nozīmīgām izmaiņām Projekta indikatoru tehniskajos parametros, kuras varētu būt izraisījuši detalizētu ģeotehnisko izpēšu rezultātu pieejamība. Tāpat, novērtējot kopējās Projekta teritorijas revitalizācijas izmaksas, nav ņemti vērā to finanšu avoti.

Precīzi tiek nodalītas, aprēķinātas un indeksētas tikai 1.fāzes izmaksas, norādot arī tās finansēšanas avotus.

Tabula 2-7 Projekta 1. un 2. fāžu kopējās izmaksas (pilnīgi pabeigta Projekta teritorijas revitalizācija) neatkarīgi no to finansēšanas avota²¹

A	Izmaksas Projekta teritorijā	1.variants (A variants saskaņā ar 2-2 tabulu)	2. variants (B variants ar LU saskaņā ar 2-2)	3. variants (B variants ar LU un 2000 sociālajiem dzīvokļiem saskaņā ar 2-2 tabulu)
1.	Rīgas Domes jaunā administratīvā ēka	157,000,000	157,000,000	157,000,000
2.	A kategorijas biroji	165,000,000	185,000,000	193,000,000
3.	B kategorijas biroji	188,000,000	165,000,000	136,000,000
4.	5* viesnīca	43,000,000	43,000,000	43,000,000
5.	3* viesnīca	42,000,000	17,000,000	17,000,000
6.	Tirdzniecība/izklaide	69,000,000	69,000,000	65,000,000
7.	Privātā dzīvojamā apbūve	263,000,000	262,000,000	298,000,000
8.	Sociālie / budžeta klases mitekļi	24,000,000	24,000,000	170,500,000
9.	Dzelzceļa stacija (tikai mazumtirdzniecības platības)	14,000,000	14,000,000	14,000,000
10.	Starptautiskā autoosta (tikai mazumtirdzniecības platības)	18,000,000	18,000,000	18,000,000
11.	Esošo ēku atjaunošana	22,000,000	22,000,000	22,000,000
12.	LU: Dzīvības un veselības zinātņu centrs, ēdnīca	Nav paredzēts	68,000,000	70,000,000
13.	LU: Humanitāro, sociālo zinātņu centrs, pedagogu izglītības centrs	Nav paredzēts	103,000,000	117,000,000
14.	LU: kopmītnes, sporta halle un studiju centrs	Nav paredzēts	69,000,000	66,000,000
Kopā izmaksas Projekta teritorijā		1,005,000,000	1,216,000,000	1,391,000,000
B	Izmaksas ārpus zemes gabala	71,000,000	71,000,001	71,000,002
C	Vispārīgās izmaksas, ieskaitot pagaidu darbus, sadalījumu etapos un ilgtspējas nodrošināšanai nepieciešamos pasākumus	7,000,000	7,000,000	7,000,000
Starpsumma		1,083,000,000	1,294,000,000	1,469,000,000
D	Honorāri, ieskaitot par projektēšanu, tehnisko uzraudzību, autoruzraudzību un tehniskā projekta auditu: kopā 7,95%	86,000,000	102,000,000	116,000,000
E	Izdevumi par projekta izstrādi un papildus celtniecības darbiem (10%)	116,000,000	139,000,000	158,000,000
Starpsumma (cenas uz 2008.gada decembri)		1,285,000,000	1,535,000,000	1,743,000,000
F	Inflācijas koeficients līdz projekta ieviešanai 2025.gadā	198.000,000	249,000,000	305,000.000
Kopsumma (uz plānoto izmaksu datumu)		1,483,000,000	1,784,000,000	2,048,000,000

²¹ Izmaksu aprēķins Nr. 2. 2008. gada 18.decembris. Autors - Davis Langdon LLP. Šeit jāņem vērā, ka ir norādītas visu izstrādāto alternatīvu cenas, tā kā kādas noteiktas alternatīvas ieviešana netiek veikta šajā Projekta fāzē. Principiālais lēmums par gala alternatīvu varētu tikt pieņemts detālpilānojumā izstrādes gaitā, paredzot tajā vietu jau definētajām aktivitātēm 1.fāzes ietvaros.

2.3.3.3. Piedāvātie inženiertehniskie tehniskie risinājumi Projekta teritorijā

Zemes darbi Projekta teritorijā

Projekta 1. fāzes teritorijas līmeņi ir robežās no +1,0 metriem virs jūras līmeņa līdz + 2,5 metriem virs jūras līmeņa.

Ņemot vērā to, ka lielākā daļa teritorijas atrodas zem līmeņa, kas ir būtisks aizsardzībai pret applūšanu, ir nepieciešama teritorijas paaugstināšana līdz līmenim, kas samazinātu applūšanas riskus, kā arī Projekta 1.fāzes teritoriju „paceltu” vienā līmenī ar Vienības gatvi. Tādējādi, būtu nepieciešams:

- (1) lai pabeigtu ielu līmenis būtu vismaz + 3,0 metri virs jūras līmeņa vai augstāk. Pabeigtu LU ēku ieeju pamata līmenim arī jābūt tādā pašā līmenī;
- (2) lai ainavu platības pie robežām būtu nolīdzinātas tā, lai tās atbilstu objekta robežu līmeņiem. To nodrošina, ievērojot ceļu līmeņus, kuriem arī ir jāatbilst pieguļošo teritoriju līmeņiem;

Pāļu dzīšanas procesā radītais grunts apjoms var tikt izmantots uzbērumu izveidošanai. Saskaņā ar aprēķiniem, uz katrām 6 m² grīdas platības tiek iegūts aptuveni 1 m³ grunts.

Pamatnei ielu izbūvei ir jābūt vismaz 1 m (līdz 2 m virs jūras līmeņa) un tās izveidei nevar tikt izmantota izņemtā grunts, bet ir jāpiegādā grunts, šķembas un citi materiāli ar ielu būvniecībai nepieciešamajiem parametriem (piemēram, grunts ar paaugstinātiem filtrācijas koeficientiem).

Ielas

Pastāv virkne pilsētas mēroga projektu, kas ietekmēs transporta stratēģiju ilgtermiņā Projekta teritorijā:

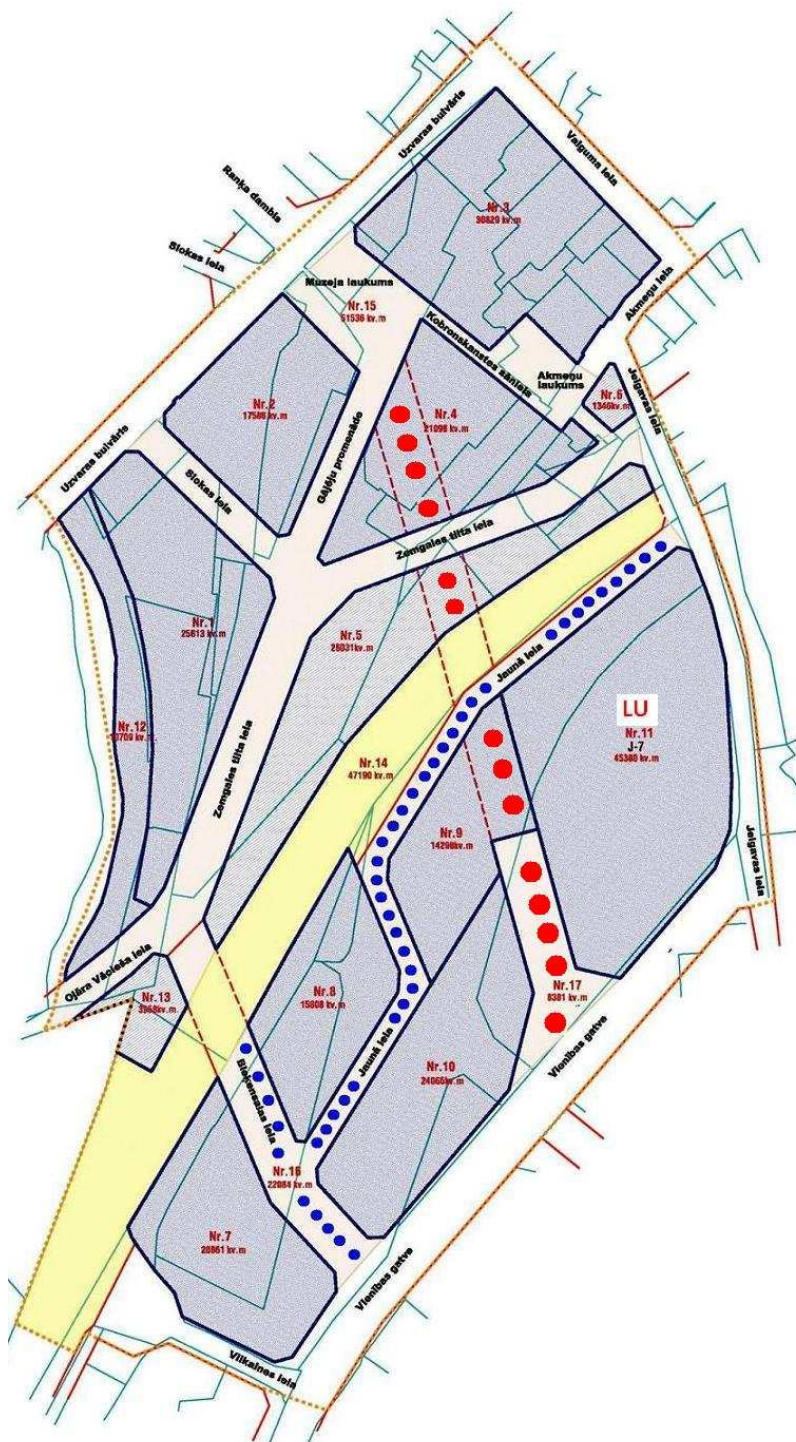
- (1) Rīgas brīvdostas savienojums ar Via Baltica dienvidu ievadu Rīgā, posmā no Raņķa dambja, Vienības gatves, Buru ielas līdz Mūkusalas iela. To plāno kā augstas slodzes apvedceļu un pilsētas Satiksmes departamenta amatpersonas ir skaidri pateikušas, ka tas šķērsos objekta teritoriju tuneļa posma veidā (skatīt 2-2 attēlu, atzīmēts ar sarkanu punktējumu);
- (2) Autoosta: 1.fāzes Projekta teritorijas daļā, kuru neaizņems LU (LU aizņems aptuveni 4-5 ha no kopējās platības aptuveni 20 ha apmērā, tiek apsvērta izvietot jaunu autoostu, kuras plānotā jauda ir 15 000 pasažieru dienā (tiesa tas būs iespējams tikai tad, ja tas tiks darīts simbiozē ar „Latvijas dzelzceļu” attiecībā uz Torņakalna stacijas rekonstrukciju). LU atrašanās variants ir norādīts ar identifikatoru LU.

Par autostāvvietu izvietojumu 1.fāzes ietvaros lems LU par tai iznomājamajiem zemes gabaliem un būs atbildīga par tās papildus infrastruktūras izbūvi, kas būs nepieciešama (stāvlaukumi, lietus ūdens attīrīšanas iekārtas u.c.). Tāpat atkarībā no autoostai un dzelzceļa stacijas izbūves un pārbūves darbiem tiks lemts autostāvvietu apjomu un izvietojumu.

Ielu darbu daudzumi ir aprēķināti pamatojoties uz informāciju par principiālajiem risinājumiem, kuri norādīti pilnsabiedrības „BRD & Pro Via” skiču projektā „Rīgas brīvdostas savienojums ar Via Baltica dienvidu ievadu Rīgā, posmā no Raņķa dambja, Vienības gatves, Buru ielas līdz Mūkusalas iela”

izstrādātajā izstrādes pārskatā (Inženiertehnisko risinājumu stratēģijas), ka arī ņemot vērā ģeoloģiskās izpētes rezultātus, Latvijas Valsts standartus un normatīvus. Piedāvātais ielu tīkla risinājums ir atspoguļots attēlā 2-2.

Attēls 2-2 Ielu daļas principiālais risinājums



Segas konstrukcijas, ka arī pārējie parametri, kuri tika izmantoti aprēķiniem, ir pieņemti un tos būtu jāpārbauda atbilstoši tehnisko noteikumu prasībām un pēc detalizētākas ģeoloģiskās atskaites un laboratorijas datu saņemšanas.

Visā Projekta teritorijā darba apjomi paredz visu koku un krūmu izciršanu, to celmu izlaušanu un aizvešanu uz atbērtni. Esošās ēkas un vasarnīcas, ka arī parējās būves ir jānojauc, bet būvgružus jāaizved uz atbērtni.

Perspektīvās ielas tiks paceltas veidojot uzbērumus tā, lai teritorija sasniegtu Vienības gatves līmeni. Uzbēruma grunts tiks pievesta. Ielu nogāzes ne stāvākās par 1:3, atkarībā no kopējās revitalizācijas pasākumu attīstības ir paredzēts apzaļumot ar augu zemi, apsējot ar zāļu sēklām (h=10cm). Uzbēruma grunts tika rēķināts tikai ielu iespējamo „sarkano līniju” robežās.

Esošā Projekta ietvaros nav paredzēts veikt to zemesgabalu līmeņa paaugstināšanu līdz Vienības gatves līmenim, kurus ir paredzēts iznomāt trešajām personām.

Teritorijā paredzētas sekojošas ielas (attēlā Nr. 2-2 atzīmētas ar zilu punktējumu) ar asfaltbetona segumu:

- (1) Bieķensalas ielas ar 4 brauktuves joslām, katra 3,3 metrus plata. Orientējošais garums – 220 metri;
- (2) Jaunā iela ar 2 brauktuves joslām, katrā 3,3 metrus plata; Kopējais garums – orientējoši 750 metri.

Abiem ielu tipiem paralēli ielu brauktuves joslu malām paredzēts izvietot stāvvietas (2,3m platas), ar bruģakmens segumu. Stāvvietas no brauktuves atdalīt ar zemo betona apmali. Abās ielas pusēs 5m platas ietves ar veloceliņu. Ietves un veloceliņu vizuāli atdalīt ar krāsainā bruģa rakstiem. Ietvju un veloceliņa joslā paredzētie perspektīvie koki nav ietverti ceļu daļas darbu daudzumos (kopējais apbūves apjoms – 22 tūkstoši m²).

Pieņemtās ielu segas konstrukcijas ir sekojošas:

- (1) I tipa brauktuvei (Bieķensalas iela):
 - SMA11 karstā asfaltbetona virskārta - 5cm;
 - ACb22 karstā asfaltbetona apakškārta - 8cm;
 - ACb32 karstā asfaltbetona apakškārta - 10cm;
 - šķembu maisījuma (fr.0-63mm) kārtas izbūve - 30cm;
 - vidēji rupja smilts drenējošā kārtā Kf>2m/dnn - 50cm.
- (2) II tipa brauktuvei (Jaunā iela):
 - SMA11 karstā asfaltbetona virskārta - 5cm;
 - ACb22 karstā asfaltbetona apakškārta - 8cm;
 - šķembu maisījuma (fr.0-56mm) kārtas izbūve - 24cm;
 - vidēji rupja smilts drenējošā kārtā Kf>2m/dnn - 50cm.
- (3) III tipa stāvvietām:
 - betona bruģakmens - 8cm;
 - šķembu izsijas - 5cm;
 - brauktuves konstrukcijas apakškārtas.
- (4) IV tipa ietvēm un veloceliņiem:

- betona bruģakmens (krāsainais ar salikumu) - 6cm;
- šķembu izsijas - 5cm;
- šķembu maisījuma (fr.0-32mm) kārtas izbūve - 15cm;
- brauktuves konstrukcijas apakškārtas;

Lai samazinātu ceļa klātnes nevienmērīgu sēšanos, ielas pamatne ir jānostiprina ar ģeomateriāliem: ģeorežģi un ģeotekstilus, papildus uzklājot šķembu kārtu (fr.5-70mm).

Lietus ūdens kanalizācija

Lietus ūdens var tikt piesārņots ar dažādu veidu vielām, kuras nepieciešams attīrīt pirms tās nonāk teritorijās, kurās var tikt nodarīts kaitējums. Nozīmīgākais piesārņojums nonāks vidē no autostāvvietām. Lai samazinātu iespējamo kaitējumu, projekta teritorijā nepieciešams īstenot lietus ūdens attīrīšanas pasākumus par kuriem būs atbildīgi tās personas, kurām būs iznomātas revitalizētās Torņakalna teritorijas.

Lietus ūdens projekta teritorijā tiks novadīts uz apkārtnē esošajām ūdenstilpnēm. Galīgo virsmas līmeni ēkām un ceļiem mazdārziņu zonā, kas atrodas projekta teritorijas austrumu daļā, ir nepieciešams pacelt līdz +3 m virs jūras līmeņa. Plānotie darbu apjomi – ~1 020 metri ar DN – 300 mm ar lietus kanalizācijas atrašanos zem ielu seguma.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgādes tīkla izkārtojums Projekta teritorijā balstīta būtu jābalsta uz sekojošiem principiem:

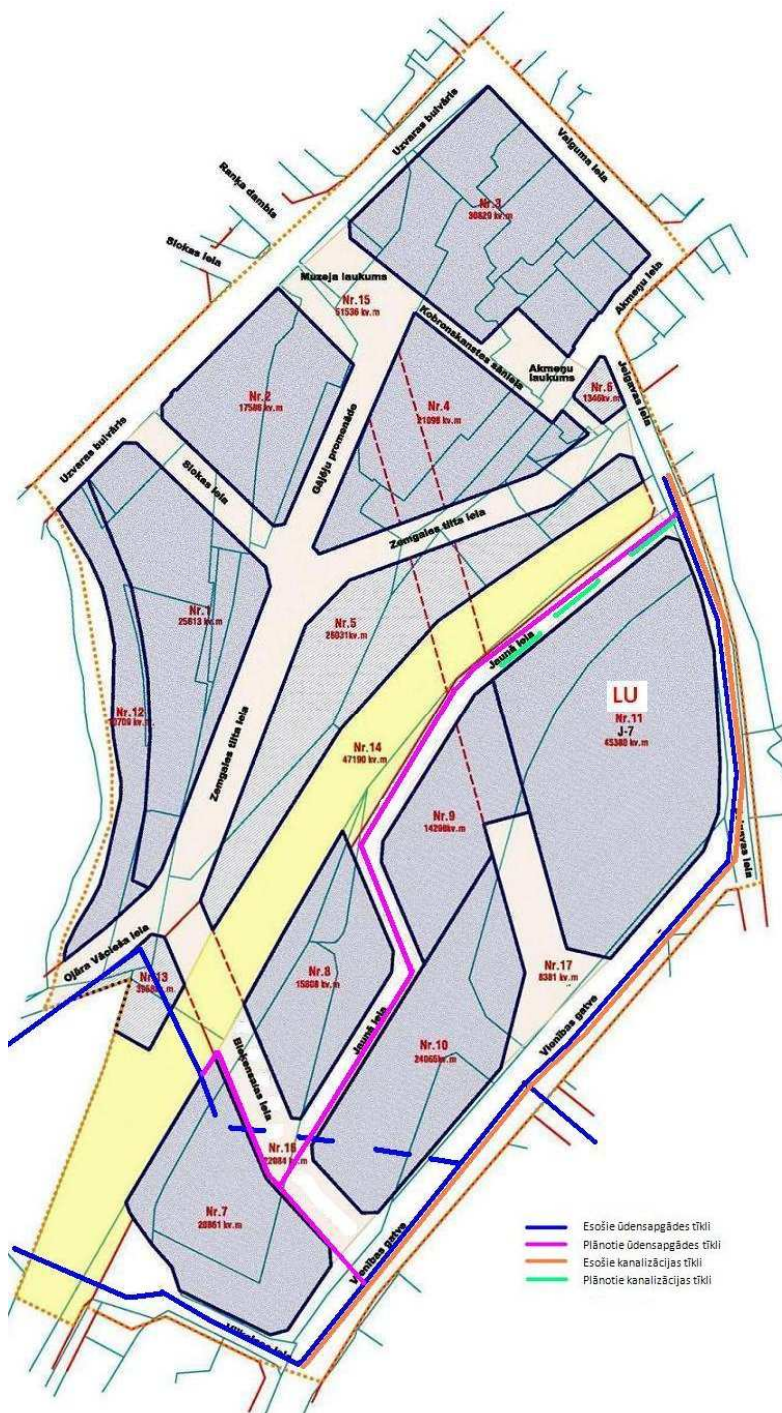
- (1) Nepieciešams nodrošināt pietiekamu starpsavienojumu skaitu starp dažādām tīkla daļām, tādejādi padarot piegādes risinājums pēc iespējas elastīgākus, ņemot vērā arī tīkla paplašināšanas iespējas Projekta 2.fāzē.
- (2) Nepieciešams izvairīties no atzaru skaita palielināšanas un ūdensvadu „strupceļu” izveides, t.i. veidojot noslēgtas cilpas;
- (3) Esošo 800 mm maģistrālo cauruļvadu, kas šķērso teritoriju virzienā no austrumiem uz rietumiem, ir nepieciešams novirzīt (uz jaunbūvējamo Bieķensalas ielas posmu), jo tas šķērso zemes gabalu, uz kura plānota apbūve (atspoguļots ar raustītu zilu līniju attēlā 2-3);
- (4) 1.fāzes ietvaros izbūvējamo ūdensvadu diametri tiek plānoti 300 mm apmērā. Pārceļamajam maģistrālajam ūdensvadam diametrs jā saglabā 800 mm apjomā (garums ~ 230 metri).

