



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

22.10.2025.

Nr.2767

(prot. Nr.40, 2. §)

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

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas 18.07.2022. iesniegums par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-22-1289-pi).

Komisija 18.01.2023. pieņēma lēmumu Nr. 280 “Par dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1, Rīgā, 1998. gadā sagatavots dzīvojamām mājām piesaistāmo zemes gabalu projekts kvartālam Nr.2005 (01.07.1998. saskaņots ar Pilsētplānošanas nodaļas vadītāja vietnieku, 10.08.1998. saskaņots Zemju pārvaldē) (turpmāk - Piesaistīto zemesgabalu plāns). Atbilstoši Piesaistīto zemesgabalu plānam 1998. gadā sagatavots zemes robežu plāns ēku (būvju) īpašuma tiesību nostiprināšanai. Saskaņā ar to, dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1, Rīgā, piesaistīts zemesgabals 4259 m² platībā. Dzīvojamā māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.30335.

Ņemot vērā minēto, dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. fiziskai personai piederoša zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000150006, adrese: Gaujienas iela 1, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 20038), platība - 943 m²;
2. fiziskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000150009, adrese: Gaujienas iela 1B, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000448563) daļa, platība ~ 20 m²;

3. zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000152034, adrese: Gaujienas iela 1C, Rīga, statuss – rezerves zemes fonds) daļa, platība ~ 3240 m²;
4. zemes vienības (kadastra apzīmējums 010001520045, bez adreses, tiesiskais valdītājs – Rīga pilsētas pašvaldība) daļa, platība ~ 56 m² (teritorija atrodas ielās sarkanajās līnijās).

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.

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, kas uzrādīti šā zemesgabala detālplānojumā.

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 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.

05.09.2022. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000150006 daļas īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-22-1348-ap, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

14.09.2022. Komisijā saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000150006 daļas īpašnieka e-pasts, kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

05.09.2022. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000150009 daļas īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-22-1347-ap, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam. Komisijā nav saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000150009 daļas kopīpašnieku viedoklis.

05.09.2022. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA "SM serviss" vēstuli Nr. DMPK-22-1317-nd, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

21.09.2022. Komisijā saņemta SIA "SM serviss" iesniegums, lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-22-1252-sd, kurā informē, ka pārvaldniekam nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu saskaņā ar ierosinātāja priekšlikumu.

01.09.2022. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-22-1310-nd, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

14.09.2022. Komisijā saņemta Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas elektroniski nosūtīts iesniegums, kurā informē, ka nav iebildumu

par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu saskaņā ar ierosinātāja priekšlikumu.

01.09.2022. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Pilsētas attīstības departamentam un Īpašuma departamentam vēstuli Nr. DMPK-22-1060-dv, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

16.09.2022. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta vēstule Nr. DA-22-2235-dv, kurā informē, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 015 0006 un zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 015 0009, 0001 015 2034 un 0100 015 0045 daļas, kas veido Zemesgabalu, saskaņā ar Rīgas domes 2005. gada 20. decembra saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 445.4. apakšpunktu un 447.4. apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 140 % un minimālā brīvā teritorija 35 %.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 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 detālplānojumā.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti RTIAN 37. punktā, nosakot, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi, zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu un ar nodrošinātu piekļuvi.

Departaments neatbalsta Zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu, jo Zemesgabala robežu pārkārtošanas rezultātā veidojas zemesgabali, kas neatbilst RTIAN 37. punkta prasībām – proti, tie nav apbūvējami un vienam no tiem (starp Gaujienas ielu 1 un Gaujienas ielu 1C) nav nodrošināta piekļuve. Tādēļ Departaments aicina Zemesgabala izmaiņas skatīt plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas.

20.09.2022. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta vēstule Nr. DĪ-22-556-dv, kurā informē, ka no kartogrāfiskās pamatnes ir saprotams piedāvājums samazināt dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1 funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, precizējot tā robežas gar Gaujienas ielu un dažiem privātpašumiem, savukārt nav norādīts, kādas darbības Komisija piedāvā veikt, lai nodrošinātu rezerves zemes fonda zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 015 2034 atbrīvojušos daļu turpmāku racionālu izmantošanu, ja tās netiek veidotas kā patstāvīgi apbūvējami zemesgabali ar attiecīgi nodrošinātu piekļušanu.

Nemot vērā minēto, nav iespējams pilnvērtīgi izvērtēt priekšlikumu pēc būtības un Departaments to neatbalsta.

Apkopojot Ierosinātāja priekšlikumu un saņemtos viedokļus, 18.01.2023. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 280 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu.

