



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

11.06.2025.

Nr.2233

(prot. Nr.23, 4. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 04.04.2022. saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Bauskas ielā 15, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotās personas iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-22-474-sd) par dzīvojamai mājai Bauskas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

28.09.2022. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 1828 “Par dzīvojamai mājai Bauskas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Uzsākot dzīvojamās mājas Bauskas ielā 15, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), privatizāciju, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 2000. gadā ar Privatizējamām dzīvojamām mājām piesaistāmo zemes gabalu projektu (14.06.2000. saskaņots ar Zemgales priekšpilsētas galveno arhitektu, 06.10.2000. saskaņots Zemju pārvaldē), atbilstoši tam 15.12.2000. izgatavots Robežu plāns ēku (būvju) īpašuma tiesību nostiprināšanai un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000035256, kur norādīta platība – 4079 m². Saskaņā ar SIA “BaltSurvey” 18.01.2024. izgatavoto Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānu, zemesgabala platība Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000035256 norādīta 4070 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskām personām piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530230) Bauskas ielā 13/15, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000013899, daļa.

- zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000532027) Āpšu ielā 2, Rīgā, daļa. Zemes vienība nav mērīta, nav ierakstīta zemesgrāmatā. Statuss – rezerves zemes fonds.

- zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530231) bez adreses, Rīgā, daļa. Zemes vienība nav mērīta, nav ierakstīta zemesgrāmatā. Statuss – rezerves zemes fonds.

- zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530232) Bauskas ielā 15, Rīgā, daļa. Zemes vienība nav mērīta, nav ierakstīta zemesgrāmatā. Statuss – rezerves zemes fonds.

- fiziskām personām piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530245) Āpšu ielā 2, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 24234, daļa.

Saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” (Privatizācijas likums) 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:

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

- 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.

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 minētos nosacījumus, Komisija sagatavoja pārskatāmo Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni *ar robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam* un pieprasīja viedokli no Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta, Dzīvojamās mājas pārvaldnieka, kā arī informēja zemes īpašniekus, aicinot izteikt viedokli.

19.07.2022. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam "Latvijas Namsaimnieks" vēstuli Nr. DMPK-22-1153-nd, aicinot sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

19.07.2022. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530230) ½ domājamās daļas īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-22-1227-ap, kurā aicina sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

20.07.2022. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas pilnvarotai personai, zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530230) ½ domājamās daļas īpašniekam un dzīvojamās mājas Āpšu ielā 2, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem vēstuli Nr. DMPK-22-1238-ap, kurā aicina sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

19.08.2022. Komisijā saņemta dzīvojamās mājas Āpšu ielā 2, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku iesniegums Nr. DMPK-22-1539-pi, kurā sniedz sekojošu viedokli: "Iepazīstot zemes plānu un visus ar to saistošos dokumentus, mājas Āpšu ielā 2, Rīgā, īpašnieki ir pret zemes, kadastra apzīmējums 01000532027, atdošanu mājai Bauskas ielā 15, Rīgā. Līdz šim brīdim dzīvojamās mājas Bauskas ielā 15, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki lieto dzīvojamās mājas Āpšu iela 2, Rīgā, piederošo zemes gabalu bez jebkādas nomas maksas. Māja Āpšu ielā 2, Rīgā, pēc atbildes sniegšanas izsauks mērnieku, lai nomērītu mājai piederošo zemes gabalu, novilkto zemes robežu un oficiāli šo faktu fiksētu uz papīra."

19.08.2022. Komisijā saņemta zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530230) daļas īpašnieku vēstule Nr. DMPK-22-1540-pi, kurā sniedz viedokli: "Zemes (kadastra apzīmējums 01000530230) īpašnieki nepiekrīt Komisijas

sagatavotajam Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumam, jo uz atlikušās zemesgabala platības 233 m², ko nevēlas Dzīvojamās mājas iedzīvotāji, nav iespējama nekāda apbūve vai citas darbības. Tāpat šo atlikušo zemes gabalu šķērso pazemes komunikācijas, kas pieder “Rīgas siltumam”, “Sadales tīkliem”, kuru esamība apgrūtina jebkādas darbības uz atlikušās zemes, bet nodrošina ar pakalpojumiem Dzīvojamās mājas iedzīvotājus.

Līdz ar to mūsu priekšlikums ir noteikt visu zemesgabalu (kadastra apzīmējums 01000530230) kā funkcionāli nepieciešamu Dzīvojamai mājai.”

