

Degradētas teritorijas faktors privātu attīstības projektu plānošanai un īstenošanai



Andis Kublačovs

Attīstības un ilgtspējas direktors
Linstow Baltic

29.04.2026.

Projekta Green LUPO darba grupas sanāksme –
2. semestra tematiskā darbnīca
“Degradētās teritorijas, to veiksmīga atjaunošana un
atkalzīmantošana”
2026. gada 29. aprīlī, Rīgā

Attīstītājs | Linstow Baltic



Linstow Baltic ir viens no vadošajiem ilgtermiņa nekustamā īpašuma projektu attīstītājiem dažādos segmentos Baltijā, tostarp biroju ēkās, tirdzniecības centros, viesnīcās, autostāvvietās un citos.

Linstow Baltic šajā nozarē darbojas kopš 1996. gada.

www.linstowbaltic.lv



LINSTOW AS | Bjørvika vērienīgākais kompleksas apbūves Oslo, Norvēģijā

«*Building for better lives*»



Kas ir degradēta teritorija pilsētā?

- **Ekonomiskais faktors:**
 - *Nefunkcionālas ēkas*
 - *Zema zemes vērtība*
 - *Neizmantots komerciālais potenciāls.*
- **Vides faktors:**
 - *Piesārņota augsne vai gruntsūdeņi*
 - *Būvgruži*
 - *Grausti (pat, ja ar esošu vai potenciālu kultūrvēsturisko vērtību)*
- **Sociālais faktors:**
 - *Kriminogēna vide*
 - *Negatīvs tēls*
 - *Slikta sasniedzamība*



Galvenie negatīvie (traucējošie) faktori NĪ attīstībai



Finanšu riski

Neparedzētas sanācības izmaksas un garāks ROI (investīciju atdeves) periods salīdzinājumā ar "zaļā lauka« (*greenfield*) projektiem.



Juridiskā neskaidrība

Sarežģīta īpašumtiesību struktūra, īpašumu sadrumstalotība, mantotās saistības un birokrātiski šķēršļi pilsētplānošanas procesos.



Laika faktors

Ilgstošas priekšizpētes, speciālu atļauju saņemšana piesārņojuma novēršanai, kas aizkavē būvniecības sākumu.

Galvenie motivējošie (pozitīvie) faktori NĪ attīstībai



Stratēģiska lokācija

Degradētas teritorijas bieži atrodas pilsētas centrā vai pie maģistrālajiem mezgliem (piem., Rail Baltica apkaime).



ESG un Ilgtspēja

Atbildīga investēšana – vides sakārtošana un aprites ekonomika, kas uzlabo uzņēmuma tēlu un piesaista nomniekus.



Zemes deficīts




Pilsētas centros var trūkt brīvu apbūves gabalu; revitalizācija tad ir vienīgais veids, kā veikt NĪ attīstību.

Revitalizācijas ietekme uz NĪ vērtību un pilsētvides kvalitāti kopumā

20-30%

Īpašuma vērtības pieaugums tuvējā apkārtnē

Veiksmīgs revitalizācijas projekts rada "domino efektu", uzlabojot visas apkaimes sociālo un ekonomisko klimatu.

-  **Ekonomiskais dzinējspēks:** Jaunas darba vietas un nodokļu ieņēmumi.
-  **Sociālā drošība:** Kriminogēnās situācijas uzlabošanās.
-  **Infrastruktūra:** Inženiertīklu optimāla izmantošana.

Rīgas Centrālais Biznesa Rajons

RIGA ●
CENTRAL
BUSINESS
DISTRICT



Rīgas Centrālais biznesa rajons ir izteikti daudzfunkcionāla un dinamiskas attīstības piesātināta pilsētas centrālās daļas teritorija ap Rīgas centrālo dzelzceļa staciju, kurai līdz ar Rail Baltica projekta attīstību ir plānots kļūt par vēl pilnvērtīgāku Rīgas multimodālo sabiedriskā transporta mezglu.

Jaunākie lielmēroga attīstības projekti RCBD teritorijā:

- **Rail Baltica** Rīgas Centrālās dzelzceļa stacijas būvniecība
- **Origo tirdzniecības centra** paplašināšana
- **Origo One** Biznesa Centrs
- **Novira Plaza** biroju centrs
- **SATEKLES BIZNESĀ CENTRS**

