



## RĪGAS DOME

Rātslaukums 1, Rīga, LV-1050, tālrunis 67012222, e-pasts: riga@riga.lv

### LĒMUMS

Rīgā

15.05.2024.

Nr. RD-24-3604-1ē  
(prot. Nr. 119, 44. §)

#### **Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Vadžu ielā 8, Rīgā (kadastra Nr. 01001280239), atsavināšanu**

Rīgas dome konstatēja:

1) Rīgas valstspilsētas pašvaldībai Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5300 nostiprinātās īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Vadžu ielā 8, Rīgā (kadastra Nr. 01001280239), kas sastāv no 11 būvēm (kadastra apzīmējumi: 01001280239016; 01001280239017; 01001280239018; 01001280239019; 01001280239032; 01001280239033; 01001280239034; 01001280239035; 01001280239036; 01001280239037; 01001280239046; turpmāk arī – Būves) un zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001280458; turpmāk arī – Zemesgabals) 56 918 m<sup>2</sup> platībā (turpmāk kopā arī – Nekustamais īpašums);

2) saskaņā ar informāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā Būves ir administratīvā ēka, noliktavas pamati, četras darbnīcas, mehāniskās darbnīcas pamati, caurlaides punkts, garāža, saimniecības ēka, sūkņu stacija. Lielākās daļas būvju ekspluatācija uzsākta pagājušā gadsimta 60. gados. Būves ir sliktā tehniskajā stāvoklī, to nolietojums 2012. gadā jau bija 35–95 %;

3) Zemesgabala atrodas arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētas būves – angārs (kadastra apzīmējums 01001280239047) un būve (kadastra apzīmējums 01001280239048), kas nav reģistrētas zemesgrāmatā, kā arī pārvietojami konteineri un būves bez kadastra apzīmējumiem, par kuru būvniecības likumību un piederību nav informācijas, – nojume, vecas lapenes konstrukcija un pussabrukusi būve; būve (kadastra apzīmējums 01001280239048) aptuveni 222 m<sup>2</sup> platībā uzbūvēta, pārbūvējot kādreiz uz Zemesgabala bijušās būves (kadastra apzīmējumi: 01001280239024; 01001280239025), tā nav legalizēta un tai nav būves kadastrālās uzmērīšanas lietas;

4) atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (turpmāk – Saistošie noteikumi) apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” Zemesgabals atrodas:

a) daļēji jauktas centra apbūves teritorijā (JC2) (53 752 m<sup>2</sup> platībā), kur galvenie teritorijas izmantošanas veidi citstarp ir savrupmāju apbūve, rindu māju apbūve,

daudzdzīvokļu māju apbūve (maksimālais apbūves augstums – 6 stāvi, savrupmājām un rindu mājām – 3 stāvi);

b) daļēji dabas un apstādījumu teritorijā (DA2) (3166 m<sup>2</sup> platībā);

5) Zemesgabala pašreizējais lietojums – administratīvās ēkas, noliktavu, darbnīcu, caurlaides punkta, garāžas, saimniecības ēkas, nojumes un sūkņu stacijas apbūve – neatbilst teritorijas atļautajai izmantošanai atbilstoši ar Saistošajiem noteikumiem apstiprināto teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 688. punktam un 10. pielikumam;

6) atbilstoši ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” Zemesgabals daļēji atrodas virszemes ūdensobjekta aizsargjoslā, kur jāievēro ar Saistošajiem noteikumiem apstiprināto teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 167. punkta prasības;

7) Zemesgabala daļa pieguļ Vadžu ielas sarkanajai līnijai, izņemot daļu, kur atrodas esošā iebrauktuve Zemesgalabalā. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments norāda (13.05.2022. vēstule Nr. DA-22-1211-dv), ka ir izstrādāts Vadžu ielas sarkanās līnijas korekcijas projekta priekšlikums, sarkano līniju nosakot pa Zemesgabala un blakus esoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001282108) robežām. Vadžu ielas sarkanās līnijas korekcijas projekta priekšlikums tiks iekļauts priekšlikumu apkopojumā turpmākajam plānošanas procesam Rīgas valstspilsētā;

8) Zemesgalabalā ir meža zeme 15 204 m<sup>2</sup> platībā, kas jāauztur saskaņā ar Meža likumā noteikto un citiem normatīvajiem aktiem, kas regulē mežu apsaimniekošanu;

