



## RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

### LĒMUMS

Rīgā

18.12.2024.

Nr.3763

(prot. Nr.49, 2. §)

#### **Par dzīvojamai mājai Ūnijas 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu**

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 09.01.2019. ar Nr. DMPK-19-31-sd reģistrēts zemes (kadastra apzīmējums 01000700483) īpašnieka SIA "Penkules Mājas" iesniegums par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, kurā lūgts nedzīvojamai ēkai Ūnijas ielā 53, Rīgā un dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, pārskatīt funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu daļas.

Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. pantā noteiktajam, dzīvokļu īpašnieks vai zemes īpašnieks var ierosināt vietējai pašvaldībai pārskatīt noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu tikai dzīvojamām mājām.

Komisija 04.07.2019. pieņēma lēmumu Nr. 1368 “Par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Minētais lēmums ir stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

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

Dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1999. gadā ar Valsts privatizējamai dzīvojamai ēkai piesaistāmā zemesgabala plānu. Atbilstoši tam 1999. gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai, kur norādīta platība – 2259 m<sup>2</sup>.

Dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- juridiskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000700483) Ūnijas ielā 53, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000584329, daļa;

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

- juridiskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000700087) Ūnijas ielā 55, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1678, daļa;
- fiziskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000700980) Vairoga ielā 49A, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 9920, daļa.

Atbilstoši Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk - noteikumi Nr. 522) 22. punktam, pašvaldība pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro Noteikumos Nr. 522 minētās prasības.

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).

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 Komisija.

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

- funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā 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 zemesgabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju (noteikumu Nr. 522 4. punkts).

Nosakot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, ņem vērā likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 28. panta otrās daļas minētos kritērijus un normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus.

Saistošo 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.

Ievērojot minētos nosacījumus, Komisija sagatavoja pārskatāmā dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni ar robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

Saskaņā ar noteikumu Nr. 177 10. punktu dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, 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 09.05.2019. nosūtīja zemes (kadastra apzīmējums 01000700483) īpašniekam SIA "Penkules Mājas" vēstuli Nr. DMPK-19-862-nd kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu.

17.06.2019. SIA "Penkules Mājas" atbildes vēstulē (Komisijā reģistrēta ar Nr. DMPK-19-951-sd) sniedz sekojošu informāciju: "Uzskatām Komisijas izstrādātās izmaiņas par atbilstošiem likumiem un mūsu priekšlikumiem, līdz ar ko pilnā mērā atbalstam dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņas".

Komisija 09.05.2019. nosūtīja ēkas Ūnijas ielā 53/55 īpašniekam SIA "AVA AMATNIEKS" vēstuli Nr. DMPK-19-861-nd kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu.

SIA "AVA AMATNIEKS" pilnvarotā persona Biedrība "ŪNIJAS 55" 03.06.2019. iesniegumā (Komisijā reģistrēts ar Nr. DMPK-19-901-sd) lūdz Komisiju saistībā ar tiesvedības procesu, kurā iesaistīti dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 55, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki (civillietā C 30530418 un administratīvā lieta Nr. DA-19-952-ap), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu atstāt bez virzības". (Iesniegumā minētā tiesvedība un administratīvā lieta ir izbeigta).

Komisija 09.05.2019. nosūtīja zemes (kadastra Nr. 01000700087) īpašniekam AS "Pilsētas zemes dienests" vēstuli Nr. DMPK-19-860-nd kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-19-862-nd, AS "Pilsētas zemes dienests" sniedz sekojošu informāciju (09.07.20149. iesniegums reģistrēts ar Nr. DMPK-19-1036-sd): "AS "Pilsētas zemes dienests" ir nekustamā īpašuma Rīgā, Ūnijas iela 55, kadastra numurs 0100 070 0087, īpašnieks. Iepazīstoties ar izstrādāto Kartogrāfisko pamati dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala iespējamiem grozījumiem, AS "Pilsētas zemes dienests" nepiekrīt minētajiem grozījumiem, paskaidrojot sekojošo: ja minētais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiks grozīts atbilstoši izstrādātajam piedāvājumam, tad zemesgabala daļa sarkanajās līnijās no Ūnijas ielas puses veidojas kā starpgabals, kas kā norādīts izstrādātā Kartogrāfiskajā pamatnē tiek izmantota kā piekļuve (noklāts ar betona plātnēm) dzīvojamās mājas ieejām un nevar tikt izmantota nekam citam kā vien piekļuvei pie minētās ēkas; - ja minētais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiks grozīts atbilstoši izstrādātajam piedāvājumam, tad tiek nogriezta zemes gabala daļa, kas kalpo kā daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Ūnijas ielā 66 rekreācijas teritorija; - piedāvātais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, neatbilst Rīgas pilsētas vispārējiem teritorijas plānošanas, izmantošanas noteikumiem, kā arī ir pretējs apbūves noteikumiem (ēkai nepieciešamā brīvā teritorija noteikta mazākā nekā atļautais minimums); netiek ievēroti arī noteikumu Nr. 522 11., 12., 14., 15. un 23. punkta

