



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

19.03.2025.

Nr.779

(prot. Nr.11, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 08.08.2023. reģistrēts ar Nr. DMPK-23-2670-pi dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (turpmāk – Iesniedzējs).

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

Komisija 07.02.2024. pieņēma lēmumu Nr. 168 “Par dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uz privatizācijas brīdi noteiktas saskaņā ar 2000. gadā izstrādāto Privatizējamām dzīvojamām mājām piesaistāmo zemes gabalu projektu Jāņa Asara ielā 8, Kwartāls Nr. 1033 (26.01.2000. saskaņots ar Latgales priekšpilsētas galveno arhitektu, 31.02.2000. saskaņots Zemju pārvaldē), atbilstoši tam 14.12.2000. izgatavota Izziņa par būvju saistību ar zemi, kur norādīta platība - 615 m².

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000342021, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000203333 un, saskaņā ar Rīgas domes 07.09.2022. lēmumu Nr. RD-22-1837-lē "Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašuma – zemesgabala Jāņa Asara ielā 8, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000342021), nodošanu

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

īpašumā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem", nodota īpašumā dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Platība - 62 m²;

- privātpersonai piederoša zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000340148 daļa, platība ~ 553 m². Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 7502.

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.

Kārtību, kādā pārskata privatizētai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, noteic Privatizācijas likuma 85. pants kopsakarā ar likuma 28. pantu, kā arī Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumi Nr. 522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" (turpmāk – noteikumi Nr. 522), kuru prasības pašvaldībai ir jāievēro, t. sk., pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības (22. punkts).

Noteikumi, kas jāievēro kādā veidā Rīgas pilsētas 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 - saistošie noteikumi Nr.177).

Saistošo noteikumu Nr. 177 2. punkts noteic, ka Rīgas pilsētas 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.

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

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

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

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

- normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi:

- 1) esošo apbūvi;
- 2) apbūves parametrus;
- 3) pagalmu plānošanas noteikumus;
- 4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu, u.c.;

5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Ierosinātais lūdz daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Jāņa Asarā iela 8, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļaut zemes vienības Jāņa Asarā iela 10, Rīgā, ar kadastra numuru 01000340147 daļu ~36 m², uz kuras atrodas “pazemes tunelis ar rezerves izeju” (bumbu patversme).

Atbilstoši MK noteikumu Nr. 522, 23. punktam, pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura Privatizācijas likumā noteiktajā kārtībā nodota dzīvokļu īpašniekiem.

Ņemot vērā augstāk minēto, zemes vienības ar kadastra numuru 01000340147 daļa ~36 m² platībā, nav iekļaujama Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, jo saskaņā ar Rīgas dome 17.03.2009. pieņemto lēmumu Nr. 4877 dzīvojamā māja Jāņa Asarā iela 10, Rīgā, nodota privatizācijai kopā ar funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (kadastra numurs 01000340147).

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā zemes īpašnieks ierīkojis žogu, kas atdala daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000340148.

Atbilstoši Privatizācijas likuma 85. panta ceturtajai daļai un Saistošo noteikumu Nr. 177 5. punktam, *Komisija 07.02.2024. pieņēma lēmumu Nr. 168 “Par dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.*

Saistošo noteikumu Nr.177 4.4., 4.5., un 4.6. un 4.7.2. apakšpunkti attiecīgi 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 uz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdi noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, aprēķina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam, pieprasa viedokli no valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamās mājas pārvaldnieka un informē zemes īpašniekus, uz kuru īpašumā esošām zemēm atrodas attiecīgā dzīvojamā māja.

Ievērojot minēto, Komisija sagatavoja dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni un *izstrādāja dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu*, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas ierosinājumam, pieprasīja viedokli no Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta, Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes, dzīvojamo māju pārvaldnieka, kā arī informēja zemes īpašniekus, dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam, aicinot izteikt viedokli.

18.10.2023. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000340148) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-23-1793-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

18.12.2023. Komisijā saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000340148) īpašnieka viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-23-3944-pi): zemes īpašniece lūdz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību samazināt aptuveni līdz 400 m².

