



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

07.10.2026.

Nr. 1297

(prot. Nr. 36, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Grestes iela 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 25.05.2023. ar Nr.DMPK-23-2065-pi reģistrēts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211090 īpašnieka iesniegums (turpmāk – Ierosinātājs) par dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Apkopojot saņemtos viedokļus un ierosinājumus, Komisija 22.11.2023. pieņēma lēmumu Nr. 3928 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.”

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas ar 1999. gadā izstrādāto Privatizējamo dzīvojamo māju kvartāla kopplānu kvartāliem Nr. 3515 un Nr. 3516 (10.05.1999. saskaņots Pilsētplānošanas nodaļā, 12.05.1999. saskaņots ar Latgales priekšpilsētas arhitektu, 11.06.1999. saskaņots Zemju pārvaldē) (turpmāk - Piesaistīto zemesgabalu plāns). Atbilstoši Piesaistīto zemesgabalu plānam 20.11.1999. gadā tika sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 24719, kur norādīta platība 7080 m².

20015. gadā dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, tika sagatavots Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projekts (robežu noteikšanas projekts), kur norādīta platība ~ 6183 m².

Dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001212470, kas nodota īpašumā dzīvojamās mājas Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Platība – 3410 m²;

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

- juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211090 Jāņa Grestes ielā 5B, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000556144, daļa, platība ~ 1088 m²;
- fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211089 Jāņa Grestes ielā 5C, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000137116, daļa, platība ~ 1685 m².

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.

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

Komisija, izvērtējot pārskatīšanas nepieciešamību dzīvojamai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā Privatizācijas likumā ietvertos nosacījumus, tai skaitā Privatizācijas likuma 28. panta otro daļu, saskaņā ar kuru, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvei noteikumus, it sevišķi: 1) esošo apbūvi; 2) apbūves parametrus; 3) pagalmu plānošanas noteikumus; 4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.; 5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas mērķis, kas izriet no normatīvajiem aktiem, ir noteikt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu konkrētajai dzīvojamai mājai, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā.

Izskatot jautājumu par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, jāņem vērā ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprināto Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības.

Kārtību, kādā Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek pieņemts lēmums attiecībā par 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 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.

16.08.2023. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01001211089 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-23-1268-ap, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam. Komisijā viedoklis nav saņemts.

18.08.2023. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01001211090 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-23-1272-ap, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam. Komisijā viedoklis nav saņemts.

16.08.2023. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-23-1551-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

07.09.2023. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule Nr. DMPK-23-1657-sd, kurā informē, ka Pārvaldnieks neatbalsta Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu atbilstoši ierosinātāja priekšlikumam, jo pārskatīšanas priekšlikums neatbilst normatīvo aktu prasībām (apbūves intensitāte pārsniedz maksimāli atļauto), kā arī pārskatīšanas priekšlikums sagatavots, ņemot vērā to, ka Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala teritorijā ir uzstādīti ceļu satiksmes organizācijas tehniskie līdzekļi, kuri nosaka un regulē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanas un izmantošanas nosacījumus. Uzstādīto ceļu satiksmes organizācijas tehnisko līdzekļu shēma pievienota pielikumā. Pārvaldnieks Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus informēja par Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu.

15.09.2023. saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieces elektroniski nosūtīts iesniegums, kurā lūdz ņemt vērā, ka māja nevar atteikties no piebraucamā ceļa, mājai nav nepieciešams viss zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 01001211090 un zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 01001212470, kas stiepjas līdz Jāņa Grestes ielai.

16.08.2023. Komisija nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Attīstības departaments) vēstuli Nr. DMPK-23-1036-dv, kurā lūdza sniegt

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

viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

14.09.2023. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-23-2022-dv, kurā sniedz viedokli par saņemto zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 11090 īpašnieka priekšlikumu, kurā paredzēts no Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (turpmāk – Zemesgabals) pilnībā atsaistīt tajā iekļauto šīs zemes vienības daļu. Atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei Zemesgabals atrodas *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1)*, kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem, tostarp ievērojot noteiktos apbūves parametrus. Atbilstoši TIAN *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1)* atļautā apbūves intensitāte ir līdz 160 %, apbūves augstums (stāvu skaits) ir līdz 6 stāviem, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 40 % dzīvojamai apbūvei un 10 % cita veida apbūvei.

Departaments ir izvērtējis iesniegto priekšlikumu un izsaka viedokli, ka tas nav atbalstāms, jo, atsaistot no Zemesgabala zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 11090 daļu, tiek pārsniegta pieļaujamā apbūves intensitāte, līdz ar to nav ievēroti RTP TIAN apbūves parametri. Tāpat priekšlikums neatbilst Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr. 333 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 “Būvju ugunsdrošība”” 29. punkta nosacījumam par vismaz 4 metru attālumu no dzīvojamās mājas līdz zemes vienības robežai.

Attīstības departamenta ieskatā nav atbalstāma tās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 11090 daļas atsaistīšana no Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, kur atrodas koplietošanas ceļš, ko izmanto gan konkrētās Dzīvojamās mājas, gan citu lielmēroga dzīvojamā kvartālā esošo daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji.

