



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

02.07.2025.

Nr.2285

(prot. Nr.25, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 14.10.2024. reģistrēts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712044 īpašnieka (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-1878-sd) par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

19.02.2025. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 1828 “Par dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 01000711567001, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 1998. gadā izstrādāto piesaistāmo zemju robežu plānu, atbilstoši kuram sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur zemesgabala platība norādīta - 3169 m².

2006. gadā izstrādāts “Privatizējamās dzīvojamās mājas piesaistāmā zemesgabala projekts Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, M – 1:1000 (korekcija)”, kurā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība norādīta – 3715 m².

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- juridiskai personai piederoša zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712044 (adrese: Dzelzavas iela 74C, Rīga) daļa, zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 15744;

- fiziskai un juridiskai personai piederoša zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712137 daļa, zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 11655;
- fiziskām personām piederoša zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712110 (adrese: Dzelzavas iela 76 k-3, Rīga) daļa, zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 11656;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000711567 (adrese: Dzelzavas iela 76 k-4, Rīga), ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 15670, nodota Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

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).

Noteikumus, kas jāievēro un 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.

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 (noteikumu Nr. 522 3. punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju (noteikumu 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.

Atbilstoši noteikumu Nr. 522 23. punktam, pārskatot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabālā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kuru Privatizācijas likuma noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

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.

11.11.2024. Komisija nosūtīja Ierosinātājam vēstuli Nr. DMPK-24-2331-nd, aicinot sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

02.12.2024. Komisijā saņemts Ierosinātāja iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-2249-sd), kurā informē, ka atbalsta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

11.11.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712110 īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-24-2316-ap un Nr. DMPK-24-2317-ap, aicinot sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

11.12.2024. Komisijā saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712110 īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-4362-pi), kurā vēlas precizēt:

“1. Kāpēc un uz kāda pamata ir izveidojusies šī starpība, kas sastāda 17 (septiņpadsmit) kvadrātmetri?

2. Ja šī starpība veidojas samazinot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu Mājai, tad kurai no atlikušajām divām (2) Mājām tā tiks pielikta klāt?

3. Vai 2.punktā minētajā gadījumā tiks pārslēgtas Vienošanās precizējot katras Mājas nomā esošo zemes gabala daļu, kas kopā veidos 2022 kvadrātmetri, un nomas maksājumus?

Mums nav iebildumu par Ierosinātāja iesniegto priekšlikumu, bet piekrītam tikai tajā gadījumā, ja tiek precizēts par šo iepriekš minēto starpību un starpība nedrīkst būt par pamatu strīdam ar SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” par zemes nomas

maksājumiem atbilstoši noslēgtajām Vienošanās starp mums, kā zemes gabala kopīpašniekiem, un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

11.11.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712137 īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-24-2315-ap un Nr. DMPK-24-2330-nd, aicinot sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

12.12.2024. Komisijā saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712137 īpašnieku iesniegums (reģistrēts ar Nr. 24-2354-sd), kurā informē, ka "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums neskar mūsu zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 01000712137, mums nav iebildumu pret Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu."

11.11.2024. Komisija nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-24-2332-nd, aicinot sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

02.12.2024. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule (reģistrēta ar Nr. DMPK-24-22269-sd), kurā informē, ka "neiebilst iesniegtajam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, pārskatīšanas priekšlikumam, ja tas atbilst normatīvo aktu prasībām, un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Vienlaikus vēršama uzmanība, ka tieši daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, 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 dzīvojamās mājas apsaimniekotājs) lūdz pēc iespējas ņemt vērā privatizēto objektu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) un viņu pārstāvju viedokli un apsvērumus par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 28.11.2024. informēja daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā dzīvokļu īpašniekus par saņemto paziņojumu ar izteikto priekšlikumu."

11.11.2024. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments) vēstuli Nr. DMPK-24-1577-dv, aicinot sniegt viedokli par Ierosinātāja iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

12.12.2024. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-24-2777-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 vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 071 2044, 0100 071 2137 un 0100 071 2110 daļas un zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 071 1576, kas Dzīvojamai mājai veido funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (turpmāk – Zemesgabals), daļēji atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.3.1. apakšnodeļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvi ar

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

augstumu līdz 6 stāviem, apbūves intensitāti līdz 160 % un minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %, un daļēji jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.5.2. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz dzīvojamo apbūvi ar augstumu līdz 6 stāviem, apbūves intensitāti līdz 220 % un minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 % .

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, kur 13. punktā noteikts, 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, 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 detaļplānojumā.

