



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

17.09.2025.

Nr.2629

(prot. Nr.35, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieroču ielā 11, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ieroču ielā 11, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku 29.02.2024. iesniegums “Par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu” (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-24-402pi).

Komisija 28.08.2024. pieņēma lēmumu Nr. 2582 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieroču ielā 11, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma likums), noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.

Piespiedu dalītā īpašuma likums piešķir piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošo privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, tiesības izpirkt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu no privātpersonas, izlietojot atsavināšanas tiesību (turpmāk – Atsavināšanas tiesība) Piespiedu dalītā īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā daļa noteic, lai uzsāktu Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Pieņemot lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu.

Saskaņā Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 4. panta pirmo daļu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atsavināšanas tiesība uz atsavināmo zemi. Atsavināšanas tiesības izmantošana šajā likumā noteiktajā kārtībā ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā izpērkamo zemi.

Savukārt Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. pants paredz, ka lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (5. panta ceturtā 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).

No iepriekš minētā izriet, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, ierosinot pašvaldībā Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, no pašvaldības var sagaidīt vai nu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (ja to nav nepieciešams pārskatīt), vai lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

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 teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieroču ielā 11, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 01000250056001 (turpmāk - Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 1999. gadā izstrādāto piesaistāmo zemes gabalu plānu,

atbilstoši kuram sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur zemesgabala platība norādīta - 1972 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- juridiskai personai piederoša zemes vienības Lāču ielā 7, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000250058, daļa ar platību ~ 129 m² (ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22682);
- juridiskai personai piederoša zemes vienības Lāču ielā 5, Rīgā, ar kadastra apzīmējums 01000250057, daļa ar platību ~ 1517 m² (ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1580);
- fiziskām personām piederoša zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000252012, platība ~ 326 m² (ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22738).

Kārtību, kādā Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek pieņemts lēmums attiecībā par 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.

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.

Ievērojot augstāk minēto, Komisija sagatavoja Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.

18.06.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-24-949-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.

25.06.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums Nr. DMPK-24-1819-pi, kurā lūdz izskatīt iespēju atpirkt visu zemesgabalu, atbilstoši Komisijas piedāvātajam projektam.

18.06.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas īpašniekam ar kadastra apzīmējumu 01000250057 vēstuli Nr. DMPK-24-1341-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.

19.07.2024. Komisijā saņemts zemes vienības daļas īpašnieka ar kadastra apzīmējumu 01000250057 iesniegums Nr. DMPK-24-1384-sd, kurā informē, ka nav iebildumu par Komisijas sagatavoto projektu.

Komisija nosūtīja zemes vienības daļas kopīpašniekiem ar kadastra apzīmējumu 01000252012 vēstuli 18.06.2024. Nr. DMPK-24-947-ap un vēstuli 19.06.2024. Nr. DMPK-24-968-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.

09.07.2025. Komisijā saņemts zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000252012 kopīpašnieka iesniegums Nr. DMPK-24-2131-pi, kurā informē, ka zemes vienība 326 m² platībā ar kadastra Nr. 01000252012 (ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22738) ir funkcionāli nepieciešama 5 stāvu dzīvojamās ēkas Ieroču ielā 9 un Lejas ielā 14, Rīgā, uzturēšanai un apsaimniekošanai-piekluvei ēkas iekšpagalmiem un gala fasādēm.

18.06.2024. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-24-1342-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.

16.07.2024. Komisijā saņemta Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vēstule Nr. DMPK-24-1365-sd, kurā informē, [...] “ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido: juridiskai personai piederoša zemes vienības Lāču ielā 7, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000250058, daļa ar platību ~ 129 m²; juridiskai personai piederoša zemes vienības Lāču ielā 5, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000250057, daļa ar platību ~ 1517 m² un fiziskām personām piederoša zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000252012, platība – 326 m² (turpmāk kopā – Zemesgabali).

Zemesgabali atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā, kur ir spēkā Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums, likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību”, Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” un Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumi Nr. 720 “Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi”.

Apskatot plānojuma struktūras evolūciju vēsturiskajos 1880.-1883. gada, 1903.-1908. gada un 1939. gada Rīgas plānos (avots: <https://kartes.lndb.lv/>), kuros atspoguļots zemesgabalu dalījums jeb plānojums (zemes gabalu robežas, forma, novietojums u.tml.), un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētās pašreizējās Zemesgabalu robežas, konstatēts, ka zemes vienības ar kadastra

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

apzīmējumiem 0100 025 0057 un 0100 025 2012 izveidotas apvienojot vēsturiskos 56. un 57. gruntsgabalus 25. grupā un atdalot to daļu. Savukārt zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 025 0058 ir vēsturiskais 58. gruntsgabals, kas redzams jau 1880.-1883. gada Rīgas plānā.

