



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.2984
(prot. Nr.45, 3.§)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000782151 īpašnieka iesniegums par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (pašvaldības lietvedības sistēmā 19.12.2024. reģistrēts ar DMPK-24-4561-pi).

Komisija 30.05.2025. pieņēma lēmumu Nr. 2138 “Par dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.”

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000782151001), 09.11.1999. sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts - atzīme Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 29834, saskaņā ar kuru funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 6674 m².

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido fiziskai personai piederošas zemes vienības Lokomotīves ielā 46, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000782151), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000132999, daļa.

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

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.

Kārtību, kādā Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, noteic Privatizācijas likuma 85. pants, ņemot vērā Rīgas domes 03.11.2015. saistošos noteikumus 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 Lokomotīves ielā 46, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņas 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 ierosinātājam un 3) dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

07.03.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000782151) īpašniekam (turpmāk – Ierosinātājs) vēstuli Nr. DMPK-25-1220-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

20.03.2025. Komisijā saņemts Ierosinātāja iesniegums (pašvaldības lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-743-pi), kurā informē, ka Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņas nepieciešamas, lai uzlabotu zemes gabala funkcionalitāti, jo blakus atrodas cits objekts. Kā arī lai samazinātu robežu posmu laužumus.

07.03.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-25-587-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

02.04.2025. Komisijā saņemta SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstule, reģistrēta pašvaldības lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-708-sd, kurā informē: SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” neiebilst iesniegtajam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Lokomotīves ielā 46, Rīgā pārskatīšanas priekšlikumam, ja tas atbilst normatīvo aktu prasībām, un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Vienlaikus vēršama uzmanība, ka tieši daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki vislabāk pārzina savas apkārtnes problēmas, infrastruktūras nepilnības (piemēram, transportlīdzekļu stāvvietu trūkums u. tml.) un pat kļūdas dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 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 robežu izmaiņām.

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” informēja daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par saņemto paziņojumu ar izteikto priekšlikumu.

07.03.2025. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Attīstības departaments) vēstuli Nr. DMPK-25-355-dv, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

21.03.2025. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-25-620-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 nepieciešamo zemesgabalu, kuru veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 78 2151 daļa, atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.3.1. apakšnodalas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi ar apbūves intensitāti līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, brīvo zaļās teritorijas rādītāju 40 %, un 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 apkopotas prasības piekļūšanai zemes vienībām, nosakot, 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 paredz ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojumam, 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 detālplānojumā.

Saskaņā ar Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 522) 13. punktu 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.

Izskatot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu, Attīstības departaments vērš uzmanību, ka priekšlikums paredz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala iekļaut teritoriju, kas atrodas Pelnu ielas sarkanajās līnijās un kur noteikta transporta infrastruktūras teritorija (TR1). Tas ir pretrunā ar TIAN un MK noteikumu Nr. 522 prasībām, tādēļ Attīstības departaments neatbalsta iesniegto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu.

Apkopojot saņemtos viedokļus, un ņemot vērā faktiskos apstākļus saistībā ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, *Komisija 30.05.2025. pieņēma lēmumu Nr. 2138 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.*

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

16.07.2025. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabalu īpašniekus un namu apsaimniekotāju līdz 18.08.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 16.07.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-1045-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 16.07.2025. līdz 18.08.2025. interneta

vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

15.07.2025. Komisija nosūtīja Ierosinātajam vēstuli Nr. DMPK-25-2504-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

05.08.2025. Komisijā saņemts Ierosinātāja iesniegums (pašvaldības lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-2515-pi), ar pievienotu Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikuma papildinājumu.

15.07.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-25-1628-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

29.07.2025. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule, reģistrēta pašvaldības lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-1528-sd, kurā informē, ka Pārvaldnieks neiebilst pret Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanas ierosinājumu, ja priekšlikums atbilst normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Pārvaldnieks ir informējis Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par Komisijas 27.05.2025. vēstulē Nr. DMPK-25-1274-nd norādīto Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas ierosinājumu.

15.07.2025. Komisija nosūtīja Attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-25-1019-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

29.07.2025. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-25-1446-dv, kurā vērš uzmanību, ka saskaņā ar RTP paskaidrojuma raksta 4.5. apakšnodaļu "Riska objekti un teritorijas", zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000782151 daļa, kā arī funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas 100 m drošības attāluma zonā ap dzelzceļa staciju "Šķirotava", kur jāievēro TIAN 368. punkta nosacījumi, kas paredz būtiskus ierobežojumus jaunas apbūves veidošanai un esošas dzīvojamās apbūves būvapjoma palielināšanai.