9) Zemesgalabalā aug četri valsts nozīmes aizsargājami dižkoki – melnalkšņi, kam uzrādīts diametrs 2,93 m, 2,76 m, 2,95 m un 2,97 m un kuriem aizsargjoslas nav reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments 26.01.2024. vēstulē Nr. DA-24-206-dv norāda, ka saskaņā ar Ministru kabineta 16.03.2010. noteikumu Nr. 264 “Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 38.2. apakšpunktā valsts nozīmes aizsargājamiem kokiem nosakāma aizsargjosla teritorijā ap koku vainaga projekcijas platībā, kā arī 10 m platā joslā no tās (mērot no aizsargājamā koka vainaga projekcijas ārējās malas); kā arī būvniecības dokumentācijai nepieciešams pievienot sertificēta arborista atzinumu par plānotās būvniecības ietekmi uz minēto koku ar risinājumiem, kas nodrošinās un nepasliktinās valsts nozīmes aizsargājamā koka augstspēju;

10) Zemesgabals atrodas Bukultu vecupes krasta zonā;

11) Nekustamais īpašums daļēji ir iznomāts, noslēgti seši nomas līgumi – pieci nomas līgumi ar termiņu līdz Nekustamā īpašuma atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 31.10.2026., un viens nomas līgums ar termiņu līdz Nekustamā īpašuma atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 17.02.2027.;

12) Nekustamais īpašums nav iekļauts nekustamo īpašumu, kas ar Rīgas domes lēmumu paredzēti valsts pārvaldes funkciju veikšanai, sarakstos;

13) lai izvērtētu, vai Nekustamais īpašums nav nepieciešams Rīgas valstspilsētas pašvaldībai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai, saskaņā ar tobrīd spēkā esošo Rīgas domes 19.02.2013. iekšējo noteikumu Nr. 22 “Kārtība, kādā izvērtējama turpmākā rīcība ar Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo mantu un kādā Rīgas pilsētas pašvaldība pēc savas iniciatīvas ierosina nekustamās mantas pārdošanu” 16.3.2. apakšpunktā un ņemot vērā Rīgas domes 26.01.2022. lēmumu Nr. 1184, ar kuru ir

apstiprināta Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā, piekrītošā un valdījumā esošā nekustamā īpašuma perspektīvās izmantošanas izvērtēšanas metodika, informācija par Nekustamo īpašumu no 30.01.2024. līdz 13.02.2024. tika ievietota Rīgas valstspilsētas pašvaldības vietnē \\maiss\\DATI\\KOPIGIE\\Atsavinasanas izvertesana. Netika saņemts neviens Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestāžu (struktūrvienību) pieprasījums par Nekustamā īpašuma nepieciešamību valsts pārvaldes funkciju un uzdevumu veikšanai;

14) Nacionālās industriālās politikas pamatnostādņu 2021.–2027. gadam, kas noteiktas ar Ministru kabineta 16.02.2021. rīkojumu Nr. 93, rīcības virzienā “Cilvēkkapitāls” ietverti uzdevumi mājokļu pieejamības veicināšanai un privāto investīciju pieauguma nekustamā īpašuma attīstīšanā veicināšanai;

15) saskaņā ar Mājokļu pieejamības pamatnostādnēm 2023.–2027. gadam, kas apstiprinātas ar Ministru kabineta 08.11.2023. rīkojumu Nr. 739, nepieciešams palielināt mājokļu būvniecības apjomu tajās apdzīvotajās vietas, kur ir augoša uzņēmējdarbība un darbaspēka pieprasījums, lai labāk reaģētu uz pieaugošo pieprasījumu pēc mājokļiem, noturētu mājokļu cenas iedzīvotāju maksātspējai atbilstošā līmenī un atvieglotu darbaspēka mobilitāti;

16) Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu politikas pamatnostādņu 2024.–2030. gadam projekts kā vienu no uzdevumiem paredz attīstīt Rīgas konkurētspēju savrupmāju un mazstāvu mājokļu tirgū. Šāds uzdevums pamatnostādņu projektā ietverts, balstoties uz ikdienas svārstmigrācijas datiem, kas liecina, ka lielas daļas Rīgā strādājošo vai pakalpojumus saņemošo iedzīvotāju dzīvesvieta ir ārpus Rīgas, tādējādi Pierīgas pašvaldībām tiek novirzīti arī iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksājumi. Kā galvenie argumenti dzīvesvietas izvēlei ārpus Rīgas tiek minēta iespēja dzīvot privātmājā vai mazstāvu ēkā, dabas tuvumā, klusākā, bērniem drošākā, veselīgākā un mierīgākā vidē;

17) Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departaments kā vadošā iestāde mājokļu jautājumu risināšanā 04.12.2023. vēstulē Nr. DMV-23-3423-dv ierosina Nekustamā īpašuma izsoles nosacījumos iekļaut savrupmāju un mazstāvu mājokļu apbūves proporciju pret daudzstāvu apbūves proporciju attiecībā 1:3, ievērojot Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu politikas pamatnostādņu 2024.–2030. gadam projektā ietverto ieceri attīstīt Rīgas konkurētspēju savrupmāju un mazstāvu mājokļu tirgū, un vienlaicīgi arī radīt uzņēmējdarbībā balstītu interesi par Nekustamā īpašuma iegādi no Nekustamā īpašuma attīstītāju pusē;

18) saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta otro daļu publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt attiecīgās iestādes vadītājs, kā arī cita institūcija (amatpersona), kuras valdījumā vai turējumā atrodas publiskas personas manta;

19) Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments kā Nekustamā īpašuma valdītājs ir izvērtējis iespējamo turpmāko rīcību ar Nekustamo īpašumu un a) ņemot vērā, ka perspektīvā Nekustamais īpašums nav nepieciešams Rīgas valstspilsētas pašvaldībai valsts pārvaldes funkciju veikšanai; b) ņemot vērā tā atrašanās vietu; c) lai sniegtu ieguldījumu galvaspilsētas ekonomikas veicināšanā, tostarp mazinātu iedzīvotāju aizbraukšanu un radītu konkurētspēju ar Pierīgas reģiona pašvaldībām, lai veicinātu mājokļu būvniecības aktivizēšanos; d) lai sekmētu Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu politikas pamatnostādņu 2024.–2030. gadam projektā ietvertā mērķa – Rīgai, kurai ir Latvijas lielākā attīstības centra jauda un atbildība par lielākās valsts iedzīvotāju daļas mājokli, būt proaktīvai, izstrādājot un ieviešot mājokļu jomas risinājumus, kuri šobrīd netiek izmantoti nedz pašvaldības, nedz arī nacionālā līmenī –, izpildi, uzskata, ka vispiemērotākā rīcība ar Nekustamo īpašumu būtu tā izmantošana

atbilstoši teritorijas atļautajai izmantošanai, proti, savrupmāju, mazstāvu māju un daudzdzīvokļu māju būvniecībai.

Nemot vērā iepriekš konstatēto un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta otro daļu, 4. panta pirmo un otro daļu, 5. panta pirmo un piekto daļu, 10. panta pirmo daļu, Rīgas dome nolej:

1. Atsavināt, pārdodot izsolē, Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu Vadžu ielā 8, Rīgā (kadastra Nr. 01001280239), kas sastāv no 11 būvēm (kadastra apzīmējumi: 01001280239016; 01001280239017; 01001280239018; 01001280239019; 01001280239032; 01001280239033; 01001280239034; 01001280239035; 01001280239036; 01001280239037; 01001280239046) un zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001280458) 56 918 m<sup>2</sup> platībā, kā arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētās divas būves (kadastra apzīmējumi: 01001280239047; 01001280239048).

2. Noteikt, ka Nekustamais īpašums tiek atsavināts ar šādiem turpmākās izmantošanas nosacījumiem:

2.1. Zemesgabals jāizmanto dzīvojamo māju būvniecībai atbilstoši Zemesgabala atļautajai izmantošanai, ievērojot savrupmāju un mazstāvu mājokļu apbūves pret daudzstāvu apbūves proporciju attiecībā 1:3;

2.2. pircējs ir atbildīgs par to, lai pirms Zemesgalā iecerētās būvniecības dokumentācijas izstrādes Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā tiktu reģistrētas dižkoku aizsargjoslas;

2.3. atzīme par būvdarbu uzsākšanas Zemesgalā nosacījumu izpildi atbilstoši lēmuma 2.1. apakšpunktā noteiktajam jāsaņem Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā ne vēlāk kā piecu gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas;

2.4. Zemesgalā uzceltās dzīvojamās mājas jānodos ekspluatācijā piecu gadu laikā no lēmuma 2.3. apakšpunktā minētās atzīmes saņemšanas dienas.

3. Noteikt, ka vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējama Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakalpirkuma tiesība. Atpakalpirkuma tiesība (par Nekustamā īpašuma tirgus cenu, bet ne vairāk kā par Nekustamā īpašuma pirkuma līgumā noteikto pirkuma maksu, neatlīdzinot pircējam ieguldījumu vērtību) var tikt izmantota, ja:

3.1. piecu gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā netiek reģistrēta atzīme par būvdarbu uzsākšanas Zemesgalā nosacījumu izpildi;

3.2. piecu gadu laikā no lēmuma 3.1. apakšpunktā minētās atzīmes saņemšanas dienas netiek izpildīts lēmuma 2.4. apakšpunktā noteiktais.

4. Noteikt, ka vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējams aizliegums bez Rīgas valstspilsētas pašvaldības rakstiskas piekrišanas līdz lēmuma 3. punktā minētās Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakalpirkuma tiesības dzēšanai zemesgrāmatā Nekustamo īpašumu sadalīt, atsavināt, ieķilāt un jebkādā citā veidā apgrūtināt ar lietu tiesībām.

5. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departaments un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments atbilstoši savai kompetencei ir atbildīgi par lēmuma izpildi.

Rīgas domes priekšsēdētājs

V. Kīrsis

Miezīte 67105213