18.10.2023. Komisija nosūtīja dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, pārvaldniekam vēstuli Nr. DMPK-23-1793-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

15.11.2023. Komisijā saņemts dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, pārvaldnieka viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-23-3643-pi): Veicot Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, iedzīvotāju aptauju, darām zināmu, nepiekrītam Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāna izmaiņām. Ieplānotās izmaiņas radītu neērtības dzīvojamo māju Jāņa Asara ielā 10, un 10A, Rīgā, iedzīvotājiem.

18.10.2023. Komisija nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-23-1894-nd, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.11.2023. Komisijā saņemts SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-23-2191-sd): No Dzīvojamās mājas pilnvarotās personas saņemts viedoklis, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfiskā pamatne ar robežu izmaiņām apmierina dzīvokļu īpašniekus, jo šajās robežās ietilpst dzīvojamajai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, kas noteiktas privatizācijas brīdī saskaņā ar 2000. gadā izstrādāto Privatizējamajām dzīvojamajām mājām piesaistāmo zemesgabalu projektu. Tāpat ietilpst arī papildus zemesgabals, zem kura atrodas mājas pazemes komunikācijas (izeja no bumbu patversmes) un virszemes izeja no tās.

16.11.2023. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļa un vides departamentam vēstuli Nr. DMPK-23-1372-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

08.12.2023. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļa un vides departamenta (turpmāk – Mājokļu departaments) viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-23-3497-dv): Ņemot vērā, ka nav saņemta papildus informācija par objektīviem iemesliem, kas būtu par pamatu Dzīvojamajai mājai piesaistītā zemesgabala platības palielināšanai, un par dzīvojamajai mājai Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, piesaistītā zemesgabala (kadastra apzīmējumu 0100 034 0147) daļas 36 m² platībā izmantošanas nosacījumiem, nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku viedokli, Mājokļu departaments kā pašvaldības īpašumā esošā dzīvokļa īpašuma Nr.1 Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, valdītājs piekrīt dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajam lēmumam par minēto jautājumu.

18.10.2023. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-23-1895-nd, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu (turpmāk - Priekšlikums).

10.11.2023. Komisijā saņemts Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk – Pārvalde) atzinums (reģistrēts ar Nr. DMPK-23-2152-sd): Atbilstīgi iesniegumam pievienotajam grafiskajam pielikumam – *Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfiskā pamatne*, Ierosinātāja priekšlikumā paredzēts no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0147, kura nodota īpašumā

dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 10, Rīgā privatizēto objektu īpašniekiem, daļu ~ 36 m² platībā pievienot Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam.

Pārvalde informē, ka iesniegumā norādītās zemes vienības atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā, kur ir spēkā Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums (turpmāk – RVC likums), likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” (turpmāk – Likums), Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”, Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumi Nr. 720 “Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr. 720)

RVC likuma 5. panta otrajā daļā kā viena no Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā saglabājamām un aizsargājamām autentiskām kultūrvēsturiskām vērtībām norādīta *vēsturiskā plānojuma struktūra (ar vēlākos laikos veiktiem kvalitatīviem uzlabojumiem)*. Saskaņā ar RVC likuma 5. panta trešo daļu *Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā saglabājamo kultūrvēsturisko vērtību pārveidošana pieļaujama, ja nepieciešamā pārveidojuma veikšana ir vienīgais veids, kā nodrošināt pilsētas attīstību, un ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas kultūrvēsturiskā vērtība.*

Ievērojot Likumā noteikto, *aizliegts atsavināt viena kultūras pieminekļa vai pieminekļa kompleksa atsevišķas daļas, kā arī sadalīt vai apvienot zemi, ja tādējādi tiek apdraudēta kultūras pieminekļa saglabāšana (8. pants) un kultūras pieminekļa pārveidošana vai tā oriģinālo daļu aizstāšana ar jaunām daļām pieļaujama tikai tad, ja tā ir labākā iespēja, kā saglabāt pieminekli, vai arī tad, ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās pieminekļa kultūrvēsturiskā vērtība (3. pants).* Savukārt atbilstīgi Noteikumu Nr. 720 prasībām, ja paredzamas darbības kultūras pieminekļi, kas rada izmaiņas kultūras pieminekļa vai tā daļas apjomā, telpiskajā struktūrā, plānojumā u.tml., izvērtē dažādu laiku uzslāņojumus un tādām nozīmīgām vietām kā valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļi “Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442; turpmāk - kultūras pieminekļi) *saglabā vēsturisko plānojumu, telpisko izveidojumu, siluetu, reljefu, ūdenstilpju un apzaļumojuma sistēmu, apbūves ārējo veidolu un kultūrvēsturiski vērtīgo labiekārtojumu (42.3. apakšpunkts).*