Kanalizācijas tīkla izkārtojums Projekta teritorijā tiek balstīts uz šādiem principiem:

- (1) Nepieciešams nodrošināt kanalizācijas novadīšanu atbilstoši Projekta teritorijas reljefam;
- (2) Līdz minimumam nepieciešams samazināt sūkņu staciju izmantošanu. To, iespējams, ir sarežģīti mazdārziņu teritorijā, kuras līmenis ir salīdzinoši zems. Tomēr, ņemot vērā apstākli, ka lielākā daļa šīs teritorijas tiks paaugstināta līdz +3 m līmenim virs jūras līmeņa, iespējams, ka šāda problēma vairs nepastāvēs. Tomēr ievērojot piesardzīguma principu, darbu apjomos tiks paredzētas vienas notekūdeņu sūkņu stacijas izbūve;
- (3) 1.fāzes ietvaros izbūvējamo kanalizācijas vadu diametri tiek plānoti 300 mm apmērā.

- (4) Ilgtermiņa programmā ir noteikti jāparedz sūkņu stacija, kas novadīs notekūdeņus no Projekta teritorijas ziemeļu daļas uz pilsētas kanalizācijas tīklu.

Attēls 2-3 Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla principiālais risinājums



Siltumapgāde

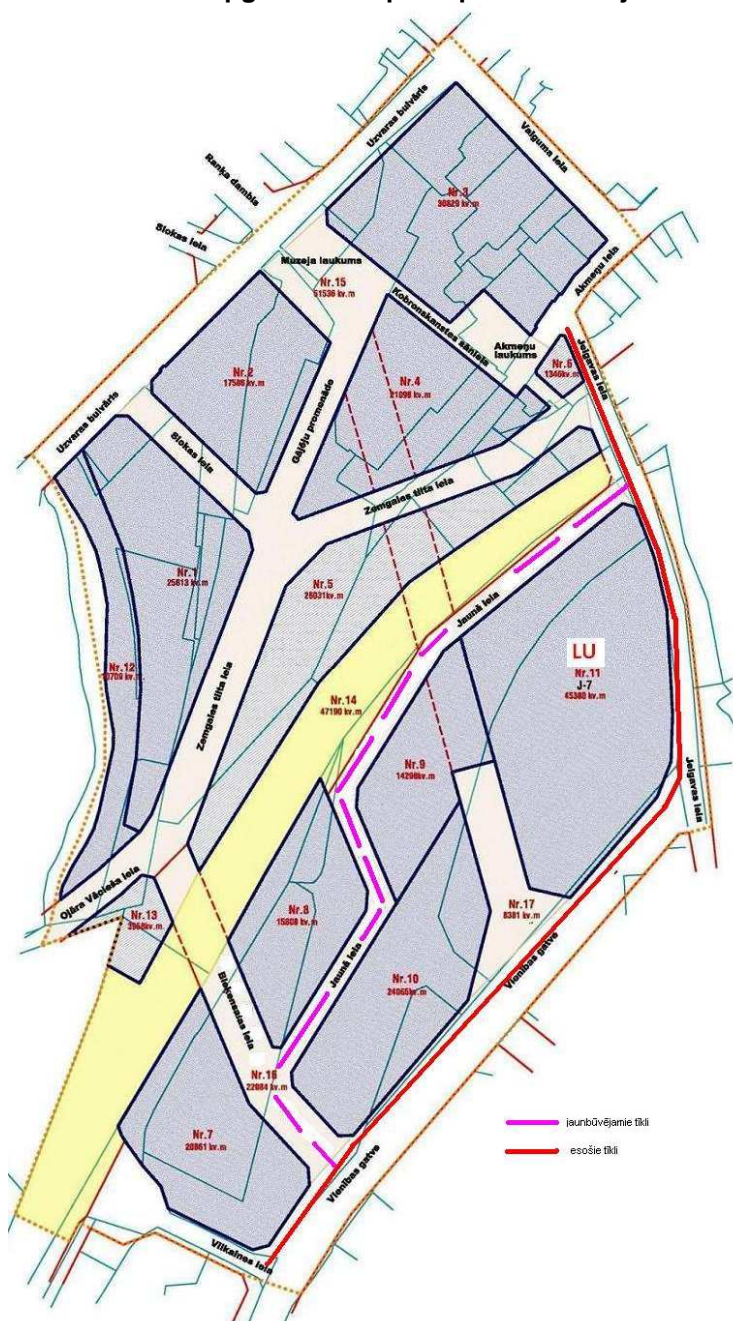
2-4 attēlā ir redzams aptuvenš siltumapgādes tīkla izkārtojums projekta teritorijā, kas tiek balstīts uz šādiem principiem:

- (1) Tiek pieņemts, ka AS „Rīgas siltums” līdz 2011. gadam būs izbūvējis siltumapgādes tīklu pa Vienības gatvi. 2009. gada laikā siltumtrase tika izbūvēta līdz Vienības gatves un

Jelgavas ielas krustojumam. Saskaņā ar AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju siltumtrases būvniecība turpināsies jau 2010.gadā;

- (2) Siltumapgādes tīkla ierīkošana 750 metru garumā ar diametru 400 mm un 220 metru garumā ar diametru 600 mm.

Attēls 2-4 Siltumapgādes tīkla principiālais risinājums



Gāze

Šeit jāņem vērā tas, ka gāzes apgādes sistēmas elementi var piederēt tikai AS „Latvijas gāze”. Gāzes apgādes sistēmas elementu izbūvi veic AS „Latvijas gāze” un tās finansēšana ir parasti balstīta uz iesaistīto pušu (AS „Latvijas gāze” un patērētāji) savstarpējās vienošanās pamata. Ņemot vērā Rīgas domes un ES finansējuma ierobežojumu attiecībā uz investīcijām trešo

personu īpašumā esošajiem pamatlīdzekļiem, Projekta ietvaros netiek virzīta gāzes tīklu izbūve un, ja tāda būs nepieciešama, tad tas būs gala lietotāja vienošanās jautājums ar AS „Latvijas gāze”.

Telekomunikācijas

Šeit jāņem vērā tas, ka telekomunikāciju maģistrālie tīkli parasti pieder pakalpojumu sniedzējiem. Ņemot vērā gan Rīgas domes un ES finansējuma ierobežojumu attiecībā uz investīcijām trešo personu īpašumā esošajiem pamatlīdzekļiem, gan to, ka faktiskās telekomunikāciju jaudas definēs Projekta rezultātu izmantotāji, Projekta ietvaros netiek virzīta telekomunikāciju tīklu izbūve un, ja tāda būs nepieciešama, tad tas būs gala lietotāja vienošanās jautājums ar telekomunikāciju pakalpojumu sniedzējiem.

Elektrība

Šeit jāņem vērā tas, ka elektroapgādes sistēmas elementi var piederēt tikai AS „Sadales tīkls”. Elektroapgādes sistēmas elementu izbūvi veic AS „Sadales tīkls” un tās finansēšana ir parasti balstīta uz iesaistīto pušu (AS „Sadales tīkls” un patērētāji) savstarpējās vienošanās pamata. Ņemot vērā Rīgas domes un ES finansējuma ierobežojumu attiecībā uz investīcijām trešo personu īpašumā esošajiem pamatlīdzekļiem, Projekta ietvaros netiek virzīta elektroapgādes izbūve un, ja tāda būs nepieciešama, tad tas būs gala lietotāja vienošanās jautājums ar AS „Sadales tīkls”.

2.3.3.4. Sasniedzamie inženierinfrastruktūras indikatori 1. fāzes ietvaros

Zemāk esošā tabulā ir atspoguļoti sasniedzamie rezultāti projekta ietvaros.

Tabula 2-8 **Sasniedzamie rezultāti projekta ietvaros**

Aktivitāt es Nr.	Projekta darbības nosaukums	Rezultāts	Rezultāts skaitliskā izteiksmē	
			Skaitis	Mērv.
0.*	Projekta sagatavošana	Izstrādāts tehniskais projekts, noslēgts autoruzraudzības līgums	1	Gab.
		Izstrādāts tehniski – ekonomiskais pamatojums	1	Gab.
		Veikta Ģeotehniskā izpēte	1	Gab.
		Veikta iepirkuma procedūra būvniecības, būvuzraudzības darbiem un autoruzraudzības, noslēgti attiecīgi līgumi	3	Kompl.
1.	Ielu izbūve	I tipa iela (Bieķensalas iela)	220	m
		II tipa iela (Jaunā iela)	750	m
2.	Inženiertīklu izbūve	Ūdensapgādes tīkli ar dažādiem DN	980	m
		Sadzīves kanalizācijas tīkli ar dažādiem DN	250	m
		Lietus ūdens kanalizācijas tīkli	1 020	m
		Siltumapgādes tīkli	850	m
3.	Būvuzraudzība	Veikta būvuzraudzība	1	Kompl.
4.	Autoruzraudzība	Veikta autoruzraudzība	1	Kompl.
5.	Publicitātes pasākumi	Veikta Projekta publicitāte	1	Kompl.

*projekta darbība netiek atspoguļota projekta īstenošanas laika grafikā

Tabula 2-9 **Projekta iznākuma rādītāji**

Nr.	Rezultāti	Iznākums
1.	Izbūvētas ietves	Veikta ielu seguma izbūve; Uzlabota teritorijas daļu pieejamība un sasniedzamība
2.	Izbūvētas brauktuves	
3.	Izbūvēts veloceliņš	
4.	Izbūvēta automobiļu stāvvietas	
5.	Izbūvēti ūdens apgādes tīkli	Izbūvēta ūdens apgāde, kanalizācija, lietus ūdens kanalizācija, siltumapgāde, teritorijas apgaismojums; Esošo un jauno uzņēmumu un iestāžu inženiertehniskās pieejamības, infrastruktūras uzlabošanās; Samazināts vidē nonākošais piesārņojums.
6.	Izbūvēti sadzīves kanalizācijas tīkli	
7.	Izbūvēti lietus ūdens kanalizācijas tīkli	
8.	Izbūvēti siltumapgādes tīkli	
9.	Uzstādīti apgaismojuma balsti	
10.	Uzstādītas ceļa zīmes	Nodrošināts satiksmes aprīkojums
11.	Uzstādīti ceļa zīmju metāla balsti	
12.	Uzstādīti balsti ar virziena rādītājiem	
13.	Apzaļumota ielu nogāzes un josla starp brauktuvēm (zālājs)	Veikta teritorijas labiekārtošana
14.	Lielformāta informācijas stends	Sabiedrības informētība par projekta realizācijas gaitu
15.	Informācijas plāksne	
16.	Preses relīzes	
17.	Informēšana masu medijos	
18.	Veikta tehniskā projekta autoruzraudzība	Nodrošināta būvdarbu izpilde atbilstoši tehniskajam projektam un atbilstošā kvalitātē, ievērojot tehniskās specifikācijas.
19.	Veikta būvniecības procesa būvuzraudzība	

2.3.3.5. 1.fāzes izmaksas

Projekta tāme 2009.gadā ir indeksēta ar makroekonomisko pieņēmumu (LR Finanšu ministrijas vēstule Nr. 4-2-08/324 no 31.08.2009) (kopējā pamatkapitāla veidošanas deflators) -4,7% apmērā par 2010. gadu, 2,4% apmērā par 2011. gadu, 1,6% apmērā par 2012. gadu un 0,8% apmērā par 2013. gadu, ar pieņēmumu, ka Projekta 1.fāzes ieviešana notiek 20% apmērā 2011. gadā un proporcionāli 2012. un 2013. gadā (faktiskais būvniecības termiņš būs īsāks, taču plānojot tas ir noteikts maksimāli garš, lai ievērtētu to ietekmi, kuru var radīt turpmākajās nodaļās identificētie riski). Tādējādi, būvniecības, autoruzraudzības un būvuzraudzības izmaksas tiek aprēķinās reizinot ar kumulatīvo cenu izmaiņu indeksu 0,99153584 punktu apmērā.

Tabula 2-10 Projekta būvniecības izmaksas 2009. un ieviešanas gadu cenās

Tāmes Nr.	Lokālās tāmes nosaukums	Tāmes izmaksas 2009.gada cenās(Ls)	tai skaitā sociālais nodoklis (24,09 %)	Tāmes izmaksas ieviešanas gadu cenās (Ls)	tai skaitā sociālais nodoklis (24,09 %)
1.	Ceļu darbi	1 501 978,92	81 845,81	1 489 265,93	81 153,05
2.	Maģistrālo ūdensapgādes, kanalizācijas tīklu izbūve un lietus ūdens kanalizācijas ierīkošana	363 202,04	8 383,54	360 127,84	8 312,58
3.	Maģistrālo siltumtīklu izbūve	462 095,65	5 358,82	458 184,40	5 313,46
4.	Apgaismojuma izbūve	47 631,16	519,14	47 228,01	514,75
	Kopā bez PVN	2 374 907,77	96 107,31	2 354 806,17	95 293,84
	Ar virsizdevisiem saistītās izmaksas 12%	284 988,93		282 576,74	
	Plānotajiem uzkrājumiem 6%	142 494,47		141 288,37	
	Pasūtītāja rezerve neparedzētiem darbiem 10%	237 490,78		235 480,62	
	Kopā bez PVN	3 039 881,95		3 014 151,90	
	PVN (21%)	638 375,21		632 971,90	
	Kopā ar PVN	3 678 257,15		3 647 123,80	
	Atbalstāmās izmaksas kopā	3 678 257,15		3 647 123,80	
	Neatbalstāmās izmaksas kopā	0,00		0,00	
	Būvniecības izmaksas kopā	3 678 257,15		3 647 123,80	

Tabula 2-11 1.fāzes ieviešanas izmaksas ieviešanas gadu cenās

Nr.p.k.	Darba apraksts	Izmaksas kopā ar PVN, LVL
1.	Būvniecības izmaksas	3 647 123,80
2.	Projekta sagatavošanas izmaksas, t.sk.	153 520,54
2.1.	Tehniski – ekonomiskā pamatojuma sagatavošanas izmaksas	68 610,10
2.2.	Ģeotehniskās izpētes degradētajās Torņakalna teritorijās	84 910,44
2.3.	Projekta teritorijas attīstības tehniskā projekta izstrāde (5% no būvniecības izmaksām)	183 815,04
3.	Autoruzraudzības izmaksas (0,5% no būvniecības izmaksām)	18 235,62
4.	Būvuzraudzības izmaksas (2% no būvniecības izmaksām)	72 942,48
5.	Neparedzētās izmaksas	203 781,87
6.	Izmaksas kopā ar PVN	4 279 419,35

Zemāk esošā tabula atspoguļo faktiskos un plānotos izmaksu iestāšanās gadu. Finanšu analīzē jau notikušās izmaksas tiks pieskaitītas 2009.gada plānotajām izmaksām. Neparedzētās izmaksas ir aprēķinātas 5% apmērā no tiešajām izmaksām, taču, ņemot vērā to nenoteiktību, to iestāšanās gads nav ticis prognozēts.

Tabula 2-12 1.fāzes ieviešanas izmaksas ieviešanas gadu cenās un sadalījumā pa gadiem

Ieviešanas gadu cenas (LVL ar PVN)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Kopā
Tehniski - ekonomiskā pamatojuma sagatavošana	54 610,40	13 999,70					68 610,10

ieviešanas gadu cenas (LVL ar PVN)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Kopā
Ģeoloģiskā izpēte	67 928,35	16 982,09					84 910,44
Tehniskā projekta izstrāde			160 838,16	22 976,88			183 815,04
Būvniecības izmaksas				729 424,76	1 458 849,52	1 458 849,52	3 647 123,80
Autoruzraudzība				3 647,12	7 294,25	7 294,25	18 235,62
Būvuzraudzība				14 588,50	29 176,99	29 176,99	72 942,48
Kopā bez neparedzētajām izmaksām	122 538,75	53 958,67	160 838,16	747 660,38	1 495 320,76	1 495 320,76	4 075 637,47
Neparedzētās izmaksas							203 781,87
Kopā ar neparedzētajām izmaksām							4 279 419,35

2.4. Izmaksu - ieguvumu analīze

Šajā sadaļā ir veikta pilna izmaksu – ieguvumu analīze – finanšu analīze, sociāli ekonomiskā analīze un risku un jūtīguma analīze.

Izmaksu un ieguvumu analīzes mērķis ir pamatot projekta nepieciešamību no ekonomiskā un sociālo ieguvumu viedokļa, norādīt, kā tas attiecas uz ES reģionālās politikas, un Rīgas pilsētas attīstības mērķiem, kā arī izvērtēt projekta finansiālo struktūru, realizēšanas iespējas un ES līdzfinansējuma nepieciešamību. IIA ietvaros projekta iesniedzēji definē un analizē projekta finanšu un sociālekonomiskos ieguvumus un izmaksas, kas rodas, realizējot projekta darbības.

2.4.1. Finanšu analīze

Finanšu analīze sastāv no trijiem soļiem, kuru mērķis ir izvērtēt vai pieejamie finanšu resursi būs pietiekami, lai segtu projekta izmaksas tā ieviešanas un uzturēšanas fāzēs:

- (1) Metodes un pieņēmumu definēšana finanšu analīzes veikšanai un plānotās naudas plūsmas sastādīšana;
- (2) Projektu finanšu darbības rādītāju aprēķināšana;
- (3) Projekta finansiālās ilgtspējas analīze.

2.4.1.1. Pieņēmumi un metodes

Projekta plānošanā tiek lietoti aktuālie makroekonomiskie rādītāji saskaņā ar LR Finanšu ministrijas vēstuli Nr. 4-2-08/324 no 31.08.2009.

Tabula 2-13 **Makroekonomiskie pieņēmumi cenu indeksu izmaiņām**

Gads	2009	2010	2011	2012	2013	Vidēji 2007- 2013	Vidēji 2014- 2033
Patēriņa cenu inflācija, %	3,1	-3,5	-2,5	0,2	0,9	-0,4	2,5
IKP deflators, %	-10	-3,5	0,5	2,5	1,6	-1,8	2,5
Kopējā pamatkapitāla veidošanas deflators, %	-14,7	-4,7	2,4	1,6	0,8	-2,9	2,5

Tabula 2-14 **Vidēja termiņa un ilgtermiņa makroekonomiskās prognozes**²²

Gads	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
IKP pieaugums salīdzināmās cenās, %	-17,6	-3,6	2,4	4,2	4,4	2,7	2,7
Darba algas pieaugums, salīdzināmās cenās, %	-7,0	-7,7	2,7	2,6	2,8	1,9	1,9

Diskonta likmes tiek pieņemtas sekojošas:

- (1) Reālā sociālā diskonta likme 5,5%;
- (2) Reālā finansiālā diskonta likme 5%.

