



## RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

### LĒMUMS

Rīgā

12.02.2025.

Nr.432

prot. Nr.6, 2. §)

#### **Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu**

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 07.05.2018. ar Nr. DMPK-18-717-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par dzīvojamām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Komisija 02.11.2018. pieņēma lēmumu Nr. 2433 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

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

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, (kadastra apzīmējums 01000750049025), Rīgā, 2000. gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kurā norādīta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība - 1400 m<sup>2</sup>.

Atbilstoši minētam dokumentam, dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. fiziskām personām un juridiskām personām piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000752062), adrese: Ventspils iela 45C, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000083742, 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 dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas laikā noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, aprēķina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam.

Ievērojot minētos nosacījumus, Komisija sagatavoja pārskatāmā dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni ar robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

Saskaņā ar noteikumu Nr. 177 10. punktu, dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas 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 ierosinātājam un 3) dzīvojamās mājas pārvaldniekam, 4) zemes vienību īpašniekiem.

Komisija 02.07.2018. nosūtīja dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pārstāvim Biedrība “45 Ventspils” vēstuli Nr. DMPK-18-3520-ap, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu priekšlikumu.

Komisijā 15.08.2018. saņemts Biedrības “45 Ventspils” iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-18-563-pi), kurā sniegta informācija, ka Komisijas piedāvātajā

priekšlikumā dzīvojamajām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu Ventspils ielā 45 k-1 noteiktā platība 665 m<sup>2</sup> un Ventspils ielā 45A, Rīgā, noteiktā platība 732 m<sup>2</sup> atbilst dzīvokļu īpašnieku interesēm par zemes gabalu robežu izmaiņām.

Komisija 02.07.2018. nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000750049) īpašniekiem vēstules: Nr.DMPK-18-3515-ap, DMPK-18-3518-ap, Nr. DMPK-18-3519-ap, DMPK-18-3516-ap, DMPK-18-3517-ap, kur lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikumu. Atbildes uz nosūtītajām vēstulēm nav saņemtas.

Komisija 02.07.2018. nosūtīja zemes daļas Ventspils ielā 45C, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000752062) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-18-3526-ap, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikumu.

Komisijā 30.08.2018. saņemts zemes daļas Ventspils ielā 45C, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000752062) īpašnieka iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-18-608-pi), kurā izvērsti norāda iemeslus kāpēc funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikums ir pretrunā ar piemērojamām tiesību normām. Līdz ar to kategoriski iebilst pret šādu absolūti Zemes īpašnieka un dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku/iedzīvotāju interešu nesabalansējošu plānu.

Komisija 02.07.2018. nosūtīja dzīvojamās mājas Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, pārvaldniekam vēstuli Nr. DMPK-18-3521-ap, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikumu. Komisijā dzīvojamās mājas Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, pārvaldnieka viedoklis nav saņemts.

Komisija 02.07.2018. nosūtīja zemes daļas Ventspils ielā 45C, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000752062) īpašniekam SIA "MEDICĪNAS NACIONĀLAIS SERVISS-DIAGNOSTIKA" vēstuli Nr. DMPK-18-1553-nd, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikumu. Komisijā SIA "MEDICĪNAS NACIONĀLAIS SERVISS-DIAGNOSTIKA" viedoklis nav saņemts.

Komisija 02.07.2018. nosūtīja zemes daļas Ventspils ielā 45C, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000752062) īpašniekam SIA "MERR" vēstuli Nr. DMPK-18-1554-nd, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikumu. Komisijā SIA "MERR" viedoklis nav saņemts.

Komisija 02.07.2018. nosūtīja zemes daļas Ventspils ielā 45C, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000752062) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-18-3514-ap, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikumu. Komisijā viedoklis nav saņemts.