Apskatot plānojuma struktūras evolūciju vēsturiskajos 1880.–1883. gada, 1903.–1908. gada un 1939. gada Rīgas plānos (avots: <https://kartes.lndb.lv/>), kuros atspoguļots zemesgabalu dalījums jeb plānojums (zemes gabalu robežas, forma, novietojums u.tml.), ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētajām pašreizējām zemesgabalu robežām, Pārvalde secina, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000340148, kuras daļu ~ 553 kv.m platībā aizņem Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, atbilst 1903.–1908. gada un 1939. gada Rīgas plānos redzamajam, vēsturiskajam zemesgabalam – 148. grunts 34. grupā, kā arī zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0147, no kuras paredzēts atdalīt ~ 36 kv.m, kopumā ir vēsturiskais zemesgabals – 147. grunts 34. grupā, no kura savulaik atdalīta daļa – zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000342021, ņemot vērā Dzīvojamās ēkas būvapjomu, kas uzbūvēts neievērojot vēsturisko zemesgabalu dalījumu. 2000. gada Projektā Dzīvojamai mājai, funkcionāli nepieciešamā

zemesgabala robežas noteiktas ņemot vērā faktisko apbūves situāciju un vienlaikus respektējot vēsturisko zemesgabalu (147. grunts un 148. grunts) savstarpējo robežu.

Savas kompetences ietvaros izvērtējot iesniegtās Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņas, **Pārvaldes ieskatā, nav atbalstāma tāda funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcija, kas palielina neatbilstību vēsturiski iedibinātiem plānojuma struktūras principiem, pārveidojot vēsturisko zemesgabalu savstarpējo robežu un izveidojot neraksturīgas konfigurācijas zemesgabalu.**

18.10.2023. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-23-1249-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

27.11.2023. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments) viedoklis (reģistrēts ar Nr. DA-23-2728-dv): Departaments savas kompetences ietvaros informē, ka zemesgabals Jāņa Asara ielā 8, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0148) (turpmāk – Zemesgabals) atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums (turpmāk – Teritorijas plānojums), un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr. 38), (turpmāk – Saistošie noteikumi).

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un Saistošajiem noteikumiem, Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām. Zemesgabals daļēji atrodas kultūrvēsturiski nozīmīgā, autentiskā pilsētvides teritorijā, kurā papildus ievēro Saistošo noteikumu 6.2. apakšnodaļas prasības.

Informējam, ka saskaņā ar Departamenta rīcībā esošajiem vēsturiskajiem kartogrāfiskajiem materiāliem, zemesgabalam Jāņa Asara ielā 8, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0148) ir saglabājušās vēsturiskās robežas, līdz ar to minētais zemesgabals Saistošo noteikumu 2.97. apakšpunkta izpratnē ir uzskatāms par vēsturisko zemesgabalu, savukārt zemesgabala Jāņa Asara ielā 10, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0147) robežās ir saglabājušies vēsturiskās plānojuma struktūras elementi. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības likuma 5. panta regulējumam, Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā aizliegta jebkāda darbība, kas var izraisīt tajā esošo saglabājamo un aizsargājamo kultūrvēsturisko

vērtību, t.sk. vēsturiskā plānojuma struktūru, iznīcināšanu vai bojāšanu. Saistošo noteikumu 35. punkts nosaka, ka nav pieļaujama vēsturisko zemesgabalu pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās apvienošana un sadalīšana (izņēmumi uz konkrēto gadījumu nav attiecināmi).