16.11.2023. Komisija nosūtīja Attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-23-1373-dv, kurā informē, ka Komisija pēc saņemto viedokļu apkopošanas un Ierosinātāja priekšlikuma attīstīt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01001211090, sagatavojusi Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kur norādīta dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā neiekļautā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211090 daļa. Komisija lūdz sniegt viedokli vai ir pieļaujama zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211090 sadale atbilstoši normatīvo aktu prasībām par vispārējo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi, atbilstoši sagatavotajam priekšlikumam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

21.11.2023. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-23-2656-dv, kurā izsaka viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši priekšlikumam, kas paredz atsaistīt zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 1109 daļu no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala. Attīstības partaments konstatē, ka tas nav pretrunā ar RTP, tādēļ neiebilst zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 11090 daļas atsaistīšanai no Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

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

Apkopojot saņemtos viedokļus un ierosinājumus 22.11.2023. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 3928 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu".

Ievērojot noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja daudzdzīvokļu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.05.2026. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabalu īpašniekus un namu apsaimniekotāju līdz 14.07.2026. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 14.05.2026. sagatavots akts Nr. DMPK-26-1126-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 14.05.2026. līdz 14.07.2026. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

13.05.2026. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01001211089 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-26-1358-ap, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.07.2026. Komisijā saņemta zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01001211089 īpašnieka iesniegums (lietvedībā reģistrēts ar Nr. DMPK-26-1604-pi), kurā informē, ka iebilst pret koku un apstādījumu teritorijas (aptuveni 300 m² platībā) mākslīgu atdalīšanu no mājas pagalma, un lūdz to iekļaut funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, pamatojoties uz zemāk minētajiem argumentiem.

Zemes īpašnieks vēlas, lai viņam piederošā koku un krūmu apstādījumu zona, kas pieguļ sarkanajai līnijai, tiktu saglabāta un noteikta kā Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala sastāvdaļa.

Gadījumā, ja tiks apstiprināts pašreizējais priekšlikums, zaļā zona tiks izslēgta no mājas funkcionālā gabala, zemes gabala īpašniekam paliks pilnībā nelietojams, izolēts un saimnieciski neizmantojama zemes gabala daļa. Ņemot vērā šīs teritorijas izvietojumu, konfigurāciju, tiešo piekļaušanos daudzdzīvokļu mājas pagalmam un pilsētībūvnieciskos ierobežojumus, šo aptuveni 300 m² lielo zaļo joslu nav iespējams nedz atsevišķi apbūvēt, nedz iežogot, nedz kā citādi patstāvīgi un lietderīgi izmantot saimnieciskajā darbībā. Šādas nepārdomātas un neloģiskas robežas izveide klaji pārkāpj racionālas zemes pārvaldības principus un nepamatoti apgrūtina īpašnieka privātīpašumu ar teritoriju, kuras vienīgais faktiskais pielietojums ir un paliek daudzdzīvokļu mājas iedzīvotāju labiekārtojums.

13.05.2026. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01001211090 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-23-1642-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

21.07.2026. Komisijā saņemta zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01001211090 īpašnieka iesniegums (lietvedībā reģistrēts ar Nr. DMPK-26-1493-sd), kurā informē, ka asfaltētā teritorija, kura atrodas uz īpašnieka zemes, pilsētas plānā nav

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

atzīmēta kā iela vai ceļš vai kā servitūts, un zemes gabala plāna apgrūtinājumu sarakstā neparādās, bet paši plānojam to izmantot lai nokļūtu savā teritorijā. Tāpat ir redzams, ka šis zemes nogabals Jāņa Grestes ielas 5 iedzīvotājiem nav nepieciešams lai nokļūtu savā īpašumā. Lūdzam ņemt vērā ka NĪN maksājam par savu īpašumu, tai skaitā par asfaltēto teritoriju, gan par zemi sarkanajās līnijās.

16.07.2026. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamentam un Attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-26-1678-dv, kurā lūdza sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

23.07.2026. Komisijā saņemta Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-26-1060-dv, kurā informē, ka departamentam nav iebildumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

20.07.2026. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-26-1329-dv, kurā informē, ka atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei funkcionāli nepieciešamais zemesgabals (turpmāk vēstulē - Zemesgabals) atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.3.1. apakšnodaļas noteikumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi ar apbūves intensitāti ir līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) ir līdz 6 stāviem, minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

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.

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.

Informējam, ka Departaments ir izskatījis Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu un neiebilst tā risinājumiem.

Dzīvojamā māja ir 9 stāvu ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01006210375 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 24719. Dzīvojamā māja sadalīta 84 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 līdz 6 stāvi;
- maksimālā apbūves intensitāte - 160%;
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

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

Dzīvojamajai mājai esošais stāvu skaits (9 stāvi) neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam, līdz ar to saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunktu, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas TIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi. Saskaņā ar TIAN 7. punktu, 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 ~ 5517 m².

