

Lokālpārplānojums zemesgabalam
Smiltenes ielā 1, Jūrmalā
Redakcija 1.0.
Paskaidrojuma raksta

5.pielikums

SOCIĀLEKONOMISKAIS IZVĒRTĒJUMS

SOCIĀLEKONOMISKAIS IZVĒRTĒJUMS

Dzīvojamā māja Smiltenes ielā 1, Jūrmalā



Pasūtītājs: SIA "Westminster Baltic" · Izpildītājs: SIA "Apogs"

Versija 1.0 · 2026. gads

Jelgava

2026

Saturs

Ievads.....	3
Jūrmalas valstspilsētas situācijas apraksts.....	3
Metodiskais ietvars	6
Plānotā projekta apraksts	7
Projekta izvērtējuma tvērums.....	9
Projekta atbilstība normatīvajiem aktiem un pašvaldības plānošanas dokumentiem	10
Projekta potenciālo ieguvumu un zaudējumu izvērtējums	13
Ietekme uz vides vērtībām	13
Ietekme uz sociālajiem aspektiem	14
Ietekme uz ekonomiskajiem aspektiem	15
Ietekmes aprēķins.....	21
Fiskālais un demogrāfiskais efekts.....	22
Pilsētvides un revitalizācijas efekts	23
Klimata efekts.....	23
Satiksmes un infrastruktūras slodzes efekts.....	24
Secinājumi.....	24

Ievads

Šis sociālekonomiskais izvērtējums sagatavots pēc SIA “Westminster Baltic” pasūtījuma saistībā ar lokālplānojuma izstrādi zemesgabalam Smiltenes ielā 1, Jūrmalā (kadastra Nr. 1300 009 1902), kur paredzēta daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas attīstība. Izvērtējumu izstrādājusi SIA “Apogs” — neatkarīga konsultāciju sabiedrība ar pieredzi investīciju projektu sociālekonomiskajā pamatojumā, izmaksu–ieguvumu analīzes izstrādē un teritorijas attīstības plānojuma izvērtējumā Latvijā.

Sociālekonomiskais izvērtējums ir starptautiski atzīta analītiskā pieeja, ko izmanto publisko un privāto investīciju projektu ekonomiskās, sociālās un vides ietekmes novērtēšanai. Izvērtējuma metodiskais pamats balstās Eiropas Komisijas “Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects”¹, “Economic Appraisal Vademecum 2021–2027”², kā arī Apvienotās Karalistes Valsts kases (HM Treasury) “The Green Book”³ vadlīnijās, kas paredz strukturētu pieeju projektu ieguvumu, izmaksu, risku un alternatīvu izvērtēšanai. Metodikas centrālais princips paredz, ka projekts ir sabiedriski pamatots, ja tā radītie ilgtermiņa ieguvumi sabiedrībai pārsniedz ar projekta īstenošanu saistītās izmaksas un negatīvās ietekmes.

Šī izvērtējuma mērķis ir sniegt neatkarīgu, uz pierādījumiem balstītu analīzi par plānotās attīstības sociālekonomisko pamatojumu, izvērtējot tās iespējamo ietekmi uz Jūrmalas valstspilsētu, apkārtnējo pilsētvidi, vidi un sabiedrību kopumā. Izvērtējums kalpo kā atbalsta instruments lokālplānojuma izstrādes procesā, sabiedriskajā apspriešanā un institūciju lēmumu pieņemšanā, tostarp komunikācijā ar Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi, Jūrmalas valstspilsētas pašvaldību un citām iesaistītajām pusēm. Vienlaikus dokumenta mērķis ir identificēt projekta potenciālos ieguvumus, riskus un alternatīvos attīstības scenārijus, lai nodrošinātu caurspīdīgu un argumentētu izvērtējumu.

Izvērtējumā analizēta esošā situācija un salīdzināti scenāriji “ar projektu” un “bez projekta”, izvērtējot projekta ietekmi uz teritorijas revitalizāciju, nodokļu ieņēmumiem, mājokļu pieejamību, pilsētvides kvalitāti, dabas vērtībām un klimata aspektiem. Analīzē izmantoti monetizācijas principi, kas balstīti tirgus datos, salīdzināmu projektu pieredzē, nekustamā īpašuma tirgus informācijā un publiski pieejamās metodikās. Atsevišķas ietekmes novērtētas indikatīvi, izmantojot salīdzināmo gadījumu pieeju un literatūrā izmantotās monetizācijas metodes.

Vienlaikus jāņem vērā, ka šis izvērtējums sagatavots lokālplānojuma izstrādes agrīnā stadijā, kad detalizētā būvprojekts vēl nav izstrādāts. Tādēļ visi finanšu aprēķini, būvniecības izmaksu aplēses, nodokļu ieņēmumi un citi kvantitatīvie rādītāji ir uzskatāmi par indikatīviem. Dokuments nav pilna Eiropas Komisijas tipa izmaksu–ieguvumu analīze ar detalizētām diskontēto naudas plūsmu tabulām, tīro tagadnes vērtību (NPV), iekšējo atdeves likmi (IRR) un formālu jutīguma analīzi, bet gan sociālekonomisks izvērtējums ar izmaksu–ieguvumu analīzes elementiem.

Neskatoties uz minētajiem ierobežojumiem, izvērtējums sniedz pietiekamu analītisko pamatu lokālplānojuma sabiedriskajai apspriešanai, institūciju informēšanai un projekta sociālekonomiskās lietderības sākotnējam izvērtējumam. Detalizētāki aprēķini, tehniskā modelēšana un pilna finanšu analīze tiks veikta nākamajos projekta izstrādes posmos, tai skaitā, DGNB sertifikācijas prasībām.

Jūrmalas valstspilsētas situācijas apraksts

Jūrmalas valstspilsētas sociālekonomisko situāciju raksturo izteikta kūrortpilsētas ekonomikas struktūra, kur nozīmīgu lomu spēlē tūrisms, nekustamais īpašums, pakalpojumu sektors un sezonāla ekonomiskā aktivitāte. Pēdējo desmitgažu laikā Jūrmalā novērotā ilgtermiņa depopulācijas tendence, kuru pašvaldība mēģinājusi mazināt

¹ <https://op.europa.eu/publication-detail/-/publication/120c6fcc-3841-4596-9256-4fd709c49ae4>

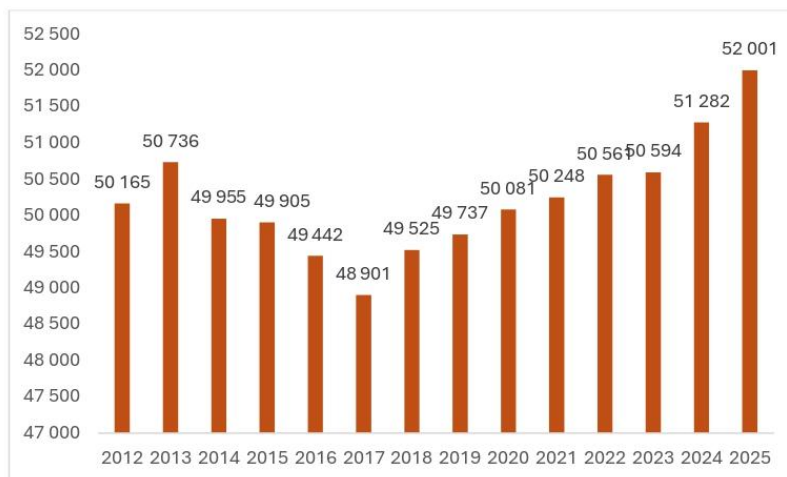
² https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/guides/2021/economic-appraisal-vademecum-2021-2027-general-principles-and-sector-applications

³ https://assets.publishing.service.gov.uk/media/698dbcd17da91680ad7f4308/The_Green_Book_2026.pdf

SIA “Westminster Baltic” · Smiltenes ielā 1, Jūrmala · Kadastra Nr. 1300 009 1902 ·

ar kvalitatīvas dzīves vides, infrastruktūras un uzņēmējdarbības attīstības palīdzību, ir apturēta, vismaz šobrīd, Jūrmalas pilsētai uzrādot pozitīvas iedzīvotāju skaita izmaiņas.

Jūrmalas iedzīvotāju skaita maksimums tika sasniegts 1989. gadā, kad pilsētā dzīvoja 60 993 iedzīvotāji. Turpmākajos gados iedzīvotāju skaits pakāpeniski samazinājās, taču jaunākie pašvaldības dati liecina par deklarēto iedzīvotāju skaita pieaugumu. Šobrīd Jūrmala raksturojama kā vienīgā valstspilsēta Latvijā, kur pēdējos gados vērojams stabils deklarēto iedzīvotāju skaita pieaugums.⁴



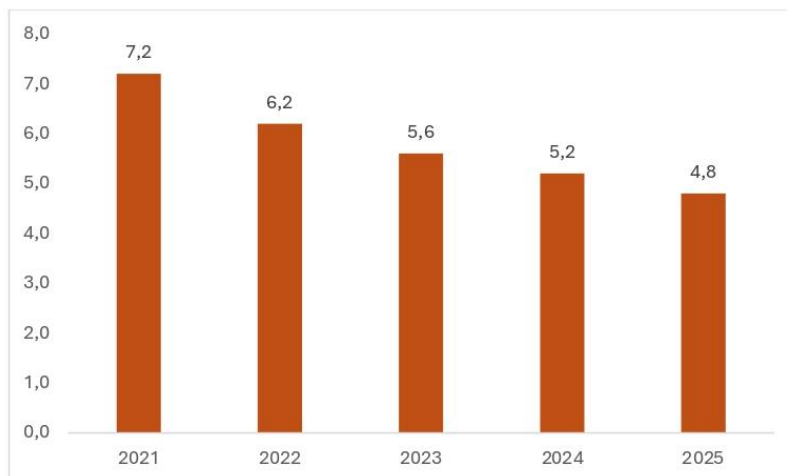
1. attēls. Deklarēto iedzīvotāju skaits Jūrmalā.

Demogrāfiskā situācija ir būtiska arī teritorijas attīstības kontekstā, jo kvalitatīva dzīvojamā fonda pieejamība tiek uzskatīta par vienu no priekšnoteikumiem pastāvīgo iedzīvotāju piesaistei. Arī valstspilsētas attīstības plānošanas dokumentos norādīts, ka kvalitatīvas dzīves vides attīstība un jaunu mājokļu izveide var veicināt iedzīvotāju skaita stabilizāciju un palielināšanu ārpus tūrisma sezonas.

Nodarbinātības situāciju Jūrmalā raksturo salīdzinoši zemāks bezdarba līmenis nekā vidēji Latvijā, ko būtiski ietekmē tūrisma un pakalpojumu nozares attīstība. 2025. gadā reģistrētais bezdarba līmenis Jūrmalā bija aptuveni 4,8 %, kamēr Latvijā kopumā tas sasniedza 5,7 %. Vienlaikus Jūrmalas ekonomiku būtiski ietekmē sezonālitate — vasaras periodā nodarbinātība pieaug, savukārt ziemas mēnešos daļa tūrisma un pakalpojumu uzņēmumu samazina darbības apjomu.⁵

⁴ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__IR__IRS/IRS031/table/tableViewLayout1/

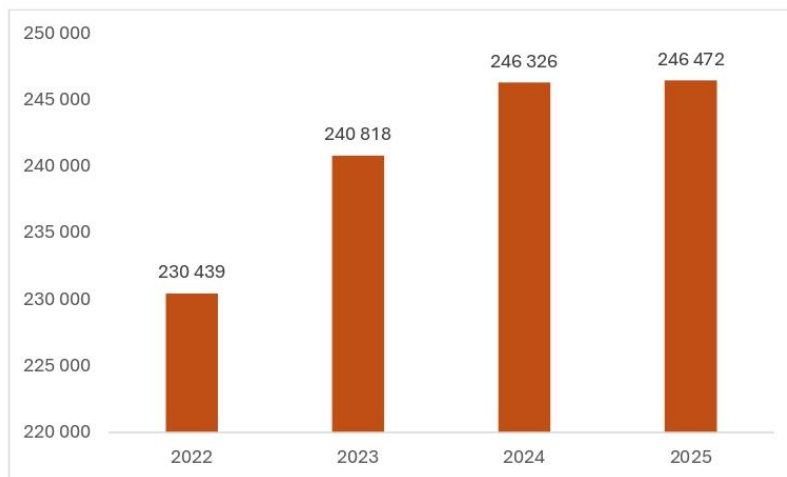
⁵ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__EMP__NB__NBLB/EKA140/table/tableViewLayout1/



2. attēls. Bezdarba līmenis Jūrmalā, %.

Uzņēmējdarbības struktūrā dominē pakalpojumu sektors, izmitināšana un ēdināšana, nekustamā īpašuma darījumi, veselības aprūpe un tūrisms. 2023. gadā Jūrmalā bija reģistrēti 4 549 ekonomiski aktīvi uzņēmumi.⁶ Vislielākais uzņēmumu skaits ir ar darbinieku skaitu līdz 9 darbiniekiem, taču ir arī 127 uzņēmumi ar darbinieku skaitu no 10 – 49. Šajā grupā 70 uzņēmumi saistīti ar kūrortam raksturīgām darbības jomām – izmitināšana, veselība un darbības ar nekustamo īpašumu. Jūrmalā ir 18 uzņēmumi ar darbinieku skaitu 50 un vairāk. Arī no šiem uzņēmumiem 5 uzņēmumi saistīti ar kūrortam atbilstošiem darbības virzieniem.

