



## RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

### LĒMUMS

Rīgā

26.02.2025.

Nr.559

(prot. Nr.8, 2. §)

#### **Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu**

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 29.06.2023. saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 95, Rīgā, dzīvokļu īpašnieka iesniegums (Komisijā reģistrēts ar Nr. DMPK-23-2344-pi) par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu un funkcionāli nepieciešamā zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01001200311, pārskatīšanu.

Komisija 13.12.2023. pieņēma lēmumu Nr. 4137 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 95, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stājies spēkā un kļūvis neapstrīdams.

Ņemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 95, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošām dzīvojamām mājām Airu ielā 93, Rīgā, un Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem.

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

Komisija, izvērtējot pārskatīšanas nepieciešamību Dzīvojamai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā Privatizācijas likumā ietvertos nosacījumus, tai skaitā Privatizācijas likuma 28. panta otro daļu, saskaņā ar kuru, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvei 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

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

mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas mērķis, kas izriet no normatīvajiem aktiem, ir noteikt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu konkrētajai dzīvojamai mājai, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā.

Kārtību, kādā Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, noteic Privatizācijas likuma 85. pants un Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr. 177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" (turpmāk - 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 Komisija.

Saistošo noteikumu Nr. 177 4.1. apakšpunkts noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas iestāde izvērtē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās.

Ņemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 95, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošām dzīvojamām mājām Airu ielā 93, Rīgā un Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem. Minētajām dzīvojamām mājām mainījušās uz privatizācijas brīdi noteiktās funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, par ko attiecīgi ar dzīvokļu īpašniekiem noslēgti zemes nomas līgumi, atbilstoši teritorijā noteiktajai platībai.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 91, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 1998. gada 1. aprīļa uzziņu par ēkas saistību ar zemi, kur norādīta platība ~ 1225 m<sup>2</sup>. Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01001200027), ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 8352), platība ~ 1208 m<sup>2</sup>;
- fiziskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01001200300, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000559628), platība ~ 17 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5., 4.6. un 4.7.2 punkti noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas 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, pieprasa viedokli no valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamās mājas pārvaldnieka un zemes īpašnieka, uz kura īpašumā esošās zemes atrodas dzīvojamā māja.

Komisija izstrādāja Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

27.09.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu Nr. 1 un Nr. 2 īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-24-2020-ap un Nr. DMPK-24-2021, kurā lūdz sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Airu ielā 95, Airu ielā 93 un Airu ielā 95, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā Dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieka Nr. 1 viedoklis nav saņemts.

11.11.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieka Nr. 2 viedoklis, kurā norāda, ka piekrīt dzīvojamām mājām Airu ielā 95, Airu ielā 93 un Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam, karā dzīvojamai mājai Airu ielā 91, Rīgā, nepieciešamais zemesgabals noteikts 1668 m<sup>2</sup> platībā.

Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001200027 un 01001200300), īpašniekiem vēstules 24.09.2024. Nr. DMPK-24-1859-ap un 27.06.2024. Nr. DMPK-24-2018-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Airu ielā 95, Airu ielā 93 un Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001200027 un 01001200300) īpašnieku viedoklis nav saņemts.

Ar dzīvojamām mājām Airu ielā 95, Airu ielā 93 un Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas projekta grafiskās daļas priekšlikumu "Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns" bija iespējams iepazīties Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) sadaļā Aktualitātes/ Sabiedrības līdzdalība <https://rdzmpk.lv/aktualitates/sabiedribas-lidzdaliba/par-daudzdzivoklu-dzivojamai->

[majai-airu-iela-95-riga-funkcional-nepieciešama-zemesgabala-parskatisanas-uzsaksanu](#) atverot saiti *Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums*, kā arī ar to bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

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.

