



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

03.06.2026.

Nr.740

(prot. Nr.20, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000240042 kopīpašnieku (turpmāk – Ierosinātāji) iesniegums par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (lietvedības sistēmā reģistrēts 26.03.2018. ar DMPK-18-242-pi).

Komisija 21.09.2018. pieņēma lēmumu Nr. 2073 “Par dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.”

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ar kadastra apzīmējumu 01000240042001 Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1999. gadā kvartāla Nr. 1504 starp Krišjāņa Valdemāra-Ēveles-Miera-Alojas ielām izstrādes ietvaros, atbilstoši kuram 29.03.1999. sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur zemesgabala platība norādīta - 4373 m².

Savukārt 23.11.2004. gadā ir izgatavots Dzīvojamās mājas piesaistāmā zemesgabala korekcijas projekts un zemes robežu plāns, kur dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabals noteikts ~ 4834 m² platībā.

Atbilstoši minētajiem dokumentiem dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. zemes gabals (kadastra apzīmējums 01000242124), adrese: Ēveles ielā 6, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā

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

Nr.100000181044, kas nodots īpašumā dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 13.09.2005. lēmumu Nr.417 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprināto zemes gabalu Rīgā, Ēveles ielā 6, privatizēto objektu īpašniekiem”;

2. zemes gabals (kadastra apzīmējums 01000240041), adrese: Ēveles ielā 6, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000181108, kas nodots īpašumā dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 13.09.2005. lēmumu Nr. 417 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprināto zemes gabalu Rīgā, Ēveles ielā 6, privatizēto objektu īpašniekiem”;
3. fiziskām un juridiskai personai piederoša zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000240042), adrese: Ēveles ielā 6, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 7693, 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 Ēveles ielā 6, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), ar funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju 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.

22.06.2018. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-18-1507-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju priekšlikumam.

16.07.2018. Komisijā saņemts SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegums, Nr.11-1a/34108, kurā informē par pieņemto lēmumu organizēt dzīvokļu īpašnieku aptauju par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju priekšlikumam. Dzīvokļu īpašnieki pieņēma lēmumu noraidīt Ierosinātāju priekšlikumu.

25.06.2018. Komisija nosūtīja Ierosinātājiem vēstules Nr. DMPK-18-3260-ap, Nr. DMPK-18-3261-ap, Nr. DMPK-18-3262-ap, Nr. DMPK-18-3263-ap, Nr. DMPK-18-3264-ap, Nr. DMPK-18-3265-ap, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām. Komisijā viedoklis nav saņemts.

22.06.2018. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Attīstības departaments) un Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk – Būvvalde) vēstuli DMPK-18-1025-dv, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju priekšlikumam.

05.07.2018. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-18-1089-dv, kurā informē, ka saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000240042 daļa (turpmāk – Zemesgabals) atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo

noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām. Atbilstoši Saistošo noteikumu 248. punktam, uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Attīstības departaments neatbalsta ierosināto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu, uz kā pamata var tikt veikta Zemesgabala reālā sadalīšana, jo priekšlikums neatbilst Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 14. punktā iekļautajām prasībām par atlikušo zemesgabala daļu un Saistošo noteikumu 3.9. apakšnodaļā “Pagalma noteikumi” ietvertajām prasībām.

Jautājumā par zemesgabala Ēveles ielā 6, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000240042, sadales pieļaujamību, izsakām viedokli, ka iesniegtais priekšlikums nav atbalstāms, jo robežu pārkārtošanas rezultātā jaunveidojamais zemesgabals, kurā izvietota būve ar kadastra apzīmējumu 01000240042002, neatbilst Saistošo noteikumu 3.9. apakšnodaļā “Pagalma noteikumi” ietvertajām prasībām.

