

Rīgas dome

**Lokālplānojums
Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijai**

V.daļa
Pielikumi (izpētes)

**7.3. pielikums
BIZNESA PLĀNS (KOPSAVILKUMS)**

Izstrādātājs: SIA “Deloitte Latvia”

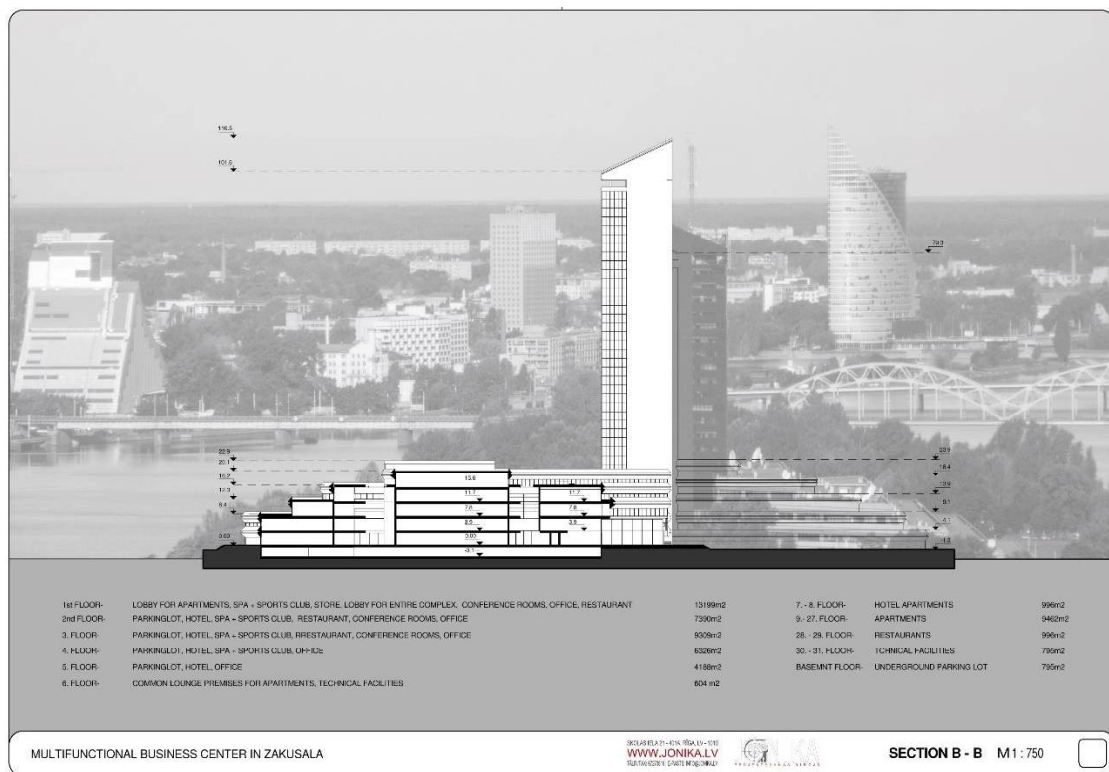
Rīga, 2015. gads

Biznesa plāns

Biznesa modeļa apraksts

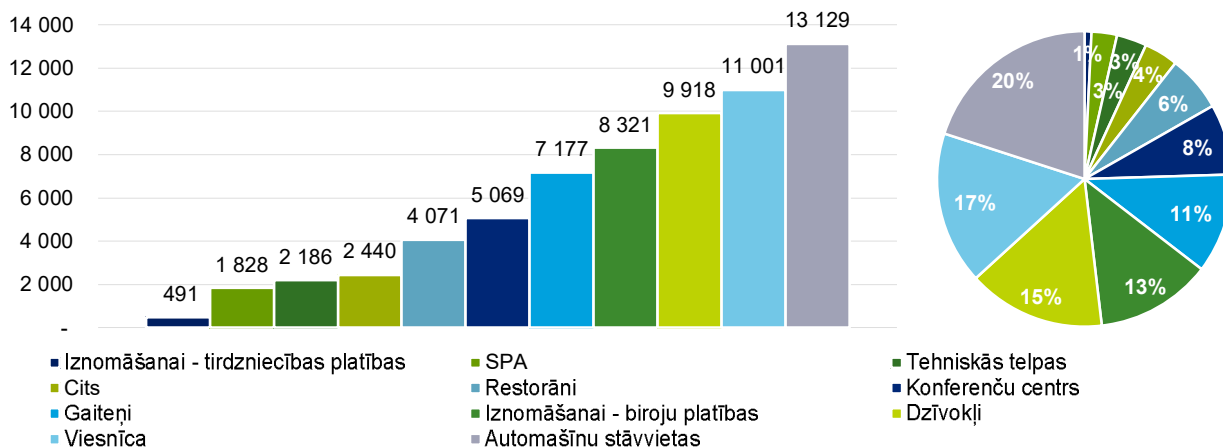
Daudzfunkcionāls pasākumu un biznesa centrs