04.12.2024. Komisija Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Pilsētas attīstības departamentam, nosūtīja vēstuli DMPK-24-1704-dv, kurā lūdz sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Airu ielā 95, Airu ielā 93 un Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1704-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments 06.12.2024. vēstulē Nr. AMD-24-1243-dv informē, ka departamentam nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1704-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments 06.12.2024. vēstulē Nr. DI-24-855-dv informē, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī departamenta valdījumā Rīgas valstspilsētas pašvaldības valdījumā vai lietošanā esošus nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informē, ka departamentam nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1704-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments 20.12.2024. vēstulē Nr. DA-24-2871-dv informē, ka atbilstoši RTP funkcionālā zonējuma kartei Zemesgabali, ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 120 0027, 0100 120 0300 un 0100 120 0311, atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP TIAN 2.1., 4.1.3. un 4.9.2. apakšnodaļas nosacījumiem, kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN41) – Vecdaugavas (Airu ielas) apbūves aizsardzības teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1138. punkta un TIAN 1. pielikuma prasības.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, paredzot, 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.

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.

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

Vēršam uzmanību, ka saskaņā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Nekustamo īpašumu uzskaites programmas NEKIP datiem Dzīvojamo māju galvenais lietošanas veids ir divu dzīvokļu māja ar būvju klasifikācijas kodu 1121, tādēļ tā nav daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kā norādīts vēstulē. Ņemot vērā, ka atbilstoši būvju klasifikācijas kodam divu dzīvokļu māja ir vienā grupā ar dvīņu māju, tā atbilst savrupmāju teritorijas izmantošanas veidam, kas noteikts Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 4. pielikumā "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators" un ir atļautā izmantošana savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

Departaments ir izskatījis sagatavoto Zemesgabalu projektu un konstatē, ka tas kopumā atbilst TIAN prasībām, tādēļ neiebilst Zemesgabalu robežu un platības pārskatīšanas priekšlikumam.

Dzīvojamā māja reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01006200054 sastāvā, kurā ir 2 dzīvokļa īpašumi.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals pārskatīšanas ietvaros noteikts - 1668 m<sup>2</sup>, līdz ar to platība palielinājusies par 443 m<sup>2</sup>.

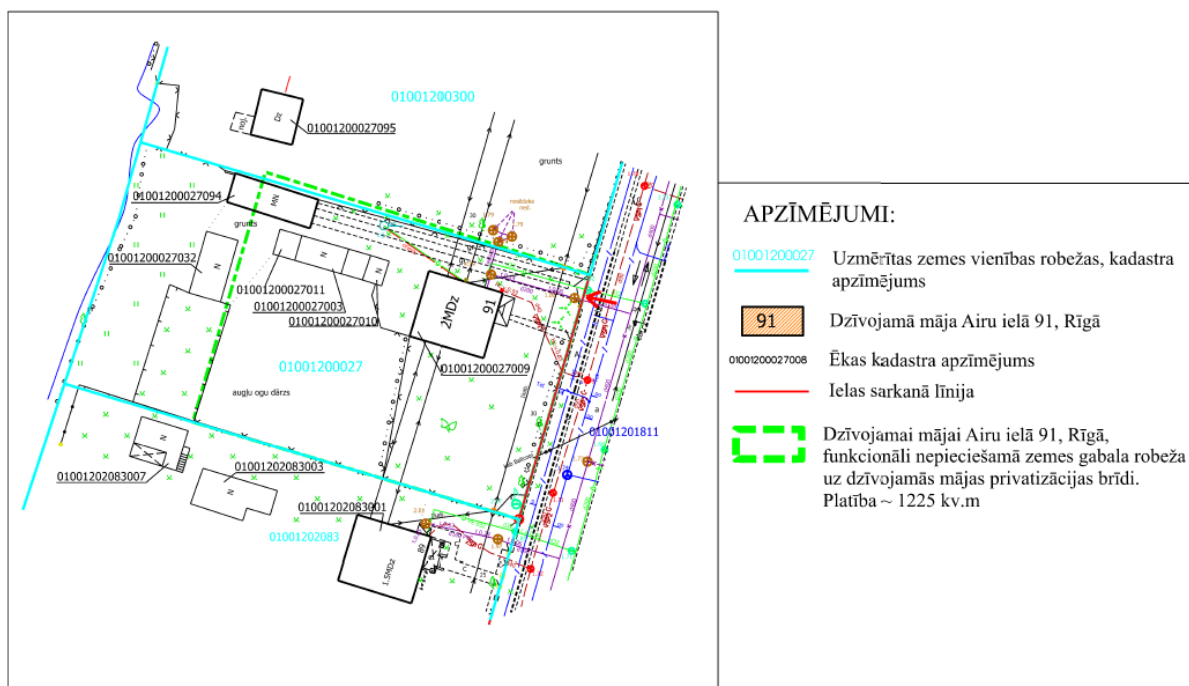
Apbūves parametri: apbūves blīvums - 11 % (atļautais maksimums 30 %).

