“Vai”, “ko” un “kā” attīstītājam garantē plānošanas process Latvijā

Edgars Zalāns

Kāds vispār ir **plānošanas praktiskais mērķis**? Nevis publiskajam sektoram, bet - **attīstītājam**.
Kas vispār ir **“attīstītājs”**?
Vai privātais attīstītājs no publiskā sektora puses vispār tiek uztverts kā attīstītājs pēc būtības, vai tikai kā merkantils **subjekts**, kura mērķis ir tikai nopelnīt?
Un, kas ir publiskā sektora mērķis, kad tas piesauc vārdu attīstība savos attīstības projektos?
Vai “izaugsme”, kas regulāri tiek nosprausta kā mērķis valstu un pašvaldību ekonomiskajās stratēģijās, atspoguļojas reālajā darbībā, kad tiek skatīti konkrētu investoru projekti vai stratēģijas?
Pašvaldība ir lēmējs par jebkuru investora projektu – bet kādas ir tās intereses par šī projekta attīstību, izņemot nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumus un varbūtējus IIN ieņēmumus? Vai ir kaut kas “pāri stāvošs” šīm pašvaldības “merkantilajām” interesēm?
Ja ir idejiski uzstādījumi, tad kā tie tiek realizēti?

TEORĒTISKI ŠIS SUBJEKTA (ATTĪSTĪTĀJA) UN SABIEDRĪBAS (KO PĀRSTĀV PAŠVALDĪBA) KOPINSTRUMENTS GUDRAS ATTĪSTĪBAS NODROŠINĀŠANAI, IR PLĀNOJUMS

Publiskā sektora “labo nodomu” komplekts:

All city leaders want their local **economies to grow**.
Smart growth depends upon a strategic approach that identifies the very best growth opportunities and nurtures them, planning so the city and its surroundings can cope with the demands growth will place on them, integrating environmental thinking, and ensuring that all citizens enjoy their city’s prosperity.
While all city leaders look for ways to promote their **city’s prosperity**, what marks the best among them is the **strategic manner in which they pursue that goal**.
This is not to suggest that city governments should get overly involved in business. Rather, their leaders’ vision for the city should be colored by a sound assessment of **where the city’s competitive advantages lie**, so they can identify potential clusters of companies that can power growth.
Cities must then support growth by making **targeted investments and offering a “client service”** to businesses to help them flourish.

How to make a city great

McKinsey & Company

Targeted **public-sector investment** may be required to **attract business** to the city.
Key to successful economic development campaigns is the attitude that investors and **businesses are the city's clients** and the city must do what it can to help them thrive.
Good city leaders think about regional growth, not just city growth, for as the metropolis expands, they will need the cooperation of surrounding municipalities and regional service providers.
City planning needs to be a dialogue between parties, not an outcome dictated by any single party. Top-down planning alone, by a remote regional or metropolitan authority, cannot hope to address local concerns adequately, while a bottom-up approach led by smaller bodies risks unnecessary duplication and overlap, particularly in transportation and utility services. Smart growth therefore ensures a planning process that combines the two, and good planners are adept at managing the process that enables it.

Struggling cities often lack a coherent vision that the city hall and citizens understand and support. **Outstanding cities, in contrast, are associated with a vision that powers progress.** "In my job as CEO of the city, a large part of **what I do is articulate the vision** of the board and the community," says R. T. Rybak, mayor of Minneapolis. That vision expresses the city's history as well as its aspirations, and Rybak believes it is his job to convey this vision to residents and to guide city hall toward realizing it. It influences everything from long-term capital plans to the look of the city's streets.

Personal commitment to the vision gives it credence. There is no doubting, for example, the commitment of Boris Johnson, mayor of London, to making the city a success on the world stage. This was particularly apparent in relation to the Olympic Games. As the games infrastructure took shape, Johnson became personally involved in the major transit expansions and upgrades (even, in the run-up to the event, recording messages to be played on the London Underground to encourage commuters to plan their journeys during the games), while supporting alternative modes of transportation by bicycling to work.

Building **consensus** with the local population and the business community **through transparency and two-way communication** is key to defining a **city leader's vision**. "Get everyone engaged," says Boston's Mayor Menino. "Listen to the neighborhoods. The story of change is not about the mayor, it is about the engagement. Make people believe and understand you're making their lives better."

How to make a city great

McKinsey & Company

Cities are increasingly adopting flexible urban plans that serve as frameworks into which they fit projects proposed at a local level.

These plans are akin to a set of guiding principles to help planners to assess new proposals, rather than documents that determine the future once and for all.

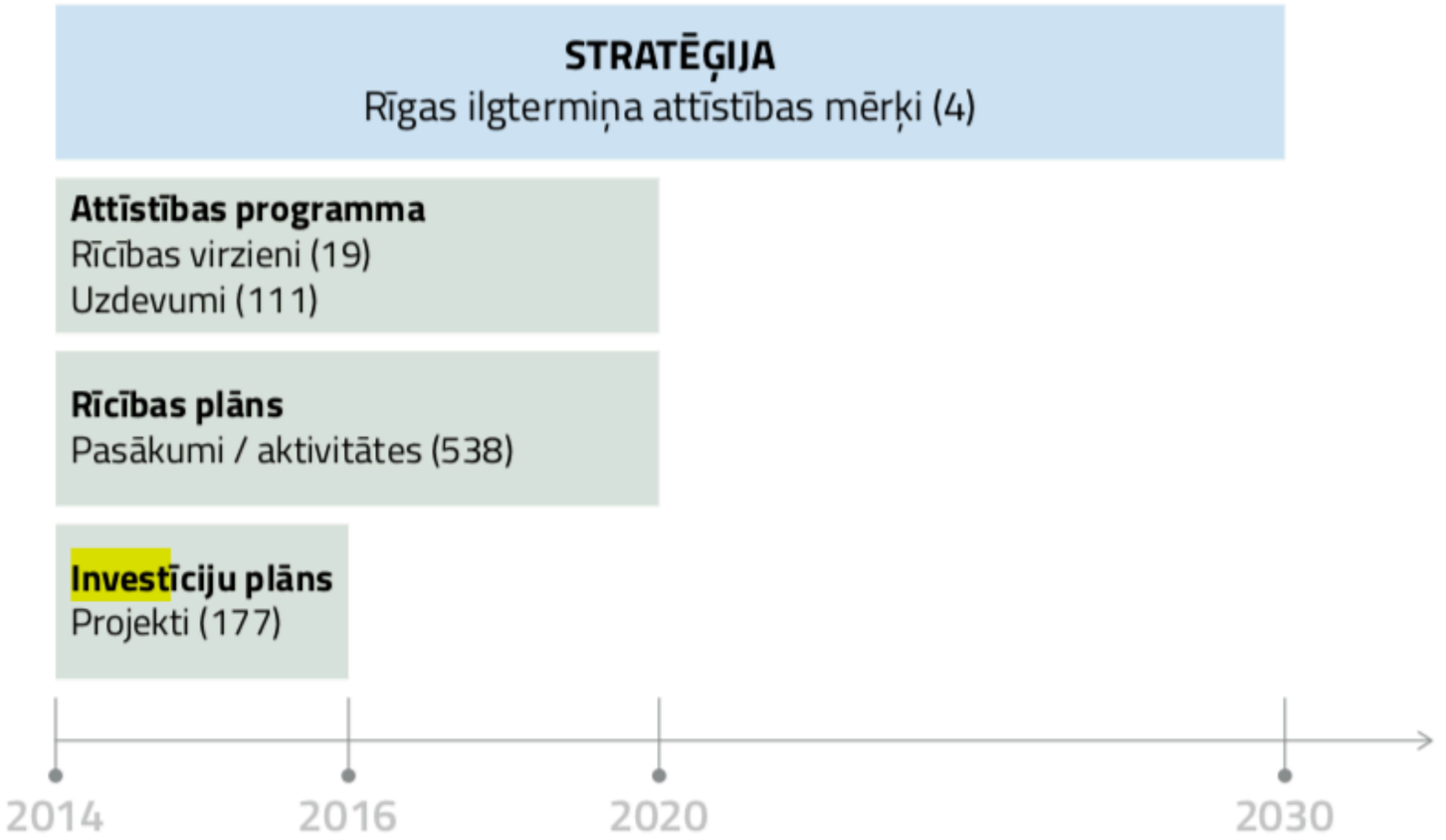
As a result, they evolve along with the city's changing needs while ensuring that the city continues to make progress toward long-term targets.

