



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

28.05.2025.

Nr.2109

(prot. Nr.20, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, pārvaldnieka dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības “Biķernieki” (turpmāk – Ierosinātājs) 07.03.2023. iesniegums “Par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-23-305-sd), un 29.03.2023. iesniegums ar pievienotām dzīvokļu īpašnieku anketām (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-23-454-sd).

Komisija 27.09.2024. pieņēma lēmumu Nr. 3436 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļūvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1998. gadā ar Ulbrokas, Augusta Deglava - Salnas ielu kvartāla Nr. 3505 vienkāršoto detālpārplānojumu (05.02.1998. saskaņots ar Latgales priekšpilsētas arhitektu), atbilstoši tam 2000. gadā izgatavots robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido fiziskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01001211409, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000045299), platība ~ 1772 m².

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma likums), noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja

uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.

Piespiedu dalītā īpašuma likums piešķir piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošo privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, tiesības izpirkt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu no privātpersonas, izlietojot atsavināšanas tiesību (turpmāk – Atsavināšanas tiesība) Piespiedu dalītā īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā daļa noteic, lai uzsāktu Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Pieņemot lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā, otrā un trešā daļa cita starpā noteic, ka lēmumu par procesa uzsākšanu kopība pieņem ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu kopības lēmuma pieņemšanas noteikumus un lēmums tiek uzskatīts par pieņemtu, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

Saskaņā Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 4. panta pirmo daļu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atsavināšanas tiesība uz atsavināmo zemi. Atsavināšanas tiesības izmantošana šajā likumā noteiktajā kārtībā ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā izpērkamo zemi.

Savukārt Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. pants paredz, ka lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (5. panta ceturtdaļa). Pašvaldība lēmumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu (5. panta piektā daļa).

Ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. pantā noteiktajam. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (5. panta sestā daļa).

No iepriekš minētā izriet, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, ierosinot pašvaldībā Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, no pašvaldības var sagaidīt vai nu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (ja to nav nepieciešams pārskatīt), vai lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

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

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļauts garenvirzienā pārdalīts piebraucamais ceļš, kas nodrošina piekļūšanu no Augusta Deglava ielas. Piebraucamā ceļa daļa atrodas starp Augusta Deglava ielas sarkano līniju un Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (kadastra apzīmējums 01001211409).

01.06.2023. Komisija nosūtīja vēstuli Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments) vēstuli Nr. DMPK-23-696-dv, kurā lūdz sniegt viedokli par Augusta Deglava ielas sarkano līniju korekciju, lai novērstu starpgabala veidošanos, un izvērtēt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas nepieciešamību.

09.06.2023. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-23-1294-dv, kurā sniedz sekojošu viedokli: “Informējam, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP), kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, funkcionālā zonējuma kartei zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 1409 daļa, kas veido Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 0033 daļa, kas atrodas starp zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 121 1409 un Augusta Deglava ielas sarkano līniju, atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem.

Prasības zemes vienību veidošanai ir noteiktas TIAN 13. punktā un paredz, ka zemes vienībai ir jābūt racionāli apbūvējamai un ar vienotu atļauto teritorijas izmantošanas veidu. Savukārt TIAN 23. punktā ir noteikts, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Departaments, vērtējot Augusta Deglava ielas sarkanās līnijas koriģēšanas iespējamību pa Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu, norāda, ka piebraucamā ceļa pārdalīšana garenvirzienā ar ielas sarkano līniju, vienu daļu iekļaujot Augusta Deglava ielas teritorijā, otru saglabājot kā daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas sastāvdaļu, nav atbalstāma no ekspluatācijas un uzturēšanas viedokļa.

Departamenta ieskatā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 0033 daļa, kas atrodas starp Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un Augusta Deglava ielas sarkano līniju, ir iekļaujama Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, tādējādi novēršot starpgabala veidošanu.”