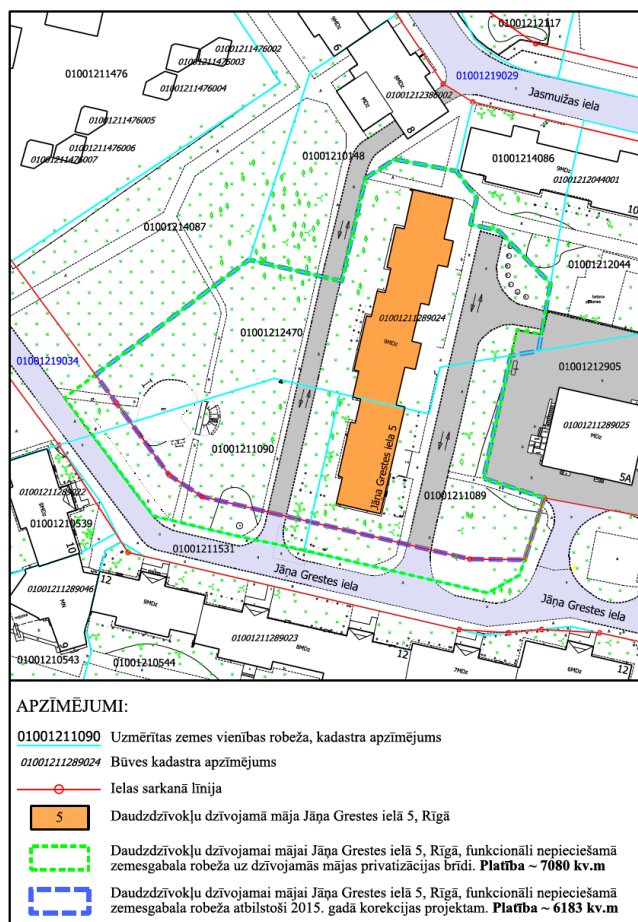
Apbūves parametri pēc pārskatīšanas:

- apbūves intensitāte – 152%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 69%.

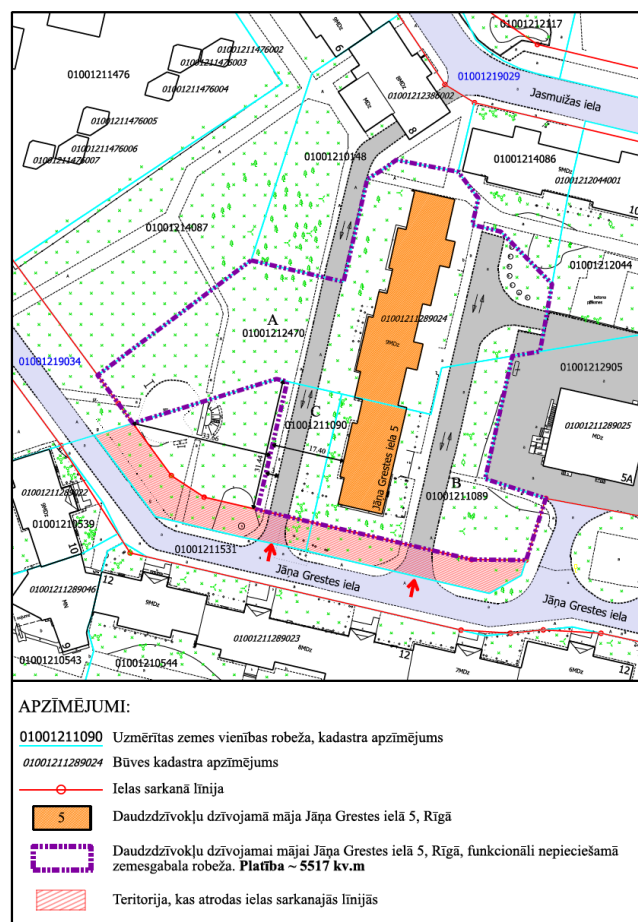
Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001212470 Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, 3410 m² platībā, kas nodota privatizācijai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01001212470 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000558242;
- daļa no fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211089 Jāņa Grestes ielā 5C, Rīgā, ~ 1685 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 01001212906 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000137116;
- daļa no juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211090 Jāņa Grestes ielā 5B, Rīgā, ~ 422 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 01001211110 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000556144.

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



1. attēls. Dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi un pēc privatizācijas



2. attēls. Dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, 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 01001211090 robežās. No funkcionāli nepieciešamā zemesgabala atsaistīta daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211090 (skatīt 1. un 2. attēlu).

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 23. punkts noteic, ka pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura Privatizācijas likuma noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

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 Jāņa Grestes 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 autonovietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0,7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā ir 84 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, Dzīvojamai mājai ir nepieciešamas vismaz:

- 59 autonovietnes, kas aizņemtu $\sim 1475 \text{ m}^2$ jeb 27% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 84 velonovietnes, kas aizņemtu $\sim 101 \text{ m}^2$ jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai, Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 25 automašīnas gar piebraucamā ceļa malu.

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

Pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 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 Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jāņa Grestes ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\sim 5517 \text{ m}^2$.

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