How to make a city great

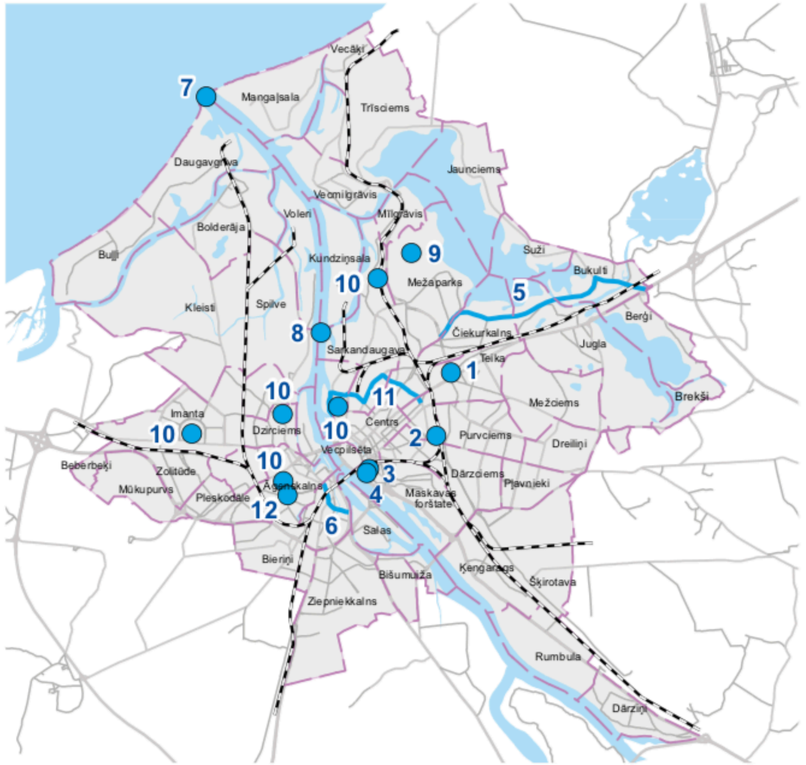
McKinsey & Company

KO PAR ATTIEKSMI PRET INVETORIEM MUMS SAKA „RĪGA 2030“

Vārds „investors“ šajā kopsavilkumā nav atrodams.
Vārds „investīcija“, atrodams 8 reizes:


STRATĒĢIJA
Rīgas ilgtermiņa attīstības mērķi (4)
Attīstības programma
Rīcības virzieni (19)
Uzdevumi (111)
Rīcības plāns
Pasākumi / aktivitātes (538)
Investīciju plāns
Projekti (177)
2014
2016
2020
2030

Rīgas Attīstības programmas Investīciju plāna 2014.-2016.gadam projektu piemēri



Sagatavoja: RD PAD, pamatojoties uz Rīgas attīstības programmas 2014.– 2020.gadam informāciju

1 *RV3 U3.3* VEF Kultūras pils rekonstrukcija un restaurācija

2 *RV5 U5.6* Daugavas stadiona attīstība

3 *RV9 U9.8* Rīgas Centrāltirgus attīstība (metu konkurss)

4 *RV3 U3.2* Rīgas Centrāltirgus priekšizpēte, t.sk. tehniskā projekta izstrāde

5 *RV10 U10.2* Rīgas pilsētas un Rīgas ostas integrēšana TEN-T tīklā: Rīgas Ziemeļu transporta koridora 1. posma 1. kārta (starta projekts)

6 *PRV11 U11.2* Eiropas komunikāciju tīklu projekta „Rīgas pilsētas un Rīgas ostas integrēšana TEN-T tīklā" ietvaros Rīgas brīvostas savienojuma ar Via Baltica dienvidu ievadu Rīgā (Raņķa dambja un Vienības gatves, Mūkusalas ielas savienojums)

7 *RV17 U17.1* Austrumu un Rietumu mola rekonstrukcija, teritorijas izveide aiz Rietumu mola

8 *RV17 U17.1* Pieejas kanāla kuģu ienākšanai Rīgas ostā rekonstrukcijas II kārta

9 *RV15 U15.1* Kultūras un atpūtas parka „Mežaparks" attīstība

10 *RV15 U15.1* Parku revitalizācija (Dzegužkalna atpūtas parks, Anniņmuižas parka izveide, Viesturdārza, Jaunatnes dārza, Aldara parka revitalizācija)

11 *PRV11 U11.3* Elektrotransporta kustības nodrošināšana Skanstes ielā: jaunas tramvaja līnijas izbūve un jaunu zemās grīdas tramvaju iegāde

12 *RV9 U9.8* Āgenskalna tirgus laukuma rekonstrukcija

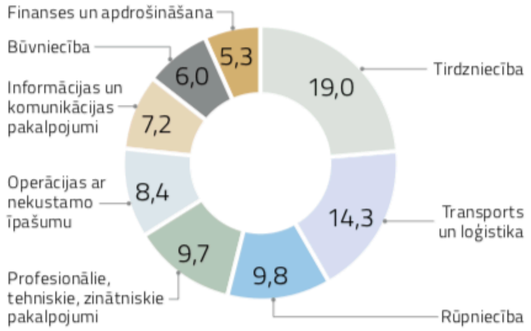
RĪGAS NOZĪME LATVIJAS TAUTSAIMNIECĪBĀ

(pilsētas īpatsvars kopējā apjomā valstī, %)



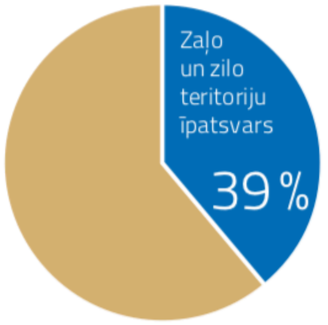
PILSĒTAS GALVENĀS EKONOMIKAS NOZARES

(nozares īpatsvars pilsētas kopējā pievienotajā vērtībā, %) [5]



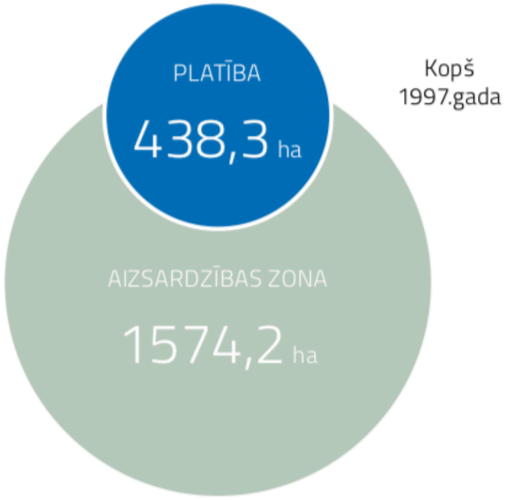
RĪGAS PLATĪBA

304,05 km²



RĪGAS VĒSTURISKAIS CENTRS

ir iekļauts UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā



Rīgas brīvosta saglabās savu nozīmi kā būtiska funkcionālā telpa pilsētā, kur Stratēģijas īstenošanas laikā tiks veiktas lielas **investīcijas** infrastruktūras kapacitātes paaugstināšanai, uzlabojot ostas un at- tiecīgi arī Rīgas pilsētas konkurētspēju starptautiskā mērogā.

Pašvaldības investīciju projektu īstenošanas lēmumi jābalsta uz plašu vajadzību un risinājumu izpēti un detalizētu tehniski ekonomisko pamatojumu, jāizvēlas funkcionāli un ekonomiski efektīvi risinājumi. Ar attīstības plānošanas dokumentu palīdzību jānodrošina **investīciju** projektu īstenošanas **koordinēšana**.

KO PAR ATTIEKSMI PRET INVESTORIEM SAKA **RĪGAS** ESOŠAIS TERITORIJAS PLĀNOJUMS?

ieejiet www.rdpad.lv un izlasiet paši

MANS SECINĀJUMS:

Kaut arī dokuments ir TERITORIJAS PLĀNOŠNAS DOKUMENTS, tajā pēc būtības nav (vai arī man neizdevās atrast…) nevienas tēzes par to, kā ar plānošanas instrumentu palīdzību stimulēt ATTĪSTĪTĀJUS, vai arī tiem mēģināt NODROŠINĀT SAPROTAMU ATTĪSTĪBAS (ADMINISTRATĪVO) VIDI.

KO MUMS PAR INVESTORIEM SAKA RĪGAS JAUNĀ PLĀNOJUMA PASKAIDROJUMA RAKSTĀ?