19.07.2022. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments) vēstuli Nr. DMPK-22-942-dv, aicinot sniegt atzinumu par Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

05.08.2022. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-22-1945-dv, kurā informē, “ka saskaņā ar Rīgas domes 2005. gada 20. decembra saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 053 0230, 0100 053 0231, 0100 053 0232 un 0100 053 2027 daļas, kas veido Zemesgabalu, atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 17. pielikumu “Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi” Zemesgabals atrodas apbūves aizsardzības teritorijā “Torņakalns”, kur jāievēro RTIAN 4.1. nodaļas, 398. punkta un 408. punkta papildus prasības, kā arī atrodas kvartālā ar perimetrālu apbūvi, kur jāievēro RTIAN 3.11. apakšnodaļā ietvertie speciālie noteikumi. Vēršam uzmanību, ka apbūves aizsardzības teritorijā saskaņā ar RTIAN 398.4. apakšpunkta nosacījumiem konkrētā zemesgabalā apbūves tehniskos rādītājus nosaka atbilstoši iedibinātajiem apbūves tehniskajiem rādītājiem, nevis atbilstoši vispārīgajiem nosacījumiem.

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.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti RTIAN 37. punktā, paredzot, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi, zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu un ar nodrošinātu piekļuvi.

Nemot vērā iepriekšminēto, Departaments aicina risināt zemesgabala robežu pārkārtošanu pēc tam, kad ir precizēti kvartālā iedibinātie apbūves tehniskie rādītāji atbilstoši RTIAN prasībām. Departamenta ieskatā atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas ir skatāmas plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem, izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas, kā arī nodrošinot piekļuvi visiem kvartālā esošajiem īpašumiem.”

Apkopojot saņemtos viedokļus un ierosinājumus *Komisija 28.09.2022. pieņēma lēmumu Nr. 1828 “Par dzīvojamai mājai Bauskas ielā 15, 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.*

21.09.2023. Komisija nosūtīja SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājam Possessor” (turpmāk – “Possessor”) vēstuli Nr. DMPK-23-1708-nd, kurā informē: “Apsekojot teritoriju starp Bauskas un Ziepju ielām, Rīgā, dabā tika konstatēts, ka uz zemes vienības Āpšu ielā 2, Rīgā (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000530299), atrodas būves ar kadastra apzīmējumiem 01000530243005 (saimniecības ēka), 01000530243006 (šķūnis) un 01000530243007 (šķūnis). Teritorija ir nožogota un faktiskie ēku lietotāji ir dzīvojamās mājas Āpšu ielā 6, Rīgā, īpašnieki.

Nemot vērā minēto, izstrādājot tematisko plānojumu dzīvojamām mājām starp Bauskas un Ziepju ielām, Rīgā, Komisija neplāno dzīvojamās mājas Bauskas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļaut būves ar kadastra apzīmējumiem 01000530243005, 01000530243006 un 01000530243007.”

06.10.2023. Komisijā reģistrēta “Possessor” vēstule Nr. DMPK-23-1858-sd, kurā sniedz viedokli, [...] “ka nekustamā īpašuma Āpšu ielā 6, Rīgā, īpašnieku prettiesiska rīcība nevar radīt pamatu valsts Zemes vienības daļas iegūšanai īpašumā, līdz ar to, pārskatot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, nav tiesiska pamata to samazināt, neiekļaujot tajā Zemes vienības daļu, kas atrodas zem būvēm ar kadastra apzīmējumiem 01000530243005, 01000530243006 un 01000530243007.”

05.09.2024. Komisija nosūtīja “Possessor” vēstuli Nr. DMPK-24-1792-nd, kurā vēlas noskaidrot informāciju par zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530299) nodošanu īpašumā Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

30.09.2024. Komisijā reģistrēta “Possessor” vēstule Nr. DMPK-24-1784-sd, kurā informē, [...] ka tā ievērojot darba resursu noslogotību līdz šīs vēstules sagatavošanai nav pieņēmusi lēmumu par zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000530299) nodošanu īpašumā Dzīvojamās mājas privatizēto dzīvokļu īpašniekiem.”