Daudzfunkcionālā pasākumu un biznesa centra kompleksa scenārijs piedāvā dažādu funkciju līdzsvarotu apvienojumu, kas veidojas ap biznesa un pasākuma centra galvenajām funkcijām, tai skaitā viesnīcām, ēdināšanas pakalpojumiem ar restorāniem un bāriem, plašām telpām pasākumu un konferenču rīkošanai, biroju telpām, kā arī augstākās kategorijas dzīvokļu kompleksu torņa daļās.



Kompleksa kopējā platība ir 65 631 kvadrātmeters, lietderīgā platība – 52 504,8 kvadrātmetri. Kompleksu veido astoņas funkcionālās zonas ar kopējo platību 43 139 kvadrātmetri un trīs palīgzonas ar kopējo platību 22

Funkcionālo zonu sadalījums, m²



Platības ziņā vislielākais īpatsvars ir autostāvvietai (20%), seko viesnīca (17%), dzīvokļi (15%), biroju telpas (13%) un gaieteņi (11%).

Zonas	Lietderīgā platība, m ²	Kopējā platība, m ²	Īpatsvars kopējā platībā, %	Īpatsvars zonu grupas platībā, %
Viesnīca	8 800,80	11 001,00	17%	26%
Restorāni	3 256,80	4 071,00	6%	9%
Konferenču centrs	4 055,20	5 069,00	8%	12%
Dzīvokļi	7 934,40	9 918,00	15%	23%
Biroju centrs	6 656,80	8 321,00	13%	19%
Tirdzniecības platības	392,80	491,00	1%	1%
SPA un fitnesa centrs	1 462,40	1 828,00	3%	4%
Cits	1 952,00	2 440,00	4%	6%
Funkcionālās zonas kopā	34 511,20	43 139,00	66%	100%
Stāvlaukumi	10 503,20	13 129,00	20%	58%
Gaieteņi	5 741,60	7 177,00	11%	32%
Tehniskās telpas	1 748,80	2 186,00	3%	10%
Palīgzonas kopā	17 993,60	22 492,00	34%	100%
PLATĪBA, KOPĀ	52 504,80	65 631,00	100%	-

Biznesa centra Zaķusalas kompleksu veido divas atsevišķas, bet savā starpā savienotas ēkas:

- Galvenā ēka** – sešstāvu celtnie ar kopēju platību 49 071 m². Stāvi uz augšu iet pakāpienu veidā, veidojot terases ar kopējo platību 5 000 m². Ēkai ir arī 11 041 m² liela pazemes autostāvvietā, kur var novietot līdz 350 automašīnu. Galvenā ēka projektēta pēc principa "pilsēta pilsētā", kur iekštelpas izkārtotas ap atriņu ar 12 m platiem gaieteņiem, ko nosedz stikla griesti, tādējādi nodrošinot telpās gaismu un vēdināšanu, kā arī nodalot ēkas daļas atkarībā no to funkcijām. Atsevišķās daļas virszemes stāvos savieno balkoni. Ēkai ir vairākas ieejas un izejas, lai katrai no funkcijām varētu regulēt apmeklētāju plūsmas, kā arī galvenā ieeja ar centrālo vestibulu. Kāpņu konstrukcijas dēļ ikvienā virszemes stāvā ir āra balkons, un to kopējā platība ir 5 000 m².
- Tornis** – blakus esošajā tornī ir 31 stāvs ar kopējo platību 16 560 m² un tas veidots trapecveida formā. Tornis ar galveno ēku savienots otrā līdz sestā stāva līmenī ar tuneli starp ēkām ielas līmenī. Tornī ir arī apakšzemes tehniskās telpas, ieejas halle pirmā stāva līmenī un autostāvvietas 2.-5. stāvā, kas paredzētas dzīvokļu īpašniekiem. Sestais stāvs tiek izmantots kā slēgta koplietošanas telpa dzīvokļu īpašniekiem. Augšējos apmeklētājiem paredzētajos stāvos – 27. un 28. – atrodas Sky Lounge publiski pieejams restorāns, bet 30. un 31. stāvs tiek izmantots kā tehniskās telpas.