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

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas gaitā Komisija vienlaikus izvērtēja arī citām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus teritorijā, kas atrodas starp Augusta Deglava un Salnas ielām, un secināja, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas kopsakarībā ar blakus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Salnas ielā 17 un Salnas ielā 13, Rīgā, Rīgā, funkcionāli nepieciešamiem zemesgabaliem.

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.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju, konstatētos faktus un pieejamos dokumentus, *Komisija 27.09.2023. pieņēma lēmumu Nr. 3436 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu” un 29.05.2024. pieņēma lēmumu Nr.1651 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.*

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.

Saskaņā ar Noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

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.

30.05.2024. Komisija izvietoja pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus un zemesgabala īpašnieku līdz 30.07.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietošana 30.05.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-420-akt ar foto fiksāciju).

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 30.05.2024. līdz 30.07.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

03.06.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211409 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-786-ap, SIA “Rīgas namu pārvaldniekam” un Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai “Biķernieki” vēstuli Nr. DMPK-24-1249-nd ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

Komisijā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211409 īpašnieka, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”, Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības “Biķernieki” un dzīvojamo māju Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku viedoklis/priekšlikumi nav saņemti.

06.08.2024. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-24-1077-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam, Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments), kurā lūdz sniegt atzinumu par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.08.2024. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstulē Nr. AMD-24-714-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam. Vēršam

uzmanību par ceļa servitūta nodibināšanu dzīvojamām mājām pieklūšanas nodibināšanai.

21.08.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-24-636-dv informē, ka no īpašuma piederības viedokļa nav iebildumu pret Priekšlikuma risinājumu dzīvojamo māju Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajos zemesgabalos iekļaut zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001210033 daļas ārpus ielu sarkanajām līnijām (rezerves zemes fonds).

21.08.2024. Departaments vēstulē Nr. DA-24-1868-dv informē, ka atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr.103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātā RTP funkcionālā zonējuma kartei zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 121 1409 un 0100 121 0033 daļas, kas veido Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP TIAN 2.1. un 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi, ievērojot apbūves intensitāti līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

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 pieklūšanai zemes vienībām, 23. punktā noteikts, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta pieklūšana. 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.

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.

Izskatot iesniegto Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, apbūves parametri pēc funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārkārtošanas neatbilst TIAN 583. punktā noteiktajiem, jo apbūves intensitāte pārsniedz noteikto maksimāli pieļaujamo rādītāju 160 %.

Lai gan visu Dzīvojamo māju augstums pārsniedz funkcionālajā zonā atļauto un līdz ar to Dzīvojamām mājām noteiktie funkcionāli nepieciešamie zemesgabali atbilstoši TIAN 4.41. apakšpunktam ir uzskatāmi par neatbilstošām zemes vienībām, tāpēc attiecībā uz tiem ir piemērojami TIAN 2.3. apakšnodaļas noteikumi par neatbilstošu izmantošanu un neatbilstošu zemes vienību, Departamenta ieskatā tas nav pamatojums, lai pieļautu citu apbūves parametru neatbilstību RTP. Apbūves intensitāte

ir rādītājs, kas raksturo zemes vienību proporcionalitāti, tādēļ nav atbalstāma tāda zemesgabala izveide, kam apbūves intensitāte pārsniedz maksimāli atļauto, ja pārējām dzīvojamām mājām noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platība ir pietiekama, lai veidotos apbūves intensitātes rādītāja rezerve. Ņemot vērā iepriekšminēto, Departaments neatbalsta iesniegto priekšlikumu un aicina to precizēt.

Ņemot vērā Departamenta vēstulē Nr. DA-24-1868-dv sniegto viedokli, Komisija veica daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikuma izmaiņas atbilstoši viedoklī norādītajam.

15.11.2024. Komisija nosūtīja Departamentam vēstuli Nr. DMPK-24-1607-dv, kurā lūdza sniegt viedokli, ņemot vērā veiktās izmaiņas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumā.