Projekta alternatīvu naudas plūsmu sagatavošana

Iekļauto naudas plūsmu aptuvenā vērtība tiek noteikta ar papildus izmaksu metodi (*angliski – incrementals*). Situācija „bez projekta” tiek izmantota kā atskaites punkts, un projekta investīciju/darbību naudas plūsma tiek salīdzināta ar šo alternatīvu, lai iegūtu naudas plūsmas ar papildus izmaksu metodi. Formula IIA iekļaujamās alternatīvu naudas plūsmu aptuvenās vērtības noteikšanai = projekta ieņēmumi – projekta investīciju izmaksas – projekta darbības izmaksas. Lai salīdzinātu alternatīvas, no paredzamās projekta naudas plūsmas visām pozīcijām atņem situācijas bez projekta naudas plūsmu pozīcijas. Projekta naudas plūsmas ieņēmumu daļā iekļauj visus ieņēmumus no infrastruktūras izmantošanas.

Projekta finanšu un ekonomiskajā analizē izmanto diskontētās naudas (ekonomisko ieguvumu, kas ir novērtēti naudas izteiksmē) plūsmas (turpmāk arī – DCF) metodi. Projekta finansiālā analīze veikta faktiskajās cenās. Gan projekta ilgtermiņa ieguldījumi, gan arī ikdienas un periodiskās uzturēšanas izmaksas sākotnēji ir novērtētas 2009. gada cenās, un indeksējot tos atbilstoši to iespējamajam iestāšanās brīdim un šajā nodaļā piedāvātajai metodoloģijai. Projekta specifiskie pieņēmumi ir sekojoši:

- (1) Naudas plūsmā ir iekļautas projekta dzīves ciklā plānotās izmaksas (Investīciju un darbības) un ieņēmumi (nomas maksas);
- (2) Naudas plūsmā nav iekļautas grāmatvedības nolietojuma izmaksas;
- (3) Naudas plūsmā iekļautas kopējās projekta izmaksas (gan attiecināmās, gan neattiecināmās);
- (4) Naudas plūsmas aprēķinātas visam projekta dzīves ciklam, t.i. – 20 gadiem, no 2014. līdz 2033. gadam;
- (5) Projekta atlikusī vērtība ir noteikta 33% apmērā no investīciju izmaksām, ņemot vērā to, ka projekta finanšu analīzes periods ir 20 gadi, savukārt, paredzamais inženierkomunikāciju kalpošanas laiks – 50 gadi, bet ielu – 25 gadi, ja tiek veikti ikdienas un periodiskie uzturēšanas darbi;
- (6) Projekta naudas plūsmas diskontēšanā piemēro reālo finansiālo diskonta likmi – 5 % un reālo sociālo diskonta likmi – 5,5 % (saskaņā ar Noteikumu 3. pielikumu).
- (7) Aprēķinos netiek piemērota inflācija, t.i. cenas tiek aprēķinātas reālajās cenās par bāzes cenu gadu nosakot 2011. gadu, t.i. gadu, kad tiek uzsākta Projekta būvniecības fāzes

²² <http://www.ppp.gov.lv>

realizācija, indeksējot 2009. gadā aprēķinātās būvniecības izmaksas ar noteiktajiem makroekonomiskajiem pieņēmumiem.

FRR/C, FRR/K, FNPV/C, FNPV/K un B/C tiek aprēķināti izmantojot vispārpieņemtus šo rādītāju aprēķina algoritmus.

2.4.1.2. Projekta investīciju izmaksas

Investīciju aprēķināšanai ir izmantots pieņēmums, ka Torņakalna revitalizētās teritorijas infrastruktūras – ielu kompleksais labiekārtojums un inženiertīklu renovācija tiek uzsākta 2011. gadā un objekta pilnīga pabeigšana un nodošana notiek 2013. gada otrajā pusē.

Kā bāzes materiāls projekta investīciju izmaksu noteikšanai kalpo provizoriskā projekta tāme, kuru ir sagatavojusi Izpildītājs 2009. gadā. Tādējādi, kopējās projekta investīciju izmaksas (ieskaitot PVN) saskaņā ar TEP 2.3.4.3. nodaļā veikto aprēķinu sastāda LVL 4 279 419,35.

2.4.1.3. Projekta finanšu plāns

Projekta finanšu plāns ir balstīts uz pieņēmumiem, ka Projekta rezultāti pilsētas iedzīvotājiem, tūristiem un uzņēmējiem ir pieejami bez maksas, bet izdevumi par infrastruktūras uzturēšanu tiek finansēti no Rīgas pilsētas domes budžeta.

Kā Projekta ienākumi ir ieņēmumi no ūdens, kanalizācijas (SIA „Rīgas ūdens”) un siltumapgādes (SIA „Rīgas siltums”) infrastruktūras iznomāšanu par tādu maksu, kas nosegtu amortizācijas atskaitījumus.

Projekta finanšu plāns ir veidots Projekta ieviešanas gadu izmaksās, t.i. indeksējot 2009.gada izmaksas atbilstoši pieņemtajiem makroekonomiskajiem indikatoriem. Pēc 2013.gada netiek ņemti vērā tādi izmaksas mainoši faktori kā inflācija un deflatori, t.i. aprēķins tiek veikts reālajās prognozētajās 2013.gada cenās, līdz šim gadam notikušās izmaksas uzrādot to faktiskajā vērtībā.

2.4.1.4. Investīciju izmaksas

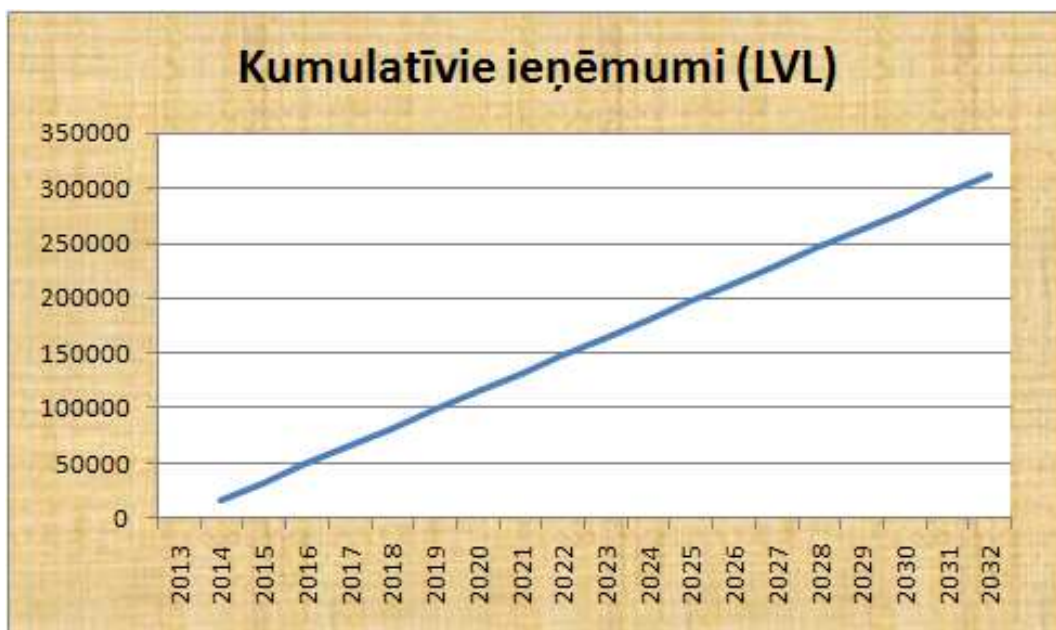
Kopējās projekta investīciju izmaksas (ieskaitot PVN) sastāda LVL 4 279 419,35.

2.4.1.5. Projekta radītie ieņēmumi

Projekts radīs ieņēmumus, kas būs saistīti infrastruktūras iznomāšanu par tādu maksu, kas nosegtu amortizācijas atskaitījumus. Plānots, ka ūdens un kanalizācijas cauruļvadus nodos SIA „Rīgas ūdens” nomā un apsaimniekošanā, bet siltumapgādes cauruļvadus - SIA „Rīgas siltums”. Ņemot vērā, ka šo pamatlīdzekļu reālais kalpošanas laiks ir 50 gadi, tad nomas maksa sastādīs 2% no sākotnējām investīcijām, jeb aptuveni 16,4 tūkstošus latos gadā. Šie ieņēmumi pēc būtības ir „piespiedus”, tā kā Rīgas dome nevar bez atbildības nodot lietošanā šos pamatlīdzekļus atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu" 5. pantam.

Projekta ietvaros netiks radīti nekādi zemes iznomāšanas ieņēmumi tā kā labiekārtotajā teritorijā atradīsies LU (uz valsts zemes) un pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamās struktūrvienības (uz pašvaldībai piederošās zemes).

Attēls 2-5 Projekta ieņēmumi kumulatīvā formā ieviešanas gada (2013) cenās



2.4.1.6. Projekta jaunradītie izdevumi

Par pamatu projekta teritorijas nākotnes atjaunošanas un uzturēšanas izmaksu noteikšanai esošās uzturēšanas izmaksas citās Rīgas pilsētas daļās, prognozējot izmaiņas, kādas radīsies pēcprojekta fāzē, lai uzturētu projekta rezultātus labā stāvoklī.

Aprēķiniem tiek pieņemts, ka darbaspēka izmaksu īpatsvars infrastruktūras uzturēšanas (t.sk. sīkie remontu) izmaksās sastāda ~ 30%.

Ielas un laukumi

Ielu un laukumu uzturēšanas izmaksas ir noteiktas balstoties AS „Latvijas valsts ceļi” izstrādātajos „Metodiskajos norādījumos autoceļu projektu izdevumu/ieguvumu ekonomiskai novērtēšanai” pieejamo informāciju. Tas ir darīts tāpēc, ka esošās izmaksas nav izmantojamas nākotnes izdevumu prognozēšanai, tā kā ceļu segumu uzturēšana ir veikta pēc mazākās iespējamās programmas (kas ir normāli, ņemot vērā Torņakalna revitalizētās teritorijas zemo saimniecisko, administratīvo aktivitāti un iedzīvotāju daudzumu). Savukārt, šie metodiskie norādījumi nosaka aptuvenos izmaksu apmērus, kādi ir nepieciešami, lai ielas un ceļus uzturētu labā stāvoklī.

Projekta teritorijas 1.fāzes ielu ikdienas un periodiskā uzturēšana 2009. gada cenās ir aprēķināta balstoties uz iepriekšējās nodaļās noteikto investīciju apjomu – 950 metri ielas ar orientējošo normālprofilu NP 9,5 ar pieņēmumu, ka uz un no LU paredzamā satiksmes intensitāte pārsniegs 3000, bet būs mazāka par 10000 autotransporta vienībām diennaktī. Tādējādi, atbilstoši AS „Latvijas valsts ceļi” metodikai, kumulatīvās ikgadējās izmaksas 2006.gada cenās ikdienas un periodiskai uzturēšanai (pieņemot, ka tā tiek veikta reizi 8 gados) sastāda orientējoši LVL 4 630. Veicot pārrēķinu uz 2009.gada (bāzes gads)²³ cenām tiek iegūts,

²³ Aprēķins ir veikts indeksējot 2006.gada cenas ar LR CSP datiem par transporta būvju būvniecības un uzturēšanas indeksiem, kas 2007.gadā bija 1,244, bet 2008.gadā – 1,138.

ka jaunizbūvēto ielu uzturēšana Rīgas domei pēc 1.fāzes Projekta ieviešana radīs papildus izdevumus LVL 6 555 apmērā.

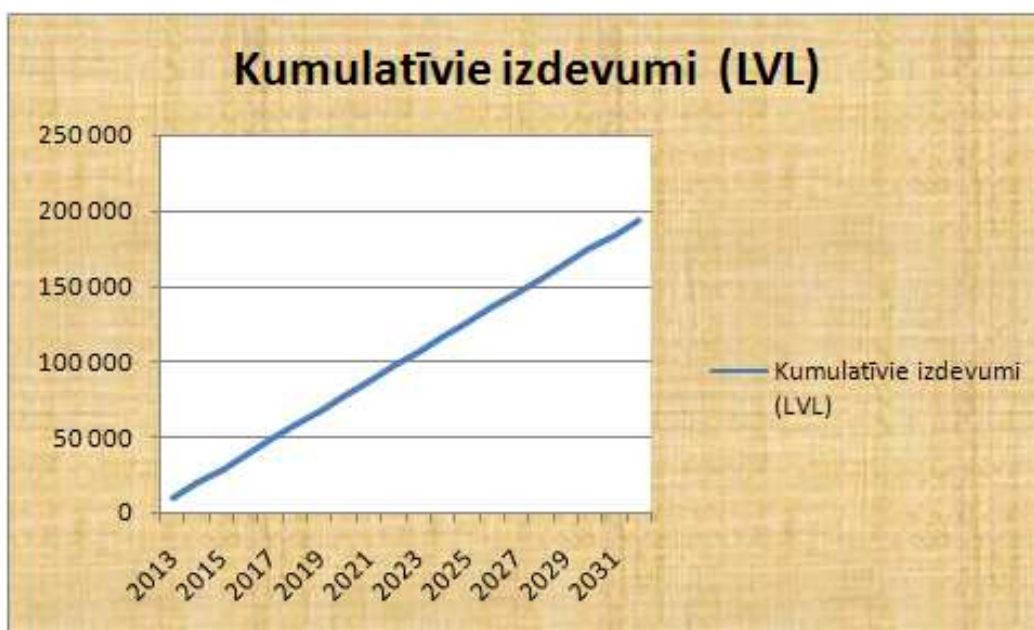
Apgaismojums

Tiek sagaidīts, ka pēcprojekta fāzē izdevumi uzturēšanai 2009. gada cenās sasniegs orientējoši LVL 1 000 ik gadus, kamēr elektroenerģijas patēriņš sastādīs 22 800 kWh²⁴, kas 2009. gada cenās dod kopsummu orientējoši LVL 1 327 apmērā.

Pārējā infrastruktūra

Tiek plānots, ka siltumapgādes un ūdenssaimniecības infrastruktūra radīs papildus jaunas infrastruktūras izmaksas aptuveni 0,3% apmērā no sākotnējām investīcijām.

Attēls 2-6 Projekta 1.fāzes rezultātu uzturēšanas izdevumi kumulatīvā formā Projekta ieviešanas gada (2013) cenās



2.4.1.7. Investīciju izmaksu finansēšana

ERAF finansējums

Tiek plānots, ka investīciju izmaksas tiks finansētas piesaistot ERAF finansējumu no darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.6.1.2. aktivitātes „Nacionālas un reģionālas nozīmes attīstības centru izaugsmes veicināšana līdzsvarotai valsts attīstībai”, kā arī no Rīgas pilsētas budžeta.

Tā kā Projekta ietvaros ir paredzēts ģenerēt nelielus ieņēmumus, tad ERAF līdzfinansējuma likmi ir aprēķināta saskaņā ar šādu formulu:

$$G = 0,85 \times (C - N - A + I), \text{ kur:}$$

G – Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējuma apmērs;

C – projekta attiecināmās izmaksas;

²⁴40 apgaismes elementi, kuru vidējais darbošanās laiks ir 10,4h diennaktī. Plānotā vienas spuldzes jauda - 150W.

N – projektā radīto neto ieņēmumu pašreizējā vērtība (ieņēmumu un izdevumu starpība). Neto ieņēmumi – ar projektu saistīto ieņēmumu un uzturēšanas izdevumu starpības pašreizējā neto vērtība. Neto ieņēmumu aprēķinā ņem vērā ieņēmumus, kas var rasties no pakalpojumu sniegšanas, kā arī ieņēmumus, kas ir tieši saistīti ar projekta īstenošanu. Izdevumos netiek iekļauts pamatlīdzekļu nolietojums;

A – projekta kopējo investīciju atlikuma vērtība – visa projekta ekonomiskā dzīves cikla laikā radīto ieguldījumu atlikuma vērtība projekta ekonomiskā dzīves cikla pēdējā gada beigās. Projekta ekonomiskais dzīves cikls ir laikposms, kurā projekta veiktie ieguldījumi sniedz ekonomiskos ieguvumus. Šīs aktivitātes projektu ekonomiskais dzīves cikls ir 20 gadu pēc pirmā projekta īstenošanas noslēguma gada, t.i. 2014. līdz 2033. gads;

I – diskontētas turpmākās investīcijas pēc projekta īstenošanas, neietverot projekta attiecināmās izmaksas. Turpmākās investīcijas – plānotās un nepieciešamās investīcijas ēkās un inženierbūvēs, kas nepieciešamas ar projektu saistītā pakalpojumu sniegšanas procesa nodrošināšanai.

Diskontējot projekta naudas plūsmu, Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējuma apmēra aprēķināšanai izmanto 5 procentu reālo diskonta likmi.

Tabula 2-15 ERAF atbalsta modelēšana

	Galvenie parametri	Nediskontētā vērtība	Diskontētā vērtība
1	Pārskata periods (gados)	20	
2	Finansiālā diskonta likme (%)	5,00	
3	Ieguldījumu izmaksu kopsumma (LVL, nediskontēta) ²⁵	4 279 419,35	
4	Ieguldījumu izmaksu kopsumma (LVL, diskontēta)		3 521 330,34
5	Atlikusī vērtība (LVL, nediskontēta)	1 433 569,97	
6	Atlikusī vērtība (LVL, diskontēta)		423 337,19
7	Ieņēmumi (LVL, diskontētie)		159 807,67
8	Darbības izmaksas (LVL, diskontētas)		123 913,59
9	Tīrie ieņēmumi (LVL) = (diskontēti ieņēmumi – diskontētas darbības izmaksas + diskontēta atlikusī vērtība) = ((7) – (8) + (6))		459 231,27
10	Attiecināmās izmaksas = ieguldījumu attiecināmās izmaksas – tīrie ieņēmumi (EUR) = (3)– (9)		3 820 188,07
11	ERAF finansējums (85%*(10))		3 247 159,86

Detalizēts izmaksu sadalījums starp Rīgas pilsētas domi un ERAF ir sniegts šī ziņojuma nodaļā 3.2. Pēcprojekta fāzē veiktās investīcijas (periodiskā ielu uzturēšana, sūkņu staciju rekonstrukcija) tiek plānots finansēt no Rīgas pilsētas domes budžeta.

²⁵ Šeit jāņem vērā, ka ir norādīta investīciju kopsumma, gab Projekta ieviešanas gadiem, gan arī turpmākajos gados, saskaņā ar Projekta 1.fāzes investīciju plānu gadu griezumā.

Plānots, ka Rīgas pilsētas dome pretendēs uz avansa saņemšanu no ERAF 20% apmērā, gala maksājumam esot 10% apmērā, pēc projekta nodošanas ekspluatācijā. Šī iemesla dēļ faktiskā naudas plūsma un finanšu sadalījums gada griezumos nesakrīt ar nodaļā 3.2. norādītajiem naudas apjomiem sadalījumā pa finanšu avotiem.

Tādējādi ERAF atbalsts sastāda 75,878515% no kopējām Projekta ieviešanas izmaksām.

Nacionālais līdzfinansējums

Noteikumu 5. punkts nosaka, ka „*Aktivitātes īstenošanu finansē no nacionālā publiskā finansējuma, ko nodrošina projekta iesniedzējs, un Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzekļiem*”. Savukārt, 8. punkts nosaka, ka „*Projekta iesniedzēja finansējums ir 15 procentu no projekta kopējām attiecināmām izmaksām. Projekta iesniedzējs no saviem līdzekļiem var finansēt vairāk par noteikto minimālo apjomu.*”

Nemot vērā augstāk minētos Noteikumu punktus, kā arī veikto ERAF atbalsta likmes modelēšanu šīs nodaļas pirmajā daļā, Rīgas domes līdzfinansējums attiecināmajās izmaksās sastāda 24,121485 procentus.

Projekta sagatavošanas izmaksas Rīgas dome ir finansējusi no budžeta līdzekļiem. Kopējā šī summa, ierēķinot gan 2008. gan 2009. gados notikušās izmaksas, kā arī plānotās tehniskā projekta, kas kopumā sastāda 368,5 tūkstošus LVL.

Par atlikušo nacionālā līdzfinansējuma daļu Rīgas dome plāno piesaistīt kredītresursus aptuveni 0,72 M LVL apmērā. Aprēķinos ir izmantota aizdevumu likme, kura uz 2009. gada decembri ir noteikta LR Valsts kasē - ilgtermiņa aizdevumi no 10 līdz 20 gadiem -10,498% gadā.