Stāvs	Galvenā ēka		Tornis	
	Kopējā platība, m ²	Lietderīgā platība, m ²	Kopējā platība, m ²	Lietderīgā platība, m ²
-1	11 041	8 832,8	522	417,6
1	11 018	8 814,4	522	417,6
2	9 055	7 244	522	417,6
3	8 354	6 683,2	522	417,6
4	6 600	5 280	522	417,6
5	2 179	1 743,2	522	417,6
6	764	611,2	522	417,6
7-8	-	-	1 044	835,2
9-27	-	-	9 918	7 934,4
28-29	-	-	1 044	835,2
30-31	-	-	900	720
Kopā	49 071	39 256,8	16 560	13 248

Funkcionālās zonas

Vestibils

Pie galvenās ieejas, kas pavērsta pret Vecrīgu, ir vestibils ar informācijas centru saistībā ar visu kompleksu, kā arī atsevišķs informācijas centrs viesnīcas vajadzībām.

Viesnīca

Kompleksa galvenā funkcionalitāte ir četrzvaigžņu¹¹ viesnīca ar kopējo platību 9 957 m², kas izvietota galvenās ēkas 2.–4. stāvā un pavērsta pret Vecrīgu. Viesnīcā ir 361 dažāda līmeņa labiekārtojuma un platības numurs. Viesnīcā pieejami restorāni, bāri, SPA un veselības klubs, brīvā laika un izklaides zonas. Viesu apkalpošanai un izvietojšanai paredzētās platības izvietotas vairākos kompleksa stāvos: reģistrācijas lete un vestibila bārs ir pirmajā stāvā, viesnīcas numuri un brokastu restorāns ir galvenās ēkas otrajā stāvā, bet izolēti numuri – trešajā un ceturtajā stāvā. Viesnīcas viesiem būs atsevišķi lifti, kuri darbosies, pierēģistrējot viesnīcas numura atslēgu.

Viesnīcas numuri

Numura veids	Lietderīgā platība, m ²	Numura platība, m ²	Numuru skaits	Īpatsvars, %
Standarta numuri	6 691,27	21	319	84%
Superior numuri	796,58	26	31	10%
Biznesa numuri	318,63	39	8	4%
Luksusa apartamenti	159,32	61	3	2%
KOPĀ	7 966	-	361	100%

Viesnīcai ir arī dzīvokļu daļa ar 17 viesnīcas tipa dzīvokļiem, kuru kopējā platība ir 1 044 m². Dzīvokļi tiek piedāvāti izīrēšanai uz neilgu laiku, un tajos ir divas istabas (dzīvojamā istaba un guļamistaba) un vannas istaba, kā arī virtuves zona, kas aprīkota ar visu nepieciešamo ēdiena gatavošanai un pārtikas uzglabāšanai.

Viesnīcas tipa dzīvokļi

Numura veids	Lietderīgā platība, m ²	Numura platība, m ²	Numuru skaits
Standarta dzīvoklis	1044	50	17

Daudzfunkcionāls pasākumu centrs

Daudzfunkcionāls pasākumu un konferenču centrs plešas pa visu 4 055 m² lielo platību un, nodrošinot sēdvietas, var uzņemt līdz pat 2 028 cilvēkiem. Centrs sastāv no divām atsevišķām zālēm, kas atrodas kompleksa divās atsevišķās un izolētās zonās, taču netālu viena no otras. Pasākumu centrs ir elastīgi izmantojams, jo to ar pārveidojamu sienu un nodalījumu palīdzību var sadalīt dažāda izmēra telpās. Funkcionalitāte ļauj, iekļaujot halles, palielināt pasākumu zonas ietilpību un apvienot abas zāles. Šīs platības var izmantot banketu, koncertu, gadatirgu, sanāksmju, semināru, sapulču, kāzu un citu pasākumu rīkošanai.

