



## RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

### LĒMUMS

Rīgā

10.12.2025.

Nr.2982  
(prot. Nr.45, 3.§)

#### **Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu**

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000702053) īpašnieka iesniegums par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģistrēts lietvedības sistēmā 20.03.2025. ar DMPK-25-748-pi).

Komisija 30.05.2025. pieņēma lēmumu Nr. 2137 “Par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.”

Ņemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ieriķu ielā 58, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

*Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.*

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, uzsākot privatizāciju, noteiktas saskaņā ar 1998.gadā izstrādāto vienkāršoto detālplānojumu Nr.2415 starp Ieriķu ielu, Ainavas ielu, Žagatu ielu, Rubeņu ielu (30.11.1998. saskaņots ar Vidzemes priekšpilsētas arhitektu, 16.12.1998. saskaņots Pilsētplānošanas nodaļā, 18.12.1998. saskaņots Zemju pārvaldē), atbilstoši kuram 09.02.1999. tika sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts - atzīme Rīgas pilsētas zemesgrāmatas

nodalījumā Nr.17419, ka ēkas saistītas ar zemesgabalu Rīgā, Ieriķu ielā 60, platība - 9994 m<sup>2</sup>.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- daļa no fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 070 2053, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.8130;
- daļa no fiziskām personām piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 070 0100, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000158833;
- daļa no fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 070 0095, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.12594.

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.

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" apstiprināto Rīgas teritorijas plānojuma 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 apakšpunkti 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 Ieriķu ielā 60, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), 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.

03.04.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 070 2053) īpašniekam (turpmāk – Ierosinātājs) vēstuli Nr. DMPK-25-1656-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam. Komisijā nav saņemts Ierosinātāja viedoklis.

08.04.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 070 0100) kopīpašniekiem vēstuli Nr. DMPK-25-1675-ap un Nr. DMPK-25-1677-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

Komisijā saņemti zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 070 0100) kopīpašnieku iesniegumi: 09.05.2025. Nr. DMPK-25-1423-pi un 13.05.2025. Nr. DMPK-25-1465-pi, kuros informē, ka piekrist Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam, un lūdz pārskatīt visu zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 070 0100) platību.

03.04.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-25-827-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

10.04.2025. Komisijā saņemta SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstule, reģistrēta pašvaldības lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-778-sd, kurā informē, ka

Pārvaldnieks ir izskatījis zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un uzskata, ka ierosinājums nav atbalstāms, jo ietver teritoriju aiz ielas sarkanajām līnijām.

Vienlaikus Pārvaldnieks vērš uzmanību, ka, palielinot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, palielināsies dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksa, zemes lietošanas maksas pozīcija dzīvokļu īpašniekiem sagatavotajos rēķinos, kā arī, iespējams, var palielināties zemes atsavināšanas procesa realizācijas izmaksas.

03.04.2025. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Attīstības departaments) vēstuli Nr. DMPK-25-499-dv, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

17.04.2025. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-25-819-dv, kurā informē, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veidojošās zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 070 2053, 0100 070 0100 un 0100 070 0095 daļas atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP TIAN 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi ar apbūves intensitāti līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %. Daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 070 2053 atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR1), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.7.1. apakšnodaļas noteikumiem un neparedz tādu izmantošanu kā dzīvojamā apbūve.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, 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. 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 ietver nosacījumus ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojuma, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju.

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

Attīstības departaments vērš uzmanību, ka saskaņā ar MK noteikumu Nr. 522 13. punktu, iela, ceļš vai piebrauktuve nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, izņemot, ja tā piesaistīta attiecīgai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements.

Izskatot iesniegto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu, Attīstības departaments konstatē, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārkārtošanas rezultātā tiek saglabāta zemes vienības daļa, kas neatbilst TIAN 13. punkta prasībām,

kā arī funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projekts paredz robežās iekļaut daļu no Ieriķu ielas sarkano līniju teritorijas, kas ir pretrunā ar MK noteikumu Nr. 522 13. punkta nosacījumiem. Tādēļ aicinām pārskatīt zemes vienību robežu izmaiņas plašākā teritorijā kopsakarībā ar blakus esošo ēku piesaistāmajiem zemesgabaliem, izslēdzot neapbūvējamu zemes vienību veidošanas iespējas, kā arī nodrošinot piekļuvi visiem kvartālā esošajiem īpašumiem.