Izvērtējot ierosināto priekšlikumu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas izmaiņām, secināms, ka funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā paredzēts iekļaut zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0147 daļu ~36 m² platībā. Lai īstenotu priekšlikumu, nepieciešams veikt zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0147 sadali un atdalītās zemesgabala daļas pievienošanu zemesgabalam ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0148, tādējādi izmainot vēsturiskā plānojuma struktūru kvartālā. Pamatojoties uz iepriekš minēto, **Departaments neatbalsta ierosināto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas izmaiņu priekšlikumu, jo tas neatbilst Saistošo noteikumu 35. punktā noteiktajām prasībām.**

Nemot vērā lietas faktiskos apstākļus, saņemtos viedokļus un iestāžu atzinumus, *Komisija izstrādāja koriģētu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.*

04.09.2024. Komisija pie Dzīvojamās mājas izvietoja informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja privatizēto objektu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvi, dzīvojamās mājas pārvaldnieku un zemesgabala īpašniekus līdz 04.11.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas Priekšlikumu. Par informācijas izvietojumu 04.09.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-731-akt ar foto fiksāciju.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 25.04.2024. līdz 04.11.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

03.09.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000340148) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-1677-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

16.12.2024. Komisijā saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000340148) īpašnieka viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-4429-pi): Par piedāvāto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala samazināšanu iebildumu nav. Samazināšanai piekrītu.

03.09.2024. Komisija nosūtīja dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, pārvaldniekam vēstuli Nr. DMPK-24-1676-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

05.11.2024. Komisijā saņemts dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, pārvaldnieka viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-3916-pi): Veicot Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, iedzīvotāju aptauju, darām zināmu, ka nepiekrītam Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāna izmaiņām. Ieplānotās izmaiņas radītu neērtības dzīvojamo māju Jāņa Asara ielā 10, un 10A, Rīgā, iedzīvotājiem.

03.09.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-24-1673-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

04.11.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-3898-sd): Izsakot viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, esam ar mieru daļu no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000340148), aptuveni 425 m² izmantot, kā arī saskaņā ar likumu atsavināt no zemes īpašnieka.

Par teritoriju, aptuveni 31 m² platībā, kas var kalpot par ēku servitūta nodibināšanai, neesam apmierināti. Tika pieļauta kļūda privatizācijas laikā, kad šī teritorija netika iekļauta Dzīvojamās mājas teritorijā, bet gan dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 10, Rīgā, teritorijā kopā ar mūsu mājas komunikācijām. Tāpēc lūdzam šo teritoriju iekļaut mūsu mājas funkcionālās zemes atsavināmajā teritorijā.

03.09.2024. Komisija nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-24-1779-nd, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

11.11.2024. Komisijā saņemts SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-2109-sd): Pārvaldnieks neiebilst Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

21.11.2024. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-24-2419-nd, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

13.12.2024. Komisijā saņemts Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk – Pārvalde) atzinums (reģistrēta ar Nr. DMPK-24-2373-sd): Saskaņā ar Komisijas iesniegto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu (turpmāk – Priekšlikums), Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals uz Dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi ir aptuveni 615 m² platībā, kuru veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000342021 (platība – 62 m²), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000203333 un saskaņā ar Rīgas domes 07.09.2022. lēmumu Nr. RD-22-1837-lē "Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašuma – zemesgabala Jāņa Asara ielā 8, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000342021), nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem" nodota īpašumā dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem;
- privātpersonai piederoša zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000340148 daļa (platība ~ 553 m²).

Pēc Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas iesniegtajā Priekšlikumā platība paredzēta ~ 487 m².

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemesgabals visā platībā atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā, kur

zemesgabalu pārveidošanā ievērojams Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums, likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību”, Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” un Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumi Nr. 720 “Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi”.

Apskatot plānojuma struktūras evolūciju vēsturiskajos 1880.-1883. gada, 1903.-1908. gada un 1939. gada Rīgas plānos (avots: <https://kartes.lndb.lv/>), kuros atspoguļots zemesgabalu dalījums jeb plānojums (zemes gabalu robežas, forma, novietojums u.tml.), un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētās pašreizējās zemesgabalu robežas, Pārvalde konstatē, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000340148, kuras daļu aizņem Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, atbilst 1903.-1908. gada un 1939. gada Rīgas plānos redzamajam, vēsturiskajam zemesgabalam – 148. grunts 34. grupā, kā arī zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0147 ir vēsturiskais zemesgabals – 147. grunts 34. grupā, no kura savulaik atdalīta daļa un izveidota zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000342021, ņemot vērā Dzīvojamās mājas būvapjomu. Priekšlikumā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas, ņemot vērā faktisko apbūves situāciju un vienlaikus respektējot vēsturisko zemesgabalu (147. grunts un 148. grunts) savstarpējo robežu.