Jūrmalas pašvaldības fiskālā situācija ir cieši saistīta ar iedzīvotāju ienākuma nodokļa un nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem. 2026. gada pašvaldības budžetā plānoti ieņēmumi 133,78 milj. EUR, no kuriem aptuveni 84,9 milj. EUR veidojs ieņēmumi no iedzīvotāju ienākuma nodokļa, bet aptuveni 8,5 milj. EUR — nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi. Tas apliecina, ka jauna dzīvojamā fonda un ekonomiskās aktivitātes attīstība tieši ietekmē pašvaldības fiskālo kapacitāti un spēju finansēt publiskos pakalpojumus.⁷



3. attēls. Izmitināto viesu skaits Jūrmalā.

Tūrisms tradicionāli ir viens no galvenajiem Jūrmalas ekonomikas balstiem. Jūrmalas ekonomikas struktūru būtiski ietekmē piekrastes kūrortpilsētas statuss, kas veicina sezonālu ekonomisko aktivitāti, viesmīlības sektora attīstību

⁶ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__ENT__UZ__UZS/UZS031/table/tableViewLayout1/

⁷ <https://likumi.lv/ta/id/365340-par-jurmalas-valstspilsetas-pasvaldibas-2026-gada-budzetu>

un pieprasījumu pēc kvalitatīvas dzīvojamās un rekreācijas infrastruktūras. 2025. gadā Jūrmalas izmitināšanas uzņēmumi uzņēma ap 246 tūkst. viesu. Pēdējos gados vērojama neliela nozares izaugsme.⁸

Kopumā Jūrmalas sociālekonomisko situāciju raksturo vienlaicīga nepieciešamība saglabāt kūrortpilsētas identitāti un nodrošināt ilgtspējīgu ekonomisko attīstību. Pašvaldības attīstības dokumentos uzsvēta degradēto teritoriju revitalizācijas, kvalitatīvas dzīves vides, investīciju piesaistes un pastāvīgo iedzīvotāju skaita palielināšanas nozīme, vienlaikus saglabājot pilsētas dabas un kultūrvēsturiskās vērtības.

Metodiskais ietvars

Sociālekonomiskais izvērtējums ir sistemātiska analītiska metode, ar kuras palīdzību tiek identificēti, izmērīti un salīdzināti projekta radītie ieguvumi un izmaksas — gan tiešās finansiālās plūsmas, gan netiešie sociālie, ekonomiskie, klimata un vides efekti. Atšķirībā no tradicionālas finanšu analīzes, sociālekonomiskajā izvērtējumā tiek analizētas arī tādas vērtības, kurām nav tiešas tirgus cenas, piemēram, dzīves kvalitāte, pilsētvides kvalitāte, CO₂ emisiju samazinājums, kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšana un citi sabiedriskie labumi. Metodikas teorētiskais pamats balstās labklājības ekonomikas (welfare economics) principos, paredzot, ka projekts ir sabiedriski pamatots, ja visu ietekmēto pušu kopējie ieguvumi ilgtermiņā pārsniedz ar projekta īstenošanu saistītās izmaksas un negatīvās ietekmes.

Šis dokuments ir sociālekonomisks izvērtējums ar izmaksu—ieguvumu analīzes (Cost-Benefit Analysis, CBA) elementiem. Izvērtējumā izmantota Eiropas Komisijas “Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects”, “Economic Appraisal Vademecum 2021–2027”, kā arī Apvienotās Karalistes Valsts kases (HM Treasury) vadlīniju “The Green Book” pieeja, kas paredz strukturētu projektu ieguvumu, izmaksu, risku un alternatīvu izvērtēšanu. Atbilstoši šīm metodikām izvērtējumā analizēta esošā situācija (“business as usual”), projekta attīstības scenāriji, sociālie un ekonomiskie ieguvumi, klimata un vides ietekmes, kā arī identificēti galvenie projekta ierobežojumi. Vienlaikus šis nav pilna Eiropas Komisijas tipa CBA modelis ar detalizētām diskontēto naudas plūsmu tabulām, NPV (neto pašreizējās vērtības), IRR (iekšējās atdeves normas) un jutīguma analīzes aprēķiniem — šāds detalizācijas līmenis paredzēts turpmākajos būvprojektēšanas un investīciju plānošanas posmos.

Izvērtējumā izmantota kombinēta monetizācijas pieeja, lai dažādas sociālās, ekonomiskās un vides ietekmes būtu savstarpēji salīdzināmas. Tieši novērojamām ietekmēm izmantota tirgus cenu metode, piemēram, nekustamā īpašuma vērtības, nodokļu ieņēmumi un būvniecības izmaksas. Pilsētvides kvalitātes ietekmes novērtēšanai izmantota hedonisko cenu pieeja, analizējot iespējamo apkārtējo īpašumu vērtības izmaiņu efektu, savukārt atsevišķiem sabiedriskajiem ieguvumiem izmantota “gatavības maksāt” (Willingness to Pay) pieeja. Klimata ietekmju monetizācijā izmantota sociālās CO₂ cenas metode, balstoties uz Eiropas Savienības emisiju kvotu sistēmas (EU ETS) vidējām cenām 2024.–2026. gada periodā.

Izvērtējumā pieņemts 20 gadu analīzes periods (2026–2045), kas atbilst ilgtermiņa infrastruktūras un nekustamā īpašuma attīstības projektu izvērtēšanas praksei. Nākotnes ieguvumi un izmaksas diskontētas ar 4 % sociālo diskonta likmi, ievērojot Eiropas Komisijas “Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects” un “Economic Appraisal Vademecum 2021–2027” pieeju publisko investīciju sociālekonomiskajai izvērtēšanai. Diskontēšanas pieeja ir saderīga arī ar Apvienotās Karalistes Valsts kases (HM Treasury) vadlīniju “The Green Book” principiem attiecībā uz ilgtermiņa publisko projektu izvērtēšanu un nākotnes sociālo izmaksu un ieguvumu pārrēķināšanu tagadnes vērtībā. Visi aprēķini veikti 2025./2026. gada salīdzināmajās cenās, un dokumentā izmantotie skaitļi ir uzskatāmi par indikatīvām aplēsēm, kas precizējamas turpmākajās projektēšanas stadijās.

Kopumā projekta realizācijas pamatotību vērtē, salīdzinot iespējamās scenārijus. Šajā izvērtējumā pieņemts, ka starpscenāriji starp scenāriju “nebūvēt” un scenāriju “būvēt”, nav ekonomiski izdevīgi projekta realizētājam, līdz ar to rezultātā tiek salīdzināti tikai šie divi scenāriji.

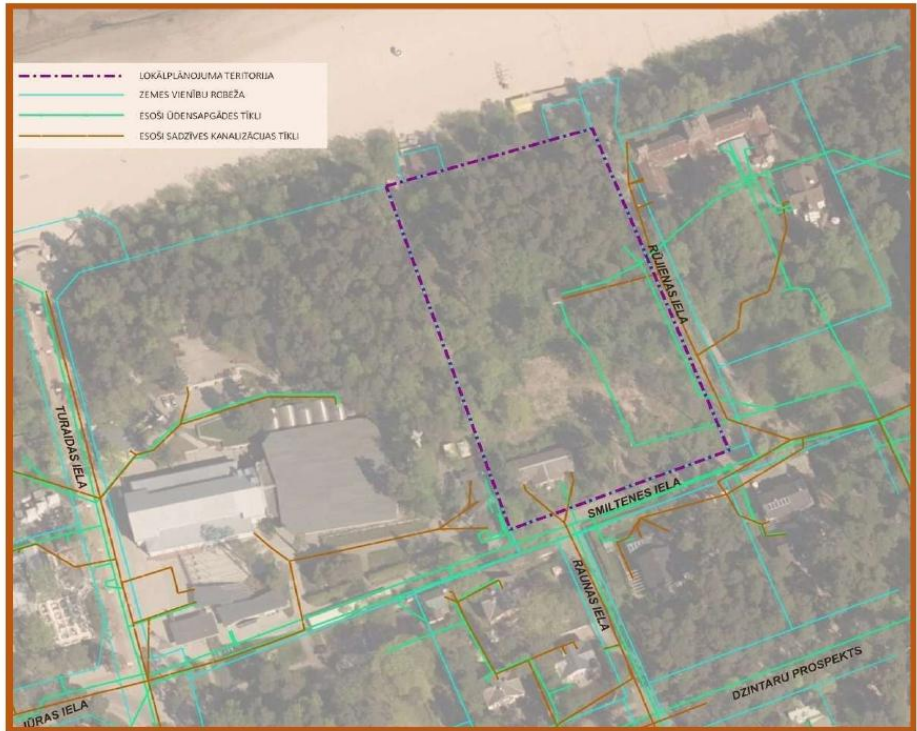
⁸ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_NOZ_TU_TUV/TUV051/table/tableViewLayout1/

Tabula Nr.1 Scenāriju salīdzinājums.

Kritērijs	Scenārijs “nebūvē”	Scenārijs “būvē”
Teritorijas stāvoklis	Neapsaimniekotas būves, degradācijas turpināšanās	Teritorijas sakārtošana un apsaimniekošana
Publiskā ārtelpa	Ierobežota kvalitāte, negatīva vizuālā uztvere	Labiekārtota un vizuāli kvalitatīvāka vide
Pašvaldības ieņēmumi	Esošā zemāka nodokļu bāze	Papildu IIN un NĪN potenciāls
Biotopa apsaimniekošana	Pasīva vai nepietiekama apsaimniekošana	Mērķtiecīgi biotopa aizsardzības pasākumi
Satiksme	Esošā slodze	Papildu, bet pārvaldāma slodze
Kultūrvēsturiskais aspekts	Apbūves neesamība, bet degradēta vide	Jauna apbūve ar kultūrvēsturiskās integrācijas riskiem

Plānotā projekta apraksts

Plānotais projekts paredz daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas attīstību zemesgabalā Smiltenes ielā 1, Jūrmalā, Dzintaru rajonā. Projekta teritorijas kopējā platība ir 10 357 m² (1,0357 ha), no kuriem 3 600 m² veido meža zeme, bet 6 757 m² — pārējā zemesgabala daļa.



4. attēls. Ortofoto karte. Smiltenes iela 1 (violetā punktlīnija) ar apkārtējo inženiertīklu izvietojumu.

SIA “Westminster Baltic” · Smiltenes iela 1, Jūrmala · Kadastra Nr. 1300 009 1902 ·

Teritorija atrodas starp Smiltenes ielu, Rūjienas ielu, Dzintaru koncertzāles teritoriju un jūras pludmali, vienā no centrālākajām un pilsētvides ziņā sensitīvākajām Jūrmalas vietām. Pašlaik teritorija netiek pilnvērtīgi izmantota — tajā atrodas neapsaimniekotas būves, tostarp bijusī viesnīcas ēka un tehniskās infrastruktūras objekti, savukārt apkārtējā vide rada degradētas teritorijas iespaidu. Vēsturiski teritorijā atradies sporta laukums, bet pašreizējā situācijā tā neveido kvalitatīvu publiskās telpas vai pilsētvides funkciju.



Teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa “Dubultu–Majoru–Dzintaru–Bulduru–Lielupes vasarnīcu rajoni” teritorijā un tiešā tuvumā vairākiem kultūrvēsturiski nozīmīgiem objektiem, tostarp Dzintaru koncertzālei, Maksimoviča peldu iestādei un vēsturiskajai pansijas ēkai Smiltenes ielā 3. Viena laikus teritorija atrodas ļoti labā sasniedzamības zonā — nelielā attālumā no Dzintaru mežaparka, Jomas ielas un Dzintaru dzelzceļa stacijas. Apbūves augstuma analīze liecina, ka apkārtnē jau pastāv salīdzinoši intensīva apbūve, tostarp 8 un 9 stāvu ēkas Dzintaru prospektā, tādēļ plānotā piecstāvu apbūve nav uzskatāma par dominējošu apjomu apkārtnes kontekstā.



7. attēls. Apbūves augstuma analīze Dzintaru rajonā.

Projekta ietvaros paredzēta lokālplānojuma izstrāde un funkcionālā zonējuma maiņa no JC10 uz JC26 apakšzonu, palielinot pieļaujamo apbūves blīvumu no 30 % līdz 45 %, saglabājot maksimālo apbūves augstumu līdz 20 metriem un piecu stāvu limitu. Plānotā attīstība paredz aptuveni 55-75 dzīvokļu izbūvi ar kopējo prognozēto iedzīvotāju skaitu 135-177 cilvēkiem. Projekta ietvaros paredzētas arī 95 autostāvvietas, no kurām lielākā daļa plānota pazemes stāvvietās, tādējādi samazinot virszemes transporta infrastruktūras vizuālo ietekmi un saglabājot lielāku zaļās teritorijas apjomu. Apbūves intensitāte sadalīta pakāpeniski pa stāviem, veidojot terasveida apjomu, kas paredzēts kā pāreja starp intensīvāku apbūvi un apkārtējo vēsturisko mazstāvu apbūvi.