nosacījumi. Ņemot vērā minēto, AS “Pilsētas zemes dienests” neatbalsta izstrādāto priekšlikumu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšanai. Papildus jānorāda, ka lai varētu pilnvērtīgi izvērtēt vai piedāvātie dzīvojamās ēkas Rīga, Ūnijas ielā 55 funkcionāli nepieciešamie zemesgabala grozījumi ir atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 28. pantā noteiktajiem kritērijiem un prasībām, ir nepieciešams izvērtēt un veikt arī citu dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu attiecīgā kvartāla robežās, lai neveidotos starpgabali starp dzīvojamām ēkām, kas kļūst par neizmantojamiem”.

09.05.2019. Komisija nosūtīja vēstuli zemes Vairoga ielā 49A, Rīgā (kadastra Nr. 01000700980) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-19-2805-ap par viedokļa sniegšanu saistībā ar dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli, zemes Vairoga ielā 49A, Rīgā, īpašnieks norāda (01.07.2019. iesniegums reģistrēts ar Nr. DMPK-19-2529-pi): [...] “Zemesgabala robežas un žogs nedrīkst būt izmainīts vai pārņemts. Vienīgi servitūta ceļa gadījumā, ir iespējama atsevišķa vienošanās starp Ūnijas ielas 55 un Vairoga ielas 49A, Rīgā, zemes īpašniekiem”.

09.05.2019. Komisija nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-19-665-dv Rīgas domes Rīgas pilsētas būvvaldei un Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (*no 01.09.2021. iepriekšminēto iestāžu funkcijas pilda Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments*) par viedokļa sniegšanu dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionālā nepieciešamā zemesgabala (turpmāk - FNZG) noteikšanu, atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam, kurā paredzēts FNZG iekļaut teritoriju Ūnijas ielas sarkanajās līnijās.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-19-665-dv, Rīgas pilsētas būvvalde (turpmāk – Būvvalde) 24.05.2019. vēstulē Nr. BV-19-674-dv sniedz sekojošu viedokli: Noteikumu Nr. 522 2. punktā noteikts: 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 zemes gabala noteikšanas zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Savukārt Noteikumu Nr. 522 3. punkts paredz, ka funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā 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.

Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē Grafiskajā pielikumā atspoguļotā priekšlikuma atbilstību Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par dzīvojamajai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli

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

nepieciešamā zemesgabala korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, tostarp nosacījumi par normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu un rekreācijas teritoriju.

Būvvalde informē, ka spēkā esošie normatīvi neparedz konkrētu zemes vienības veidošanas un apbūves formulu, taču tās veidošanā un apbūvē jāievēro RTIAN zemesgabalu apbūves nosacījumi – zemesgabala apbūvē ievēro apbūves intensitātes, apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus (apbūves tehniskie rādītāji), būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemesgabalu robežām, insolācijas prasības un minimālos ugunsdrošības attālumus (RTIAN 254., 255., 265., 287., 298., 301. un 305. punkts). Zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana, kas noteikta RTIAN 49. punktā. Funkcionāli nepieciešamajai vai jaunveidojamajai zemes vienībai jānodrošina būves funkcionalitāti – t.i., tai ir jābūt nodrošinātai ar auto novietni savā zemesgabalā, jābūt atrisinātai transporta organizācijai, jāparedz atkritumu konteineru novietni u.tml. attiecīgi ievērojot normatīvos attālumus līdz esošām būvēm, t.sk., būtu jārisina RTIAN 145. punktā noteiktais (pie daudzdzīvokļu nama veido transportlīdzekļu novietnes operatīvā transporta un apkalpes dienestu autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā).

