

Rīgā,

01.09.2021. Nr. 2/9-2/8768

Uz 11.08.2021. Nr 2.6-1/1424

**Latvijas Republikas Kultūras
ministrija**
pasts@km.gov.lv

Par Andrejsalas attīstītāja izteiktajiem priekšlikumiem

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ) ir saņēmusi no Kultūras ministrijas 2021.gada 11.augusta vēstuli, kurā lūgts izvērtēt Andrejsalas attīstītāja SIA "Rīga Port City" (turpmāk – Sabiedrība) piedāvāto tiesisko risinājumu, tā iespējamo laika grafiku un ar to saistītos riskus, kam varētu būt ietekme uz akustiskās koncertzāles attīstības projekta realizāciju Andrejsalā, kā arī, ja tas ir pamatoti no valsts interešu viedokļa, izvērtēt citu alternatīvu risinājumu iespējamību.

Vēstules pielikumā ir pievienota Sabiedrības vēstule ar skici, kurā iezīmēta zemesgabala daļa Rīgā, Andrejsalā, Andrejostas ielā 17 (turpmāk – Atdalāmais zemesgabals), kura varētu tikt atdalīta no valstij piederoša zemes gabala Rīgā, Andrejostas ielā 17, ar kadastra nr.0100011 2059 (turpmāk – Zemesgabals) Nacionālās akustiskās koncertzāles projekta realizācijai.

Atbildot uz Kultūras ministrijas lūgto, VNĪ norāda, ka tās pārvaldībā esošais Zemesgabals atrodas industriālā un daļēji degradētā vidē, un kaut arī ar izcilu novietojumu pilsētas centrā, Daugavas krastā, tomēr šobrīd tiek izmantots neefektīvi. Realizējot Nacionālās akustiskās koncertzāles projektu Atdalāmajā zemesgabalā, tiktu sasniegti vairāki VNĪ un valstij būtiski mērķi:

- šobrīd valsts īpašumā esošais apbūvētais Zemesgabals ar izcilu novietojumu daļēji tiktu saglabāts valsts īpašumā, vienlaicīgi sakārtojot dalītā īpašuma attiecības;
- tiktu nodrošināta Rīgas pilsētas degradētās teritorijas sakopšana un sekmēta visa rajona attīstība;
- sabiedrības interesēs tiktu attīstīts kultūras nozarei nozīmīgs objekts uz valsts nekustamā īpašuma;
- tiktu nodrošināta valsts nekustamā īpašuma vērtības saglabāšana un vairošana.

Ņemot vērā iepriekš minēto, VNĪ ieskatā, iespējamais Nacionālās akustiskās koncertzāles projekts Atdalāmajā zemesgabalā kopumā būtu atbalstāms. Savukārt attiecībā par Sabiedrības piedāvātā priekšlikuma realizācijai nepieciešamo laiku un ar to saistītajiem riskiem, VNĪ vērš Kultūras ministrijas uzmanību tālāk norādīto.

1. Piespiedu nomas attiecības un Zemesgabala atsavināšana.

Uz Zemesgabala atrodas SIA "IB nekustamo īpašumu pakalpojumi" (turpmāk – Nomnieks) piederošas būves, kas ir reģistrētas zemesgrāmatā kā pastāvīgs būvju īpašums ar kadastra nr.0100 511 0021. Pamatojoties uz minēto, VNĪ ar Nomnieku 2017.gada 16.janvārī ir noslēgusi Apbūvēta zemesgabala nomas līgumu. Ņemot vērā, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības, tās nav pakļautas termiņa ierobežojumiem.

Kā redzams no Sabiedrības iesnieguma un tam pielikumā pievienotā Nomnieka apliecinājuma, arī uz Atdalāmā zemesgabala atrodas Nomniekam piederoša būve – noliktava, ar kadastra apzīmējumu 0100 011 0005 025 (turpmāk – Noliktava). Nomnieks apliecinājumā ir izteicis piekrišanu par saviem līdzekļiem Noliktavu nojaukt, kā arī valsts īpašumā bez atlīdzības nodot uz

Atdalāmā zemesgabala esošās un tam piederošās inženierbūves, tādējādi Atdalāmajā zemesgabalā izbeidzot nomas tiesiskās attiecības.