Attīstības departaments iesaka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu korekciju projektu izstrādāt atbilstoši zemes ierīcības projekta Ēveles ielā 6, Rīgā, risinājumam, kas tika apstiprināts ar Rīgas pilsētas būvvaldes 14.12.2015. lēmumu Nr. BV-15-18243-nd „Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu un adreses piešķiršanu Ēveles ielā 6, Rīgā”, atcelts ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 23.05.2016. lēmumu Nr. DA-16-665-ap “Par Rīgas pilsētas būvvaldes 2015. gada 14. decembra lēmuma Nr. BV-15-18243-nd apstrīdēšanu”.

18.07.2018. Komisijā saņemta Būvvaldes vēstule Nr. BV-18-986-dv, kurā informē, ka zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000240042 atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr.852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā, dzīvojamās un perimetrālās apbūves teritorijā.

Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RVC AZ TIAN) 3.9. apakšnodaļā „Pagalma noteikumi” noteikti jaunveidojamo zemes gabalu pagalmu minimālie lielumi un to fiziskie izmēri. Piedāvātais Zemesgabala sadales risinājums nenodrošina šo noteikumu ievērošanu, līdz ar to no Būvvaldes viedokļa nav atbalstāms.

20.07.2018. Komisija atkārtoti nosūtīja Attīstības departamentam un Būvvaldei vēstuli DMPK-18-1130-dv, kurā lūdza sniegt viedokli par precizētām Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju priekšlikumam.

27.07.2018. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-18-1217-dv, kurā informē, ka izvērtējot atkārtoti iesniegto priekšlikumu dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumos Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” minētajām prasībām un Saistošajiem noteikumiem, departaments secina, ka ir novērstas departamenta 05.07.2018. vēstulē Nr. DA-18-1089-dv norādītās neatbilstības iepriekš minēto

normatīvo aktu prasībām un atbalsta ierosināto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Jautājumā par zemesgabala Ēveles ielā 6, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 01000240042, sadales pieļaujamību, Attīstības departamentam nav iebildumu minētā zemesgabala sadalei Zemes ierīcības likumā un Saistošo noteikumu 2.4.apakšnodaļā paredzētajā kārtībā, ievērojot iepriekš minētās Saistošo noteikumu prasības un Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumos Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” ietvertos nosacījumus.

02.08.2018. Komisijā saņemta Būvvaldes vēstule Nr. BV-18-1051-dv, kurā informē, ka Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumi Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RVC AZ TIAN) 3.9. apakšnodaļā „Pagalma noteikumi” noteikti jaunveidojamo zemes gabalu pagalmu minimālie lielumi un to fiziskie izmēri. Piedāvātais zemesgabala sadales risinājums nenodrošina šo noteikumu ievērošanu.

20.07.2018. Komisija nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-18-1643-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāju priekšlikumam.

23.08.2018. Komisijā saņemta SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstule, pašvaldības lietvedības sistēmā reģistrēta ar Nr. DMPK-18-1281-sd, kurā informē, ka saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku lēmums par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala saglabāšanu esošajās robežās.

09.08.2018. Komisijā saņemts Ierosinātāju iesniegums, pašvaldības lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-18-548-pi, kurā izsaka viedokli, ka nepiekrīt Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala samazinājumam.

Apkopojot saņemtos viedokļus un ierosinājumus, 21.09.2018. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 2073 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, 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.

27.01.2026. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabalu īpašniekus un namu apsaimniekotāju līdz 02.03.2026. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 27.01.2026. sagatavots akts Nr. DMPK-26-42-akt ar foto fiksāciju.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” bija iespējams iepazīties no 27.01.2026. līdz 02.03.2026. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

27.01.2026. Komisija nosūtīja Ierosinātājiem vēstules Nr. DMPK-26-181-ap, Nr. DMPK-26-183-ap, Nr. DMPK-26-184-ap, Nr. DMPK-26-185-ap, Nr. DMPK-26-189-ap, Nr. DMPK-26-190-ap, Nr. DMPK-26-426-nd ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā Ierosinātāju viedoklis nav saņemts.

27.01.2026. Komisija nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-26-427-nd, kurā lūdza informēt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktā kārtībā.

