



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

08.10.2025.

Nr.2706

(prot. Nr.38, 3. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Kalupes ielā 1A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums, kas lietvedības sistēmā 06.07.2020. reģistrēts ar Nr. DMPK-20-1486-pi, par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Komisija 29.12.2020. pieņēma lēmumu Nr. 2752 “Par dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, uzsākot privatizāciju, noteiktas ar 1998. gadā izgatavoto robežu plānu ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai, atbilstoši tam 2000. gadā veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 25066, kur norādīta platība - 782 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01000400048, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 6606), platība ~ 302 m²;
- Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piekritīgas zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01000402014), platība ~ 480 m².

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.

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.

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.

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.

Ievērojot minētos nosacījumus, Komisija sagatavoja pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni ar robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

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.

24.11.2020. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000400048 daļas īpašniekiem vēstuli Nr. DMPK-20-7968-ap, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam. Komisijā nav saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000400048 daļas īpašnieka viedoklis.

24.11.2020. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-20-7967-ap, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

09.12.2020. Komisijā saņemta Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-20-3607-pi), kurā sniedz atbildi, ka piekrīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām.

20.11.2020. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-20-1854-nd, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

14.12.2020. Komisijā saņemta Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēta ar Nr. DMPK-20-1646-sd), kurā paskaidro sekojošo: Izvērtējot iesniegto priekšlikumu kultūras mantojuma aizsardzības aspektā, **Pārvalde nepiekrīt dzīvojamās mājas Kalupes ielā 1A, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala paplašināšanai ielas sarkano līniju teritorijā – Krāslavas ielas posmā no Kalupes ielas līdz dzelzceļam, kas ir vēsturiskas pilsētas ielas struktūras daļa, par ko liecina 1883. gada Rīgas plāns.**

20.11.2020. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments) un Rīgas pilsētas būvvaldei (šobrīd - Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments) vēstules Nr. DMPK-20-1326-dv, kurās lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

03.12.2020. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr.DA-20-1851-dv, kurā Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par Zemesgabala robežu izmaiņām nav atbalstāms, jo Zemesgabalā ietverta teritorija, kas noteikta ar ielu sarkanajām līnijām, turklāt robežu pārkārtošanas rezultātā Zemesgabala apbūves tehnisko rādītāju neatbilstība RTIAN noteiktajam netiek būtiski samazināta. Papildus vēršam uzmanību, ka Zemesgabals atrodas publiskās lietošanas dzelzceļa līnijas “Rail Baltica” trases teritorijas lokālplānojuma teritorijā.

10.12.2020. Komisijā saņemta Rīgas pilsētas būvvaldes vēstule Nr. BV-20-1703-dv, kurā norāda, ka izskatot priekšlikumu kopsakarā ar vēstulei pievienoto

informāciju un Kadastrā reģistrētajiem datiem, Būvvalde konstatē, ka, mainot Dzīvojamajai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tās teritorija tiek paplašināta iekļaujot zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000400048 teritoriju ziemeļu daļā (tādejādi tiktu iekļauts zemesgabals visā tā plātībā), kā arī zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 01000400117, 01000400116 daļas, kas atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam 2006.-2018. gadam atrodas ielu teritorijā (I).

Būvvalde norāda, ka Dzīvojamai mājai izmaiņu priekšlikums paredz pievienot teritoriju ielu sarkanajās līnijās. Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 1. panta 13. punktam, sarkanā līnija norobežo ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) izbūvei nepieciešamo teritoriju, kurā nekustamā īpašuma lietošanas tiesības aprobežotas saskaņā ar normatīvajiem aktiem, no apbūvējamās vai citādā veidā izmantojamās teritorijas un ko pilsētās un ciemos nosaka vietējā pašvaldība normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Būvvalde vērš uzmanību, ka Ministru kabineta noteikumu Nr. 522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" (turpmāk – Noteikumi Nr. 522) 13. punkts nosaka, ka, ja iela, ceļš vai piebrauktuve ietilpst sarkanajās līnijās vai detālplānojumā ir noteikta kā jauna iela, ceļš vai piebrauktuve ar sarkanajām līnijām, attiecīgā iela, ceļš vai piebrauktuve nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, izņemot, ja tā piesaistīta attiecīgai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements.