LŪK ŠO:

Ūdensobjektus nevar skatīt atrauti no tiem piegulošo teritoriju attīstības. Teritorijas ūdens objektu tuvumā ir gan nozīmīgas rekreācijas un vides aizsardzības funkciju nodrošināšanai, gan vienlaikus vērtīgi **investīciju** objekti estētisko un vides kvalitātes apsvērumu dēļ.

TAS ARĪ VISS.

MANS SECINĀJUMS:
TERITORIJAS PLĀNOŠANAS DOKUMENTS NETIEK UZSKATĪTS PAR INVESTORA PIESAISTES UN VIŅA “GUDRAS” APKALPOŠANAS INSTRUMENTU

KO MUMS SAKA VENSTPILĪ?

2007.gadā Ventspilī nefinanšu investīciju apjoms sasniedza 149,2 milj. LVL, Rīgā – 2099,2 milj.LVL, bet Liepājā – 136,3 milj.LVL.

Turklāt ir daudz nesakārtotu privātīpašumu (namu fasādes vecpilsētā utt.). Ventspils pilsētas pašvaldība ir veikusi ievērojamas investīcijas nekustamā īpašuma sakārtošanā, taču ir nepieciešams veikt vēl virkni pasākumu esošā sociālā un privātā dzīvojamā fonda kvalitātes uzlabošanai (māju uzturēšana, siltināšana, labiekārtotības līmeņa paaugstināšana).
Pilsētā ir pieejamas vairākas teritorijas komercdarbības un ražotņu attīstībai. Ventspils brīvostas kopējā teritorija ir 2623,94 ha, no kuriem aptuveni 1000 ha ir vēl neizmantotās zemes platības. Ventspils pilsētas dome kopā ar Ventspils brīvostas pārvaldi ir noteikusi vairāk kā 1000 ha teritoriju rūpniecisko projektu realizācijai.

Šodienas Ventspils osta ir nostabilizējusi svarīga tranzīta centra pozīcijas Baltijas jūrā. Labvēlīgais **investīciju** klimats, dažādi uzņēmējdarbības atvieglojumi, tīra apkārtējā vide, neskatoties uz ostas atrašanos pilsētā, un ostas speciālistu uzņēmīgā attieksme ir tikai daži no faktoriem, kas izvirza Ventspils vadošās pozīcijās Baltijas jūras reģionā.

Būtisku problēmu ar autostāvvietām Ventspils pilsētā nav. Pēdējo gadu laikā ir veiktas ievērojamas **investīcijas** autostāvvietu izbūvei pludmales rajonā, kas pilnībā nodrošina esošo pieprasījumu.

Pēc iedzīvotāju izteiktajiem priekšlikumiem un sadarbībā ar domes Pilsētas mārketinga, Ekonomikas un **Investīciju** nodaļām ir izveidotas jaunas informatīvas sadaļas „Komunālie maksājumi”, „Pašvaldības iepirkumi”, sadaļa ES struktūrfondu apgūšanai, kurā pieejama informācija par konkursiem, projektiem, partneriem, konsultācijām, apmācībām, u.c.

Secinājums:

Šajā dokumentā vairāk nekā Rīgas plānojumā ir runāts par teritorijās, kas paredzētas uzņēmējdarbības attīstībai, bet idejiski, **investors, dokumentā neeksistē, kā subjekts,** attiecībā uz kuru pašvaldībai būtu jāparedz kaut kādi plānošanas instrumenti, lai privātās investīcijas veicinātu pilsētas izaugsmi līdzīgi, kā to dara pašvaldības institūcijas.

Tas, protams, nenozīmē, ka pilsēta neko nedara, lai piesaistītu investorus.
Visdrīzāk, tas nozīmē, ka pilsēta teritorijas plānojumu tā īsti neredz kā instrumentu investoru piesaistei.

KO MUMS PAR INVESTORIEM SAKA KULDĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒĢIJA?

Pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – **Kuldīgas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija** definēta novada vīzija (nākotnes redzējums), stratēģiskie mērķi un noteiktas ilgtermiņa telpiskās attīstības prioritātes. Ilgtspējīgas attīstības stratēģijas īstenošana notiek ar teritorijas plānojuma (telpiski) un attīstības programmas (rīcības un **investīciju** projekti) palīdzību.

KULDĪGAS NOVADA STRATĒĢISKIE MĒRĶI

SM1 UZTURĒT UN PAAUGSTINĀT CILVĒKU POTENCIĀLU NOVADĀ

SM2 UZLABOT TERITORIJAS SASNIEDZAMĪBU, IZKOPT PILSĒTAS, LAUKU UN DABAS VIDI, UN SAGLABĀT TĀS VĒRTĪBAS.

SM3 VEICINĀT DAUDZVEIDĪGAS SAIMNIECISKĀS AKTIVITĀTES, KAS RADA RAKSTURĪGUS UN ATPAZĪSTAMUS PRODUKTUS UN PAKALPOJUMUS

SM4 STIPRINĀT NOVADA LOMU REĢIONĀLĀ, NACIONĀLĀ UN STARPTAUTISKĀ KONTEKSTĀ UN VEICINĀT TĀ ATPAZĪSTAMĪBU, IEDZĪVOTĀJU, INVESTĪCIJU UN TŪRISTU PIESAISTI

Arvien pieaugoša ir novada loma reģionā. Augsta ir pašvaldības kapacitāte. Novadā piedāvātos pakalpojumus izmanto ne tikai vietējie iedzīvotāji un tūristi, bet arī iedzīvotāji no apkārtējām pašvaldībām. Novads veidojas par reģiona centru, kurā pieejami daudzveidīgi un kvalitatīvi pakalpojumi.
Kuldīgas vārds ir labi zināms zīmols gan vietējo, gan starptautisko tūristu vidū.
Novadā vēlas dzīvot arvien vairāk iedzīvotāju. Sabiedrība ir labi informēta un aktīvi iesaistās vietējās aktivitātēs un dažādos sabiedriskajos procesos.

ILGTERMIŅA PRIORITĀTES

Investīciju piesaiste un atbalsts iedzīvotāju iniciatīvām jaunu darbavietu radīšanā.
Ilgtermiņa prioritāte ir radīt vidi, kurā ar vien vairāk vietējo iedzīvotāju attīsta uzņēmējdarbību, radot darbavietas arī citiem.

TAS ARĪ VISS.

KULDĪGAS NOVADA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA:

Atšķirībā no Rīgas un Venpils vairākkārtīgi ir norādīta sasaiste ar Latvija 2030 un NAP 2020, apmēram šādā detalizācijā:
Nodrošināt atbalstu vietējai uzņēmējdarbībai un sekmēt **investīciju** piesaisti Kuldīgas novada ekonomikai
Nodrošināt infrastruktūras atbalstu investīcijām un uzņēmējdarbībai
Sekmēt vietējās uzņēmējdarbības vides sakārtošanu

Formāli skatoties, atšķirībā no Rīgas un Venstpils plānošanas dokumentiem, attīstības programmā par investīcijām runāts **58 reizes**, bet kopumā – līdzīgi augstāk redzamajiem formulējumiem.