17.03.2026. Komisija saņēma SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule, pašvaldības lietvedības sistēmā reģistrēta ar Nr. DMPK-26-541-sd, kurā informē, ka neiebilst pret Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, kā arī par to informēs dzīvokļu īpašnieku Biedrību "Ēveles 6".

04.03.2026. Komisijā saņēma dzīvokļu īpašnieku Biedrības "Ēveles 6" iesniegums, pašvaldības lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-26-451-sd, kurā lūdz atlikt viedokļa iesniegšanas termiņu līdz 2026. gada beigām, jo ar Ierosinātajiem notiek sarunas par zemes ar kadastra apzīmējumu 01000240042 daļas izpirkšanu.

28.04.2026. Komisija nosūtīja Nacionālajai kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-26-1421-nd par atzinuma sniegšanu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

12.05.2026. Komisijā saņēma Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vēstule, pašvaldības lietvedības sistēmā reģistrēta ar Nr. DMPK-26-973-sd, kurā informē, ka Zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 01000242124, 01000240042 daļa, 01000240041 (turpmāk vēstulē kopā – Zemes vienības) atrodas valsts nozīmes arhitektūras (pilsēt būvniecības) pieminekļa "Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā, kur ir spēkā Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums, likums "Par kultūras pieminekļu aizsardzību", Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 "Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi" un Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumi Nr. 720 "Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi".

Salīdzinot plānojuma struktūras evolūciju vēsturiskajos 1880.-1883. gada, 1903.-1908. gada un 1939. gada Rīgas plānos (avots: <https://kartes.lndb.lv/>), kuros atspoguļots zemesgabalu dalījums jeb plānojums (zemes gabalu robežas, forma, novietojums u.tml.), un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētās pašreizējās Zemes vienību robežas, Pārvalde konstatē, ka Zemes vienības nav vēsturiskie zemesgabali, kā arī kvartālā laika gaitā ir mainījusies apbūves telpiskā struktūra, tostarp uzbūvējot pagājušā gadsimta otrajai pusei raksturīgu Dzīvojamo ēku.

Savas kompetences ietvaros izvērtējot iesniegto Projektu kultūras mantojuma aizsardzības aspektā un ņemot vērā pagājušā gadsimta otrajā pusē izveidoto apbūves situāciju, Pārvaldei nav iebildumu pret iesniegto Projekta priekšlikumu.

28.04.2026. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamentam un Attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-26-1066-dv par atzinuma sniegšanu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

11.05.2026. Komisijā saņēma Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-26-677-dv, kurā informē, ka departamentam, savas kompetences ietvaros, nav

iebildumu dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu noteikšanas priekšlikumam/projektam.

15.05.2026. Komisijā saņemta Pilsētas attīstības departamenta vēstule Nr. DA-26-935-dv, kurā informē, ka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums (turpmāk – Teritorijas plānojums), un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr. 38, turpmāk – Saistošie noteikumi).

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un Saistošajiem noteikumiem Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu “RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām. Perimetrālajā apbūvē jāievēro pagalmu veidošanas noteikumi atbilstoši Saistošo noteikumu 3.9. apakšnodaļas prasībām. Saskaņā ar Saistošo noteikumu 307.1. apakšpunktu, katrā zemesgabalā ir viens vismaz 136 m² liels pagalmi un tā platums visā pagalma garumā vai pagalma vidējais platums ir vismaz 8,6 m. Atbilstoši Saistošo noteikumu 248. punktam uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Saistošo noteikumu 296.5. apakšpunkts nosaka, ka ēkas sienā pagalma pusē var veidot logus dzīvojamo telpu apgaismošanai, ja to attālums līdz zemesgabala robežai nav mazāks kā 4,3 m un tiek būvēta divu stāvu ēka, un 6,4 m, ja tiek būvēta ēka ar vairāk kā diviem stāviem.