27.11.2024. Komisijā saņemta Departamentam vēstule Nr. DA-24-2659-dv, kurā informē, ka Departaments ir izskatījis iesniegto priekšlikumu kontekstā ar Departamenta 21.08.2024. vēstulē Nr. DA-24-1868-dv sniegto informāciju un izsaka viedokli, ka priekšlikums ir atbalstāms.

Dzīvojamā māja ir 9 stāvu ēka, kurā atrodas 36 dzīvokļu īpašumi, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100621055 sastāvā, un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 31369.

Atbilstoši TIAN un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana atbilstoši TIAN 4.3.1. apakšnodaļas prasībām:

- Apbūves augstums līdz 6 stāvi;
- Apbūves intensitāte līdz 160%;
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība $\square$ 1899 m².

Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 143 % (atļautais maksimums 160 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 69 % (atļautais minimums 40%).

Ņemot vērā, ka Dzīvojamā māja ir 9 stāvu dzīvojamā ēka, bet atbilstoši TIAN maksimāli atļautais stāvu skaits attiecīgajā teritorijā ir 6 stāvi, uz funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem attiecināms TIAN 7. punkts neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsāktu izmantošanu.

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211409 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000045299. Īpašnieks - fiziska persona. Platība ~ 1769 m²;

2. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001210033 daļa, kas uzmērāma un ierakstāma zemesgrāmatā uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārda un nododama privatizācijai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Platība ~ 130 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība palielinājusies par 127 m².

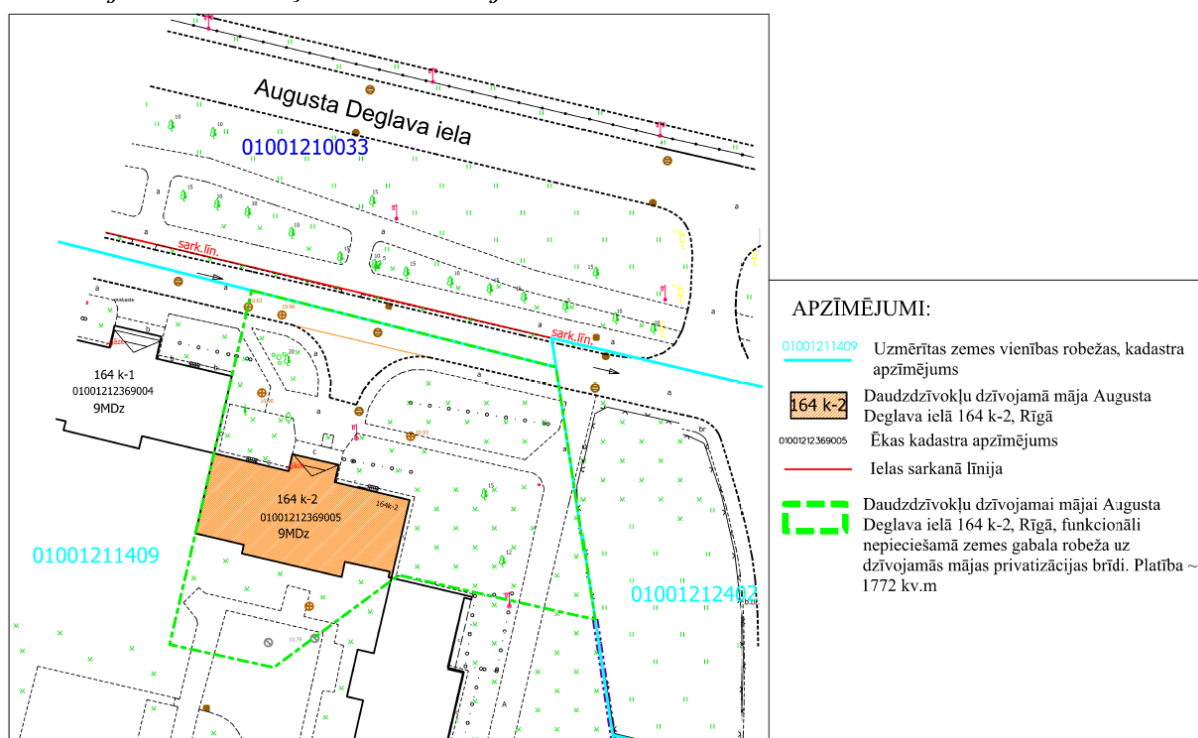
TIAN 23.punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas nodrošināta no Augusta Deglava ielas pa piebraucamo ceļu.