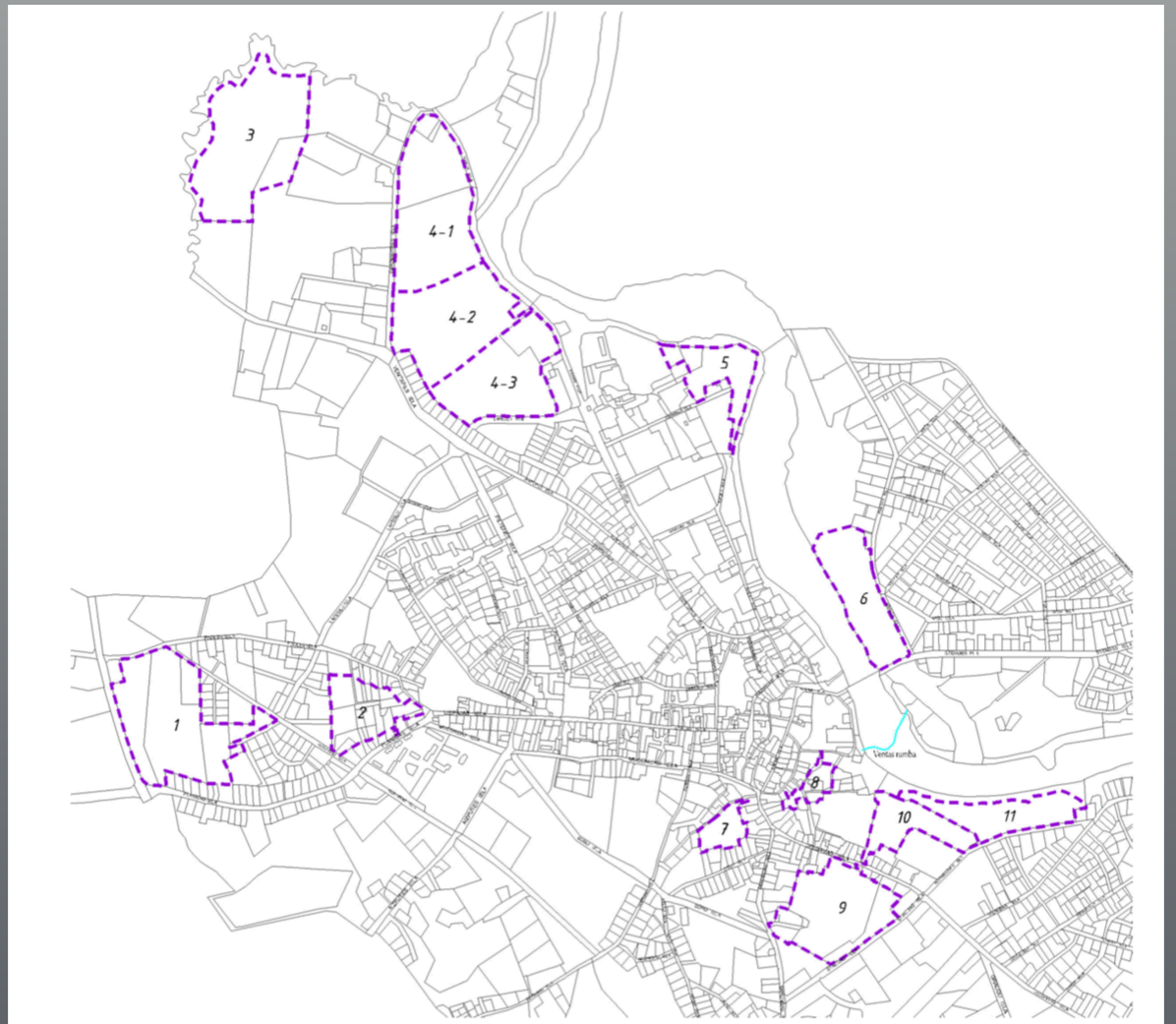
Tāpat, izteikti vairāk ir pieminēti konkrēti investori un privātu investoru attīstības projekti.

BET, kopumā, nav ne vārda par to, kā tad konkrēti ar plānošanas instrumentu palīdzību varētu stimulēt šo teorētiski vairākkārtīgi piesaukto investoru piesaisti.

KO MUMS PAR ŠO SAKA PATS GALVENAIS PLĀNOŠANAS INSTRUMENTS: TERITORIJAS PLĀNOJUMS?

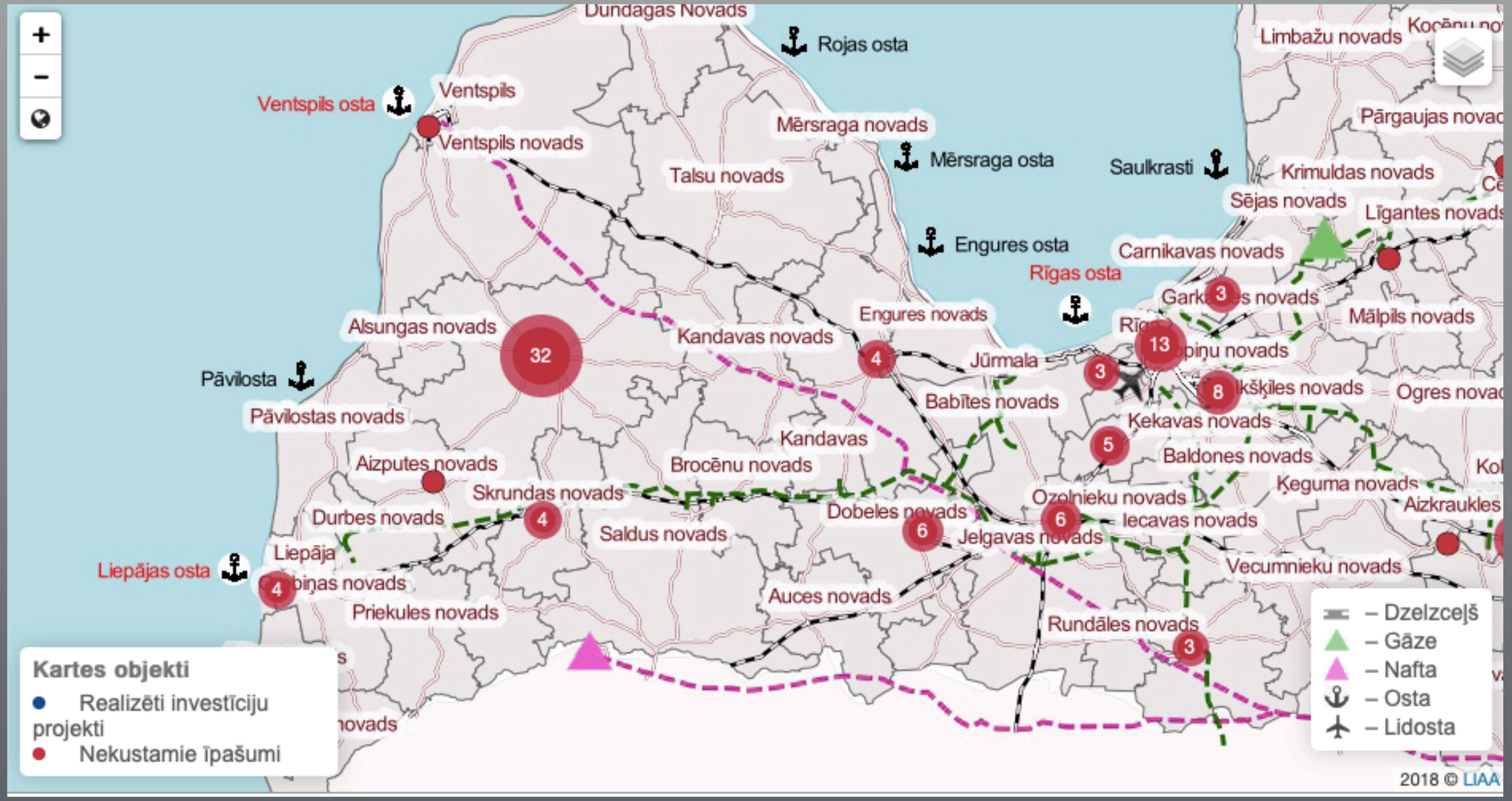
gandrīz 1000 punktu ar ierobežojumiem un to skaidrojumiem, tai skaitā, karte ar obligātajām detālplānojumu teritorijām

gandrīz pusei no šīm obligātā detālplānojuma teritorijām izmērs ir leilāks nekā Kuldīgas vecpilsētai. Tas diezgan spilgti raksturo to, cik liela sapratne publiskajam sektoram ir par privāta investora vēlmi un spējām realizēt savu projektu – lai attīstītu projektu savā īpašumā, viņam jāsaplāno teritorija vecpilsētas lielumā.



16.attēls. Teritorijas, kurām ir obligāti izstrādājams detālplānojums vai lokālplānojums

LIAA INVESTĪCIJU OBJEKTI LATVIJĀ



INVESTĪCIJU OBJEKTS 1

Pamatinformācija

Adrese:	Ēdoles iela 59, Kuldīga, Kuldīgas novads, Kuldīgas pilsēta, LV-3301	
Zeme:	Kadastra nr.	6201 012 0031
	Kopējā platība	39542 m²
	Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme, tai skaitā viesnīcas	8484 m²
	Ražošanas objektu apbūves zeme	31058 m²

Apraksts

Zeme 39542 m², Izmantošana: Ražošana 31058 m². Gāze: Nav, Dzelzceļš: Nav iespējams, Elektrība: Nav, Ūdens: Nav.

Infrastruktūra

Ceļi	
- Pievadceļš	Asfalts
- Attālums līdz lielceļam / šosejai	P118 Kuldīgas apvedceļš 0.1 (km)
Dzelzceļi	
- Dzelzceļa atzars	Nav
Elektrība	
- Pieslēgums objektā	Nav
Ūdens	Nav
lizācija	Nav

Darījuma nosacījumi / komercinformācija

Nekustamā īpašuma pārdošanas cenas		Cena	Vienība
	Zeme	0.00 €	par visu objektu
	Kopējā summa	0.00 €	
	Cena ir orientējoša un apspriežama!		

