



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

20.08.2025.

Nr.2507

(prot. Nr.31, 4. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts zemes vienības daļas (kadastra apzīmējums 01000370011) īpašnieka 23.01.2025. iesniegums par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģistrēts lietvedības sistēmā ar DMPK-25-134-sd), kopsakarībā ar dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kopējās robežas korekciju.

Komisija 19.03.2025. pieņēma lēmumu Nr. 780 “Par dzīvojamai mājai Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.”

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Valmieras ielā 39A, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000370011001) (turpmāk – Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 1999. gadā izstrādāto piesaistāmo zemju robežu plānu, atbilstoši kuram sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur zemesgabala platība norādīta - 1489 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido juridiskai personai piederoša zemes vienības Valmieras ielā 39A, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000370011), daļa.

Ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. pantā noteiktajam. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina

pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (5. panta sestā daļa).

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktu, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

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

Dzīvojamai mājai funkcionāli 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.

Izskatot jautājumu par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, jāņem vērā ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātie Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) prasības.

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 Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas kopsakarībā ar blakus esošās Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

19.03.2025. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 780 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu".

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.

MK noteikumu Nr. 522 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā Privatizācijas likuma 28. panta otrajā daļā minētos kritērijus, tas ir, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi:

1. esošo apbūvi;
2. apbūves parametrus;
3. pagalmu plānošanas noteikumus;
4. to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.;
5. to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

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

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja daudzdzīvokļu Dzīvojamai mājai 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.

04.02.2025. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-25-172-dv, kurā lūdz izteikt viedokli attiecībā par daudzdzīvokļu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

08.03.2025. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam vēstule Nr. DA-25-533-dv, kurā informē:

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).

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

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un Saistošajiem noteikumiem Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām. Perimetrālajā apbūvē jāievēro pagalmu veidošanas noteikumi atbilstoši Saistošo noteikumu 3.9. apakšnodaļas prasībām. Saskaņā ar Saistošo noteikumu 307.1. apakšpunktu, katrā zemesgabalā ir viens vismaz 136 m² liels pagalms un tā platums visā pagalma garumā vai pagalma vidējais platums ir vismaz 8,6 m.

Teritorijas izmantošanā ievēro visu veidu aizsargjoslas un citus Zemesgabala izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi” un Saistošo noteikumu 2.17. un 2.18. apakšnodaļas prasībām, kā arī ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātajai Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei „Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.15. apakšnodaļas prasībām.

Zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana un vides pieejamība atbilstoši Saistošo noteikumu 2.6. apakšnodaļas un 3.16. apakšnodaļas prasībām.

Izvērtējot daudzdzīvokļu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā zemesgabalā netiek nodrošinātas Saistošajos noteikumos noteiktās prasības perimetrālās apbūves teritorijā.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Departaments neatbalsta iesniegto priekšlikumu, jo tas neatbilst Saistošajos noteikumos noteiktajām prasībām.

Papildus informējam, ka zemesgabals Valmieras ielā 39A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 037 0011) Saistošo noteikumu 2.97. apakšpunkta izpratnē ir vēsturiskais zemesgabals. Saskaņā ar Saistošo noteikumu 35. punktu, nav pieļaujama vēsturisko zemesgabalu, kas atrodas pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās, sadalīšana. Ņemot vērā iepriekš minēto, Departamenta ieskatā būtu atbalstāma zemesgabala Valmieras ielā 39A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 037 0011) daļas atdalīšana, kas funkcionāli nepieciešama daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā. Vienlaikus Departamentam nav iebildumu priekšlikumā piedāvātajām robežas izmaiņām daļā starp Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

01.04.2025. Komisija nosūtīja dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotam pārstāvim vēstuli Nr. DMPK-25-1640-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

01.04.2025. Komisijā saņemts dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā pārstāvja elektroniski nosūtīts iesniegums, kurā informē, ka piekrist dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas priekšlikumam.

01.04.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000370012) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-25-808-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

04.04.2025. Komisijā saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000370012) īpašnieka iesniegums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-736-sd) kurā informē, ka piekrīt dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas priekšlikumam.

01.04.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-25-809-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

08.05.2025. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule (reģistrēta lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-970-sd) kurā informē, ka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" neiebilst pret dzīvojamo māju Zaķu ielā 7, Rīgā un Valmieras ielā 39A, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanas ierosinājumu, ja priekšlikums atbilst normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

02.04.2025. Komisija izvietoja pie dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, un Valmieras ielā 39A, Rīgā, informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabala īpašnieku un namu apsaimniekotāju līdz 07.05.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 02.04.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-238-akt ar foto fiksāciju.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu "Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns" projektu bija iespējams iepazīties no 02.04.2025. līdz 07.05.2025. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

12.05.2025. Komisija nosūtīja Nacionālai kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-25-1144-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

05.06.2025. Komisijā saņemta Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1180-sd), kurā informē, ka Pārvalde neiebilst pret iesniegto priekšlikumu, kurā paredzēta dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu savstarpējās robežas korekcija.

