



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

12.08.2026.

Nr.1055

(prot. Nr.29, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatve 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 14.07.2024. saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 313, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-24-1344-sd), par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Komisija 15.01.2025. pieņēma lēmumu Nr. 30 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 313, 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 01000910031001 Brīvības gatvē 313, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1999.gadā kvartāla Nr.3247 starp Brīvības gatve - Krustabaznīcas - Ropažu ielām vienkāršota detālplānojuma izstrādes ietvaros, atbilstoši kuram 30.07.1999. sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma īpašumtiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts - atzīme Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.27865, saskaņā ar kuru funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 6284 m².

Savukārt 31.01.2009. Dzīvojamai mājai tika sagatavots piesaistāmā zemes gabala korekcijas projekts (projekts ir izstrādāts Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piekrītoša zemes gabala pirmreizējai reģistrācijai zemesgrāmatā), kur norādīta platība ~ 6288 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000910031 (adrese: Brīvības gatve 313, Rīga), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000553727 un nodota īpašumā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 313, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem;
- daļa no juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000910462 (adrese: Ropažu iela 99, Rīga), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.11803;
- daļa no fiziskām personām piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000910152 (adrese: Krustabaznīcas iela 1, Rīga), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 2509.

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.

Ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši Privatizācijas likuma 85. pantā noteiktajam.

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.

15.01.2025. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 30 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.

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 esošas zemes atrodas dzīvojamā māja.

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja Dzīvojamai mājai, 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 ierosinātajam un 3) dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

25.10.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000910462 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-2175-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

25.11.2024. Komisijā saņemts zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000910462 īpašnieka viedoklis, lietvedībā reģistrēts ar Nr. DMPK-24-2184-sd, kurā izsaka viedokli, ka Ierosinātāja priekšlikums nesamērīgi ierobežotu sabiedrības kā zemes īpašnieka tiesības izmantot atlikušo zemesgabala daļu sava nekustamā īpašuma vajadzībām, turklāt nav konstatējama Ierosinātāja vajadzība paplašināt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību zemes īpašnieka daļā.

25.10.2024. Komisija nosūtīja Ierosinātājam vēstuli Nr. DMPK-24-2133-ap, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

25.11.2024. saņemts Ierosinātāja iesniegums, lietvedībā reģistrēts ar Nr. 24-2183-sd, kurā lūdz iebraucamā ceļa servitūta robežu iezīmēt visā tā garumā pa asfalta robežu, lai saglabātu zaļo joslu gar gājēju celiņu, kas ir daļa no joslas starp celiņu un brauktuvi ēkas garumā.

25.10.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas pārvaldniekam SIA "Namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-24-2176-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

13.11.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas pārvaldnieka SIA "Namu pārvaldnieks" vēstule Nr. DMPK-24-2129-sd, kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam, ja tas atbilst normatīvo aktu prasībām.

29.10.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000910152 kopīpašniekiem vēstules Nr. DMPK-24-2141-ap, Nr. DMPK-24-2142-ap, Nr. DMPK-24-2143-ap, Nr. DMPK-24-2144-ap, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

Komisijā saņemti zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000910152 kopīpašnieku vienāda satura iesniegumi, kuri reģistrēti lietvedības sistēmā 22.11.2024. Nr. DMPK-24-4137-pi, 25.11.2024. Nr. DMPK-24-4150-pi, 25.11.2024. Nr. DMPK-24-4148-pi, 22.11.2024. Nr. DMPK-24-4155-pi, informē, ka piekrīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanai, ja netiek noteikta teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai attiecībā uz Krustabaznīcas ielu 1, Rīgā.

