



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

05.06.2025.

Nr.2166

(prot. Nr.22, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tomsona iela 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 29.04.2021. saņemts zemes Tomsona ielā 27, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000240197), īpašnieka iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-21-1051-pi) par dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

Zemes Tomsona ielā 27, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000240197), īpašnieks (turpmāk – Ierosinātājs) lūdz dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajos zemesgabalos iekļaut teritoriju Mālpils ielas sarkanajās līnijās.

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 dzīvojamām mājām noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 27.10.2021. pieņēma lēmumu Nr. 2733 “Par dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Uzsākot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tomsona ielā 27, Rīgā, privatizāciju, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas ar 1998. gadā izgatavoto Izziņu par ēku (būvju) saistību ar zemi, kur norādīta platība 743 m².

Dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido fiziskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000240197) Tomsona ielā 27, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10230, daļa.

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

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 dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamos zemesgabalos iekļaut teritoriju, kas atrodas Mālpils ielas sarkanajās līnijās.

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

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

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 minētos nosacījumus, Komisija sagatavoja pārskatāmo Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni *ar robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam*.

20.09.2021. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-21-1466-nd, aicinot sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

20.10.2021. Komisijā saņemta Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vēstule (reģistrēta ar Nr. DMPK-21-1534-sd) kurā sniedz sekojošu informāciju: "Izvērtējot iesniegumu, tam pievienotos dokumentus un Pārvaldes rīcībā esošos materiālus, konstatēts, ka dzīvojamo māju Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals iekļaujas 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, likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību”, Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” un Ministru kabineta 26.08.2003. noteikumi Nr. 474 “Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu”, kā arī Rīgas domes 2006. gada 7. februāra saistošie noteikumi Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (Rīgas domes 18.06.2013. saistošo noteikumu Nr. 220 redakcijā), kuros skarti ar vēsturiskās plānojuma struktūras, tostarp, zemesgabalu dalījuma, aizsardzību un pārveidošanas iespējamību saistīti nosacījumi.

Izvērtējot pieejamo vēsturisko 1935. gada Rīgas pilsētas plānu, kurā atspoguļots zemesgabalu dalījums jeb plānojums kvartālā (zemes gabalu robežas, forma, novietojums u. tml.), un salīdzinot zemesgabalu dalījumu ar zemes vienību robežām, kas reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, Pārvalde secina, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000240197 ir vēsturiskais zemesgabals (24. grupa 197. grunts).

Izvērtējot iesniegto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņu priekšlikumu un ņemot vērā, ka plānotās izmaiņas paredzētas vēsturiskā zemesgabalā, Pārvalde neiebilstu tādām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņām, kas atbilstu vēsturiskā zemesgabala robežām. Tomēr, Pārvaldes ieskatā, ierosinātās izmaiņas būtu jāskata Mālpils ielas perspektīvās attīstības aspektā atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai un kontekstā ar dzīvojamās mājas Mālpils ielā 2A visu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ievērojot, ka dzīvojamā māja atrodas uz vairākām zemes vienībām vai to daļām.”

20.09.2021. Komisija nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-21-1468-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto dzīvojamām

mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.10.2021. Komisijā saņemts SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstule (reģistrēts ar Nr. DMPK-21-1481-sd) kurā informē, ka Arī SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” nepiekrīt ierosinātajam priekšlikumam, jo dzīvojamo māju Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā funkcionālos zemesgabalus plānots palielināt par platību, kuru dzīvokļu īpašnieki nevarēs izmantot, bet par kuru tiem būs jāmaksā lielāka zemes nomas maksa, tādējādi palielinot dzīvokļu īpašnieku izdevumus.”

20.09.2021. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam vēstuli (turpmāk – Departaments) Nr. DMPK-21-1241-dv, kurā lūdz sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

25.10.2021. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-21-1261-dv, kurā norāda: “Departaments savas kompetences ietvaros informē, ka saskaņā ar vēstulei pievienoto 1. pielikumu “Dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu kartogrāfiskā pamatne” dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 024 0274 001, un Tomsona ielā 27, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 024 0197 001, funkcionāli nepieciešamie zemesgabali (turpmāk – Zemesgabali), atrodas 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, Zemesgabali atrodas daļēji:

- dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļā;
- ielu teritorijā (I), Mālpils ielas sarkanajās līnijās, kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3., 2.13. un 5.7. apakšnodaļā.