¹¹ Saskaņā ar Hotelstars Union klasifikācijas kritērijiem 2010.-2014. gadam.

Daudzfunkcionālais pasākumu centrs piedāvā šādas ērtības:

- **Daudzfunkcionālā zāle Nr. 1.** Tā ir lielākā no zālēm un atrodas kompleksa pirmajā stāvā labajā pusē, tās platība ir 1 125 m² un griestu augstums ir 6 m – no 1. līdz 3. stāvam. Zālē var nodrošināt sēdvietas 450 viesiem. Iespējams apvienot ar daudzfunkcionālo zāli Nr. 2, ja izņem pārveidojamo sienu un iekļauj halli, sēdvietu pietiks līdz pat 1 000 viesiem.
- **Daudzfunkcionālā zāle Nr. 2.** Zāle atrodas blakus zālei Nr. 1 kompleksa pirmā stāva vidusdaļā, tās platība ir 1 129 m², un zālē var nodrošināt sēdvietas 452 viesiem. Zāli ar pārveidojamo sienu palīdzību var sadalīt vairākās sanāksmju telpās, vai arī apvienot ar zāli Nr. 1, iekļaujot halli un izņemot ārējo sienu.
- **Daudzfunkcionālā zāle Nr. 3.** Zāle atrodas 3. stāvā virs zāles Nr. 2. Šī pārveidojamā sanāksmju un pasākumu zāle ar kopējo platību 1 129 m² pamatā ir izmantojama privātiem sanāksmēm, diskusiju grupu sesijām, kā arī biroju centra vajadzībām.

SPA un veselības centrs

SPA un veselības centrs izvietots galvenās ēkas 1.–4. stāvā kreisajā pusē. Centra kopējā platība ir 1 828 m², un tajā ir šādas iespējas:

- SPA centrs ar peldbaseinu, dažāda veidā saunām, relaksācijas un masāžas zonu, turklāt tas piedāvā klientiem SPA procedūras.
- Veselības centrs piedāvā dažādu vingrošanas zāles aprīkojumu treniņiem.

Ēdināšana, restorāni un bāri

Ēdināšana tiek organizēta centralizēti nodrošina gan viesnīcas ēdināšanas, gan pasākumu centra ēdināšanas vajadzības. Tāpat paredzēti arī restorāni un bāri.

Kompleksā ir trīs dažāda apkalpošanas līmeņu restorāni, kas atrodas vairākos stāvos:

- **Restorāns Nr. 1.** Vestibila bārs atrodas pirmajā stāvā, tā kopējā platība ir 558 m², un tas paredzēts 100 viesiem. Vestibila bārs pavērsts pret Vecrīgu, tajā pasniedz galvenokārt dzērienus un vieglas uzkodas. Otrajā stāvā virs vestibila bāra ir 558 m² liela brokastu zāle viesnīcas viesiem, taču pārējā laikā to var izmantot gan viesnīcas viesi, gan citi apmeklētāji, kā arī to var izmantot privātiem pasākumiem. Trešajā stāvā ir izsmalcinātāks 279 m² liels restorāns.
- **Restorāns Nr. 2.** Restorāns izvietots trīs stāvos un pavērsts pret Pārdaugavu; starp stāviem ir iekšējās kāpnes. Pirmajā un otrajā stāvā restorāna platība ir 783 m², un tas var uzņemt 195 viesus, jo kalpo kā pusdienu restorāns biroju centra darbiniekiem un apmeklētājiem. Trešais stāvs tiek izmantots privātiem pasākumiem, kā arī konferenču centra viesu ēdināšanai.
- **Restorāns Sky Lounge.** Restorāns atrodas torņa 28. un 29. stāvā. Tas ir 1 044 m² liels un paredzēts 150 viesiem. Restorāns sadalās maltītes ieturēšanai paredzētā zonā un atpūtas zonā ar dīvēniem, kas dienas laikā domāti galvenokārt biznesa klientiem, bet vakaros – viesnīcas viesiem. *Sky Lounge* ir arī telpa dīdžejam un vieta dejošanai, kas nedēļas nogalēs tiek izmantota viesu izklaidei, to var izīrēt privātiem pasākumiem.

