



## RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

Pērses iela 10/12, Rīga, LV-1011, tālrunis 67012654, e-pasts: dmpk@riga.lv

### LĒMUMS

Rīgā

30.10.2024.

Nr.3144

(prot. Nr.42, 2. §)

#### **Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu**

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 28.04.2020. ar Nr. DMPK-20-595-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamās zemes daļas (kadastra apzīmējums 01000680212) īpašnieka SIA “Mīlgrāvja Māja” (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

Komisija 23.10.2020. pieņēma lēmumu Nr. 1952 “Par dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Minētais lēmums ir stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

*Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.*

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000682072001) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 1998. gadā izstrādāto piesaistāmo zemju robežu plānu, atbilstoši kuram sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur zemesgabala platība norādīta - 4951 m<sup>2</sup>.

Atbilstoši iepriekš minētajiem dokumentiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un Zemesgrāmatas datiem, daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1) fiziskai personai piederoša zemes vienības Lēdurgas ielā 9, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000680212), daļa ~ 1945 m<sup>2</sup> platībā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000106198.

2) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000682072, 3003 m<sup>2</sup> platībā, nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Mores ielā 3, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000682072 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000191986.

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – Noteikumi Nr. 522) 22. punkts noteic, ka pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro šajos noteikumos minētās prasības.

Atbilstoši Noteikumu Nr. 522 23. punktam, pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura likuma “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

Noteikumu Nr. 522 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā Privatizācijas likuma 28. panta otrajā daļā minētos kritērijus, tas ir, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi:

1. esošo apbūvi;
2. apbūves parametrus;
3. pagalmu plānošanas noteikumus;
4. to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.;
5. to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Kārtību, kādā Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, noteic Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr. 177 “Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi” (turpmāk - Noteikumi Nr. 177).

Komisijā saņemts **Ierosinātāja** - dzīvojamo māju Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamās zemes (kadastra apzīmējums 01000680212) daļas īpašnieka SIA “Mīlgrāvja Māja” 28.04.2020. iesniegums Nr. DMPK-20-595-sd par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

28.04.2020. Komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5. un 4.6.1. punkti noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas, Komisija izgatavo pārskatāmā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo patreizējo virszemes topogrāfisko situāciju, ņemot vērā uz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdi noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, aprēķina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam, pieprasa viedokli no valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamās mājas pārvaldnieka un zemes īpašnieka, uz kura īpašumā esošās zemes atrodas dzīvojamā māja.

Ievērojot minētos nosacījumus, Komisija sagatavoja pārskatāmo dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu kartogrāfisko pamatni ar robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

Komisija 03.09.2020. nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-20-1486-nd **Ierosinātājam**, kurā lūdz izteikt viedokli par dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu un platības izmaiņām, atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam. Atbilde uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-20-1486-nd nav saņemta.

Komisija 03.09.2020. nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-20-1485-nd **SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"**, ar lūgumu izteikt viedokli par dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu un platības izmaiņām.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-20-1485-nd, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" informē (06.10.2020. vēstule reģistrēta ar Nr. DMPK-20-1364-sd), ka neiebilst pret dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanu, saskaņā ar iesniegto plānojumu, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Komisija 03.09.2020. nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-24-20-988-dv Rīgas **valstspilsētas pašvaldības iestādēm**: Rīgas pilsētas būvvaldei un Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (*no 01.09.2021. iepriekšminēto iestāžu funkcijas pilda Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments*), kurā lūdz izteikt viedokli par dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu un platības izmaiņām.

Atbildot uz Komisijas 03.09.2020. vēstuli Nr. DMPK-24-20-988-dv, Rīgas pilsētas būvvalde informē (18.09.2020. vēstule Nr. BV-20-1254-dv): "Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē Grafiskajā pielikumā atspoguļotā priekšlikuma atbilstību zemes ierīcības principus regulējošiem normatīvajiem aktiem.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem (turpmāk – Kadastrs) un Grafisko pielikumu dzīvojamai mājai šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Lēdurgas ielā 9, Rīgā (turpmāk Dzīvojamā māja Nr. 1) funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu šobrīd veido zemes vienības Lēdurgas ielā 9, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 068 0212, turpmāk – Zemesgabals Nr.1) daļa.