Izskatot iesniegto Zemesgabala projektu, Departaments konstatē, ka Zemesgabala robežu pārkārtošanas rezultātā tiek izveidotas zemes vienību daļas, kas neatbilst TIAN 13. un 23. punkta prasībām. Tādēļ aicinām pārskatīt zemes vienību robežu izmaiņas plašākā teritorijā kopsakarībā ar blakus esošo ēku piesaistāmajiem zemesgabaliem, izslēdzot neapbūvējamu zemes vienību veidošanas iespējas, kā arī nodrošinot piekļuvi visiem kvartālā esošajiem īpašumiem.”

27.12.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums Nr. DMPK-24-4584-pi, kurā lūdz ņemt vērā dzīvokļu īpašnieku kopības viedokli, ar kuru nepiekrīt mainīt iepriekš noteikto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.”

Apkopojot saņemtos viedokļus un ierosinājumus, *Komisija 19.02.2025. pieņēma lēmumu Nr. 540 “Par dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, 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.*

20.03.2025. 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 22.04.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Par informācijas izvietojumu 20.03.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-224-akt ar foto fiksāciju.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 20.03.2025. līdz 22.04.2025. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

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

20.03.2025. Komisija nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-25-672-nd, kurā lūdz informēt dzīvokļu īpašniekus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

15.04.2025. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule (reģistrēta ar Nr. DMPK-25-812-sd), kurā informē, ka "Pārvaldnieks neiebilst pret dzīvojamās mājas Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas ierosinājumu, ja priekšlikums atbilst normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi."

17.04.2025. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1203-pi), kurā [...] lūdz ņemt vērā Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku viedokli, saskaņā ar kuru mājas funkcionalitātes nodrošināšanai nav nepieciešami priekšlikumā norādīto zemesgabalu daļas ar apzīmējumiem B1 un B2, uz kurām tieši neatrodas piebraucamais ceļš un asfaltēts laukums, proti, noteikt, ka Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas veido zemes vienības daļas uz kurām atrodas tikai Dzīvojamā māja un tikai laukums ar cieto segumu, piebraucamais ceļš ar kopējo aptuveno platību ne vairāk kā 3532 m²[..].

20.03.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000712110) īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-25-1447-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

16.04.2025. Komisijā saņemta zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000712110) īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1178-pi), kurā paziņo, ka nav iebildumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

20.03.2025. Komisija nosūtīja Ierosinātajam vēstuli Nr. DMPK-25-671-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā viedoklis nav saņemts.

20.03.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000712137) īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-25-1446-ap un Nr. DMPK-25-670-nd, kurās lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

23.04.2025. Komisijā saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000712137) īpašnieku iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-25-858-sd), kurā informē, ka nav iebildumu pret Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

09.05.2025. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Departamentam vēstuli Nr. DMPK-25-696-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

13.05.2025. Komisijā saņemta Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-710-dv, kurā informē, ka nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.05.2025. Komisijā saņemta Īpašuma departamenta vēstule Nr. DI-25-227-dv, kurā informē, ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Rīgas valstspilsētas

pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī departamenta valdījumā vai lietošanā esošus nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informējam, ka departamentam nav iebildumu pret priekšlikumu.

11.06.2025. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-25-1164-dv, kurā informē: “Departaments ir izskatījis sagatavoto priekšlikumu kopsakarībā ar Departamenta 12.12.2024. vēstulē Nr. DA-24-2777-dv sniegto informāciju un sniedz sekojošu atzinumu.

Departaments konstatē, ka Zemesgabals pēc apbūves parametriem atbilst ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) prasībām, vienlaikus Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumā trūkst informācijas par Zemesgabala atbilstību TIAN 23. punkta prasībām – kā tiek nodrošināta piekļuve Zemesgabalam no ielu sarkanajām līnijām.

Tāpat Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumā nav informācijas par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 071 2090 daļas un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 071 2044 daļas, kas atbilstoši 2006. gadā sagatavotajam privatizējamās dzīvojamās mājas piesaistāmā zemesgabala Dzelzavas ielā 76 k-4 korekcijas projektam ir iekļautas Zemesgabalā, turpmāko izmantošanu – vai tās tiek pievienotas tai zemes vienībai, no kuras iepriekš atdalītas.

Departaments arī vērš uzmanību, ka atbilstoši RTP funkcionālā zonējuma kartei Zemesgabals atrodas divās funkcionālajās zonās – daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1) un jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), kas ir pretrunā ar TIAN 13. punktu. Lai turpmākajā plānošanas procesā Departaments varētu veikt nepieciešamos grozījumus RTP, aicinām sagatavot priekšlikumu par vienotu funkcionālo zonējumu Zemesgabalā un iesniegt to Departamentā.