Biroju centrs

Biroju centra kopējā platība ir 8 321 m², un tajā iespējams iekārtot darba vietas līdz pat 400 darbiniekiem. Biroju centrs atrodas dažādos stāvos, un tam ir dažāda ietilpība un sadalījums:

- **Biroju centrs Nr. 1.** Galvenais biroju centrs atrodas īpaši paredzētā biroju zonā kompleksa kreisajā pusē un pavērsts pret Pārdaugavu. Tas izvietots no pirmā līdz piektajam stāvam, kopējā platība 3 828 m².
- **Biroju centrs Nr. 2.** Atrodas otrajā īpaši paredzētajā biroju zonas kompleksa labajā pusē un pavērsts pret Pārdaugavu. Tas izvietots no pirmā līdz trešajam stāvam, kopējā platība 1 893 m².
- **Biroju centrs Nr. 3.** Atrodas trešajā biroju zonā 4. un 5. stāvā virs daudzfunkcionālās zāles Nr. 2 kompleksa vidū, un kopējā platība 2 258 m².
- **Biroju centrs Nr. 4.** Papildu biroji, kas atrodas 4. stāvā virs restorāna Nr. 2 ar ekskluzīvu skatu uz Pārdaugavu, kopējā platība 350 m².

Dzīvojamās platības

Kompleksa tornis daļēji tiek izmantots dzīvokļiem. Dzīvokļi atrodas posmā starp 7. un 27. stāvu, un to kopējā platība ir 9 918 m². Vidējā dzīvokļa platība ir 120 m². Kompleksā paredzēti 67 dzīvokļi, vidēji četri dzīvokļi katrā stāvā.

Torņa pirmais stāvs tiek izmantots kā dzīvokļu zonas vestibils, kurā atrodas viesu uzņemšana, atpūtas zona un lifti.

Torņa 6. stāvā ir koplietošanas telpas dzīvokļu iemītniekiem. Koplietošanas telpas ietver vairākas zāles (sporta zāle ar mīksto segumu, spēļu istaba, diskusiju istaba, ēdināšanas telpa, deju zāle utt.) un telpas, kuras dzīvokļu īpašnieki var noiņēt un izmantot sporta, atpūtas, privātu pasākumu, darba un citām vajadzībām.

Tirdzniecības zona

Kompleksa pirmajā stāvā atrodas tirdzniecības zona ar vairākiem veikaliem, kas piedāvā dažādus aksesuārus, uzkodas, dzērienus un citas preces. Kopējā tirdzniecības zonas platība ir 498 m².

Autostāvvietu zonas

Kompleksā atrodas autostāvvietas. Viena autostāvvietu zona atrodas zem galvenās ēkas ar kopējo platību 11 041 m² un spēj izvietot līdz 353 automašīnām. Šīs stāvvietas galvenokārt tiek izmantotas viesnīcas, restorānu un pasākumu vajadzībām.

Otra autostāvvietu zona atrodas torņa 2.–5. stāvā ar platību 2 088 m². Tajā var izvietot 67 automašīnu, un šī zona ir paredzēta vienīgi dzīvokļu kompleksa iemītniekiem.

Palīgzonas

Gaiteni

Palīgzonas ietver pirmā stāva gaitenus, kas savieno ēkas daļas, tie ir 12 metrus plati ar kopējo platību 3 822 m². Lai nodrošinātu vairāk gaismas, gaitenim ir stikla griesti. Turklāt gaitenus iespējams pārveidot pasākumu vajadzībām un tie ir piemēroti publiskai lietošanai un citādi labiekārtoti.

Balkoni

Galvenajā ēkā stāvi, kas atrodas augstāk par pirmo stāvu, ir aprīkoti ar ārējiem balkoniem, un daļas savā starpā ir savienotas ar tiltiņiem. Šīs infrastruktūras kopējā platība ir 3 355 m².