2.4.1.8. Projekta finansiālā ilgtspēja

Projekta finansiālā noturīguma analīze ir atspoguļota Pielikumā Nr. 1. Finansiālās ilgtspējas analīze parāda, ka projekta ieviešanai pa gadiem (2009-2013) pieejamie finanšu resursi segs paredzētās izmaksas, kas radīsies projekta ieviešanas (būvniecības) laikā. Tā kā projekts ir pamatā balstīts uz sociālekonomisko labumu gūšanu, tad projekta rezultātu ikdienas un periodiskai uzturēšanai ir nepieciešams finansējums no Rīgas pilsētas domes, ko tā arī apņemas piešķirt.

Projekta ietvaros pašvaldībā tiks saglabātas esošās darba vietas.

2.4.1.9. Projekta finanšu darbības rādītāji

Tabula 2-16 Projekta finanšu darbības rādītāju kopsavilkums

Rādītājs	Vērtība
Finansiālais investīciju neto tagadnes ienesīgums (FNPV/C), LVL	-3 190 000
Finanšu iekšējā investīciju peļņas norma (FRR/C), %	-4,83
Finansiālais kapitāla neto tagadnes ienesīgums (FNPV/K), LVL	-608 987
Finanšu iekšējā kapitāla peļņas norma (FRR/K), %	-0,25

Redzams, ka projekta investīciju atdeve ir zemāka par nominālo finanšu diskonta likmi un līdz ar to investīciju diskontētie neto ieņēmumi ir negatīvi.

Projekts ir saistīts ar esošās infrastruktūras uzlabojumiem un attīstību, un līdz ar to projekta ieguvumu ievērojama daļa attiecināma uz sociālo sfēru, turklāt projekts Rīgas pilsētas pašvaldībai nerada nekādus tiešus finansiālus ieguvumus. Novērtējot projekta sociālekonomiskos ieguvumus, kā redzams zemāk, ekonomiskajā analīzē, projekta rādītāji būtiski uzlabojas.

2.4.2. Sociāli ekonomiskā analīze

Nemot vērā projekta „Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācija” mērķi - Projekta teritorijas inženiertehnisko sistēmu (siltumapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, teritorijas apgaismojums, lietus ūdens kanalizācija) un ielu kompleksā rekonstrukcija un labiekārtošana, projekta ekonomiskā analīze ir jāveic šim projektam kopā ar paredzēto Latvijas Universitātes struktūrvienību pārceļošanas projektu, lai novērtētu ekonomisko ieguvumu un izdevumus sabiedrībai kopumā (vēl pareizāk būtu to veikt kontekstā ar visas 1.fāzes projekta teritorijas attīstību, tomēr tas nav iespējams, tā kā nav precīzi zināmi pārējās revitalizētas teritorijas izmantošanas mērķi, kā vien tas, ka tajā atradīsies struktūrvienības, kas ir nepieciešamas pašvaldību funkciju realizācijas nodrošināšanai.

Torņakalna revitalizētās teritorijas rekonstrukcijas projektā ir faktori, kas skar ne tikai projekta tiešās ieinteresētas personas, bet arī pārējos tautsaimniecības subjektus bez jebkādas kompensācijas, ja tiem rodas zaudējumi vai arī iegūstot no projekta netiešā veidā ilgtermiņā.

Šiem faktoriem var būt negatīva (projekta gadījumā tā var būt nedaudz palielinātā transporta kustība Projekta teritorijā, kas var kalpot par iemeslu piesārņojuma līmeņa izmaiņām), vai arī pozitīva ietekme.

Tā kā pēc definīcijas ārējie faktori parādās bez monetāra rakstura kompensācijas, to nav finansiālajā analīzē. Tādējādi tie ir noteikti un analizēti sociāli – ekonomiskās analīzes ietvaros.

Projekta sociālie ieguvumi, savukārt, sadalās kvantificējamos un kvalitatīvajos.

Kā galvenie kvalitatīvie ieguvumi, kurus pašreizējā projekta gatavības stadijā faktiski nav iespējams objektīvi novērtēt un monetizēt ir jaunas darba vietas (*skatīt arī sadaļu „Ietekme uz darba tirgu” šajā nodaļā*), uzlabota dzīves vide iedzīvotājiem un darba vide uzņēmējiem (*skatīt arī sadaļu „Projekta ietekme uz nozaru attīstību” šajā nodaļā*), kas ilgtermiņā var radīt svarīgus pozitīvus multiplicējošus ekonomiskus efektus pilsētā. Tomēr ir jāsaprot, ka šādi labumi pastāv un līdz ar to faktiskais projekta ekonomiskais ienesīgums (ERR/C) un pašreizējā projekta ekonomiskā neto tagadnes vērtība (ENPV/C) būs ievērojami augstāka nekā šajā tehniski – ekonomiskajā pamatojumā aprēķinātais lielumi.

2.4.2.1. Korekcijas no tirgus uz grāmatvedības izmaksām

Tādi faktori, kā monopolu režīmi, tirdzniecības barjeras, nodarbinātības regulēšana, nepilnīga informācija var traucēt tam, lai cena atbilstu tirgus līdzsvaram. Šādā situācijā novērotās tirgus cenas var būt maldinošas un tās ir nepieciešams koriģēt – jāizmanto grāmatvedības cenas, kas atspoguļo ieguldījumu izvēles izmaksas un patērētāju vēlmi maksāt par rezultātiem. Ceļu un infrastruktūras būvniecības biznesa sektorā nav novērotas pazīmes par monopolu režīmiem, tirdzniecības barjerām, nodarbinātības regulēšanu un visiem tirgus dalībniekiem ir pieejama pilnīga informācija. Līdz ar to pārējo investīciju komponentu ekonomiskās izmaksas pieņemtas vienādas ar finansiālajām izmaksām.

2.4.2.2. Fiskālās korekcijas

Veicot fiskālās korekcijas, ir nepieciešams atskaitīt netiešos nodokļus (piemēram, PVN), subsīdijas un tīros transfermaksājumus (piemēram, sociālās apdrošināšanas maksājumus), iegūstot bruto cenas, kas ietver tiešos nodokļus. Attiecīgi projekta ekonomiskajā analīzē, salīdzinājumā ar projekta finanšu analīzi, koriģētas (samazinātas) darbaspēka izmaksas par darba devēja sociālās apdrošināšanas maksājumu daļu. Šie maksājumi nav uzskatāmi par

izmaksām sabiedrībai, jo tie tiek atgriezti ar valsts budžeta instrumentu palīdzību (pabalsti un pensijas). Tādējādi projekta ekonomiskajā analīzē sākotnējo investīciju un uzturēšanas izmaksas ir samazinātas par PVN un par darba devēja izmaksām nodarbināto algām 24,09% apmērā no darba ņēmēja pamatalgas.

Aprēķiniem tiek pieņemts, ka sociālā nodokļa īpatsvars saskaņā ar tāmi tiešajiem būvniecības darbiem sastāda orientējoši 4,05% no tāmes izmaksām²⁶. Infrastruktūras uzturēšanas (t.sk. sīkie remontu) izmaksām, darbaspēka izmaksu īpatsvars sastāda ~ 40%.

Kopējās projekta investīciju izmaksu fiskālās korekcijas sastāda 0,89 miljonus latos, no kuriem 0,742 miljonus latos sastāda PVN maksājumi, bet 148 tūkstošus latos sastāda darba devēja sociālo nodokļu izmaksas.

Tādējādi investīciju apjoms pēc fiskālo korekciju veikšanas sastāda 3 393 855 latos.

Latvijas Universitātes struktūrvienību pārcelšanas projekta izmaksas sastāda 3 miljonus latos, no kuriem 0,52 miljonus latos sastāda PVN maksājumi, bet orientējoši 330 tūkstošus latos sastāda darba devēja sociālo nodokļu izmaksas, kas nozīmē to, ka LU relokācijas ekonomiskās izmaksas sastāda 2.15M latos.

2.4.2.3. LU Projekta ieguvumu attiecināmības aprēķins

Projekta 1.fāzes ārējo kvantitatīvo faktoru korekcijas veidojas kopsummā ar Projekta rezultātu izmantotāju sociāli – ekonomiskajiem labumiem. Tādējādi, ir nepieciešams noteikt Projekta 1.fāzes relatīvo ietekmi kopējā 1.fāzes un LU projektā.

Pieņemot, ka LU projekta daļas būvuzmaksas sasniegs orientējoši 24M EUR, var noteikt LU projekta ekonomiskās izmaksas latos. Būvniecības finanšu izmaksas latos sastāda 16,87M latos, kas ievērtējot PVN izmaksas un sociālos nodokļus, ekonomiskajās cenās nozīmē izmaksas 13.2M latu vērtībā.

Tas faktiski nozīmē to, ka pie 13,2 M latu LU izmaksām un Projekta 1.fāzes ekonomiskajām izmaksām 3,39 M latu apmērā, visas gan pozitīvās, gan negatīvās ārējo faktoru korekcijas, kas ir saistītas ar LU, ir attiecināmas uz Projekta 1.fāzi 20,5% apmērā.

2.4.2.4. Ārējo kvantitatīvo faktoru korekcijas

Zemāk redzamajā tabulā ir atspoguļoti ārējo kvantitatīvo faktoru korekciju kopsavilkums, kas norāda uz faktoriem, kurus ietekmē projekta ieviešana.

Tabula 2-17 Ārējo kvantitatīvo faktoru korekciju kopsavilkums

Rādītājs	Ekonomiskais ieguvums /izmaksa
Ieguvumi no produktivitātes pieauguma	LU plāno Projekta teritorijā veikt jaunās Dabaszinātņu fakultātes izbūvi, kuras telpās atrastos esošās ģeogrāfijas un ķīmijas fakultātes, kā arī informācijas tehnoloģiju un matemātikas infrastruktūras institūti, kā arī bioloģijas un priekšklīniskās izpētes institūti. Projekta ieviešanas rezultātā samazināsies studijas pamatošo studentu skaits, kā rezultātā tiek uzlabota produktivitāte tautsaimniecības nozarēs – pievienotā vērtība uz vienu strādājošo ar augstāko izglītību Latvijas attīstībai prioritārās jomās.

²⁶ Šāds sociālā nodokļa īpatsvars tiek piemērots arī virsīzdevumu, transporta izdevumu un uzkrājumu un izmaksu pozīcijām. Savukārt, projekta sagatavošanas izmaksās sociālais nodoklis tiek izslēgts no 70% no kopējām izmaksām, tā kā kvalitatīvi novērtējot 70% varētu būt aptuvenais darba algu izmaksu īpatsvars projekta sagatavošanas izmaksās.

Rādītājs	Ekonomiskais ieguvums /izmaksa
ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas	Tiek prognozēts, ka projekta ieviešanas rezultātā nodrošinātā augstāku mācību standarta rezultātā samazināsies studijas pametušo studentu skaits, kas norāda uz to, samazināsies izmaksas uz vienu iegūto grādu/kvalifikāciju.
ieguvumi no patērētā laika samazinājuma	Projekta ieviešanas rezultātā samazināsies mācību spēku, darbinieku un studentu patērētais laiks nokļūšanai uz un no mācību iestādes.
Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas	Veicot jaunas ēkas būvi, projekta ieviešanas rezultātā tiks samazinātas kopējās ēku uzturēšanas izmaksas, kas ir saistītas ar projektā paredzēto ēku uzlaboto funkcionalitāti un energoefektivitāti.

ieguvumi no produktivitātes pieauguma

2006. gadā pievienotā vērtība uz vienu strādājošo apstrādājošā rūpniecībā, elektroenerģijas, gāzes un ūdens apgādes, būvniecības, transporta un sakaru un sabiedrisko pakalpojumu nozarēs bija 10 286 LVL pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem. Iekšzemes kopprodukts uz vienu iedzīvotāju 2006. gadā bija 4 883 LVL, 2008. gadā – 7 168 LVL, savukārt, 2008. gada IKP pieaugums uz vienu iedzīvotāju tiek plānots 8,1% apmērā (jaunāki dati par IKP pieaugumu uz vienu iedzīvotāju 2008. gadā nav pieejami uz tehniski ekonomiskā pamatojuma sagatavošanas brīdi). Attiecīgi 2009. gada cenās pievienotā vērtība uz vienu strādājošo ir 16 322 LVL. Pievienotā vērtība no strādājošā ar vidējo izglītību ir 16 205 LVL, savukārt, produktivitāte strādājošajiem ar augstāko izglītību ir par 19,1% augstāka (pieņemot, ka vidēji pieaug par 6% uz vienu studiju gadu). Turpmākajiem gadiem pievienotā vērtība uz vienu strādājošo tiek indeksēta ar IKP pieauguma uz vienu iedzīvotāju prognozi.

Paredzēts, ka dabaszinātņu fakultātē studējošo skaits sasniegs 2 500 studentus. Pieejamie dati liecina par to, ka vidēji grādus/kvalifikāciju saņem 50% no imatrikulēto studentu skaitu. Paredzēts, ka projekta ietekmes rezultātā grādus/kvalifikāciju saņems 65% no imatrikulēto studentu skaita – attiecīgi – samazināsies eksmatrikulēto studentu skaits par 5% gadā. Attiecīgi kā projekta ekonomiskais ieguvums tiek aprēķināts produktivitātes pieaugums no samazināto eksmatrikulēto studentu skaita.

ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas

Līdzīgi ekonomiskais ieguvums kā ieguvums no produktivitātes pieauguma ir ieguvums no izglītības kvalitātes paaugstināšanās, kad kā ekonomiskais ieguvums tiek apskatīts izglītības izmaksu samazinājums. Vidējās izglītības izmaksas uz vienu studējošo 2008. gadā bija 3 390 LVL. Ņemot vērā 2008. gada inflāciju 10,5% apmērā – vidējās izglītības izmaksas uz vienu studējošo 2009. gadā tiek aprēķinātas 3 746 LVL apmērā.

Ekonomiskais ieguvums no izglītības kvalitātes paaugstināšanas tiek aprēķināts no samazināto eksmatrikulēto studentu skaita pieņemot, ka katrs eksmatrikulētais students vidēji augstskolā studē 1,5 gadus.

ieguvumi no patērētā laika samazinājuma

Projekta teritorijā līdz 2017. gadam ir paredzēts uzbūvēt studentu kopmītnes ar 6 000 studentu vietām.

Zemāk redzamajā tabulā ir atspoguļotas LU fakultāšu un to kopmītnu atrašanās vietas.

Tabula 2-18 LU fakultāšu un to kopmītņu adreses

Fakultātes	Fakultātes adrese	Kopmītņu adrese
Datorikas fakultāte	Raiņa bulvāris 19	Zelļu 8
Ekonomikas un vadības fakultāte	Aspazijas bulvāris 5	Burtnieku iela 1, Tālivalža iela 1b
Filoloģijas un mākslas zinātņu fakultāte	Visvalža iela 4a	Rāznas 10c
Fizikas un matemātikas fakultāte	Zelļu 8	Zelļu 8
Ģeogrāfijas un Zemes zinātņu fakultāte	Alberta iela 10	Buļļu iela 5
Ķīmijas fakultāte	Kr. Valdemāra 48	Kr. Valdemāra 69, Rāznas 10c
Medicīnas fakultāte	Šarlotes iela 1a	Tālivalža iela 1b
Moderno valodu fakultāte	Visvalža iela 4a	Tālivalža iela 1b
Pedagoģijas un psiholoģijas fakultāte	Jūrmalas gatve 74/76	Jūrmalas gatve 74/76, Buļļu iela 5
Sociālo zinātņu fakultāte	Lomonosova iela 1	Rāznas 10c
Teoloģijas fakultāte	Raiņa bulvāris 19	Zelļu 8
Vēstures un filozofijas fakultāte	Brīvības bulvāris 32	Tālivalža iela 1b

Lai noteiktu iespējamo studentu patērētā laika samazinājumu, tika veikti aprēķini par patērēto laiku ceļā. Aprēķinu rezultātā vidējais studenta patērētais laiks ceļā uz un no studijām ir 27,5 minūtes. Lai aprēķināto kopējo studentu patērēto laiku – tiek izdarīts pieņēmums, ka vidēji students dienā ceļu uz vai no studijām veic 2 reizes 5 dienas nedēļā, 8 mēnešus gadā. Kopējais studentu ietaupītais laiks gadā ir 955 952 stundas.

AS „Latvijas valsts ceļi” „Metodiskie norādījumi autoceļu projektu izdevumu / ieguvumu ekonomiskai novērtēšanai” dati liecina par to, ka brauciena uz un no darba (attiecīgi šeit – studijām) laika izmaksas ir 0,66 LVL/h (2006. gada cenas). Lai 2006. gada braucošo laika izmaksas pārrēķinātu 2009. gada izmaksās – 2006. gada izmaksas ir indeksētas ar vidējo darba algu pieaugumu sabiedriskajā sektorā no 2006. – 2008. gadam un vidējo mēneša bruto darba samaksas pieauguma tempu 2008. gadā. Tālākā projekta fāzē braucošo laika izmaksas ir indeksētas ar vidējo mēneša bruto darba samaksas pieauguma tempu (salīdzināmās cenās). Attiecīgi 2009. gada studentu braucienlaika izmaksas ir 1,13 LVL/h.

Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas

Ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas tiek aprēķināti 0,25 LVL/m² apmērā. Ieguvumi ietver komunālo pakalpojumu izmaksu samazināšanos (galvenokārt no energoefektivitātes uzlabošanas rēķina) un ēku uzturēšanas izmaksu samazinājuma.

2.4.2.5. Ārējo kvalitatīvo faktoru korekcijas

Kā galvenie kvalitatīvie ieguvumi, kurus pašreizējā projekta gatavības stadijā faktiski nav iespējams objektīvi novērtēt un monetizēt ir jaunas darba vietas (*skatīt arī sadaļu „Ietekme uz darba tirgu” šajā nodaļā*), uzlabota dzīves vide iedzīvotājiem un darba vide uzņēmējiem (*skatīt arī sadaļu „Projekta ietekme uz nozaru attīstību” šajā nodaļā*), kas ilgtermiņā var radīt svarīgus pozitīvus multiplicējošus ekonomiskus efektus pilsētā. Tomēr ir jāsaprot, ka šādi labumi pastāv un līdz ar to faktiskais projekta ekonomiskais ienesīgums (ERR/C) un pašreizējā projekta ekonomiskā neto tagadnes vērtība (ENPV/C) būs augstāka nekā šajā tehniski – ekonomiskajā pamatojumā aprēķinātie lielumi.

Tabula 2-19 **Ārējo ieguvumu kvalitatīvo faktoru korekciju kopsavilkums**

Rādītājs	Apraksts
Papildus darba vietas	Projekta ieviešanas fāzē tiks izveidotas papildus tiešas jaunas darbavietas 182 cilvēkmēnešu un netiešas jaunas darbavietas 36 cilvēkmēnešu apmērā (vidēji 20% no tiešajām darba vietām). Pēcprojekta fāzē jaunizveidoto darba vietu skaits būs atkarīgs no kopējā ekonomiskās situācijas valstī, un, ja ekonomikas izaugsme ir pozitīva, Rīgas pilsēta būs radījusi priekšnoteikumus papildus tūristu un līdz ar to uzņēmējdarbības attīstībai Rīgas pilsētā.
Noziedzīgo nodarījumu skaita samazināšanās	Realizējot projektu būtiski var samazināties noziedzīgo nodarījumu skaits Torņakalna rajonā, kur ir veikta rekonstrukcija un uzlabots ielu apgaismojums.
Ieguvumi no videi kaitīgo vielu emisijas samazināšanās	Torņakalna revitalizētās teritorijas teritorijā seguma maiņas samazināsies putekļu koncentrācijas, kas rodas no ielu brūkošā asfalta seguma. Tāpat plānots, ka lietus ūdens kanalizācija efektīvi savāks un attīrīs lietus ūdeni no Torņakalna revitalizētās teritorijas.

Tabula 2-20 **Ārējo izdevumu kvalitatīvo faktoru korekciju kopsavilkums**

Rādītājs	Apraksts
Izmaksas projekta ieviešanas laikā	Projekta ieviešanas laikā Torņakalna revitalizētās teritorijas teritorijā un tā apkārtnē dzīvojošiem iedzīvotājiem var rasties īslaicīgas izmaksas, kas saistītas ar ierobežotu piekļuvi objektiem, traucējumiem satiksmes plūsmā un lielāku laiku, kas pavadīts satiksmē.
Izmaksas no trokšņu līmeņa paaugstināšanās	Torņakalna revitalizētās teritorijas apkārtnē var nedaudz palielināties trokšņu līmenis, kas negatīvi var ietekmēt dzīvojamo un saimniecisko apkārtējo vidi. Te ir jāņem vērā, ka trokšņa līmenis nebūs proporcionāls satiksmes intensitātes pieaugumam, tā kā Torņakalna revitalizētās teritorijas tiek mainīts segums un tiks noteikti ātruma ierobežojumi.