Nekustama īpašuma nomas cenas		Cena
	Zeme	0.00 €/m² mēnesī
	Kopējā summa	0.00 €/m² mēnesī
	Nomas maksā ietilpst komunālie un nekustamā īpašuma nodokļu maksājumi	Jā

Komentārs:
Zemes vienības sākuma cena tiek noteikta pēc vienošanās.

INVESTĪCIJU OBJEKTS 3

Pamatinformācija

Adrese:	Dārzniecības iela 7A, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301	
Zeme:	Kadastra nr.	6201 003 0033
	Kopējā platība	175618 m²
	Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme	23690 m²
	Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme, tai skaitā viesnīcas	40449 m²
	Ražošanas objektu apbūves zeme	101072 m²
	Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme	10407 m²

Apraksts

Zeme 175618 m², Izmantošana: Ražošana 101072 m². Gāze: Nav, Dzelzceļš: Nav iespējams, Elektrība: Ir, Ūdens: Nav.

Infrastruktūra

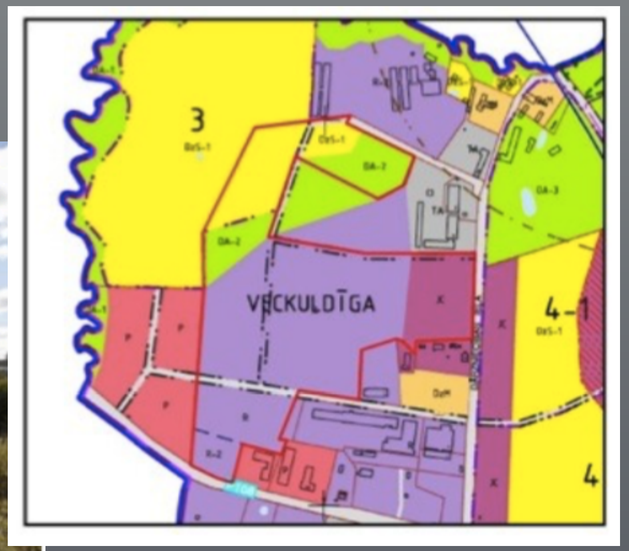
Ceļi	
- Pievadceļš	Asfalts
- Attālums līdz lielceļam / šosejai	P108 Ventspils—Kuldīga—Saldus 0.5 (km)
Dzelzceļi	
- Dzelzceļa atzars	Nav
Elektrība	
- Pieslēgums objektā	Ir
Ūdens	Nav
Kanalizācija	Nav

Darījuma nosacījumi / komercinformācija

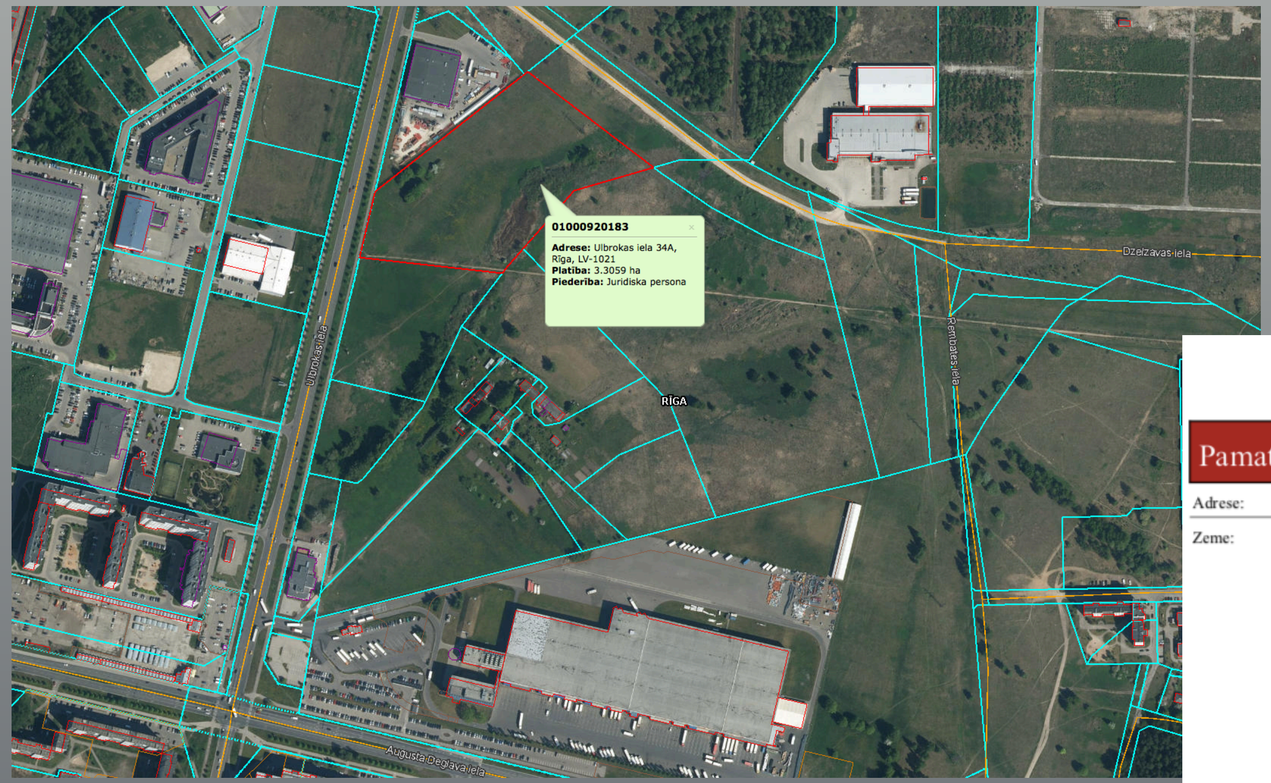
Nekustama īpašuma nomas cenas		Cena
	Zeme	0.00 €/m² mēnesī
	Kopējā summa	0.00 €/m² mēnesī
	Nomas maksā ietilpst komunālie un nekustamā īpašuma nodokļu maksājumi	Nē

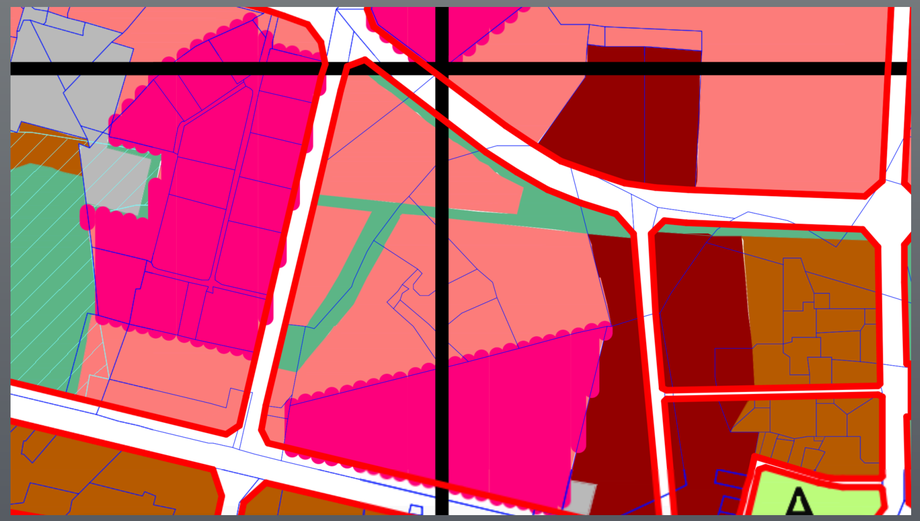
Komentārs:
Zemes vienības nomas maksa tiek noteikta pēc Kuldīgas novada pašvaldības saistošiem noteikumiem 2010/2 "Par neapbūvēta zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību Kuldīgas novadā". http://kuldiga.lv/images/praktikants/2010_2_zemes_noma.pdf





