



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

28.01.2026.

Nr.149
(prot. Nr.3, 3. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01001120095) īpašnieka iesniegums par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (lietvedības sistēmā reģistrēts 23.12.2022. ar DMPK-22-2860-pi).

Komisija 21.06.2023. pieņēma lēmumu Nr. 2408 “Par dzīvojamai mājai Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.”

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Dzīvojamai mājai Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uz privatizācijas brīdi noteiktas saskaņā ar 2000. gadā izstrādāto Privatizējamām dzīvojamām mājām piesaistāmo zemes gabalu projektu kvartālam Nr. 2605, 06, 07 starp A.Dombrovska, Emmas, Meldru un Skuju ielām (04.02.2000. saskaņots ar Ziemeļu rajona galveno arhitektu, 17.02.2000. saskaņots Pilsētplānošanas nodaļā, 10.03.2000. saskaņots Zemju pārvaldē), saskaņā ar kuru 27.06.2000. izgatavots robežu plāns ēku un būvju tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000014480, kur norādīta platība 2907 m².

Dzīvojamai mājai Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001120077, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000582327, nodota īpašumā dzīvojamās mājas Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem;
- fiziskām personām piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120095 Augusta Dombrovska ielā 17A, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.20225, daļa;
- juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120072 Melīdas ielā 6 k-1, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 13712, daļa.

Saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 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 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.

Saistošo 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.

Ievērojot minētos nosacījumus, Komisija sagatavoja kartogrāfisko pamatni daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), ar funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 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.

09.03.2023. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001120095) kopīpašniekiem (turpmāk – Ierosinātāji) vēstules Nr. DMPK-23-317-ap un Nr. DMPK-23-318-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju priekšlikumam. Komisijā viedoklis nav saņemts.

09.03.2023. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001120072) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-23-380-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju priekšlikumam. Komisijā viedoklis nav saņemts.

09.03.2023. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-23-379-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju priekšlikumam.

31.03.2023. Komisijā saņemta SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstule, reģistrēta pašvaldības lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-23-479-sd, kurā informē, ka neiebilst pret Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabala pārskatīšanu saskaņā ar tematiskā plānojuma projektu, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi, kā arī funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu maiņa neietekmēs SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanā esošās Dzīvojamās mājas apsaimniekošanu. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” informēja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par Komisijas vēstuli Nr. DMPK-23-379-nd.

09.03.2023. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Attīstības departaments) vēstuli Nr. DMPK-23-284-dv, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju priekšlikumam.

06.04.2023. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-23-806-dv, kurā informē, saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP), kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas

teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, funkcionālā zonējuma karti zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001120077 un zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01001120095 un 01001120072 daļas, kas veido Zemesgabalu, atrodas *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzDI)*, kur jāievēro RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumi. Daudzdzīvokļu māju apbūvei maksimālā apbūves intensitāte ir līdz 160 %, apbūves augstums ir līdz 6 stāviem, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40 %.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti RTP TIAN 13. punktā, paredzot, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi, zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu un ar nodrošinātu piekļuvi. Atbilstoši RTP TIAN 254. punktam ēku minimālais attālums no zemes vienības robežas nosakāms, ievērojot insolācijas prasības, ugunsdrošības noteikumus, būvnormatīvus, RTP TIAN, Civillikuma un citu normatīvo aktu prasības.

Attīstības departaments neatbalsta iesniegto priekšlikumu Zemesgabala robežu izmaiņām, jo tas paredz, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža ir mazāk nekā 2 m attālumā no ēkas Augusta Dombrovska ielā 17A, Rīgā, tādējādi liedzot pilnvērtīgu piekļuvi šim objektam. Atbilstoši Civillikuma 1091. pantam, attālumam no ēkas sienas ar logiem līdz zemesgabala robežai jābūt vismaz 4 m.

Ņemot vērā iepriekšminēto, Attīstības departaments aicina funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņas skatīt plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem, izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas, kā arī nodrošinot piekļuvi visiem kvartālā esošajiem īpašumiem.