Tā kā Būvvaldes rīcībā nav informācijas par Noteikumu Nr. 522 13. punkta izņēmuma gadījumiem, kas varētu tikt piemēroti uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņu priekšlikumu, tad Būvvalde norāda, ka tie neatbilst Noteikumu Nr. 522 13. punktam.

Noteikumu Nr. 522 7. punkts nosaka, ka projektētā robeža var šķērsot būvi, ja:

- 7.1. to ir iespējams sadalīt atbilstoši attiecīgās būvprojektēšanas jomas būvspeciālista atzinumam. Ja, sadalot būvi, nepieciešamas konstruktīvas izmaiņas, būves sadali veic pirms projekta apstiprināšanas. Zemes sadali plāno tā, lai projektētās zemes vienības robeža sakristu ar būves sadales līniju;
- 7.2. tā ir lineāra inženierbūve. Šādā gadījumā nav nepieciešama minētās inženierbūves sadale;
- 7.3. to ir paredzēts nojaukt, un tas tiek veikts pirms projekta apstiprināšanas vietējā pašvaldībā;
- 7.4. to ir paredzēts nojaukt pēc projekta apstiprināšanas vietējā pašvaldībā un projekta izstrāde ierosināta par nekustamo īpašumu, kuru paredzēts atsavināt sabiedrības vajadzībām.

Pēc Būvvaldes rīcībā kartogrāfiskajos materiālos pieejamās informācijas, zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000400048 ziemeļu daļā, ko plānots atbilstoši Priekšlikumam iekļaut pie Dzīvojamās mājas funkcionāli piesaistāmā zemesgabalā, atrodas mūra nedzīvojama būve un nojume, kas nav reģistrētas Kadastrā. Dzīvojamai mājai funkcionāli piesaistāmā zemesgabala robežu izmaiņu gadījumā plānotā robeža šķērsos nojumi, kas ir pretrunā ar Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr. 505) 7. punktā noteikto.

Būvvaldes rīcībā nav informācijas par iepriekš minētās ēkas atbilstību Noteikumu Nr. 505 7. punktā noteiktajam.

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

Nemot vērā iepriekš minēto un to, ka blakus Dzīvojamai mājai atrodas arī citas dzīvojamās mājas, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu izmaiņu priekšlikums būtu skatāms plašākā teritorijā, vienlaikus ievērojot, kā tiek nodrošināta piekļūšana, tiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji (ievērojot ar RTIAN 4.3. apakšnodaļu, RTIAN 398., 405. punktu), tiek ievērotas augstāk minētās prasības par būves funkcionalitātes nodrošināšanu, tiek veidoti kompaktas konfigurācijas zemesgabali un netiek veidoti starpgabali (iespēju robežās tos likvidējot), tiek ievērotas Noteikumu Nr. 505 7. punktā un Noteikumu Nr. 522 13. punktā noteiktās prasības.

14.12.2020. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta vēstule Nr. DI-20-672-dv, kurā informē, ka neatbalsta priekšlikumu, jo zemesgabali vai to daļas, kas atrodas ielu teritorijā, ir nepieciešami pašvaldības autonomās funkcijas - gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana) – izpildei.

Nemot vērā Ierosinātāja priekšlikumu un saņemtos viedokļus, *Komisija 29.12.2020. pieņēma lēmumu Nr. 2752 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu.*

30.07.2024. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabala īpašnieku līdz 30.09.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 30.07.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-728-akt ar foto fiksāciju.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 30.07.2024. līdz 30.09.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

30.07.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 010004000048 daļas īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-1237-ap, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