25.10.2024. Komisija nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-24-1461-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Pilsētas attīstības departaments), Īpašuma departamentam, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

01.11.2024. Komisijā saņemta Īpašuma departamenta vēstule Nr. DI-24-773-dv, kurā sniedz sekojošu informāciju: "Atbilstoši kompetencei departaments vērtē priekšlikuma sadaļu, kas paredz iekļaut dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ~135 m² lielu daļu no Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošas zemes vienības Ropažu iela 103A, kadastra apzīmējums 01000910195. Minētā zemes vienība ierakstīta zemesgrāmatā kā zeme, kas 21.07.1940. piederējusi Rīgas pilsētai, nevis kā zeme, kas būtu nepieciešama kādu valsts vai pašvaldību funkciju īstenošanai.

Nemot vērā minēto, kā arī, izvērtējot situāciju dabā, departamentam nav iebildumu pret Priekšlikumā norādītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000910195 daļas "B" ~135 m² platībā iekļaušanu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, ar nosacījumu, ka Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisija organizē un veic visas nepieciešamās darbības, lai zemes ierīcības darbu rezultātā zemesgrāmatā nodalītu šo daļu atsevišķā īpašumā, pēc tam pārņem to savā valdījumā, un, atkarībā no normatīvā regulējuma, nodod to privatizācijai vai nomā dzīvokļu īpašniekiem."

05.11.2024. Komisijā saņemta Pilsētas attīstības departamenta vēstule Nr. DA-24-2500-dv, Departaments ir izvērtējis iesniegto zemesgabala projektu un izsaka viedokli, ka tas nav atbalstāms, jo apbūves intensitāte pārsniedz TIAN noteikto maksimāli pieļaujamo. Departamenta ieskatā apbūves intensitāte ir rādītājs, kas raksturo zemes vienību proporcionālītāti, tādēļ aicinām izvērtēt iespēju nodrošināt TIAN prasībām atbilstošu apbūves intensitāti, pārskatot zemes vienību robežu izmaiņas plašākā teritorijā kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem,

izslēdzot neapbūvējamu zemes vienību veidošanas iespējas, kā arī nodrošinot piekļuvi visiem kvartālā esošajiem īpašumiem.

Apkopojot saņemtos viedokļus, un ņemot vērā faktiskos apstākļus saistībā ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, *Komisija 15.01.2025. pieņēma lēmumu Nr. 30 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu"*.

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

11.02.2026. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabalu īpašniekus un namu apsaimniekotāju līdz 12.03.2026. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 11.02.2026. sagatavots akts Nr. DMPK-26-318-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.

10.02.2026. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas pārvaldniekam SIA "Namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-26-640-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

18.03.2026. Dzīvojamās mājas pārvaldnieks SIA "Namu pārvaldnieks" vēstulē Nr. DMPK-26-569-sd, informē, ka pārvaldnieks piekrīt Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam, kā arī ir informējis Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par izstrādāto priekšlikumu.

10.02.2026. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000910462 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-26-638-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā viedoklis nav saņemts.

10.02.2026. Komisija nosūtīja Ierosinātajam vēstuli Nr. DMPK-26-325-ap, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Komisijā saņemti trīs dzīvokļu īpašnieku e-pasta vēstules, kurās izsaka piekrišanu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

11.02.2026. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000910152 kopīpašniekiem vēstules Nr. DMPK-26-330-ap, Nr. DMPK-26-331-ap, Nr. DMPK-26-332-ap, Nr. DMPK-24-343-ap, kurās lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

13.03.2026. Komisijā saņemts zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000910152 kopīpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-26-520-sd), kurā izteikti iebildumi par zemes vienības daļas iekļaušanu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, kā arī izteikts viedoklis par piebraucamā ceļa no Ropažu ielas paplašināšanas nepieciešamību.

22.04.2026. Komisija nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-26-1039-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamentam un Pilsētas attīstības departamentam, kurā sniedz sekojošo informāciju: “Saskaņā ar Noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija ir izstrādājusi daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Vēršam uzmanību, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 313, Rīgā, esošais stāvu skaits neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam, līdz ar to saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (apstiprināti ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”) (turpmāk - TIAN) 4.41. apakšpunktu funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas TIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi. Saskaņā ar TIAN 7.1. punktu neatbilstoša izmantošana ir uzskatāma par likumīgi uzsāktu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

Nemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju, nav iespējams nodrošināt apbūves rādītāju izpildi atbilstoši TIAN prasībām, pārskatot zemes vienību robežu izmaiņas plašākā teritorijā, jo tas skar blakus esošo zemes vienību īpašnieku tiesības (sk. pielikumā zemes vienību piederība kvartālā).