Tehniskās telpas

Tehniskās telpas atrodas zem torņa pirmā stāva, kā arī galvenās ēkas 6. stāvā un torņa divos augšējos stāvos. Tehniskās telpas kopā aizņem 2 186 m².

Āra terases

Tā kā galvenā ēka ir izveidota pakāpienu veidā un tās platība ar katru stāvu samazinās, katras ēkas daļas ārpusē ir izveidotas vairākas ārējās terases, kas var tikt izmantotas kā papildinājums funkcionālajām zonām vai pastaigām un atpūtai.

Funkcionālo zonu kopsavilkums:

Nr.	Zona	Kopējā platība m ²	Lietderīgā platība ¹² m ²	Ietilpība	Komentāri
1	Vestibils	1 396	1 117	-	Kompleksa vestibils+informācijas centrs+garderobe
2	Viesnīca	9 957	7 966	361 numurs	Vidēji 28 m ² uz numuru
3	Viesnīcas tipa dzīvokļi	1 044	835	19 dzīvokļi	55 m ² uz dzīvokli
4	Daudzfunkcionālais pasākumu centrs	5 069	4 055 ¹³	1 461 persona	2 m ² uz sēdvietu
	<i>Daudzfunkcionālā zāle 1</i>	1 129	903	452 personas	2 m ² uz sēdvietu, 6 m griesti
	<i>Daudzfunkcionālā zāle 2</i>	2 811	2 249	558 personas	2 m ² uz sēdvietu, 3 m griesti
	<i>Daudzfunkcionālā zāle 3</i>	1 129	903	452 personas	2 m ² uz sēdvietu, 3 m griesti
5	Biroju centrs	8 321	6 657	370 darbavietas	18 m ² uz darbavietu
6	Restorāna platība	4 071	3 257	542 personas	6 m ² uz personu (3 m ² virtuvei + 3 m ² koridoram)
7	Dzīvokļi	9 918	7 934	67 dzīvokļi	Vidējā dzīvokļa platība ir 120 m ²
8	Ieejas halle dzīvokļiem	522	418	-	-
9	Dzīvokļiem paredzētā koplietošanas platība	522	418	-	-
10	SPA un veselības centrs	1 828	1 462	146 personas	10 m ² uz personu

¹² Kopējās platības samazinājums par 20% galeriju, komunikāciju, rampu un palīgtelpu vajadzībām.

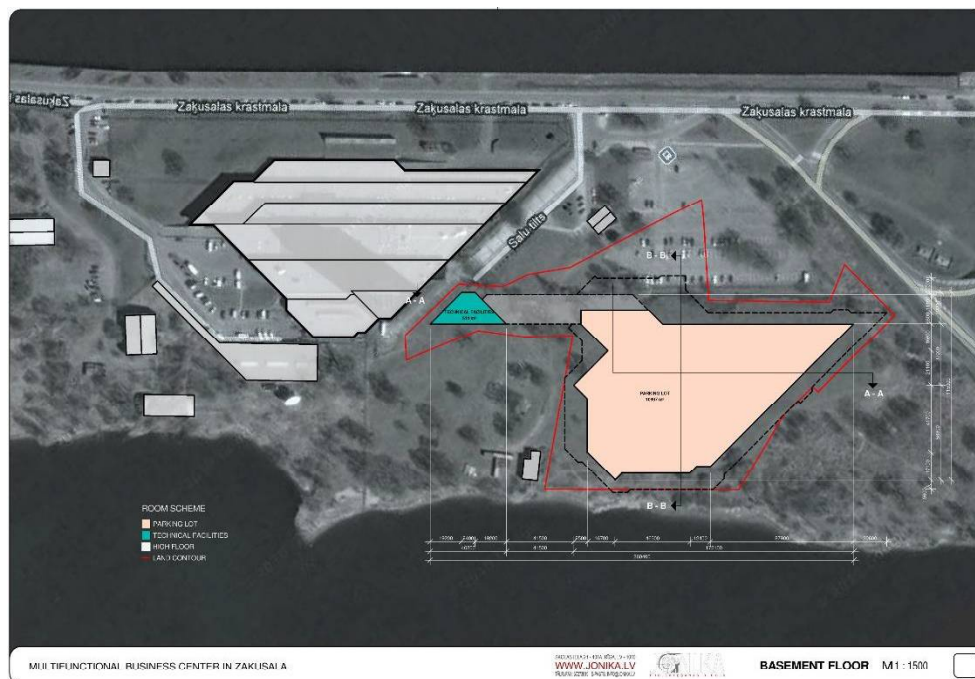
¹³ Kopējā konferenču zāļu izmantotā platība vairāku stāvu augstumā.

