



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

06.08.2025.

Nr.2429

(prot. Nr.29, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 29.06.2023. saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Sējas ielā 69A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums “Par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu Sējas ielā 69A, Rīgā” (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-23-2345-pi), 17.07.2023. papildus iesniegts dzīvokļu īpašnieku dalībnieku reģistrācijas saraksts.

17.01.2024. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 78 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu” ar kuru nolemts uzsākt pārskatīt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas teritorijā starp Sējas ielu un Kurmenes ielu. Lēmums stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Nemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošām dzīvojamām mājām Sējas ielā 69A, Sējas ielā 69B, un Sējas ielā 69, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – 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.

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

Komisija, izvērtējot pārskatīšanas nepieciešamību daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā Privatizācijas likumā ietvertos nosacījumus, tai skaitā Privatizācijas likuma 28. panta otro daļu, saskaņā ar kuru, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvei noteikumus, it sevišķi: 1) esošo apbūvi; 2) apbūves parametrus; 3) pagalmu plānošanas noteikumus; 4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.; 5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas mērķis, kas izriet no normatīvajiem aktiem, ir noteikt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu konkrētajai dzīvojamai mājai, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā.

Kārtību, kādā Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, noteic Privatizācijas likuma 85. pants un Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr. 177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" (turpmāk - saistošie noteikumi Nr. 177).

Saistošo noteikumu Nr. 177 2. punkts noteic, ka Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā esošai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nodrošina lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu un lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu pieņem Komisija.

Ņemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošām dzīvojamām mājām Sējas ielā 69A un Sējas ielā 69, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 1999. gada izziņu par būvju saistību ar zemi, kur norādīta platība ~ 827 m².

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido fiziskai personai piederoša zemes vienības daļa, kadastra apzīmējums 01001060988, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 13376.

Savukārt 2005. gadā izstrādāts Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projekts daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, kur norādīta platība ~ 1060 m².

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 522) 22. punkts cita starpā noteic, ka pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro šajos noteikumos minētās prasības.

Noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5., 4.6. un 4.7.2 punkti noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas izgatavo pārskatāmā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo patreizējo virszemes topogrāfisko situāciju, ņemot vērā dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas laikā noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, aprēķina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam, pieprasa viedokli no valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamās mājas pārvaldnieka un zemes īpašnieka, uz kura īpašumā esošās zemes atrodas dzīvojamā māja.

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Sējas ielā 69A, Sējas ielā 69B, un Sējas ielā 69, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 10. punktu, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu iestāde nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai 1) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām valsts un pašvaldības iestādēm, 2) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam un 3) dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

13.02.2025. Komisija izvietoja pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Sējas ielā 69A, Sējas ielā 69B, un Sējas ielā 69, Rīgā, informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus un zemesgabala īpašnieku līdz 14.04.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietošanu 13.02.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-86-akt ar foto fiksāciju).

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 13.02.2025. līdz 14.04.2025. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

Dzīvojamās mājas Sējas ielā 69B, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku viedoklis Komisijā nav saņemts.

14.02.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001060988 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-25-718-ap, ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Sējas ielā 69A, Sējas ielā 69B, un Sējas ielā 69, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu. Atbilde uz Komisijas vēstuli nav saņemta. Zemes īpašnieks viedokli par pārskatīšanas priekšlikumu sniedza telefona sarunā.

22.04.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-596-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam, Pilsētas attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Sējas ielā 69A, Sējas ielā 69B, un Sējas ielā 69, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

28.04.2025. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstulē Nr. AMD-25-647-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Sējas

ielā 69A, Sējas ielā 69B, un Sējas ielā 69, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

29.04.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-25-204-dv informē, ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī departamenta valdījumā vai lietošanā esošas zemes vienības, savas kompetences ietvaros informējam, ka departamentam nav iebildumu pret Priekšlikumu.