29.08.2024. Komisijā saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 010004000048 daļas īpašnieka iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-24-2945-pi), kurā piedāvā Komisijai izvērtēt iespēju visu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikuma grafiskajā daļā norādīto piebraucamo ceļu atstāt nekustamā īpašuma Krāslavas ielā 42, Rīgā (turpmāk – Nekustamais īpašums), sastāvā, t.i., manā *varas sfērā*, bet piekļuves jautājumu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, atrisināt, šī īpašuma dzīvokļu īpašnieku kopībai noslēdzot ceļa servitūta līgumu par piebraucamā ceļa izmantošanu (vienlaikus ar zemes atsavināšanu). Saturiski šāda veida risinājums piešķirtu priekšlikuma grafiskajā daļā norādītajam piebraucamajam ceļam publiskas ārtelpas statusu.

Norādāms, ka šāda veida vienošanās starp nekustamo īpašumu īpašniekiem (Daudzdzīvokļu māja, Nekustamais īpašums) nebūtu pretrunā ar iepriekš norādīto par *tiesību sistēmas vienotības principu*, jo noteikumu Nr. 522 7. punkts pieļauj iespēju apstiprināt tādu Daudzdzīvokļu mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību,

kas ir mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību.

30.07.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-24-1238-ap, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

26.08.2024. Komisijā saņemta Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-24-2901-pi), kurā Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki lūdz noteikt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas saskaņā 2020. gada 6. jūlijā iesniegto plānu Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (iesniegums Nr. DMPK-20-1486-pi).

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki sniedz pamatojumu par zemes vienības sarkanajās līnijās iekļaušanu funkcionāli nepieciešamā zemesgabalā:

1. Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 01000400117, ir izveidojusies autostāvvietā, kurā pilsētas apmeklētāji novieto savus transporta līdzekļus stāvēšanai. Bez tam, lai ziemā piekļūtu iekšpagalmam ēkai Kalupes ielas 1A teritoriju ar kadastra apzīmējumu 01000400117 un kadastra apzīmējums 01000400116 uzkopšanu veic dzīvojamās mājas Kalupes ielas 1A sētnieks un iedzīvotāji. Šī zeme ir piekritīga pašvaldībai, taču atbilstoši noteikumiem, šis zemes gabals netiek uzturēts un uzkopts.

2. Zemes gabalu ar kadastra apzīmējums 01000400116, Rīgas valstspilsētas pašvaldība iznomā ar mērķi autostāvvietas izvietojumam, tātad šis zemes gabals var tikt izmantots kā autostāvvietā.

3. Plānā norādīts, **ka zemes vienība** ar kadastra apzīmējumu 01000400117 un kadastra apzīmējums 01000400116 ir **Krāslavas iela**, kurā notiek divvirzienu transporta kustība. Šāda automašīnu kustība nav iespējama, jo:

3.1. veicot ceļa seguma būvdarbus Kalupes ielā, pāri šai zemes vienībai tika izveidots gājēju trotuārs;

3.2. kā iepriekš minēts, uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000400117 ir izveidojusies autostāvvietā.

4. Plānā ar kadastra apzīmējums 01000400116 ir iezīmēta zaļā teritorija, kurā beidzas divvirzienu autotransporta kustība. Bez tam dzīvojamās mājas Kalupes ielas 1A sētnieks regulāri kopj šo teritoriju pļaujot zāli un grābjot lapas.

5. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000400117 un kadastra apzīmējums 01000400116, dabā nav noformētas kā "Iela", t.i. krustojumā no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000400117 nav uzstādītas ceļa zīme, kas norādītu uz krustojumu ar Kalupes ielu. Kā arī nav norādīts, Krāslavas ielas turpinājums vai ceļa beigas pēc zemes vienības ar kadastra apzīmējums 01000400116.

Nemot vērā visu iepriekš minēto, lūdzam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā piešķirt zemes vienības kadastra apzīmējums 01000400117 daļu un daļu zemes vienības kadastra apzīmējums 01000400116. Šīs zemes vienības ir nepieciešamas, lai nodrošinātu atkritumu apsaimniekošanu, daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā. Nepieciešams izvietot papildus šķirojamos atkritumu konteinerus, kā arī lai nodrošinātu atkritumu apsaimniekotāja SIA „Clean R” brīvu piekļuvi konteineriem. Bez tam, lai netraucēti piekļūtu mājai Kalupes ielā 1A, kā arī lai dzīvokļu īpašniekiem būtu vieta, kur novietot transporta līdzekļus. Lūdzam piešķirt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā

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

1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabalu saskaņā ar priekšlikumu, skatīt pielikumā.

