



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

05.02.2025.

Nr.333

(prot. Nr.5, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 08.08.2024. ar Nr. DMPK-24-2733-pi reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 02.08.2024. lēmums par atsavināšanas tiesības procesa uzsākšanu.

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 piederoša 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.

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.

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

Saskaņā ar 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 ceturtdā daļa). 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 piektā 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.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 28. pants paredz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu privatizējamai dzīvojamai mājai. Atbilstoši šā likuma 1. panta 20. punktam, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, un tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā. Tādējādi, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tiek noteikta zemes platība, kas faktiski nepieciešama dzīvojamās mājas lietošanai un uzturēšanai.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 28. panta ceturto daļu izdotajos Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumos Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK Noteikumi Nr. 522), paredzēta kārtība, kādā nosakāms dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals (turpmāk – FNZG), kā arī cita starpā ietverti Privatizācijas likuma 28. panta otrajā daļā minētie kritēriji.

Rīgas domes 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr.103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (spēkā no 16.02.2023.; turpmāk – RTIAN) attiecīgi 13.1., 14.1. apakšpunktos, 22.punktā, 23.1. apakšpunktā, 692.punktā un 2.pielikumā norādītas prasības, kādas piemērojamas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības noteikšanas procesā.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, FNZG uz privatizācijas brīdi noteikts ~3300 kv.m platībā ar vienkāršoto detālplānojumu, ko 1998. gadā izstrādāja sertificēts arhitekts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvartālam Nr. 8104 “Bauskas, Graudu, Putnu, Skaistkalnes un Ziepju ielā”, kas 01.02.1999. saskaņots Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē (šobrīd mainīts nosaukums uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamo īpašumu pārvaldi).

Šobrīd daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, FNZG veido:

- zemes vienības Bauskas ielā 71, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 052 0022) daļa ~2814 kv.m platībā. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.28692 ar kopējo platību 8046 kv.m. Īpašnieki – fiziskas personas (turpmāk – Zemes īpašnieki);

- zemes vienība Ziepju ielā 10A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 052 0006) 171 kv.m platībā, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000468861;
- zemes vienība Ziepju ielā 10, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 052 2060) 328 kv.m platībā, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000468975.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, FNZG robežām un faktisko situāciju, secināms, ka FNZG atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) apbūves rādītāji uz šī lēmuma pieņemšanas brīdi ir ievēroti, jo apbūves intensitāte ir 92% (maksimālā apbūves intensitāte – līdz 220%), brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 62% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%);
- 2) piekļūšana ir nodrošināta, jo robežojas ar Ziepju ielas sarkanajām līnijām;
- 3) autonomvietnes u.c. dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos struktūrelementus būs iespējams izvietot FNZG, taču ietekmējot esošos apbūves rādītājus, t.i., palielināsies apbūves intensitāte un samazināsies brīvās zaļās teritorijas rādītājs, jo nepieciešamas 39 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 975 m² jeb 29% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 4) netiek veidoti starpgabali.

Zemes īpašniekiem piederošā un daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, FNZG nepiesaistītā daļa ir ~3668 kv.m platībā, kas atbilst RTIAN 14.1.apakšpunktam par jaunveidojama zemesgabala minimālo platību (t.i. 400 kv.m), kā arī konfigurācija ir tāda, ka iespējams izvietot jaunu apbūvi atbilstoši RTIAN noteiktajam funkcionālajam zonējumam Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2).

Pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4.panta pirmo daļu, 5.panta ceturto un piekto daļu, Administratīvā procesa likuma 76.panta pirmo, otro un ceturto daļu, 79.panta pirmo daļu, Komisija nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (sk. Pielikumu).

2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.

3. Nekustamo īpašumu objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, šis lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi. Atbilstoši Paziņošanas likuma 8. panta otrajai daļai, dokuments, kas paziņots kā vienkāršs pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu astotajā dienā no dienas, kad tas iestādē reģistrēts kā nosūtāmais dokuments. Atbilstoši

Paziņošanas likuma 9. panta otrajai daļai, dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.

