



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

29.01.2025.

Nr.273

(prot. Nr.4, 3.§)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 13.07.2023. saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 115, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku iesniegums (reģistrēts 13.07.2023. ar Nr. DMPK-23-2469-pi) par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu.

Komisija 10.01.2024. pieņēma lēmumu Nr. 29 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma likums), noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederоша zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.

Piespiedu dalītā īpašuma likums piešķir piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošo privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, tiesības izpirkt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu no privātpersonas, izlietojot atsavināšanas tiesību (turpmāk – Atsavināšanas tiesība) Piespiedu dalītā īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā daļa noteic, lai uzsāktu Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Pieņemot lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu.

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

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā, otrā un trešā daļa cita starpā noteic, ka lēmumu par procesa uzsākšanu kopība pieņem ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu kopības lēmuma pieņemšanas noteikumus un lēmums tiek uzskatīts par pieņemtu, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

Saskaņā Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 4. panta pirmo daļu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atsavināšanas tiesība uz atsavināmo zemi. Atsavināšanas tiesības izmantošana šajā likumā noteiktajā kārtībā ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā izpērkamo zemi.

Savukārt Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. pants paredz, ka lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (5. panta ceturtdaļa). Pašvaldība lēmumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu (5. panta piektdaļa).

Ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. pantā noteiktajam. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (5. panta sestā daļa).

No iepriekš minētā izriet, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, ierosinot pašvaldībā atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, no pašvaldības var sagaidīt vai nu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (ja to nav nepieciešams pārskatīt), vai lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

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

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 adekvātu un saprātīgu funkcionāli

nepieciešamo zemesgabalu konkrētajai dzīvojamai mājai, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā.

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei noteic ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, jāņem vērā TIAN nosacījumi.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 1995. gadā izgatavoto izziņu par ēku (būvju) saistību ar zemi, kur norādīta platība ~1413 m².

Uz privatizācijas brīdi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01001200332, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000559605), platība ~ 1067 m²;
- fiziskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01001200331, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000559636), platība ~ 346 m².

Izvērtējot esošo situāciju, Komisija secina, ka minēto zemesgabalu zemes īpašnieku lietošanā atlikušās zemes vienību daļas līdz zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 01001202144 (Vecdaugavai) veido starpgabalus:

- zemes vienība Airu ielā 115, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 120 0332 ~ 93 m²;
- zemes vienība Airu ielā 113, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 120 0331 ~ 36 m².

TIAN 2.5. nodaļas 13.1. apakšpunkts cita starpā noteic, ka zemes vienības sadalīšanas, apvienošanas vai robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemes vienību, kuras no aprobežojumiem (piemēram, aizsargjoslas) brīvajā daļā nevar racionāli izvietot apbūvi (nevar ievietot kvadrātu ar malas garumu 9 m).

TIAN 2.6. nodaļas 22.4. apakšpunkts noteic, ka starpgabalu izveide ir pieļaujama, ja starpgabals tiek paredzēts koplietošanas infrastruktūras izvietojumam, tostarp transportlīdzekļu novietnei, izņemot kravas automobiļiem un to sastāviem paredzētu transportlīdzekļu novietni.

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.

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

Nemot vērā iepriekš minēto *Komisija 10.01.2024. pieņēma lēmumu Nr.29 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”*

Lēmums pieņemts, pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta piekto un sesto daļu.

17.01.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-24-71-ap, kurā sniedz informāciju par 10.01.2024. pieņemto lēmumu Nr. 29 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu” (turpmāk – Lēmums).

13.02.2024. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki Komisijas pieņemto Lēmumu pārsūdzēja Rīgas pilsētas izpilddirektoram.

10.04.2024. Rīgas pilsētas izpilddirektors nolēma pagarināt administratīvā akta izdošanas termiņu līdz 10.05.2024.

08.05.2024. Rīgas pilsētas izpilddirektors nolēma atstāt negrozītu Komisijas pieņemto lēmumu. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

03.05.2024. saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas atkārtots iesniegums, Komisijā reģistrēts ar Nr. DMPK-24-1141-pi, par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemesgabala izpirkšanu.

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk - Noteikumi Nr. 522) 22. punkts cita starpā noteic, ka pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro šajos noteikumos minētās prasības.

Noteikumu Nr. 522 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā Privatizācijas likuma 28. panta otrajā daļā minētos kritērijus, tas ir, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi 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 zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5., 4.6. un 4.7.2 punkti 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.

Komisija izstrādāja Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

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.