Savas kompetences ietvaros, izvērtējot iesniegto projektu kultūras mantojuma aizsardzības aspektā, un ņemot vērā pagājušā gadsimta otrajā pusē izveidoto apbūves situāciju, **Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes ieskatā, būtu atbalstāma vienota nekustamā īpašuma izveide atbilstīgi iesniegtajam projektam ar nelielu korekciju, saglabājot nesadalītu vēsturisko zemesgabalu (zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 025 0058) un neatdalot no tā daļu ar platību ~ 129 m², kuras izveidojums nerespektē vēsturiskos zemesgabalu robežu plānojumu principus un rezultātā paredz izveidot kvartālam neraksturīgu zemesgabalu plānojuma struktūru.**”

Ņemot vērā Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes 16.07.2024. vēstuli Nr. Nr. DMPK-24-1365-sd un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000252012 īpašnieka 09.07.2024. vēstuli Nr. DMPK-24-2131-pi, *Komisija 28.08.2024. pieņēma lēmumu Nr. 2582 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieroču ielā 11, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu*, un sagatavoja precizētu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.

Komisija nosūtīja zemes vienības daļas īpašniekiem ar kadastra apzīmējumu 01000252012 vēstuli 24.07.2024. Nr. DMPK-24-1115-ap un vēstuli 25.07.2024. Nr. DMPK-24-1133-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala precizēto projektu.

19.08.2024. Komisijā saņemta zemes vienības daļas īpašnieka ar kadastra apzīmējumu 01000252012 vēstule Nr. DMPK-24-2828-pi, kurā informē, ka zemes vienība ar kadastra Nr. 01000252012 nekad nav nodota lietošanā citai fiziskai vai juridiskai personai. Nav slēgti nomas līgumi un nav saņemta nomas maksa.

21.08.2024. Komisijā saņemta zemes vienības daļas īpašnieka ar kadastra apzīmējumu 01000252012 vēstule Nr. DMPK-24-2876-pi, kurtā sniedz sekojošu viedokli: “Mūsu skatījumā veidojot mājas Ieroču ielā 11, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu, varētu būt divi risinājumi. Pirmais- atjaunot veco piebraucamo ceļu un piekļuvi mūsu iekšpagalmam ar apzīmējumu A kurš vēsturiski bija izveidots perpendikulāri no mājas Ieroču ielā 11, Rīgā puses, vai otrais – izveidojot jaunu piebraucamo ceļu gar mūsu mājas sienu *Pielikumā* iesvītrots ar sarkanu un ar apzīmējumu B.

Ievērojot augstāk minēto, un ņemot vērā sagatavoto daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ieroču ielā 11, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu, lūdzu projektā paredzēt piekļuvi mūsu iekšpagalmam ar apzīmējumu A, ēkas Ieroču ielā 9, Lejas ielā 14 ar kadastra Nr. 01000250053 uzturēšanai un apsaimniekošanai.”

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 Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

05.06.2025. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabala īpašnieku un namu apsaimniekotāju līdz 09.07.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 05.06.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-605-akt ar foto fiksāciju.

Ar grafiskās daļas priekšlikuma projektu "Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns", bija iespējams iepazīties no 05.06.2025. līdz 09.07.2025. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

05.06.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-25-2257-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas viedoklis nav saņemts.

05.06.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas īpašniekiem ar kadastra apzīmējumu 01000252012 vēstuli 05.06.2025. Nr. DMPK-25-2249-ap, 05.06.2025. Nr. DMPK-25-2256-ap un 06.06.2025. Nr. DMPK-25-2261-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

09.07.2025. Komisijā saņemta zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000252012 īpašnieka iesniegums Nr. DMPK-25-2241-pi, kurā papildus uzsver, ka veidojot Ieroču ielā 11, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu neievērojot mūsu iekšpagalmam ar apzīmējumu A, ēkas Ieroču ielā 9, Lejas ielā 14 ar kadastra Nr.0100 025 0053 uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamo piekļuvi, izveidojas situācija, ka netiek izpildīts normatīvo aktu kritēriji par pagalmu plānošanas noteikumiem, un pēc nepieciešamā zemes gabala noteikšanas Ieroču ielā 11, jaunajam zemes gabala īpašniekam nebūs iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim jo būs spiesti dibināt servitūta ceļu ar nolūku, lai piekļūtu savam iekšpagalmam. Veidojot daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieroču ielā 11, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, lūdzu ņemt vērā mūsu minēto viedokli.