07.05.2025. Komisijā saņemti Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku iesniegumi (lietvedības sistēmā reģistrēti ar Nr. DMPK-25-1395-pi), kuros izteikts sekojošs viedoklis: Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņu nepamatotība izriet no Valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas likuma 28. panta 2. daļā noteiktā, jo kopš Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas nav mainījusies ne esošā apbūve, ne apbūves parametri, ne pagalmu plānošanas noteikumi, ne kritēriji, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūras, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīkliem, u.c., ne tādā mērā, lai būtu nepieciešamas konkrētās izmaiņas. Īpaši uzsverams, ka nav zināms, visticamāk nepastāv kritērijs, lai pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas, zemes īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Dzīvokļu īpašnieki iebilst pret Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu nepieciešamību Ierosinātāja priekšlikumam.

Privatizācijas likuma 85. panta otrā daļa noteic, ja ir saņemts kaut viens ierosinājums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgajā kvartālā.

Apkopojot saņemtos viedokļus un ierosinājumus, un ņemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas kopsakarībā ar blakus esošās dzīvojamās mājas Ieriķu ielā 58, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

30.05.2025. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 2137 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 58 un Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

01.08.2025. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabalu īpašniekus un namu apsaimniekotāju līdz 02.09.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietošanu 01.08.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-1167-akt ar foto fiksāciju.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” (turpmāk – FNZG pārskatīšanas priekšlikums) bija iespējams iepazīties no 01.08.2025. līdz 02.09.2025. interneta vietnē [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv), kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

31.07.2025. Komisija nosūtīja Ierosinātājam vēstuli Nr. DMPK-25-2604-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 58 un Ieriķu ielā 60, Rīgā, FNZG pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā nav saņemts Ierosinātāja viedoklis.

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

05.08.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 070 0095) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-25-2663-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 58 un Ieriķu ielā 60, Rīgā, FNZG pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā nav saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000700095) īpašnieka viedoklis.

05.08.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 070 0100) kopīpašniekiem vēstules 31.07.2025. Nr. DMPK-25-2602-ap un 05.08.2025. Nr. DMPK-25-2664-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 58 un Ieriķu ielā 60, Rīgā, FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

Komisijā saņemti zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 070 0100) kopīpašnieku iesniegumi: 09.05.2025. Nr. Dmpk-25-1423-pi un 13.05.2025. Nr. DMPK-25-1465-pi, kuros informē, ka piekrīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši priekšlikumam, un lūdz pārskatīt visu zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 070 0100) platību.

31.07.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-25-1764-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 58 un Ieriķu ielā 60, Rīgā, FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

27.08.2025. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule, reģistrēta pašvaldības lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-1675-sd, kurā informē, ka Pārvaldnieks neiebilst pret dzīvojamo māju Ieriķu ielā 58, Rīgā un Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanas ierosinājumu, ja priekšlikums atbilst normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Pārvaldnieks ir informējis dzīvojamo māju Ieriķu ielā 58, Rīgā un Ieriķu ielā 60, Rīgā, dzīvokļu īpašniekus par Komisijas 31.07.2025. vēstulē Nr. DMPK-25-1764-nd norādīto dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanas ierosinājumu.

03.09.2025. saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku viedoklis (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-2764-pi), kurā norāda, ka atsaucoties uz jau iepriekš izteikto dzīvokļu īpašnieku viedokli, dzīvokļu īpašnieki izmaiņas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežās uzskata par juridiski un faktiskajam stāvoklim neatbilstošām, un iebilst pret jebkādam robežu izmaiņām atbilstoši šobrīd iesniegtajiem priekšlikumiem.

31.07.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-1091-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Īpašuma departamentam un Attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 58 un Ieriķu ielā 60, Rīgā, FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

11.08.2025. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta (turpmāk – Īpašuma departaments) vēstule Nr. DI-25-347-dv, kurā paskaidro, ka izvērtējot FNZG pārskatīšanas priekšlikumu, Īpašuma departaments konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Ieriķu ielā 58, Rīgā, un Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamie zemesgabali koriģēti, ievērtējot Pašvaldības līdzdalības budžeta konkursa ietvaros jaunizbūvēto spēļu un rekreācijas laukumu Ieriķu

ielā "Purvciena atpūtas stūrītis", un risinājumi skar pašvaldībai piederošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 0100 070 0069 un 0100 070 0072 turpmāko izmantošanu.