Savukārt saskaņā ar Kadastru un Grafisko pielikumu dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā (turpmāk Dzīvojamā māja Nr. 2) funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu šobrīd veido Zemesgabala Nr.1 un zemes vienības Mores iela 3, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 068 2072, turpmāk – Zemesgabals Nr.2) daļas.

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka Zemesgabals Nr. 1 un Nr. 2 saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018. gadam atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautais maksimālais apbūves stāvu skaits noteikts 5 stāvi, kā arī daļēji atrodas ielu teritorijā (I). Apbūves iespējas šajā teritorijā noteiktas Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) (spēkā līdz 16.02.2023.) 6.2. apakšnodaļā. Dzīvojamajai mājai Nr. 1 ir 5 stāvi un 60 dzīvokļu īpašumi, savukārt Dzīvojamajai mājai Nr. 2 ir 5 stāvi un 80 dzīvokļu īpašumi.

Izskatot Aprēķinus, Būvvalde secina, ka norādītie apbūves tehniskie rādītāji gan šobrīd, gan arī attiecībā pret plānoto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu Dzīvojamai mājai Nr. 1, Nr. 2 atbilst pieļaujamiem. Dzīvojamai mājai Nr. 1 apbūves rādītāji pret plānoto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu sasniedz maksimāli pieļaujamo apbūves intensitāti 140%. Būvvalde norāda, ka Aprēķinos nav uzrādīts minimāli nepieciešamo autonomvietņu skaits un izvietojums saskaņā ar RTIAN 138. un 145. punktu.

Būvvalde norāda, ka RTIAN 37.1. apakšpunkts nosaka, ka zemesgabala sadalīšanas, apvienošanas vai robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemesgabalu, kura no aprobežojumiem (piemēram, aizsargjoslas) brīvajā daļā nevar racionāli izvietot apbūvi (nevar ievietot zemesgabalā kvadrātu ar malas garumu 9 m).

RTIAN 38. punkts nosaka, ka jaunveidojama zemesgabala minimālā platība ir 400 m<sup>2</sup>, izņemot, ja šie saistošie noteikumi nenosaka citādi.

Izskatot Grafisko pielikumu kopsakarā ar Kadastru, Būvvaldes ieskatā Zemesgabala Nr. 1 daļa, ko atbilstoši Grafiskajam pielikumam paredzēts atdalīt no Dzīvojamās mājas Nr.1, Nr.2 funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem, neatbilst RTIAN 37.1. apakšpunktā noteiktajam, jo uz tās nav iespējams izvietot apbūvi, ievērojot RTIAN 298.2. un 298.3. apakšpunkta nosacījumus un esošo inženierkomunikāciju aizsargjoslas, kā arī tās tiek veidotas neracionālas konfigurācijas. Vienlaikus Būvvalde konstatē, ka Grafiskajā pielikumā Dzīvojamajai mājai Nr. 1, Nr. 2 funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņu priekšlikums atbilst RTIAN 6.2. apakšnodaļas, 49. punkta prasībām, RTIAN 38. punkta, 37.1. apakšpunkta prasībām. Būvvaldes ieskatā vajadzētu izvērtēt Dzīvojamās mājas Nr. 1 funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un konfigurāciju, veidojot racionālas izmantošanas zemesgabalu, ar iespējams mazāk lauzuma punktiem, kā arī veidojot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu tādās robežās, lai varētu tikt nodrošināta Dzīvojamās mājas Nr. 1 uzturēšana un funkcionalitāte. Dzīvojamās mājas Nr. 1 funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža no Mores ielas puses tiek veidota pa Dzīvojamās mājas Nr.1 fasādi, tādejādi tiek liegta iespēja nodrošināt Dzīvojamās mājas Nr. 1 uzturēšanu.