Būvvalde vērš uzmanību, ka atbilstoši RTIAN 138. punktam, daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonomvietne uz diviem dzīvokļiem. Savukārt Noteikumu Nr. 522 5. punktā ir noteikts, ka nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, papildus šo noteikumu 4. punktā minētajam nosacījumam ņem vērā arī attiecīgās dzīvojamās mājas esošo dzīvokļu skaitu. Līdz ar to kvartālā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu būtu jāparedz sava (piesaistītā) zemesgabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu (RTIAN 454. punkts) atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam.

Papildus jāņem vērā, ka nav pieļaujama starpgabalu (neizmantojamu zemesgabalu) izveide. Būvvalde norāda, ka RTIAN 37.1. apakšpunktā noteikts, 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).

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka dzīvojamā māja Ūnijas ielā 55, Rīgā, saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006. - 2018. gadam atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz) un daļēji (~100 m<sup>2</sup>) jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J), kur atļautais maksimālais apbūves stāvu skaits ir 5 stāvi. Apbūves iespējas šajā teritorijā nosaka RTIAN 6.2. un 6.3. apakšnodaļas prasības. Dzīvojamai mājai ir 5 stāvi.

Dzīvojamajai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu šobrīd veido Zemesgabala daļa (ārpus Ūnijas ielas sarkanajām līnijām), zemes vienības Ūnijas ielā 55, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 070 0087) daļa un zemes vienības Vairoga ielā 49A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 070 0980) daļa.

Izskatot Aprēķinu, Būvvalde secina, ka norādītie apbūves tehniskie rādītāji šobrīd atbilst un arī attiecībā pret plānoto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilst normatīvi atļautajiem.

Vienlaikus Vēstulē lūgts sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām, pievēršot

uzmanību tam, ka izmaiņu rezultātā tiktu pievienota Zemesgabala daļa, kuras atļautā izmantošana saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu 2006. - 2018. gadam noteikta kā ielu teritorija (I).

Saskaņā ar RTIAN 506. punktā noteikto ielu teritorija nav apbūvei paredzēta teritorijā klasiskajā izpratnē, bet gan ceļa, laukuma, transporta infrastruktūras objekta u.c. būvniecībai un izmantošanai. Ievērojot minēto, Būvvalde neatbalsta priekšlikumu dzīvojamajai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, noteiktajā funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ietvert Zemesgabala daļu, kas atrodas ielu teritorijā, uzskatot, ka tādējādi pašvaldībai var tikt liegtas tiesības pildīt savas, ar likumu noteiktās, saistības, jo pašvaldības ielu un tai nepieciešamās infrastruktūras uzturēšana un attīstība ir pašvaldības autonomā funkcija saskaņā ar likuma “Par pašvaldībām” 15. panta 2. punktu.

Papildus Būvvalde konstatē, ka Pielikumā nav uzskatāmi atspoguļots risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154. punktam (RTIAN 2.16., 2.17. sadaļas punktos noteiktās prasības auto novietnēm, tai skaitā, prasībai transportlīdzekļu novietni izvietot tajā pašā būvē vai uz tā paša zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama), 454. punkta (dzīvojamās mājas pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām) prasībām, ņemot vērā Noteikumu Nr. 522 3., 8., 10., 11. punktā noteikto, kas varētu papildus ietekmēt aprēķinātos apbūves tehniskos rādītājus.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, Būvvaldes ieskatā dzīvojamajai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņu priekšlikums būtu skatāms kontekstā arī ar veikala ēkai Ūnijas ielā 53, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 070 0312 001) un dzīvojamajai ēkai Ūnijas ielā 51, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 070 0086 001) funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem, vienlaikus ievērojot, ka tiek nodrošināta piekļūšana, tiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji, tiek ievērotas augstāk minētās prasības par būves funkcionalitātes nodrošināšanu, tiek veidoti kompaktas konfigurācijas zemesgabali un netiek veidoti starpgabali (iespeju robežās tos likvidējot). Šobrīd Pielikumā norādīto izmaiņu priekšlikumu attiecībā uz ielas teritorijas iekļaušanu Būvvalde neatbalsta, savukārt atbilstību dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 55, Rīgā, uzturēšanas un funkcionalitātes prasībām nevar izvērtēt pilnvērtīgi”.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-19-665-dv, Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) 23.05.2019. vēstulē Nr. DA-19-797-dv sniedz sekojošu viedokli:

“Departaments informē, ka zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 070 0483, 0100 070 0087 un 0100 070 0980 daļas, kas veido dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, 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 445.4. apakšpunktu un 447.4. apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 140 % un minimālā brīvā teritorija 35 %.