2.4.2.6. Sociālekonomiskās analīzes rādītāji

Tabula 2-21 **Sociālekonomiskās analīzes rādītāju kopsavilkums**

Nr.	Galvenie parametri un rādītāji	Vērtības
1	Ekonomiskā neto pašreizējā vērtība (ENPV), LVL	2 234 687,40
2	Ekonomiskā ienesīguma vērtība (ERR), %	10,88
3	Ieguvumu un izmaksu attiecība (B/C)	1,68

Projekta ERR/C ir 10,88%, kas pārsniedz kapitāla zaudēto iespēju izmaksas (5,5%) par 4,1 procentpunktiem. Tas nozīmē, ka Projekts ir izdevīgs sabiedrībai (Rīgas pilsētas iedzīvotājiem), jo tā ekonomiskie ieguvumi pārsniedz ekonomiskās izmaksas.

Jāatzīmē, ka faktiski projekta ekonomiskās ietekmes rādītāji ir vēl augstāki, tā kā veicot aprēķinus, visus projekta ekonomiskos ieguvumus vai nu nebija iespējams kvantificēt un/vai novērtēt naudas izteiksmē. Līdz ar to ir secināms, ka projekta ekonomiskie ieguvumi pārsniedz ekonomiskos izdevumus, un tādējādi projektu ir nepieciešams ieviest.

2.4.2.7. Ietekme uz darba tirgu

Svarīgs sociāli ekonomisks ieguvums no projekta realizēšanas ir papildus darba vietu veidošana projekta ieviešanas fāzē.

Saskaņā ar aprēķiniem, projekta ieviešanas fāzē tiks izveidotas tiešās un netiešās (20% no tiešajām darba vietām) papildus darba vietas atbilstoši 182 un 36 cilvēkmēnešu apmērā. Projekta ekspluatācijas fāzē papildus darba vietas netiek izveidotas.

Tiešo izveidoto darbavietu skaits tuvināti novērtēts, vadoties no atbilstošās investīciju komponentes izmaksu apjoma un darbaspēka procentuālā īpatsvara šajā komponentē (~ 3,8% no tiešo būvdarbu izmaksām sastāda sociālais nodoklis), darbu (pakalpojumu) ilguma un darbaspēka stundas likmes. Tādejādi no kopējām projekta izmaksām darbaspēka izmaksas sastāda aptuveni 15%. Savukārt darbaspēka stundas likme 2009. gada cenās tehniskās palīdzības komponentēm pieņemta 9,50 LVL/h, bet būvniecībā – 2,5 – 3,5 LVL/h.

Savukārt, to cik lielā mērā projekts atstās ietekmi ilgtermiņā ir faktiski neiespējami novērtēt pašreizējā projekta fāzē. Stikāks projekta rezultātu saņēmēju uzskaitījums ir pieejams turpmāk šajā sadaļā (Sadaļa - „Projekta ietekme uz nozaru attīstību”).

2.4.2.8. Projekta ietekme uz nozaru attīstību

Projekta ieviešana stimulēs vairāku nozaru attīstību:

- (1) Sagaidāms, ka projekta ieviešana stimulēs būvniecības tirgu Rīgas reģionā. Lai arī iepirkuma ietvaros var uzvarēt jebkurš būvuzņēmējs, prakse rāda, ka vietējie būvuzņēmēji vismaz apakšuzņēmēju statusā tiks iesaistīti projekta ieviešanā;
- (2) Tāpat paredzams, ka ieguvēji būs ražotāji. Saskaņā ar publiski pieejamajiem datiem vairāk kā simts uzņēmumi Rīgas pilsētā kā savu pamatprofilu ir reģistrējuši „Būvmateriālu, būvkonstrukciju un būvizejvielu ražošana”
- (3) Sagaidāms, ka ilgtermiņā revitalizētajā Torņakalna teritorijā tiks stimulēta mazumtirdzniecība un dažādu pakalpojumu sniegšana, kas dos iespēju Rīgas uzņēmumiem uzlabot preču un piegādes loģistikas kanālus;
- (4) Komersanti, kas piegādā preces valsts un pašvaldību iestādēm. Ņemot vērā to, ka revitalizētajā Torņakalna teritorijā vidējā termiņā būs izvietotas virkne valsts iestāžu, piegādātājiem veidosies pozitīvi efekti no izmaksu ietaupījumiem, kas varēs tikt novirzīti uzņēmumu attīstībai un darbinieku atalgošanai;
- (5) Faktiski kā ieguvēji jāatzīmē visi pilsētas un reģiona uzņēmumi, tā kā paredzams, ka augstākminēto uzņēmumu grupas piesaistīs pietiekami lielus finanšu resursus, lai radītu pozitīvus multiplikatīvos efektus Rīgas pilsētā.

2.4.3. Risku un jūtīguma analīze

2.4.3.1. Jūtīguma analīze

Lai izvērtētu projekta būtiskāko riska faktoru ietekmi uz projekta finansiālajiem rādītājiem, veikta projekta risku analīze. Kā risku analīzes faktori ir izvēlēti:

- (1) Investīciju izmaksas;
- (2) Ikdienas uzturēšanas izmaksas;
- (3) Ieņēmumi no Projekta 1.fāzes ietvaros izbūvējamo inženiertīklu iznomāšanas;
- (4) Ieņēmumi no produktivitātes pieauguma;
- (5) Ieņēmumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas;

(6) Ieguvumi no patērētā laika samazinājuma;

(7) Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas.

Izmaiņas ir novērtētas 20% amplitūdā un tabulas arī atspoguļo finanšu un sociāli-ekonomiskās analīzes rādītāju procentuālās izmaiņas pret projekta bāzes scenāriju.

Tabula 2-22 *Jūtīguma analīzes kopsavilkums*

		FNPV/C	FRR/C	FNPV/K	FRR/K	ENPV/C	ERR/C	B/C
	Bāzes scenārijs	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 234 687	10,88%	1,68
Investīciju izmaksas	-20%	-2 539 848	-4,77%	-481 996	-0,18%	2 635 624	13,34%	2,03
	-10%	-2 864 924	-4,80%	-545 492	-0,22%	2 449 780	12,01%	1,84
	-5%	-3 027 462	-4,82%	-577 240	-0,23%	2 345 280	11,42%	1,75
	+5%	-3 352 538	-4,84%	-640 735	-0,26%	2 118 917	10,38%	1,61
	+10%	-3 515 075	-4,85%	-672 483	-0,28%	1 998 710	9,91%	1,54
	+20%	-3 840 151	-4,87%	-735 978	-0,30%	1 747 298	9,07%	1,43
Uzturēšanas izmaksas	-20%	-3 168 592	-4,75%	-611 599	-0,24%	2 250 090	10,92%	1,69
	-10%	-3 179 296	-4,79%	-610 293	-0,24%	2 242 389	10,90%	1,68
	-5%	-3 184 648	-4,81%	-609 640	-0,25%	2 238 538	10,89%	1,68
	+5%	-3 195 352	-4,85%	-608 334	-0,25%	2 230 837	10,87%	1,68
	+10%	-3 200 704	-4,87%	-607 681	-0,25%	2 226 986	10,86%	1,67
	+20%	-3 211 408	-4,91%	-606 375	-0,26%	2 219 284	10,84%	1,67
Ienākumi/Kadatra vērtība	-20%	-3 223 559	-4,96%	-611 569	-0,32%	2 203 112	10,81%	1,67
	-10%	-3 206 780	-4,90%	-610 278	-0,28%	2 218 900	10,84%	1,67
	-5%	-3 198 390	-4,86%	-609 633	-0,27%	2 226 794	10,86%	1,68
	+5%	-3 181 610	-4,80%	-608 342	-0,23%	2 242 581	10,90%	1,68
	+10%	-3 173 220	-4,77%	-607 696	-0,22%	2 250 475	10,92%	1,68
	+20%	-3 156 440	-4,70%	-606 406	-0,18%	2 266 263	10,95%	1,69
Ieguvumi no produktivitātes pieauguma	-20%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	1 920 654	10,19%	1,58
	-10%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 077 670	10,54%	1,63
	-5%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 156 179	10,71%	1,65
	+5%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 313 196	11,05%	1,70
	+10%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 391 704	11,22%	1,73
	+20%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 548 721	11,55%	1,77
Ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas	-20%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	1 957 536	10,25%	1,59
	-10%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 096 112	10,57%	1,64
	-5%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 165 400	10,72%	1,66
	+5%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 303 975	11,04%	1,70
	+10%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 373 263	11,19%	1,72
	+20%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 511 839	11,50%	1,76
Ieguvumi no patērētā laika samazinājuma	-20%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	1 829 210	10,05%	1,55
	-10%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 031 949	10,47%	1,62
	-5%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 133 318	10,68%	1,65
	+5%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 336 057	11,08%	1,71
	+10%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 437 426	11,28%	1,74
	+20%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 640 165	11,66%	1,80
Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas	-20%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 219 412	10,85%	1,67
	-10%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 227 050	10,86%	1,68
	-5%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 230 869	10,87%	1,68
	+5%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 238 506	10,89%	1,68
	+10%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 242 325	10,90%	1,68
	+20%	-3 190 000	-4,83%	-608 987	-0,25%	2 249 963	10,91%	1,68

Tabula 2-23 **Jūtīguma analīzes kopsavilkums (procentuālās izmaiņas)**

	Bāzes scenārijs	FNPV/C	FRR/C	FNPV/K	FRR/K	ENPV/C	ERR/C	B/C
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Investīciju izmaksas	-20%	-20%	-1%	-21%	-29%	18%	23%	21%
	-10%	-10%	-1%	-10%	-13%	10%	10%	10%
	-5%	-5%	0%	-5%	-6%	5%	5%	5%
	+5%	5%	0%	5%	6%	-5%	-5%	-4%
	+10%	10%	0%	10%	11%	-11%	-9%	-8%
	+20%	20%	1%	21%	19%	-22%	-17%	-15%
Uzturēšanas izmaksas	-20%	-1%	-2%	0%	-4%	1%	0%	0%
	-10%	0%	-1%	0%	-2%	0%	0%	0%
	-5%	0%	0%	0%	-1%	0%	0%	0%
	+5%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
	+10%	0%	1%	0%	2%	0%	0%	0%
	+20%	1%	2%	0%	4%	-1%	0%	0%
Ienākumi/Kadatra vērtība	-20%	1%	3%	0%	28%	-1%	-1%	-1%
	-10%	1%	1%	0%	14%	-1%	0%	0%
	-5%	0%	1%	0%	7%	0%	0%	0%
	+5%	0%	-1%	0%	-7%	0%	0%	0%
	+10%	-1%	-1%	0%	-14%	1%	0%	0%
	+20%	-1%	-3%	0%	-27%	1%	1%	1%
Ieguvumi no produktivitātes pieauguma	-20%	0%	0%	0%	0%	-14%	-6%	-6%
	-10%	0%	0%	0%	0%	-7%	-3%	-3%
	-5%	0%	0%	0%	0%	-4%	-2%	-1%
	+5%	0%	0%	0%	0%	4%	2%	1%
	+10%	0%	0%	0%	0%	7%	3%	3%
	+20%	0%	0%	0%	0%	14%	6%	6%
Ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanās	-20%	0%	0%	0%	0%	-12%	-6%	-5%
	-10%	0%	0%	0%	0%	-6%	-3%	-3%
	-5%	0%	0%	0%	0%	-3%	-1%	-1%
	+5%	0%	0%	0%	0%	3%	1%	1%
	+10%	0%	0%	0%	0%	6%	3%	3%
	+20%	0%	0%	0%	0%	12%	6%	5%
Ieguvumi no patērētā laika samazinājuma	-20%	0%	0%	0%	0%	-18%	-8%	-7%
	-10%	0%	0%	0%	0%	-9%	-4%	-4%
	-5%	0%	0%	0%	0%	-5%	-2%	-2%
	+5%	0%	0%	0%	0%	5%	2%	2%
	+10%	0%	0%	0%	0%	9%	4%	4%
	+20%	0%	0%	0%	0%	18%	7%	7%
Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas	-20%	0%	0%	0%	0%	-1%	0%	0%
	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	+5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	+10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	+20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Zemāk redzamajā tabulā ir atspoguļota projektā jutīguma analīzē ietverto mainīgo lielumu elastības pakāpe.

Tabula 2-24 **Projektā ietverto mainīgo lielumu elastības pakāpe**

Mainīgais	Elastīguma pakāpe		
	Augsta	Vidēja	Zema
Investīciju darbības izmaksas	X		
Uzturēšanas izmaksas			X

Mainīgais	Elastīguma pakāpe		
	Augsta	Vidēja	Zema
Ienākumi		X	
Ieguvumi no produktivitātes pieauguma		X	
Ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas		X	
Ieguvumi no patērētā laika samazinājuma		X	
Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas			X

Nosakot projektā ietvertu mainīgo lielumu elastības pakāpi, ir secināms, investīciju darbības izmaksām ir augsta elastības pakāpe (FNPV/C un FNPV/K rādītājs, arī ENPV/C rādītājs), ienākumiem vērtībai vidēja elastības pakāpe (FRR/K rādītājs), vidēja elastības pakāpe ieguvumiem no produktivitātes pieauguma, izglītības kvalitātes paaugstināšanas un patērētā laika samazinājuma (ENPV/C rādītājs) un zema elastības pakāpe izmaksu samazināšanās ieguvumiem no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas.

2.4.3.2. Scenāriju analīze

Vadoties no iepriekšējā nodaļā atspoguļotās projekta jūtīguma analīzes rezultātiem, zemāk atspoguļoti iespējamie projekta realizācijas scenāriji.

Tabula 2-25 **Projekta attīstības scenāriju sasniedzamie rezultāti**

	FNPV/C (LVL)	FRR/C (%)	ENPV/C (LVL)	ERR/C (%)	B/C
Bāzes scenārijs:	-3 190 000	-4,83	2 234 687	10,88	1,68
Pesimistiskais scenārijs					
(1) Investīciju darbības izmaksas (+15%) (2) Uzturēšanas izmaksas (+15%) (3) Ienākumi (-15%) (4) Ieguvumi no produktivitātes pieauguma (-15%) (5) Ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas (-15%) (6) Ieguvumi no patērētā laika samazinājuma (-15%) (7) Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas (-15%)	-3 718 839	-5,00	1 060 076	7,85	1,27
Procentuālās izmaiņas (%)	-16.6		-52.3		-24.4
Optimistiskais scenārijs					
(1) Investīciju darbības izmaksas (-15%) (2) Uzturēšanas izmaksas (-15%) (3) Ienākumi (+15%) (4) Ieguvumi no produktivitātes pieauguma (+15%) (5) Ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas (+15%) (6) Ieguvumi no patērētā laika samazinājuma (+15%) (7) Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas (+15%)	-2 661 160	-4,60	3 291 102	14,37	2,21
Procentuālās izmaiņas (%)	+16.6		+47.3		+31.5

Kā redzams augstāk esošajā tabulā, tad pesimistiskā scenārija iestāšanās gadījumā projekta ENPV/C vērtība saglabājas pozitīva 1 060 076 LVL apmērā, kas ir par 52,6% mazāk nekā bāzes scenārijā.

2.4.3.3. Risku analīze

Zemāk esošā tabula raksturo kritisko mainīgo izmaiņu lielumus, kuri būtu jāsasniedz, lai projekts nebūtu ekonomiski pamatots. Kā kritiskie mainīgie ir izvēlēti mainīgie lielumi ar vidēju vai augstu jūtīguma pakāpi.

Tabula 2-26 **Kritisko mainīgo pārslēgšanas punktu vērtības, un šo vērtību iestāšanās iespējamības riska pakāpe**

Pārbaudītais kritiskais mainīgais	Kritiskā mainīgā pārslēgšanas punkts pie ENPV = 0	
	Vērtība	Riska pakāpe
Investīciju darbības izmaksas	+353%	Zema
Ienākumi	-2658% (ienākumi ir negatīvi)	Nav
Ieguvumi no produktivitātes pieauguma	-253% (ieguvumi ir negatīvi)	Nav
Ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas	-300% (ieguvumi ir negatīvi)	Nav
Ieguvumi no patērētā laika samazinājuma	-4983% (ieguvumi ir negatīvi)	Nav

Kritisko mainīgo pārslēgšanas punktu vērtību, un šo vērtību iestāšanās iespējamības riska pakāpes analīze norāda, ka faktiski vienīgais projekta risks, kas ietekmē ENPV/C rādītāju, ir investīciju darbības izmaksas, kurām ir jāpieaug vairāk nekā par 100%, lai projekta ENPV sasniegtu 0.

2-27 tabulā ir dota Projekta risku novērtējuma matrica, ko ir sagatavojis Izpildītājs konsultējoties ar Pasūtītāja speciālistiem. Risku matricā kopumā ir analizēti 19 riski, kuri principā ir vai varētu būt saistīti ar Projekta ieviešanu vai arī ar Projekta rezultātu izmantošanu uzreiz pēc Projekta rezultātu nodošanas ekspluatācijā.

Risku novērtējums ir dots atbilstoši šādai skalai:

- Augsts: riska iestāšanās ir gandrīz droša un preventīvu pasākumu ieviešana var nedot gaidītos rezultātus;
- Vidējs: riska iestāšanās ir iespējama lielākajā tiesā gadījumā, kad risks principiāli var iestāties, bet preventīvie pasākumi visdrīzāk dos sagaidāmos rezultātus;
- Zema: riska iestāšanās ir zema riska iestāšanās Projekta ietvaros principā nav sagaidāma, lai gan pie noteiktu apstākļu sakritības, riska iestāšanās tomēr ir iespējama;

Tabula 2-27 **Riski un to novērtējums**

Nr.	Riska veids	Riska iestāšanās varbūtība	Preventīvie pasākumi
1.	Izmaiņas normatīvajos aktos būvniecībā	Zema	1. Ieinteresētajām pusēm (Rīgas pilsētas dome) jāseko normatīvo aktu izmaiņām. 2. Nepieciešamības gadījumā būtu jāapsver piedalīšanās apmācībās un semināros.