Saskaņā ar Vēstules pielikumā pievienoto kvartāla starp Lēdurgas ielu, Viestura prospektu, Ostas prospektu un Mores ielu zemesgabalu pārskata plānu, Zemesgabala

Nr. 1 daļas ir funkcionāli piesaistītas arī dzīvojamai mājai Lēdurgas ielā 7, Rīgā, un A/S "Rīgas siltums" katlu mājai Viestura prospektā 20B, Rīgā.

Ievērojot iepriekš minēto, Būvvaldes ieskatā Dzīvojamajai mājai Nr.1, Nr.2 funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņu priekšlikums būtu skatāms plašākā teritorijā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem, vienlaikus ievērojot, ka tiek nodrošināta piekļūšana, tiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji, tiek veidoti kompaktas konfigurācijas zemesgabali, netiek veidoti starpgabali (iespēju robežās tos likvidējot), kā arī tiek veidoti funkcionāli nepieciešamie zemesgabali tādās robežās, lai varētu tikt nodrošināta dzīvojamo māju uzturēšana un funkcionalitāte”.

Atbildot uz Komisijas 03.09.2020. vēstuli Nr. DMPK-24-20-988-dv, Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments informē (17.09.2020. vēstule Nr. DA-20-1422-dv): "Departaments informē, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 06 0212 (turpmāk – Zemesgabals), kuras daļa veido funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu dzīvojamai mājai Lēdurgas ielā 9 un ietilpst dzīvojamai mājai Mores ielā 3 funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, ko veido arī zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 068 2072, saskaņā ar RTIAN 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 445.2. apakšpunktu un 447.2. apakšpunktu dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 140 % un minimālā brīvā teritorija 35 %.

Saskaņā ar Saskaņā ar Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālpļānojumā.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti RTIAN 37. punktā, paredzot, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi, zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu un ar nodrošinātu piekļuvi.

Departaments norāda, ka Zemesgabala daļa, ko atbilstoši priekšlikumam paredzēts atdalīt no dzīvojamām ēkām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3 funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem, neatbilst RTIAN 37. panta prasībām, jo uz tās nav iespējams izvietot apbūvi, ievērojot RTIAN 298.2. apakšpunkta nosacījumus.

Vienlaikus Departaments konstatē, ka funkcionāli nepieciešamie zemesgabali dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3 pēc robežu pārkārtošanas atbilstoši priekšlikumam atbilst RTIAN prasībām.

Nemot vērā iepriekšminēto, kā arī Ierosinātāja iesniegumā adresētu Komisijai par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu minēto, informāciju par iecerēto atdalītās Zemesgabala daļas izmantošanu, Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3 funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārkārtošanu būtu atbalstāms, ja tiktu veikta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 068 0212 faktiskā sadale un nostiprināta no funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem atdalītās Zemesgabala daļas izmantošana autostāvvietas un bērnu rotaļu laukuma ierīkošanai atbilstoši Zemesgabala īpašnieces iesniegumā iekļautajam priekšlikumam.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Saskaņā ar jūsu iesnieguma pielikumā pievienoto kvartāla starp Lēdurgas ielu, Viestura prospektu, Ostas prospektu un Mores ielu zemesgabalu pārskata plānu, Zemesgabala daļas ir funkcionāli piesaistītas arī dzīvojamai mājai Lēdurgas ielā 7, Rīgā, un A/S “Rīgas siltums” katlu mājai Viestura prospektā 20B, Rīgā. Zemesgabala īpašnieces Iesniegumam pievienotajā sertificēta mērnieka un zemes ierīkotāja izstrādātajā Zemesgabala sadales plānā abiem iepriekšminētajiem īpašumiem paredzētās Zemesgabala daļas ir starpgabali, tādēļ nav iespējams veikt zemes ierīcību, balstoties uz šo priekšlikumu. Tādēļ Departaments uzskata, ka dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanu atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam jāveic plašākā mērogā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas”.