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.

Informējam, ka robežu pārkārtošanas rezultātā zemesgabalam jāatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām.

Vēršam uzmanību, ka atbilstoši noteikumu Nr.13.punkta nosacījumiem dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā nevar tikt ietverta iela vai ceļš, kas noteikts ar sarkanajām līnijām.

Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iekļauta teritorija, kas atrodas ielu sarkanajās līnijās.”

Komisija 22.08.2019. nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-19-1184-dv Rīgas pašvaldības iestādēm: Būvvaldei, Departamentam, ar lūgumu sniegt atzinumu/viedokli vai zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000890148 ir atzīstama par starpgabalu.

Atbildot uz Komisijas 04.07.2019. vēstuli Nr. DMPK-19-1184-dv, Pilsētas attīstības departaments 27.08.2019. vēstulē Nr. DA-19-1219-dv informē, “ ka atbilstoši RTIAN 15. pielikumam „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, Zemesgabals visā platībā atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana atbilstoši RTIAN 6.2.apakšnodaļas prasībām.

Atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punkta „a” apakšpunktam, Zemesgabals ir uzskatāms par zemes starpgabalu, jo pēc konfigurācijas neatbilst RTIAN 37.1. apakšpunkta prasībām, kā arī tam nav nodrošināta tieša piekļuve no ielas sarkanās līnijas.”

Atbildot uz Komisijas 04.07.2019. vēstuli Nr. DMPK-19-1184-dv, Būvvalde vēstulē Nr. BV-19-1159-dv informē: “Būvvalde, izvērtējusi vēstuli kopsakarībā ar tās rīcībā esošo informāciju un normatīvo regulējumu paskaidro, ka nekustamā īpašuma veidošanas kārtību Rīgā nosaka Zemes ierīcības likums (turpmāk – Likums), Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr. 505), RTIAN 2.5. un 2.6. apakšnodaļā ietvertās prasības, kā arī citi normatīvie akti.

Likuma 2. pantā noteikts, ka tā mērķis ir sekmēt zemes īpašumu sakārtošanu, kā arī zemes resursu ilgtspējīgu izmantošanu, nosakot zemes ierīcības darbu veidus, izpildes kārtību un zemes ierīcībā iesaistīto personu tiesības un pienākumus. Savukārt Likuma 7. panta 1. punktā noteikts, ka zemes ierīcības projektu un tā grozījumus izstrādā, ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktās prasības.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam 2006. - 2018. gadam (turpmāk – Teritorijas plānojums) Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz).

RTIAN 37.1. apakšpunktā noteikts, 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).

Saskaņā ar 38. punktu jaunveidojama zemesgabala minimālā platība ir 400 m<sup>2</sup>, izņemot, ja šie saistošie noteikumi nenosaka citādi.

Atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11.a) apakšpunktā noteiktajam zemes starpgabals ir publiskai personai piederošs zemesgabals, kura platība pilsētā ir mazāka par pašvaldības apstiprinātajos apbūves noteikumos paredzēto minimālo apbūves gabala platību vai kura konfigurācija

nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu apbūvei, vai kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai.

Izvērtējot Zemesgabala formu un robežu novietojumu kontekstā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11.a) apakšpunktā, RTIAN 37.1. apakšpunktā un 38. punktā noteikto, Būvvalde secina, ka, neraugoties uz to, ka Zemesgabala platība atbilst RTIAN 38. punktā noteiktajai minimālajai platībai, tā konfigurācija (izstiepts, šaurs, T veida zemesgabals) nepieļauj racionāli izvietot apbūvi, jo tā platākā vieta ir vien ~ 4 m.

Ievērojot visu iepriekš minēto, Būvvaldes ieskatā Zemesgabals atzīstams par starpgabalu un vienlaikus vērš uzmanību Noteikumu Nr. 505 5. noteiktajam, t.i., zemes vienības projektē ar kompaktu konfigurāciju un likvidē starpgabalus, ja tas ir iespējams. Līdz ar to būtu jāvērtē iespējas Zemesgabalu pievienot piegulošajiem īpašumiem.”

Komisija apkopoja saņemtos viedokļus un atzinumus par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas un platību pārskatīšanu, izvērtēja kopsakarā ar normatīvo aktu regulējumu.