Izvērtējot ierosināto daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Attīstības departaments secina, ka Zemesgabala robežu pārkārtošanas rezultātā nav iespējams vienlaicīgi nodrošināt Zemesgabalā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6 logu attālumu 6,4 m līdz zemesgabala robežai, atbilstoši Saistošo noteikumu 296.5. apakšpunktam, kā arī atlikušās zemesgabala Ēveles ielā 6 (kadastra apzīmējums 01000240042) daļas, uz kuras atrodas ēka ar kadastra apzīmējumu 01000240042002, minimāli nepieciešamo pagalmu perimetrālajā apbūvē saskaņā ar Saistošo noteikumu 307.1. apakšpunktu.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Attīstības departaments norāda, ka sagatavotais daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums neatbilst Saistošo noteikumu prasībām, līdz ar to Zemesgabals un atlikušā zemesgabala Ēveles ielā 6 (kadastra apzīmējums 01000240042) daļa, uz kuras atrodas ēka ar kadastra apzīmējumu 01000240042002, ir uzskatāmi par neatbilstošiem zemesgabaliem, kuru turpmākajā izmantošanā ievērojami Saistošo noteikumu 23. punktā iekļautie nosacījumi.

Dzīvojamā māja ir 7 stāvu ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01005240045 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 18148. Dzīvojamā māja Ēveles ielā 6, Rīgā, sadalīta 62 dzīvokļu īpašumos.

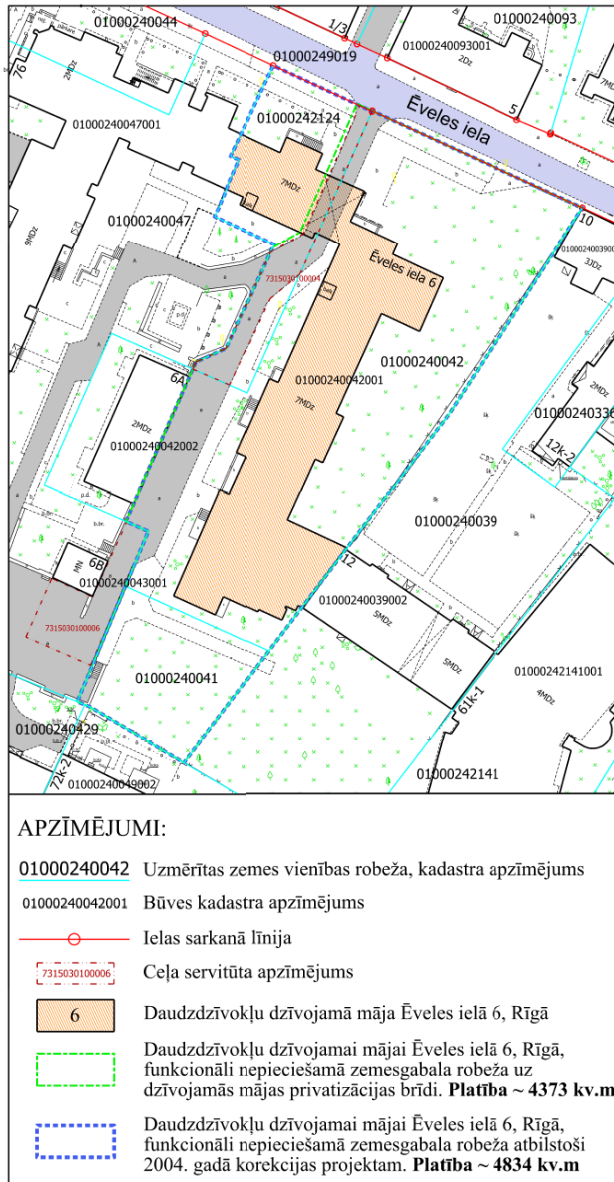
Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. punktam uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 4621m².