*Atbilstoši Privatizācijas likuma 85. panta ceturtajai daļai un Saistošo noteikumu Nr. 177 5. punktam, Komisija 23.10.2020. pieņēma lēmumu Nr. 1952 “Par dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Minētais lēmums kļuvis neapstrīdams.*

Izvērtējot un apkopojot saņemtos viedokļus un ievērojot normatīvos aktus, tostarp Noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu (turpmāk – Priekšlikums).

Saskaņā ar Noteikumu Nr. 177 10. punktu dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala Priekšlikumu Komisija nosūtīja izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai 1) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām valsts un pašvaldības iestādēm, 2) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam un 3) dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

Komisija izvietoja 23.05.2024. pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus un zemesgabala īpašnieku līdz 24.07.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus (23.05.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-353-akt ar foto fiksāciju).

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu bija iespējams iepazīties no 23.05.2024. līdz 24.07.2024. interneta vietnē [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv), kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

Komisija 23.05.2024. nosūtīja **Ierosinātajam** vēstuli Nr. DMPK-24-1181-ap par viedokļa sniegšanu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1181-ap, **Ierosinātais** informē (30.07.2024. vēstule Nr. DMPK-24-1423-sd), ka piekrīt dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un robežu pārskatīšanai.

Komisija 23.05.2024. nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-24-1182-nd par viedokļa sniegšanu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1182-ap, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” informē (23.07.2024. vēstule Nr. DMPK-24-1397-sd), ka neiebilst pret dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanu, saskaņā ar iesniegto plānojumu, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Komisijā saņemts dzīvojamās mājas Mores ielā 3, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pārstāvja 24.07.2024. e-pasta sūtījums (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-2545-pi), kurā sniegta informācija: Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Mores ielā 3, Rīgā, privatizēto dzīvokļu īpašnieku pārstāvji piekrīt priekšlikumam Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikuma plānam.

Komisija 12.09.2024. nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-24-1854-nd ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1854-nd, Nacionālās kultūras mantojuma pārvalde informē (04.10.2024. vēstule Nr. DMPK-24-1817-sd): “Izskatot iesniegumu, tam pievienotos materiālus un Pārvaldes rīcībā esošo informāciju, konstatēts, ka daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamie zemesgabali un zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000680212 daļēji iekļaujas valsts nozīmes arhitektūras (pilsētbūvniecības) pieminekļa “Mežaparks” (valsts aizsardzības Nr. 7444; turpmāk – Mežaparks) 100 m aizsardzības zonā (aizsargjoslā).

Savas kompetences ietvaros izvērtējot iesniegto Priekšlikumu Mežaparka aizsardzības aspektā, Pārvaldei nav iebildumu pret sagatavotajiem Priekšlikumiem”.

Komisija 06.08.2024. nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-24-1080-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam, Pilsētas attīstības departamentam par atzinuma sniegšanu dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 06.08.2024. vēstuli Nr. DMPK-24-1080-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments informē (16.08.2024. vēstule Nr. AMD-24-725-dv), ka departamentam nav iebildumu par dzīvojamām mājām Lēdurgas ielā 9 un Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

Atbildot uz Komisijas 06.08.2024. vēstuli Nr. DMPK-24-1080-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments 26.08.2024. informē (16.08.2024. vēstule Nr. DI-24-645-dv): ņemot vērā ka plānotās robežu izmaiņas neskar departamenta īpašumā, valdījumā lietošanā vai rīcībā esošus nekustamos īpašumus,

savas kompetences ietvaros informējam, ka departamentam nav iebildumu pret priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 06.08.2024. vēstuli Nr. DMPK-24-1080-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības **Pilsētas attīstības departaments** informē (06.09.2024. vēstule Nr. DA-24-1991-dv): [..] “atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums”, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 068 0212 un 0100 068 2072, kas veido Zemesgabalus, atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi ar apbūves intensitāti līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