Ņemot vērā iepriekšminēto, *Komisija 04.07.2019. pieņēma lēmumu Nr. 1368 “Par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu.”*

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 Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, pieprasot viedokļus un atzinumus bija spēkā (līdz 16.02.2023.) RTIAN normas, ņemot vērā, ka jaunais Rīgas teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (turpmāk -TIAN), kuri piemērojami no 16.02.2023., dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plāns izstrādāts atbilstoši TIAN noteikumiem.

Saskaņā ar noteikumu Nr. 177 10. punktu, Komisija izstrādāja dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas un platību pārskatīšanas priekšlikumu, kur FNZG platība noteikta ~2211 m<sup>2</sup>.

17.05.2024. pie dzīvojamās mājas| Ūnijas ielā 55, Rīgā, Komisija izvietoja informāciju par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja mājas privatizēto objektu (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvjus, mājas pārvaldnieku un zemesgabalu īpašniekus līdz 22.07.2024. iesniegt Komisijai savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 17.05.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-339-akt ar fotofiksāciju.

Ar Priekšlikumu bija iespējams iepazīties no 17.05.2024. līdz 22.07.2024. 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 zemes (kadastra apzīmējums 01000700483) īpašniekam "Penkules Mājas" vēstuli Nr. DMPK-24-1137-nd, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Viedoklis Komisijā nav saņemts.

16.05.2024. Komisija nosūtīja ēkas Ūnijas ielā 53/55, Rīgā, īpašniekam SIA "AVA AMATNIEKS" vēstuli Nr. DMPK-24-1137-nd, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Viedoklis Komisijā nav saņemts.

16.05.2024. Komisija nosūtīja zemes (kadastra Nr. 01000700980) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-706-ap, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Viedoklis Komisijā nav saņemts.

16.05.2024. Komisija nosūtīja zemes (kadastra Nr. 01000700087) īpašniekam SIA "Teroli" (iepriekš zemes īpašnieks AS "Pilsētas zemes dienests") vēstuli Nr. DMPK-24-1136-nd, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Komisijā 09.07.2019. reģistrēts SIA "Teroli" iesniegums ar Nr. DMPK-19-1036-sd, kurā sniegts viedoklis: "SIA "Teroli" (turpmāk Sabiedrības) iepazīstoties ar izstrādāto dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, nepiekrīt minētajiem grozījumiem, paskaidrojot sekojošo:

- Izstrādātajā Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāna priekšlikuma (turpmāk Plāns) tiek iezīmēti un norādīti "piebraucamie ceļi, teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļā servitūta tiesību nodibināšanai". Minētie termini nav norādīti un atrunāti kā objekti ne noteikumos Nr. 522, ne noteikumos Nr. 177 ne arī Privatizācijas likums, uz kā pamata augstāk minētie noteikumi ir izdoti. Secīgi Komisija, izstrādājot Plānu, ir pārkāpusi tās darbības robežas.

- Vēl jo vairāk arī pati Komisija savās pavadvēstulēs, vienmēr ir uzsvērusi, ka "priekšlikumu mērķis ir pārskatīt esošās dzīvojamās mājās funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežas un, balstoties uz spēkā esošā normatīvā regulējuma prasībām, sagatavot priekšlikumu dzīvojamās mājās funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežu pārkārtošanai. Minētā pārplānošana nav paredzēta papildus apgrūtinājumu (pat iespējamo) iezīmēšanu vai noteikšanu. Minētajam ir paredzēts cits administratīvai process – vispārīgā teritorijas plānošana.

Arī Senāts savā lēmumā lietā nr. SKA-376/2012 ir uzsvēris, ka tieši administratīvās teritorijas plānošana kā dokumentu kopums paredz pašvaldības tiesības plānot un noteikt infrastruktūras nodrošināšanai vai piekļuvei nepieciešamos nekustamo īpašumu aprobežojumus. Secīgi Ceļu ierīkošanas, t.sk., arī "piebraucamo ceļu" un "teritorijas, kas kalpo par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai" noteikšanas, jautājums ir skatāms tieši pašvaldības teritorijas plānošanas ietvaros.

Secīgi ir norādāms, ka Komisijai nav no tiesību normām izrietošas tiesības noteikt privātpersonas īpašumā esoša ceļa netraucētu publisku lietošanu (jeb minētajā gadījumā "teritorijas, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai",

piebraucamos ceļus), tādejādi aprobežojot zemes īpašnieka īpašuma tiesības. Komisija ir tiesīga pārskatīt tikai dzīvojamo ēku funkcionāli nepieciešamos zemesgabalu robežas, tai noteikto pilnvaru robežas.