Vienlaikus informējam, ka Komisija korigēja dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu piebraucamā ceļa daļā no Krustabaznīcas ielas, ievērojot TIAN 254. punkta nosacījumus, t.i., nosakot zemesgabala robežas 4 m attālumu līdz ēkas Krustabaznīcas ielā 1, Rīgā, sienai. Tātad, lai varētu nodrošināt piekļūšanu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabalam, būtu nepieciešams paplašināt iebrauktuves platumu no Krustabaznīcas ielas.

Nemot vērā minēto, lūdzam sniegt atzinumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu atbilstoši Noteikumu 10.punktam. Vienlaikus lūdzam Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamentam sniegt informāciju par iebrauktuves platuma no Krustabaznīcas ielas paplašināšanas iespējamību.”

30.04.2026. Komisijā saņemta Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-26-642-dv, kurā informē: Departamentam, savas kompetences ietvaros, nav iebildumu izstrādātajam tematiskajam plānojumam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 313, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000910031) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības, robežu pārskatīšanas un piebrauktuves paplašināšanas priekšlikumam.

Ieceres realizācijai jāievēro sekojoši nosacījumi:

- ja īpašumam Krustabaznīcas ielā 1, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100091 0152) uzliks nožogojumu, piebrauktuves platums zemesgabalam Brīvības gatvē 313, nedrīkst pārsniegt 3.75 metru platumu no nožogojuma;

- ja žogs netiks uzstādīts, tad iebrauktuves kopējais platums nedrīkst pārsniegt 6 metrus.

14.07.2026. Komisijā saņemta Pilsētas attīstības departamenta vēstule Nr. DA-26-1300-dv, kurā informē, ka Departaments ir iepazinies ar vēstulē minētajiem argumentiem un, ņemot vērā īpašumu struktūru un pilsētbūvniecisko situāciju kvartālā, kur atrodas dzīvojamā māja Brīvības gatvē 313, Rīgā, neiebilst funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

Dzīvojamā māja ir 6 stāvu ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01005910053 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 27865. Dzīvojamā māja sadalīta 69 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 Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.5.1.apakšnodaļas prasībām:

- maksimālais apbūves augstums līdz 3 stāvi;
- maksimālā apbūves intensitāte - 120%;
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

Dzīvojamajai mājai esošais stāvu skaits (6 stāvi) neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam, līdz ar to saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunktu funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas TIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi. Atbilstoši TIAN 7.punktam neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsāktu izmantošanu. Saskaņā ar TIAN 7.1. punktu neatbilstošā izmantošana ir uzskatāma par likumīgi uzsāktu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 6289 m².

Apbūves parametri pēc pārskatīšanas:

- apbūves intensitāte – 132%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 68%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