Nr.	Zona	Kopējā platība m ²	Lietderīgā platība ¹² m ²	Ietilpība	Komentāri
11	Tirdzniecības platības	491	393	-	-
12	Pirmā stāva gaiteni	3 822	3 058	-	12 m plati Var pārveidot par konferenču un ēdināšanas telpām, kā arī izmantot citiem pasākumiem
13	Balkoni un tiltiņi	3 355	2 684	-	Var pārveidot par konferenču telpām un restorāniem, kā arī telpām citiem pasākumiem
14	Tehniskās telpas	2 186	1 749	-	
15	1. autostāvvietu zona (tikai dzīvokļu vajadzībām)	2 088	1 670	67 auto	25 m ² uz stāvvietu
16	2. pazemes autostāvvietu zona	11 041	8 833	353 auto	25 m ² uz stāvvietu
KOPĀ		65 631	52 505		

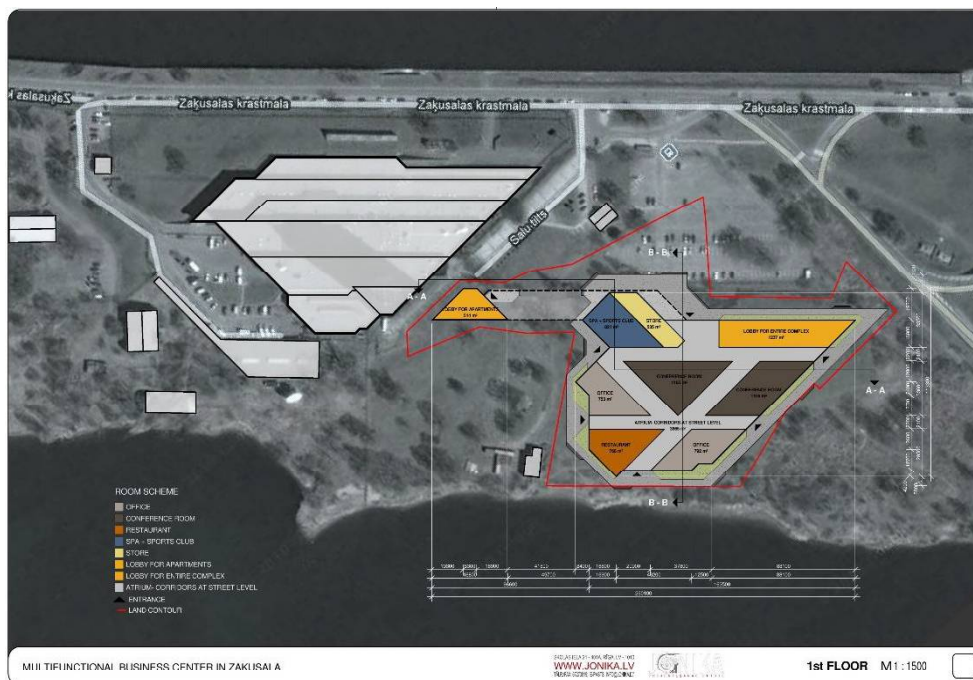
Komplekss pa stāviem

Kompleksam ir divi atsevišķi pagrabstāvi. Vienā pagrabstāvā ir tehniskās telpas, tās atrodas zem kompleksa torņa daļas, un to kopējā platība ir 482 m². Otrajā ir apakšzemes autostāvvietas ar kopējo platību 11 041 m², un tajā var novietot līdz 353 automašīnām.