Vēl jo vairāk ir norādāms, ka īpašuma pieejamība, ja to nenodrošina publiski ceļi, kas ir attiecināms uz minēto gadījumi, ir risināma, nodibinot ceļa servitūtu vispārīgā kārtībā atbilstoši Civillikumam, nevis to nepieļaujošos administratīvajos procesos.

- Izstrādātais Plāna projekts ir pretējs Rīgas pilsētas vispārējiem teritorijas plānošanas, izmantošanas noteikumiem. Grozot dzīvojamās ēkās funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, netiek ievēroti apbūves noteikumiem, tai skaitā, neskatoties uz to, ka atļautā intensitātei ir noteikta maksimālās robežās (160%), tomēr ēkai nepieciešamā brīvā teritorija (rekreācijas teritorija) ir zem noteiktā minimuma, tas ir 38%, kaut arī atļautais minimums ir 40%.

- Izstrādātais projekts ir pretējs noteikumu Nr. 522 16. punkta nosacījumiem, t.i., daļa no dzīvojamām ēkām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, kas atrodas Ūnijas ielas sarkano līniju robežās, veidojas kā starpgabals, kas nav izdalāms un izmantojams tikai un vienīgi kā apkārt esošo dzīvojamo māju saistīts labiekārtojuma elements, vēl jo vairāk, ka minētajā starpgabala ir izbūvētas ēkai Ūnijas ielā 55 piekļuves celiņi. Tādejādi, saskaņā ar noteikumu 16. punktu, minētais starpgabals, tā kā nav nodalāms un arī Pašvaldība nav izteikusi vēlmi to atsavināt, tas būtu sadalāms kvartāla robežās starp piegulošiem funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem proporcionāli to apbūves parametriem, minētais nav izdarīts.

- Izstrādātais projekts neatbilstoši Privatizācijas likuma 28. panta otrās daļas noteiktajiem kritērijiem un prasībām.

Ņemot vērā minēto, Sabiedrības uzskata, ka Plāna projekts ir izstrādāts nekvalitatīvi un ir pretrunā ar Privatizācijas likuma normām, noteikumiem Nr. 522, kā arī apbūves noteikumiem. Plāna projekts ir jāpārstrādā, ņemot vērā augstāk minēto, precizējot un grozot tajā ietverto informāciju un iespējamus risinājumus.”

02.08.2024. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-24-1067-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Pilsētas attīstības departamentam, Ārtelpas un mobilitātes departamentam un Īpašuma departamentam, kurā lūgts sniegt atzinumu par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

03.09.2024. Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) atbildes vēstulē Nr. 1958-dv informē, “ka atbilstoši TIAN ar apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 070 0087, 0100 070 0483 un 0100 070 0980 daļas, kas veido Zemesgabalu, atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvi ar augstumu līdz 6 stāviem, apbūves intensitāti līdz 160 % un minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

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 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.

Izskatot iesniegto Zemesgabala projektu, Departaments konstatē, ka Zemesgabala brīvās zaļās teritorijas rādītājs nesasniedz TIAN noteikto minimālo robežu. Departaments aicina izvērtēt iespēju palielināt Zemesgabala platību, pārskatot zemes vienību robežu izmaiņas plašākā teritorijā kopsakarībā ar blakus esošo ēku piesaistāmajiem zemesgabaliem, izslēdzot neapbūvējamu zemes vienību veidošanas iespējas, kā arī nodrošinot piekļuvi visiem kvartālā esošajiem īpašumiem. Ja Zemesgabala platības palielināšana nav iespējama, lūdzam sniegt argumentētu skaidrojumu.”

16.08.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments atbildes vēstulē Nr. AMD-24-724-dv informē: “Departamentam nav iebildumu izstrādātajam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.”

26.08.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments atbildes vēstulē Nr. DI-24-643-dv informē: “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.”

Atbilstoši Rīgas valstspilsētas pašvaldības Attīstības departamenta 03.09.2024. vēstulē Nr. DA-24-1958-dv norādītajam, Komisija izvērtēja iespēju palielināt dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, un izstrādāja dzīvojamai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas korekcijas priekšlikumu, kur FNZG platība noteikta ~ 2411 m<sup>2</sup>.