Arhitektūras koncepciju izstrādājis “OAD Architecture & Design Bureau”. Ēkas arhitektoniskajā risinājumā paredzēta divdaļīga vertikālā kompozīcija, kur pirmie divi stāvi veidoti no CLT (Cross-Laminated Timber) koka konstrukcijām ar koka apdari, atsaucoties uz Jūrmalai raksturīgo koka arhitektūras tradīciju un kūrortpilsētas

SIA “Westminster Baltic” · Smiltenes iela 1, Jūrmala · Kadastra Nr. 1300 009 1902 ·

raksturu. Savukārt ēkas augšējie stāvi paredzēti ar vieglu stikla fasādes risinājumu, kas vizuāli samazina apjoma uztveri un rada saplūšanas efektu ar apkārtējo priežu mežu un ainavu. Arhitektūras risinājums paredz apvienot mūsdienīgu dzīvojamās vides kvalitāti ar iespējami saudzīgu integrāciju kultūrvēsturiskajā un ainaviskajā kontekstā.



8. attēls. Vizualizācija — skats no Smiltenes ielas, ziema (OAD, 2026).

9. attēls. Koka apdarinātais pirmais stāvs — detaļa (OAD, 2026).

Projekta izvērtējuma tvērums

Saskaņā ar Apvienotās Karalistes Valsts kases (HM Treasury) vadlīniju “The Green Book” pieeju projekta sociālekonomiskās ietekmes izvērtēšanai izmantots loģiskā modeļa (Logic Model) ietvars, kas ļauj strukturēti analizēt saikni starp projektā ieguldītajiem resursiem, tiešajiem rezultātiem un ilgtermiņa ietekmi uz sabiedrību. Šī pieeja paredz secīgu pāreju no projekta ievades resursiem (inputs) uz konkrēti sasniežamiem rezultātiem (outputs), tālāk analizējot projekta radīto tiešo ietekmi (outcomes) un plašāku ilgtermiņa sabiedrisko efektu (impact). Loģiskais modelis ļauj nošķirt tos rezultātus, kas rodas tieši projekta realizācijas rezultātā, no plašākām pārmaiņām pilsētvidē, ekonomikā un sabiedrībā, kuras veidojas ilgākā laika periodā.

Projektā paredzēts ieguldīt būtiskus privātos finanšu resursus — aptuveni 20–30 milj. EUR dzīvojamās ēkas būvniecībā un teritorijas labiekārtošanā, inženiertīklu un piekļuves infrastruktūras attīstībā. Projekta īstenošanu pilnībā finansē privātais attīstītājs SIA “Westminster Baltic”, neparedzot publiskā finansējuma piesaisti. Projekta realizācijā paredzēta plaša vietējās būvniecības un kokrūpniecības nozares iesaiste, tostarp CLT (Cross-Laminated Timber) konstrukciju izmantošana, kas samazina ēkas oglekļa pēdas nospiedumu salīdzinājumā ar tradicionālām dzelzsbetona konstrukcijām un vienlaikus sasaucas ar Jūrmalai raksturīgo koka arhitektūras tradīciju. Nozīmīgs resurss ir arī pati teritorija — vairāk nekā viena hektāra zemesgabals starp Dzintaru koncertzāli un jūras piekrasti.

Tiešie projekta rezultāti paredz aptuveni 55-75 jaunu A un A+ energoklases dzīvokļu izbūvi, radot mūsdienīgu un energoefektīvu dzīvojamo vidi aptuveni 130-177 iedzīvotājiem. Vienlaikus projekts paredz degradētās teritorijas revitalizāciju — pamesto ēku nojaukšanu, teritorijas labiekārtošanu, jaunas infrastruktūras izbūvi un publiskās telpas kvalitātes uzlabošanu Dzintaru rajonā. Projekta ietvaros paredzēts saglabāt lielāko daļu vērtīgo koku, ierobežot invazīvo sugu izplatību un nodrošināt ES aizsargājamā biotopa 2180 apsaimniekošanu. Tiks izbūvētas arī jaunas vai modernizētas inženierkomunikācijas, pazemes autostāvvietas, lietus ūdens novadīšanas sistēmas un teritorijas apgaismojums. Papildus funkcionālajiem rezultātiem projekts paredz radīt arhitektoniski kvalitatīvu piemēru ilgtspējīgai koka būvniecībai Jūrmalā.

Vidējā termiņā projekta īstenošana var radīt vairākus būtiskus sociālekonomiskos ieguvumus. Sagaidāms pastāvīgo iedzīvotāju skaita pieaugums Dzintaru rajonā, kas ir nozīmīgi valsts depopulācijas tendences kontekstā. Projekts radīs papildu iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumus pašvaldībai, vienlaikus palielinot vietējo pakalpojumu un uzņēmējdarbības pieprasījumu ārpus tūrisma sezonas. Degradētās teritorijas pārveidošana par kvalitatīvu dzīvojamo vidi samazinās drošības riskus, uzlabos pilsētvides kvalitāti un potenciāli pozitīvi ietekmēs apkārtējo īpašumu vērtību. Projekta ietvaros paredzētie biotopa apsaimniekošanas pasākumi ilgtermiņā var uzlabot arī teritorijas ekoloģisko kvalitāti salīdzinājumā ar pašreizējo neapsaimniekoto stāvokli.

Ilgtermiņā projekts potenciāli var kalpot kā katalizators plašākai Dzintaru rajona revitalizācijai un jaunu privāto investīciju piesaistei apkārtējās teritorijās, tostarp degradētajos kaimiņu īpašumos. Projekta īstenošana veicinātu kvalitatīvas dzīvojamās vides attīstību vienā no centrālākajām Jūrmalas teritorijām un palielinātu pašvaldības fiskālo kapacitāti, radot papildu ieņēmumus publisko pakalpojumu finansēšanai. Vienlaikus CLT tehnoloģiju izmantošana un energoefektīvas būvniecības risinājumi veicinātu Latvijas un Eiropas Savienības klimata politikas mērķu sasniegšanu, popularizējot zemāka oglekļa nospieduma būvniecības pieejas nekustamā īpašuma attīstības sektorā.

Vienlaikus jāņem vērā, ka loģiskajā modelī identificētie sociālekonomiskie ieguvumi ir atkarīgi no vairākiem ārējiem faktoriem, tostarp vizuālās ietekmes izvērtējuma rezultātiem, satiksmes organizācijas risinājumiem un nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēm.

Projekta atbilstība normatīvajiem aktiem un pašvaldības plānošanas dokumentiem

Plānotās attīstības juridiskā atbilstība vērtējama kopsakarā ar teritorijas attīstības plānošanas principiem, Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojumu, lokālplānojuma izstrādes procedūru, kultūrvēsturiskās vides aizsardzības prasībām, pašvaldības ilgtermiņa attīstības dokumentiem un īpašuma tiesību samērīgas izmantošanas principu. Šāds vērtējums ļauj noteikt, vai plānotā apbūve ir pamatota ne tikai no sociālekonomiskā, bet arī no tiesiskā un teritorijas plānošanas viedokļa.

Teritorijas attīstības plānošanas pamatprincipus nosaka Teritorijas attīstības plānošanas likums. Tā mērķis ir nodrošināt tādu teritorijas attīstības plānošanu, kas paaugstina dzīves vides kvalitāti, veicina ilgtspējīgu, efektīvu un racionālu teritorijas un citu resursu izmantošanu, kā arī līdzsvarotu ekonomisko attīstību. Līdz ar to jebkura lokālplānojuma izstrādē ir jāvērtē ne tikai konkrētās apbūves iecere, bet arī tās ietekme uz vidi, sabiedrību, kultūrvēsturisko telpu un ekonomisko attīstību. Šī sociālekonomiskā izvērtējuma uzdevums ir sniegt daļu no šāda pamatojuma, izvērtējot plānotās attīstības ietekmi uz dabas vērtībām, kultūrvidi, iedzīvotāju dzīves kvalitāti, uzņēmējdarbības vidi un publiskajām finansēm. Teritorijas attīstības plānošanas principi paredz integrētu pieeju, kur ekonomiskie, sociālie, vides un kultūras aspekti tiek vērtēti savstarpējā kopsakarībā, nevis atrauti cits no cita. Tādēļ arī šajā izvērtējumā projekta ieguvumi un riski analizējami kā kopējs līdzsvara jautājums.

Lokālplānojuma izstrādes procesā īpaša nozīme ir ilgtspējības, pēctecības, vienlīdzīgu iespēju, atklātības, integrētas pieejas un savstarpējās saskaņotības principiem. Ilgtspējības princips prasa izvērtēt, vai plānotā attīstība veido kvalitatīvu vidi esošajām un nākamajām paaudzēm. Integrētas pieejas princips prasa saskaņot ekonomiskās attīstības mērķus ar dabas un kultūras mantojuma aizsardzību. Savukārt atklātības princips nozīmē, ka sabiedrībai un institūcijām jābūt iespējai pilnvērtīgi izvērtēt plānotās attīstības ietekmi un izteikt viedokli. Šajā kontekstā būtiska nozīme ir arī institūciju atzinumiem. Ja lokālplānojuma izstrādes gaitā tiek saņemts negatīvs institūcijas atzinums, pašvaldībai tas nav mehāniski jāuztver kā absolūts aizliegums, tomēr tai ir pienākums šo atzinumu izvērtēt un pamatot savu turpmāko rīcību. Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes nostāja pret daudzdzīvokļu funkciju Smiltenes ielā 1 tādēļ ir uzskatāma par būtisku juridisku un plānošanas risku, kas pašvaldībai un attīstītājam jāvērtē īpaši rūpīgi. Pašvaldības lēmumam, ja tas atšķirtos no institūcijas negatīvās nostājas, būtu jābūt balstītam skaidrā, pārbaudāmā un samērīgā pamatojumā.

Plānotā projekta atbilstība vērtējama arī kopsakarā ar Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojumu, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Jūrmalas attīstības programmu un pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģiju. Šie dokumenti veido tiesisko un stratēģisko ietvaru, kurā jāvērtē konkrētās teritorijas attīstības pieļaujamība un lietderība. Jūrmalas valstspilsētas dome 2024. gada 25. janvārī apstiprinājusi teritorijas plānojuma grozījumus, savukārt 2016. gada 24. martā apstiprināta teritorijas plānojuma jaunā redakcija. Šajos dokumentos būtiska nozīme piešķirta kūrortpilsētas identitātei, publiskās telpas kvalitātei, tūrisma attīstībai, kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai, dabas kapitāla ilgtspējīgai izmantošanai un ekonomiskās aktivitātes veicināšanai.

Smiltenes ielas 1 teritorija atrodas Jūrmalas kultūrvēsturiski nozīmīgā daļā — Dzintaru rajonā, kur pilsētvides attīstība jāvērtē īpaši saudzīgi, ņemot vērā vēsturisko kūrorta identitāti, blakus esošo Dzintaru koncertzāli, kultūras pieminekļus, piekrastes ainavu un vasarnīcu apbūves raksturu. Tādēļ formāla atbilstība apbūves parametriem vien nav pietiekama, būtiska ir arī plānotās izmantošanas saderība ar apkārtnes telpisko, ainavisko un kultūrvēsturisko kontekstu. Vienlaikus jāņem vērā, ka teritorija atrodas urbanizētā pilsētas daļā ar esošu ielu tīklu, inženierkomunikācijām, sabiedriskā transporta sasniedzamību un apkārtējo apbūvi, tostarp daudzstāvu apbūvi Dzintaru prospektā. Līdz ar to teritorija nav vērtējama kā izolēta dabas teritorija, bet gan kā daļa no jau izveidotas pilsētībūvnieciskās struktūras.

Lokālplānojums paredz funkcionālā zonējuma maiņu no JC10 uz JC26 apakšzonu, palielinot pieļaujamo apbūves blīvumu no 30 % līdz 45 %, vienlaikus saglabājot pieļaujamo apbūves augstumu līdz 20 m un piecu stāvu ierobežojumu. Juridiski būtiskais jautājums ir ne tikai tas, vai šāda maiņa formāli ir pieļaujama, bet arī tas, vai tā ir pietiekami pamatota un samērīga ar sasniedzamo mērķi. Ja sociālekonomiskais mērķis — degradētas teritorijas sakārtošana, mājokļu piedāvājuma palielināšana, pašvaldības fiskālo ieguvumu radīšana un Dzintaru rajona ilgtermiņa aktivizēšana — var tikt sasniegts ar projektā plānotajām darbībām, tad tas var kalpot kā pamatojums ieceres akceptēšanai. Neapšaubāmi projekta attīstībā ir būtiski pierādīt, vai izvēlētais risinājums ir optimāls, vai arī līdzīgs sociālekonomiskais efekts sasniedzams ar mazāku ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, satiksmi, ainavu un sabiedrības uztveri, tomēr kopumā ir respektējams attīstītāja biznesa redzējums, kas esošo iespējamo izvēli starpā izvēlas konkrēto — dzīvokļu īpašuma attīstīšanu.