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

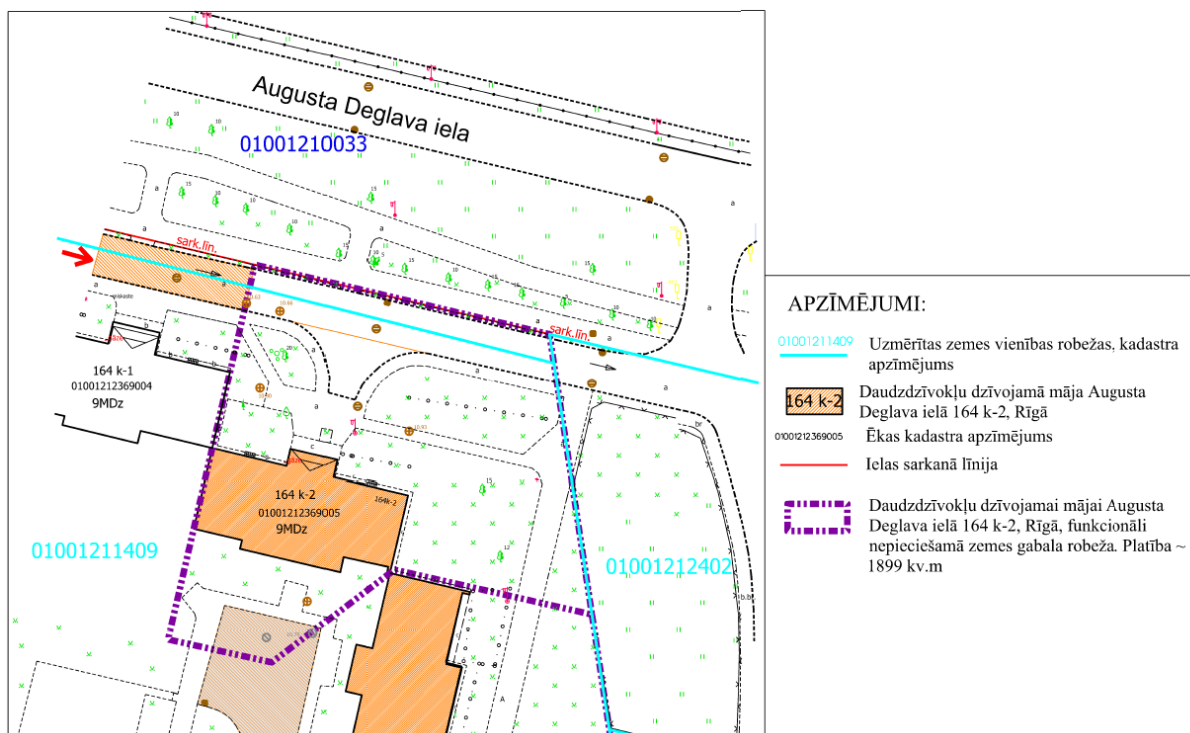
Dzīvojamā mājā ir 36 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas:

- 25 autonovietnes tās aizņemtu ~ 625 m² jeb 33% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 36 velonovietnes, tās aizņemtu ~ 43 m² jeb 2 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iespējams novietot ~ 8 automašīnas. *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.*



1.attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju



2.attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Pārskatot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabalu, mainīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta pa Augusta Deglava ielas sarkano līniju, pievienojot zemes fondā ieskaitītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 0033 daļu un precizēta savstarpējā robeža ar dzīvojamo māju Salnas ielā 17, Rīgā (skatīt 1. un 2. attēlu).

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, nolēmj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir □ 1899 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