06.09.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-24-1774-ap, Nr. DMPK-24-1775-ap, Nr. DMPK-24-1776-ap, Nr. DMPK-24-1777-ap, kurā aicināja līdz 05.11.2024. sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu varēja iepazīties Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv sadaļā Aktualitātes/ Sabiedrības līdzdalība <https://rdzmpk.lv/aktualitates/sabiedribas-lidzdaliba/par-daudzdzivoklu-dzivojamai-majai-airu-iela-115-riga-funkcionali-nepieciešama-zemesgabala-parskatisanas-uzsaksanu>, kā arī ar to bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

20.09.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku iesniegums, reģistrēts ar Nr. DMPK-24-3236-pi, kurā informē, ka piekrīt Komisijas izstrādātajam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

06.09.2024. Komisija nosūtīja zemes ar kadastra apzīmējumu 01001200331 un 01001200332 īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-24-1778-ap, Nr. DMPK-24-1794-ap, aicinot ne vēlāk kā mēneša laikā no vēstules nosūtīšanas brīža sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Uz nosūtītajām vēstulēm Nr. DMPK-24-1778-ap, Nr. DMPK-24-1794-ap Zemes ar kadastra apzīmējumiem 01001200331 un 01001200332 īpašnieku atbilde Komisijā nav saņemta.

06.09.2024. Komisija Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Pilsētas attīstības departamentam nosūtīja vēstuli DMPK-24-1500-dv ar lūgumu sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1500-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments (04.11.2024. vēstule Nr. AMD-24-1084-dv): informē, “ka departamentam nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.”

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1500-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments (04.11.2024. vēstule Nr. DI-24-784-dv) informē, “ka ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī Departamenta valdījumā Rīgas valstspilsētas pašvaldības valdījumā vai lietošanā esošus nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informē, ka departamentam nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.”

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1500-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (12.11.2024. vēstule Nr. DA-24-2549-dv) informē, “ka atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2201. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartei zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 120 0332 daļa un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 0120 0331 daļa, kas veido Zemesgabalu, atrodas daļēji savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3) un dabas un apstādījumu teritorijā (DA2), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP TIAN 2.1., 4.1.3. un 4.9.2. apakšnodaļas nosacījumiem, kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN41) – Vecdaugavas (Airu ielas) apbūves aizsardzības teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1138. punkta un TIAN 1. pielikuma prasības.

Vēršam uzmanību, ka saskaņā ar TIAN 4.1.3. apakšnodaļas nosacījumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3) vienīgais atļautais dzīvojamās apbūves veids ir savrupmāju apbūve, savukārt dabas un apstādījumu teritorijā dzīvojamā apbūve nav atļauta vispār, līdz ar to vadoties pēc TIAN 4.39. punkta, daudzdzīvokļu māju apbūve šajā teritorijā uzskatāma par neatbilstošu izmantošanu, bet Zemesgabals saskaņā ar TIAN 4.40. punkta skaidrojumu ir neatbilstošas izmantošanas zemes vienība, uz kuru attiecināmi TIAN 2.3. apakšnodaļas noteikumi par neatbilstošu izmantošanu un neatbilstošu zemes vienību.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, paredzot, 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 pilsētbūvniecisko situāciju.

Līdz ar to pilsētas attīstības departamenta ieskatā funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir nosakāms, vadoties pēc Privatizācijas likuma 1. panta 20. punkta nosacījumiem, kas paredz, ka 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. Atbilstoši noteikumu Nr. 522 3. punktam funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļauj zemi,

uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

Nemot vērā iepriekšminēto, Pilsētas attīstības departaments izskatot iesniegto informāciju, neiebilst Zemesgabala platības un robežu sadalīšanas priekšlikumam.”

Daudzdzīvokļu 2 stāvu dzīvojamā māja Airu ielā 115, Rīgā, ir ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 01001200027023, kas ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01006200059 sastāvā. Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir 4 dzīvokļa īpašumi.

Atbilstoši TIAN grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums", dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3), kur atļautā izmantošana atbilstoši TIAN 4.1.3. apakšnodaļas prasībām (zemes gabala maksimālais apbūves blīvums 30%) un daļēji dabas un apstādījumu teritorijā (DA2), kur atļautā izmantošana atbilstoši TIAN 4.9.2. apakšnodaļas prasībām.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 1542 m².