Nr.	Riska veids	Riska iestāšanās varbūtība	Preventīvie pasākumi
2.	Izmaiņas Projekta stratēģijā	Zema	Lai arī izmaiņas projekta stratēģijā var būt, tās varētu būt visai nelielas un tikai vērstas uz īstermiņa un ilgtermiņa programmā paredzēto aktivitāšu veikšanu, lai nodrošinātu risinājumus, kas vislabāk atbilstu īstermiņa un ilgtermiņa programmai. Projekta stratēģijas definēšana pilnībā noslēgsies projektēšanas stadijas beigu fāzē.
3.	Publiskās iepirkuma procedūras un ar to saistītās sūdzības	Vidēja	Tiek plānots skrupulozi izstrādāt iepirkumu dokumentāciju, lai tajā definētās prasības un vērtēšanas kritēriji būtu nepārprotami un viennozīmīgi interpretējami.
4.	Kļūdaini būvprojektēšanas izmaksu aprēķini	Zema	Ņemot vērā ekonomisko situāciju Latvijā, netiek prognozēts, ka turpmākajos gados būvprojektēšanas izmaksas varētu strauji kāpt.
5.	Sabiedrības rezonanse (protesti) sabiedriskās apspriešanas laikā	Zema	Tiek veikts skaidrojošais darbs visām iesaistītajām pusēm un Projekta ieviešanas laikā ir paredzēts finansējums virknei publicitātes pasākumiem, kas uzlabos sabiedrības toleranci un izpratni par veicamajiem pasākumiem.
6.	Nepareizi būvuzraudzības izmaksu aprēķini	Zema	Ņemot vērā ekonomisko situāciju Latvijā, netiek prognozēts, ka turpmākajos gados pakalpojumu izmaksas varētu strauji kāpt.
7.	Līguma slēgšanas riski ar galveno būvuzņēmēju	Zema	Tiek paredzēts izstrādāt detalizētu līgumu jau būvdarbu iepirkumu dokumentācijas sagatavošanas laikā, neparedzot iespēju, ka līgums pēc iepirkumu procedūras noslēgšanas ir būtiski maināms.
8.	Būvatļaujas saņemšana	Zema	Šis risks tiks kontrolēts no Rīgas domes projekta vadības komandas puses, uzraugot, lai dokumentu sagatavošanas process un to kvalitāte un kvantitāte atbilstu LR likumdošanas normu prasībām.
9.	Galvenā būvuzņēmēja mobilizācija	Zema	Tiek plānots iepirkumu dokumentācijā noteikt maksimālos termiņus kādos būvuzņēmējiem jāveic mobilizācija, nosakot arī soda sankcijas, kuras var tikt piemērotas, ja mobilizācija netiek laicīgi veikta.
10.	Kļūdaini ģeoloģiskās izpētes darbi	Zema	Uz TEP sagatavošanas brīdi paredzētajās būvniecības izmaksās ir rezerve neparedzētiem izdevumiem, kas var tikt izmantota, ja iestājas minētais risks un novirzot papildus finansējumu papildus ģeoloģisko izpēšu veikšanai vai arī būvniecības pasākumiem, kas kompensētu tos darbus, kas netika paredzēti dēļ kļūdām vai neprecizitātēm ģeoloģiskajos izpētes darbos.
11.	Neprecīzi būvdarbu izmaksu aprēķini	Vidēja	Ir jāparedz finanšu rezerves Projekta būvniecības līguma ietvaros, lai kompensētu iespējamās neprecizitātes, kuras var tikt pieļautas projektēšanas procesa laikā.
12.	Vāja būvdarbu kvalitāte	Vidēja	Tiek plānots līgumā starp būvuzņēmēju un Rīgas domi noteikt kārtību kādā puses rīkojas konstatējot riska iestāšanos, t.sk. nosakot garantiju periodus, soda sankcijas u.c. aspektus.
13.	Arheoloģiskie atradumi	Zema	Rīgas domes rīcībā nav informācija par arheoloģiskiem atradumiem projekta teritorijā.

Nr.	Riska veids	Riska iestāšanās varbūtība	Preventīvie pasākumi
14.	Galvenā būvuzņēmēja maksātspēja	Zema	Šādas situācijas iestāšanās tiks paredzēta līgumā starp būvuzņēmēju un Rīgas domi nosakot kārtību kādā situācija tiek risināta.
15.	Pasūtītāja līdzfinansējuma nepietiekamība vai trūkums Projekta realizācijā	Vidēja	Valsts ekonomiskajos apstākļos kādi tie ir 2009.gada sākumā ir īpaši svarīgi rezervēt līdzekļus prioritāriem projektiem, lai uzsākot projektu būtu pieejami nepieciešamie budžeta vai kredīt līdzekļi.
16.	Procentu likmju risks	Vidēja	Šis risks stāv ārpus Rīgas pilsētas domes pašvaldības kontroles iespējām. 2008. gada laikā 6 mēnešu RIGIBOR (Latvijas starpbanku kredīta procentu likmju indekss) likme ir svārstījusies 6,84% līdz aptuveni 14,6% robežās, 2009.gada februārī sasniedzot orientējoši 11 procentu atzīmi. Primārais preventīvais pasākums ir paredzēt pietiekoši augstu RIGIBOR likmi plānojot pašvaldības kredītam nepieciešamo finansējumu.
17.	Valsts budžeta līdzekļu pieejamības ierobežojums	Zema	Šis risks stāv ārpus Rīgas pilsētas domes pašvaldības kontroles iespējām. Apstiprinot Projektu valstij ir jāparedz budžeta finansējuma pieejamība Projekta finansēšanai.
18.	ERAF finansējuma nesaņemšanas risks	Zema	Projekta ieviešējiem jāseko līdz projekta ieviešanas gaitai, jākontrolē darbu izpildes termiņi, īpaši pievēršot uzmanību to būvindikators un citu projekta indikatoru sasniegšanai, kas būs norādīti atbalsta saņēmēja un RAPLM savstarpējā civiltiesiskajā līgumā par ERAF atbalsta sniegšanu.

3. IZVĒLĒTĀS ALTERNATĪVAS (PROJEKTA) PAMATOJUMS

3.1. Tehniskie aspekti

Detalizēts apraksts par plānoto tehnisko risinājumu ir pieejams iepriekšējā TEP sadaļā Nr. 2.3.3.3.. Šī TEP nodaļa satur šīs nodaļas kopsavilkumu. Visi attēli, kas attēlo principiālos risinājumus gan 1.fāzes, gan 2.fāzes ietvaros, ir pieejami iepriekšminētajā TEP nodaļā.

(1) Zemes darbi Projekta teritorijā

Projekta 1. fāzes teritorijas līmeņi ir robežās no +1,0 metriem virs jūras līmeņa līdz + 2,5 metriem virs jūras līmeņa. Ņemot vērā to, ka lielākā daļa teritorijas atrodas zem līmeņa, kas ir būtisks aizsardzībai pret applūšanu, ir nepieciešama teritorijas paaugstināšana līdz līmenim, kas samazinātu applūšanas riskus, kā arī Projekta 1.fāzes teritoriju „paceltu” vienā līmenī ar Vienības gatvi. Tādējādi, būtu nepieciešams:

(2) Ielu tīkls

Perspektīvās ielas tiks paceltas veidojot uzbērumus tā, lai teritorija sasniegtu Vienības gatves līmeni. Uzbēruma grunts tiks pievesta. Ielu nogāzes ne stāvākās par 1:3, atkarībā no kopējās revitalizācijas pasākumu attīstības ir paredzēts apzaļumot ar augu zemi, apsējot ar zāļu sēklām (h=10cm). Uzbēruma grunts tika rēķināts tikai ielu iespējamo „sarkano līniju” robežās.

Teritorijā paredzētas sekojošas ielas ar asfaltbetona segumu:

- a) I tipa iela, kopumā aptuveni 220 metri;
- b) II tipa iela, aptuveni 750 metri.

Abiem ielu tipiem paralēli ielu brauktuves joslu malām paredzēts izvietot stāvvietas (2,3m platas), ar bruģakmens segumu. Stāvvietas no brauktuves atdalīt ar zemo betona apmali. Abās ielas pusēs 5m platas ietves ar veloceliņu. Ietves un veloceliņu vizuāli plānots atdalīt ar krāsainā bruģa rakstiem.

Lai samazinātu ceļa klātnes nevienmērīgu sēšanos, ielas pamatne tiks nostiprināta ar ģeomateriāliem: ģeorežģi un ģeotekstilu, papildus uzklājot šķembu kārtu (fr.5-70mm).

(3) Lietus ūdens kanalizācija

Lietus ūdens projekta teritorijā tiks novadīts uz apkārtnē esošajām ūdenstilpnēm. Plānotais lietus ūdens kanalizācijas darbu apjoms 1 020 m cauruļvadi ar DN – 300mm.

(4) Ūdensapgāde un kanalizācija

- a) 1.fāzes ietvaros izbūvējamo ūdensvadu diametri tiek plānoti 200 – 300 mm apmērā. Pārceļamajam maģistrālajam ūdensvadam diametrs jā saglabā 800 mm apjomā. Kopējais apjoms – 980 metri.
- b) 1.fāzes ietvaros izbūvējamo kanalizācijas vadu diametri tiek plānoti 300 mm apmērā. Kopējais par jaunu izbūvējamo tīklu apjoms – 250 metri.

(5) Siltumapgāde

- a) Ir pieņemts, ka AS „Rīgas siltums” līdz 2011. gadam būs izbūvējis siltumapgādes tīklu pa Vienības gatvi. 2008. gada laikā siltumtrase tika izbūvēta līdz Vienības gatves un

Jelgavas ielas krustojumam. Saskaņā ar AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju siltumtrases būvniecība turpināsies jau 2009.gadā;

- b) Siltumapgādes tīkla ierīkošana 220 metru garumā tiek veikta ar diametru 600 mm, paredzot izbūvēt arī 750 mm diametra siltumapgādes trupas 500 metru garumā.

3.2. Finansiālie aspekti

Rīgas pilsētas domei ir stabili un pietiekami finanšu līdzekļi, lai nodrošinātu projekta finansējuma daļu, ko projekta īstenošanai paredzēts segt no projekta iesniedzēja puses, kā arī projekta īstenošanas nepārtrauktību (skatīt sadaļu 1.4. Finansiālie aspekti). Tiek paredzēts, ka projekta ieviešanai tiks piesaistīts finansējums no ERAF darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.6.1.2.aktivitāti „Rīgas pilsētas ilgtspējīga attīstība” ietvaros. Ņemot vērā kopējo plānoto finansējuma apjomu 4 279 419,35 LVL un 85% attiecināmo izmaksu finansējumu no ERAF darbības programmas, tad Rīgas pilsētas domes nepieciešamais nodrošināmais līdzfinansējums sastāda 1 032 259,48 LVL, no kuriem LVL 153 520,54 ir jau notikušas izmaksas 2008.gada otrajā pusē un 2009.gada pirmajā pusgadā.

Detalizēts projekta finansēšanas plāns un budžeta kopsavilkums, t.sk. indikatīvais projekta izmaksu plāns, ir pieejams zemāk esošajās tabulās.

Tabula 3-1 Projekta finansēšanas plāns

Gads	Kopējās izmaksas	Neattiecināmās izmaksas	Kopējās attiecināmās izmaksas	Publiskās attiecināmās izmaksas	Privātās attiecināmās izmaksas	ERAF/ KF finansējums		Pārējais finansējums							
								Attiecināmais valsts budžeta finansējums		Valsts budžeta dotācija pašvaldībām*		Attiecināmais pašvaldības budžeta finansējums		Cits publiskais finansējums**	
								8	% 9=8/3	10	% 11=10/3	12	% 13=12/3	14	% 15=14/3
	1=2+3	2	3=4+5	4=6+8+10+12+14	5	6	% 7=6/3								
2007															
2008	122 538,75	13 149,83	109 388,92	109 388,92	0,00	92 980,59	85,000000%		0	0	0,000000%	16 408,34	15,000000%	0	0
2009	30 981,79	3 324,70	27 657,08	27 657,08	0,00	23 508,52	85,000000%		0	0	0,000000%	4 148,56	15,000000%	0	0
2010	160 838,16	17 259,80	143 578,36	143 578,36	0,00	122 041,61	85,000000%		0	0	0,000000%	21 536,75	15,000000%	0	0
2011	770 637,26	82 698,31	687 938,95	687 938,95	0,00	584 748,11	85,000000%		0	0	0,000000%	103 190,84	15,000000%	0	0
2012	1 495 320,76	160 465,24	1 334 855,52	1 334 855,52	0,00	1 134 627,19	85,000000%		0	0	0,000000%	200 228,33	15,000000%	0	0
2013	1 699 102,63	182 333,40	1 516 769,23	1 516 769,23	0,00	1 289 253,85	85,000000%		0	0	0,000000%	227 515	15,000000%	0	0
2014															
Kopā	4 279 419,35	459 231,27	3 820 188,07	3 820 188,07	0,00	3 247 159,86	85,000000%		0		0,000000%	573 028,20	15,000000%	0	0

* Valsts budžeta dotācijas apmēru pašvaldībām aprēķina atbilstoši normatīvajos aktos par valsts budžeta dotācijas pašvaldībām Eiropas Savienības struktūrfondu un Kohēzijas fonda līdzfinansēto projektu īstenošanai piešķiršanas kārtības noteiktajiem nosacījumiem

** Piemēram, Kultūrkapitāla fonda vai Eiropas Investīciju bankas finansējums

Tabula 3-2 Projekta budžeta kopsavilkums, tai skaitā indikatīvais projekta izmaksu plāns (LVL)

Nr.p.k.	Izmaksu pozīcijas nosaukums*	Daudzums	Kopējā summa		Izmaksas	
			LVL	%	attiecināmās	neattiecināmās
1.	Projekta netiešās izmaksas kopā:	1	203 781,87	4,76%	203 781,87	0,00
1.1.	Ar projekta darbībām tieši saistīto publicitātes pasākumu izmaksas	0	0,00	0,00%	0,00	0,00
1.2.	Neparedzētie izdevumi	1	203 781,87	4,76%	203 781,87	0,00
2.	Projekta tiešās izmaksas kopā:		4 075 637,47	95,24%	4 075 637,47	0,00
2.1.	Projekta sagatavošanas izmaksas	3	337 335,58	7,88%	337 335,58	0,00
	Tehniski - ekonomiskā pamatojuma izmaksas	1	68 610,10	1,60%	68 610,10	0,00
	Ģeotehniskās izpētes degradētajās Torņakalna teritorijās	1	84 910,44	1,98%	84 910,44	0,00
	Projekta tehniskās dokumentācijas sagatavošanas izmaksas	1	183 815,04	4,30%	183 815,04	0,00
2.2.	Būvniecības izdevumi	4	3 647 123,80	85,22%	3 647 123,80	0,00
	Teritorijas ielu izbūves darbi	1	2 306 575,07	53,90%	2 306 575,07	0,00
	Ūdensvada un kanalizācijas tīklu, lietus ūdens kanalizācijas tīklu izbūves darbi	1	557 766,00	13,03%	557 766,00	0,00
	Siltumtīklu izbūves darbi	1	709 636,00	16,58%	709 636,00	0,00
	Apgaismojuma tīklu izbūve	1	73 146,74	1,71%	73 146,74	0,00
2.3.	Būvuzraudzība	1	72 942,48	1,70%	72 942,48	0,00
2.4.	Autoruzraudzība	1	18 235,62	0,43%	18 235,62	0,00
	KOPĀ		4 279 419,35	100,00%	4 279 419,35	0,00

* Izmaksu pozīcijas norāda saskaņā ar normatīvajiem aktiem par attiecīgās Eiropas Savienības fonda aktivitātes īstenošanu norādītajām attiecināmo izmaksu pozīcijām

3.3. Vides aspekti

3.3.1. Prognozētās gaisa kvalitātes izmaiņas

Gaisa kvalitātes izmaiņas saistītas gan ar būvniecības darbiem, gan ar satiksmes intensitātes izmaiņām projekta teritorijā un piegulošajās ielās. Būvniecības laikā gaisa kvalitāte pasliktinās tiešā būvniecības objektu tuvumā. Kā arī, piesārņojošo vielu daudzums atkarīgs no satiksmes intensitātes, transportlīdzekļu vidējā ātruma izmaiņām u.tml.

Gaisa kvalitāte pilsētā, projekta teritorijā un tai piegulošajā teritorijā būvniecības procesa laikā tiks ietekmēta īslaicīgi. Galvenās piesārņojošās vielas – oglekļa monoksīds, benzols, cietās daļiņas un slāpekļa oksīdi. Būvniecības darbu rezultātā – konstrukciju jaukšanas un demontāžas, asfalta seguma frēzēšanas, zemes klātnes izbūves u.c. – prognozējama cieto daļiņu (putekļu) koncentrācijas līmeņa gaisā pieaugums. Būvniecības tehnikas ekspluatācijas un autotransporta koncentrēšanās satiksmes ierobežojumu dēļ – degvielas sadedzināšanas produktu emisijas gaisā pieaugums.

Realizējot projektu, prognozējama gaisa kvalitātes pasliktināšanās projekta teritorijai piegulošajās teritorijās. Lai arī gaisa kvalitātes uzlabošanās veicinās autoceļa stāvoklis – tiks novērsta ceļa virsmas drupšana un līdz ar to – cieto daļiņu emisija, viens no izmešu daudzumu ietekmējošiem faktoriem ir autotransporta intensitāte. Projekta teritorijā paralēli Projekta 1.fāzes ieviešanai ir paredzēts attīstīt LU infrastruktūru, bet ilgtermiņā - jaunu pilsētas administratīvo centru ar tam atbilstošu infrastruktūru, kas atslogotu pilsētas vēsturisko centru – teritorijā paredzēts izvietot vairākas sabiedriskās ēkas – Rīgas Domes jaunā administratīvā ēka, Nacionālais arhīvs, Latvijas Universitātes zinātņu centri un studentu pilsētiņa, dzelzceļa un autobusu pārvadājumu transporta mezgls u.c.

Projekta realizācijai nepieciešamās inženierinfrastruktūras izbūve paredz jaunu ielu izbūvi, Torņakalna dzelzceļa stacijas pārbūvi, sabiedriskā transporta sistēmas pārbūvi u.c. Līdz ar to ir prognozējama transporta intensitātes palielināšanās un līdz ar to – autotransporta radītais piesārņojuma līmenis.

Pārdaugavas autoosta apkalpos Rīgas piepilsētas un tuvējo pilsētu autobusus, centrā paredzēts atstāt starptautiskos un tālsatiksmes pārvadājumus. Šāds risinājums nedaudz uzlabos gaisa kvalitāti pilsētas centrā.

3.3.2. Trokšņa līmeņa un vibrāciju izmaiņas

Būvniecības periodā prognozējams trokšņa pieaugums tuvākajā apkārtnē. Pieņemot, ka prettrokšņa pasākumi netiktu veikti, trokšņa rādītāju robežlielumu pārsniegumi prognozējami būvniecības teritorijas tuvumā esošajās apbūves teritorijās.

Būvniecības laikā sagaidāms arī paaugstināts vibrācijas līmenis tuvākajā apkārtnē. Par vibrācijas ietekmes subjektiem būvniecības darbu veikšanas laikā tiek uzskatīti cilvēki, bet par objektiem – ēkas un būves, dažkārt arī jutīga aparatūra. Vibrācijas pakāpe, uz ko cilvēks reaģē, ir atkarīga no ietekmes brīdī veiktajām darbībām. Vibrācija, ko rada būvniecības darbi, potenciāli var bojāt konstrukcijas. Ilgums un amplitūda vibrācijām, ko rada celtniecības un tehnoloģiskās iekārtas, ievērojami atšķiras atkarībā no iekārtas tipa un tās izmantošanas mērķa.

Aptuvenie izraisīto vibrāciju līmeņi no dažādiem avotiem apkopoti Tabulā Nr.1²⁷. Tabula Nr.1. parāda, ka augstākos vibrācijas līmeņus rada iekārtas blīvēšanai, vibrējošie veltni un urbšanas agregāti. Vairumā gadījumu izraisīto vibrāciju līmeņi ir pārāk zemi, lai vairāk kā 25 m attālumā no būvniecības aktivitāšu zonas tie radītu ēku, celtņu bojājumus. Ja būvniecības aktivitātes tiek veiktas celtņu, ēku tuvumā (~ 25 m zonā), ieteicama to stāvokļa pārbaude pirms būvniecības uzsākšanas.

Tabula 3-3 Aptuvenie izraisīto vibrāciju līmeņi dažādiem avotiem

Aktivitāte	Tipiskie grunts vibrācijas līmeņi
Vibrējoši veltni	Līdz 1,5 mm/s 25 m attālumā Nav sagaidāmi ēku, būvju bojājumi attālumā lielākā par 12 m.
Hidrauliskie iežu drupinātāji	4,50 mm/s 5 m attālumā 1,30 mm/s 10 m attālumā 0,4 mm/s 20 m attālumā 0,10 mm/s 50 m attālumā
Iekārtas blīvēšanai	20 mm/s ~ 5 m attālumā 2 mm/s 15 m attālumā < 0,3 mm/s attālumā lielākā par 30 m
Buldozeri	1 – 2 mm/s ~ 5 m attālumā <0,2 mm/s attālumā lielākā par 20 m
Urbšanas agregāti	4 – 5 mm/s ~ 5 m attālumā 1,5 mm/s 10 m attālumā <0,6 mm/s attālumā lielākā par 25 m <0,1 mm/s attālumā lielākā par 50 m
Automašīnu satiksme (pa normālām (gludām) ceļa virsmām)	0,01 – 0,2 mm/s pie celtņu pamatiem 10 – 20 m attālumā no braucamās daļas
Automašīnu satiksme (pa nelīdzenām ceļa virsmām)	0,1 – 2,0 mm/s pie celtņu pamatiem 10 – 20 m attālumā no braucamās daļas

Tabula 3-4 Vibrācija un cilvēku reakcija

Vibrācijas līmenis, mm/s	Uztveres pakāpe
0,10	Nav jūtama
0,15	Uztveres sliekšnis
0,35	Viegli jūtams

²⁷ www.infrastructure.sa.gov.au

Vibrācijas līmenis, mm/s	Uztveres pakāpe
1,0	Manāmi jūtams
2,2	Ievērojami jūtams
6,0	Stipri jūtams

Piezīme: vibrācijas līmenis (telpās) vibrācijai ar frekvenci 8 – 80 Hz.