Jūrmalas attīstības stratēģijā 2010.–2030. gadam kā pilsētas ilgtermiņa vīzija noteikta: “Starptautiski pazīstama, moderna piekrastes kūrortpilsēta un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā” (Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.–2030. gadam). Šī vīzija paredz, ka Jūrmalas attīstība balstāma ne tikai uz esošās vides saglabāšanu, bet arī uz kvalitatīvu, ekonomiski aktīvu un starptautiski konkurētspējīgu pilsētvidi, kur vienlaikus tiek saglabātas dabas un kultūrvēsturiskās vērtības. Projekta iecere šajā kontekstā vērtējama kā mēģinājums revitalizēt degradētu teritoriju vienā no centrālākajām Dzintaru teritorijām, integrējot jaunu apbūvi urbanizētā vidē starp Dzintaru koncertzāli, esošo daudzstāvu apbūvi un piekrastes rekreācijas teritorijām.

Stratēģijā īpaši uzsvērta nepieciešamība nodrošināt “dabas kapitāla saudzīgu izmantošanu un pareizu apsaimniekošanu” (Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.–2030. gadam). Tas nozīmē, ka attīstības dokumenti neparedz pilnīgu attīstības aizliegumu piejūras teritorijās, bet gan nosaka pienākumu nodrošināt sabalansētu attīstību, kur ekonomiskā aktivitāte tiek saskaņota ar dabas un kultūrvides saglabāšanu. Projekta risinājumos paredzēta apbūves izvietošana ārpus ES nozīmes aizsargājamā biotopa teritorijas, vērtīgo koku saglabāšana, invazīvo sugu ierobežošana un piejūras reljefa saglabāšana, kas kopumā atbilst stratēģijā definētajai pieejai par kontrolētu un apsaimniekotu teritorijas izmantošanu.

Jūrmalas attīstības stratēģijā kā viena no galvenajām prioritātēm noteikta “Daudzveidīga uzņēmējdarbība” (Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.–2030. gadam). Šajā kontekstā precīzi ierakstāma arī projektā plānotā komercietelpu izvietošana ēkas pamatstāvos, nodrošinot iespēju dažāda spektra uzņēmējdarbībai — spa, izmitināšana, mazumtirdzniecība un ēdināšana. Savukārt stratēģijā papildus norādīts, ka “kontakti, iekļaušanās starptautiskajā apritē, iespējas parādīt sevi vienlaikus rosina uzņēmējdarbības vidi, kā arī tiešā veidā rada vietējo uzņēmumu ienākumus un nodarbinātību” (Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.–2030. gadam). Plānotais projekts paredz būtisku privāto investīciju ieguldījumu, būvniecības aktivitāti, darba vietu radīšanu un ilgtermiņa ekonomisko aktivitāti Dzintaru rajonā. Projekta īstenošana radītu papildu pieprasījumu pēc vietējiem pakalpojumiem, apsaimniekošanas, būvniecības un servisa uzņēmumu pakalpojumiem, kā arī palielinātu pašvaldības nodokļu ieņēmumus. Tāpat būtiska ir vietējo materiālu un CLT konstrukciju izmantošana, kas sasaista projektu ar Latvijas kokrūpniecības sektoru un ilgtspējīgas būvniecības pieeju.

Jūrmalas attīstības stratēģijas SVID analīzē kā viena no būtiskākajām problēmām identificētas “pamestās, neizmantotās ēkas (grausti)” un “degradētās teritorijas”, kas negatīvi ietekmē kūrortpilsētas vizuālo tēlu un investīciju vidi (Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.–2030. gadam). Šis aspekts ir tieši attiecināms uz Smiltenes ielas 1 teritoriju, kur pašlaik atrodas neapsaimniekotas būves un degradēta vide. Teritorijas pašreizējais stāvoklis rada

negatīvu vizuālo efektu vienā no nozīmīgākajām Dzintaru teritorijām starp koncertzāli un piejūras zonu. Projekta realizācija paredz degradācijas cikla pārtraukšanu, teritorijas sakārtošanu, infrastruktūras izbūvi un jaunas pilsētvides kvalitātes radīšanu.

Jūrmalas attīstības stratēģijā kā viens no attīstības virzieniem noteikta “kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta” (Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.–2030. gadam). Šis virziens paredz kvalitatīvas publiskās telpas, estētiskas pilsētvides, drošas infrastruktūras un modernas dzīves vides attīstību. Projekta risinājumos paredzēta energoefektīva apbūve, teritorijas labiekārtošana, pazemes autostāvvietas, lietus ūdens apsaimniekošanas risinājumi, publiskās telpas uzlabošana un mūsdienīgas arhitektūras integrācija piejūras ainavā, kas sasaucas ar stratēģijā definēto kvalitatīvas dzīves vides attīstības pieeju. Vienlaikus šajā aspektā svarīgi nodrošināt, lai projekta risinājumi neveidotu slēgtu un no apkārtējās pilsētvides atrautu privātu apbūvi, bet pēc iespējas uzlabotu arī apkārtnes publiskās telpas kvalitāti un pilsētvides lietojamību.

Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu paskaidrojuma rakstā papildus uzsvērts, ka “lokālplānojumā var grozīt teritorijas plānojumu, ja tas nav pretrunā ilgtspējīgas attīstības stratēģijai” (Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu paskaidrojuma raksts). Tas nozīmē, ka lokālplānojums paredzēts kā instruments konkrētu teritoriju attīstības risinājumu precizēšanai, izvērtējot konkrētās teritorijas potenciālu, publisko labumu, infrastruktūras pieejamību un attīstības ietekmi uz pilsētvidi kopumā. Tajā pašā dokumentā uzsvērtā nepieciešamība attīstību koncentrēt teritorijās ar esošu infrastruktūru un inženierapgādi, nodrošinot racionālu infrastruktūras izmantošanu (Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu paskaidrojuma raksts, 9. lpp.). Smiltenes ielas 1 teritorija atrodas urbanizētā teritorijā ar esošu ielu tīklu, inženierkomunikācijām, sabiedriskā transporta sasniedzamību un apkārtējo apbūvi. Teritorija funkcionāli ir integrēta pilsētas struktūrā — tiešā tuvumā atrodas Dzintaru koncertzāle, Jomas iela, Dzintaru stacija un piekrastes rekreācijas infrastruktūra.

Vienlaikus būtiska nozīme ir jautājumam par projekta funkcionālo atbilstību Dzintaru rajona kūrorta raksturam un kultūrvēsturiskajai videi. Jūrmalas attīstības dokumenti lielā mērā akcentē kūrorta, tūrisma, rekreācijas un publisko funkciju nozīmi, nevis izolētu privātu dzīvojamo apbūvi. Tieši šis aspekts veido galveno diskusiju ar Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi par plānotās funkcijas atbilstību konkrētajai teritorijai. Tādēļ no teritorijas attīstības plānošanas un juridiskā pamatojuma viedokļa spēcīgāks risinājums būtu tāds, kur dzīvojamā funkcija tiek kombinēta ar publiski pieejamiem vai kūrorta rakstura elementiem — piemēram, veselības, rekreācijas, kultūras, pakalpojumu vai sabiedriskās ēdināšanas funkcijām pirmajā stāvā. Šāda pieeja labāk sasaucos ar Jūrmalas ilgtermiņa attīstības dokumentos definētajiem mērķiem, kuros būtiska nozīme piešķirta kūrorta infrastruktūras attīstībai, publiskās telpas kvalitātei un pilsētas ekonomiskajai aktivizēšanai. Plānotās komercietelpas 1 200 m² platībā nodrošina šo sasaisti.

Lokālplānojuma tiesiskajā pamatojumā būtiska nozīme ir samērīguma principam. Samērīguma princips nozīmē, ka jebkurai teritorijas izmantošanas maiņai, kas ietekmē sabiedrības, īpašnieka, kaimiņu, vides vai kultūras mantojuma intereses, jābūt pamatotai ar leģitīmu mērķi un jābūt samērīgai ar radīto ietekmi. Šajā gadījumā leģitīmais mērķis ir degradētas un neapsaimniekotas teritorijas sakārtošana, jaunas kvalitatīvas dzīvojamās vides izveide, pilsētvides kvalitātes paaugstināšana, pašvaldības nodokļu bāzes palielināšana un Dzintaru rajona revitalizācija. Šie mērķi ir atzīstami par publiski nozīmīgiem, jo tie skar ne tikai zemesgabala īpašnieka intereses, bet arī apkārtējās teritorijas attīstību, iedzīvotāju dzīves vidi un pašvaldības ilgtermiņa ekonomisko kapacitāti.

Vienlaikus samērīguma izvērtējumā jāatbild uz jautājumu, vai tieši plānotais risinājums — piecstāvu daudzdzīvokļu ēka ar palielinātu apbūves blīvumu — ir piemērotākais un nepieciešamākais līdzeklis šo mērķu sasniegšanai. Samērīguma izvērtējumā īpaši būtiska ir kultūrvēsturiskā vide. Dzintaru koncertzāles tuvums teritorijas atrašanās pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā nozīmē, ka apbūves iecerei jābūt īpaši rūpīgi pamatotai. Projekta pozitīvie sociālekonomiskie ieguvumi — teritorijas sakārtošana, nodokļu ieņēmumi, jauni mājokļi un privātās investīcijas — jālīdzsvaro ar iespējamo ietekmi uz vēsturisko kūrorta identitāti, ainavu un sabiedrības uztveri.

Latvijas Republikas Satversmes 105. pants aizsargā īpašuma tiesības, tostarp tiesības īpašumu izmantot ekonomiski lietderīgā veidā. Teritorijas plānošanas procesā īpašuma tiesības nav absolūtas, jo tās var ierobežot sabiedrības, vides, kultūras mantojuma un teritorijas ilgtspējīgas attīstības interesēs. Tomēr jebkurai ierobežojumam jābūt

tiesiski pamatotam, legītimam un samērīgam. Ja institūcijas vai pašvaldība pieprasītu pilnībā atteikties no daudzdzīvokļu funkcijas un atļautu tikai kūrorta, publisku vai tūrisma funkciju, šāds ierobežojums būtu vērtējams arī no īpašuma tiesību proporcionalitātes viedokļa. Īpašniekam var būt tiesiska interese izmantot zemesgabalu ekonomiski racionālā veidā, īpaši situācijā, kad teritorija ilgstoši ir degradēta un tās sakārtošanai nepieciešamas būtiskas privātās investīcijas.

Tādēļ sociālekonomiskajā izvērtējumā ir būtiski pierādīt, ka plānotā dzīvojamā funkcija nav tikai privāts komerciāls mērķis, bet rada arī publisku labumu — sakārto degradētu teritoriju, uzlabo pilsētvides kvalitāti, palielina pašvaldības ieņēmumus, rada pieprasījumu vietējiem pakalpojumiem un veicina teritorijas revitalizāciju.

Projekta potenciālo ieguvumu un zaudējumu izvērtējums

Projekta ietekme vērtējama trīs savstarpēji saistītās dimensijās: ietekme uz vides vērtībām, ietekme uz sociālajiem aspektiem un ietekme uz ekonomiskajiem aspektiem. Katrā no šīm dimensijām projekts var radīt gan pozitīvu ietekmi, gan riskus, kas jāņem vērā turpmākajā lokālplānojuma un būvprojekta izstrādes procesā. Sociālekonomiskajā izvērtējumā būtiski ir analizēt ne tikai tiešo projekta efektu, bet arī plašāku ietekmi uz pilsētvides kvalitāti, teritorijas pievilcību, publisko infrastruktūru un ilgtermiņa attīstības tendencēm.

Ietekme uz vides vērtībām

Pozitīvā ietekme. Projekta būtisks vides ieguvums ir tas, ka plānotā apbūve paredzēta ārpus ES nozīmes īpaši aizsargājamā biotopa 2180 "Mežainas piejūras kāpas" robežām. Līdz ar to tieša ietekme uz biotopa platību netiek paredzēta, un biotopa platība projekta īstenošanas rezultātā nesamazināsies. Pozitīvi vērtējams arī tas, ka lokālplānojuma risinājumi neparedz apbūvi meža zemē un nav nepieciešama atmežošana.

Projekta īstenošana var radīt pozitīvu ietekmi uz bioloģisko daudzveidību, ja tiek nodrošināta aizsargājamā biotopa apsaimniekošana, invazīvo un biotopam neraksturīgo augu sugu ierobežošana, dabiskās zemsedzes saglabāšana un cilvēku plūsmas organizēšana pa esošiem pārvietošanās koridoriem. Šādā gadījumā pašreiz neapsaimniekotā teritorija var tikt pārvaldīta mērķtiecīgāk, samazinot invazīvo sugu izplatību un uzlabojot biotopa kvalitāti.

Pozitīva klimata ietekme saistāma ar CLT koka konstrukciju izmantošanu. Koka konstrukcijas ļauj samazināt ēkas oglekļa pēdas nospiedumu salīdzinājumā ar tradicionālām dzelzsbetona konstrukcijām, vienlaikus veicinot ilgtspējīgāku būvniecības praksi un zemāku SEG emisiju līmeni būvniecības ciklā. Pozitīvi vērtējama arī degradētas teritorijas sakārtošana, kas ļauj uzlabot teritorijas ainavisko kvalitāti un mazināt nekontrolētu teritorijas degradāciju piekrastes zonā.