05.06.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000250057 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-25-1362-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000250057 īpašnieka viedoklis nav saņemts.

05.06.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000250058 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-25-1360-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000250058 īpašnieka viedoklis nav saņemts.

05.06.2025. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-25-1361-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

18.07.2025. Nacionālās kultūras mantojuma pārvalde vēstulē Nr. DMPK-25-1429-sd informē, ka 2024. gadā ir izskatījusi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu un sniegusi viedokli. Savas kompetences ietvaros, izvērtējot iesniegto Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu kultūras mantojuma aizsardzības aspektā un, ņemot vērā pagājušā gadsimta otrajā pusē izveidoto apbūves situāciju, neiebilst projekta priekšlikumam, kurā ņemts vērā vēsturiskais zemesgabals (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000250058).

05.06.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas pārvaldniekam SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-25-1363-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

18.07.2025. komisijā saņemts SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule Nr. DMPK-25-1437-sd, kurā informē, ka neiebilst Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai, ja tas atbilst normatīvo aktu prasībām, un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi. Vienlaikus vēršam uzmanību, ka tieši dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki vislabāk pārzina savas apkārtnes problēmas, infrastruktūras nepilnības (piemēram, transportlīdzekļu stāvvietu trūkums u. tml.) un pat kļūda dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 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 pārskatīšanu. Ņemot vērā minēto, par Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas vēstuli informēsim Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus.

16.07.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-1024-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Pilsētas attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

25.07.2025. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-1032-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

22.07.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-25-323-dv informē: Ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī departamenta valdījumā vai lietošanā esošas zemes vienības, savas kompetences ietvaros informējam, ka nav iebildumu pret priekšlikumu.

25.08.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments vēstulē Nr. DA-25-1611-dv informē, ka saskaņā ar vēstulei pievienoto kartogrāfisko

pielikumu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atbilstoši priekšlikumā norādītajām robežām, ko veido juridiskai personai piederoša zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000250057 daļa, (turpmāk – Zemesgabals) atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības 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 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.

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 kartē „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 Priekšlikumu no pilsēt būvnieciskās un vēsturiskā plānojuma struktūras saglabāšanas viedokļa, Departamentam secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā tiek saglabātas zemesgabala Lāču ielā 7, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 025 0058) vēsturiskās robežas, līdz ar to nav iespējams paredzēt tādu robežu pārkārtošanas risinājumu, kas atbilstu Saistošo noteikumu 81. punkta prasībām par ēku izvietojumu perimetrālās apbūves situācijā.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Departamentam nav principālu iebildumu pret Priekšlikuma risinājumu. Vienlaikus Departaments aicina izskatīt iespēju funkcionāli nepieciešamā zemesgabala austrumu robežu noteikt pa piebraucamā ceļa malu, tādējādi veidojot racionālu jaunizveidojamā zemesgabala konfigurāciju atbilstoši Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 “Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” prasībām.

Dzīvojamā māja ir 4 stāvu ēka, kurā atrodas 32 dzīvokļu īpašumi. Dzīvojamā māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 24168, un reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005250019 sastāvā.

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

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. apakšnodaļas prasībām.

Pārskatīšanas gaitā mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība, tai samazinoties par 464 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000250057 daļa ~ 1508 m² platībā. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000250057 sastāvā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1580. Īpašnieks – juridiska persona.

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 Ieroču 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 23 novietnes.