Piemēram, tipiskas grunts vibrācijas no ceļu būvniecības sastopamas frekvenču amplitūdā ~ 8 – 100 Hz. Šīs amplitūdas robežās iespējama aizkaru un gleznu redzama kustība pie 0,5 mm/s. Pie vibrāciju līmeņiem augstākiem par 0,9 mm/s var būt dzirdama un traucējoša logu trauku un citu brīvēstāvošu priekšmetu rīboņa.

Vibrācijas ietekmes zonas lielums ielu ekspluatācijas laikā ir atkarīgs no vairākiem faktoriem – ielu virsmas segums, autotransporta braukšanas ātrums, transportlīdzekļa masa un piekares sistēmas, autoceļa un tā apkārtnē esošās grunts sastāvs un tās elastība, kā arī sezonāli laika apstākļi. Viens no galvenajiem vibrācijas izraisošajiem faktoriem ir autoceļa virsmas segums. Automašīna saķeroties ar ielu virsmas negludumiem rada dinamisku slodzi uz virsmas segumu, tādējādi ierosinot sprieguma viļņus, kuri izplatās gruntī, radot vibrāciju autoceļu tuvumā esošo ēku pamatos. Kā liecina pētījumi pasaulē, visbiežākās un visspēcīgākās vibrācijas rada kravas automašīnas un autobusi.

Lai arī gan esošo ielu, gan jaunbūvējamo ielu kvalitāte būs tāda, lai samazinātu minētās ietekmes, paredzētās darbības Projekta teritorijā pēc būvniecības darbiem būs raksturojama kā jauns trokšņa un vibrāciju avots (izbūvēta jauna infrastruktūra). Prognozējams, ka ietekmju līmenis, ņemot vērā prognozējamo transporta intensitāti, palielināsies. Trokšņa un vibrāciju ietekmju līmenis atkarīgs no transportlīdzekļu struktūras, skaita, ātruma, kā arī no autoceļa virsmas seguma, tā kvalitātes.

Kā pozitīvs faktors arī šeit jāmin pilsētas vēsturiskā centra atslogošana.

3.3.3. Augsnes kvalitātes izmaiņas

Kā iepriekš minēts, Torņakalna teritorijā ir konstatēti sekojoši degradēto teritoriju veidi: neefektīvi izmantotas ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas; nesakārtota un pamesta dzīvojamā apbūve (ēkas avārijas (graustu) stāvoklī); pamestas vai neefektīvi izmantotas transporta infrastruktūras teritorijas; ekstensīvi izmantota mazdārziņu teritorija; pagaidu ēku un būvju haotisks izvietojums, neefektīva to izmantošana. Izpētes teritorijā ilgu laiku ir bijusi pakļauta saimnieciskajai un rūpnieciskajai darbībai, kas saistīta ar dažādu produktu (naftas produktu un citu ķīmisku savienojumu) pārkraušanas darbiem. Konstatētas teritorijas ar potenciālajiem piesārņojuma avotiem.

Grunts un gruntsūdens kvalitātes noteikšanas un potenciālā piesārņojuma izpētes laikā Torņakalna preču stacijas teritorijā, veiktajos urbumos konstatēts piesārņojums ar naftas produktiem gruntsūdenī, piesārņojums ar smagajiem metāliem gruntī un gruntsūdenī un piesārņojums ar monoaromātiskajiem ogļūdeņražiem, kas liecina par gruntsūdens piesārņojumu ar naftas produktu vieglajām frakcijām (benzīnu un tā piedevām). Pēc fizikālķīmisko parametru rādītājiem dotās teritorijas gruntsūdeņu kvalitāte ir ietekmēta visā apsekotajā teritorijā.²⁸ Ņemot

²⁸ SIA „Metrum”. Torņakalna administratīvā centra teritorijas detālpārveidojums. Paskaidrojuma raksts.

vērā to, ka projekta teritorijā atklāti dažāda veida un pakāpes piesārņojums, ir jāveic nepieciešamie sanācijas pasākumi pirms būvniecības uzsākšanas. Līdz ar sanācijas pasākumu realizēšanu, paredzama piesārņoto vietu attīrīšana un atvaseļošana vismaz līdz tādai pakāpei, ka turpmāk cilvēku veselība vai vide netiek apdraudēta – augsnes, grunts, pazemes un virszemes ūdeņu kvalitātes uzlabošana, vides kvalitātes atjaunošana un uzlabošana piesārņotajās vietās, kā arī iedzīvotāju veselības apdraudējuma novēršana.

Iespējamās būvniecības ietekmes uz augsni ir: pārvietošana, sablīvēšana un piesārņošana. Augsnes sablīvēšana, apgrūtina turpmāku veģētācijas atjaunošanos un samazina filtrāciju. Uz sablīvētas augsnes beznoteces ieplakās var izveidoties stāvoša ūdens apstākļi. Būvniecības gaitā augsnes pārvietošana parasti tiek veikta ar smagās tehnikas palīdzību, kā rezultātā var notikt augšņu horizontu sajaukšanās. Šīs ietekmes sekas var izpausties gan kā fizikālās izmaiņas augsnes struktūrā, gan arī augsnes sastāva ķīmiskās izmaiņas. Augsnes un virszemes ūdeņu piesārņošana būvniecības laikā ir iespējama ar naftas produktiem no transportlīdzekļiem un izmantotajiem celtniecības materiāliem.

Kā pozitīvs faktors jāmin plānotā lietussūknēšanas kanalizācijas sistēmas izbūve.

3.3.4. Izmaiņas apkārtējā ainavā, ietekme uz kultūrvēsturiskiem objektiem

Vienības gatve ir pievedceļš Rīgā no Zemgales līdzenumiem un savā būtībā nav iespaidīgs. Vienības gatves posms, kas izveidots kā bulvāris ar kastaņu alejām, rada pievilcīgu ainavu, bet tālāk ceļam tuvākā ainava šobrīd nav pievilcīga – ceļa labajā pusē izvietotas ražošanas teritorijas, bet ceļa kreisajā pusē esošie mazdārziņi vairāk rada priekšpilsētas sajūtas, nekā liecina par tuvošanos pilsētas centram. No Vienības gatves pār esošo mazdārziņu teritoriju paveras skats uz Pārdaugavas augstajām būvēm – Hansabankas ēku un Preses namu, kā arī uz Uzvaras pieminekli. Izmantojot Akmens tiltu, skatu uz Vecrīgas panorāmu var sasniegt tikai tilta pakājē; pirms tam to aizsedz esošā apbūve. Braucienā pa Uzvaras bulvāri patīkamu veido esošais Uzvaras parks ar savām ainaviskajām vērtībām; esošā apbūve Uzvaras bulvārī veiksmīgi aizsedz pamestās un nesakārtotās bijušās Torņakalna preču stacijas teritorijas.

Nacionālais attīstības plāns definē revitalizāciju kā sena apbūves kompleksa (teritorijas) funkcionālu aktivizāciju, pielāgojot to jaunai sabiedriskai funkcijai. Izpētes teritorijas daļa starp Uzvaras bulvāri, Valguma, Akmeņu ielu un Raņķa dambja turpinājumu atrodas UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā iekļautā Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonā. Projekts paredz vēsturiskās ainavas vēsturiskā apbūve revitalizāciju, apvienojot to ar jauniem arhitektūras elementiem un apbūves risinājumiem. Jaunā apbūve jāplāno respektējot vēsturiskās apbūves raksturu, mērogu, ritmu, tradicionālo materiālu izvēli un arhitektūras radīto noskaņu; nodrošinot jauno objektu iekļaušanos vēsturiskajā vidē, tādējādi nepazeminot Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas kultūrvēsturisko vērtību. Projektā paredzētie priekšlikumi ne tikai papildina esošo pilsētvides struktūru, bet arī nodrošina uzlabotus savienojumus ar upes krastiem un apkārtnē esošajām zaļajām zonām, it īpaši ar Uzvaras parku.

Projekta būtība paredz pozitīvas izmaiņas apkārtējā ainavā. Tiks sakārtota pilsētvide, urbānā ainava iegūs sakārtotāku veidolu, palielinot iedzīvotāju un pilsētas viesu komforta līmeni. Revitalizējot šo teritoriju, tiks sakārtota Rīgas pilsētas daļa, un var uzskatīt – arī paplašināts Rīgas centrs. Tas varētu sekmēt dažādu nozaru, t.sk. kultūras, tūrisma, nekustamā īpašumu, komercpakalpojumu attīstību.

3.3.5. Iespējamā ietekme uz bioloģisko daudzveidību, dabas teritorijām

Jebkuras dabas un apstādījumu teritoriju telpiskās struktūras attīstības mērķi nodrošināt veselīgu dzīves vidi pilsētas iedzīvotājiem; nodrošināt pilsētas teritorijas racionālu un ilgtspējīgas attīstības principiem atbilstošu izmantošanu; saglabāt un attīstīt dabas un apstādījumu teritorijas, lai spētu nodrošināt tām noteiktās funkcijas.

Projekta attīstīšanas rezultātā tiks samazināts zaļās teritorijas īpatsvars – šobrīd esošā mazdārziņu teritorija tiks aizstāta ar intensīvu pilsētas tipa apbūvi ar salīdzinoši nelielu, bet labiekārtotu zaļās zonas īpatsvaru (galvenokārt ielu apstādījumi). Teritorijā saglabājami atsevišķi augošie koki, kam noteikts valsts un vietējas nozīmes dižkoku statuss.

3.3.6. Ietekmes uz vidi novērtējums, iespējamie vides riski

Projekta „Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācija” ietekme uz vidi nav viennozīmīgi pozitīva vai negatīva – atsevišķos gadījumos, salīdzinājumā ar esošo situāciju, situācija nemainīsies, citos gadījumos, ja netiks veikti speciāli pasākumi, sagaidāma negatīva ietekme (gaisa kvalitātes pasliktināšanās, troksnis, vibrācijas, zaļās teritorijas īpatsvara samazināšanās), bet kopumā projekta attīstīšana radīs virkni pozitīvu ieguvumu – sakārtota pilsētvide, sakārtota un uzlabota satiksmes infrastruktūra, paplašināts inženierinfrastruktūras tīkls, atslogots pilsētas vēsturiskais centrs u.c.

Saskaņā ar likumu „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”, lai novērtētu paredzētās darbības īstenošanas iespējamo ietekmi uz vidi un izstrādātu priekšlikumus nelabvēlīgas ietekmes novēršanai vai samazināšanai vai aizliegtu paredzētās darbības uzsākšanu normatīvajos aktos noteikto prasību pārkāpumu gadījumos, projektā paredzētajai darbībai izvērtēt ietekmes novērtējuma nepieciešamību un nepieciešamības gadījumā veic ietekmes uz vidi novērtējumu – procedūru, kas veicama minētajā likumā noteiktajā kārtībā. Ja paredzēta darbība, kuras īstenošana saskaņā ar kompetentās institūcijas lēmumu var būtiski ietekmēt Eiropas nozīmes aizsargājamo dabas teritoriju (Natura 2000), bet kuras īstenošanai nav jāveic ietekmes novērtējums, tās ietekmi uz Eiropas nozīmes aizsargājamo dabas teritoriju (Natura 2000) novērtē saskaņā ar atsevišķi noteiktu kārtību. Ja paredzētajai darbībai ietekmes novērtējums nav nepieciešams, reģionālā vides pārvalde MK noteiktajā kārtībā izdod tehniskos noteikumus katrai konkrētajai paredzētajai darbībai, kas nosaka vides aizsardzības prasības.

3.4. Institucionālie aspekti

3.4.1. Projekta ieviešanas komanda un projekta gatavības pakāpe

Atbalsta saņēmējs

Atbalsta saņēmējs būs Rīgas dome.

Nolūkā pārraudzīt un koordinēt darbības, kas saistītas ar ārējā finansējuma piesaistīšanu Rīgas pašvaldībai, 2003.gadā Pilsētas attīstības departamentā ir izveidota Starptautisko projektu nodaļa. Tā ietilpst Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Ekonomikas pārvaldes struktūrā.

Starptautisko projektu nodaļas uzdevums ir identificēt un izstrādāt projektus, lai efektīvi izmantotu Eiropas finansējumu pilsētas izaugsmei, kā arī konsultēt funkcionālos departamentus

par Eiropas finansējuma saņemšanas iespējām un projektu realizēšanu.

Starptautisko projektu nodaļas sastāvā ietilpst arī projektu grupa, kas nodrošina ES līdzfinansēto projektu ieviešanu Rīgas pašvaldībā, koordinē aktivitātes un sadarbojas ar partneriem un citām iesaistītajām institūcijām.

Projekta īstenošanas, vadības un uzraudzības kapacitāte

Projekta īstenošana būs Rīgas domes Starptautisko projektu nodaļas kompetencē, to nodrošinās projekta grupas komanda nodaļas vadītāja vadībā.

Vadības komandas pienākumi:

- (1) Īstenot projekta ieviešanas un finansējuma izlietošanas uzraudzību atbilstoši Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un saskaņā ar projekta aktivitāšu grafiku un budžeta tāmi;
- (2) Pieņemt lēmumus projekta īstenošanas risku novēršanai, izstrādāt stratēģiskos plānus;
- (3) Nodrošināt sadarbību ar atbildīgo iestādi.

Projekta īstenošanā tiks izveidota projekta ieviešanas grupa, kura darbosies iesaistīti kvalificēti speciālisti ar attiecīgu izglītību un pieredzi. Šīs grupas galvenie uzdevumi būs:

1. Projekta sagatavošanas posmā:

- (1) Tehnisko projektu izstrādes uzraudzība.
- (2) Iepirkumu dokumentu sagatavošana un iepirkumu veikšana pakalpojumiem, būvdarbiem un piegādēm.
- (3) Publicitātes pasākumu nodrošināšanas uzraudzība projekta sagatavošanas stadijā.
- (4) Piegādātās tehnikas apjomu, komplektācijas un kvalitātes kontrole.
- (5) Kohēzijas fonda projekta iesnieguma aktualizēšana (ja tas ir nepieciešams).
- (6) Projekta realizācija projekta ieviešanas posmā:
 - ✓ Projekta kopējā vadība, kuru realizē projekta vadītājs, izpildot šādu galvenos pienākumus - uzrauga, kontrolē un pieņem lēmumus par projekta ieviešanu. Vada projektā iesaistīto personālu. Nodrošina projekta aktivitāšu īstenošanu, koordinēšanu, sadarbībā ar projekta galveno grāmatvedi, uzskaitvedi ar projekta ieviešanu saistītās dokumentācijas (tai skaitā progresa pārskati, maksājuma pieprasījumi, to iesniegšanas prognozes, līgumi) sagatavošanu un iesniegšanu. Sadarbojas ar starpniekinstitūcijām. Atbildīgs par projekta mērķu sasniegšanu, par nepieciešamo atskaišu sagatavošanu. Sasauc kopsapulces.
 - ✓ Finanšu uzskaitē un kontrole, kuras ietvaros atbildīgās personas uzdevumi ir šādi - veic grāmatvedības uzskaiti, reģistrē projekta izmaksas, aprēķina resursu izlietojumu, reģistrē pamatlīdzekļus un aprēķina to nolietojumu, sagatavo finanšu atskaites, veic darba algas uzskaiti un aprēķinu. Sadarbībā ar projekta vadītāju sagatavo atskaites;
 - ✓ Iepirkumu procedūru organizēšana, kuru ietvaros atbildīgais speciālists izpilda šādus galvenos pienākumus - sagatavo iepirkuma procesam nepieciešamos dokumentus, organizē iepirkuma procedūras, seko, lai darbi tiktu veikti atbilstoši

LR un ES normatīvajiem aktiem. Izstrādā līgumus, nolikumus. Nepieciešamības gadījumā aizstāv projekta ieviešēja intereses dažādās organizācijās un institūcijās.

- ✓ Būvuzraudzības veikšana, kuras ietvaros atbildīgā persona seko, lai būvniecība atbilstu vispārējiem būvnoteikumiem, Būvniecības likumam un projektam. Strādā pamatojoties uz Latvijas būvnormatīviem LBN 303-03 „Būvuzraudzības noteikumiem”.
- ✓ Autoruzraudzības veikšana, kuras ietvaros atbildīgā persona seko, lai būvniecības darbi tiktu veikti atbilstoši izstrādātajam būvprojektam. Autoruzraudzību veic visā būvdarbu laikā saskaņā ar līgumu par autoruzraudzību.

Projekta gatavības pakāpe

- (1) Ir veikta tehniski – ekonomiskā pamatojuma sagatavošana;
- (2) Ir veikta virkne dokumentu sagatavošana, kas kalpos par pamatu Projekta teritorijas detālpilānojumā gala versijas izstrādāšanai un apstiprināšanai;
- (3) Ir sagatavota dokumentācija, lai veiktu iepirkumu par iepirkumu dokumentācijas (galvenais dokuments – tehniskais projekts) sagatavošanu Projekta komponentu būvniecībai.

3.4.2. Projekta ieviešanas indikatīvais laika grafiks

Projekta īstenošanas indikatīvais laika grafiks ir atspoguļots zemāk esošajā tabulā.

Tabula 3-5 Projekta īstenošanas laika grafiks:

Atbilstošās aktivitātes Nr.	Projekta īstenošanas laika grafiks (ceturkšņos)																										
	2009				2010				2011				2012				2013				2014				2015		
	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.
1.								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								
2.								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								
3.								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								
4.								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								
5.								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								

3.4.3. Projekta publicitātes pasākumi

Projekta īstenošanas laikā tiks ievērotas vadlīnijas ES struktūrfondu publicitātes pasākumu nodrošināšanai, saskaņā ar MK 2007.gada 26.jūnija noteikumiem Nr. 441 „Eiropas Savienības fondu publicitātes un vizuālās identitātes prasību nodrošināšanas kārtība” un KOMISIJAS REGULA (EK) Nr. 1828/2006 kas paredz noteikumus par to, kā īstenot Padomes Regulu (EK) Nr. 1083/2006, ar ko paredz vispārīgus noteikumus par Eiropas Reģionālās attīstības fondu, Eiropas Sociālo fondu un Kohēzijas fondu, un Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr. 1080/2006 par Eiropas Reģionālās attīstības fondu II nodaļas 1.iedaļu.

Projekta īstenošanas laikā tiks norādīts, ka projektu finansē ES Strukturālais fonds. ERAF logo tiks izvietots uz visiem projekta īstenošanas laikā izstrādātajiem darba materiāliem, kā arī plāksnēs un informācijas standos.

Projekta publicitāte tiks nodrošināta ar reģionālo un vietējo laikrakstu, televīzijas un pašvaldības interneta mājas lapas (www.riga.lv) palīdzību u.c. (www.riga.lv, www.rdpad.lv u.c.).

Projekta publicitāte tiks nodrošināta ar regulāru informēšanu masu medijos un preses relīzēm (piem. laikrakstā „5min” latviešu un krievu valodā, radio „Latvijas radio 2 raidījumā „Rīgas ziņas”, TV „Latvijas televīzijas raidījumā „Galva.Pils.Sēta” u.c.). Divi lieli publicitātes pasākumi tiks organizēti projekta sākumā un projekta beigās ar preses konferenci un projekta prezentāciju. Izmantojot paziņojumus presei un reklāmas paziņojumus, tiks norādīts uz Eiropas Savienības finansējumu projekta īstenošanai.

Veicamie pasākumi, t.sk. termiņi, ir atspoguļoti zemāk esošajā tabulā.