Negatīvā ietekme un risks. Galvenais vides risks ir netieša ietekme uz aizsargājamo biotopu, kas var rasties, palielinoties cilvēku plūsmai, rekreācijas slodzei un teritorijas apsaimniekošanas intensitātei. Ja biotopa tuvumā tiktu veidoti zālieni, dekoratīvi apstādījumi vai intensīvi labiekārtojuma elementi, tas varētu negatīvi ietekmēt dabisko zemsedzi un biotopa kvalitāti.

Negatīva ietekme iespējama arī koku zaudējuma dēļ. Lai gan nociršanai paredzēti galvenokārt bīstami vai mazvērtīgi koki, koku ciršana jebkurā gadījumā samazina esošo zaļo struktūru un var ietekmēt mikroklimatu, ainavisko kvalitāti un bioloģisko daudzveidību. Tādēļ būtiska nozīme ir saglabājamo koku aizsardzībai būvniecības laikā un kvalitatīvai arboristiskajai uzraudzībai.

Papildu risks saistīts ar apbūves blīvuma palielināšanu, kas var samazināt dabisko ūdens infiltrāciju un palielināt lietus ūdens noteci. Šis risks mazināms ar kvalitatīviem lietus ūdens savākšanas, aizturēšanas un novadīšanas risinājumiem, tostarp ilgtspējīgiem lietus ūdens apsaimniekošanas risinājumiem un infiltrācijas sistēmām.

Būvniecības laikā iespējama īslaicīga negatīva ietekme — troksnis, putekļi, būvtehnikas kustība, vibrācijas un potenciāls piesārņojuma risks. Šie faktori var īslaicīgi ietekmēt apkārtnējo vidi un dzīves kvalitāti, tādēļ būtiska nozīme ir būvdarbu organizācijas kvalitātei un vides aizsardzības pasākumiem.

Ņemot vērā teritorijas atrašanos piekrastes zonā, ilgtermiņā jāņem vērā arī klimata pārmaiņu riski, tostarp intensīvāku nokrišņu, vētru, gruntsūdens svārstību un piekrastes procesu iespējamā ietekme uz infrastruktūras ekspluatāciju. Šie riski īpaši nozīmīgi ir pazemes infrastruktūras, lietus ūdens sistēmu un pazemes autostāvvietu projektēšanā.

Ietekme uz sociālajiem aspektiem

Pozitīvā ietekme. No sociālā viedokļa būtiskākais projekta ieguvums ir degradētas un neapsaimniekotas teritorijas sakārtošana. Pašreizējā situācijā teritorija ar pamestām ēkām rada negatīvu vizuālo, drošības un sociālo efektu. Projekta īstenošana ļautu šo teritoriju pārveidot par kvalitatīvu un apsaimniekotu pilsētvides daļu, uzlabojot apkārtnes drošību, estētisko kvalitāti un iedzīvotāju uztveri par Dzintaru rajonu.

Projekta ietvaros paredzētā teritorijas labiekārtošana, apgaismojums, gājēju vides sakārtošana un publiskās telpas kvalitātes uzlabošana potenciāli var palielināt apkārtnes pievilcību un lietojamību gan iedzīvotājiem, gan pilsētas viesiem. Kvalitatīva arhitektūra un teritorijas revitalizācija var uzlabot pilsētvides tēlu un kalpot kā pozitīvs piemērs degradētu teritoriju atjaunošanai Jūrmalā.

Jaunu dzīvojamo platību izveide var pozitīvi ietekmēt Jūrmalas pastāvīgo iedzīvotāju piesaisti. Aptuveni 55-75 jauni dzīvokļi un prognozētais iedzīvotāju skaita pieaugums var daļēji mazināt kvalitatīvu mājokļu pieejamības problēmu un dot pienesumu pilsētas apdzīvotības stabilizēšanai. Tas ir īpaši būtiski Jūrmalas sezonālās apdzīvotības kontekstā.

Pozitīvi vērtējama arī kvalitatīvas arhitektūras un CLT koka konstrukciju izmantošana, kas potenciāli ļauj veidot mūsdienīgu, bet Jūrmalas koka apbūves tradīcijai atbilstošu dzīvojamo vidi. Arhitektūras kvalitāte un publiskās telpas sakārtošana var uzlabot arī apkārtējo teritoriju sociālo pievilcību un lietotāju uztveri.

Negatīvā ietekme un riski. Sociālo risku pusē būtiska nozīme ir satiksmes intensitātes pieaugumam. Jaunā dzīvojamā ēka radīs papildu automašīnu kustību un pieprasījumu pēc autostāvvietām. Īpaši sensitīvs ir vasaras sezonas un Dzintaru koncertzāles pasākumu periods, kad esošā ielu infrastruktūra jau ir noslogota. Ja netiks nodrošināts pietiekams stāvvietu skaits un skaidra satiksmes organizācija, iespējami konflikti starp jaunajiem iedzīvotājiem, koncertzāles apmeklētājiem un esošajiem apkaimes lietotājiem.

Papildus automobiļu kustībai projekts var palielināt arī gājēju plūsmu intensitāti virzienā uz pludmali, Dzintaru koncertzāli un apkārtējo rekreācijas infrastruktūru. Vasaras sezonā iespējama papildu publiskās telpas un rekreācijas infrastruktūras noslodze, īpaši teritorijās pie pludmales un koncertzāles.

Vēl viens sociālais risks ir iedzīvotāju blīvuma pieaugums kultūrvēsturiski jutīgā teritorijā. Lai gan plānotais iedzīvotāju skaits nav ļoti liels, jaunā apbūve mainīs teritorijas izmantošanas intensitāti. Tas var radīt bažas par privātumu, apēnojumu, troksni un apkaimes rakstura maiņu.

Īpaši nozīmīgs risks ir projekta ietekme uz kultūrvēsturisko vidi un sabiedrības uztveri. Teritorija atrodas Dzintaru vēsturiskās kūrorta apbūves kontekstā, blakus Dzintaru koncertzālei un citiem kultūras pieminekļiem. Ja ēkas apjoms, funkcija vai vizuālais risinājums netiks pietiekami saskaņots ar šo vidi, projekts var tikt uztverts kā neatbilstošs vēsturiskajai identitātei. Šis risks ir cieši saistīts ar Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (NKMP) nostāju un nepieciešamību veikt vizuālās ietekmes analīzi.

Projekta atrašanās valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā un tiešā tuvumā Dzintaru koncertzālei ir galvenais institucionālais risks. Projekta iecere nav vēsturiskās vides aizstāšana, bet degradētas vietas integrācija esošā pilsēt būvnieciskā struktūrā. Lai mazinātu NKMP bažas un stiprinātu projekta pamatojumu, paredzēti šādi pasākumi.

Tabula Nr.2 Kultūras mantojuma saglabāšanas pieeja projektā.

Pasākums	Apraksts
Apjoma terasveida dalījums	Ēkas apjoms pakāpeniski samazinās augstākos stāvos, veidojot vizuālu pāreju uz apkārtējo mazstāvu apbūvi
Koka fasādes materiāli	Pirmie divi stāvi ar CLT koka apdari, atsaucoties uz Jūrmalas koka arhitektūras tradīciju
Vizuālās ietekmes analīze	Obligāti veicama skatu punktu analīze no Dzintaru koncertzāles, Jomas ielas un pludmales virzienā pirms būvprojekta stadijas
Apzaļumošana un priežu ainava	Saglabājamo koku maksimāla aizsardzība, dabiskās zemeszemes saglabāšana biotopa teritorijā
Publiski pieejams pirmais stāvs	Komerctelpas (~1 200 m ²) ar spa, ēdināšanas vai pakalpojumu funkciju — uzlabo atbilstību kūrorta raksturam
Dalīto apjomu princips	Vienots liels apjoms netiek veidots — ēka strukturēta vizuāli atdalītos apjomos atbilstoši NKMP prasībām
Dialogs ar NKMP	Projektēšanas stadijā veicamas konsultācijas ar NKMP pirms formālā iesnieguma iesniegšanas

Būvniecības laikā iespējami īslaicīgi traucējumi apkārtējiem iedzīvotājiem un teritorijas lietotājiem — troksnis, putekļi, būvtechnikas kustība, piekļuves ierobežojumi un vizuāli traucējumi. Šie riski ir pārvaldāmi, bet tiem jābūt skaidri paredzētiem būvdarbu organizācijas plānā.

Ietekme uz ekonomiskajiem aspektiem

Pozitīvā ietekme. Ekonomiskajā dimensijā būtiskākais ieguvums ir ievērojamu privāto investīciju piesaiste bez publiskā finansējuma izmantošanas. Projekts paredz aptuveni 20–30 milj. EUR ieguldījumus būvniecībā un papildu ieguldījumus inženiertīklos, piekļuves risinājumos un teritorijas labiekārtošanā. Tas rada tiešu pozitīvu ietekmi uz būvniecības nozari, projektēšanas pakalpojumiem, inženiertehniskajiem uzņēmumiem un saistītajām piegādes ķēdēm.

Pozitīva ekonomiskā ietekme saistīta arī ar vietējo materiālu un kokrūpniecības produkcijas izmantošanu. CLT koka konstrukciju pielietošana var veicināt pieprasījumu pēc Latvijas vai reģiona kokapstrādes nozares produktiem, stiprinot vietējās piegādes ķēdes un ilgtspējīgas būvniecības kompetenci.

Projekta īstenošana radīs ekonomisko aktivitāti gan būvniecības, gan ekspluatācijas posmā. Būvniecības laikā rodas darba vietas un pieprasījums pēc pakalpojumiem, savukārt pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā nepieciešami apsaimniekošanas, uzturēšanas, drošības, tīrīšanas un citi servisa pakalpojumi. Ja projektā tiek integrētas publiski pieejamas vai komerciālas funkcijas, iespējama papildu ekonomiskā aktivitāte pakalpojumu, ēdināšanas, veselības, rekreācijas vai kūrorta sektorā.

Jaunie iedzīvotāji var palielināt vietējo patēriņu, īpaši pakalpojumu, mazumtirdzniecības un ēdināšanas sektorā, kas Jūrmalai ir nozīmīgi ārpus aktīvās tūrisma sezonas. Papildus ekonomiskais ieguvums saistīts ar iespējamu apkārtējo nekustamo īpašumu vērtības pieaugumu un investīciju pievilcības palielināšanos Dzintaru rajonā kopumā.

Positīva ekonomiskā ietekme saistāma arī ar pašvaldības fiskālajiem ieguvumiem. Jaunas apbūves rezultātā palielinās nekustamā īpašuma nodokļa bāze, savukārt jaunu pastāvīgo iedzīvotāju piesaiste var palielināt arī iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumus pašvaldības budžetā. Papildus iespējams netiešs pieaugums arī citos pašvaldības ieņēmumos, tostarp uzņēmējdarbības aktivitātes, pakalpojumu un infrastruktūras izmantošanas rezultātā.

Negatīvā ietekme un riski. Ekonomiskajā dimensijā būtiskākie riski saistīti ar projekta izmaksu pieaugumu un institucionālajiem ierobežojumiem. Ja Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde saglabā negatīvu nostāju pret daudzdzīvokļu funkciju vai tiek prasīta būtiska apjoma, arhitektūras vai funkcijas maiņa, projekta ekonomiskā atdeve var samazināties. Alternatīvi scenāriji, piemēram, kūrorta funkcija vai veselības pakalpojumu centrs, var būt labāk saderīgi ar kultūrvēsturisko kontekstu, bet prasīt lielākas investīcijas un ilgāku atmaksāšanās periodu.

Papildu ekonomiskie riski saistīti ar tehniskajām prasībām — pazemes autostāvvietu izbūvi augsta gruntsūdens apstākļos, lietus ūdens apsaimniekošanas risinājumiem, akustisko izolāciju, ugunsdrošības prasībām un inženiertīklu kapacitātes nodrošināšanu. Šie risinājumi var būtiski palielināt projekta izmaksas.

Ekonomiska ietekme var rasties arī pašvaldībai, ja nepieciešama papildu infrastruktūras uzturēšana, satiksmes organizācijas pielāgošana, publiskās telpas apsaimniekošana vai inženiertīklu kapacitātes palielināšana. Papildus pašvaldībai var rasties netiešas administratīvās izmaksas saistībā ar lokālplānojuma procesu, sabiedrisko apspriešanu, institūciju koordināciju un kontroles mehānismiem.

Kopumā projekta ekonomiskais pienesums ir potenciāli nozīmīgs, tomēr tā realizācija ir cieši atkarīga no spējas līdzsvarot investīciju mērķus ar kultūrvēsturiskās vides, satiksmes, vides aizsardzības un sabiedrības interešu prasībām.

Izvērtējot plānotā projekta kopējo sociālekonomisko ietekmi, identificētās ietekmes sadalāmas trīs galvenajās grupās — vides, sociālajās un ekonomiskajās ietekmēs. Katrā no šīm grupām konstatējamas gan pozitīvas, gan negatīvas ietekmes, tomēr to būtiskums un nozīme kopējā projekta izvērtējumā ir atšķirīga. Tādēļ sociālekonomiskajā izvērtējumā būtiski ir ne tikai identificēt ietekmes, bet arī noteikt, kuras no tām ir pietiekami nozīmīgas monetizācijai un kuras izvērtējamas kvalitatīvā līmenī.