Ņemot vērā, ka priekšlikumā norādītās daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas pēc būtības vienlaicīgi definē arī robežas Pašvaldības īpašumā un apsaimniekošanā paliekošajai rekreācijas teritorijai, Īpašuma departamentam nav iebildumu pret priekšlikumu ar nosacījumu, ka šim risinājumam piekrīt Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departaments un Ārtelpas un mobilitātes departaments.

08.08.2025. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-25-1545-dv, kurā informē, ka nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, 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. 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 ietver nosacījumus ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojuma, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju.

Izskatot iesniegto FNZG pārskatīšanas priekšlikumu, Attīstības departaments konstatē, ka dzīvojamo māju augstums un apbūves intensitāte pārsniedz TIAN noteikto, vienlaikus, izvērtējot pilsētībūvniecisko situāciju un zemes vienību īpašumu struktūru, secināms, ka Zemesgabalu platības palielināšanas iespējas ir ierobežotas.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Attīstības departaments neiebilst izstrādātajam FNZG pārskatīšanas priekšlikumam.

Komisija pēc publiskās apspriešanas, kas notika periodā no 01.08.2025. līdz 02.09.2025., apkopoja saņemtos viedokļus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Apkopojot saņemtos viedokļus, Komisija veica korekcijas FNZG pārskatīšanas priekšlikumā.

09.09.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-25-2123-nd, kurā lūdz informēt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par FNZG pārskatīšanas priekšlikumā veiktajām izmaiņām.

10.09.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-1321-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 58 un Ieriķu ielā 60, Rīgā, FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

23.09.2025. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-1336-dv, kurā informē, ka nav iebildumu dzīvojamām mājām Ieriķu ielā 58, Rīgā, un Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas izstrādātajiem priekšlikumiem.

16.09.2025. Komisijā saņemta Īpašuma departamenta vēstule Nr. DI-25-390-dv, kurā informē, ka nav iebildumu pret priekšlikumā paredzētajiem risinājumiem attiecībā

uz pašvaldībai piederošajām zemes vienībām Ieriķu ielā 58A, kadastra apzīmējums 0100 070 0069, un bez adreses, kadastra apzīmējums 0100 070 0072.

02.10.2025. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-25-1874-dv, kurā informē par nosacījumiem, kas attiecībā uz funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem izriet no RTP, par ko Attīstības departaments ir informējis 08.08.2025. vēstulē Nr. DA-25-1545-dv.

Izskatot iesniegto FNZG pārskatīšanas priekšlikumu, Attīstības departaments konstatē, ka dzīvojamo māju Ieriķu ielā 58 un 60, Rīgā, augstums un apbūves intensitāte pārsniedz RTP TIAN 4.3.1. apakšnodaļā noteikto, līdz ar to, saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunktā noteikto definīciju, Zemesgabali ir neatbilstošas zemes vienības, kurām piemērojami TIAN 2.3. apakšnodaļas noteikumi par neatbilstošu izmantošanu un neatbilstošu zemes vienību. Vienlaikus, izvērtējot pilsēt būvniecisko situāciju un zemes vienību īpašumu struktūru, secināms, ka funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības palielināšanas iespējas ir ierobežotas.

Nemot vērā iepriekš minēto, Attīstības departaments neiebilst izstrādātajam FNZG pārskatīšanas priekšlikumam.

Dzīvojamā māja ir 9 stāvu ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 0100 570 0139 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.17419. Dzīvojamā māja sadalīta 241 dzīvokļa īpašumos.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums”, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.3.1.apakšnodaļas prasībām:

- maksimālais apbūves augstums - 6 stāvi;
- maksimālā apbūves intensitāte - 160%;
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

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

Dzīvojamajai mājai esošais stāvu skaits (9 stāvi) neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam, līdz ar to saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunktu, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas Dzīvojamā māja, ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas TIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi. Atbilstoši TIAN 7.1. apakšpunktam, neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala **platība ~ 11613 m<sup>2</sup>**.