12.05.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-701-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Rīgas pilsētas attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

05.06.2025. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-818-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam dzīvojamo māju Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

26.05.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-25-252-dv informē, ka departamentam nav iebildumu no īpašuma piederības viedokļa pret dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

20.06.2025. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta (turpmāk – Departaments) vēstule Nr. DA-25-1208-dv, kurā Departaments savas kompetences ietvaros informē, ka saskaņā ar vēstulei pievienoto kartogrāfisko pielikumu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 037 0011 002, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atbilstoši priekšlikumā norādītajām robežām, ko veido juridiskai personai piederoša zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 037 0012 daļa un juridiskai personai piederoša zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 037 0011 daļa, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, privatizēto objektu īpašnieku zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 037 0066 (turpmāk – Zemesgabals) atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un 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 Zemesgabals daļēji atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļā, un ielu teritorijā (I), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.7. apakšnodaļā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām.

Teritorijas izmantošanā ievēro visu veidu aizsargjoslas un citus Zemesgabala izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi” un Saistošo noteikumu 2.17. un 2.18. apakšnodaļas prasībām, kā arī ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei „Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.15. apakšnodaļas prasībām.

Zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana un vides pieejamība atbilstoši Saistošo noteikumu 2.6. apakšnodaļas un 3.16. apakšnodaļas prasībām.

Izvērtējot iesniegto priekšlikumu, Departaments secina, ka netiek ievērotas Saistošo noteikumu 2.65. apakšpunkta un 281. punkta prasības, jo Zemesgabala robeža

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

atbilstoši perimetrālās apbūves situācijai veidojama ne mazāk kā 4,3 m attālumā no dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā.

Departamenta rīcībā nav informācijas, vai Zemesgabalā var tikt nodrošināts Saistošo noteikumu 83.1. apakšpunktā noteiktais autonovietņu skaits, kā arī Saistošo noteikumu 491. punktā noteiktās prasības rekreācijas teritorijas izvietojumam.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, kā arī uz Departamenta 08.03.2025. vēstuli Nr. DA-25-533-dv "Par zemesgabalu Valmieras ielā 39A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 037 0011)", Departaments neatbalsta iesniegto daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Zaķu ielā 7 un Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, jo tas neatbilst Saistošajos noteikumos noteiktajām prasībām."

Dzīvojamā māja ir 4 stāvu ēka, kurā atrodas 24 dzīvokļu īpašumi. Dzīvojamā māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000072471, un reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005370015 sastāvā.

Atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošajiem noteikumiem Nr. 38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – RVC AZ TIAN) un Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma grafiskai daļai, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.4. apakšnodeļas prasībām.

Pārskatīšanas gaitā ir mainījusies Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība (tai palielinoties par 47 m²), rezultātā zemesgabala platība ir ~ 1536 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido juridiskai personai piederoša zemes vienības Valmieras ielā 39A, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000370011), daļa ~ 1536 m² platībā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000041959, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku.

Saskaņā ar RVC AZ TIAN grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248. punktam, uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Pieklūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Lienes ielas sarkanajām līnijām.

Saskaņā ar RVC AZ TIAN 73. punktu, minimālais autonovietņu skaits pie daudzdzīvokļu mājas ir 0,7 novietnes uz 1 dzīvokli. Pārskatot Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešamais autonovietņu skaits ir 17 autonovietnes.