 Vide	 Sociālais	 Ekonomiskais
✓ CO ₂ uzkrāšana	✓ Degradētas vides sakārtošana	✓ Tiešās investīcijas
✓ Biotopa uzlabošana	✓ Jauni iedzīvotāji	✓ Nodokļu ieņēmumi
	✓ Pilsētvides uzlabošana	✓ Apkaimes vērtības pieaugums
	✓ Drošības uzlabošana	✓ Vietējā ekonomiskā aktivitāte
✗ Cilvēku plūsma uz biotopu	✗ Satiksmes slodze	
✗ Koku zaudējums	✗ Kultūrvēsturiskais konflikts	
✗ Būvdarbu ietekme	✗ Troksnis un privātuma ietekme	

10. attēls. Projekta ietekmju izvērtējums dimensiju griezumā.

Monetizācijas procesa mērķis ir koncentrēties uz tām ietekmēm, kas rada būtisku ilgtermiņa ekonomisko vai sociālo efektu un kuru ietekme var ietekmēt projekta kopējo sabiedrisko ieguvumu bilanci. Savukārt ietekmes ar ierobežotu mērogu, lokālu raksturu vai salīdzinoši nelielu ietekmi uz kopējo projekta rezultātu izvērtējumā tiek atzītas par mazāk būtiskām, līdz ar to detalizēta monetizācija nav nepieciešama.

Vides jomā par nozīmīgākajiem pozitīvajiem faktoriem vērtējama CO₂ uzkrāšana un energoefektivitāte. CLT konstrukciju izmantošana rada zemāku oglekļa pēdu salīdzinājumā ar tradicionālu dzelzsbetona būvniecību. Abi šie faktori rada tiešu ekonomisku un klimata politikas efektu, tādēļ to monetizācija ir būtiska. CO₂ uzkrāšanas gadījumā monetizācija balstāma emisiju samazinājuma vērtībā.

Biotopa uzlabošana gan ir pozitīvs faktors no dabas aizsardzības viedokļa, tomēr projekta mērogā tā ietekme uz kopējo sociālekonomisko rezultātu ir ierobežota. Projekts neparedz aizsargājamā biotopa platības samazināšanu, savukārt, paredzētie apsaimniekošanas pasākumi vairāk saistīti ar esošās kvalitātes uzturēšanu un invazīvo sugu ierobežošanu. Tādēļ biotopa uzlabošanas monetizācija vērtējama kā nebūtiska.

Līdzīgi arī cilvēku plūsmas ietekme uz biotopu, koku zaudējums un būvdarbu ietekme ir negatīvi faktori, tomēr to apjoms projekta kopējā kontekstā nav uzskatāms par būtisku. Koku ciršana paredzēta ierobežotā apjomā, vienlaikus saglabājot lielāko daļu vērtīgo koku, savukārt būvdarbu radītās ietekmes ir īslaicīgas un raksturīgas praktiski jebkuram būvniecības procesam. Šo ietekmju detalizēta monetizācija kopējo izvērtējuma rezultātu būtiski neietekmētu.

Sociālajā jomā būtiskākie pozitīvie faktori ir degradētas teritorijas sakārtošana, jaunu iedzīvotāju piesaiste un pilsētvides kvalitātes uzlabošana. Šie faktori tieši ietekmē Dzintaru rajona attīstību, dzīves vides kvalitāti un teritorijas ilgtermiņa pievilcību. Degradētas teritorijas revitalizācija uzlabo pilsētvides estētisko kvalitāti, samazina sociālās degradācijas riskus un pozitīvi ietekmē apkārtnējo vidi. Savukārt jaunu iedzīvotāju piesaiste rada ilgtermiņa ietekmi uz vietējo ekonomisko aktivitāti, publiskās infrastruktūras izmantošanu un pašvaldības ieņēmumiem. Šo faktoru monetizācija ir būtiska, jo tie rada izmērāmu un ilgtermiņa sociālekonomisko efektu.

Drošības uzlabošana ir pozitīva sociālā ietekme, tomēr tās kopējais apjoms vērtējams kā ierobežots. Projekta realizācija samazina degradētas teritorijas radītos riskus, taču drošības efekts nav galvenais projekta ieguvums. Tādēļ detalizēta monetizācija šajā gadījumā nav būtiska.

Satiksmes slodze ir viens no nozīmīgākajiem negatīvajiem sociālajiem faktoriem, jo projekts atrodas teritorijā ar sezonāli augstu transporta intensitāti un tiešā tuvumā Dzintaru koncertzālei. Papildu automašīnu plūsma, stāvvietu noslodze un satiksmes konflikti lielo pasākumu laikā potenciāli rada ilgtermiņa ietekmi uz apkārtnējo teritoriju un infrastruktūras darbību. Tādēļ satiksmes slodzes monetizācija ir būtiska, jo tā var radīt tiešas izmaksas gan infrastruktūrai, gan iedzīvotāju mobilitātei.

Savukārt kultūrvēsturiskais konflikts, troksnis un privātuma ietekme ir identificējami kā negatīvi sociālie faktori, tomēr to ietekmes apjoms ir vairāk kvalitatīvs nekā ekonomiski noteicošs. Šie aspekti būtiski saistīti ar sabiedrības uztveri, kultūrvēsturiskās vides interpretāciju un individuālu dzīves kvalitātes vērtējumu. Tā kā šo faktoru ietekme nav izšķiroša kopējā projekta sociālekonomiskajā bilancē, to monetizācija vērtējama kā nebūtiska.

Ekonomiskajā jomā visas identificētās pozitīvās ietekmes vērtējamās kā nozīmīgas. Tiešās investīcijas rada būtisku ekonomisko aktivitāti būvniecības periodā, iesaistot būvniecības, kokrūpniecības, inženiertehnisko pakalpojumu un piegādes ķēžu uzņēmumus. Nodokļu ieņēmumi rada ilgtermiņa fiskālu pienesumu pašvaldībai, savukārt apkaimes vērtības pieaugums un vietējās ekonomiskās aktivitātes palielināšanās uzlabo teritorijas ekonomisko potenciālu kopumā. Šie faktori ir tieši saistīti ar finanšu plūsmām, nekustamā īpašuma tirgu un vietējo uzņēmējdarbību, tādēļ to monetizācija ir būtiska un nepieciešama pilnvērtīgam sociālekonomiskajam izvērtējumam.

Kopumā izvērtējums parāda, ka monetizācija koncentrējama uz tām ietekmēm, kuras rada būtisku ilgtermiņa sociālekonomisko efektu un ietekmē projekta kopējo sabiedriskā labuma bilanci. Savukārt mazāka mēroga vai vairāk kvalitatīva rakstura ietekmes izvērtējumā saglabājamās aprakstošā līmenī, jo to detalizēta monetizācija būtiski nemainītu projekta kopējo sociālekonomisko novērtējumu.

Ietekmes joma	Ietekmes faktors	Ietekmes novērtējums	Monetizācijas būtiskums
 Vide	CO ₂ uzkrāšana	✓ Pozitīva	Nozīmīgs
	Biotopa uzlabošana	✓ Pozitīva	Nenožīmīgs
	Cilvēku plūsma uz biotopu	✗ Negatīva	Nenožīmīgs
	Koku zaudējums	✗ Negatīva	Nenožīmīgs
	Būvdarbu ietekme	✗ Negatīva	Nenožīmīgs
 Sociālā	Degradētas vides sakārtošana	✓ Pozitīva	Nozīmīgs
	Jauni iedzīvotāji	✓ Pozitīva	Nozīmīgs
	Pilsētvides uzlabošana	✓ Pozitīva	Nozīmīgs
	Drošības uzlabošana	✓ Pozitīva	Nenožīmīgs
	Satiksmes slodze	✗ Negatīva	Nozīmīgs
	Kultūrvēsturiskais konflikts	✗ Negatīva	Nenožīmīgs
	Troksnis un privātuma ietekme	✗ Negatīva	Nenožīmīgs
 Ekonomiskā	Tiešās investīcijas	✓ Pozitīva	Nozīmīgs
	Nodokļu ieņēmumi	✓ Pozitīva	Nozīmīgs
	Apkaimes vērtības pieaugums	✓ Pozitīva	Nozīmīgs
	Vietējā ekonomiskā aktivitāte	✓ Pozitīva	Nozīmīgs

11. attēls. Projekta ietekmes faktoru monetizācijas būtiskuma izvērtējums.

Sociālekonomiskajā izvērtējumā identificētās ietekmes nav vienādi nozīmīgas ne pēc to apjoma, ne pēc to ietekmes ilguma, ne arī pēc iespējas tās ticami pārvērst monetārās vērtībās. Tādēļ atsevišķi izvērtēts katras ietekmes faktora nozīmīgums un monetizācijas lietderība. Izmaksu–ieguvumu analīzes metodikā būtiski ir monetizēt tās ietekmes, kuras rada būtisku ilgtermiņa ietekmi uz sabiedrību, pašvaldības finansēm, ekonomisko aktivitāti vai resursu patēriņu, vienlaikus izvairoties no pārmērīgas nenožīmīgu vai ļoti spekulatīvu faktoru monetizācijas.

Izvērtējumā nozīmīgas ietekmes ir tās, kurām ir:

- ilgtermiņa ietekme;
- tieša saikne ar ekonomisko aktivitāti vai publiskajām finansēm;
- būtiska ietekme uz pilsētvidi vai dzīves kvalitāti.

Savukārt par nenožīmīgām monetizācijas ziņā uzskatāmas ietekmes, kurām:

- ir lokāls vai īslaicīgs raksturs;
- nav būtiskas ietekmes uz kopējo projekta sociālekonomisko bilanci;
- ietekmes apjoms ir salīdzinoši neliels;
- ietekme jau tiek mazināta ar normatīvajos aktos noteiktajiem aizsardzības pasākumiem.

Vides ietekmju nozīmīgums un monetizācija

No vides aspektiem būtiskākās monetizējamās ietekmes ir CLT konstrukciju oglekļa piesaiste. Šīm ietekmēm ir tieša saistība ar enerģijas patēriņu, klimata politiku un CO₂ emisiju samazinājumu, turklāt tām iespējams piemērot salīdzinoši objektīvus aprēķinus, izmantojot CO₂ emisiju cenas.

CLT konstrukciju izmantošana ļauj uzkrāt oglekli koka konstrukcijās ilgtermiņā. Ietekmei ir ilgtermiņa raksturs un tās tieši sasaucas ar Eiropas Savienības klimata mērķiem, tādēļ šo faktoru monetizācija ir uzskatāma par nozīmīgu.

Biotopa apsaimniekošanas pozitīvā ietekme izvērtējumā atzīta par monetizācijas ziņā nenozīmīgu. Lai arī biotopa kvalitātes uzlabošana ir pozitīvs vides aspekts, tā ietekme ir lokāla un tiešā veidā būtiski neietekmē projekta kopējo sociālekonomisko bilanci. Turklāt biotopa aizsardzības pasākumi jau ir noteikti ekspertu atzinumos un teritorijas izmantošanas nosacījumos.

Koku zaudējums un netiešā ietekme uz biotopu var uzskatīt par monetizācijas ziņā nenozīmīgiem. Nociršanai paredzēto koku skaits ir salīdzinoši neliels, lielākā daļa vērtīgo koku tiek saglabāti, savukārt aizsargājamā biotopa platība netiek samazināta. Netiešā ietekme uz biotopu ir kontrolējama ar buferzonām, cilvēku plūsmas organizēšanu un apsaimniekošanas pasākumiem. Būvdarbu ietekme ir īslaicīga un raksturīga praktiski jebkuram būvniecības projektam urbanizētā teritorijā, tādēļ tās monetizācija nav būtiska kopējā izvērtējumā.

Sociālo ietekmju nozīmīgums un monetizācija

Sociālo ietekmju grupā būtiskākās monetizējamās ietekmes ir degradētas teritorijas sakārtošana, jaunu iedzīvotāju piesaiste un pilsētvides kvalitātes uzlabošana. Šie faktori būtiski ietekmē apkārtējās teritorijas pievilcību, nekustamo īpašumu vērtību, pašvaldības ieņēmumus un dzīves kvalitāti.

Degradētas teritorijas revitalizācija ir viena no nozīmīgākajām projekta sociālajām ietekmēm, jo tiek sakārtota ilgstoši neapsaimniekota teritorija centrālā Dzintaru rajona daļā. Šī ietekme saistīta ar apkārtējās vides kvalitātes uzlabošanu, drošības risku samazināšanu un investīciju vides uzlabošanu.

Jaunu iedzīvotāju piesaiste ir nozīmīga. Projekta rezultātā paredzamie 130-177 jaunie iedzīvotāji rada tiešu ietekmi uz pašvaldības ieņēmumiem, vietējo pakalpojumu pieprasījumu un ekonomisko aktivitāti ārpus tūrisma sezonas.

Pilsētvides kvalitātes uzlabošana ir monetizējama caur apkārtējo īpašumu vērtības pieaugumu un dzīves kvalitātes uzlabošanu. Šādai ietekmei iespējams piemērot hedonisko cenu pieeju, analizējot līdzīgu revitalizācijas projektu ietekmi uz nekustamā īpašuma cenām.