Komisija 02.07.2018. nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-18-1065-dv Rīgas pašvaldības iestādēm Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam un Rīgas pilsētas būvvaldei (no 01.09.2021. minēto iestāžu funkcijas pilda Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments), kurā lūgts sniegt atzinumu par dzīvojamām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-18-1065-dv, Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments vēstulē Nr. DA-18-1107-dv norāda: “Departaments informē, ka zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 075 2062 un 0100 075 0049 daļas, kas veido dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, kā arī zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 075 2062 daļa, kas veido dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar Rīgas domes 2005. gada 20. decembra saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.3. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 459.1.1. apakšpunktu un 459.2.1. apakšpunktu Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 2 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 80 % un minimālā brīvā teritorija 50 %. Saskaņā ar RTIAN 459.1.2. apakšpunktu un 459.2.2. apakšpunktu Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 3 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 110 % un minimālā brīvā teritorija 40 %.

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 detālplānojumā.

Informējam, ka robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām.

Papildus norādām, ka nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – Noteikumi) 12. punktā, kur apbūvētas zemes vienības sadales gadījumā prasīts nodrošināt piekļūšanu pie katras zemes vienības, kā arī 13. punktā, kas paredz piekļuvi pie jaunām zemes vienībām nodrošināt no ceļa vai ielas.

Pilsētas attīstības departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par dzīvojamām mājām Ventspils ielā 45A un Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu izmaiņām nav atbalstāms, jo pēc funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārkārtošanas tiktu izveidotas zemes vienības, kas neatbilst RTIAN 37. punkta prasībām, kā arī Noteikumu 12. un 13. punktam.

Departaments uzskata, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam dzīvojamām mājām Ventspils ielā 45A un Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu izmaiņas ir skatāmas plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas.”

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-18-1065-dv, Rīgas pilsētas būvvalde vēstulē Nr. BV-18-1008-dv informē: “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.,

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

301. un 305. punkts). Zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana, kas ir atrunāta RTIAN 2.7. nodaļas „Piekļūšanas noteikumi” 49. punktā. Piesaistāmai vai jaunveidojamai 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 RTIAN 154. punkts nosaka, ka transportlīdzekļu novietni izvieto tajā pašā būvē vai uz tā paša zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama, savukārt atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonovietne 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.

Saskaņā ar RTIAN 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” Dzīvojamās ēkas atrodas Jauktas apbūves teritorijā (J), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.3. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 459.1.1. apakšpunktu un 459.2.1. apakšpunktu Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 2 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 80 % un minimālā brīvā teritorija 50 %. Saskaņā ar RTIAN 459.1.2. apakšpunktu un 459.2.2. apakšpunktu Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 3 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 110 % un minimālā brīvā teritorija 40 %.

Būvvalde norāda, ka robežu pārkārtošanas rezultātā zemesgabalam jāatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām. Savukārt nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12. punktā, kur apbūvētas zemes vienības sadales gadījumā prasīts nodrošināt piekļūšanu pie katras zemes vienības, kā arī 13. punktā, kas paredz piekļuvi pie jaunām zemes vienībām nodrošināt no ceļa vai ielas.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā nav atspoguļots risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154. un 454. punkta, prasībām, kā arī Noteikumu Nr. 522 3., 4., 5., 8., 9., 11. punktu nosacījumiem.

Būvvaldes ieskatā atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam Dzīvojamajām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu izmaiņās jaunveidojamās zemes robežas skatāmas plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem, izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas, un atspoguļojot principiālu (iespējamības veidā) risinājumu autostāvvietu nodrošinājumam un rekreācijas zonas izvietojumam.”

Komisija apkopoja saņemtos viedokļus un atzinumus par dzīvojamām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas un platību pārskatīšanu, izvērtēja kopsakarā ar normatīvo aktu regulējumu.

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

Nemot vērā iepriekšminēto, *Komisija 02.11.2018. pieņēma lēmumu Nr. 2433 "Par dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu."*

Dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, pieprasot viedokļus un atzinumus, ņēma vērā RTIAN normas, kas bija spēkā līdz 16.02.2023.

Ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" (turpmāk -TIAN) apstiprināts Rīgas teritorijas plānojums, kuri piemērojami no 16.02.2023.

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.

Atbilstoši TIAN noteikumiem, un ņemot vērā Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestāžu atzinumus, Komisija izstrādāja dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas un platību pārskatīšanas priekšlikumu, kur funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība noteikta ~1501 m<sup>2</sup>.