Maksimālais apbūves stāvu skaits atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” ir 6 stāvi. Zemesgabali atrodas brīvstāvošas apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.3. un 3.4. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu 249. punktu, apbūves tehniskos rādītājus nosaka pēc attiecīgajā teritorijā atļautā maksimālā apbūves stāvu skaita. Nosakot dzīvojamām mājām piesaistāmos zemesgabalus dzīvojamās apbūves teritorijā, kur maksimālais apbūves stāvu skaits ir 6 stāvi, ievēro Saistošo noteikumu 484.5. apakšpunktā noteikto zemesgabala maksimālo apbūves intensitāti – 160% un 485.5. apakšpunktā noteikto minimālo brīvo teritoriju – 30%.

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

Izvērtējot ierosināto priekšlikumu dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņām, Departaments secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā izveidotajos funkcionāli nepieciešamajos zemesgabalos tiek iekļautas Zemesgabalu daļas, kas atbilstoši Teritorijas plānojumam atrodas ielu teritorijā, Mālpils ielas sarkanajās līnijās, un ir nepieciešamas pašvaldības autonomo funkciju – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību – nodrošināšanai saskaņā ar likuma „Par pašvaldībām” 15. panta pirmās daļas 2. punktā noteikto. Ņemot vērā, ka atbilstoši vēstules 1. pielikumā norādītajam minētā teritorija šobrīd nav piesaistīta attiecīgajām dzīvojamām mājām kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements, Departaments neatbalsta ierosināto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanas priekšlikumu, jo tas neatbilst Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 13. punktā iekļautajām prasībām.”

Apkopojot saņemtos viedokļus un ierosinājumus *Komisija 27.10.2021. pieņēma lēmumu Nr. 2733 “Par dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu.”*

Saskaņā ar Noteikumu Nr. 177 9. punktu, *Komisija izstrādāja Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.*

17.07.2024. Komisija pie Dzīvojamās mājas izvietoja informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja privatizēto objektu īpašniekus, dzīvojamās mājas pārvaldnieku un zemesgabala īpašniekus līdz 17.09.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Par informācijas izvietojumu 17.07.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-549-akt ar foto fiksāciju.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 17.07.2024. līdz 17.09.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

16.07.2024. Komisija nosūtīja Ierosinātajam vēstuli Nr. DMPK-24-1078-ap aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā Ierosinātāja viedoklis nav saņemts.

16.07.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000240274) īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-24-1077-ap un DMPK-24-1520-nd, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000240274) īpašnieku viedoklis nav saņemts.

16.07.2024. Komisija nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-24-1521-nd, kurā lūdz sniegt atzinumu par dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, kā arī par sagatavoto priekšlikumu informēt dzīvokļu īpašniekus Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

24.07.2024. Komisijā saņemts SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-1417-sd): "Neiebilstam dzīvojamo māju Mālpils ielā 2A, Rīgā, un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanai, ja tas atbilst normatīvo aktu prasībām, un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi. Vienlaikus vēršam uzmanību, ka tieši dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki vislabāk pārzina savas apkārtnes problēmas, infrastruktūras nepilnības (piemēram, transportlīdzekļu stāvvietu trūkums u. tml.) un pat kļūdas dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanā, neproporcionalitāti noteiktajās platībās, kā arī dzīvojamajā mājā dzīvojošo personu vēlmes, tādēļ SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (kā dzīvojamo māju apsaimniekotājs) lūdz pēc iespējas ņemt vērā privatizēto objektu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) un viņu pārstāvju viedokli un apsvērumus par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu."

18.09.2024. saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-24-3206-pi, kurā atsaucoties uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1521-nd, informē, ka dzīvokļu īpašnieki piekrīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platībai 775 m².

10.10.2024. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-24-2039-nd, kurā lūdz sniegt atzinumu par dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

07.11.2024. Komisijā saņemts Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk – Pārvalde) atzinums (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-2089-sd): "Pārvalde 2021. gada 19. oktobrī vēstulē Nr. 06-05/5350 izteica viedokli par dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņām atbilstoši nekustamā īpašuma Tomsona ielā 27, Rīgā, kadastra numurs 01000240197, sastāvā esošās zemes vienības, kadastra apzīmējums 01000240197, īpašnieka priekšlikumam, kurā lūdza dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajos zemesgabalos iekļaut teritoriju Mālpils ielas sarkanajās līnijās.