Drošības uzlabošana atzīta par monetizācijas ziņā nenozīmīgu, jo tās ekonomiskā ietekme ir netieša un salīdzinoši neliela kopējā projekta kontekstā. Vienlaikus drošības aspekts tiek kvalitatīvi ņemts vērā sociālās ietekmes izvērtējumā.

Satiksmes slodze ir viena no būtiskākajām negatīvajām sociālajām ietekmēm, jo projekts atrodas teritorijā ar ierobežotu ielu kapacitāti un augstu sezonālo noslodzi. Satiksmes intensitātes pieaugumu iespējams monetizēt caur papildu infrastruktūras izmaksām, autostāvvietu izbūvi, satiksmes organizācijas risinājumiem un potenciālajām laika izmaksām.

Kultūrvēsturiskais konflikts nav monetizēts, jo tā ietekme ir galvenokārt institucionāla un kvalitatīva. Konflikts saistīts ar atšķirīgu redzējumu par teritorijas attīstības modeli, nevis ar tieši izmērāmu ekonomisku zaudējumu. Arī trokšņa un privātuma ietekme nav uzskatāma par būtisku monetizācijas aspektu, jo tā ir lokāla, ierobežota laikā un daļēji risināma ar projektēšanas un ekspluatācijas pasākumiem.

Ekonomisko ietekmju nozīmīgums un monetizācija

Ekonomisko ietekmju grupā visas identificētās pozitīvās ietekmes ir uzskatāmas par nozīmīgām un monetizējamām, jo tās tieši saistītas ar investīciju apjomu, publiskajām finansēm un vietējo ekonomisko aktivitāti.

Tiešās investīcijas ir viens no būtiskākajiem projekta ekonomiskajiem ieguvumiem. Projekta realizācija paredz aptuveni 20–30 milj. EUR privātās investīcijas būvniecībā un papildus ieguldījumus teritorijas labiekārtošanā,

infrastruktūrā un inženiertīklos. Šie ieguldījumi rada ekonomisko aktivitāti būvniecības nozarē, piegādes ķēdēs un pakalpojumu sektorā.

Pašvaldības nodokļu ieņēmumu pieaugums ir tieši monetizējams, izmantojot iedzīvotāju ienākuma nodokļa aprēķinus. Projekta rezultātā pieaug pašvaldības fiskālā kapacitāte un iespējas finansēt publiskos pakalpojumus.

Apkaimes īpašumu vērtības pieaugums ir nozīmīga ekonomiskā ietekme, jo degradētas teritorijas revitalizācija tradicionāli paaugstina apkārtējās teritorijas pievilcību un nekustamo īpašumu cenas. Šai ietekmei iespējams piemērot hedonisko cenu metodi un salīdzināmu projektu analīzi.

Vietējā ekonomiskā aktivitāte monetizējama caur jauno iedzīvotāju radīto pieprasījumu pēc vietējiem pakalpojumiem, tirdzniecības, apsaimniekošanas un servisa pakalpojumiem. Šī ietekme ir īpaši nozīmīga Jūrmalas kontekstā, kur ekonomisko aktivitāti būtiski ietekmē sezonālitate.

Lai izvairītos no vienu un to pašu efektu dubultas uzskaites, vairākas savstarpēji saistītas ietekmes izvērtējumā tiek grupētas kopējos monetizācijas blokos.

Fiskālais un demogrāfiskais efekts

Šajā grupā apvienojamas:

- jauni iedzīvotāji;
- pašvaldības nodokļu ieņēmumi;
- vietējā ekonomiskā aktivitāte.

Šo ietekmju monetizācijas pamats ir iedzīvotāju ienākuma nodokļa pieaugums un iedzīvotāju radītais patēriņš vietējā ekonomikā. Faktiski jaunie iedzīvotāji rada gan tiešu fiskālu efektu, gan netiešu ekonomisko aktivitāti.

Pilsētvides un revitalizācijas efekts

Šajā grupā apvienojamas:

- degradētas teritorijas sakārtošana;
- pilsētvides uzlabošana;
- apkaimes īpašumu vērtības pieaugums.

Šo ietekmju monetizācijai iespējams izmantot hedonisko cenu pieeju, analizējot apkārtējo nekustamo īpašumu vērtības pieaugumu pēc teritorijas revitalizācijas.

Klimata efekts

Šajā grupā ietilpst:

- CLT oglekļa piesaiste.

Monetizācija balstāma uz CO₂ emisiju cenu, uzkrātajam ogleklim.

Satiksmes un infrastruktūras slodzes efekts

Šajā grupā apvienojamas:

- satiksmes slodze;
- ceļā pavadītais laiks.

Monetizācija iespējama caur satiksmes organizācijas risinājumu, stāvvietu izbūves un inženiertīklu pielāgošanas izmaksām.

Kopumā izvērtējums parāda, ka projekta būtiskākās monetizējamās ietekmes koncentrējas četrās galvenajās grupās — fiskālajā un demogrāfiskajā efektā, pilsētvides revitalizācijā, klimata ieguvumos, kā arī satiksmes un

infrastruktūras slodzes izmaksās. Savukārt vairāki lokāli vai kvalitatīvi faktori izvērtējumā tiek analizēti aprakstoši, jo to ietekme uz kopējo sociālekonomisko bilanci ir salīdzinoši neliela.

Ietekmes aprēķins

Šajā sadaļā apkopoti plānotā projekta Smiltenes ielā 1, Jūrmalā galvenie sociālekonomiskie efekti trīs dimensijās: fiskālā un demogrāfiskā ietekme, pilsētvides revitalizācijas efekts un klimata ieguvumi, kā arī identificētās negatīvās ietekmes — satiksmes slodzes pieaugums. Aprēķini veikti kritēriju diapazonam, ņemot vērā agrīno projekta stadiju.

Lai izvairītos no dubultas uzskaites, monetizētie efekti netiek mehāniski summēti kā viena kopējā projekta neto ieguvumu vērtība. Tie izmantojami kā atsevišķi sociālekonomiskās ietekmes indikatori, kas raksturo projekta fiskālo, pilsētvides, klimata un mobilitātes ietekmi. Dažas no ietekmēm atspoguļo vienas un tās pašas pārmaiņas no dažādiem skatpunktiem — piemēram, jauni iedzīvotāji rada gan IIN efektu, gan vietējo patēriņu, gan apkāmes vērtības pieaugumu. Taču katra izpausme nodrošina atšķirīgu monetāro efektu.

Tabula Nr.3 Aprēķinu ietekmējošie lielumi.

Pieņēmums	Vērtība	Avots / pamatojums
Dzīvokļu skaits	55–75	Projekta koncepcija (lokālplānojuma parametri)
Iedzīvotāji uz mājsaimniecību	1,73–2,36	CSP dati
Pirmreizēji deklarētie Jūrmalā	45%	Pieņēmums
Darbspējas vecuma īpatsvars	50%	Pieņēmums
Vidējā bruto alga Jūrmalā (2024)	1 716 EUR/mēn.	CSP datu bāze (RIG110)
Vietējā patēriņa īpatsvars	40%	Pieņēmums par vietējos pakalpojumos iztērēto daļu
Lokālais ekonomiskais multiplikators	1,3–1,6	Pētījums: academia.edu/10215486 (Spānija, konservatīvs)
Revitalizācijas efekts uz apkaimi	7,52%	Liang et al. (2020), Vilniaus Gediminas Technical University
CO2 cena (EU ETS)	~60 EUR/t	Ember Climate, vidējā ETS tirgus cena 2024–2025
CLT oglekļa uzkrājums	500–580 t CO ₂ -eq	Aprēķins pēc koksnes ķīmiskā sastāva (Svortevik et al., 2020)
Vācijas rezidentu alga	4 105 EUR/mēn.	Destatis 2023, vidējā bruto alga
Satiksmes laika izmaksa	27,21 EUR/st.	LVC Metodiskie norādījumi (2025), 19. tabula

Analīzes periods	20 gadi (2026–2045)	Starptautiskā prakse nekustamā īpašuma projektu izvērtēšanā
------------------	---------------------	---

Fiskālais un demogrāfiskais efekts

Vidējā darba samaksa Jūrmalā 2024. gadā sasniedza 1 716 EUR bruto⁹ mēnesī — par 34,8% vairāk nekā 2021. gadā (1 273 EUR). Šis rādītājs ir aprēķināts bāze.

Plānotajā ēkā paredzēti 130–177 jauni iedzīvotāji (75 dzīvokļi × 1,73–2,36 vid. pers./mājsaimniecību). No tiem aptuveni 50% būs darbaspējas vecumā — tas ir 65–89 personas. Savukārt, aptuveni 45% no visiem jaunajiem iedzīvotājiem deklarēsies Jūrmalā pirmo reizi — tas ir 59–80 personas, kas dos pilnīgi jaunu IIN pienesumu pašvaldībai, jo iepriekš viņi IIN maksāja citā pašvaldībā.

IIN no vienas personas gadā aprēķināms šādi: 1 716 EUR × 12 mēneši × 10,9% (aprēķins, kas atspoguļo vidējo reāli samaksāto IIN no bruto algas) = 2 245 EUR gadā. Kopējais IIN no visiem darbaspējas vecuma iedzīvotājiem (65–89 personas) būs 145 925–199 805 EUR gadā — vidus scenārijā (77 personas) 172 865 EUR gadā. Tomēr šis skaitlis ietver arī tos iedzīvotājus, kuri iepriekš jau ir bijuši deklarēti Jūrmalā un kuru IIN pašvaldība jau saņem. Tīrais, jauns pienesums Jūrmalas budžetam nāks tikai no pirmreizējiem deklarētājiem — aptuveni 45% no kopējā skaita. Ņemot vērā, ka tikai puse no viņiem būs darbaspējas vecumā (27–40 personas), jaunais IIN pienesums būs 60 615–89 800 EUR gadā, vidus scenārijā — aptuveni 75 000–78 000 EUR gadā.

Papildus iedzīvotāju radītajam fiskālajam efektam būtisks ekonomisks pienesums ir pašas būvniecības investīciju apjoms. Projekta tiešās investīcijas tiek novērtētas 20–30 milj. EUR apmērā, kas ietver gan ēkas būvniecību, gan pazemes infrastruktūru, inženiertīklus un teritorijas labiekārtošanu. Šis ir privātā kapitāla ieguldījums bez publiskā finansējuma līdzdalības, kas Jūrmalas ekonomikā nonāk vienreizēji būvniecības fāzē un rada tiešu efektu vietējā būvniecības nozarē, projektēšanas pakalpojumos un materiālu piegādes ķēdēs.

Reģionālās ekonomikas literatūrā lokālā multiplikatora efekts parāda, kā teritorijā ienākošais kapitāls rada sekundāru ekonomisko aktivitāti vietējos pakalpojumos. Pētījumā *A New Look at Local Employment Multipliers: Preliminary Evidence from Spain* (pieejams: academia.edu/10215486)¹⁰ secināts, ka lokālais multiplikators Spānijas reģionos ilgtermiņā svārstās no 1,2 līdz 1,9 atkarībā no teritorijas ekonomiskās struktūras. Tā kā dzīvojamās apbūves projekti atšķiras no eksportējošām nozarēm — to efekts galvenokārt izpaužas caur iedzīvotāju patēriņu, apsaimniekošanu un vietējo pakalpojumu izmantošanu — šajā izvērtējumā izmantots konservatīvs multiplikators 1,3–1,6.

Aprēķinam izmantoti šādi pieņēmumi attiecībā uz ekspluatācijas fāzi: no 130–177 jaunajiem iedzīvotājiem 45% būs pirmreizēji Jūrmalas deklarētie (59–80 personas), no kuriem 50% ir darbaspējas vecumā un strādājošie (30–40 personas). Papildus 15% no visiem jaunajiem iedzīvotājiem (20–27 personas) ir Vācijas rezidenti, kuri Jūrmalā uzturēsies vidēji vienu mēnesi gadā.

Latvijas strādājošo gadījumā: 25–34 personas × 1 716 EUR/mēn. × 12 mēn. × 40% (pieņēmums par uz vietas iztērētajiem līdzekļiem) vietējais patēriņš = 205 920–279 706 EUR tiešais patēriņš gadā; ar multiplikatoru 1,3–1,6 — 267 696–447 530 EUR/gadā kopējā ekonomiskā aktivitāte, vidus scenārijā ap 350 000 EUR/gadā. Vācijas rezidenti: ~23 personas × 4 105 EUR/mēn. (Destatis, 2023, vidējā bruto alga Vācijā) × 1 mēnesis × 40% patēriņa īpatsvars = 37 766 EUR tiešais patēriņš; ar multiplikatoru 1,3–1,6 — 49 095–60 425 EUR vienā sezonā.

Kopējā lokālās ekonomiskās aktivitātes ietekme ekspluatācijas fāzē gadā vidus scenārijā ir aptuveni 399 095–410 425 EUR, no kuriem lielākā daļa nonāk vietējos restorānos, mazumtirdzniecībā, pakalpojumos un apsaimniekošanas uzņēmumos.