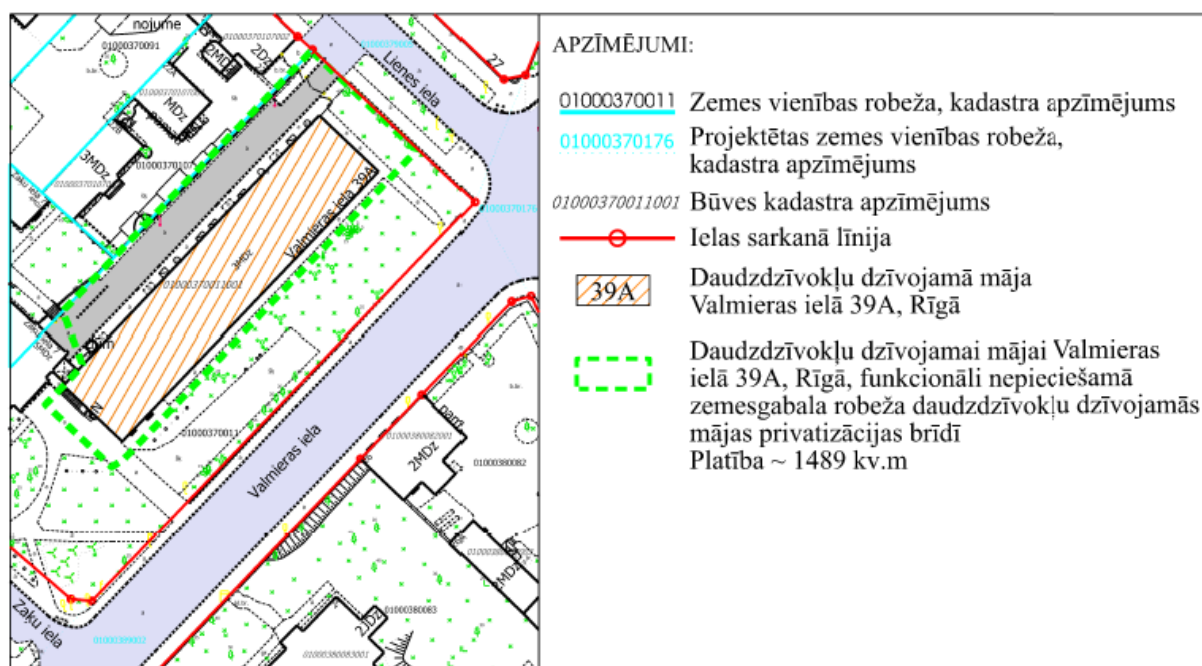
Un saskaņā ar RVC AZ TIAN 83.1 apakšpunktu veicot apbūvi, nodrošina ne mazāk kā 30%, vienlaikus nepārsniedzot RVC AZ TIAN 73. punktā norādīto autonovietņu skaitu, ja RVC AZ TIAN nav noteikts citādi.

Līdz ar to, Dzīvojamai mājai nepieciešamo autonovietņu skaits samazinās līdz 6 autonovietnēm.

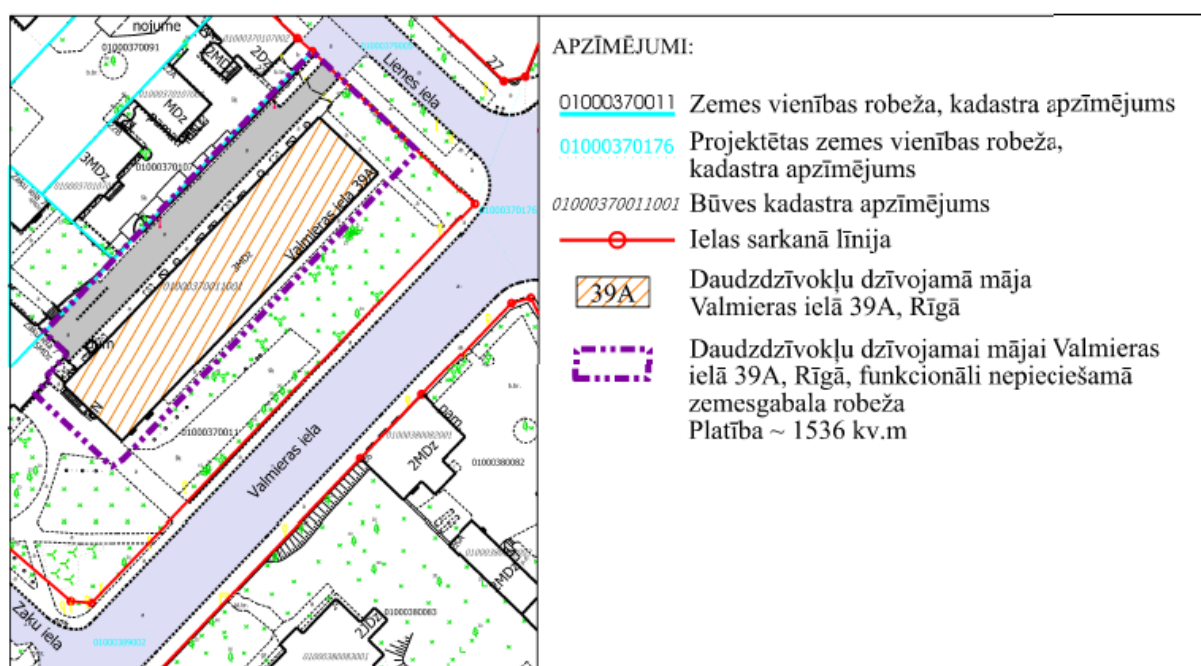
Atbilstoši šobrīd esošai situācijai apvidū Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot apmēram 9 automašīnas.

Ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu tiek mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība.

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža precizēta līdz ielas sarkanai līnijai un zemes vienības robežai, kā arī rietumu pusē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža mainīta pa daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, fasādes malu.



1. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju



2. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

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 Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\square$ 1536 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