Iepriekš minētajā vēstulē Pārvalde norādīja, ka neiebilstu tādām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņām, kas atbilstu vēsturiskā zemesgabala robežām. Tomēr, Pārvaldes ieskatā, ierosinātās izmaiņas būtu jāskata Mālpils ielas perspektīvās attīstības aspektā atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai un kontekstā ar dzīvojamās mājas Mālpils ielā 2A visu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ievērojot, ka dzīvojamā māja atrodas uz vairākām zemes vienībām vai to daļām.

Izskatot iesniegumu konstatēts:

- dzīvojamai mājai Mālpils ielā 2A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uz privatizācijas brīdi noteiktas ar 1997. gadā izgatavoto zemes robežu plānu un 2017. gadā tika izstrādāts Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projekts /robežu noteikšanas projekts.
- Dzīvojamai mājai Mālpils ielā 2A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido vairākas zemes vienības vai to daļas, tostarp zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000240197) Tomsona ielā 27, Rīgā, daļa.
- Savukārt dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā

zemesgabala robežas uz privatizācijas brīdi noteiktas ar 1998. gadā izgatavoto Izziņu par ēku (būvju) saistību ar zemi, kur norādīta platība – 743 m², un kuru veido zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000240197) Tomsona ielā 27, Rīgā, daļa.

- Apskatot pieejamo vēsturisko 1939. gada Rīgas pilsētas plānu, kurā atspoguļots zemesgabalu dalījums jeb plānojums kvartālā (zemes gabalu robežas, forma, novietojums u.tml.), un salīdzinot zemesgabalu dalījumu ar zemes vienību robežām, kas reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, konstatēts, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000240197 ir vēsturiskais zemesgabals (24. grupa 197. grunts).

Atkārtoti izvērtējot iesniegto Priekšlikumu un ņemot vērā pagājušā gadsimta otrajā pusē izveidoto apbūves situāciju, Pārvaldei nav iebildumu pret iesniegto Priekšlikumu.”

10.10.2024. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm Departamentam, Ārtelpu un mobilitātes departamentam un Īpašuma departamentam vēstuli Nr. DMPK-24-1636-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A un Tomsona ielā 27, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

18.10.2024. Komisija saņemts Ārtelpu un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-24-1001-dv, kurā informē, ka departamentam nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

15.10.2024. Komisija saņemta Īpašuma departamentam vēstule Nr. DI-24-744-dv, kurā informē, ka plānotās robežu izmaiņas neskar departamenta īpašumā, valdījumā, lietošanā vai rīcībā esošus nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informējam, ka departamentam nav iebildumu pret priekšlikumu.

15.11.2024. Komisijā saņemts Departamenta atzinums Nr. DA-24-2587-dv, kurā sniedz sekojošu viedokli: “Departaments savas kompetences ietvaros informē, ka saskaņā ar vēstulei pievienoto 1. pielikumu “Daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A, Rīgā, un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums” dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 024 0274 001, un Tomsona ielā 27, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 024 0197 001, funkcionāli nepieciešamie zemesgabali Zemesgabali atrodas 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 Saistošie noteikumi.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un Saistošajiem noteikumiem Zemesgabali atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļā. Maksimālais apbūves stāvu skaits atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” ir 6 stāvi. Zemesgabali

atrodas brīvstāvošas apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.3. un 3.4. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu 249. punktu apbūves tehniskos rādītājus nosaka pēc attiecīgajā teritorijā atļautā maksimālā apbūves stāvu skaita. Nosakot dzīvojamām mājām piesaistāmos zemesgabalus dzīvojamās apbūves teritorijā, kur maksimālais apbūves stāvu skaits ir 6 stāvi, ievēro Saistošo noteikumu 484.5. apakšpunktā noteikto zemesgabala maksimālo apbūves intensitāti – 160% un 485.5. apakšpunktā noteikto minimālo brīvo teritoriju – 30%.

Papildus norādām, ka Departamenta rīcībā nav informācijas par Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 11. punkta prasību ievērošanu Zemesgabalos.