28.04.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments), vēstulē Nr. DA-25-879-dv informē, “[..] ka zemes vienības Sējas ielā 73, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 0100 106 0988 daļa, kas veido dzīvojamām mājām Sējas ielā 69A, Sējas ielā 69B, un Sējas ielā 69, Rīgā, funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus (turpmāk – Zemesgabali), atbilstoši RTP funkcionālā zonējuma kartei atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.1. un 4.1.1. apakšnodaļas nosacījumiem. Vēršam uzmanību, ka daudzdzīvokļu māju apbūve nav starp savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) atļautajiem izmantošanas veidiem, līdz ar to saskaņā ar TIAN 4.39. punktu esošās daudzdzīvokļu mājas ir uzskatāmas par neatbilstošu izmantošanu, bet Zemesgabali saskaņā ar TIAN 4.40. punktu ir neatbilstošas izmantošanas zemes vienības, uz ko attiecināmi TIAN 2.3. apakšnodaļas noteikumi par neatbilstošu izmantošanu un neatbilstošu zemes vienību.

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 2.6. apakšnodaļas “Nosacījumi lielmēroga dzīvojamās apbūves teritoriju iekšpagalmu organizācijai” 22. punktā un ietver nosacījumus ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti viena kvartāla robežās, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojuma, 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 detālpārlājumā.

Izskatot sagatavoto Zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments konstatē, ka tas nav pretrunā ar TIAN prasībām un Privatizācijas likumā minētajiem nosacījumiem, tāpēc sniedz pozitīvu atzinumu par sagatavoto priekšlikumu.”

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Sējas ielā 69B, Rīgā, ir 2 stāvu ēka, kurā atrodas 4 dzīvokļu īpašumi, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01006060023 sastāvā, un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000007242.

Atbilstoši TIAN un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1), kur atļautā izmantošana atbilstoši TIAN 4.1.1. apakšnodaļas prasībām (zemes gabala maksimālais apbūves blīvums 30%).

Dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 794 m².

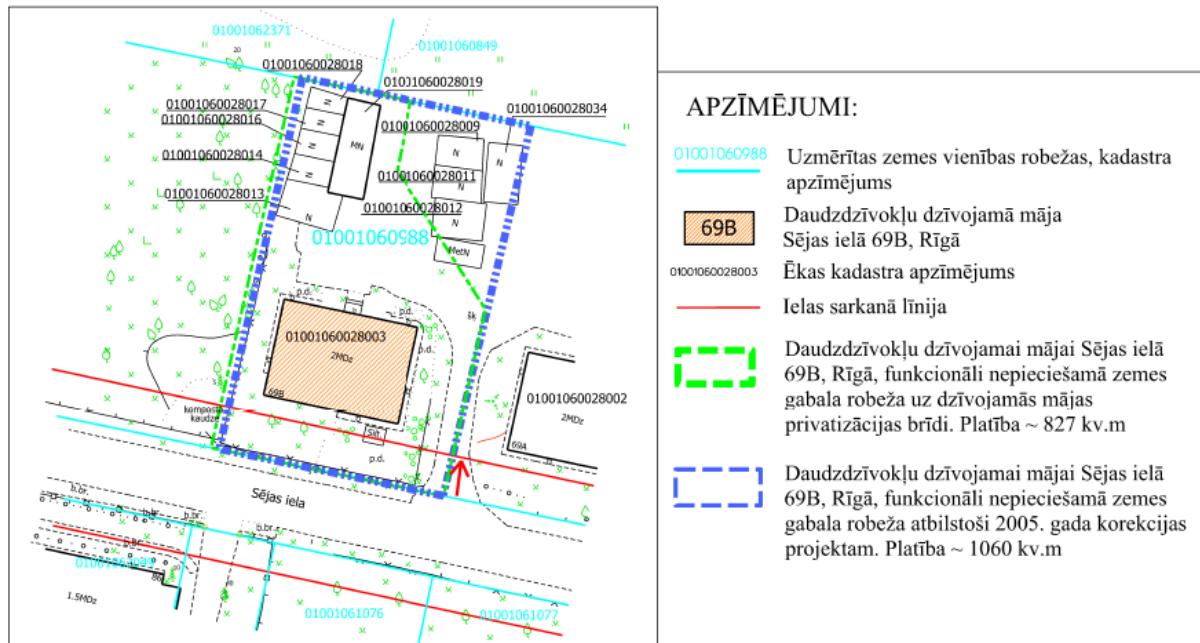
Apbūves parametri - apbūves blīvums 38 % (atļautais maksimums 30 %). Daudzdzīvokļu dzīvojamās Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apbūves rādītāji - apbūves blīvums pārsniedz Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) atļauto maksimumu 30%. Apbūves blīvuma aprēķinā ietvertas visas uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala esošās ēkas, tai skaitā ēkas bez noskaidrotas piederības. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem veicot palīgēku legalizāciju un daļēju nojaukšanu, apbūves tehniskos rādītājus ir iespējams nodrošināt atbilstoši TIAN prasībām.