Izskatot Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikumu, Attīstības departaments konstatē, ka tas atbilst TIAN prasībām par apbūves parametriem un piekļuvi, vienlaikus vērš uzmanību, ka nepieciešams veikt kvartālā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu atbilstoši TIAN 22. punkta nosacījumiem, tostarp izvērtējot dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu proporcionalitāti, nepieciešamā labiekārtojuma izvietojuma iespējas un dzīvojamām mājām nepiesaistītu pastāvīgu apbūvējamu zemes vienību izveidošanas iespējas, ņemot vērā drošības attāluma ierobežojumus, koku un inženiertīklu izvietojumu.

28.08.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-1215-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un Mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

29.08.2025. Komisijā saņemta Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-1207-dv, kurā informē, ka nav iebildumu Dzīvojamās mājas funkcionāli

nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas izstrādātajam priekšlikumam.

05.09.2025. Komisijā saņemta Īpašuma departamenta vēstule Nr. DI-25-379-dv, kurā informē, ka plānotās robežu izmaiņas neskar pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī Īpašuma departamenta valdījumā vai lietošanā esošās zemes vienības, savas kompetences ietvaros informē, ka nav iebildumu pret Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

18.09.2025. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-25-1774-dv, kurā informē, ka ir izskatīts FNZG pārskatīšanas priekšlikums kontekstā ar Attīstības departamenta 29.07.2025. vēstulē Nr. DA-25-1446-dv sniegto informāciju par nosacījumiem, kas izriet no RTP TIAN.

Attīstības departaments atkārtoti vērš uzmanību, ka no iesniegtajiem materiāliem nav izvērtējama noteiktā mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala atbilstība TIAN 22. punkta prasībām, kas paredz ievērot apbūves parametrus un dzīvojamām mājām piesaistīto zemes vienību proporcionalitāti, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojumam. Vēstulei pievienotajā mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskata plānā 3826-3827 nav informācijas par kvartālā esošajām dzīvojamām mājām funkcionāli piesaistīto zemesgabalu platībām un apbūves parametriem, šāda informācija nav arī mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumā.

Attīstības departamenta ieskatā, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000782151 daļa, ko atbilstoši mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam paredzēts neiekļaut mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabalā, ir ar būtiski ierobežotām apbūves iespējām, ņemot vērā RTP noteikto funkcionālo zonējumu, 100 m drošības attāluma zonas ap dzelzceļa staciju “Šķirotava” radītos ierobežojumus (skat. RTP paskaidrojuma raksta 4.5. apakšodaļu “Riska objekti un teritorijas”), koku un inženiertīklu izvietojumu. Tādēļ Departaments aicina pārskatīt Zemesgabala platības un robežu izmaiņas kontekstā ar kvartālā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un tai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, RTP noteiktajiem teritorijas izmantošanas nosacījumiem un aprobežojumiem, esošajiem kokiem un inženiertīkliem, izvērtējot dzīvojamām mājām funkcionāli nepiesaistāmās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000782151 daļas reālās apbūves un izmantošanas iespējas.

23.09.2025. Komisija nosūtīja Attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-25-1669-dv, kurā informē, ka ņemot vērā Attīstības departamentam vēstulē Nr. DA-25-1774-dv izklāstītos norādījumus, Komisija ir papildinājusi FNZG pārskatīšanas priekšlikums ar precizējošu informāciju.

Ņemot vērā minēto, Komisija lūdz atkārtoti sniegt atzinumu par FNZG pārskatīšanas priekšlikumu atbilstoši Rīgas domes 03.11.2015. saistošo noteikumu Nr. 177 „Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi” 10. punktam.

09.10.2025. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-25-1913-dv, kurā informē, ka ir izskatīta iesniegtā papildus precizējošā informācija. Attīstības departaments kopumā neiebilst FNZG pārskatīšanas priekšlikumam. Vienlaikus lūdzam funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteikt, ievērojot Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 “Zemes ierīcības projekta izstrādes

noteikumi” 6. punktā noteiktos zemes vienību robežu posmu projektēšanas principus, pēc iespējas samazinot robežu posmu laukumus.

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01005780229 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 29834. Dzīvojamā māja sadalīta 119 dzīvokļu īpašumos.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums”, kas apstiprināti ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”, 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%.