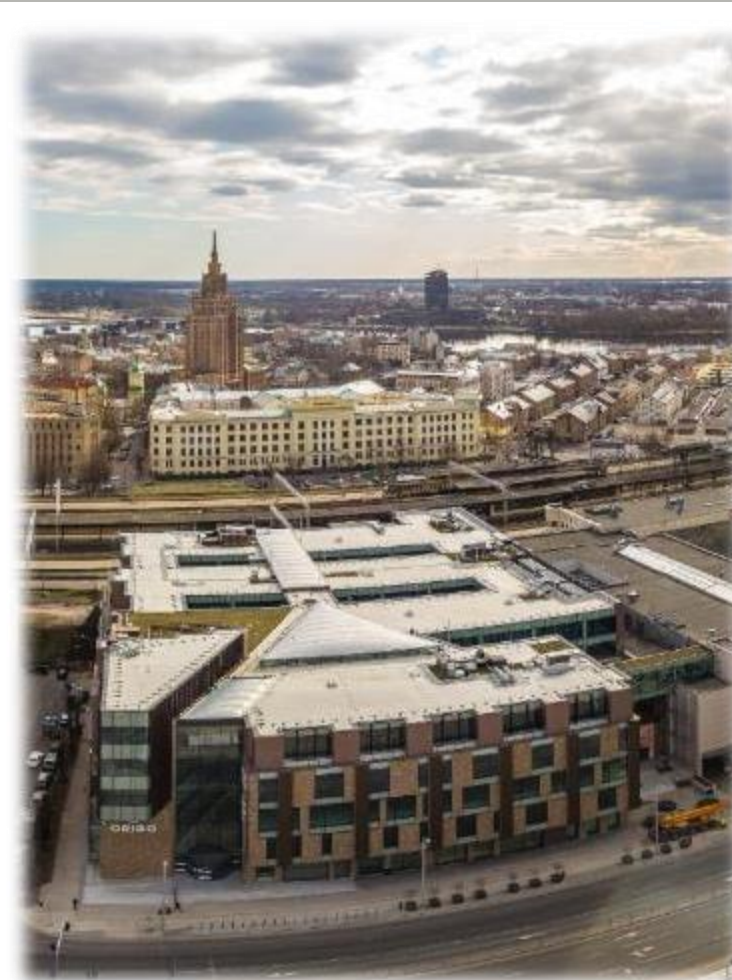


29.04.2026.

Vasara 2008

Vasara 2017

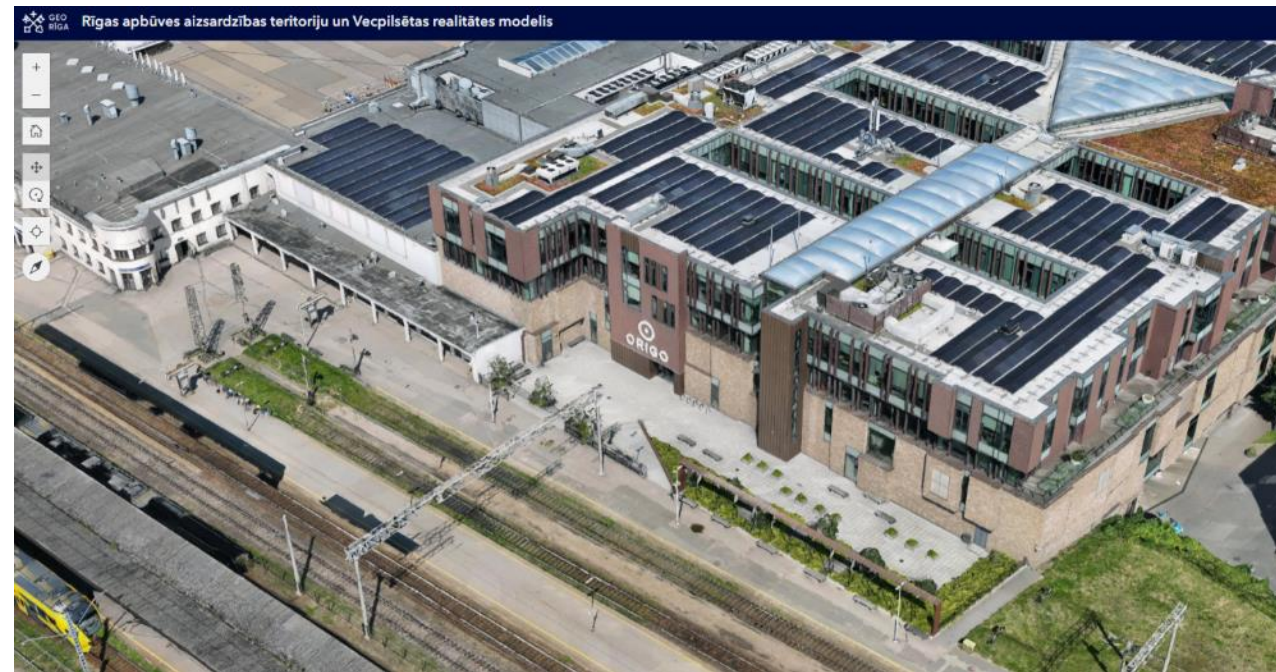
Pavasaris 2020



Origo tirdzniecības centra publiskā terase



2020.g.