25.10.2024. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-24-1459-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Departamentam, Ārtelpas un mobilitātes departamentam un Mājokļa un vides departamentam par atzinuma sniegšanu dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

05.11.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Departaments atbildes vēstulē Nr. DA-24-2499-dv informē: “Atgādinām, ka informāciju par prasībām attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu un tajā ietilpstošo zemes vienību

daļu izmantošanas nosacījumiem, kas izriet no Rīgas teritorijas plānojuma (apstiprināts ar TIAN) Departaments ir sniedzis 03.09.2024. vēstulē Nr. DA-24-1958-dv.

Informējam, ka Departaments ir izskatījis Priekšlikumu un sniedz par to pozitīvu atzinumu.”

01.11.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un Mobilitātes departaments atbildes vēstulē Nr. AMD-24-1078-dv informē: “Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments (turpmāk – Departaments) izskatīja Jūsu vēstuli Nr. DMPK -24-1459-dv ar lūgumu sniegt atzinumu dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

Departamentam nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.”

01.11.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļa un vides departamenta Vides pārvalde atbildes vēstulē Nr. DMV-24-3409-dv norāda: “Lai nodrošinātu mūsdienīgu, ērtu un publiskās ārtelpas estētiskajām un sanitāri higiēniskajām prasībām atbilstošu atkritumu infrastruktūru, uzskatām, ka jāpapildina piesaistāmā zemesgabala plāns, paredzot vietu atkritumu konteineru novietnei. Vēlams to veidot kā slēgtu novietni ar pieeju tikai konkrētās mājas iedzīvotājiem. Atkritumu konteineru novietnē paredzēt vietu visu atkritumu veidu savākšanai atbilstoši Rīgas domes 29.11.2019. saistošo noteikumu Nr. 87 “Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā” prasībām.

Plānojot atkritumu konteineru novietni, ņemt vērā Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 171. punkta prasību, kas nosaka:

“Aprēķinot atkritumu savākšanas laukuma kopējo platību, vienai tvertnei paredz vismaz 2 m<sup>2</sup> un ņem vērā specializētā transportlīdzekļa ērtu piekļūšanu atkritumu tvertnēm”.

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.

Dzīvojamā māja Ūnijas ielā 55, Rīgā, ir 5 stāvu ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – NĪVKIS) reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01005700207 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.21648. Dzīvojamā māja sadalīta 44 dzīvokļu īpašumos.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", kas apstiprināti ar TIAN, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.3.1.apakšnodaļas prasībām:

- maksimālais apbūves augstums - 6 stāvi;
- maksimālā apbūves intensitāte - 160%;
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

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

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

Dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 2411 kv.m. Ņemot vērā būves parametru attiecību pret nepieciešamā zemesgabala lielumu mājas uzturēšanai un funkcionalitātes nodrošināšanai, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir palielinājusies par ~ 152 m<sup>2</sup>.

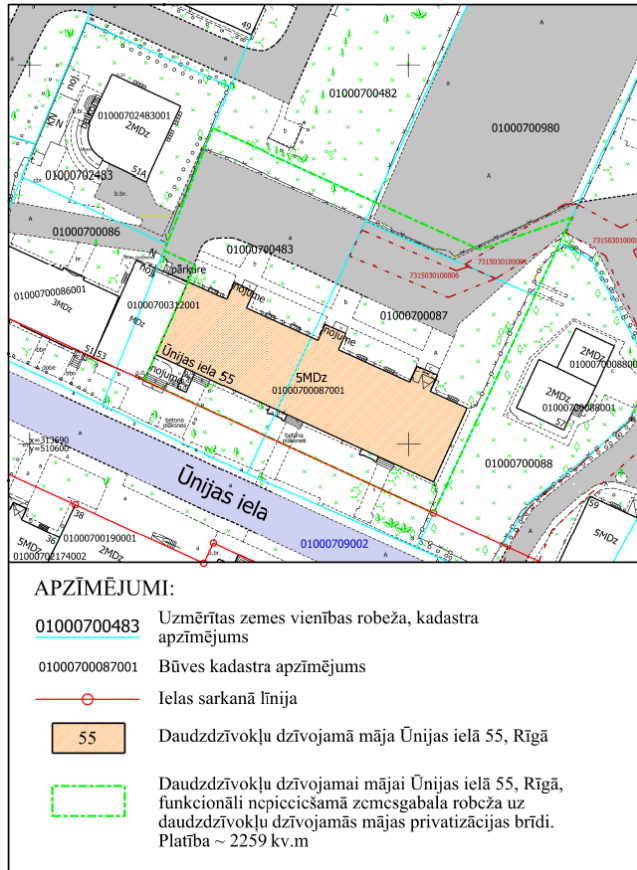
Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 146%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 43%.