Ņemot vērā iepriekšminēto, Departaments neiebilst izstrādātajam Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam, ja tiek veikti nepieciešamie precizējumi.”

Dzīvojamā māja ir 9 stāvu ēka, kurā atrodas 72 dzīvokļu īpašumi. Māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 16109, un reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005710097 sastāvā.

Atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” un TIAN, Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā un Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2).

Daudzstāvu dzīvojamās apbūves (DzD1) teritorijas izmantošana atbilstoši TIAN 4.3.1. apakšnodaļas prasībām:

- apbūves augstums (stāvu skaits) līdz 6 stāviem;
- apbūves intensitāte līdz 160%;
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 40%.

Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Jauktas centra apbūves (JC2) teritorijas izmantošana atbilstoši TIAN 4.5.2. apakšnodaļas prasībām:

- apbūves augstums (stāvu skaits) līdz 6 stāviem;
- apbūves intensitāte līdz 220%;

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

- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 40%.

Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

Dzīvojamai mājai esošais stāvu skaits neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam, līdz ar to saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunktu funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas dzīvojamā māja, ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas TIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi.

Atbilstoši TIAN 7. punktam neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsāktu izmantošanu. Saskaņā ar TIAN 7.1. punktu neatbilstošā izmantošana ir uzskatāma par likumīgi uzsāktu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

Atbilstoši MK noteikumu Nr. 240:

- *12. punktam – ja nepieciešams sadalīt kopīpašumā esošu un līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai jau likumīgi apbūvētu zemes vienību vai tādu zemes vienību, kur būvei un zemei ir dažādi īpašnieki, jauno zemes vienību platība drīkst būt mazāka par teritorijas plānojumā noteikto minimālo platību;*
- *12.¹ punktam – veicot zemes vienības sadalīšanu šo noteikumu 12. punktā minētajos gadījumos, zemes vienībai ar esošu apbūvi platību nosaka atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, iekļaujot teritoriju, kurā atrodas atdalāmā būve vai tās daļa un tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un inženiertīklu elementi.*

Pārskatīšanas gaitā, ņemot vērā būves parametru attiecību pret nepieciešamā zemesgabala lielumu mājas uzturēšanai un funkcionalitātes nodrošināšanai, ir mainījusies Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība (tai samazinoties par 100 m²), rezultātā zemesgabala platība ir ~ 3615 m². Esošās apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 155%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 50%.

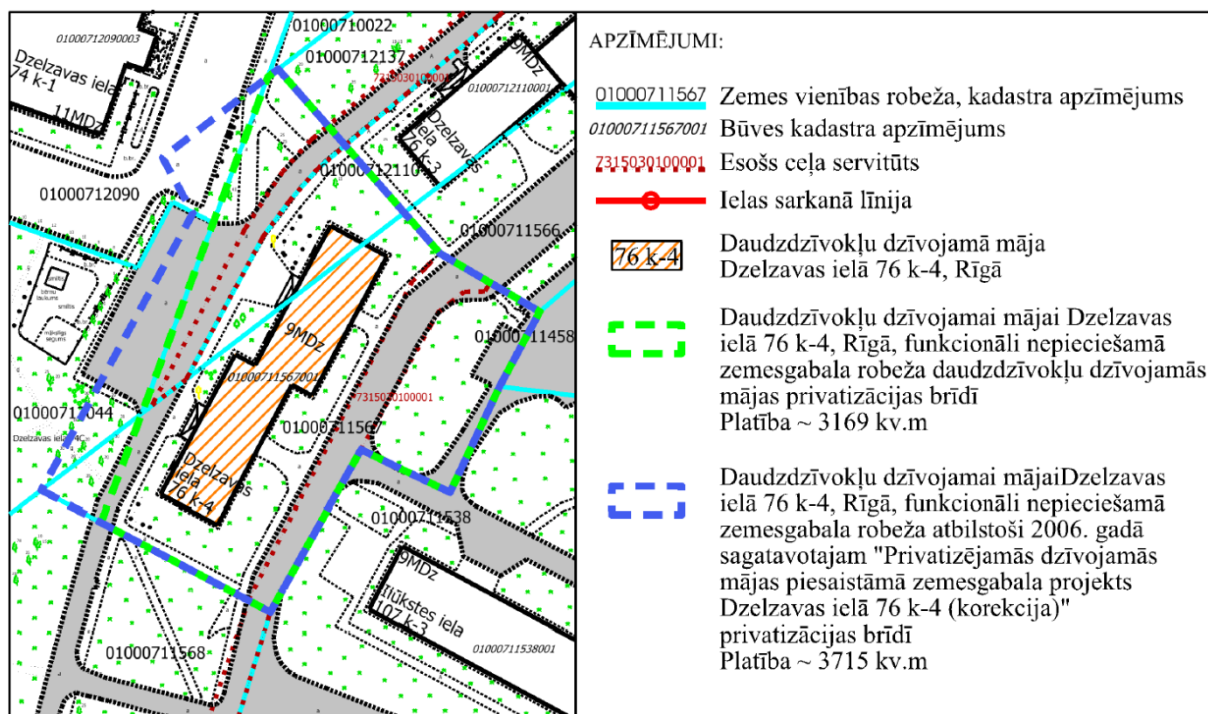
Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000711567, kas nodota privatizācijai Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 15670. Platība – 2385 m²;
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712044 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 15744. Īpašnieks juridiska persona. Platība ~ 341 m²;
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712137 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Ierakstīta Rīgas