Pie dzīvojamās mājas Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, Komisija 07.06.2024. izvietoja informāciju par dzīvojamām mājām Ventspils ielā 45A un Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pārstāvjus, mājas pārvaldnieku un zemesgabalu īpašniekus līdz 12.08.2024. iesniegt Komisijai savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietošanu 07.06.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-486-akt ar fotofiksāciju.

Ar Priekšlikumu bija iespējams iepazīties no 07.06.2024. līdz 12.08.2024. 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 Ventspils ielā 45, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000750049) daļas īpašniekiem vēstules par dzīvojamām mājām Ventspils ielā 45A un Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu: 10.06.2024. vēstule Nr. DMPK-24-817-ap, 12.06.2024. vēstule Nr. DMPK-24-897-ap, 12.06.2024. vēstule Nr. DMPK-24-898-ap, 12.06.2024. vēstule Nr. DMPK-24-899-ap, 10.06.2024. vēstule Nr. DMPK-24-816-ap. Komisijā uz iepriekš minētajām vēstulēm atbildes nav saņemtas.

12.06.2024. Komisija nosūtīja dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pārstāvim Biedrībai "45 Ventspils" vēstuli Nr. DMPK-24.1304-nd funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā atbildes vēstule nav saņemta.

10.06.2024. Komisija nosūtīja zemes daļas (kadastra apzīmējums 01000750871) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-818-ap, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu.

12.06.2024. Komisija nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-24-895-ap dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pārstāvim par

viedokļa sniegšanu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

05.08.2024. Komisijā saņemts dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pārstāvja iesniegums (reģistrēts ar Nr.DMPK-24-2678-pi), kurā sniedz sekojošu informāciju: ”Ņemot vērā Komisijas vēstulē minēto, kā arī robežu pārskatīšanas priekšlikumu, informējam, ka kopīpašnieki tika aicināti uz sapulci, kuras protokolu lūdzu skatīt pielikumā. Kopsapulcē tika pieņemts lēmums, ka Komisijas priekšlikums un violeto līniju (robežu) izvietojums ir atbilstošs un pieņemams, līdz ar to kopīpašnieki vēlas sniegt Komisijai viedokli, ka kopīpašnieki piekrīt sagatavotajam Komisijas priekšlikumam un atbalsta violetās līnijas izvietojumu, kur šobrīd ir vēsturiskā žoga līnija (atbilstoši Komisijas sagatavotajam plānam).”

28.06.2024. Komisija nosūtīja zemes daļas Ventspils ielā 45D, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000750867) īpašniekam SIA “MERR” vēstuli Nr. DMPK-24-1284-nd, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikumu.

28.06.2024. Komisijā saņemts zemes daļas Ventspils ielā 45D, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000750867) īpašniekam SIA “MERR” iesniegums Nr. DMPK-24-1246-sd, kurā sniedz sekojošu informāciju: [..]”Ņemot vērā augstāk minēto, MERR sniedz Vēstulē pieprasīto viedokli par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā un Ventspils ielā 45A, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu:

1. MERR kategoriski iebilst, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā un/ vai Ventspils ielā 45A, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība skārtu Zemes gabalu Ventspils ielā 45D.
2. MERR neiebilst un uzskata, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā un Ventspils ielā 45A, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir nosakām Zemes gabala Ventspils ielā 45A robežās.

12.06.2024. Komisija nosūtīja zemes daļas Ventspils ielā 45C, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000750868) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-896-ap, kurā lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikumu.

24.07.2024. Komisijā saņemts zemes daļas Ventspils ielā 45C, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000750868) īpašnieka iesniegums Nr. DMPK-24-2562-pi, kurā paskaidro, priekšlikumā minēto māju Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamie zemesgabali neskar manā īpašumā esošās zemes domājamo daļu Ventspils ielā 45C, Rīgā.

Komisija 20.08.2024. nosūtīja zemes daļas Ventspils ielā 45A, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000750871) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-1507-ap, kurā lūgts sniegt atkārtoti viedokli par dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu.

12.09.2024. Komisijā saņemts zemes daļas Ventspils ielā 45A, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000750871) īpašnieka iesniegums Nr. DMPK-24-3111-pi, kurā sniedz informāciju, ka piekrīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumam ar nosūtīšanas datumu 20.08.2024., papildus lūdz koriģēt kvadrātmetru skaitļus saskaņā ar pašreizējo zemesgrāmatas izrakstu.