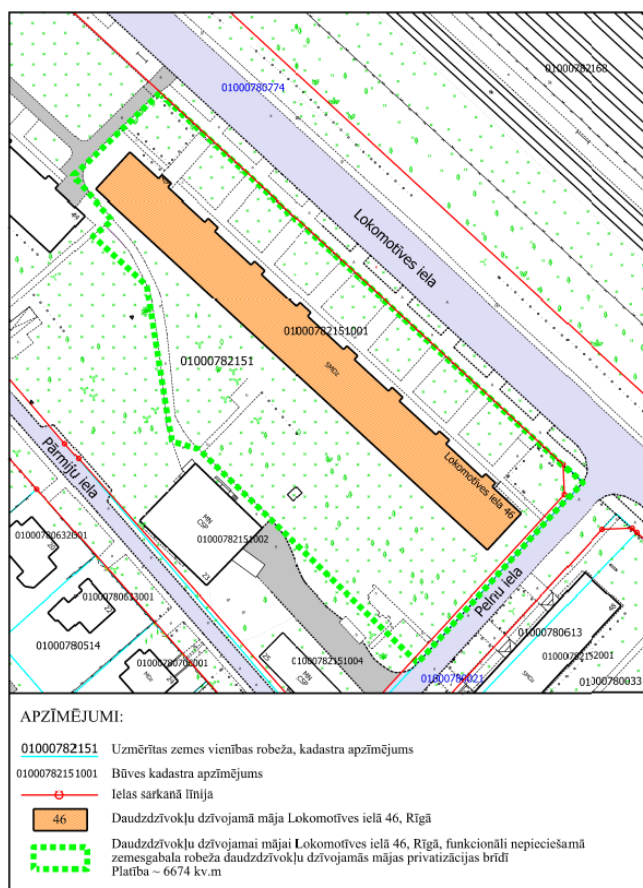
Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Dzīvojamai mājai pārskatīšanas ietvaros noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000782151, daļa ~ 6627 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Lokomotīves ielā 46, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000782151 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000132999.

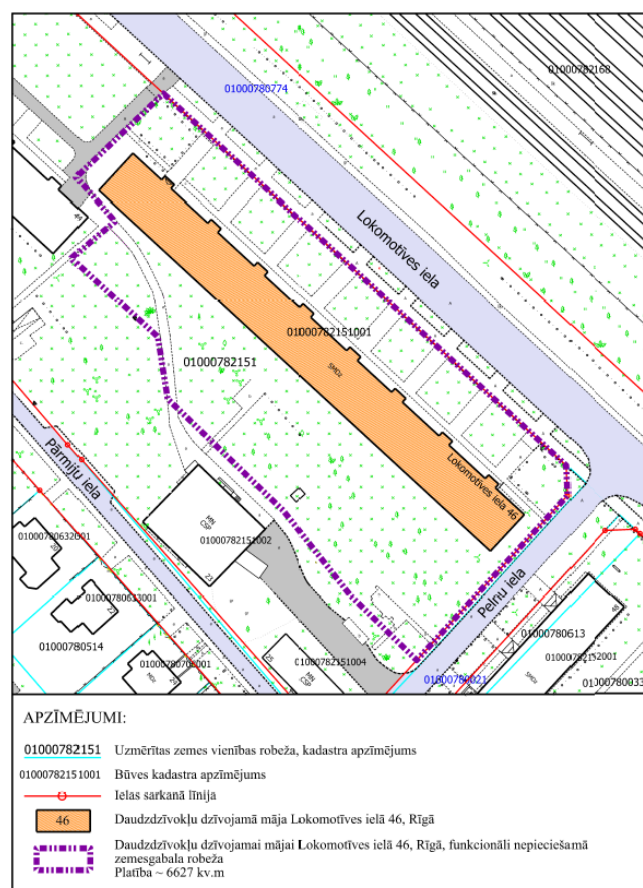
Dzīvojamās mājas apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 118%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 76%.

Pārskatīšanas gaitā, ņemot vērā būves parametru attiecību pret nepieciešamā zemesgabala lielumu mājas uzturēšanai un funkcionalitātes nodrošināšanai, tajā skaitā inženierinfrastruktūras elementu izvietojumu, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir samazinājusies par ~ 47 m². Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.



1. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju



2. attēls. Dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

Pārskatīšanas ietvaros mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība.

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000782151 dienvidrietumu daļā, un pa Lokomotīves un Pelnu ielu sarkanajām līnijām (skatīt 1. un 2. attēlu).

Pieklūšana un autonovietnes

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta pieklūšana. Pieklūšana pie Dzīvojamās mājas ir no Lokomotīves un Pelnu ielu 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.

Savukārt TIAN 193. punktā noteiktais paredz, ka transportlīdzekļu novietni atbilstoši 2. pielikumā noteiktajām prasībām izvieto 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.

Dzīvojamā mājā ir 119 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, pie Dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 84 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 2100 m². jeb 32% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 119 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 143 m². jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā nav izbūvētas autonomvietnes un netiek nodrošināts nepieciešamo autonomvietņu skaits 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 01000782151.

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, nolēmj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lokomotīves ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 6627 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.

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

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