21.06.2023. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 2408 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu

12.06.2025. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabalu īpašniekus un namu apsaimniekotāju līdz 15.07.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 12.06.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-626-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 12.06.2025. līdz 15.07.2025. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

12.06.2025. Komisija nosūtīja Ierosinātajiem vēstules Nr. DMPK-25-2320-ap un Nr. DMPK-25-2322-ap ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā viedoklis nav saņemts.

12.06.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001120072) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-25-1459-nd ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

17.07.2025. Komisijā saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001120072) īpašnieka iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1420-sd), kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas priekšlikumam, ja atlikusī zemes vienība 1m² platībā tiks pievienota pie Dzīvojamās mājas FNZG.

12.06.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-25-1450-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

18.07.2025. Komisijā saņemta SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1435-sd), kurā informē, ka Pārvaldnieks neiebilst pret Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabala pārskatīšanu, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi, kā arī funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu maiņa neietekmēs Pārvaldnieka pārvaldīšanā esošās Dzīvojamās mājas apsaimniekošanu. Pārvaldnieks informēs Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par Rīgas valstspilsētas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas vēstuli Nr. DMPK-25-1450-nd.

12.06.2025. Komisija nosūtīja akciju sabiedrībai “Sadales tīkls” vēstuli Nr. DMPK-25-1449-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

04.07.2025. Komisijā saņemta akciju sabiedrības “Sadales tīkls” vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1335-sd), kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamās mājas FNZG pārskatīšanas priekšlikumam, kas pievienots pielikumā.

12.06.2025. Komisija nosūtīja akciju sabiedrībai “Rīgas siltums” vēstuli Nr. DMPK-25-1453-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

03.07.2025. Komisijā saņemta akciju sabiedrības “Rīgas siltums” vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1331-sd), kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamās mājas FNZG pārskatīšanas priekšlikumam.

12.06.2025. Komisija nosūtīja Attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-25-892-dv, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

11.07.2025. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DMPK-25-1354-dv, kurā informē, ka FNZG ko veido zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 112 0077 un zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 112 0092 un 0100 112 0072 daļas, 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 atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 2.1. un 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 %.

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

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 labiekārtojumam, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju.

Izskatot FNZG platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Attīstības departaments konstatē, ka tas atbilst TIAN prasībām par apbūves parametriem un piekļuvi. Vienlaikus no iesniegtajiem materiāliem nav izvērtējama FNZG atbilstība TIAN 22. punkta prasībām, jo nav norādīti kvartālā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamie zemesgabali, to platības un apbūves rādītāji, lai būtu iespējams izvērtēt to proporcionalitāti un pamatojumu FNZG platības palielinājumam. Tāpat nav norādīts, kā tiks organizēta piekļuve transformatora apakšstacijas ēkai Augusta Dombrovska ielā 17B, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 01001120095002.

Ņemot vērā iepriekšminēto, Attīstības departaments neatbalsta sagatavoto FNZG platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu un aicina to pilnveidot.

08.08.2025. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam, un Attīstības departamentam vēstules Nr. DMPK-25-1120-dv, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas FNZG pārskatīšanas priekšlikumu.

11.08.2025. Komisijā saņemta Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstuli Nr. 1107-dv, kurā informē, ka nav iebildumu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas izstrādātajam priekšlikumam.

18.08.2025. Komisijā saņemta Īpašuma departamenta vēstuli Nr. DI-25-358-dv, kurā informē, ka ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī departamenta valdījumā vai lietošanā esošas zemes vienības, savas kompetences ietvaros informējam, ka departamentam nav iebildumu pret Priekšlikumu.

21.08.2025. Komisija saņēma Attīstības departamenta vēstuli Nr. DA-25-1602-dv, kurā informē, ka izvērtējot sagatavoto FNZG platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu kopsakarībā ar papildus sniegto informāciju par citu kvartālā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platībām, departaments nesaskata pamatojumu tik lielumam FNZG platības palielinājumam, kāds ir paredzēts priekšlikumā. Vienlaikus FNZG atbilst TIAN prasībām par apbūves parametriem un piekļuvi. Ņemot vērā iepriekšminēto, Attīstības departaments uzskata, ka šāds FNZG platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums ir atbalstāms tikai tādā gadījumā, ja tam piekrīt dzīvojamās mājas Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki. Papildus lūdzam ņemt vērā, ka, lai izvērtētu kvartālā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu proporcionalitāti, funkcionāli

nepieciešamo zemesgabalu robežu plānā ieteicams norādīt ne tikai informāciju par katra zemesgabala platību, bet arī apbūves parametriem.