Tabula 3-6 Projekta publicitātes plāns

Pasākuma veids	Pasākuma raksturojums, apjoms	Pasākuma realizācijas periods, biežums	Izpildītājs
Lielformāta informācijas stands	1 informācijas stands katrā būvobjektā	1 reizi, līguma izpildes uzsākšanas sākumā uzstādīts stands katrā būvobjektā	Būvuzņēmējs
Informācijas plāksne	Informācijas plāksne katrā būvobjektā	1 reizi, 6 mēnešu laikā pēc projekta pabeigšanas uzstādīta stacionāra plāksne būvobjektā informācijas stenda vietā	Būvuzņēmējs
Plāksne telpās	Informācijas plāksne Rīgas domes telpās	Uzstāda viena mēneša laikā no projekta uzsākšanas datuma. Vienreizēji.	Finansējuma saņēmējs
Preses relīzes	Informācijas sagatavošana laikrakstā „5min” latviešu un krievu valodā	4 reizes projekta ieviešanas laikā: (1 – iesniedzot projekta pieteikumu ERAF finansējuma saņemšanai, 1 - piešķirot ERAF finansējumu, 1 - parakstot būvniecības līgumu, 1 – pabeidzot būvniecības līgumus)	Finansējuma saņēmējs
Informēšana masu medijos	Sagatavota un nosūtīta informācija laikrakstā „5min” latviešu un krievu valodā	2 reizes projekta ieviešanas laikā: (parakstot būvniecības līgumu, 1 – pabeidzot būvniecības līgumus)	Finansējuma saņēmējs
	Informācija radio „Latvijas radio 2 raidījumā „Rīgas ziņas”	2 reizes projekta ieviešanas laikā: (1 - parakstot būvniecības līgumu, 1 – pabeidzot būvniecības līgumus)	Finansējuma saņēmējs
	Informācija TV „Latvijas televīzijas	2 reizes projekta ieviešanas laikā: (1 - parakstot būvniecības līgumu, 1 –	Finansējuma saņēmējs

Pasākuma veids	Pasākuma raksturojums, apjoms	Pasākuma realizācijas periods, biežums	Izpildītājs
	raidījumā „Galva.Pils.Sēta”	pabeidzot būvniecības līgumus)	
Informācija mājas lapā internetā	www.riga.lv, www.rdpad.lv	Visā projekta īstenošanas laikā – projekta gaitas, nozīmīgu notikumu, problēmu, nākotnes plānu atspoguļošanai.	Finansējuma saņēmējs

3.4.4. Iepirkumu plāns

Nr.	Līguma priekšmets ²⁹	Paredzamā līgumcena ³⁰ (tūkst. LVL ar PVN)	Iepirkuma procedūra ³¹	Iepirkuma procedūras laiks
1.	Projekta sagatavošana	~338		
1.1.	Tehniski – ekonomiskā pamatojuma izstrāde (<i>jau noticis</i>)	~69	atklāts konkurss (<i>jau noticis</i>)	~ 3 mēneši
1.2.	Ģeotehniskā izpēte	~85	atklāts konkurss (<i>jau noticis</i>)	~ 3 mēneši
1.3.	Tehniskā projekta izstrāde	184	atklāts konkurss	~ 5 mēneši
2.	Būvniecība	3 647	atklāts konkurss	~ 5 mēneši
2.3.	Būvuzraudzība	73	atklāts konkurss	~ 3 mēneši
2.4.	Autoruzraudzība	18	sarunu procedūra	~ 2 mēneši

3.4.5. Projekta ietekme uz prioritāti „Makroekonomiskā stabilitāte”

Projekta iesniedzēja finansējuma attiecināmo izmaksu daļa projektā ir vienāda ar minimāli noteikto finansējuma daļu. Rīgas pilsētas dome ir piešķīrusi budžeta finansējumu projektam ievērtējot to, ka Rīgas pilsētas līdzfinansējums ir 15% apmērā no kopējām attiecināmajām izmaksām.

Rīgas pilsētas dome plāno nodrošināt projekta ilgtspējību pēc projekta beigām, nodrošinot Rīgas pilsētas iedzīvotājiem un uzņēmējiem brīvu pieeju pie projekta rezultātiem, sniedzot ieguldījumu dzīves kvalitātes un uzņēmējdarbības vides uzlabošanā. Projekta rezultātā radītie pamatlīdzekļi piederēs Rīgas domei.

Projekta rezultātā radīto uzturēšanas izdevumu segšana tiks veikta no Rīgas domes budžeta, garantējot iedzīvotājiem un uzņēmējiem projekta rezultātu brīvu pieejamību.

Projekta teritorijas apsaimniekošanu veiks pašvaldības struktūrvienības, komercsabiedrības un aģentūras, atbilstoši savām funkcijām.

²⁹ Preču un pakalpojumu klāsts un veicamo būvdarbu saraksts, par kuriem paredzēts slēgt iepirkuma līgumu

³⁰ Plānotā līguma summa ir ņemot vērā visu iepirkuma līguma darbības laiku

³¹ Plānotā iepirkuma procedūra atbilstoši Publisko iepirkumu likumam

3.4.6. Projekta ietekme uz prioritāti „Vienlīdzīgas iespējas” (tai skaitā, dzimumu līdztiesība)

Projekta ietvaros netiek plānotas tādas aktivitātes, kas veicinātu dzimumu, rasu vai dažādu sociālo slāņu diskrimināciju. Plānots, ka Torņakalna revitalizētās teritorijas teritorija brīvi būs pieejama jebkuram iedzīvotājam un tūristam, bet infrastruktūras pakalpojumi – ikvienam iedzīvotājam, kuru jebkādā veidā skars projekta rezultāti.

Kā prioritāti veicinošie pasākumi projektā ir jāatzīmē:

- a) Autobusu pieturu platformās tiek paredzētas speciālas zonas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem (t.s. invalīdu zonas) - ērtākai gaidīšanai un iekāpšanai, izkāpšanai no sabiedriskā transporta;
- b) Brauktuvju šķērsošanai tam paredzētās vietās tiks izveidoti vides pielāgojumi invalīdiem – ratiņu nobrauktuves (t.s. pandusi).

Jāatzīmē, ka šīs aktivitātes palīdzēs ne tikai personām ar funkcionālajiem traucējumiem, bet arī veciem cilvēkiem, vecākiem, kuri pārvieto bērnu ratiņus, kā arī bērniem, velosipēdistiem, skrituļslidotājiem un citiem, kam spēju pārvietoties uzlabos nobrauktuves ar pazemināto borta līniju.

3.4.7. Projekta ietekme uz prioritāti „Ilgtspējīga attīstība”

Projekta īstenošanas rezultātā tiks veicināta vides piesārņojuma nepasliktināšanās, kā arī tiks veiktas darbības negatīvās ietekmes uz vidi novēršanai.

Lietus ūdeņi tiks savākti lietus ūdens kanalizācijas sistēmā, kura tiks izbūvēta projekta ietvaros. Lietus ūdeņi tiks novadīti vienotajā pilsētas lietus ūdens kanalizācijas sistēmā, kur tiks attīrīti.

Rekonstruējamā Torņakalna revitalizētajā teritorijā pamatā ir tehnogēnas, uzbērtas augsnes, tādēļ rekonstrukcijas rezultātā, sakārtojot virszemes ūdeņu noteci un teritorijas segumus, netiks ietekmētas auglīgas augsnes.

Kā preventīvs pasākums pārliedz vibrācijām un troksnim pēcprojekta fāzē, tiek plānots aizliegums kravas transportlīdzekļiem iebraukt Torņakalna revitalizētajā teritorijā, izņemot gadījumus, kad tas būs saistīts ar preču piegādi. Plānots, ka šāds aizliegums iespējams neattieksies uz ielu, kas nodrošinās saikni ar Raņķa dambi.

Projekta realizētājs izstrādājot tehniskos projektus ir pievērsis uzmanību kvalitatīvu un videi draudzīgu būvniecības materiālu izmantošanai, nodrošinot dabas resursu saprātīgu izmantošanu un uzlabojot urbāno ainavu.

3.4.8. Projekta ietekme uz prioritāti „Informācijas sabiedrība”

Projekts nav tieši saistīts ar horizontālo prioritāti „Informācijas sabiedrība”, tas neparedz elektronisko pakalpojumu izveidošanu vai uzlabošanu.

PIELIKUMI

PIELIKUMS NR. 1. FINANŠU UN EKONOMISKĀ ANALĪZE

Pieņēmumi

Inflācija	3,1%	-3,5%	-2,5%	0,2%	0,9%	2,5%	2,5%	2,5%
Inflācijas kumulatīvais indekss	1,031	0,995	0,970	0,972	0,981	1,005	1,030	1,056
Darba algu pieaugums reālajās cenās	-7,0%	-7,7%	2,7%	2,6%	2,8%	1,9%	1,9%	1,9%
Darba algu pieauguma reālajās cenās kumulatīvais indekss	1	0,923	0,948	0,973	1,000	1,019	1,038	1,058
Kopējā pamatkapitāla veidošanas deflators, %	-14,7%	-4,7%	2,4%	1,6%	0,8%	2,5%	2,5%	2,5%
Kopējā pamatkapitāla veidošanas deflatora kumulatīvais indekss	0,853	0,813	0,832	0,846	0,853	0,874	0,896	0,918
IKP pieaugums uz vienu iedzīvotāju salīdzināmās cenās, %	-17,6%	-3,6%	2,4%	4,2%	4,4%	2,7%	2,7%	2,7%
IKP pieaugums uz vienu iedzīvotāju kumulatīvais indekss	1	0,964	0,987	1,029	1,074	1,103	1,133	1,163
Darba algu pieaugums reālajās cenās	1,000	0,923	0,948	0,973	1,000	1,019	1,038	1,058

Diskonta likmes

Reālā finanšu diskonta likme	5,00%
Reālā sociālā diskonta likme	5,50%

Jaunradītās Projekta teritorijas 1.fāzes uzturēšanas izmaksas 2009. gada cenās (LVL)

	LVL
Ielu uzturēšana	6 555
Apgaismojums	2 327
Pārējā infrastruktūra	2 455
Kopā	11 337

Procentu likme kredītam LVL **10,498%**

Fiskālās korekcijas	%
Darba devēja sociālais nodoklis	24,09%
PVN	21%
Sociālais nodoklis būvniecības izmaksām (% no kopējām tiešajām būvizmaksām)	4,39%
Darba algas īpatsvars uzturēšanas izmaksās	40%
Darba algas īpatsvars pakalpojumu izmaksās (projekta sagatavošanas izmaksas, autoruzraudzība un būvuzraudzība)	70%

Plānotais investīciju apjoms sadalījumā pa gadiem

ieviešanas gadu cenas (LVL ar PVN)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Kopā
Tehniski - ekonomiskā pamatojuma sagatavošana	54 610,40	13 999,70					68 610,10
Ģeoloģiskā izpēte	67 928,35	16 982,09					84 910,44
Tehniskā projekta izstrāde			160 838,16	22 976,88			183 815,04
Būvniecības izmaksas				729 424,76	1 458 849,52	1 458 849,52	3 647 123,80
Autoruzraudzība				3 647,12	7 294,25	7 294,25	18 235,62
Būvuzraudzība				14 588,50	29 176,99	29 176,99	72 942,48
Kopā bez neparedzētajām izmaksām	122 538,75	30 981,79	160 838,16	770 637,26	1 495 320,76	1 495 320,76	4 075 637,47
Neparedzētās izmaksas							203 781,87
Kopā ar neparedzētajām izmaksām							4 279 419,35

Izdevumu un ieņēmumu prognoze situācijā „ar” projektu

ieņēmumi (LVL)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ŪK		7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203	7 203
Siltums		9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164	9 164
Kopā		16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366
Uzturēšanas izdevumi kopā (LVL)	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665

Uzturēšanas izmaksas, t.sk. jaunradītās izmaksas, tiks segtas no Rīgas pilsētas budžeta, tādējādi, nodrošinot projekta ilgtspējas vienu no priekšnoteikumiem – finansējuma pieejamību projekta rezultātu uzturēšanai un projekta mērķu sasniegšanai. Situācijā bez Projekta Rīgas domei nav identificējamu izmaksu, kas ir saistītas ar tās Projekta teritorijas daļas uzturēšanu, kurā ir paredzēti 1.fāzes ietvaros veicamie pasākumi.

Plānotā līdzfinansējumam nepieciešamā aizdevuma atmaksas grafiks

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kredīta atlikums perioda sākumā	0	0	0	308 052	717 901	670 041	622 181	574 321	526 461	478 601	430 740	382 880	335 020	287 160	239 300	191 440	143 580	95 720	47 860
Saņemtās summas		0	308 052	409 849															
Atmaksātās summas					47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860
Procentu maksājumi		0	16 170	53 852	72 853	67 829	62 804	57 780	52 756	47 731	42 707	37 683	32 658	27 634	22 610	17 585	12 561	7 537	2 512
Atlikums perioda beigās	0	0	308 052	717 901	670 041	622 181	574 321	526 461	478 601	430 740	382 880	335 020	287 160	239 300	191 440	143 580	95 720	47 860	0

Rīgas pilsētas degradētās teritorijas Torņakalnā revitalizācijas tehniski – ekonomiskais pamatojums

Projekta finanšu avoti un finanšu ilgtspēja (Projekta naudas plūsma)

Naudas plūsma (finanšu ilgtspēja)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
leejošā nauda	153 521	160 838	823 279	1 442 679	1 762 620	130 378	125 354	120 329	115 305	110 280	105 256	100 232	95 207	90 183	85 159	80 134	75 110	70 086	65 061	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366
Finanšu resursi, t.sk.	153 521	160 838	823 279	1 442 679	1 762 620	130 378	125 354	120 329	115 305	110 280	105 256	100 232	95 207	90 183	85 159	80 134	75 110	70 086	65 061	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366
ERAF			823 279	1 134 627	1 289 254																				
Rīgas domes kredīts			0	308 052	409 849																				
Rīgas domes budžeta līdzekļi Projekta 1. fāzes jaunradīto uzturēšanas izmaksu segšanai un kredīta atmaksai	153 521	160 838			63 517	114 012	108 987	103 963	98 939	93 914	88 890	83 866	78 841	73 817	68 793	63 768	58 744	53 719	48 695	0	0	0	0	0	0
Ieņēmumi no infrastruktūras iznomāšanas	0	0	0	0	0	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366
Izejošā nauda	153 521	160 838	770 637	1 495 321	1 762 620	130 378	125 354	120 329	115 305	110 280	105 256	100 232	95 207	90 183	85 159	80 134	75 110	70 086	65 061	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665
Investīciju izmaksas	153 521	160 838	770 637	1 495 321	1 699 103																				
Uzturēšanas izmaksas					9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665
Procentu maksājumi					53 852	72 853	67 829	62 804	57 780	52 756	47 731	42 707	37 683	32 658	27 634	22 610	17 585	12 561	7 537	0	0	0	0	0	0
Kredīta pamatsummas dzēšana					0	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	0	0	0	0	0
Projekta neto naudas plūsma	0	0	52 642	-52 642	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701
Naudas plūsma uzkrājošā formā	0	0	52 642	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 701	13 403	20 104	26 806	33 507	40 209

Projekta finanšu atdeve uz investēto kapitālu

Atdeve uz investīcijām	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ieņēmumi	0	0	0	0	0	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	1 449 936
Ieņēmumi no infrastruktūras iznomāšanas	0	0	0	0	0	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366
Projekta atlikusi vērtība																									1 433 570
Izdevumi	153 521	160 838	770 637	1 495 321	1 708 767	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665
Jaunradītās uzturēšanas izmaksas					9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665
Investīciju izmaksas	153 521	160 838	770 637	1 495 321	1 699 103																				
Projekta neto naudas plūsma	-153 521	-160 838	-770 637	-1 495 321	-1 708 767	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	1 440 271
FRR/C																									
FNPV/C																									
B/C																									0,16

Projekta finanšu atdeve uz Rīgas pilsētas domes investēto kapitālu

Atdeve uz investīcijām	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ieņēmumi	0	0	0	0	0	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	1 449 936
Ieņēmumi no infrastruktūras iznomāšanas	0	0	0	0	0	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366
Projekta atlikusi vērtība	0	0	0	0	0																				1 433 569,97
Izdevumi	153 521	160 838	0	16 170	63 517	130 378	125 354	120 329	115 305	110 280	105 256	100 232	95 207	90 183	85 159	80 134	75 110	70 086	65 061	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665
Jaunradītās uzturēšanas izmaksas					9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665	9 665
Rīgas domes budžeta ieguldījums	153 521	160 838																							
Procentu maksājumi				16 170	53 852	72 853	67 829	62 804	57 780	52 756	47 731	42 707	37 683	32 658	27 634	22 610	17 585	12 561	7 537						
Kredīta atmaksa						47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860	47 860					
Pašu ieguldījuma naudas plūsma	-153 521	-160 838	0	-16 170	-63 517	-114 012	-108 987	-103 963	-98 939	-93 914	-88 890	-83 866	-78 841	-73 817	-68 793	-63 768	-58 744	-53 719	-48 695	6 701	6 701	6 701	6 701	6 701	1 440 271
FRR/K																									-0,25%
FNPV/K																									-608 987

Projekta sociāli ekonomiskās analīzes kopsavilkums

Fiskālās korekcijas (tūkst. EUR)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Fiskālās korekcijas uzturēšanas izmaksas		0	0	0	0	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298
Uzturēšanas izmaksas pēc korekcijām						7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367
Fiskālās korekcijas investīciju izmaksas	32 804	8 857	45 978	164 840	316 543	316 543	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tehniski - ekonomiskā pamatojuma sagatavošana	14 620	4 002																								
Ģeoloģiskā izpēte	18 185	4 855																								
Tehniskā projekta izstrāde		0	45 978	6 568																						
Būvniecības izmaksas				153 059	306 117	306 117																				
Autoruzraudzība				1 043	2 085	2 085																				
Būvuzraudzība				4 170	8 341	8 341																				
Koriģētās projekta investīciju izmaksas		111 860	114 861	605 798	1 178 778	1 382 560																				

Ārējo faktoru attiecināmības aprēķins		%
LU investīciju izmaksas	13 200 000	79,5%
Inženierinfrastruktūras investīcijas	3 393 855	20,5%
Kopā	16 593 855	100,0%

Ārējo faktoru korekcijas	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ieguvumi no produktivitātes pieauguma						130 902	134 436	138 066	141 794	145 622	149 554	153 592	157 739	161 998	166 372	170 864	175 477	180 215	185 081	190 078	195 210	200 481	205 894	211 453	217 163
Ieguvumi no izglītības kvalitātes paaugstināšanas						143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653	143 653
Ieguvumi no patērētā laika samazinājuma									238 161	242 686	247 297	251 995	256 783	261 662	266 634	271 700	276 862	282 122	287 483	292 945	298 511	304 183	309 962	315 851	321 853
Izmaksu samazināšanas ieguvumi no LU struktūrvienību apvienošanas un pārcelšanas									10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226	10 226
Ārējo faktoru korekcijas kopā	0	0	0	0	0	274 555	278 090	281 719	533 834	542 187	550 730	559 467	568 402	577 540	586 885	596 443	606 219	616 217	626 443	636 903	647 601	658 543	669 736	681 184	692 894

Projekta sociāli ekonomiskās analīzes kopsavilkums	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<i>Ieņēmumi</i>																									
Ārējo faktoru korekcijas kopā	0	0	0	0	0	274 555	278 090	281 719	533 834	542 187	550 730	559 467	568 402	577 540	586 885	596 443	606 219	616 217	626 443	636 903	647 601	658 543	669 736	681 184	692 894
Saņemtais nomas maksas						16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366	16 366
Projekta atlikusi vērtība																									1 140 350
Ieņēmumu kopā	0	0	0	0	0	290 921	294 456	298 086	550 200	558 554	567 097	575 833	584 768	593 906	603 251	612 809	622 585	632 583	642 810	653 269	663 967	674 909	686 102	697 550	1 849 611
<i>Izdevumi</i>																									
Koriģētās uzturēšanas izmaksas	0	0	0	0	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367
LU relokācijas izmaksas						439 728																			
Koriģētās investīciju izmaksas	111 860	114 861	605 798	1 178 778	1 382 560	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Izdevumu kopā	111 860	114 861	605 798	1 178 778	1 389 927	447 096	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367	7 367
Projekta neto naudas plūsma	-111 860	-114 861	-605 798	-1 178 778	-1 389 927	-156 174	287 089	290 718	542 833	551 187	559 729	568 466	577 401	586 539	595 884	605 442	615 218	625 216	635 442	645 902	656 600	667 542	678 735	690 183	1 842 244

Rezultāti	
ENPV/C	Ls 2 234 687,40
ERR/C	10,88%
B/C	1,68