



RĪGAS DOME

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

LĒMUMS

Rīgā

18.12.2024.

Nr. RD-24-4178-lē
(prot. Nr. 133, 113. §)

Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Duntē ielā 21A, Rīgā (kadastra Nr. 01000170138), atsavināšanu

Rīgas dome konstatēja:

1) Rīgas valstspilsētas pašvaldībai (turpmāk arī – Pašvaldība) Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000059841 nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Duntē ielā 21A, Rīgā (kadastra Nr. 01000170138), kas sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000170138) 10 907 m² platībā (turpmāk arī – Zemes vienība);

2) 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” Zemes vienība atrodas:

a) daļēji jauktas centra apbūves teritorijā (JC2) (~6825 m²), kur galvenie teritorijas izmantošanas veidi citstarp ir savrupmāju apbūve, rindu māju apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve (maksimālais apbūves augstums – trīs stāvi);

b) daļēji dabas un apstādījumu teritorijā (DA2) (~3263 m²);

c) daļēji ūdeņu teritorijā (Ū1) (~819 m²);

3) atbilstoši ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” Zemes vienība visā platībā atrodas:

a) aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai – aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā;

b) 5 km zonā ap lidlauku “Rīga” un “Spilve” kontrolpunktiem;

c) 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem;

4) atbilstoši ar Saistošajiem noteikumiem apstiprināto Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 16. pielikumam “Meliorācijas attīstības plāns”:

a) Zemes vienībā atrodas atjaunojama ūdens objekta posms, kur jāievēro TIAN 148. punkta prasības;

b) Zemes vienībā atrodas meliorācijas sistēma (Sarkandaugavas vecupe), un uz to attiecas TIAN 2.13. apakšnodaļas un 167. punkta prasības;

c) Zemes vienība daļēji atrodas nosusināmā teritorijā (teritorija ar gruntsūdeņu līmeni 0–1 m no zemes virsmas), kur jāievēro TIAN 155. punkta prasības;

5) lai gan atbilstoši Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Vides datu kartei “Piesārņotās un potenciāli piesārņotās vietas” Zemes vienība nav noteikta kā piesārņota vai potenciāli piesārņota teritorija, taču, ņemot vērā Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam pieejamos datus (11.09.2024. vēstule Nr. DA-24-2029-dv) par piesārņojumu teritorijās starp Ganību dambi, Dambja ielu un Dunties ielu, Zemes vienība var būt potenciāli piesārņota, kas apgrūtinās tās turpmāko izmantošanu saimnieciskajai darbībai. Rīcības ar piesārņotām un potenciāli piesārņotām teritorijām ir noteiktas TIAN 3.5.1. apakšnodaļā;

6) Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamenta Vides pārvalde 12.09.2024. vēstulē Nr. DMV-24-2816-dv norāda, ka atsavināšanas gadījumā Zemes vienības pircējam:

a) jānodrošina Sarkandaugavas upītes aizsargjoslā noteiktie apbūves ierobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma 37. pantam. Sarkandaugavas upītei jāparedz regulāra gultnes un krastu tīrīšana, nepieļaujot tās aizaugšanu, lai tā spētu veikt ūdens savākšanas un novades funkciju;

b) Zemes vienībā jā saglabā dabas un apstādījumu teritorija (DA2), tur nedrīkst iznīcināt esošās dabas vērtības – kokus, krūmus, reljefu, nedrīkst pasliktināt to stāvokli;

7) no teritorijas plānojuma viedokļa Zemes vienība nav nepieciešama Pašvaldības autonomo funkciju veikšanai;

8) Zemes vienība nav iekļauta Pašvaldības nekustamo īpašumu sarakstā, par kuriem Rīgas dome ir pieņēmusi lēmumu par to nepieciešamību valsts pārvaldes funkciju veikšanai;

