



## RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

### LĒMUMS

Rīgā

21.08.2024.

Nr.2547

(prot. Nr.33, 2. §)

#### **Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu**

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Mežciema ielā 44, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala sastāvā esošās zemes vienības daļas Mežciema ielā 42, Rīgā (kadastra apzīmējums 01001220069), īpašnieka iesniegums (02.03.2018. reģistrēts ar Nr. DMPK-18-188-pi), (turpmāk – Ierosinātājs) par dzīvojamai mājai Mežciema ielā 44, Rīgā (kadastra numurs 01006220023), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu un samazināšanu.

Atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. panta ceturtajai daļai un Rīgas domes saistošo noteikumu Nr. 177 “Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas noteikumi” (turpmāk – noteikumi Nr. 177) 5. punktam, *Komisija 31.08.2023. pieņēma lēmumu Nr. 1801 “Par dzīvojamai mājai Mežciema ielā 44, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”*. Lēmums stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

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

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 28. pants paredz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu privatizējamai dzīvojamai mājai. Vienlaikus likumdevējs, pieļaujot, ka var būt nepieciešams koriģēt sākotnēji privatizācijas procesā noteikto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, ir paredzējis iespēju pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (Privatizācijas likuma 85. pants). Atbilstoši šā likuma 1. panta 20. punktam, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, un tās uzturēšanai, apsaimniekošanai

un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā. Tādējādi, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tiek noteikta zemes platība, kas faktiski nepieciešama dzīvojamās mājas lietošanai un uzturēšanai.

Privatizācijas likumā ir arī noteikti galvenie apstākļi, kas ņemami vērā, nosakot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Atbilstoši šā likuma 28. panta otrajai daļai vērā jāņem normatīvie akti par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi, esošā apbūve, apbūves parametri, pagalmu plānošanas noteikumi, tas, lai būtu nodrošināta piekļuve, pieejamība transporta infrastruktūrai, nepieciešamie inženierkomunikāciju tīkli, kā arī tas, lai pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Šie kritēriji jāņem vērā, arī pārskatot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Saskaņā ar Privatizācijas likuma 28. panta ceturto daļu, izdotajos MK 08.09.2015. noteikumos Nr. 522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" (turpmāk – noteikumi Nr. 522), arī ietverti minētie kritēriji.

*Izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar dzīvojamai mājai Mežciema ielā 44, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošās dzīvojamās mājas Mežciema ielā 52, Rīgā, piesaistāmo zemesgabalu.*

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā (turpmāk– Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 1998. gadā izstrādāto Privatizējamām dzīvojamām mājām piesaistāmo zemesgabalu projektu Kvartālam Nr. 4904 starp Celmu, Malienas, Hipokrātu un Mežciema ielām (19.10.1998. saskaņots ar Vidzemes priekšpilsētas galveno arhitektu, 13.11.1998. saskaņots Zemju pārvaldē), atbilstoši tam 1998. gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai, kur norādīta platība ~ 1735 m<sup>2</sup>.

Uz privatizācijas brīdi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. Fiziskām personām piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01001222040), adrese: Mežciema iela 52, Rīga, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000163666;

2. Pašvaldībai piederošs zemesgabals (kadastra apzīmējums 01001220015), nodots īpašumā dzīvojamās mājas Mežciema ielā 52, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem, adrese: Mežciema iela 52, Rīga, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000477836.

Atbilstoši noteikumu Nr. 522 22. punktam, pašvaldība, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro MK noteikumos Nr. 522 minētās prasības.

Kārtību, kādā Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, noteic Rīgas domes saistošie noteikumi Nr. 177 .

Saistošo noteikumu Nr. 177 2. punkts noteic, ka Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā esošai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nodrošina lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu, un lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu pieņem Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisija.

Noteikumu Nr. 522 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā:

- funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi (noteikumu Nr. 522, 3. punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju (noteikumu Nr. 522, 4. punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā likuma Privatizācijas likuma 28. panta otrās daļas minētos kritērijus:

- 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.

Atbilstoši noteikumu Nr. 522, 23. punktam, pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura Privatizācijas likumā noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem. Dzīvojamās mājas Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabalā ietilpstošā pašvaldības īpašumā esošā zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001220015) nodota īpašumā mājā esošo privatizēto objektu īpašniekiem.

Komisija 09.05.2023. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-23-603-dv, kurā lūdz veikt sarkano līniju korekciju Mežciema ielas posmam pa blakus esošajam zemes vienību uzmērītajām robežām, atbilstoši pievienotajam korekcijas priekšlikumam.

Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments 17.05.2023. atbildes vēstulē Nr. DA-23-1095-dv informē, ka ir izstrādāts Mežciema ielas posma sarkano līniju korekcijas projekta priekšlikums, projektētās sarkanās līnijas nosakot pa zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 01001220150 un 01001220069 uzmērītām robežām.