08.10.2024. *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 08.12.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Par informācijas izvietojumu 08.10.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-775-akt ar foto fiksāciju.*

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 08.10.2024. līdz 08.12.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

08.10.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-24-2065-ap aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

26.11.2024. saņemta SIA “Latvijas Namsaimnieks” vēstule Nr. DMPK-2196-sd, kurai pievienota Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku viedoklis:

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

1) Priekšlikumā piedāvātā zemes platība ir lielāka nekā tas ir funkcionāli nepieciešams. 2) Priekšlikums neatbilst dzīvokļu īpašnieku interesēm - minimāla funkcionāli nepieciešamās zemes platība ap ēku un auto stāvlaukumu, piebraucamo ceļu. 3) Daļa "C" nav funkcionāli nepieciešama, - to nevēlamies. 4) Daļa "B" - vēlamies izmantot zemes piespiedu izpirkšanas tiesības minimālā funkcionāli nepieciešamā platībā (nezinām citu racionālu variantu par ko varētu vienoties ar zemes īpašniekiem). 5) Daļa "A" - daļēji atbilst mūsu interesēm. a) Mēs nevaram būt īpašnieki zemei kas funkcionāli nepieciešama jau citai mājai - Bauskas ielā 17 - būvei un auto novietošanai uz pieguļošā ceļa daļas. Sadalījums varētu iet pa sarkano līniju ko novilkām kartē zemāk. b) Zemes rietumu daļu līdz mūsu stāvlaukumam būtu lietderīgāk pārdalīt tieši pieguļošajiem īpašumiem, būvēm kas atrodas blakus, uz rietumu pusi."

Komisija nosūtīja dzīvojamās mājas Āpšu ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem vēstules 08.10.2024. Nr. DMPK-24-2067-ap, 08.10.2024. Nr. DMPK-24-2064-ap un 09.10.2024. Nr. DMPK-24-2070-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

06.11.2024. Komisijā saņemts dzīvojamās mājas Āpšu ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku vēstule Nr. DMPK-24-3950-pi, kurā informē, ka [...] "mēs dzīvojamās mājas Āpšu ielā 6, Rīgā, īpašnieki vēlamies sakārtot zemes vienību starp dzīvojamām mājām Bauskas ielā 15 un Āpšu ielā 6 īpašniekiem, mēs piekrītam nomāt vai izpirkt zemes vienību (starpgabalu)."

Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530230) īpašniekiem vēstules: 08.10.2024. Nr. DMPK-24-2066-ap un 09.10.2024. Nr. DMPK-24-2069-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā nav saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000530230) īpašnieku viedoklis.

08.10.2024. Komisija nosūtīja "Possessor" vēstuli Nr. DMPK-24-2014-nd aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

02.12.2024. Komisijā saņemta "Possessor" vēstule Nr. DMPK-24-2262-sd, kurā informē: "Iepazīstoties ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Possessor dara zināmu, ka neiebilst izstrādātajam priekšlikumam."

28.01.2025. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Departamentam vēstuli Nr. DMPK-25-120-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

05.02.2025. Komisijā saņemta Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-176-dv, kurā informē, ka nav iebildumi par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

07.02.2025. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-24-25-271-dv, kurā informē, "ka atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000530230 un zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01000530299 un 01000530232 daļas, kas kopā veido

Zemesgabalu, atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.5.2. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi ar apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, apbūves intensitāti līdz 220%, 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 piekļūšanai zemes vienībām, 23. punktā noteikts, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

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

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1. panta 20. punktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā.

Izskatot iesniegto Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments secina, ka tas kopumā atbilst TIAN prasībām, vienlaikus vērš uzmanību, ka, lai gan Zemesgabals robežojas ar Bauskas ielu un tam formāli ir nodrošināta piekļūšana atbilstoši TIAN 23. punktam, tomēr tā ir piekļuve tikai gājējiem – ar autotransportu piekļūt Dzīvojamai mājai iespējams pa piebraucamo ceļu, kam Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumā nav attēlota sasaiste ar ielu atbilstoši TIAN 23.2. apakšpunkta nosacījumiem. Ņemot vērā, ka dabā esošā piebraucamā ceļa novietojums atšķiras no 2000. gadā izstrādātajā privatizējamām dzīvojamām mājām piesaistāmo zemes gabalu projektā norādītās braucamo un kājceļu servitūta teritorijas, Departamenta ieskatā Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumā nepieciešams attēlot piebraucamā ceļa sasaisti ar ielu sarkano līniju teritoriju un Zemesgabalu un noteikt piebraucamā ceļa tiesisko statusu, lai saglabātu piekļuvi ar autotransportu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 15, Rīgā.