Apbūves parametri - apbūves blīvums –15 % (atļautais maksimums 30 %)

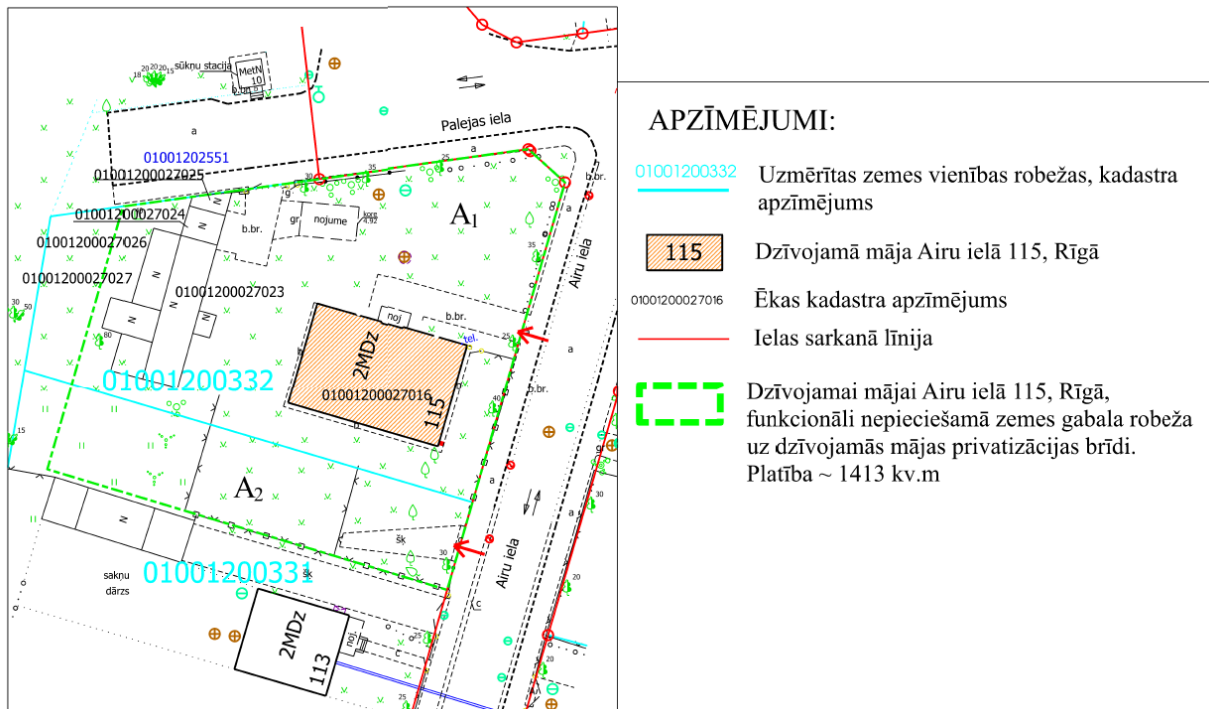
Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001200332 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 115, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000559605. Īpašnieks - fiziska persona. Platība 1160 m²;
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001200331 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 115, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000559636. Īpašnieks - fiziska persona. Platība ~ 382 m².

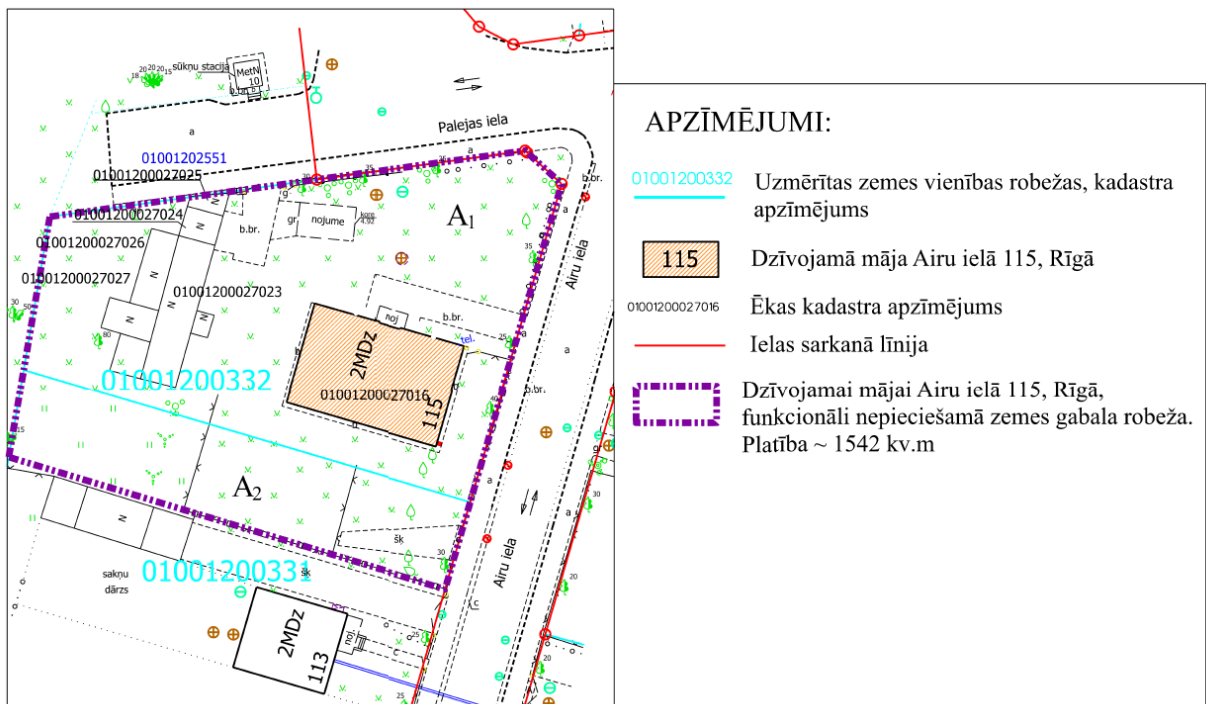
Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība palielinājusies par 129 m².