INVESTĪCIJU OBJEKTS ULBROKAS 34A, RĪGA





Ulbrokas 34A

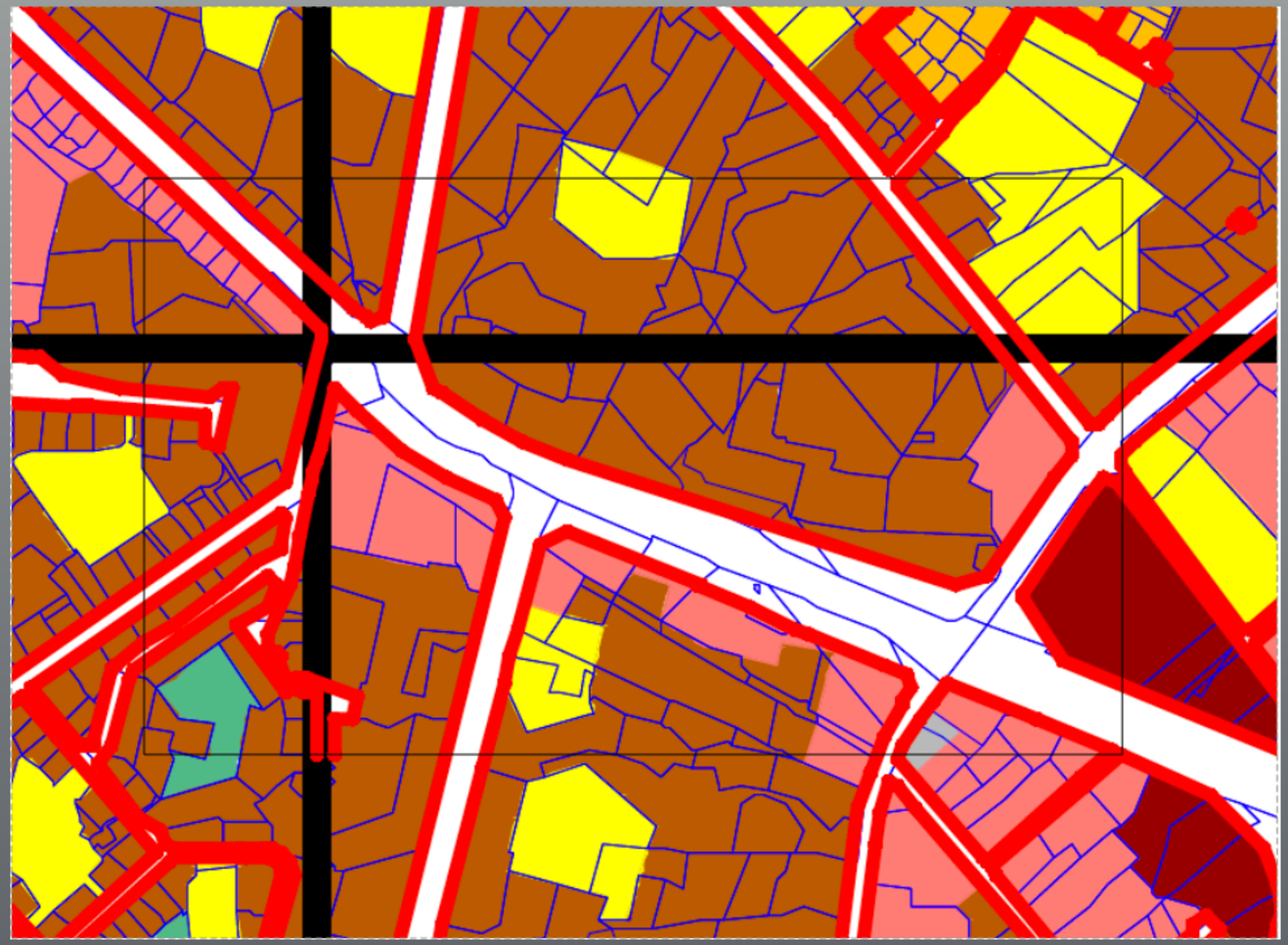
Pamatinformācija

Adrese:	Ulbrokas 34A, Rīga, Rīga, 1079	
Zeme:	Kadastra nr.	0100-092-2324
	Kopējā platība	33059 m²
	Komercdarbības objektu apbūves zeme	33059 m²
	Ražošanas objektu apbūves zeme	33059 m²
	Maksimālais ēkas stāvu skaits un augstums	5
	Minimālā brīvā (zaļā/zaļumu) teritorija	30.00 %
	Apbūves intensitāte	180.00 %
	Komentārs: Zeme birojiem, noliktavām, pie Ulbrokas ielas ar intensīvu transporta plūsmu. Atļauts būvēt arī vieglās ražošanas uzņēmumus. Objekts atrodas 8 km no Rīgas centra ar labiem sabiedriskā transporta savienojumiem Jaukta darījumu apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju. Pieejamas visas pilsētas komunikācijas.	

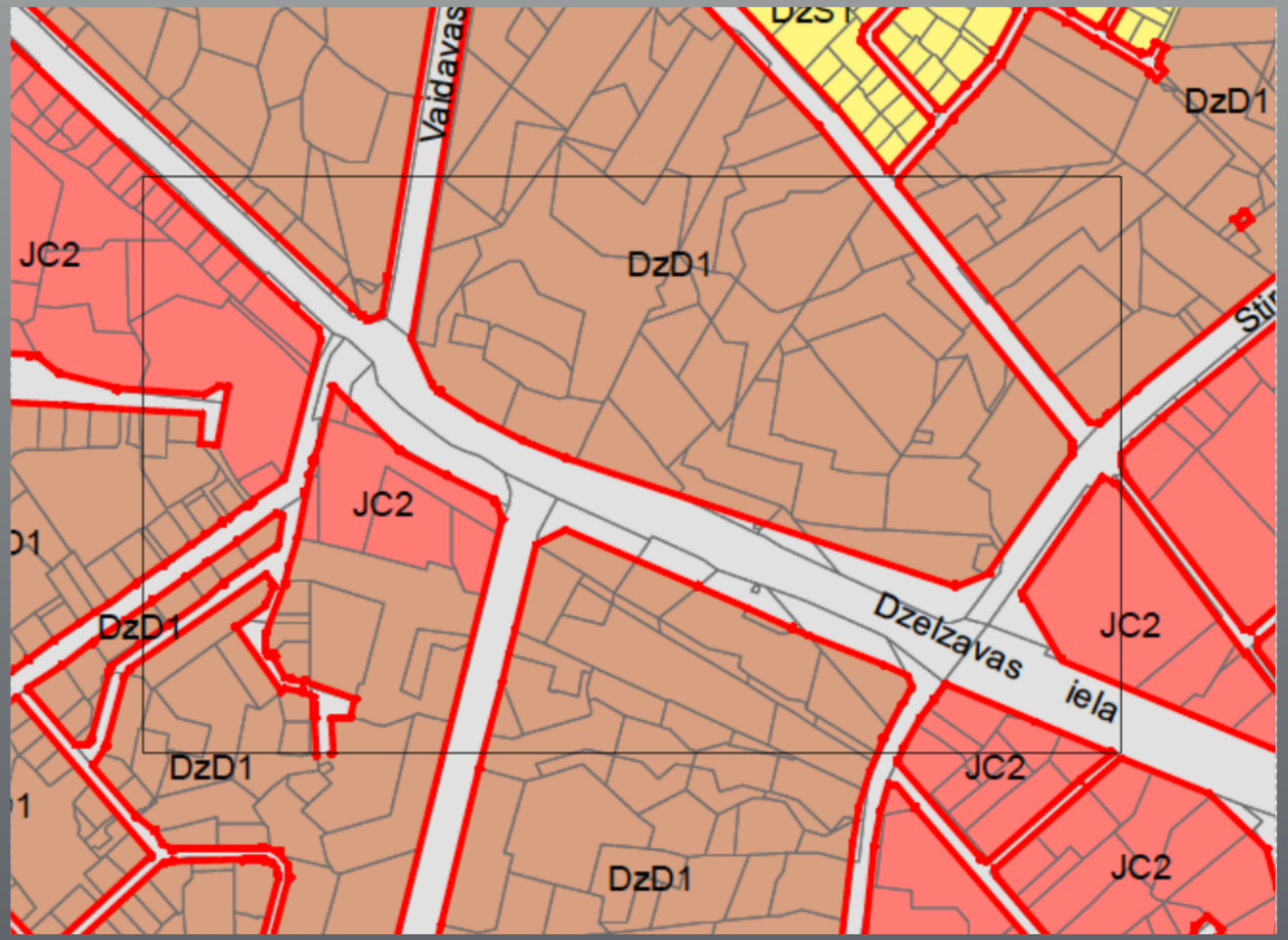
Apraksts

Zeme 33059 m², Izmantošana: Ražošana 33059 m², Komercdarbība 33059 m². Gāze: Iespējams izveidot, Dabas gāze, Elektrība: Iespējams izveidot, Ūdens: Pilsētas ūdens apgāde.