Lai varētu izvērtēt ierosinātā priekšlikuma dzīvojamo māju Mālpils ielā 2A, Rīgā, un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanai, atbilstību normatīvajos aktos noteiktajām prasībām, lūgums iesniegt Departamentā iepriekš minēto papildu informāciju.”

29.01.2025. Komisija nosūtīja Departamentam vēstuli Nr. DMPK-25-127-dv par papildus informācijas sniegšanu, saskaņā ar vēstulē Nr. DA-24-2587-dv norādīto.

14.02.2025. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-25-332-dv, kurā sniedz sekojošu informāciju: “Savas kompetences ietvaros Departaments ir izvērtējis sagatavoto priekšlikumu un sniegto papildu informāciju, ņemot vērā Departamenta 15.11.2024. vēstulē Nr. DA-24-2587-dv norādīto, un secina, ka daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A, Rīgā, un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu apbūves tehniskie rādītāji neatbilst Rīgas domes 07.02.2006. saistošajos noteikumos Nr. 38 “Rīgas vēsturiskā centra un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktajām prasībām, līdz ar to ir uzskatāmi par neatbilstošiem zemesgabaliem, kuru turpmākajā izmantošanā ievērojami minēto saistošo noteikumu 23. punktā iekļautie nosacījumi. Ņemot vērā iepriekš minēto, Departamentam nav iebildumu pret sagatavoto daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Mālpils ielā 2A, Rīgā, un Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.”

Dzīvojamā māja Tomsona ielā 27, Rīgā, ir 5 stāvu dzīvojamā ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01005240036 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.15132. Dzīvojamā māja Tomsona ielā 27, Rīgā, sadalīta 16 dzīvokļu īpašumos.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība □ 689 m².

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido daļa no fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000240197 Tomsona ielā 27, Rīgā, ~ 689 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000240197 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10230.

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apbūves tehniskie rādītāji:

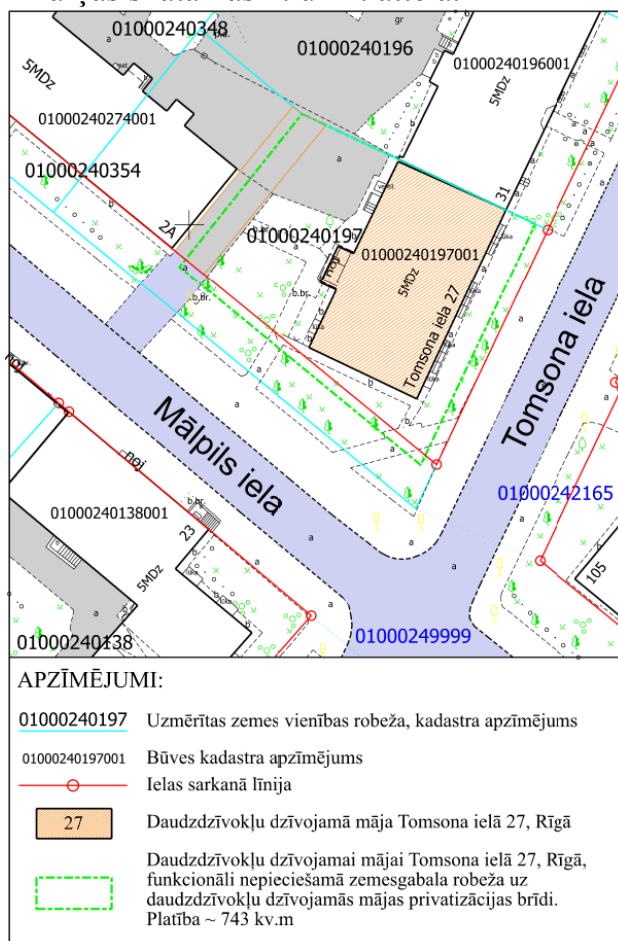
- apbūves intensitāte – 227%;

- brīvās teritorijas rādītājs – 20%.