Nomnieka apliecinājumā norādīts, ka šis apliecinājums ir saistošs nomniekam, ja (i) Ministru kabinets pieņem galīgu lēmumu par Nacionālās akustiskās koncertzāles būvniecību uz Andrejostas 17 zemes un (ii) Nomnieks ir saņēmis no ministrijas, kas atbildīga par iepriekšminētā Ministru kabineta lēmuma izpildi, paziņojumu ar lūgumu nodot Atdalāmo zemesgabalu atbildīgās ministrijas valdījumā, lai īstenotu attiecīgo Ministru kabineta lēmumu.

VNĪ vērš Kultūras ministrijas uzmanību arī uz to, ka 2017.gada 18.janvārī ir saņemts Nomnieka atsavināšanas ierosinājums par visa Zemesgabala atsavināšanu. Izvērtējot atsavināšanas ierosinājumu tika secināts, ka Nomnieks atbilst Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtajā daļā 3.apakšpunktā¹ minētajām personām, kuras var ierosināt valsts zemesgabala atsavināšanu. Tāpat uz VNĪ 2018.gada 7.marta vēstulēm netika saņemta neviens ierosinājums no ministrijām un to padotības iestādēm, ka Zemesgabals varētu būt nepieciešams valsts pārvaldes funkciju veikšanai. Ņemot vērā minēto VNĪ valde 2019. gada 15. janvārī pieņēma lēmumu VPL-19/3-13, ar kuru nolēma atsavināt Zemesgabalu Nomniekam.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” (turpmāk – Noteikumi) 9.4.apakšpunktu Zemesgabala atsavināšana ir apturēta, jo Nomnieks pēc atsavināšanas paziņojuma saņemšanas ar iesniegumu Zemesgabalam noteiktās vērtības precizēšanai ir vērsies VNĪ un Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijā. Atkārtoti nosakot nosacīto cenu un saņemot Nomnieka piekrišanu VNĪ vairs nebūs tiesiska pamata apturēt atsavināšanu.

Ja Zemesgabala daļa nepieciešama valsts pārvaldes funkciju īstenošanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, lēmumu par Zemesgabala atsavināšanas atteikumu daļā pieņem Ministru kabinets. Šādā gadījumā atbilstoši Noteikumu 11.4. punktam ieinteresētā ministrija normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā sagatavo Ministru kabineta rīkojuma projektu par pamatotu atsavināšanas ierosinājuma atteikumu, ja valsts nekustamais īpašums ir nepieciešams valsts pārvaldes funkciju īstenošanai. Līdz ar to, ja Kultūras ministrijas ieskatā Atdalāmais zemesgabals būtu saglabājams valsts īpašumā Nacionālās akustiskās koncertzāles projekta realizācijai, tad pēc iespējas ātrāk būtu virzāms attiecīgs Ministru kabineta rīkojuma projekts, lai atteiktu Zemesgabala atsavināšanu Atdalāmā zemesgabala daļā.

Savā apliecinājumā Nomnieks ir norādījis, ka piekrīt uz Atdalāmā zemesgabala esošās būves nojaukšanai tikai pēc šāda Ministru kabineta lēmuma par Atdalāmā zemesgabala saglabāšanu valsts īpašumā. Labprātīga būves nojaukšana par Nomnieka līdzekļiem, samazinātu risku veikt jebkādu Nomnieka veikto ieguldījumu atlīdzību tam piederošajās būvēs.

Būvju nojaukšanas projekta, kā arī pašas nojaukšanas darbu veikšanas un fakta par būvju neesamību reģistrēšana publiskajos reģistros ir atkarīga no Nomnieka rīcības, tāpēc precīzs termiņš nav prognozējams, taču šādus termiņus iespējams precizēt vienojoties ar Nomnieku.