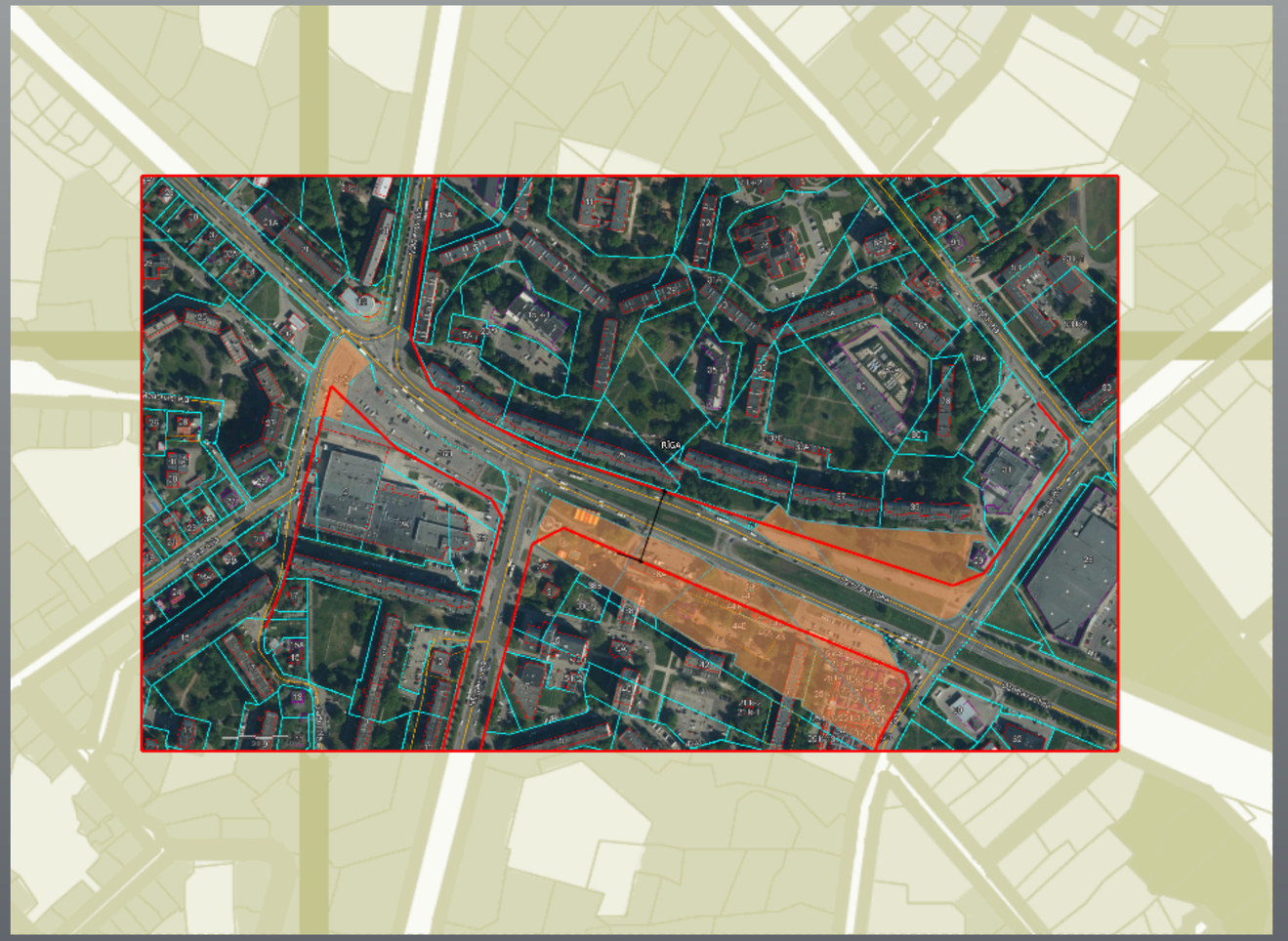
KAS NOTIEK UZ TĀS PAŠAS IELAS TUVĀK CENTRAM?