23.07.2025. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabala īpašniekus un namu apsaimniekotāju līdz 25.08.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 23.07.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-1159-akt ar foto fiksāciju.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties 23.07.2025. līdz 25.08.2025. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

23.07.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000150006 un 01000150009 īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-25-2565-ap un DMPK-25-2566-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

05.08.2025. Komisijā saņemta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000150006 vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēta ar Nr. DMPK-25-2508-pi), kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

23.07.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai vēstuli Nr. DMPK-25-2564-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

28.07.2025. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-2405-pi), kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

23.05.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA “SM serviss” vēstuli Nr. DMPK-25-1708-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.08.2025. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas apsaimniekotāja SIA “SM serviss” iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1615-sd), kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

01.09.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-1229-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Pilsētas attīstības departamentam, kurā lūdz izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

04.09.2025. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-1242-dv, kurā informē, ka departamentam, savas kompetences ietvaros, nav iebildumu Dzīvojamās mājas

funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas izstrādātajam priekšlikumam.

25.09.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-25-405-dv informē, ka departamentam nav iebildumu pret priekšlikumu.

02.10.2025. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta vēstule Nr. DA-25-1872-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 Dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (turpmāk – Zemesgabals) veidojošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 015 0006 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 015 2034 daļa atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.3.1. apakšnodeļas noteikumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi ar apbūves intensitāti līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

Papildus informējam, ka atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei "Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi" Zemesgabals daļēji atrodas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Mākslīgās pilsdrupas ar parku" (valsts aizsardzības Nr. 8192) un reģiona nozīmes arhitektūras pieminekļa "“Valdšleshena” alus darītava" (valsts aizsardzības Nr. 8191) aizsardzības zonā.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodeļā, kur 13. punktā noteikts, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi un zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu, savukārt TIAN 2.7. apakšnodeļā, 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.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 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 detālplānojumā.

Izskatot izstrādāto Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments konstatē, ka noteiktie apbūves parametri atbilst TIAN prasībām. Vienlaikus vēršam uzmanību, ka Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums paredz veidot zemes vienību, kas pēc konfigurācijas un platības neatbilst TIAN 13. punktā noteiktajam. Informējam, ka atbilstoši TIAN 22.4. apakšpunktam dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā ir pieļaujama starpgabalu izveide, ja starpgabals tiek paredzēts koplietošanas

infrastruktūras izveidei. Lūdzam norādīt, kāds ir starpgabala izmantošanas mērķis un plānotais statuss.

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu ēka, kurā atrodas 56 dzīvokļu īpašumi. Māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 30335, un reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005150023 sastāvā.

Atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” un TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā.

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

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

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

Pārskatīšanas gaitā, ņemot vērā būves parametru attiecību pret nepieciešamā zemesgabala lielumu mājas uzturēšanai un funkcionalitātes nodrošināšanai, ir mainījusies Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība (tai samazinoties par 750 m²), rezultātā zemesgabala platība ir ~ 3509 m². Esošās apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 125%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 59%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000150006, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 20038. Īpašnieks – fiziska persona. Platība – 943 m²;
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000152034 daļa, ~ 2566 m² platībā, kas uzmērāma un ierakstāma zemesgrāmatā uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārda un nododama privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gaujienas ielā 1, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem.

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Gaujienas 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.

Ņemot vērā, ka Dzīvojamā mājā ir 56 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, Dzīvojamai nepieciešamas:

- 40 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 1000 m² jeb 29% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 56 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 68 m² jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