28.08.2025. Komisija nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-25-1997-nd, kurā informēja Dzīvojamās mājas apsaimniekotāju par Attīstības departamenta 21.08.2025. vēstulē Nr. DA-25-1602-dv sniegto atzinumu attiecībā par FNZG palielinājumu, un lūdza informēt par to daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Melīdas ielā 6 k-2 Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekus Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

24.09.2025. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1888-sd), kurā informēja ka neiebilst pret Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu saskaņā ar tematiskā plānojuma projektu, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi, kā arī funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu maiņa neietekmēs pārvaldnieka pārvaldīšanā esošās Dzīvojamās mājas apsaimniekošanu. Kā arī, ka pārvaldnieks informēs Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par Komisijas 28.08.2025. vēstuli Nr. DMPK-25-1997-nd.

27.11.2025. Komisija nosūtīja Attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-25-2775-dv, kurā informēja, ka līdz šim brīdim Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašnieki nav snieguši viedokli attiecībā par FNZG palielinājumu. Kā arī vērta uzmanību, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120095 daļu ~754 m² platībā, izmanto Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašnieki un tajā nav iespējams racionāli izvietot apbūvi saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar TIAN 13. punkta prasībām.

Ņemot vērā, ka Dzīvojamās mājas esošās autonomvietnes nenodrošina nepieciešamo autonomvietņu skaitu atbilstoši TIAN 2. pielikuma prasībām, minēto zemes vienības daļu Dzīvojamā māja varētu izmantot autonomvietņu deficīta mazināšanai vai novēršanai.

Lai varētu izvērtēt kvartālā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu proporcionalitāti, pielikumā tiek pievienoti apbūves parametri.

Ņemot vērā minēto, lūdzam atkārtoti izvērtēt Priekšlikumu un sniegt atzinumu atbilstoši Noteikumu 10.punktam.

10.12.2025. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-2346-dv, kurā informē, ka departaments ir izskatījis Priekšlikumu kopsakarā ar tam papildus pievienoto informāciju un iepriekš departamenta 11.07.2025. vēstulē Nr. DA-25-1354-dv un 21.08.2025. vēstulē Nr. DA-25-1602-dv norādīto un neiebilst FNZG priekšlikuma risinājumiem.

23.12.2025. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-2756-sd), kurā informēja, ka Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par Komisijas vēstulēm kā arī par šo jautājumu 17.12.2025. pēc dzīvokļu īpašnieku lūguma tika sasaukta kopsapulce. Ņemot vērā, ka kopsapulces laikā dzīvokļu īpašnieki nevarēja vienoties par kopēju viedokli minētajā jautājumā, kā arī kopsapulcē piedalījās tikai 14 dzīvokļu īpašnieki no 45, pēc dzīvokļu īpašnieku lūguma pārvaldnieks 2026. gada janvāra mēnesī organizēs visu dzīvokļu

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

īpašnieku aptauju par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku izteiktajam priekšlikumam un par tās rezultātiem informēs Rīgas valstspilsētas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisiju.

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01006120045 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000014480. Dzīvojamā māja sadalīta 45 dzīvokļu īpašumos.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un 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: maksimālā apbūves intensitāte – 160%, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 3388 m².

Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 94%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 61%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001120077, 2361 m² platībā, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01001120077 sastāvā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000582327;
- daļa no fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120095, ~ 754 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājās Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01001120095 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 20225;
- daļa no juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120072, ~ 273 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājās Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01001120072 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 13712.

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 palielinājusies par ~ 481 m². Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.

APZĪMĒJUMI:

- 01001120095 Uzmērītas zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums
- 0100112007001 Būves kadastra apzīmējums
- Ielas sarkanā līnija
- Teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai
- Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Melndas ielā 6 k-2, Rīgā
- Daudzdzīvokļu dzīvojamajai mājai Melndas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība – 3388 kv.m

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

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā esošās autonomvietnes nenodrošina nepieciešamo autonomvietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

Atbilstoši esošajai situācijai, Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 20 automašīnas. 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.

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 Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Melīdas ielā 6 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 3388 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