Papildus informējam, ka teritorijas izmantošanā ievēro visu veidu aizsargjoslas un citus izmantošanas aprobežojumus atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un TIAN 2.15. apakšnodaļas prasībām. Vēršam uzmanību, ka atbilstoši TIAN 19. pielikumam “Kultūras pieminekļi un to aizsargjoslas (aizsardzības zonas)” Zemesgabali daļēji atrodas valsts nozīmes arhitektūras (pilsētībūvniecības) pieminekļa “Mežaparks” (valsts aizsardzības Nr. 7444) aizsargjoslā (aizsardzības zonā). Atbilstoši likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 23. panta nosacījumiem darbības, kas ietekmē kultūrvēsturisko vidi, drīkst veikt tikai ar Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes atļauju.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, kur 13. punktā noteikts, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi un zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu, savukārt TIAN 2.7. apakšnodaļā, kur apkopotas prasības piekļūšanai zemes vienībām, 23. punktā noteikts, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Papildus prasības, kas jāņem vērā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, ir iekļautas TIAN 22. punktā un ietver nosacījumus ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojuma, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1. panta 20. punktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā.

Izskatot Zemesgabalu projektu, Departaments konstatē, ka tas atbilst TIAN prasībām, tādēļ neiebilst Zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanas priekšlikumam”.

Dzīvojamā māja Mores ielā 3, Rīgā, ir 5 stāvu ēka, kurā atrodas 80 dzīvokļu īpašumi. Māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 15881, un reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005680032 sastāvā.



Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” un TIAN, dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.3.1. apakšnodaļas prasībām.

Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Pārskatīšanas gaitā, ņemot vērā būves parametru attiecību pret nepieciešamā zemesgabala lielumu mājas uzturēšanai un funkcionalitātes nodrošināšanai, ir mainījusies dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība (tai samazinoties par 919 m<sup>2</sup>), rezultātā zemesgabala platība ir ~ 4032 m<sup>2</sup>. Esošās apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 111%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 64%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskai personai piederoša zemes vienības Lēdurgas ielā 9, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000680212), daļa ~ 1026 m<sup>2</sup> platībā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000106198, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000682072, 4727 kv.m platībā, nodota privatizācijai Dzīvojamās mājas Mores ielā 3, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000682072 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000191986.

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie dzīvojamās mājas Mores ielā 3, Rīgā, nodrošināta no Mores ielas sarkanajām līnijām.

Atbilstoši TIAN 179. punktam minimālo autostāvvietu un velonovietņu skaitu dažādu funkciju apbūvē nosaka, ievērojot nosacījumus, kas ietverti TIAN 2. pielikumā. Atbilstoši TIAN 2. pielikumā noteiktajam minimālais autonovietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0,7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