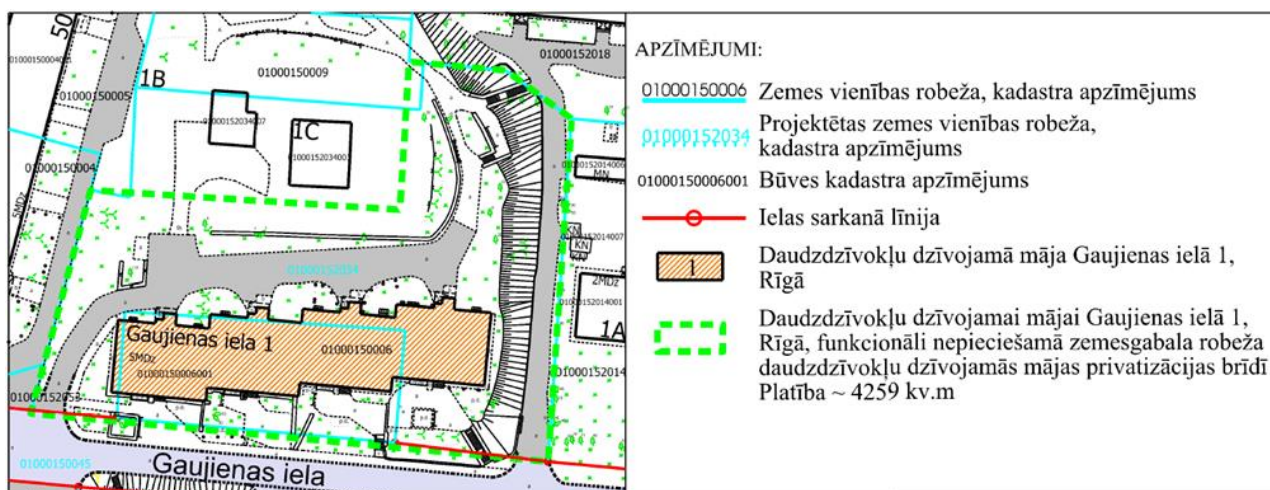
Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 11 automašīnas. Secināms, ka esošās autonovietnes nenodrošina minimālo nepieciešamo autonovietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

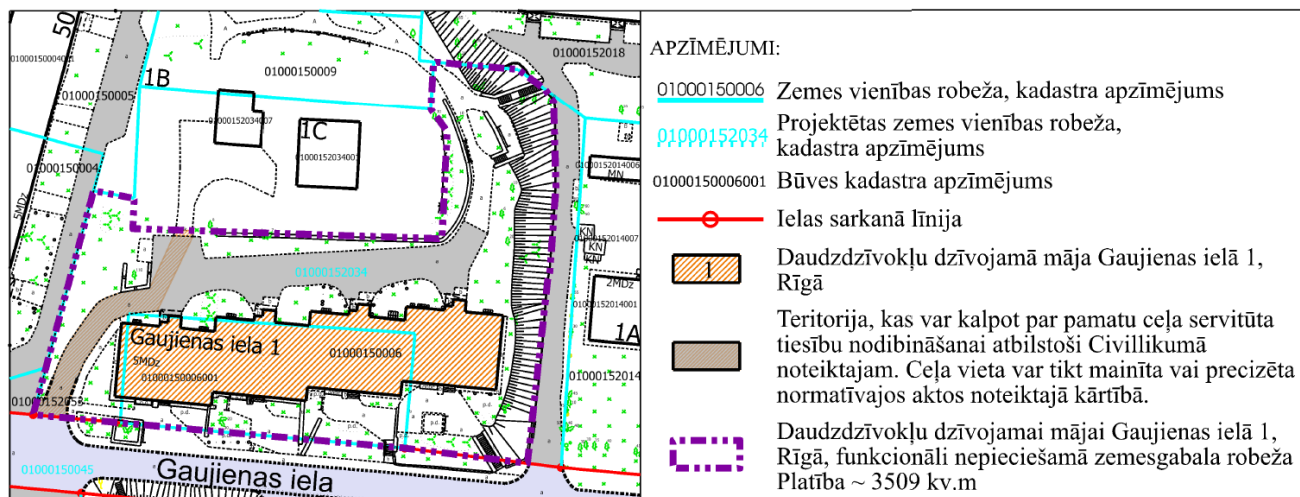
Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs labiekārtojuma projekts, kas ietver autonovietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas.

Pārskatot Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība.

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža ziemeļu / ziemeļaustrumu pusē mainīta pa dzīvojamās mājas Gaujienas ielā 1C, Rīgā, žogu. No funkcionāli nepieciešamā zemesgabala austrumu pusē atsaistīts piebraucamais ceļš (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000152034 daļa, ~ 300 m² platībā), kas nodrošina piekļuvi pie zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 01000152018 un 01000152014. Dienvidu pusē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta pa ielas sarkano līniju. No funkcionāli nepieciešamā zemesgabala atsaistīta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000150009 daļa, zaļā zona.



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



2. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1, 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 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, nolēmj:

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

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gaujienas ielā 1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 3509 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

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

zināms lēmuma adresātiem. Ar šādu paziņošanu netiek pārkāptas ieinteresēto personu tiesības uzzināt lēmumu, un šāda paziņošana lielā ieinteresēto personu skaita dēļ ir uzskatāma par saprātīgu.

5. Nekustamo īpašumu objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

6. Lēmumu var apstrīdēt pie Rīgas pilsētas izpilddirektora Rātslaukumā 1, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Komisijas priekšsēdētāja vietnieks

N.Beinarovičs