Apbūves parametri pēc pārskatīšanas:

- apbūves intensitāte – 194%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 65%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

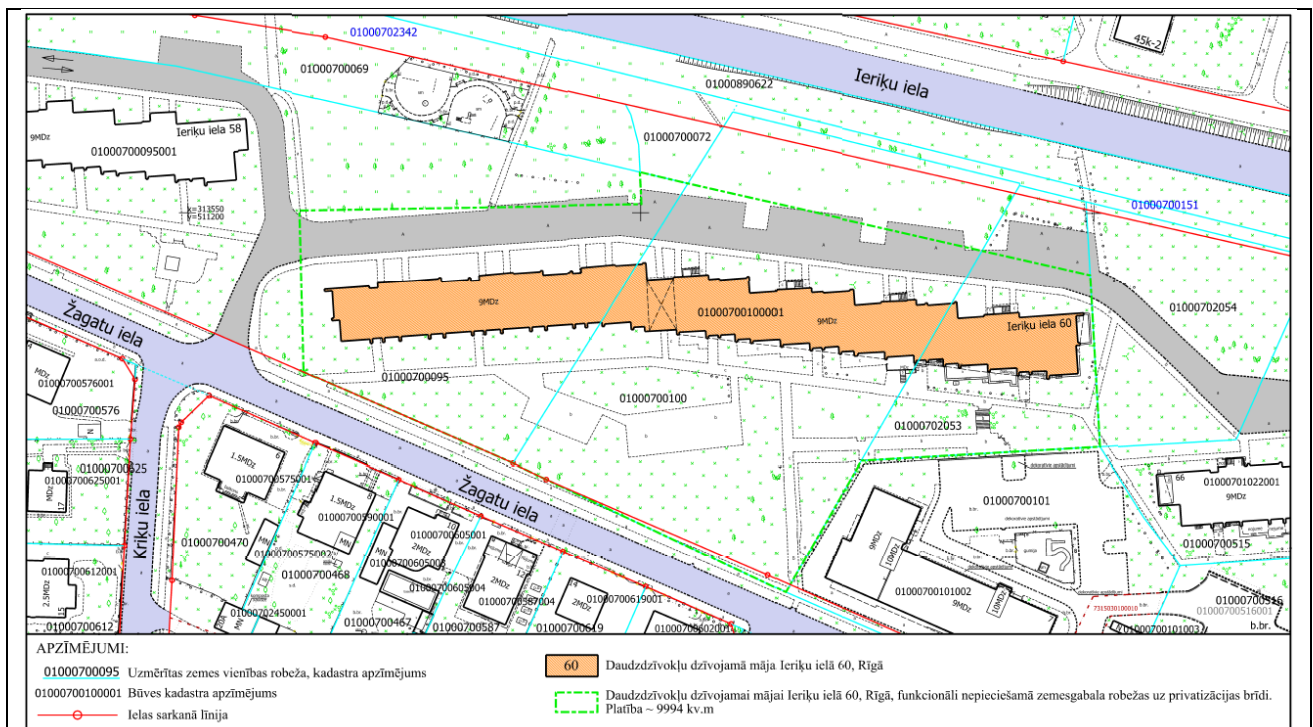
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 070 0095 daļa, ~3672 m<sup>2</sup> platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 070 0095 sastāvā, kas



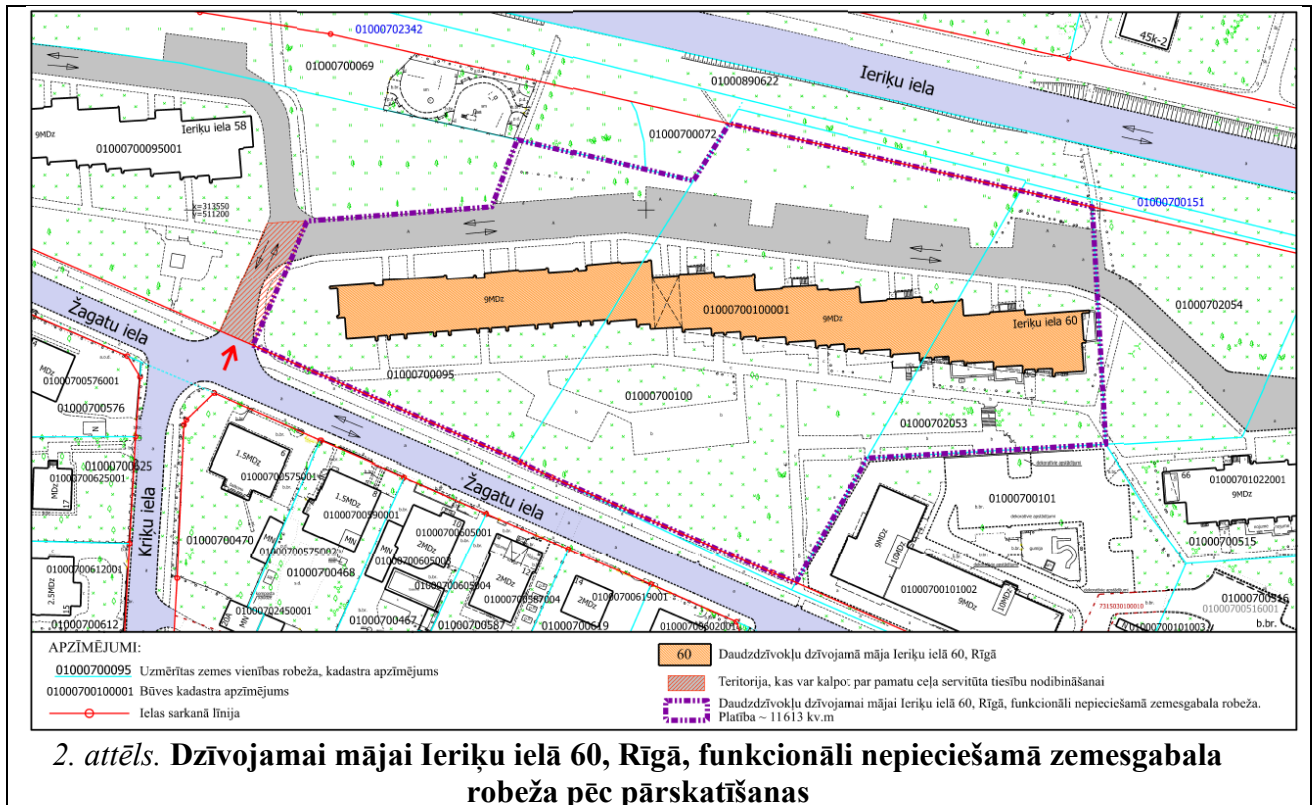
ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.12594, īpašnieks – fiziska persona;