Mežciema ielas posma sarkano līniju korekcijas projekta priekšlikums tiks iekļauts priekšlikumu apkopojumā turpmākajam plānošanas procesam Rīgas pilsētā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Komisija sagatavoja dzīvojamām mājām Mežciema ielā 44 un Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un

robežu pārskatīšanas priekšlikumu, saskaņā ar kuru dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platība noteikta ~ 1797 m<sup>2</sup>.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr. 177 10. punktu, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Iestāde nosūta 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 31.05.2023. izvietoja pie dzīvojamām mājām Mežciema ielā 44 un Mežciema ielā 52, Rīgā, informāciju par sagatavoto dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanas priekšlikumu (turpmāk – Priekšlikums), aicinot iedzīvotājus izteikt savus apsvērumus Komisijai, par ko 31.05.2023. sagatavots akts Nr. DMPK-23-960-akt ar foto fiksāciju.

Ar [Priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns”](#) bija iespējams iepazīties līdz 01.08.2023. interneta vietnē [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv), kā arī ar to bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

Komisija nosūtīja sagatavoto dzīvojamām mājām Mežciema ielā 44 un Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanas Priekšlikumu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam un dzīvojamās mājas pārvaldniekam, izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai.

Saistībā ar sagatavoto Priekšlikumu, Komisija nosūtīja vēstules “Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 44 un Mežciema ielā 52, Rīgā”:

- Zemes vienības Mežciema ielā 42, Rīgā (kadastra apzīmējums 01001220069), īpašniekam (01.06.2023. Komisijas vēstule Nr. DMPK-23-722-ap),
- Zemes vienības Mežciema ielā 48, Rīgā (kadastra apzīmējums 01001220070) īpašniekam (02.06.2023. Komisijas vēstule Nr. DMPK-23-724-ap),
- Zemes vienības Mežciema ielā 52, Rīgā (kadastra apzīmējums 01001222040) īpašniekiem (02.06.2023. Komisijas vēstule Nr. DMPK-23-725-ap un 01.06.2023. Nr. DMPK-23-723-ap).

Atsaucoties uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-23-724-ap zemesgabala Mežciema ielā 48, Rīgā (kadastra apzīmējums 01001220070) īpašnieks lūdz samazināt dzīvojamai mājai Mežciema ielā 44, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala iekļauto zemes vienības daļu, ko ietver zaļā teritorija pie dzīvojamās mājas gala fasādes, kā arī aizliedz dibināt ceļa servitūtu uz viņas īpašumā esošās zemes daļas, kas ir pagalmis pie dzīvojamās mājas Mežciema ielā 44, Rīgā (iesniegums reģistrēts 01.08.2023. ar Nr.DMPK-23-2615-pi).

Saskaņā ar 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 detālplānojumā.

Saskaņā ar Likuma 28.panta otro daļu, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, 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 zemesgabala noteikšanas zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Tādejādi ierosinājums neatbilst Likuma 28.panta otrajā daļā noteiktajam.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, pagalmu plānošanas noteikumus, kā arī normatīvajos aktos paredzēto nepieciešamību nodrošināt piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, kā arī to, ka šī zemesgabala daļa iekļaujas zonā, kas nepieciešama apkārtnes iedzīvotāju transportlīdzekļu novietošanai, kā arī apkārtnes māju primāro rekreāciju un saimniecisko vajadzību nodrošināšanai (pazemes inženierkomunikācijas), šī zemesgabala daļa faktiski ir izmantojama tikai apkārtnes iedzīvotāju vajadzībām, kas nozīmē, ka saskaņā ar noteikumu Nr.522 8., 11. un 12.punktu šī teritorija, kā mājas iekšpagalms ir iekļaujama Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā.

Atsaucoties uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-23-1012-nd, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” informē: Pārvaldnieks pieņem zināšanai Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas izstrādāto dzīvojamām mājām Mežciema ielā 44, Rīgā un Mežciema ielā 52, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Pārvaldniekam nav iebildumu pret dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamā zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanu, ja tā atbilst normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi un esošie lietošanas nosacījumi (vēstule reģistrēta 01.08.2023. ar Nr. DMPK-23-1441-sd)

Atsaucoties uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-23-1120-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments informē: Departamentam nav iebildumi Priekšlikumā minētajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam (25.09.2023. vēstule Nr. AMD-23-59-dv).

Atsaucoties uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-23-1120-dv, Rīgas domes Īpašuma departaments informē, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Departamenta valdījumā, lietošanā vai rīcībā esošos nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informē, ka Departamentam nav iebildumu pret Priekšlikumu (18.09.2023. vēstule Nr. DI-23-837-dv).

Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments 25.10.2023. vēstulē DA-23-2380-dv, informē: Departaments izskatot vēstulē sniegto informāciju kopsakarībā ar Departamenta 12.10.2023. vēstulē Nr. DA-23-22810-dv iekļauto informāciju, konstatē, ka pārskatīšanas Priekšlikums atbilst Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” apstiprinātajam Rīgas teritorijas plānojumam, un sniedz pozitīvu atzinumu.

Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izstrādes mērķis ir pārskatīt dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas un, pamatojoties uz spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un Rīgas pilsētas plānošanas dokumentu risinājumiem, sagatavot priekšlikumus dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežu pārkārtošanai.

Rīgas teritorijas plānojums ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei, tajā skaitā funkcionālais zonējums, publiskā infrastruktūra, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi teritorijas izmantošanas

nosacījumi Rīgas administratīvajā teritorijā. Rīgas teritorijas plānojums tiek apstiprināts ar Rīgas domes saistošajiem noteikumiem, kas nozīmē, ka tas ir saistošs jebkurai fiziskajai un juridiskajai personai.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, pieprasot viedokļus bija spēkā Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr. 34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" normas, bet ņemot vērā, ka jaunie Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk - TIAN) apstiprināti 15.12.2021. un piemērojami no 16.02.2023., Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plāns tika izstrādāts atbilstoši TIAN.

Likums, MK noteikumi Nr.522 un Saistošie noteikumi Nr.177 noteic kārtību, kādā veicama dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana, lai sakārtotu zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nosakot dzīvojamai mājai adekvātu un samērīgu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašumu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā.

Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas kārtību noteic noteikumi Nr. 522. Nosakot funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus jāievēro arī TIAN un citos normatīvajos aktos noteiktās prasības.

TIAN 22.1. apakšpunkts noteic, ka izstrādājot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības platības un robežu plānu, ievēro šajos noteikumos noteiktos apbūves parametrus, nodrošina proporcionalitāti platību un konfigurācijas ziņā starp funkcionāli piesaistāmajām zemes vienībām viena kvartāla robežās un izvērtē nepiesaistīto zemes vienību kā patstāvīgu apbūvējamu zemes vienību izveidošanas iespējas.

TIAN 22.2. apakšpunkts noteic, ka izstrādājot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības platības un robežu plānu, izskata iespēju funkcionāli nepieciešamās zemes vienības projektā paredzēt teritorijas autostāvvietām un šādiem labiekārtojuma elementiem: apstādījumiem, rotallaukumiem, mierīgās atpūtas vietām un aktīvās atpūtas zonām.

Dzīvojamā māja Mežciema ielā 52, Rīgā, ir 9 stāvu ēka, kurā atrodas 35 dzīvokļu īpašumi. Māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 16696, un reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01006220073 sastāvā.

Saskaņā ar TIAN un grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums", kas apstiprināti ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi", dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1). Atbilstoši TIAN 4.3.1.4 sadaļā noteiktajam DzD1 pieļaujamie apbūves parametri:

- maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits) – līdz 6 stāviem;
- zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte – līdz 160%;
- zemes gabala minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

*Dzīvojamajai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, esošais stāvu (9 stāvi) skaits neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam, līdz ar to, saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunktu, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas dzīvojamā māja, ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas TIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi. Atbilstoši TIAN 7.punktam neatbilstošas*

*izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu. Saskaņā ar TIAN 7.1. punktu neatbilstoša izmantošana ir uzskatāma par likumīgi uzsāktu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.*

Pārskatīšanas gaitā dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals palielinājies par 62 m<sup>2</sup>, rezultātā zemesgabala platība noteikta ~ 1797 m<sup>2</sup>. Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 108 % (atļautais maksimums 160 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 63 % (atļautais minimums 40%)

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. Fiziskām personām piederoša zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001222040) daļa ~ 1362 m<sup>2</sup> platībā, adrese: Mežciema iela 52, Rīga, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000163666, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Mežciema ielā 52, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku;
2. Pašvaldībai piederošs zemesgabals (kadastra apzīmējums 01001220015) 435 m<sup>2</sup>, nodots īpašumā bez atlīdzības dzīvojamās mājas Mežciema ielā 52, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem, adrese: Mežciema iela 52, Rīga, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000477836.

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie dzīvojamās mājas Mežciema ielā 52, Rīgā, ir nodrošināta no Mežciema ielas sarkanajām līnijām pa piebraucamo ceļu.