Departaments aicina papildināt Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu un iesniegt to atkārtotai atzinuma sniegšanai.”

18.02.2025. Komisija nosūtīja Departamentam vēstuli Nr. DMPK-25-242-dv, kurai pievienots papildināts Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums, atbilstoši vēstulē Nr. DA-25-271-dv norādītajam.

06.03.2025. saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-25-511-dv kurā informē, ka “Departaments ir izskatījis sagatavoto Priekšlikumu kontekstā ar Departamenta 07.02.2025. vēstulē Nr. DA-25-271-dv sniegto informāciju un konstatējis, ka ir ņemti vērā Departamenta sniegtie komentāri, tādēļ sniedz pozitīvu atzinumu par izstrādāto priekšlikumu.”

05.03.2025. saņemta Īpašuma departamenta vēstule Nr. DI-25-112-dv, kurā informē: “Priekšlikums cita starpā satur norādi par to, ka Dzīvojamai mājai dzīvokļu īpašniekiem būtu jāvienojas ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību par rezerves zemes fonda zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000530232 daļas izmantošanas nosacījumiem, no kā var secināt, ka pastāv kādi ierobežojumi nodot dzīvokļu īpašniekiem minēto zemes vienības daļu privatizācijai. Departamenta ieskatā, ja šādi ierobežojumi pastāv, būtu nepieciešams papildināt Priekšlikumu ar norādi, kādi konkrēti tie ir, vai arī, ja tomēr nepastāv, precīzāk formulēt aprakstu par plānotajām darbībām ar zemes vienības, kadastra apzīmējumu 01000530232, daļu.”

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01005530034 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000035256. Dzīvojamā māja sadalīta 75 dzīvokļu īpašumos.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība $\square$ 4309 m². Ņemot vērā būves parametru attiecību pret nepieciešamā zemesgabala lielumu mājas uzturēšanai un funkcionalitātes nodrošināšanai, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība pārskatīšanas rezultātā ir palielinājusies par ~ 239 m².

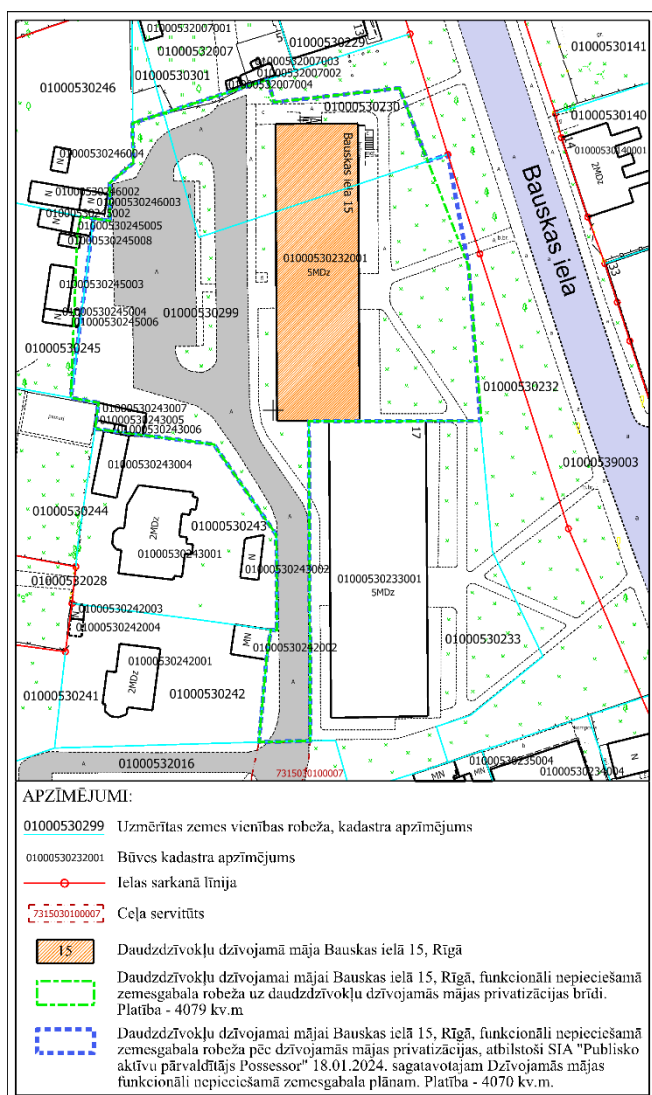
Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 104%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 51%.