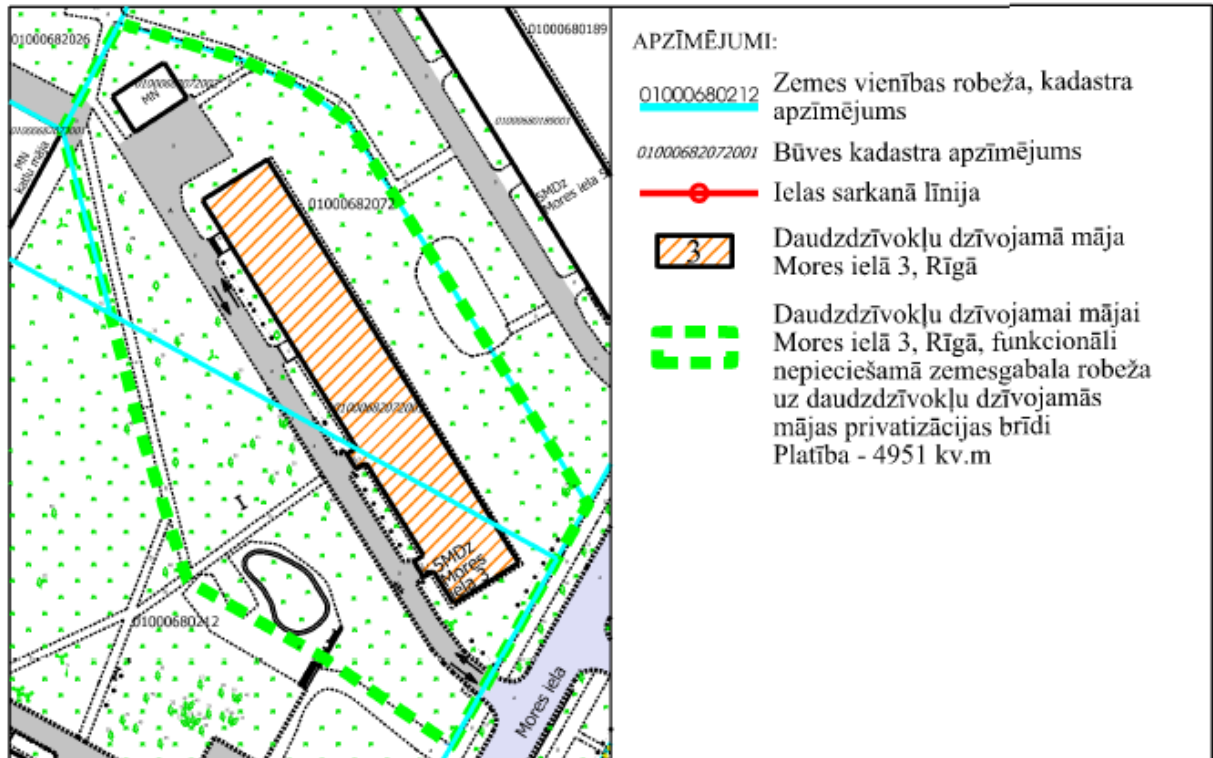
Dzīvojamā mājā Mores ielā 3, Rīgā, ir 80 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, Dzīvojamai mājai nepieciešamas:

- 56 autonovietnes, kas aizņemtū ~ 1400 m<sup>2</sup> jeb 35% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 80 velonovietnes, kas aizņemtū ~ 96 m<sup>2</sup> jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