JAUNAIS TERITORIJAS PLĀNOJUMS



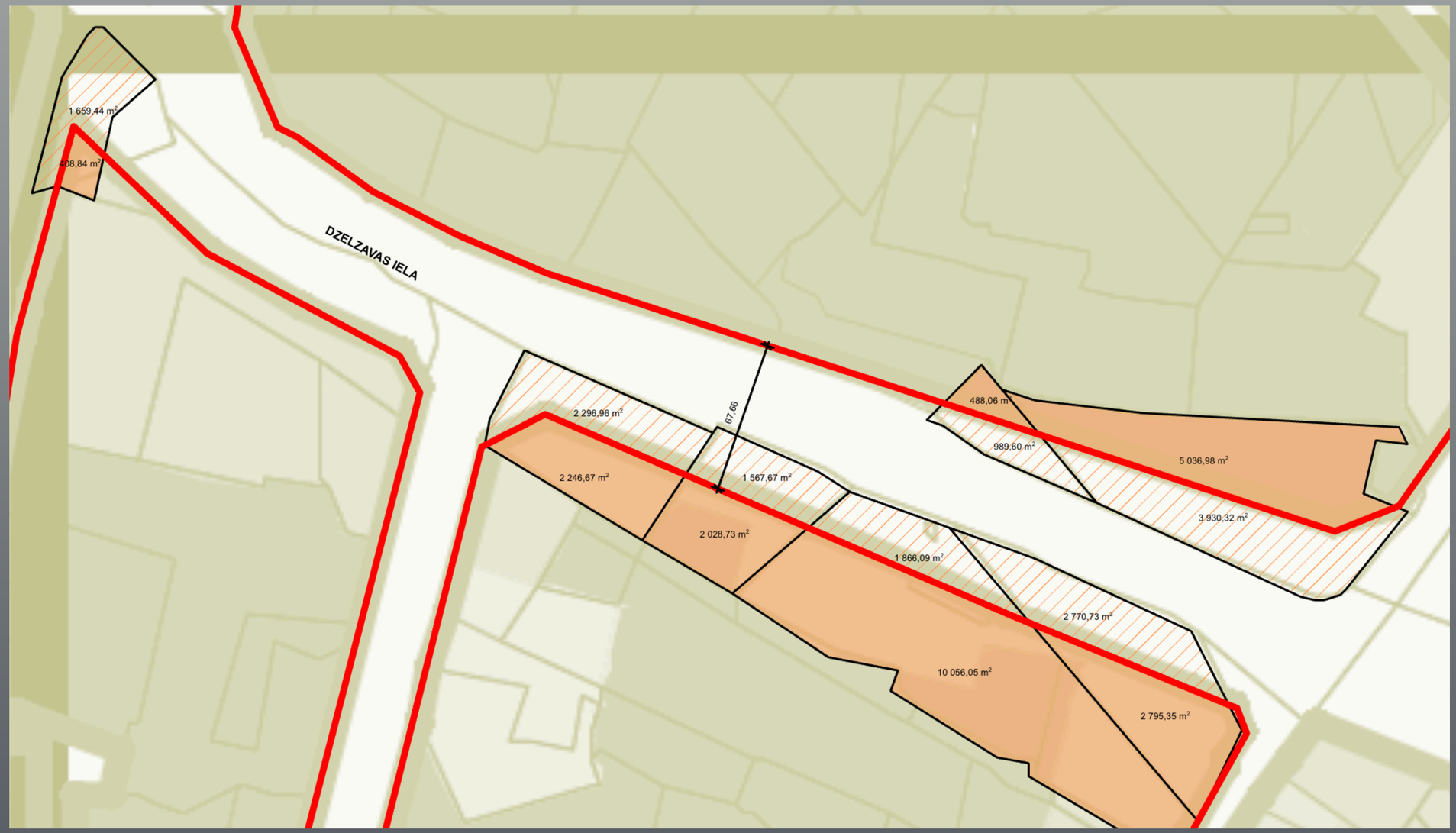
VZD SHĒMA AR SARKANAJĀM LĪNIJĀM



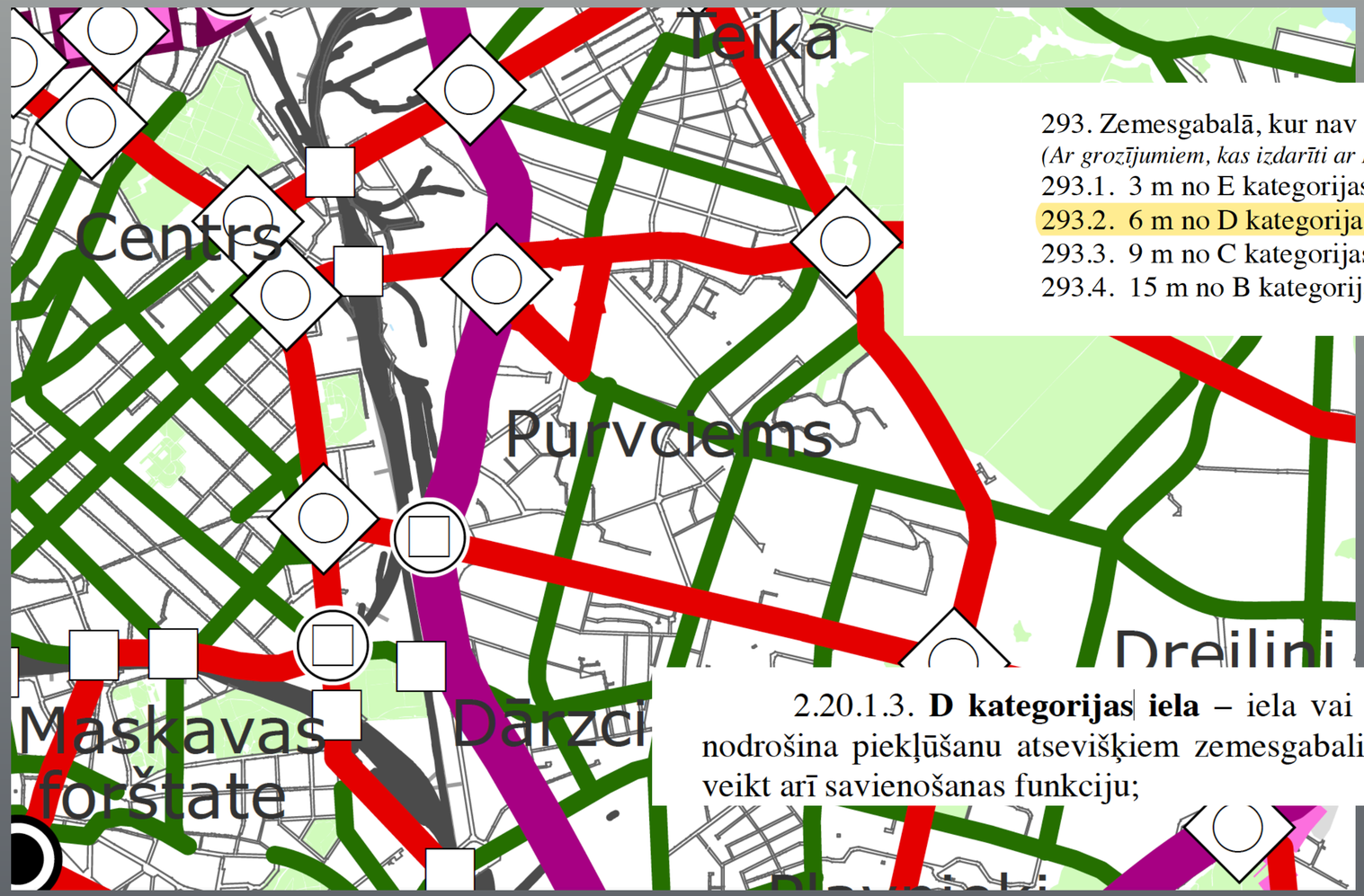
EKSPROPRIĀCIJAS SHĒMA



EKSPROPRIĀCIJAS SHĒMA “ZOOM”



PAMATOJUMS?



293. Zemesgabalā, kur nav iedibināta būvlaide, minimālā būvlaide ir:
(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar RD 18.06.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.219)
293.1. 3 m no E kategorijas ielas sarkanās līnijas;
293.2. 6 m no D kategorijas ielas sarkanās līnijas;
293.3. 9 m no C kategorijas ielas sarkanās līnijas;
293.4. 15 m no B kategorijas ielas sarkanās līnijas.

2.20.1.3. **D kategorijas iela** – iela vai tās posms apdzīvotā vietā, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanu atsevišķiem zemesgabaliem. Noteiktās diennakts stundās šī iela var veikt arī savienošanas funkciju;

Viss minētais diezgan spilgti raksturo pašvaldību izpratni par to, kā lozungi par attīstību (NE)sasaucas ar reālu investoru interesēm.

Faktiski, plānošanas dokumenti ir prasību un ierobežojumu, nevis reālu attīstības piedāvājumu, kuru regulē teritorijas plānojums, kopums.

Un dzīvē investoram bieži nākas konstatēt, ka lielākajā daļā gadījumu viņš problēmu risina ar to pašu izbijušās PSRS galvenā arhitekta institūciju, kas šobrīd slēpjas zem mūsdienīgākiem un demokrātiskākiem nosaukumiem, kas vēl papildus ir “piesegusies” ar teritorijas plānojumiem, TIAN, saistošiem pašvaldību lēmumiem, precedentiem, utt.

Plānošanas process uz projektēšanas un būvniecības procesu nav izpildījis to lomu, uz ko bija cerēts.

„VAI“, “KO”, “KĀ” PLĀNOŠANAS PROCESS GARANTĒ INVESTORAM –

Jautājumam ir 2 daļas
– ko nodrošina esošie plānošanas dokumenti, un
- nodrošina plānošana, kuru iniciē pats investors.

1. Esošie dokumenti dod iespēju redzēt ierobežojumus un izdarīt secinājumus, ka, lielākajā daļā gadījumu, pašvaldība „nav uzminējusi“ to realitāti, kura varētu notikt investora zemes gabalā.

2. Attiecīgi otrās puses – investors, lai „pieregulētu“ situāciju, pats iniciē plānošanas procesu, un, kā zināms, viņa rīcībā esošās iespējas ir LOKĀLPLĀNOJUMS un DETĀLPLĀNOJUMS (investoram arī gadās neuzminēt, piem. un tad, izrādās, ka viņš pats caur DP ir institucionalizējis sev aprobežojumus).

SECINĀJUMI:

LATVIJĀ IR LABI PLĀNOTĀJI, KAS SPĒJ RISINĀT LOKĀLU PROBLĒMU
BET, IZSKATĀS, KA PUBLISKAJĀ SEKTORĀ NAV ATRASTA SAIKNE STARP PLĀNOŠANAS UN INVESTORU PIESAISTES PROCESIEM, UN "INVESTORS" KOPUMĀ (AR ATSEVIŠĶIEM IZŅĒMUMIEM) NETIEK UZTVERTS KĀ PUBLISKĀ SEKTORA KLIENTS UN ATTĪSTĪBAS KOPĒJĀ PROCESA LĪDZVIRZĪTĀJS.

ATTIECĪGI, PLĀNOŠANAS INSTRUMENTI ŠIM MĒRĶIM KALPO **FORMĀLI UN KĀ ADMINISTRĒJOŠI, NEVIS ATTĪSTOŠI INSTRUMENTI.**

VISĀ ŠAJĀ STĀSTĀ, IR SAJŪTA, KA PLĀNOJOT IZTRŪKST VIENS NO PAMATDALĪBNIEKIEM - **INVESTORS.** I
ESPĒJAMS TĀDĒĻ, KA KATRS INVESTORS IR IEINTERESĒTS TIKAI SAVA KONKRĒTĀ PROJEKTA ATTĪSTĪBĀ UN TĀS PROBLEMĀTIKĀ.
BET INVESTORU KĀ ORGANIZĒTU KOPUMU, KAS PIEDALĀS (PIEM. RĪGAS) TP IZSTRĀDĒ, NEVIENS ORGANIZĒTI NEPĀRSTĀV (vai varbūt pārstāv?)
ATLIEK VIEN PAĻAUTIES UZ PLĀNOTĀJA INTUĪCIJU VAI NOJAUSMI PAR IESPĒJAMAJĀM INVESTORU VĒLMĒM.

VAI ARĪ VARBŪT TOMĒR PAMATDOKUMENTS – TERITORIJAS PLĀNOJUMS IR JĀPADARA TIK ELASTĪGS, KA TĀ KOREKCIJA IR VIEGLA ĒRTA UN NEMAZ NAV PRETRUNĀ AR „SABIEDRĪBAS INTERESĒM“? (KO NU MĒS KATRS AR TĀM „SABIEDRĪBAS INTERESĒM“ SAPROTAM…)