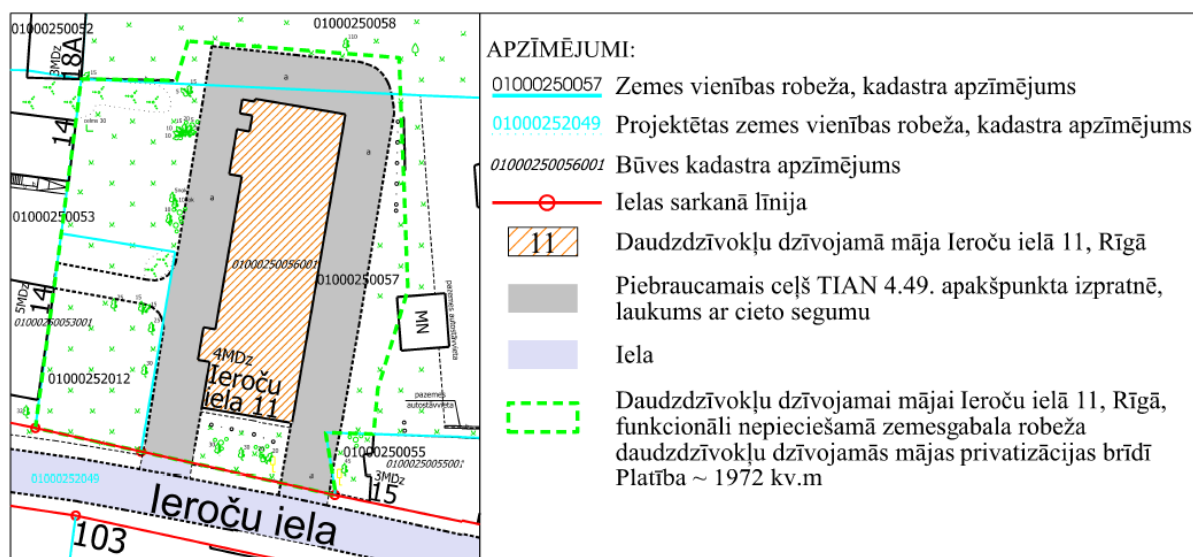
Saskaņā ar RVC AZ TIAN 83.1 apakšpunktu, veicot apbūvi nodrošina ne mazāk kā 30%, vienlaikus nepārsniedzot RVC AZ TIAN 73. punktā norādīto autonovietņu skaitu, ja RVC AZ TIAN nav noteikts citādi.

Dzīvojamai mājai nepieciešamo autonovietņu skaits samazinās līdz 7 novietnēm.

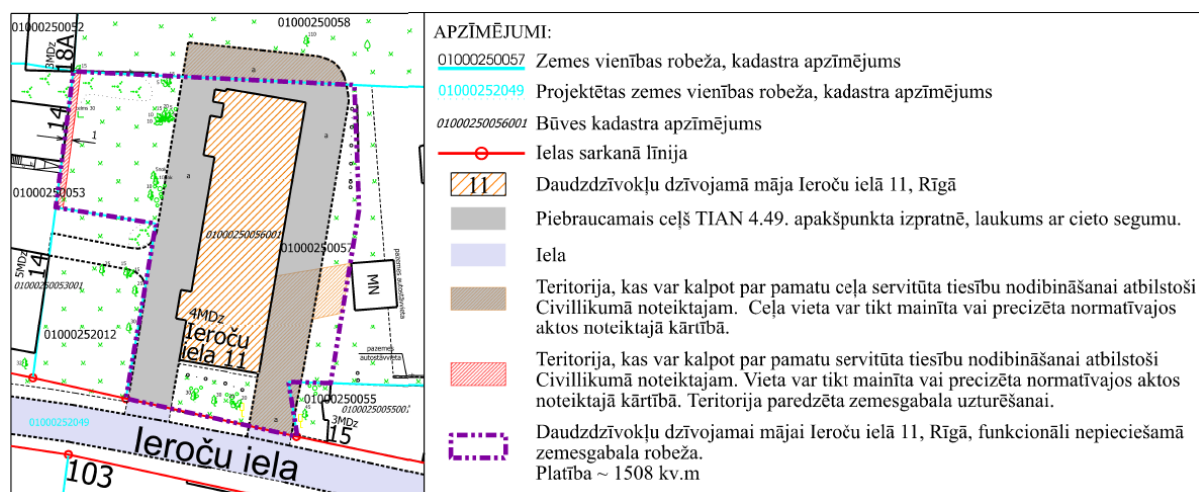
Atbilstoši šobrīd esošai situācijai apvidū, Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot apmēram 12 automašīnas, bet automašīnas tiek novietotas arī Ieroču ielas malā.

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

No funkcionāli nepieciešamā zemesgabala atsaistīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000252012. Ziemeļu pusē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža mainīta pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000250057 robežu. Austrumu pusē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta tā, lai nešķērsu būvi, kas nodrošina iebraukšanu pazemes autostāvvietā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Lāču ielā 5, Rīgā, iedzīvotājiem.



1. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieroču ielā 11, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju



2. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieroču ielā 11, 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.

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

Pamatojoties uz Privatizācijas likuma 28. panta trešo daļu, Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta otro daļu, 79. panta pirmo daļu, Paziņošanas likuma 11. panta trešo daļu un Saistošo noteikumu Nr. 177 2., 11. un 12. punktu, Komisija, nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieroču iela 11, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieroču iela 11, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\sim 1508 \text{ m}^2$.

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