20.08.2024. Komisija nosūtīja dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pārstāvim vēstuli Nr. DMPK-24-1508-ap, par šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

atkārtota viedokļa sniegšanu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

31.10.2024. Komisijā saņemts dzīvojamo māju Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pārstāvja iesniegums (reģistrēts ar Nr.DMPK-24-3860-pi), kurā sniedz viedokli, ka iepriekšējais priekšlikums bija izdevīgāks, taču kopīpašnieki apzinās normatīvo aktu prasības un lūdz Komisiju noteikt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības atbilstoši normatīvajiem aktiem.

16.10.2024. Komisija nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-24-1415-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Pilsētas attīstības departamentam, Ārtelpas un mobilitātes departamentam un Īpašuma departamentam par atzinuma sniegšanu dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

30.10.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments vēstulē Nr. DA-24-2426-dv sniedz sekojošu atzinumu: Informējam, ka atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr.103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0871 daļa, kas veido Zemesgabalus, atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.2.1. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvi ar augstumu līdz 3 stāviem, apbūves intensitāti līdz 100 % 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 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 iesniegto Zemesgabalu projektu, Pilsētas attīstības departaments konstatē, ka noteiktie Zemesgabali atbilst TIAN prasībām, tādēļ sniedz pozitīvu atzinumu par Zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.”

28.10.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un Mobilitātes departaments atbildes vēstulē Nr. AMD-24-1041-dv informē: “Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments (turpmāk – Departaments) izskatīja Jūsu vēstuli Nr. DMPK -24-1415-dv ar lūgumu sniegt atzinumu daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām Ventspils ielā 45 k-1 un Ventspils ielā 45A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabalu pārskatīšanas priekšlikumu.

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



18.10.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments atbildes vēstulē Nr. DI-24-748-dv-dv informē:

Ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī Īpašuma departamenta valdījumā vai lietošanā esošus nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informējam, ka departamentam nav iebildumu pret priekšlikumu.”

Dzīvojamā māja Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, ir 3 stāvu ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – NĪVKIS) reģistrēta būvju īpašuma, ar kadastra numuru 01005750055, sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000069790. Dzīvojamā māja sadalīta 12 dzīvokļu īpašumos.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma TIAN grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.2.1. apakšnodaļas prasībām:

- maksimālais apbūves augstums - 3 stāvi;
- maksimālā apbūves intensitāte - 100%;
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 1501 kv.m. Ņemot vērā būves parametru attiecību pret nepieciešamā zemesgabala lielumu mājas uzturēšanai un funkcionalitātes nodrošināšanai, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir palielinājusies par ~ 101 m<sup>2</sup>.

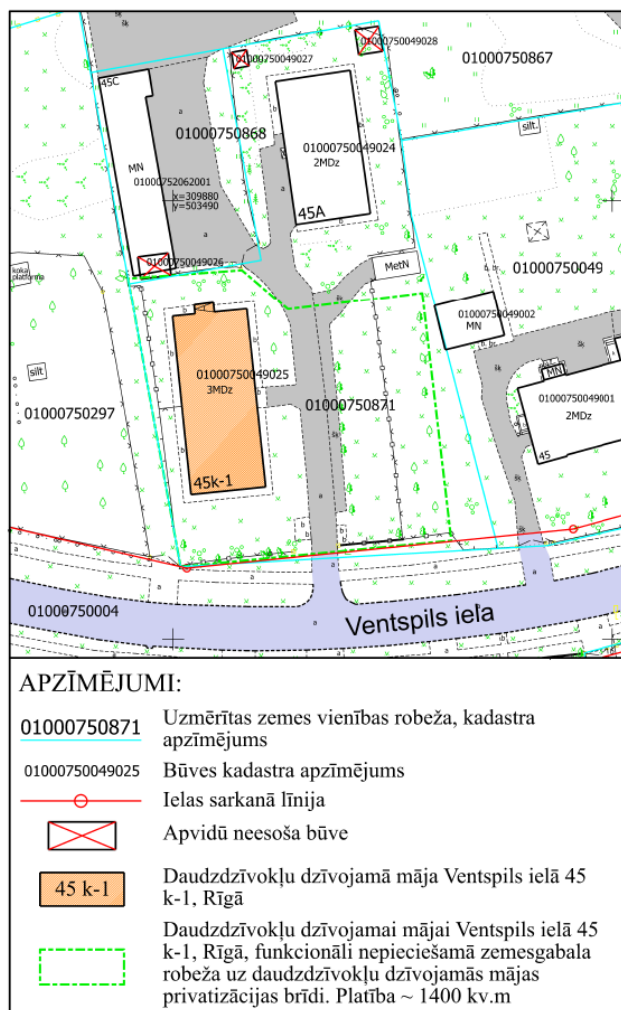
Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 51%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 71%.