9) lai izvērtētu, vai Zemes vienība nav nepieciešama Pašvaldībai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai, saskaņā ar Rīgas domes 21.02.2024. iekšējiem noteikumiem Nr. RD-24-37-nt “Kārtība, kādā izvērtējams Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamais īpašums un veicama Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestāžu viedokļu noskaidrošana turpmākajai rīcībai ar nekustamo īpašumu” un ņemot vērā Rīgas domes 26.01.2022. lēmumu Nr. 1184, ar kuru ir apstiprināta Pašvaldībai piederošā, piekrītošā un valdījumā esošā nekustamā īpašuma perspektīvās izmantošanas izvērtēšanas metodika, informācija par Zemes vienību no 17.09.2024. līdz 02.10.2024. bija ievietota Pašvaldības tīmekļvietnē \\maiss\DATI\KOPIGIE\Atsavināšanas_izvertesana. Netika saņemts neviens Pašvaldības iestāžu (struktūrvienību) pieprasījums par Zemes vienības nepieciešamību valsts pārvaldes funkciju un uzdevumu veikšanai, kā arī netika izvirzīti nekādi Zemes vienības turpmākās izmantošanas nosacījumi (izņemot iepriekš Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamenta Vides pārvaldes 12.09.2024. vēstulē Nr. DMV-24-2816-dv norādītos);

10) Zemes vienība līdz 30.06.2044. iznomāta SIA “Dunties 21A”. Iznomāšanas mērķis – nepabeigto būvju Dunties ielā 21A, Rīgā (būvju kadastra apzīmējumi: 01000172028001; 01000172028002; 01000172028004; 01000172028005), būvniecības pabeigšana, to rekonstrukcija vai demontāža un/vai jaunu ēku (būvju), kas atbilst Zemes vienības atļautajai izmantošanai, projektēšana, būvniecība, nodošana ekspluatācijā un apsaimniekošana. Nomas tiesība nostiprināta zemesgrāmatā. Būves, kas atradās uz Zemes vienības, ir nojauktas un dzēstas no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums, kurā bija ierakstīta būve (kadastra apzīmējums 01000172028001), slēgts 19.08.2024.;

11) Zemes vienības nomniekam līdz 31.12.2016. bija jāsaņem būvatļauja ēku (būvju) būvniecībai, lai nomnieks nezaudētu tiesības būvēt uz Zemes vienības ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus;

12) atbilstoši Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 77.1. apakšpunktam būvatļaujā ietvertu projektēšanas nosacījumu maksimālais izpildes termiņš otrās grupas būvēm ir divi gadi. Rīgas pilsētas būvvaldē divu gadu laikā netika iesniegts iesniegums par nomnieka 20.12.2016. būvatļaujā izvirzīto projektēšanas nosacījumu izpildi, tātad Būvatļauja nav īstenojama. Lai ierosinātu daudzdzīvokļu ēku būvniecību Zemes vienībā, būvniecības process būtu uzsākams no jauna (Rīgas pilsētas būvvaldes 22.10.2019. vēstule Nr. BV-19-1369-dv).

No 01.01.2017. spēku ir zaudējis likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. panta pirmās daļas 5. punkts, kas paredzēja nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Tādējādi nomnieks ir zaudējis iespēju izmantot Zemes vienību atbilstoši nomas līgumā noteiktajam izmantošanas mērķim;

13) atbilstoši zemes nomas līgumam iznomātājs var atkāpties no līguma, neatlīdzinot nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot nomniekam ieguldījumus un izdevumus, kas veikti Zemes vienībā, tostarp izdevumus, kas radušies, atbrīvojot Zemes vienību no nepabeigtajām būvēm, ja nomnieks sešu gadu laikā pēc nomas līguma spēkā stāšanās (līgums noslēgts 01.07.2014.) nav pabeidzis būvniecības darbus un iesniedzis iznomātājam uz Zemes vienības uzbūvēto ēku (būvju) ekspluatācijā pieņemšanas aktus.