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 Mežciema ielā 52, Rīgā, ir 35 dzīvokļu īpašumi. Atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas:

- 25 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 625 m<sup>2</sup> jeb 34% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 35 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 42 m<sup>2</sup> jeb 2.3% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iespējams novietot aptuveni 10 automašīnas. Secināms, ka esošās autonovietnes nenodrošina nepieciešamo autonovietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

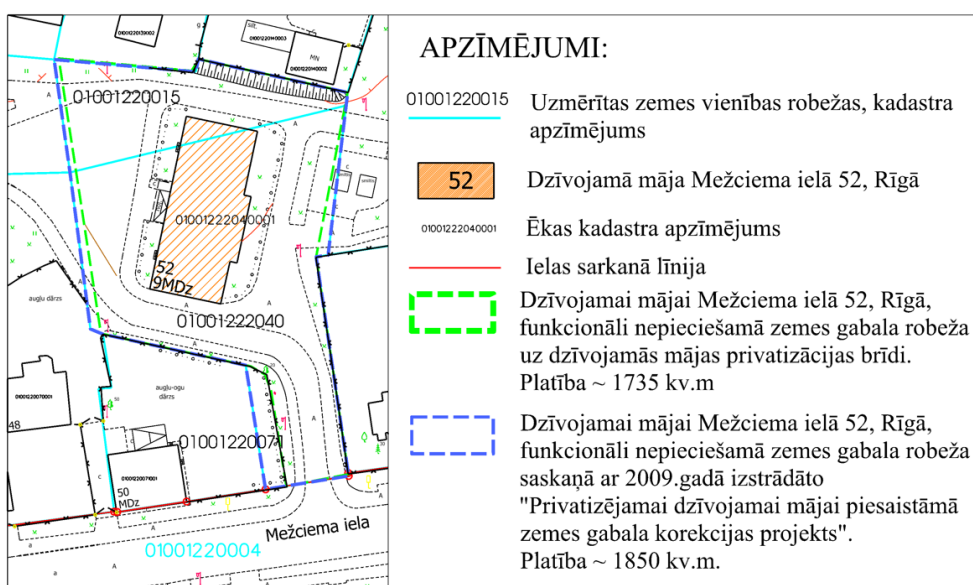
*Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs labiekārtojuma projekts, kas ietver autonovietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas.*

Papildus automašīnas iespējams izvietot izbūvējot papildus autonovietnes respektējot esošo piebraucamo ceļu struktūru un zaļo teritoriju.

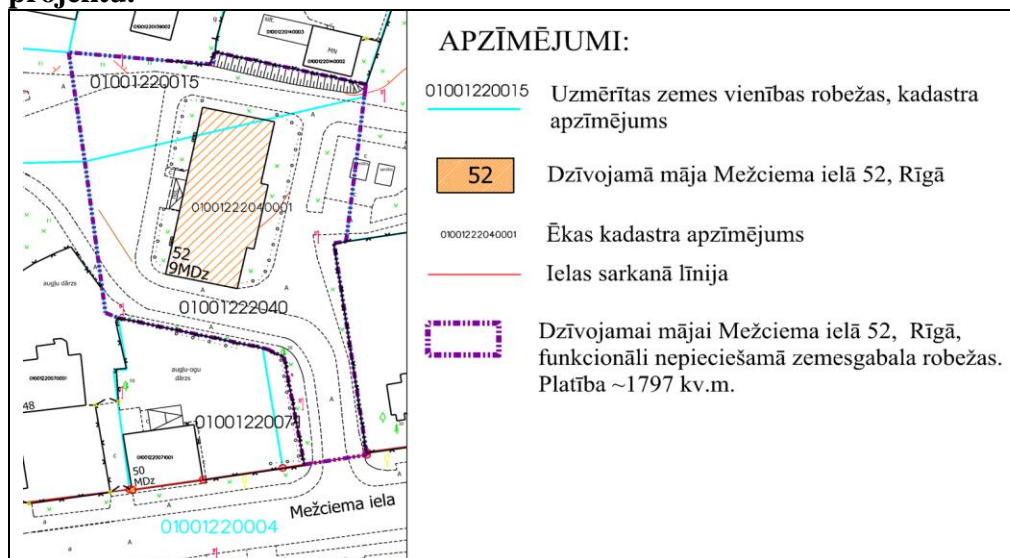
Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 13. pants cita starpā noteic, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ja mainīti nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati. Tā kā nekustamā īpašuma 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.

**Ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu tiek mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta, ievērojot zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001222040 kadastra robežas, kā arī faktiskās izmantošanas iespēju pa esošo žogu dienvidrietumu daļā. (skatīt 1. un 2.attēlu).**



**1.attēls Dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi un saskaņā ar korekcijas projektu.**



**2.attēls Dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi un saskaņā ar korekcijas projektu.**



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

Ņemot vērā augstāk minēto, Komisija izstrādājot dzīvojamās mājas Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu ir pārskatījusi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.

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 nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. Pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Mežciema ielā 52, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 1797 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

R.Freimane