2025.g.

Nekomerciāla puspubliskā ārtelpa, kas savienota ar blakusesošo pasažieru dzelzceļa staciju, nodrošinot gan papildus gājēju savienojumu, gan alternatīvu atpūtas zonu



Satekles Biznesa Centra iekšpagalms






Kvartāla mēroga īsceļš un jauna īslaicīgas
atpūtas vieta pilsētas centrā

Attīstītāja interešu matrica

Kritērijs	"Kritiski" (Noraidījums)	"Ieinteresēts" (Potenciāls)
Piesārņojums	Nav zināms mērogs, tips vai izmaksas	Skaidra informācija, sanācības karte un līdzfinansējums
Nodokļi (NĪN)	Pilna (vai paaugstināta) likme par degradētu vidi	NĪN atlaides revitalizācijas periodā, atlaides par sekmīgi īstenotu projektu
Pilsētībūvnieciskā situācija	Neskaidras prasības, sarežģīta īpašumu struktūra	Konsolidēts īpašums, skaidrība par atļautās apbūves veidu, apjomu, vēsturisko vērtību u.tml.
Pieklūstamība	Nav sabiedriskā transporta	Multimodāls mezgls (piem. RCBD), laba sasniedzamība ar dažādiem transporta veidiem

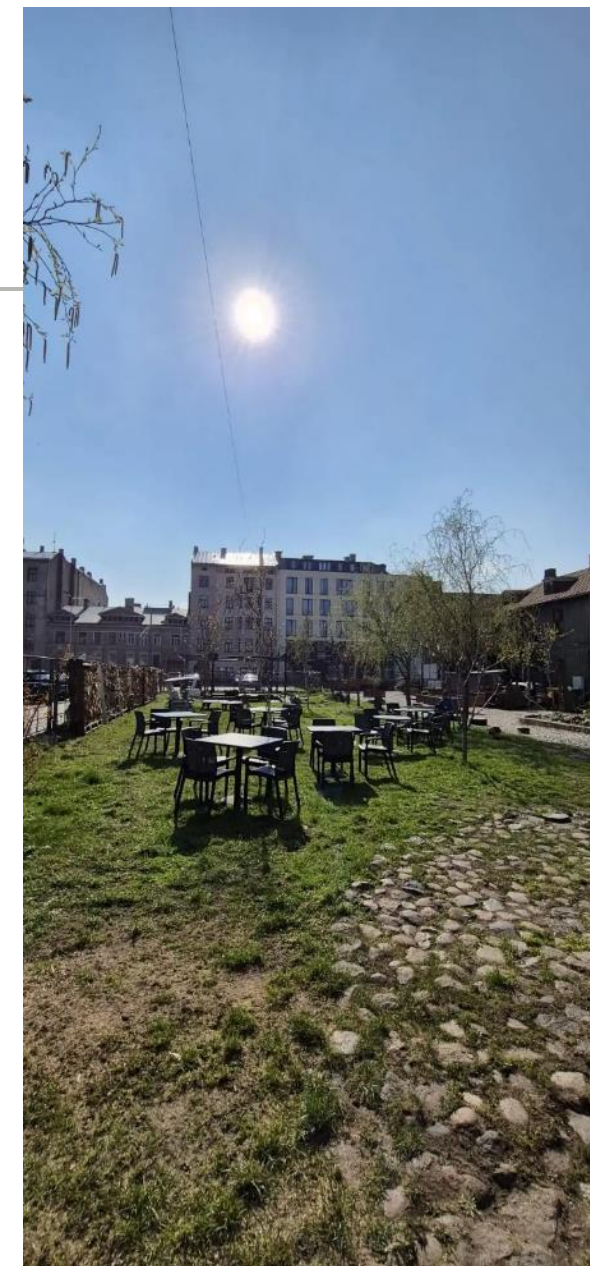
Ieteikumi publiskās pārvaldes sektoram

-  **Datu atklātība un kvalitāte:** Precīzs un publiski pieejams pilsētas piesārņoto vietu reģistrs, lai samazinātu investoru risku priekšizpētes posmā. Daudzveidīgi, viegli uztveri, analizējami dati ģeoportālu veidā (piem., georiga.lv).
-  **Nodokļu stimuli:** Piedāvāt nekustamā īpašuma nodokļa atlaides uz 5-10 gadiem attīstītājiem, kas investē vides attīrīšanā, publiskajā infrastruktūrā, energoefektīvu un videi draudzīgu projektu īstenošanā u.tml.
-  **Paātrināta saskaņošana:** Prioritāra projektēšanas dokumentu izskatīšana un saskaņošana projektiem, kas paredz degradētu kvartālu revitalizāciju, ir ar lielāku ekonomisko jeb pilsētbūvniecisko ietekmi sabiedrībai, atrodas pašvaldības noteiktajās prioritārās attīstības teritorijās u.tml..