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

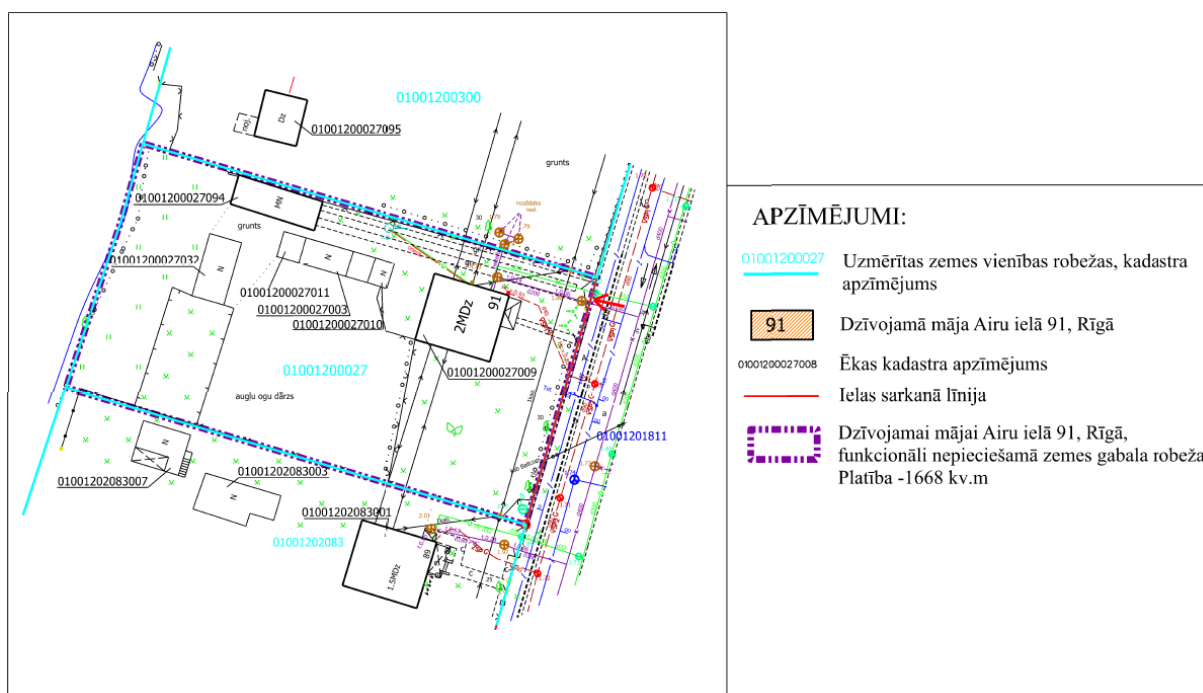
- fiziskas personas īpašumā esoša zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 010012000027, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.8352, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku.

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie dzīvojamās mājas Airu ielā 91, Rīgā, ir nodrošināta no Airu ielas sarkanajām līnijām.

Atbilstoši TIAN 179. punktam minimālo autostāvvietu un velo novietņu skaitu dažādu funkciju apbūvē nosaka, ievērojot nosacījumus, kas ietverti TIAN 2. pielikumā. Atbilstoši TIAN 2. pielikumā noteiktajam minimālais auto novietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0.7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velo novietne uz 1 dzīvokli.



1.attēls Dzīvojamai mājai Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju.



2.attēls Dzīvojamai mājai Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas.

Dzīvojamai mājai pārskatot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001200027 instrumentāli uzmērīto robežu visā tās platībā (skatīt 1. un 2. attēlu).

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

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 likumiskās lietošanas maksa.

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

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

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 91, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir - 1668 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