Savas kompetences ietvaros izvērtējot iesniegto Priekšlikumu kultūras mantojuma aizsardzības aspektā un ņemot vērā pagājušā gadsimta otrajā pusē izveidoto apbūves situāciju, Pārvaldei nav iebildumu pret iesniegto Priekšlikumu.

21.11.2024. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm Pilsētas attīstības departamentam, Ārtelpu un mobilitātes departamentam un Īpašuma departamentam vēstuli Nr. DMPK-24-1636-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

09.12.2024. Komisijā saņemts Departamenta atzinums (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-2748-dv): Departaments savas kompetences ietvaros informē, ka Zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Teritorijas plānojums un Saistošie noteikumi.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un Saistošajiem noteikumiem Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām. Zemesgabals daļēji atrodas

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

kultūrvēsturiski nozīmīgā, autentiskā pilsētvides teritorijā, kurā papildus ievēro Saistošo noteikumu 6.2. apakšnodaļas prasības.

Informējam, ka saskaņā ar Departamenta rīcībā esošajiem vēsturiskajiem kartogrāfiskajiem materiāliem, zemesgabalam Jāņa Asara ielā 8, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0148) ir saglabājušās vēsturiskās robežas, līdz ar to minētais zemesgabals Saistošo noteikumu 2.97. apakšpunkta izpratnē ir uzskatāms par vēsturisko zemesgabalu, savukārt zemesgabala Jāņa Asara ielā 10, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0147) robežās ir saglabājušies vēsturiskās plānojuma struktūras elementi.

Izvērtējot ierosināto Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments secina, ka Zemesgabala robežu pārkārtošanas rezultātā tiek izveidots zemesgabals ~487 m² platībā, kas atbilst Saistošajos noteikumos noteiktajām apbūves prasībām perimetālās apbūves teritorijā.

Nemot vērā iepriekš minēto Departaments atbalsta sagatavoto daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

29.11.2024. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta atzinums Nr. DMPK-24-1202-dv: Ārtelpas un mobilitātes departamentam nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

26.11.2024. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta atzinums Nr. DMPK-24-813-dv: Nemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašumā, kā arī Īpašuma departamenta valdījumā vai lietošanā esošus nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informējam, ka departamentam nav iebildumu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

Dzīvojamā māja ir 4 stāvu ēka, kurā atrodas 11 dzīvokļu īpašumi.

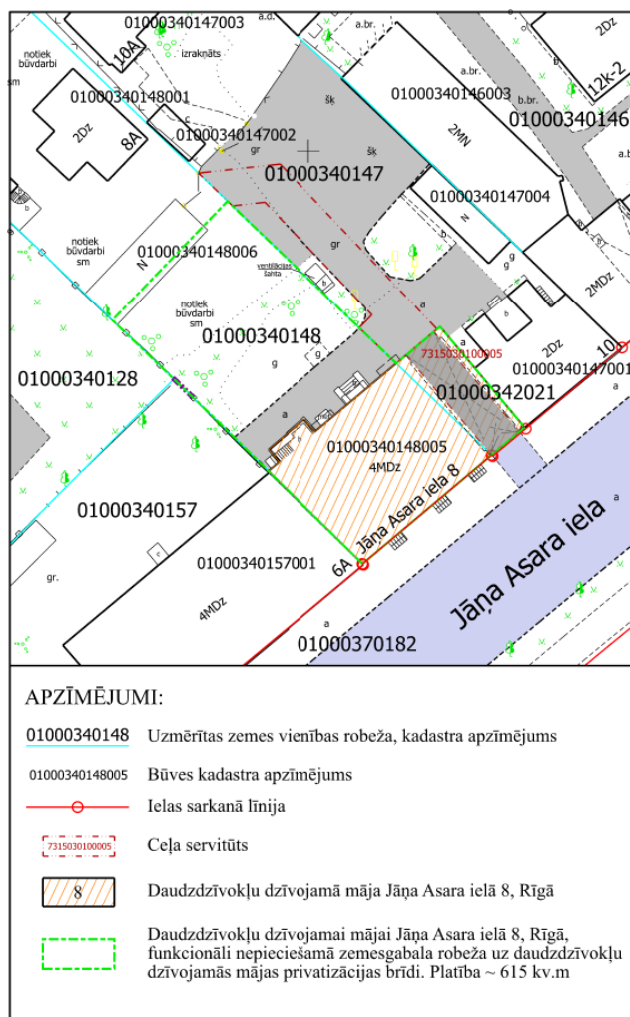
Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals pārskatīšanas ietvaros noteikts ~ 487 m², kuru veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000342021, kas nodota privatizācijai Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000342021 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000203333, platība 62 m²;
- daļa no fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000340148, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000340148 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 7502, platība ~ 425 m².