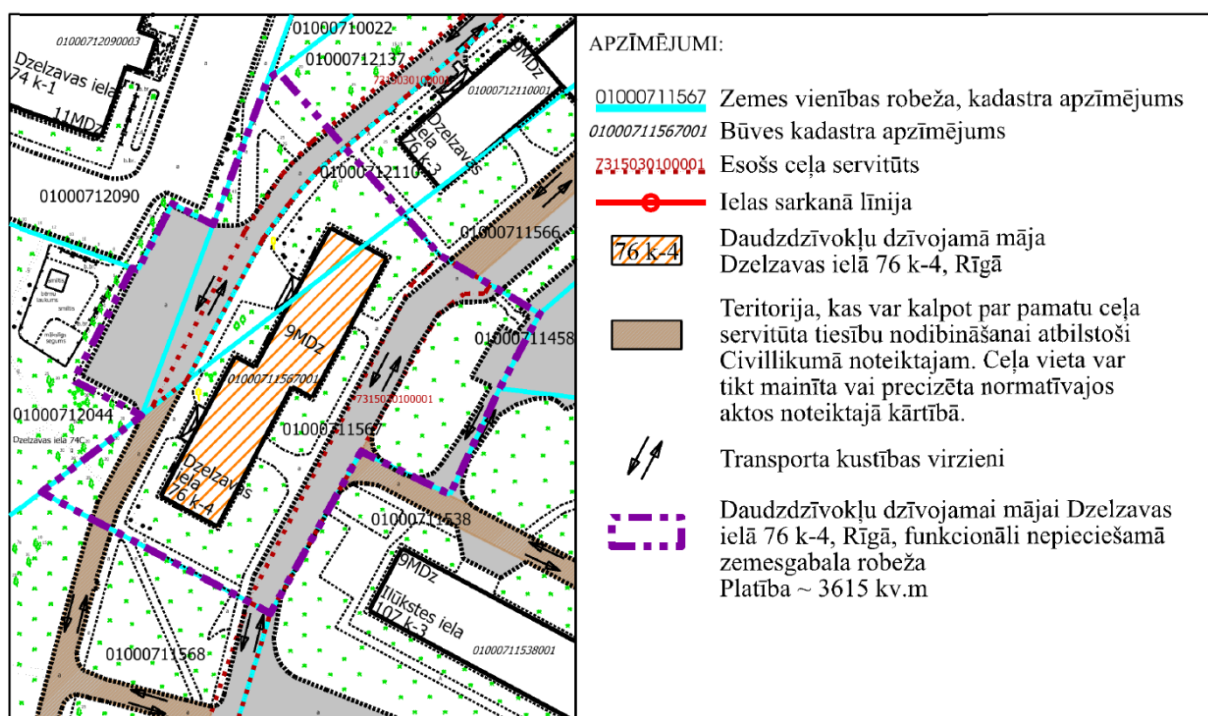
Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 11655. Īpašnieks fiziska persona un juridiska persona. Platība - 482 m²;

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712110 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 11656. Īpašnieks fiziskas personas. Platība - 407 m².



1. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot privatizāciju



2. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

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

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Dzelzavas ielas sarkanajām līnijām 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 72 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz Dzīvojamo māju ir nepieciešamas:

- 51 autonovietne, kas aizņemtu ~ 1275 m² jeb 35% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 72 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 87 m² jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 30 automašīnas. Secināms, ka esošās autonovietnes nenodrošina minimālo nepieciešamo autonovietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

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.

Pārskatot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība.

Rietumu pusē Dzīvojamai mājai no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala atsaistīta asfaltētā laukuma apmalēm pieguļošā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712044 daļa, un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000712090 daļa. Minētās zemes vienības daļas paliek zemes īpašnieku lietošanā.

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, nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzelzavas ielā 76 k-4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\square$ 3615 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 vietnieks

N.Beinarovičs