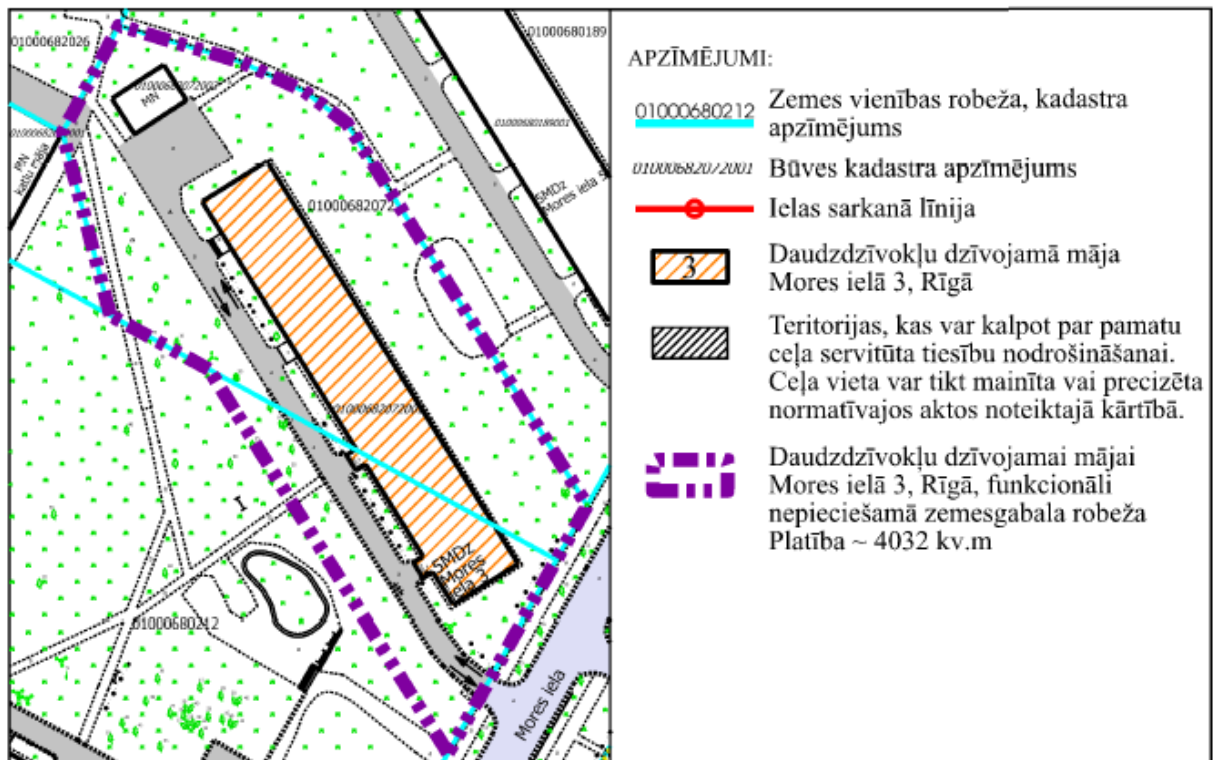
Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 17 automašīnas. Secināms, ka esošās autonovietnes nenodrošina minimālo nepieciešamo autonovietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

*Dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam izstrādājams atsevišķs labiekārtojuma projekts, kas ietver autonovietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas.*

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



**1. attēls** Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi



**2. attēls** Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

**Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā tiek mainīta mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība.**

**Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža dienvidu/ dienvidrietumu pusē noteikta paralēli asfaltētā laukuma malai ~ 6m attālumā no tās.**

**Noteikumu Nr. 522 23. punkts noteic, ka pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura Privatizācijas likuma noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.**

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 13. pants cita starpā noteic, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ja mainīti nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati. Tā kā nekustamā īpašuma objekta, zemes vienības, raksturojošie dati ir arī nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi, tad tiek izvirzīts priekšlikums esošās zemes vienības īpašniekam veikt apgrūtinājumu aktualizāciju, jo atbilstoši Ministru kabineta 18.02.2020. noteikumiem Nr. 103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" zemes vienībai noteiktie apgrūtinājumi un to aizņemtās zemes platības tiek ņemtas vērā kadastrālās vērtības aprēķinā, atbilstoši kurai var tikt aprēķināta zemesgabala nomas maksa.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās robežas un platība noteiktas atbilstoši pārskatīšanas procesā spēkā esošajiem normatīviem aktiem un plānošanas dokumentiem.

Pamatojoties uz Privatizācijas likuma 28. panta trešo daļu, Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta otro daļu, 79. panta pirmo daļu, Paziņošanas likuma 11. panta trešo daļu un Saistošo noteikumu Nr. 177 2., 11. un 12. punktu, Komisija, nolēmj:

1. Apstiprināt dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Mores ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 4032 m<sup>2</sup>.

3. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv).

4. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) uzskatāms, ka šis lēmums (vispārīgais administratīvais akts) ir kļuvis zināms lēmuma adresātiem. Ar šādu paziņošanu netiek pārkāptas ieinteresēto personu tiesības uzzināt lēmumu, un šāda paziņošana lielā ieinteresēto personu skaita dēļ ir uzskatāma par saprātīgu.

5. Nekustamo īpašumu objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

6. Lēmumu var apstrīdēt pie Rīgas pilsētas izpilddirektora Rātslaukumā 1, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Komisijas priekšsēdētāja vietnieks

N.Beinarovičs