26.09.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-24-2009-ap, kurā sniegts skaidrojums kāpēc Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabalā nav iekļaujama teritorijas daļa ielas sarkanās līnijas, un atkārtoti lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

22.08.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-1179-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Departamentam, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

27.08.2025. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-1191-dv, kurā informē, ka departamentam, savas kompetences ietvaros, nav iebildumu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas izstrādātajam priekšlikumam.

03.09.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-25-374-dv informē, ka nav iebildumu pret priekšlikumā paredzētajiem risinājumiem attiecībā uz Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piekritīgo zemes vienību Kalupes ielā 1A, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000402014.

05.09.2025. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-25-1709-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 funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, kuru veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 040 daļa un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 040 2014 daļa, atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC6), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar TIAN 2.1. un 4.5.6. apakšnodaļas noteikumiem, kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN41) – Maskavas priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā un vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa “Miera dārzs” (valsts aizsardzības nr. 6393) aizsardzības zonā, kur papildus jāņem vērā TIAN 2.11. apakšnodaļas, 5.4.1. apakšnodaļas 1132. punkta un TIAN 1. pielikuma nosacījumi. JC6 teritorijā daudzdzīvokļu dzīvojamai apbūvei maksimālais apbūves blīvums ir 30 %, brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 30 %, bet apbūves augstums (stāvu skaits) kvartālā, kur atrodas funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, saskaņā ar TIAN 1. pielikumu ir 4 stāvi.

Papildus informējam, ka atbilstoši TIAN 14. pielikumam funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas perimetrālas apbūves teritorijā, kur jāņem vērā TIAN 3.3.7. apakšnodaļā iekļautie perimetrālas apbūves noteikumi. Saskaņā ar šīs nodaļas 294. punktā noteikto perimetrālas apbūves teritorijā apbūves parametri attiecas tikai uz to zemes vienības daļu, kas nav apbūvēta ar perimetrālo apbūvi jeb atrodas ārpus 12,5 m joslas gar ielas fronti, un apbūves parametru aprēķinos izmanto šīs zemes vienības daļas platību un tajā esošās apbūves platības saskaņā ar vispārējiem apbūves parametru aprēķināšanas noteikumiem.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, paredzot, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli

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

izvietot apbūvi un zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu. Papildus nosacījumi zemes vienību veidošanai apbūves aizsardzības teritorijās ir noteikti TIAN 105.2. apakšpunktā un paredz zemes vienības veidot atbilstoši vēsturiskajai zemes gabalu plānojuma struktūrai un konfigurācijai konkrētajā kvartālā vai ielas telpā, tostarp, ievērojot dominējošo zemes vienības lielumu. 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 uzdod ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojumam, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju.

Izskatot iesniegto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments konstatē, ka tiek pārsniegti TIAN noteiktie apbūves parametri – apbūves blīvums un brīvās zaļās teritorijas rādītājs, kā arī apbūves augstums, jo Dzīvojamās mājas faktiskais augstums ir 5 stāvi. Vienlaikus Departaments, izvērtējot kvartālā starp Krāslavas, Kalupes un Katoļu ielu esošās apbūves un zemes vienību struktūru, secina, ka iespējas palielināt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu ir ierobežotas un zemesgabala konfigurācija un platība kopumā atbilst kvartālā iedibinātajai situācijai.

Līdz ar to Departaments neiebilst funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam, vienlaikus aicina ņemt vērā, ka saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunkta definīciju, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir neatbilstoša zemes vienība un uz to attiecas TIAN 2.3. apakšnodaļas noteikumi par neatbilstošu izmantošanu un neatbilstošu zemes vienību.