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido: fiziskas personas īpašumā esoša zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001060988, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Sējas ielā 69B, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Platība ~ 794 m².

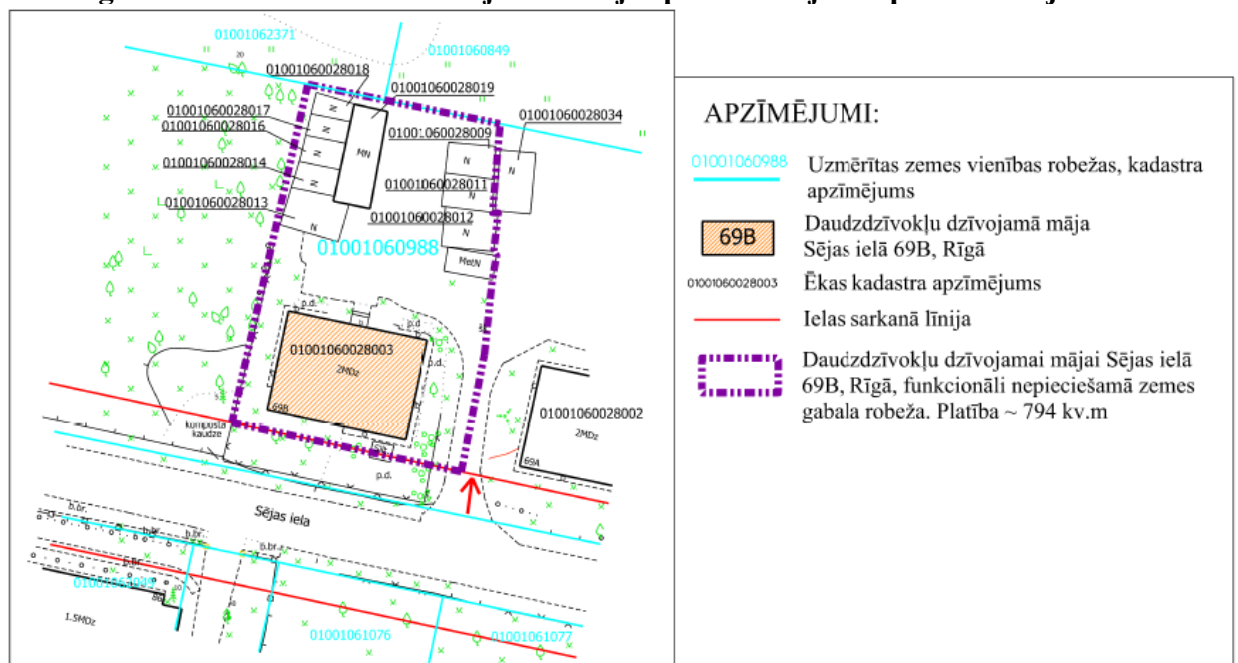
Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par ~ 266 m².

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Sējas ielā 69B, Rīgā, ir nodrošināta no Sējas ielas sarkanajām līnijām.

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.



1.attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju un pēc korekcijas veikšanas



2.attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu tiek mainīta daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta pa Sējas ielas sarkanajām līnijām un mainīta savstarpējā robeža ar dzīvojamo māju Sējas ielā 69A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (skatīt 1. un 2.attēlu).

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 13. pants cita starpā noteic, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ja mainīti nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati. Tā kā nekustamā īpašuma objekta, zemes vienības, raksturojošie dati ir arī nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi, tad tiek izvirzīts priekšlikums esošās zemes vienības īpašniekam veikt apgrūtinājumu aktualizāciju, jo atbilstoši Ministru kabineta 18.02.2020. noteikumiem Nr. 103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" zemes vienībai noteiktie apgrūtinājumi un to aizņemtās zemes platības tiek ņemtas vērā kadastrālās vērtības aprēķinā, atbilstoši kurai var tikt aprēķināta zemesgabala likumiskās lietošanas maksa.

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 Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Sējas ielā 69B, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 794 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