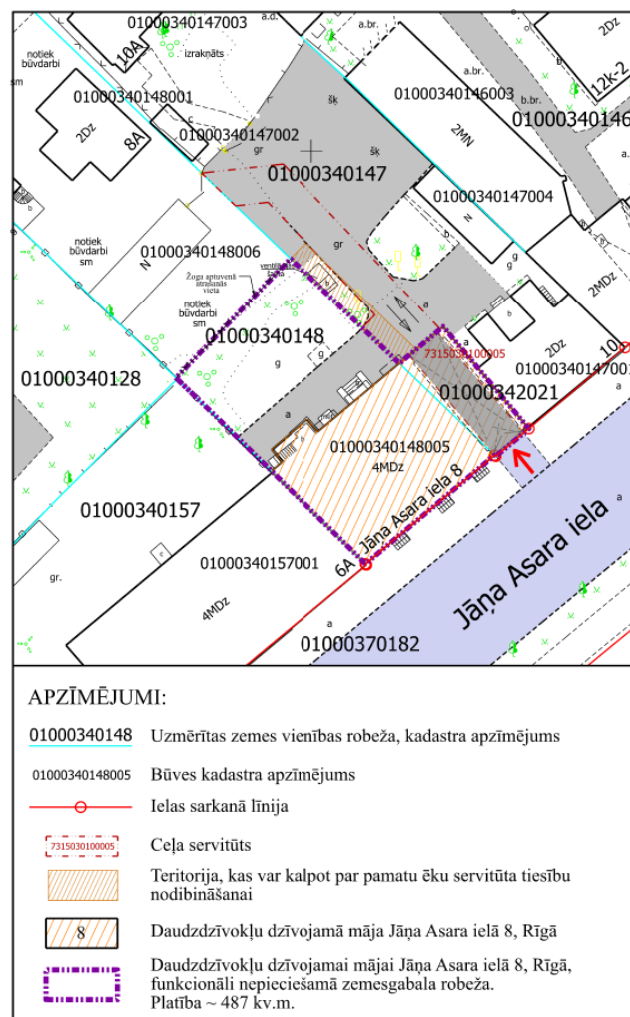
Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par ~ 128 m².

Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. apakšpunktam, zemesgabaliem perimetālās apbūves teritorijās neattiecinā apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.



1. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi



2. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros mainīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 01000340148 pa apvidū esošo žogu un kadastrāli uzmērītām robežām, pa Jāņa Asara ielas sarkano līniju un pa kadastrāli uzmērītām zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000342021 robežām (skatīt 1. un 2.attēlu).

RVC AZ TIAN 42. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Jāņa Asara ielas pa Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto un zemesgrāmatā ierakstītu ceļa servitūtu.

Atbilstoši RVC AZ TIAN 73. punktam, minimālais auto novietņu skaits pie daudzdzīvokļu mājas ir 1 novietne uz 1-2 dzīvokļiem un 1 velo novietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā ir 11 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši RVC AZ TIAN 73. un 96. punktam, pie Dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 6 auto novietnes, kas aizņemtu ~ 150 m² jeb 31% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības, vai atbilstoši RVC AZ TIAN 83.1. punktam jānodrošina

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

ne mazāk kā 30% no nepieciešamā auto novietņu skaita (tās būtu 2 auto novietnes);

- 11 velo novietnes, kas aizņemtu ~ 25 m² jeb 5% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības.

Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā nav auto novietnes vai velo novietnes, automašīnas tiek novietotas uz zālājā iepretim dzīvojamai mājai.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs labiekārtojuma projekts, kas ietver auto novietņu, velo novietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas, tas jāveic dzīvojamās mājas iedzīvotājiem vai apsaimniekotājam.

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.

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

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

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Asara ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir □ 487 m².

3. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā 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 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