2. Par zemesgabala atdalīšanu koncertzāles būvniecībai.

Jauna zemesgabala izveidei (tai skaitā atdalīšanai) nepieciešams izstrādāt zemes ierīcības projektu. Atbilstoši Zemes ierīcības likuma 7.pantam, ka zemes ierīcības projektu un tā grozījumus izstrādā, ievērojot: 1) vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktās prasības; 2) zemes vienības robežas; 3) zemes vienības daļas robežas. Līdz ar to Zemesgabala sadale veicama izstrādājot zemes ierīcības projektu, saskaņā ar Rīgas pilsētas pašvaldības atbildīgās institūcijas izstrādātajiem nosacījumiem. Zemes ierīcības projekta realizēšana varētu ilgt aptuveni 9 mēnešus, no Rīgas pilsētas pašvaldības lēmuma pieņemšanas par zemes ierīcības projekta saskaņošanu un tā nosacījumu izdošanas. Savukārt

¹ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtais daļas 3.apakšpunkts: Atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve), vai zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve), un zemes starpgabalu, kas pieguļ šai zemei.

pašvaldības lēmuma pieņemšanai nepieciešamais laiks ir atkarīgs no zemes ierīcības projekta nosacījumu sarežģītības un tā saskaņošanā iesaistīto institūciju skaita.

3. Zemesgabala lietošanas aprobežojumi.

Tāpat norādāms, ka Andrejsalai, kurā atrodas arī Atdalāmais zemesgabals ir izstrādāts detālplānojums, kas apstiprināts ar Rīgas domes 2009.gada 31.marta lēmumu Nr.4889 (turpmāk – Lēmums)² un uz kura pamata izdoti arī saistošie noteikumi Nr.161-sn “Andrejsalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – Saistošie noteikumi)³. Saistošo noteikumu 15.punkts ļauj izveidot jaunu zemesgabalu, kura platība ir vismaz 600 m², taču jāņem vērā arī citi minētajā detālplānojuma paredzētie atļautās izmantošanas nosacījumi, tai skaitā, Hanzas tuneļa aizsargjosla, kas šķērso arī atdalāmo zemesgabalu. Proti, Lēmuma 2.punktā ir paredzēts, ka Andrejsalas teritorijas dienvidu daļai (plānā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" noteiktās teritorijas C5, C6, C10 un C11) noteikts apbūves moratorijs līdz tehniski ekonomiskā izvērtējuma izstrādei Daugavas Hanzas šķērsojuma variantam (tilts vai tunelis).

Tajā pašā laikā 2018.gada 11.jūlijā Rīgas domē pieņemts lēmums Nr.1418 “Par Eksportostas un tai piegulošās teritorijas lokālplānojuma apstiprināšanu” un izdoti Rīgas domes 2018.gada 11.jūlija saistošie noteikumi Nr.46 “Eksportostas un tai piegulošās teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”. No apstiprinātā lokālplānojuma ir redzams, ka ziemeļu šķērsojuma koridoram tiek paredzēts cits risinājums un novietojums. Ņemot vērā minēto, VNĪ rīcībā pašlaik nav pilnīgas informācijas par plānoto Hanzas šķērsojuma atrašanās vietu un to, cik aktuāla ir Detālplānojumā paredzētā Hanzas tuneļa aizsargjosla, kas ir precizējams Rīgas pilsētas pašvaldībā.

Tāpat Zemesgabalam ir noteikti vairāki apgrūtinājumi, tai skaitā sarkanās līnijas, pazemes inženierkomunikācijas un citas aizsargjoslas, kuras ir reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datos, atzīmes veidā ir ierakstītas Zemesgrāmatā un ir uzskaitītas Zemesgabala apgrūtinājuma plānā (inženierkomunikāciju un aizsargjoslu apgrūtinājumus skatīt apgrūtinājumu plāna pielikumā). Par visa Zemesgabala apgrūtinājumiem VNĪ Kultūras ministrijai detalizētu informāciju ir sniegusi arī 2021.gada 31.maija vēstulē.

Papildus norādāms, ka saskaņā ar Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošiem noteikumiem Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” Zemesgabals visā platībā atrodas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā.