⁹ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_EMP_DS_DSV/RIG110/table/tableViewLayout1/

¹⁰ <https://www.academia.edu/10215486>

Pilsētvides un revitalizācijas efekts

Urbānās ekonomikas un pilsētvides revitalizācijas literatūrā plaši secināts, ka degradētu teritoriju sakārtošana, publiskās telpas kvalitātes uzlabošana un kvalitatīvas arhitektūras attīstība pozitīvi ietekmē apkārtējo nekustamo īpašumu vērtību. Rietumeiropas pētījumā “Urban regeneration VS residential property characteristics” uzsvērts, ka mūsdienu pilsētās arvien lielāku nozīmi nekustamo īpašumu vērtībā iegūst tieši apkārtnes kvalitāte, revitalizēta vide, zaļās zonas un kvalitatīva urbanizētā telpa. Pētījums secina, ka urbānās revitalizācijas projekti uzlabo teritorijas investīciju pievilcību un šie ieguvumi kapitalizējas nekustamo īpašumu cenās.¹¹

Savukārt pētījumā “The Impact of Urban Renewal on Neighboring Housing Prices” analizēta urbānās revitalizācijas projektu ietekme uz apkārtējo dzīvojamo īpašumu cenām, secinot, ka revitalizācijas projekti rada statistiski nozīmīgu pozitīvu ietekmi uz apkārtējo mājokļu vērtību. Pētījumā, atsaucoties uz Liang et al. (2020), konstatēts, ka teritorijās līdz 800 m attālumā no revitalizācijas projekta apkārtējo mājokļu cenas pieauga vidēji par 7,52%. Autori secina, ka šo efektu rada uzlabota pilsētvides kvalitāte, infrastruktūra, samazināta degradācija un augstāka teritorijas investīciju pievilcība.¹²

Smiltenes ielas 1 projekta kontekstā šie secinājumi ir tieši attiecināmi uz Dzintaru rajonu, jo projekta ietvaros paredzēta degradētas teritorijas revitalizācija vienā no centrālākajām un prestižākajām Jūrmalas teritorijām starp Dzintaru koncertzāli, Jomas ielu un piekrastes rekreācijas zonu. Projekts paredz pamesto būvju nojaukšanu, teritorijas labiekārtošanu, jaunas infrastruktūras izbūvi, kvalitatīvas arhitektūras ieviešanu un pilsētvides estētiskās kvalitātes uzlabošanu. Ņemot vērā starptautiskajos pētījumos konstatēto urbānās revitalizācijas efektu, izvērtējumā pieņemts konservatīvs pieņēmums, ka revitalizācijas rezultātā apkārtējo nekustamo īpašumu vērtība potenciāli varētu pieaugt aptuveni par 7,52% teritorijās tiešā projekta tuvumā. Šāds pieņēmums atbilst urbānās revitalizācijas literatūrā identificētajam cenu pieauguma diapazonam degradētu teritoriju revitalizācijas projektos.

Piemērojot starptautiskajos pētījumos konstatēto urbānās revitalizācijas efektu Smiltenes ielas 1 kontekstam, var aplēst revitalizācijas projekta ietekmi uz tiešās apkārtnes nekustamo īpašumu vērtību. Pieņemot, ka projekta tiešā tuvumā atrodas četri līdzīga apjoma un vērtības objekti (katra vērtība 20–30 milj. EUR), kopējā apkārtējo salīdzināmo objektu vērtība tiek lēsta 80–120 milj. EUR apmērā. Piemērojot Liang et al. (2020) pētījumā konstatēto vidējo cenu pieaugumu 7,52% teritorijās līdz 800 m attālumā no revitalizācijas projekta, apkārtējo īpašumu vērtības koppieaugums tiek lēsts **6,02–9,02 milj. EUR** apmērā, vidus scenārijā aptuveni **7,5 milj. EUR**. Šis efekts nav tiešs projekta ieņēmums, taču tas atspoguļo reālu sabiedrisko labumu.

Klimata efekts

CLT konstrukcijās noglabātā oglekļa vērtība aprēķināma, balstoties uz koksnes ķīmisko sastāvu. Plānotajā ēkā CLT paneļu apjoms sienās un pārsegumos (5 stāvi, bez dzelzsbetona pagraba) tiek lēsts ~1 200–1 500 m³. Pie CLT blīvuma 500 kg/m³ kopējā masa ir ~675 t (bāzes scenārijā: 1 350 m³ × 500 kg/m³). Koksnes sausā masa veido 46% no kopējās masas (675 t × 0,46 = 311 t), savukārt oglekļa saturs ir 50% no sausās masas (311 t × 0,50 = 156 t C). Pārreķinot CO₂ ekvivalentā ar molekulārās masas koeficientu 3,667 (CO₂/C = 44/12), iegūstam **~572 t CO₂-eq**. Pieņemot konservatīvo robežu, konstrukcijās noglabātais biogēnais ogleklis tiek lēsts **~500–580 t CO₂-eq**.¹³

Izmantojot EU ETS emisijas kvotu vidējo cenu ~60 EUR/t CO₂-eq (2024.–2025. gada tirgus dati), konstrukcijās noglabātā oglekļa monetārā vērtība ir **~30 000–34 800 EUR**. Šī vērtība ir vienreizēja un atspoguļo klimata politikas kontekstā relevanto aizstājvērtību — biogēnais ogleklis paliek saistīts ēkas ekspluatācijas laikā (50–100 gadi), tādējādi faktiski darbojoties kā ilgtermiņa oglekļa krātuve.

¹¹ <https://link.springer.com/article/10.1007/s41207-024-00538-8>

¹² <https://journals.vilniustech.lt/index.php/IJSPM/article/view/15971>

¹³ <https://doi.org/10.1088/1755-1315/410/1/012082>

Satiksmes un infrastruktūras slodzes efekts

Plānotā projekta Smiltenes ielā 1 radītais papildu satiksmes pieaugums tiek novērtēts, izmantojot VSIA "Latvijas Valsts ceļi" Metodisko norādījumu autoceļu un velosipēdu ceļu projektu izmaksu-ieguvumu analīzes sagatavošanai (apstiprināti 2025. gada 15. septembrī, Protokols Nr. 46) 19. tabulā noteiktās laika izmaksas. Saskaņā ar metodiku vieglā automobiļa laika izmaksa ir 27,21 EUR/stundā uz transportlīdzekli, ietverot vidējo noslogojumu 2,2 personas, vidējo darba algu 11,02 EUR/st. un sociālās iemaksas 23,59%.

Satiksmes ģenerācijas aprēķinā kā bāze izmantots ITE Trip Generation Manual (11th Edition, LUC 221 — Mid-Rise Multifamily Housing)¹⁴, kas 75 dzīvokļu projektam dod prognozēto PM (vakara) maksimumstundas plūsmu ~29 braucieni/stundā (koeficients 0,39 braucieni/dzīvoklī). Projektā paredzētās 95 autostāvvietas ietver 20 apmeklētāju un pakalpojumu stāvvietas, kuru izmantošana maksimumstundā rada papildu apmeklētāju plūsmu. Summējot rezidentu un apmeklētāju plūsmas, prognozētais kopējais vakara maksimumstundas satiksmes pieaugums tiek lēsts ~33 braucieni/stundā parastajā sezonā un ~39 braucieni/stundā vasaras periodā, ņemot vērā Jūrmalas sezonālītāti, augstāku gājēju intensitāti un tuvumu dzelzceļa stacijai.

Šī papildu automašīnu plūsma Smiltenes un Rūjienas ielas krustojumu zonā radīs aptuveni 2,5–3 minūšu kavēšanos uz vienu transportlīdzekli maksimumstundā — 2,5 minūtes parastajā sezonā un 3 minūtes vasarā pasākumu dienās Dzintaru koncertzālē. Ikgadējie laika zaudējumi ir: 250 darba dienas × 33 auto × 2,5 min/60 × 27,21 EUR = 9 352 EUR/gadā parastajā režīmā, un 80 vasaras dienas × 39 auto × 3 min/60 × 27,21 EUR = 4 219 EUR/gadā sezonā. Kopējās ikgadējās satiksmes laika izmaksas no projekta radītā papildu satiksmes pieauguma tiek lēstas ~13 570 EUR/gadā.

Jāuzsver, ka šis aprēķins ir indikatīvs — LVC metodika paredz, ka precīzs laika zudumu novērtējums veicams, balstoties uz faktiskajiem kavēšanās laikiem konkrētajā posmā, ko nosaka ar vizuālo apsekošanu vai satiksmes modelēšanas pārskatu. Turklāt aprēķins neietver Dzintaru koncertzāles lielo pasākumu kumulatīvās slodzes scenāriju, kurā papildu satiksme no mājas (33 auto/st.) pārkļājas ar pasākumu apmeklētāju plūsmu (līdz 250 auto/st.), radot būtiski augstāku kumulatīvo slodzi, kas jāvērtē atsevišķā satiksmes modelēšanas pārskatā.

Secinājumi

Veiktais sociālekonomiskais izvērtējums rāda, ka plānotā attīstība Smiltenes ielā 1 rada vairākus būtiskus pozitīvus efektus Jūrmalas valstspilsētai, vienlaikus saglabājot atsevišķus riskus, kas risināmi turpmākajā projektēšanas, saskaņošanas un satiksmes modelēšanas procesā.

- **Fiskālais un demogrāfiskais efekts** — projekts potenciāli nodrošina 130–177 jaunu iedzīvotāju piesaisti Dzintaru rajonam. No tiem aptuveni 45% varētu būt pirmreizēji Jūrmalā deklarēti iedzīvotāji. Jaunais IIN pienesums pašvaldībai tiek lēsts aptuveni 60–90 tūkst. EUR gadā.
- **Ekonomiskā aktivitāte** — projekts paredz aptuveni 20–30 milj. EUR privāto investīciju ieguldījumu bez publiskā finansējuma. Būvniecības fāzē tas rada pieprasījumu būvniecības, projektēšanas, inženierijas un materiālu piegādes sektoros, bet ekspluatācijas fāzē – vietējās ekonomiskās aktivitātes efektu aptuveni 399–410 tūkst. EUR gadā.
- **Pilsētvides un revitalizācijas efekts** — projekts sakārto degradētu un neapsaimniekotu teritoriju vienā no centrālākajām Dzintaru vietām starp Dzintaru koncertzāli, Jomas ielu un piekrastes rekreācijas zonu. Piemērojot urban regeneration literatūrā identificēto aptuveni 7,5% vērtības pieauguma efektu, apkārtnējo īpašumu vērtības pieaugums tiek lēsts aptuveni 6–9 milj. EUR apmērā.

¹⁴ <https://www.cohb.org/DocumentCenter/View/12064/Vita-at-the-Park-Traffic-Study-?bidId=>

SIA "Westminster Baltic" · Smiltenes iela 1, Jūrmala · Kadastra Nr. 1300 009 1902 ·

- **Klimata efekts** — CLT konstrukciju izmantošana ļauj ēkas konstrukcijās noglabāt aptuveni 500–580 t CO₂-eq biogēnā oglekļa. Pie EU ETS kvotu cenas aptuveni 60 EUR/t CO₂-eq šī klimata efekta monetārā vērtība ir aptuveni 30–35 tūkst. EUR.
- **Satiksmes un infrastruktūras slodze** — projekta radītā papildu satiksmes slodze kopumā vērtējama kā pārvaldāma, tomēr tai nepieciešama detalizēta satiksmes modelēšana, īpaši vasaras sezonā un Dzintaru koncertzāles pasākumu dienās. Indikatīvi papildu satiksmes laika izmaksas lēstas aptuveni 13,7 tūkst. EUR gadā.
- **Kopējais vērtējums** — projekts rada pozitīvu fiskālo, ekonomisko, pilsētvides, klimata un revitalizācijas efektu, bet tā turpmākā virzība ir cieši saistīta ar samērīgu līdzsvaru starp sociālekonomiskajiem ieguvumiem, satiksmes risinājumiem un kultūrvēsturiskās vides aizsardzības interesēm. Projekta sociālekonomisko ieguvumu tīrā tagadnes vērtība pie diskonta likmes 4% ir 38,8 milj. EUR. Aprēķins veikts 20 gadu periodam.

Tabula Nr.4 Projekta ietekmes novērtējums.

Ietekmes grupa	Pozitīvais efekts	Negatīvais efekts	Kopējais vērtējums
Fiskālais efekts	IIN ~60–90 tūkst. EUR/gadā no pirmreizējiem deklarētajiem	Nav būtisku tiešo izmaksu pašvaldībai	✓ Pozitīvs
Vietējā ekonomika	~400 tūkst. EUR/gadā vietējā aktivitāte; 20–30 milj. EUR investīcijas būvniecībā	Sezonalitātes nenoteiktība	✓ Pozitīvs
Pilsētvide un revitalizācija	6–9 milj. EUR apkaimes vērtību pieaugums; degradētas teritorijas sakārtošana	Kultūrvēsturiskās uztveres risks (NKMP)	✓ Pozitīvs ar nosacījumiem
Klimats	~500–580 t CO ₂ -eq uzkrājums (~30–35 tūkst. EUR)	Būvniecības fāzes emisijas (pārejoša ietekme)	✓ Mēreni pozitīvs
Satiksmes	Nav tiešu ieguvumu	~13,6 tūkst. EUR/gadā laika izmaksas; sezonāla pārslodze iespējama	⚠ Pārvaldāms risks