Ņemot vērā, ka nomnieks nav piekritis nomas tiesisko attiecību pārtraukšanai, nomas līgumu iespējams izbeigt, tikai ceļot prasību tiesā, un tiesas process provizoriski var ilgt 3–5 gadus;

14) no Zemes vienības nomnieka 21.08.2024. saņemts iesniegums ar lūgumu izskatīt jautājumu par Zemes vienības atsavināšanu, saglabājot spēkā nomas līgumu; 11.11.2024. no Zemes vienības nomnieka saņemts apliecinājums, ka gadījumā, ja Zemes vienības pircējs sekmīgas izsoles rezultātā būs cita persona, Zemes vienība tiks nodota izsoles uzvarētājam bez apgrūtinājumiem;

15) atbilstoši Civillikuma 2174. pantam zemes nomas līgums, ja tas ir ierakstīts Zemesgrāmatā, ir saistošs zemesgabala ieguvējam, proti, ieguvējs iegūst Pašvaldības tiesības un pienākumus, kas izriet no nomas līguma, tostarp tiesības izbeigt līgumu;

16) ņemot vērā, ka Zemes vienība nav nepieciešama valsts pārvaldes funkciju īstenošanai, privātpersonas (nomnieka) izrādīto interesi iegādāties Zemes vienību un tiesvedības iespējamo ilgumu, atzīstams, ka nav lietderīgi Pašvaldībai pirms Zemes vienības atsavināšanas uzsākt tiesvedību par zemes nomas līguma izbeigšanu un attiecīgā zemesgrāmatas ieraksta dzēšanu. Gadījumā, ja sekmīgas izsoles rezultātā uzvarētājs nebūs nomnieks, Zemes vienības ieguvējs atbilstoši Civillikuma 2174. pantam, pārņemot Pašvaldības no zemes nomas līguma izrietošās tiesības un pienākumus, varēs izvēlēties – saglabāt zemes nomas līguma spēku un saņemt zemes nomas maksu vai izbeigt zemes nomas līgumu, tostarp tiesas ceļā, ja Zemes vienības nomnieks atteiksies noslēgt šādu vienošanos un dzēst attiecīgo zemesgrāmatas ierakstu;

17) 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;

18) Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments kā Zemes vienības valdītājs Rīgas domes 21.02.2024. iekšējo noteikumu Nr. RD-24-37-nt noteiktajā kārtībā ir izvērtējis iespējamo turpmāko rīcību ar Zemes vienību un uzskata, ka, tā kā perspektīvā Zemes vienība nav nepieciešama Pašvaldībai valsts pārvaldes funkciju veikšanai, lai sekmētu Zemes vienības attīstību un apbūvi, uzņēmējdarbības attīstību, lietderīgākā un racionālākā rīcība būtu Zemes vienības pārdošana.

Ņemot 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 nolemj:

1. Atsavināt, pārdodot izolē, Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu Dunties ielā 21A, Rīgā (kadastra Nr. 01000170138), kas sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000170138) 10 907 m² platībā.

2. Noteikt, ka Zemes vienība tiek atsavināta ar šādiem turpmākās izmantošanas nosacījumiem:

2.1. jānodrošina Sarkandaugavas upītes aizsargjoslā noteiktie apbūves ierobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma 37. pantam. Sarkandaugavas upītei jāparedz regulāra gultnes un krastu tīrīšana, nepieļaujot tās aizaugšanu, lai tā spētu veikt ūdens savākšanas un novades funkciju;

2.2. Zemes vienībā jāsauglabā dabas un apstādījumu teritorija (DA2), tur nedrīkst iznīcināt esošās dabas vērtības – kokus, krūmus, reljefu, nedrīkst pasliktināt to stāvokli.

3. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departaments atbilstoši savai kompetencei ir atbildīgi par lēmuma izpildi.

Rīgas domes priekšsēdētājs

V. Ķirsis

Miezīte 67105213