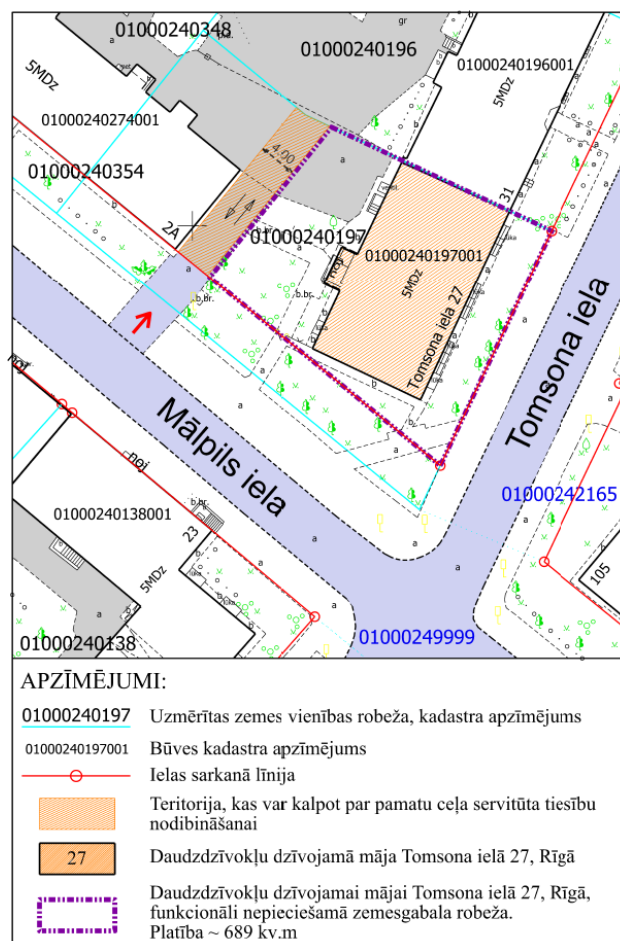
Dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apbūves tehniskie rādītāji neatbilst Saistošo noteikumu noteiktajām prasībām, tātad zemesgabals ir uzskatāms par neatbilstošu zemesgabalu, kuru turpmākajā izmantošanā ievērojami Saistošo noteikumu 23. punktā iekļautie nosacījumi. Atbilstoši Saistošo noteikumu 23. punktam, zemesgabalu, kura platība ir mazāka par minimālo zemesgabalu platību vai kam citi rādītāji vai izvietojums neatbilst Saistošo noteikumu noteiktajām prasībām (neatbilstošs zemesgabals), var izmantot un apbūvēt, kā arī ierīkot, rekonstruēt vai izmantot uz tā esošu būvi atbilstoši attiecīgās teritorijas apbūves noteikumiem, ja zemesgabalu nodrošina ar būvnormatīvos noteikto inženiertehnisko apgādi, un tiek ievērotas citas Noteikumu prasības.

Dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par ~ 54 m².

Dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.



1. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju



2. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

Pārskatot dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabalu, mainīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā

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

zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta pa Mālpils ielas sarkano līniju, kadastrāli uzmērītām zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000240197 robežām un gar iebraucamā ceļa (iespējamā ceļa servitūta) malu (skatīt 1. un 2.attēlu).

Pieklūšana un autonovietnes

Saistošo noteikumu 42. punkts noteic, ka zemesgabalu drīkst izmantot tikai tad, ja zemesgabalam, kur būve atrodas, ir nodrošināta pieklūšana. Dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals robežojas ar Mālpils un Tomsona ielām, savukārt pieklūšanu pie dzīvojamās mājas Tomsona ielā 27, Rīgā, ir iespējams nodrošināt no Mālpils ielas pa iebraucamo ceļu, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai Civillikumā noteiktajā kārtībā.

Atbilstoši Saistošo noteikumu 73. punktam, minimālais autonovietņu skaits pie daudzdzīvokļu mājas ir 1 novietne uz 1-2 dzīvokļiem un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā Tomsona ielā 27, Rīgā, ir 16 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši Saistošo noteikumu 73. un 96. punktiem, pie dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 8 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 200 m² jeb 29% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības, vai atbilstoši Saistošo noteikumu 83.1. punktam jānodrošina ne mazāk kā 30% no nepieciešamā autonovietņu skaita (tās būtu 3 autonovietnes);
- 16 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 36 m² jeb 5% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības.

Atbilstoši esošajai situācijai dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams izvietot minimāli nepieciešamo autonovietņu skaitu.

Dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs būvprojekts vai teritorijas labiekārtojuma projekts, kas ietver autonovietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, atkritumu konteineru novietošanas un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas, kas 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.

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

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 Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tomsona ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\square$ 689 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