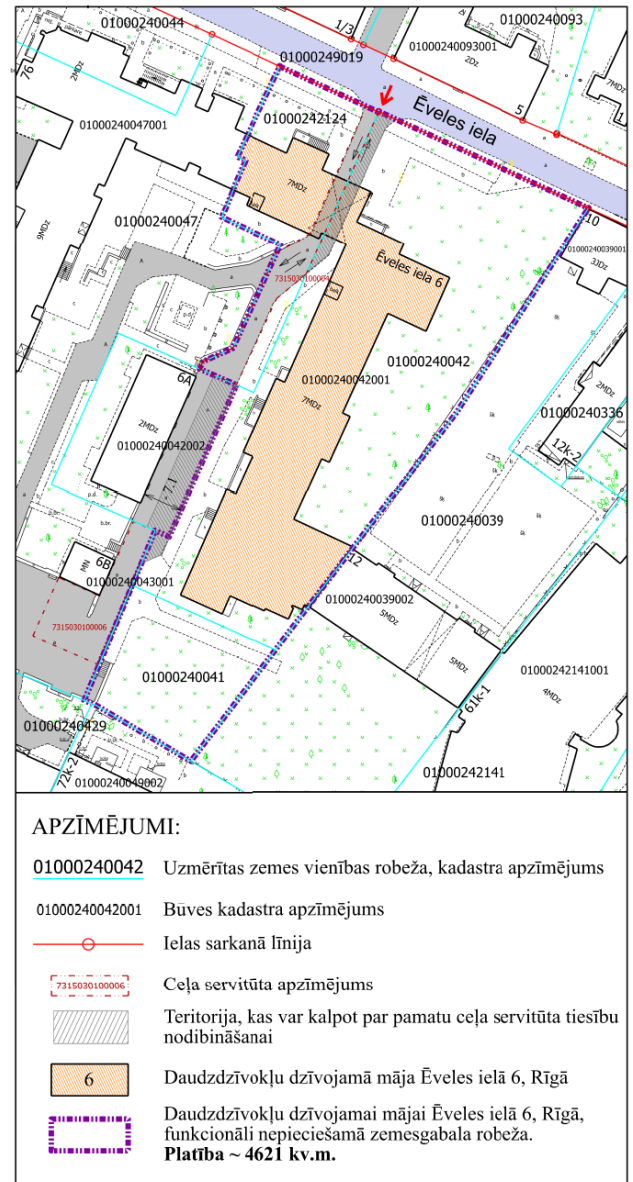
Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000242124, 740 m² platībā, kas nodota privatizācijai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000242124 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000181044;
- daļa no fiziskam un juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000240042 ~ 3296 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašniekiem. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000240042 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 7693;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000240041, 585 m² platībā, kas nodota privatizācijai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000240041 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000181108.

Dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.



1. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi un pēc privatizācijas



2. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

Dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, pārskatot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība.

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža ir koriģēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000240042 robežās. Robeža starp Dzīvojamo māju un ēku ar kadastra apzīmējumu 01000240042002 Ēveles ielā 6A, Rīgā, noteikta pa gājēju ietves malu ~ 7.1 m attālumā no ēkas ar kadastra apzīmējumu 01000240042002 fasādes.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājies par ~ 213 m².

Pieklūšana un autonomvietnes

RVC AZ TIAN 42. punkts noteic, ka zemesgabalu drīkst izmantot tikai tad, ja zemesgabalam, kur būve atrodas, ir nodrošināta pieklūšana. Pieklūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Ēveles ielas.

Atbilstoši RVC AZ TIAN 73. punktam minimālais autonomvietņu skaits pie daudzdzīvokļu mājas ir 1 novietne uz 1-2 dzīvokļiem un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā ir 62 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši RVC AZ TIAN 73. un 96. punktam, pie dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 31 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 775 m² jeb 18% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības, vai atbilstoši RVC AZ TIAN 83.1. punktam jānodrošina ne mazāk kā 30% no nepieciešamā autonomvietņu skaita (tās būtu 10 autonomvietnes);
- 62 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 140 m² jeb 3% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības.

Atbilstoši esošajai situācijai dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 8 automašīnas.

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 Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 4621 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