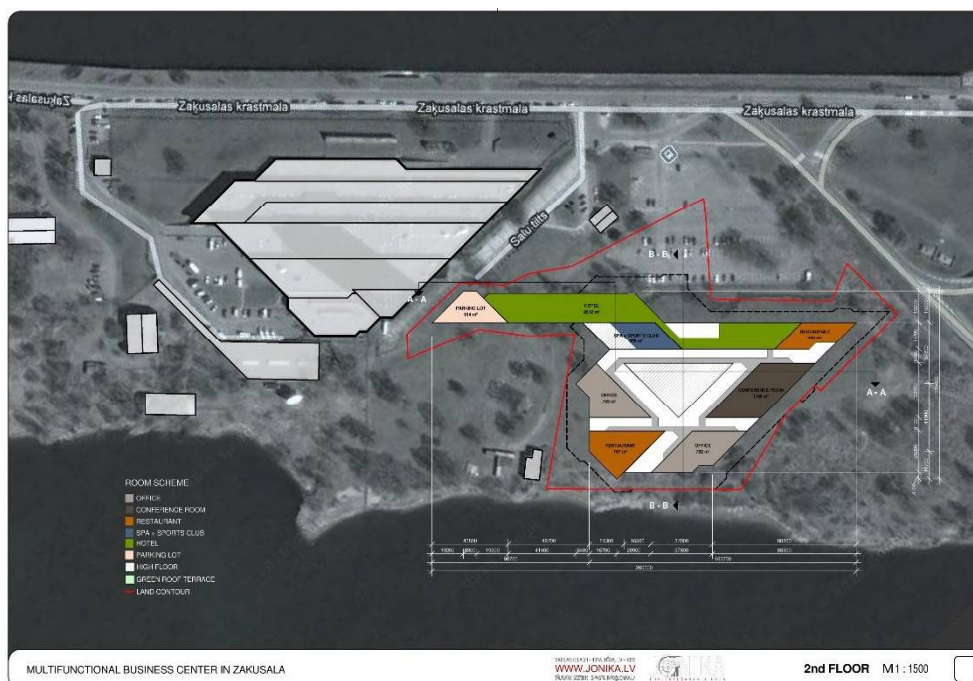
Detalizēta kompleksa stāvu vizualizācija aplūkojama 2. pielikumā.



Torņa apakšstāvā ir vestibils mājas iemītnieku vajadzībām ar liftiem un atpūtas zonu, kas paredzēta tikai dzīvokļu īpašniekiem vai viņu viesiem. Galvenās ēkas pirmajā stāvā redzams ēkas funkcionālais dalījums, kā arī atrija arhitektoniskais risinājums, kur ielas līmenī gaiteni atdala kompleksa atsevišķās funkcionālās daļas. Pirmajā stāvā ir kompleksa kopīgais vestibils, veikali un veikaliņi, SPA un sporta klubs ar baseinu un stikla sienām, divas atsevišķas daļas ar konferenču telpām, divas atsevišķas biroju daļas un pusdienu restorāns, kā arī labiekārtojums ap koridoriem, kur iespējams atpūsties.



Torņa otrajā stāvā sākas autostāvvietas dzīvokļu īpašniekiem, kas sniedzas līdz 4. stāvam. Ēkas otrā stāva līmenī ir savienotas. Šajos stāvos galvenajā ēkā sākas viesnīcas daļa un viesnīcas restorāns – abi pavērsti pret Daugavu. Tur atrodas arī papildu konferenču telpas un turpinās abas biroju daļas un pusdienu restorāna daļa. Šīs daļas savienotas ar balkoniem. Ēkas arhitektūra nosaka, ka iekštelpu platība ar katru stāvu samazinās un veidojas āra balkoni.



Torņa sestajā stāvā ir koplietošanas telpa dzīvokļu īpašnieku vajadzībām, kas paredzēta, lai iedzīvotāji tur varētu rīkot pasākumus, nodarboties ar sportu un atpūsties. Stāvā ir treniņu telpas, vingrošanas zāle, sauna un peldbaseins, kā arī atsevišķas sanāksmju un pasākumu telpas, bērnu rotaļistabas un terase uz galvenās ēkas jumta. Septītajā un astotajā stāvā ir viesnīcas tipa dzīvokļi, bet 9.–27. stāvā – dzīvokļi izīrēšanai un pārdošanai (katrā stāvā četri dzīvokļi). No 28. un 29. stāva Lounge restorāna un privātajiem apartamentiem ir vislabākais skats uz pilsētu.