Lai precizētu Atdalāmā zemesgabala plānotās un atļautās izmantošanas, kā arī tā izveides nosacījumus, VNĪ aicina Kultūras ministriju vērsties Rīgas pilsētas pašvaldībā, kas var sniegt pilnīgāku informāciju minētā jautājuma risināšanā.

4. Uz zemesgabala esošais platsliežu dzelzceļš.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz Zemesgabala atrodas inženierbūve - platsliežu dzelzceļš ar būves kadastra apzīmējumu 0100 011 0135 102, kas saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 19.pantu zemesgrāmatā kā patstāvīgs nekustams īpašums nav ierakstāms. Minētā platsliežu dzelzceļa tiesiskais valdītājs ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mācību centrs Andrejsala". VNĪ lietvedībā 2019.gada 6.novembrī ir reģistrēts iesniegums par būvniecības ieceres saskaņošanu minētā platsliežu dzelzceļa demontāžai. VNĪ šādu ieceri ir saskaņojusi, taču VNĪ rīcībā nav informācijas, ka šādi demontāžas darbi būtu veikti. Tāpat minētais platsliežu dzelzceļš vēl joprojām ir reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

Ņemot vērā minēto un to, ka no Sabiedrības un Nomnieka iesniegtās skices nav precīzi saprotams vai atdalāmajā zemesgabalā atradīsies arī daļa no minētā platsliežu dzelzceļa, tad, lai izvairītos no papildu izmaksām, atlīdzinot citām personām potenciāli veiktos ieguldījumus, plānojot atdalīšanu, būtu ieteicams atdalāmo zemesgabalu veidot tā, ka tajā neietilptu platsliežu dzelzceļa daļa.

5. Piekļuves nodrošināšana Rīgas brīvostas pārvaldes pietātnēi.

Pie Atdalāmā zemesgabala atrodas arī Rīgas brīvostas pārvaldei piederoša pietātne ar kadastra apzīmējumu 0100 011 0005 041. VNĪ līdz šim brīdim nav liegusi Rīgas brīvostas pārvaldei

² <https://likumi.lv/ta/id/190548-par-andrejsalas-detalplanojuma-apstiprinasanu>

³ https://www.rdpad.lv/wp-content/uploads/2014/12/andrejsala_saistosie_noteikumi.pdf

piekļuvi tai piederošajai piestātnei, tāpat VNĪ rīcībā ir starp Rīgas brīvostas pārvaldi un Nomnieku 2017.gada 21.augustā noslēgta vienošanās, kurā paredzēts, ka Rīgas brīvostas pārvaldei tiek garantēta brīva un netraucēta bezatlīdzības piekļuve piestātnei gadījumā, ja Nomnieks kļūs par Zemesgabala īpašnieku. Līdz ar to, gadījumā, ja Atdalāmais zemesgabals tiks saglabāts valsts īpašumā akustiskās koncertzāles projekta realizēšanai, tad risināms būs arī piekļuves vai piestātnes tālākas izmantošanas jautājums ar Rīgas brīvostas pārvaldi.

Nemot vērā iepriekšminēto, VNĪ ieskatā no nekustamā īpašuma portfeļa attīstības viedokļa nav identificējami būtiski riski, savukārt realizējot attīstības projektu paredzami riski ir identiski ar citiem realizētajiem liela mēroga būvniecības projektiem. Sabiedrības un Nomnieka piedāvātais risinājums ir tiesiski iespējams un valsts interesēm atbilstošs, ja Ministru kabinets pieņems lēmumu par Atdalāmā zemesgabala saglabāšanu valsts īpašumā un šāda zemesgabala izveide un Nacionālās akustiskās koncertzāles būvniecība būs realizējama atbilstoši Rīgas pilsētas pašvaldības izdotajiem saistošajiem noteikumiem par teritorijas izmantošanu un apbūvi.

Valdes priekšsēdētājs

(paraksts*)

Renārs Griškevičs

*Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Signe Zavadska
Jurists, 29284288
Signe.Zavadska@vni.lv