Lastādijas kvartāls – teritorijas pagaidu izmantošana sadarbībā ar «Free Riga»



29.04.2026.



15

Lastādijas kvartāls

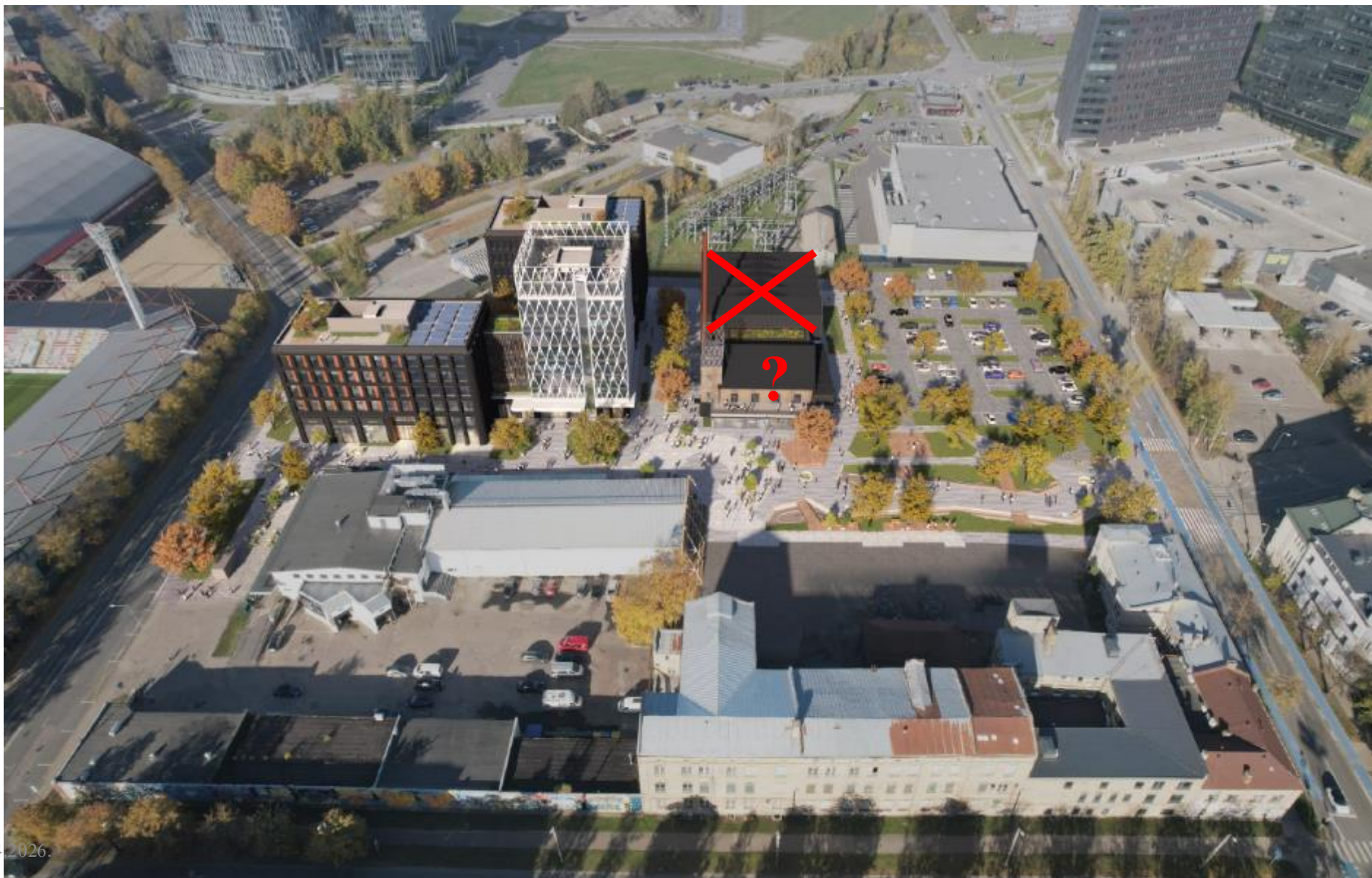


Sporta 2 kvartāls – pagaidu izmantošana un vietrade



Puspubliskā ārtelpa, kas tiek izmantota pēc komerciāliem principiem sadarbībā ar nomniekiem

Sporta 2 kvartāla 1.kārtas attīstības redzējums



Paldies!

Andis Kublačovs

Attīstības un ilgtspējas direktors

Linstow Baltic

T +371 29133487

E-pasts: andis.kublacovs@linstow.lv