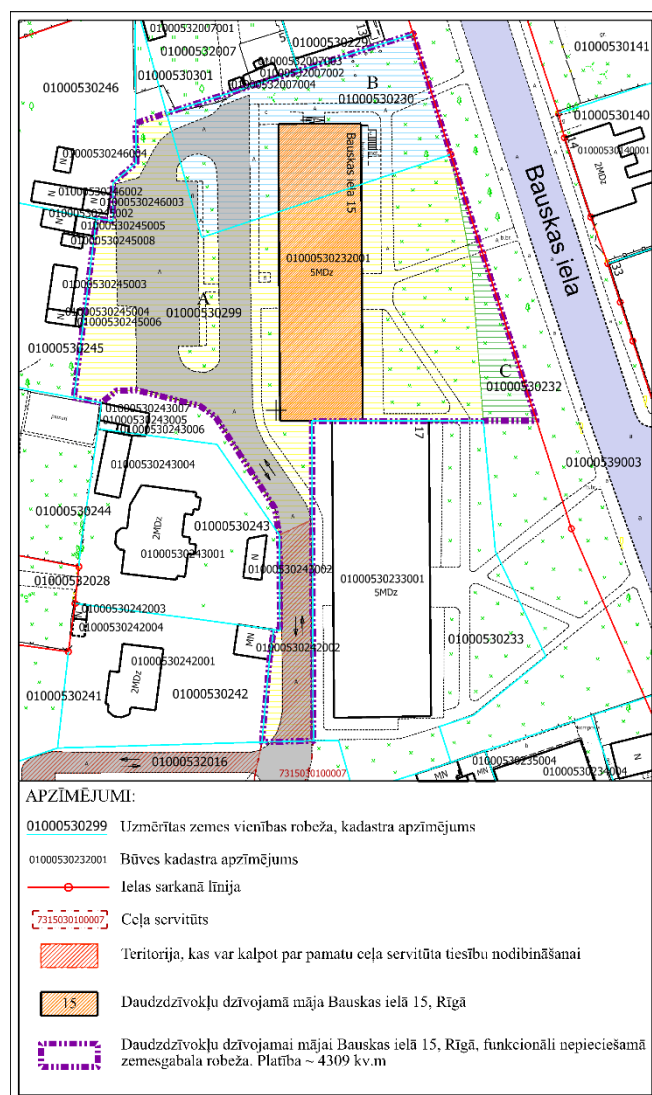
Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000530299, ~ 3112 m² platībā, kas nododama privatizācijai Dzīvojamai mājai privatizēto objektu īpašniekiem likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000532027 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000812997. Īpašnieks - Latvijas valsts SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” personā;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000530230, 1011 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamai mājai dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000530230 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000013899. Īpašnieki - fiziskas personas;
- daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000530232, ~ 186 m² platībā, kas kadastrāli uzmērāma un ierakstāma zemesgrāmatā uz Latvijas valsts vārda SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” personā un nododama privatizācijai Dzīvojamai mājai privatizēto objektu īpašniekiem likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā. Zemes vienība ir iekļauta rezerves zemes fondā.

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



1. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot privatizāciju un pēc dzīvojamās mājas privatizācijas



2. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

Dzīvojamai mājai, pārskatot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta pa kadastrāli uzmērītām zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 01000530299, 01000530230 robežām, pa Bauskas ielas sarkano līniju un ap zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 01000530299 apvidū esošo nožogotu teritoriju gar ceļa malu (skatīt 1. un 2. attēlu).

Pieklūšana un autonomvietnes

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta pieklūšana. Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemesgabals robežojas ar Bauskas ielu, savukārt pieklūšanu pie

Dzīvojamās mājas ir iespējams nodrošināt no Koku ielas pa piebraucamo ceļu, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai Civillikumā noteiktajā kārtībā.

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 Bauskas ielā 15, Rīgā, ir 75 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, pie dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 53 autonovietnes, kas aizņemtu $\sim 1325 \text{ m}^2$ jeb 31% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 75 velonovietnes, kas aizņemtu $\sim 90 \text{ m}^2$ jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 29 automašīnas. Secināms, ka esošās autonovietnes nenodrošina minimālo nepieciešamo autonovietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

Dzīvojamai mājai 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.

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 Bauskas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\square 4309 \text{ m}^2$.

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