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu ēka, kas ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005400010 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 25066. Dzīvojamā māja sadalīta 20 dzīvokļu īpašumos”.

Atbilstoši TIAN un grafiskās daļas – kartei “Funkcionālais zonējums”, dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas jaukta centra apbūves teritorijā (JC6), kur atļautā izmantošana atbilstoši 4.5.6. apakšnodaļas prasībām:

- Apbūves augstums līdz 4 stāvi.
- Apbūves blīvums - 30%.
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 30%.

Saskaņā ar TIAN 7. punktu neatbilstošā zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsāktu izmantošanu. Neatbilstošā izmantošana ir uzskatāma par likumīgi uzsāktu atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.1. punktam - zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 778 m². Apbūves parametri:

- apbūves blīvums – 37% (atļautais maksimums 30 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 27 % (atļautais minimums 30%).

Apbūves tehniskie rādītāji noteikti 5 stāvu ēkai un saskaņā ar TIAN 291. punktu.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000400048 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Kalupes ielā 1A, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.6606. Īpašnieks - fiziska persona. Platība ~ 350 m²;

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000402014 daļa, kas uzmērāma un ierakstāma zemesgrāmatā uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārda un nododama privatizācijai dzīvojamās mājas Kalupes ielā 1A, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem. Platība ~ 428 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 4 m².

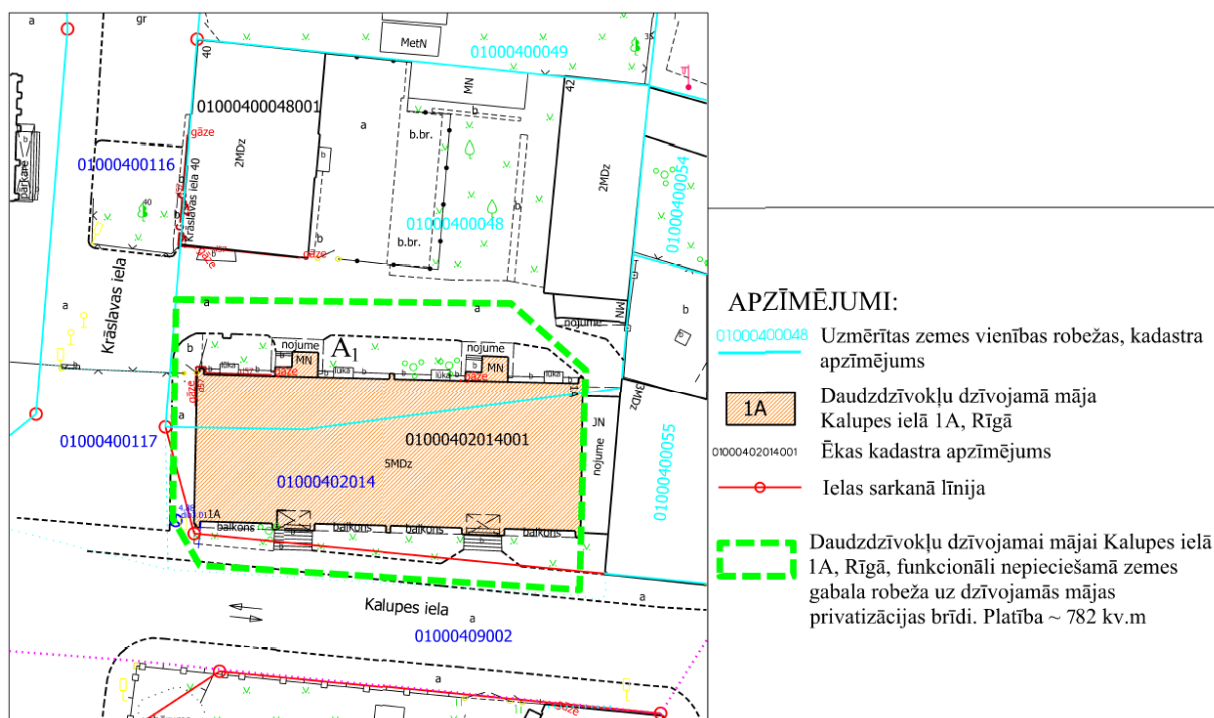
TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Kalupes ielā 1A, Rīgā, ir nodrošināta no Kalupes un Krāslavas ielas sarkanajām līnijām.