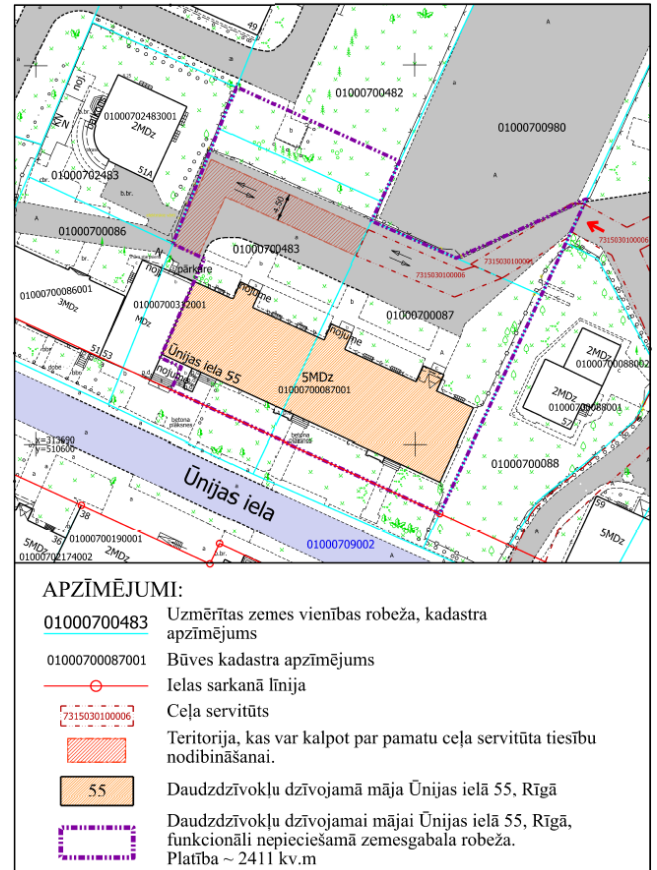
Dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- daļa no juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000700483, ~ 977 m<sup>2</sup> platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 55, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000700494 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000584329;
- daļa no juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000700087, ~ 1111 m<sup>2</sup> platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 55, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000700087 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1678;
- daļa no fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000700980, ~ 123 m<sup>2</sup> platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 55, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000700980 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 9920;
- daļa no juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000700482, ~ 200 m<sup>2</sup> platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 55, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000700312 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1380.

Dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.



1. attēls. Dzīvojamai mājai Īnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi



2. attēls. Dzīvojamai mājai Īnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

Ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu tiek mainīta dzīvojamai mājai Īnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība.

Ziemeļu pusē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 01000700980 pa apvidū esošo žogu, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 01000700482 robeža noteikta 7,13 m attālumā no kadastrāli uzmērītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000700483 robežas.

Rietumu pusē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta pa kadastrāli uzmērīto zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000702483 robežu un pa situācijas elementiem apvidū līdz Īnijas ielas sarkanajai līnijai.

Dienvidu pusē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta pa Īnijas ielas sarkano līniju.

Austrumu pusē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta pa kadastrāli uzmērītām zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 01000700087, 01000700980 robežām (skatīt 1. un 2. attēlu).

#### Pieklūšana un autonomvietnes

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta pieklūšana. Pieklūšana pie dzīvojamās mājas Īnijas ielā 55, Rīgā, ir nodrošināta no Īnijas ielas un Vairoga ielas pa ceļa servitūtu,

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 autonomvietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0,7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā Ūnijas ielā 55, Rīgā, ir 44 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, pie Dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 31 autonomvietnes, kas aizņemt  $\sim 775 \text{ m}^2$  jeb 32% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 44 velonovietnes, kas aizņemt  $\sim 53 \text{ m}^2$  jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot  $\sim 23$  automašīnas. Secināms, ka esošās autonomvietnes nenodrošina minimālo nepieciešamo autonomvietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

*Dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs labiekārtojuma projekts, kas ietver autonomvietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas.*

Dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros netika mainīta esošā atkritumu konteineru novietne, kas atrodas uz dzīvojamai mājai funkcionāli piesaistītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000700980 daļas.

Dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, 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, nolemj:

1. Apstiprināt dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir  $\sim 2411 \text{ m}^2$ .

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.

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

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