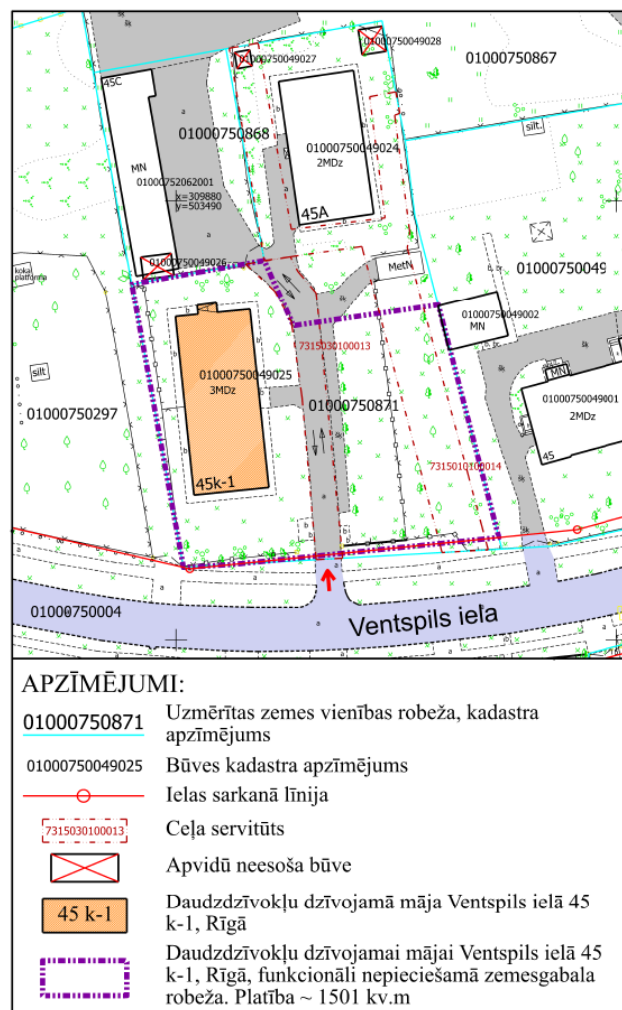
Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido daļa no juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000750871 ~ 1501 m<sup>2</sup> platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000750936 sastāvā, kas ir ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000918437 (zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000752062, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000083742).

**Pārskatot dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tiek mainīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta pa kadastrāli uzmērītām zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000750871 robežām, pa Ventspils ielas sarkano līniju un pa koriģēto savstarpējo robežu ar dzīvojamo māju Ventspils ielā 45A, Rīgā (skatīt 1. un 2.attēlu).**

Dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.



1. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju



2. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

### Pieklūšana un autonovietnes

TIAN 23.punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta pieklūšana. Pieklūšana pie dzīvojamās mājas Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, ir nodrošināta no Ventspils ielas.

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 Ventspils ielā 15 k-1, Rīgā, ir 12 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2.pielikumam, pie Dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 9 autonovietnes, kas aizņemtū ~ 225 m<sup>2</sup> jeb 15% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;

- 12 velonovietnes, kas aizņemt ~ 15 m<sup>2</sup> jeb 1% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 5 automašīnas uz piebraucama ceļa (servitūta ceļa) brauktuvju malas. Secināms, ka esošās autonovietnes nenodrošina minimālo 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.*

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 Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Ventspils ielā 45 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 1501 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