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.

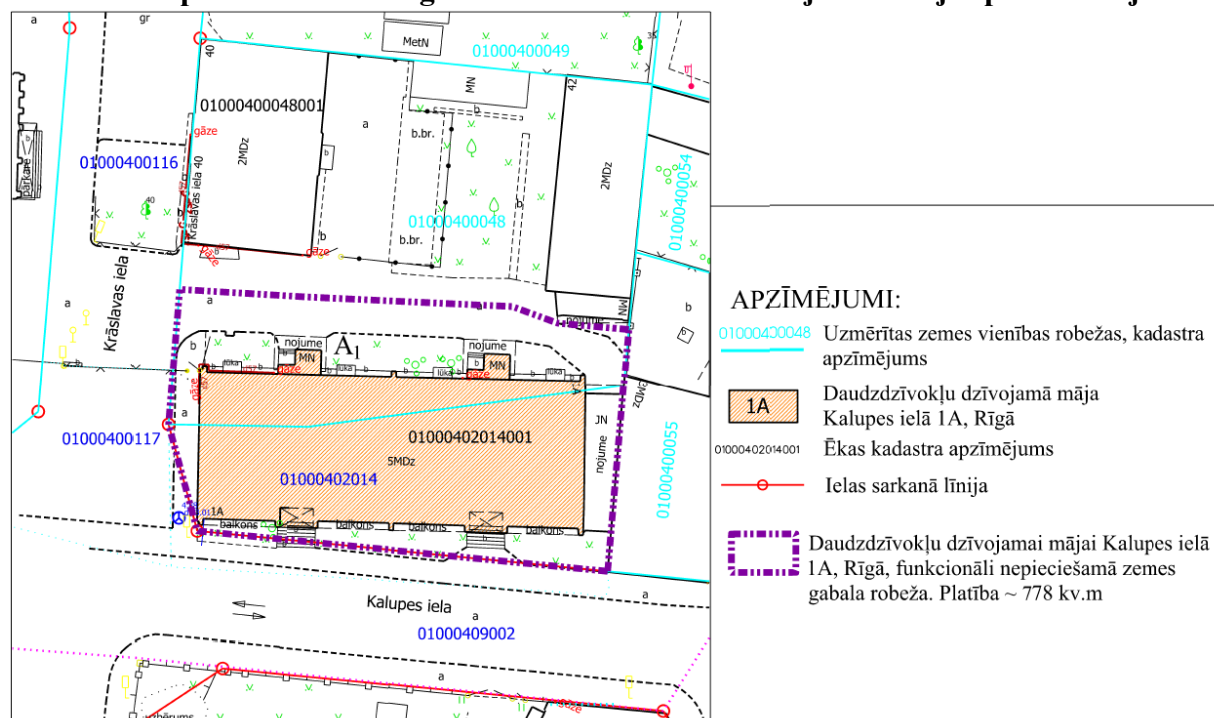
Dzīvojamā mājā ir 20 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, dzīvojamai mājai nepieciešamas:

- 14 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 350 m² jeb 45% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 20 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 50 m² jeb 6 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iespējams novietot aptuveni 4 automašīnas. Dzīvojamai mājai esošās autonovietnes nenodrošina nepieciešamo novietņu 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.*



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



2. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Pārskatot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta pa Kalupes ielas un Krāslavas ielas sarkanajām līnijām. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala Austrumu daļas robeža noteikta līdz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000400055 robežai. (skatīt 1. un 2. attēlu).

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

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 likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 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 Rīgas domes 03.11.2015. saistošo noteikumu Nr. 177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" 2., 11. un 12. punktu, Komisija, nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kalupes ielā 1A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 778 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