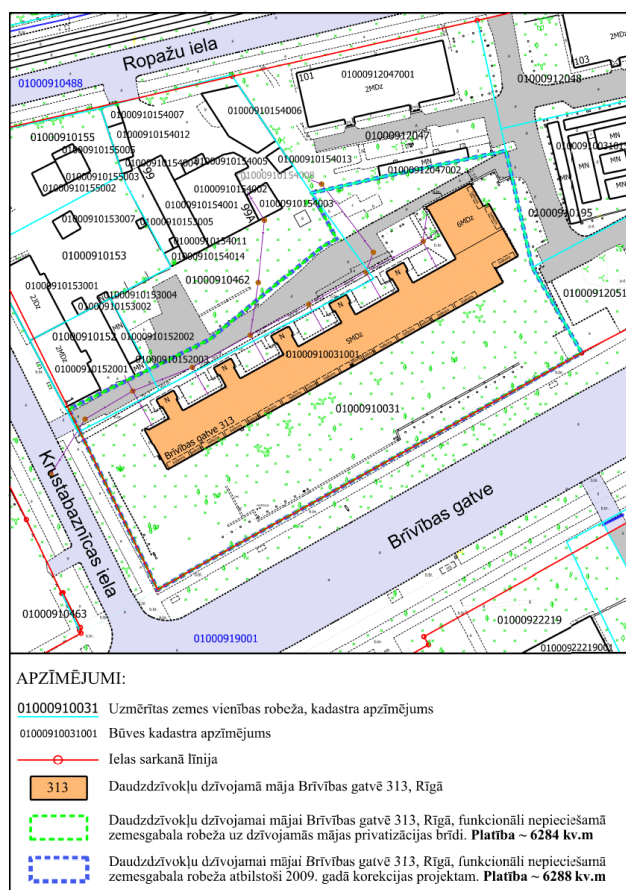
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000910031 Brīvības gatvē 313, Rīgā, 5666 m² platībā, kas nodota privatizācijai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000910031 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000553727;
- daļa no fiziskām personām piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000910152 Krustabaznīcas ielā 1, Rīgā, ~ 126 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir

jāvienojas ar zemes vienības īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000910152 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 2509;

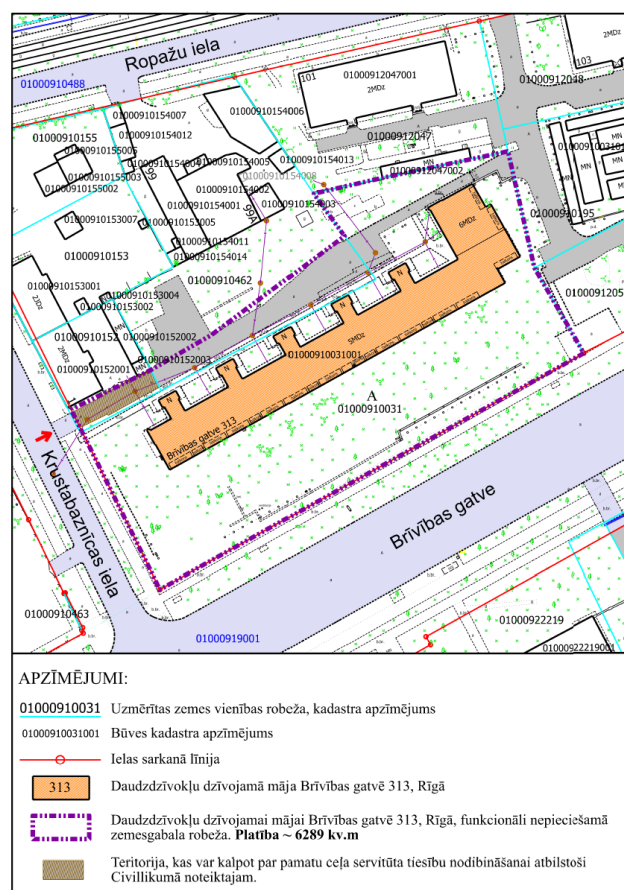
- daļa no juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000910462 Ropažu ielā 99, Rīgā, ~ 497 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000910154 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.11803.

Ņemot vērā īpašumu struktūru un vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju kvartālā, Dzīvojamai mājai nav iespējams paplašināt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala teritoriju.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.



1. attēls. Dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi un pēc privatizācijas



2. attēls. Dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

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

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000910462 robežās (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. Pieklūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Krustabaznīcas ielas.

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.

Dzīvojamā mājā ir 69 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, pie Dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 49 autonomvietnes, kas aizņemtu $\sim 1225 \text{ m}^2$ jeb 20% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 69 velonovietnes, kas aizņemtu $\sim 83 \text{ m}^2$ jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 16 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.

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 01000910031.

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 Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 313, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\sim 6289 \text{ m}^2$.

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