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 115, Rīgā, ir nodrošināta no Airu ielas sarkanajām līnijām.

Atbilstoši TIAN 179. punktam, minimālo autostāvvietu un velonovietņu skaitu dažādu funkciju apbūvē nosaka, ievērojot nosacījumus, kas ietverti TIAN 2. pielikumā. Atbilstoši TIAN 2. pielikumā noteiktajam minimālais autonovietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0.7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.



1.attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi



2.attēls Daudzdzīvokļa dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Pārskatot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu tiek mainīta daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta pa zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 01001200332 un

01001200331 instrumentāli uzmērīto robežu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala Rietumu daļā (skatīt 1. un 2.attēlu).

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.

Daudzdzīvokļu 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 Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 1542 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 vietnieks

N.Beinarovičs

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izvietojuma shēma zemes vienībā

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAI MĀJAI AIRU IELĀ 115, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PLATĪBAS UN ROBEŽU PLĀNS

APZĪMĒJUMI PLĀNĀ:

01001200332 Zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums
01001201811 Projektetas zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums

Sarkanā līnija

Iela

Piebraucamais ceļš, asfaltēts laukums

Iebraukšana teritorijā

Transporta kustības virzieni

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Airu ielā 115, Rīgā (būves kad.apz. 01001200027016). Nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 01006200059 sastāv no 2 stāvu dzīvojamās mājas ar 4 dzīvokļu īpašumiem un nedzīvojamās ēkas - šķūņa ar būves kadastra apzīmējumu 01001200027023. Ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.11611.
Būvēm ar kadastra apzīmējumiem 01001200027024, 01001200027025, 01001200027026, 01001200027027, 01001200027028, 01001200027030 piederība nav zināma.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 115, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals. Platība ~ 1542 kv.m.

Apbūves blīvums 15%(atļautais maks. 30%)

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

A₁ - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001200332 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 115, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000559605. Īpašnieks - fiziska persona. Platība 1160 kv.m;

A₂ - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001200331 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 115, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000559636. Īpašnieks - fiziska persona. Platība ~ 382 kv.m.

PIEZĪMES:

- Atbilstoši Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 Rīgas teritorijas plānojuma "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (TIAN)
funkcionāli nepieciešamais zemes gabals atrodas - Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3):
- Zemes gabala maksimālais apbūves blīvums - 30%.
un daļēji Dabas un apstādījumu teritorijā (DA2)
- Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu, funkcionāli nepieciešamie zemes gabali atrodas:
- ierobežotas saimnieciskās darbības joslā (7311010300);
- apbūves aizsardzības teritorijā (7313090100);
- 15 km zona ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem;
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11);
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12);
- Apbūves aizsardzības teritorijā (TIN41)
- Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, platība, apgrūtinājumi un to platības var tikt precizētas veicot instrumentālo uzmērīšanu dabā.

Pārskatīšanas priekšlikuma sagatavošanā izmantoti:

- Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2024)
- Pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes dati mērogā 1:500 (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)
- Topogrāfiskie plāni mērogā 1:2000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2000-2015)
- Rīgas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2024)
- Rīgas ielas un adreses (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2024)
- Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Komisijas priekšsēdētājas vietnieks

N. Beinarovičs

Dati apkopoti - 2024. gada 10.jūnijā

Mērogs

1:500