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 070 0100, daļa ~6027 m<sup>2</sup> platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 070 0100 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000158833, īpašnieks - fiziskas personas;
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 070 2053, daļa ~1914 m<sup>2</sup> platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 070 2053 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.8130, īpašnieks - fiziska persona (Ierosinātājs).

Pārskatīšanas gaitā, ņemot vērā būves parametru attiecību pret nepieciešamā zemesgabala lielumu Dzīvojamās mājas uzturēšanai un funkcionalitātes nodrošināšanai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir palielinājusies par ~1619 m<sup>2</sup>. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.



**1. attēls. Dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot privatizāciju**



**Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas gaitā mainīta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība.**

**Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000700095 robežās, kā arī pa Ieriķu ielas un Žagatu ielas sarkanajām līnijām zemes vienībās ar kadastra apzīmējumiem 01000700100 un 01000702053 (skatīt 1. un 2. attēlu).**

### **Pieklūšana un autonomvietnes**

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta pieklūšana.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals robežojas ar Ieriķu ielu un Žagatu ielu, savukārt pieklūšanu pie Dzīvojamās mājas ir iespējams nodrošināt no Žagatu ielas pa esošo iebraucamo ceļu, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai Civillikumā noteiktajā kārtībā.

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 autonomvietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0,7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli. Savukārt TIAN 193. punktā noteiktais paredz, ka transportlīdzekļu novietni atbilstoši 2. pielikumā noteiktajām prasībām izvietot zemes vienībā, kurā atrodas objekts, kura funkcionēšanai tā ir nepieciešama. Transportlīdzekļu novietni atļauts izvietot ārpus zemes vienības, kurā atrodas objekts, kura funkcionēšanai tā nepieciešama, risinājumu pamatojot detālplānojumā, ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi.

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

Dzīvojamā mājā ir 241 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, pie Dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 169 autonomvietnes, kas aizņemtū ~ 4225 m<sup>2</sup> jeb 36% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 241 velonovietnes, kas aizņemtū ~ 289 m<sup>2</sup> jeb 3% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai, Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 70 automašīnas (pārsvarā automašīnas tiek novietotas piebraucamā ceļa malās). Secināms, ka esošās autonomvietnes nenodrošina minimālo nepieciešamo autonomvietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

*Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs būvprojekts vai teritorijas labiekārtojuma projekts, kas ietver autonomvietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, atkritumu konteineru novietošanas un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas, kas jāveic dzīvojamās mājas iedzīvotājiem vai apsaimniekotājam.*

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros netika mainīta esošā atkritumu konteineru novietne, kas atrodas uz Dzīvojamai mājai funkcionāli piesaistītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000702053.

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 Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 60, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 11613 m<sup>2</sup>.

3. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://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](http://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