Lēmumu var apstrīdēt pie Rīgas pilsētas izpilddirektora Rātslaukumā 1, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAI MĀJAI
BAUSKAS IELĀ 73 K-2, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01000520022 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

sark.lin. Ielas sarkanā līnija

01000520022004 Ēkas kadastra apzīmējums



4 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 052 0022 004), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 552 0016 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.18142. Pieder privatizēto objektu īpašniekiem.



Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība ~ 3313 kv.m.
Apbūves intensitāte 92% (maksimālā apbūves intensitāte - 220%), Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 62% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:



Zemes vienības Bauskas ielā 71, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 0100 052 0022 daļa. Platība ~ 2814 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 28692. Īpašnieki - fiziskas personas.



Zemes vienība Ziepju ielā 10A, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 0100 052 0006. Platība - 171 kv.m, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000468861.



Zemes vienība Ziepju ielā 10, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 0100 052 2060. Platība - 328 kv.m, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Bauskas ielā 73 k-2, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000468975.

PIEZĪMES:

1. 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 Jaukta centra apbūves teritorijā (JC2), kur atļautā izmantošana atbilstoši 4.5.2. apakšnodaļas prasībām:

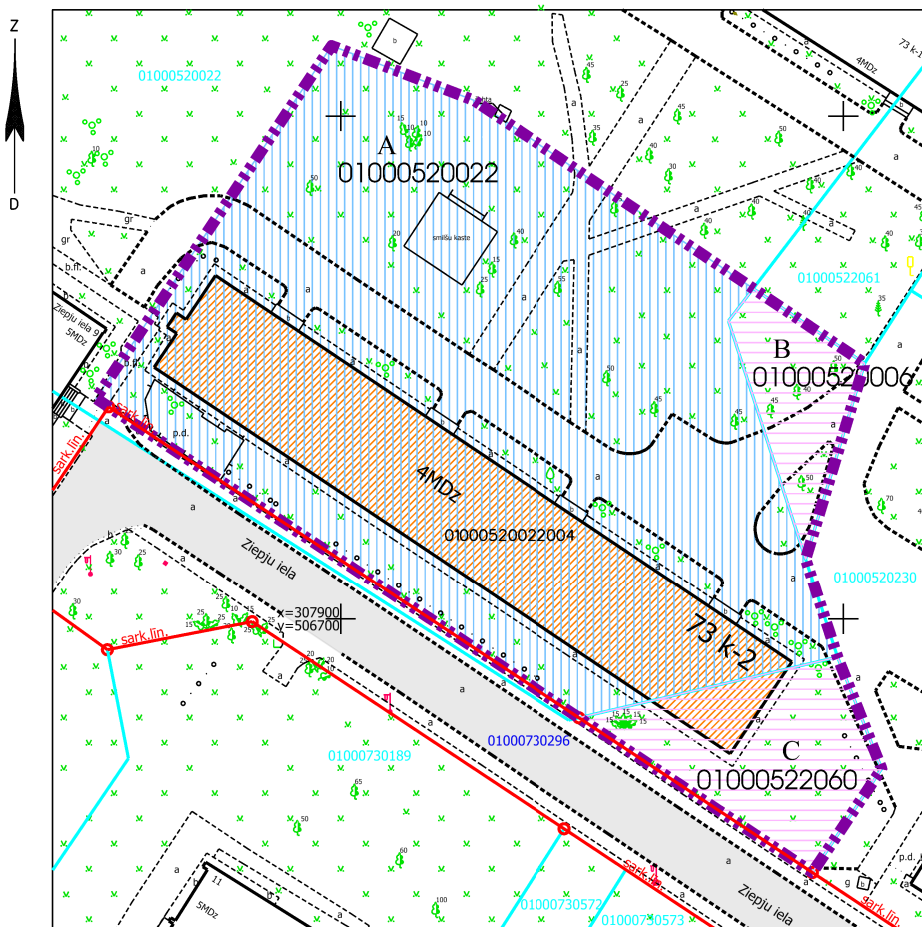
- Apbūves augstums līdz 6 stāvi.
- Apbūves intensitāte līdz 220%.
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

2. Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:

- 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Adaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem;
- aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā.

3. Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr.522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 13. punkts noteic, ja iela, ceļš vai piebrauktuve ietilpst sarkanajās līnijās vai detālplānojumā ir noteikta kā jauna iela, ceļš vai piebrauktuve ar sarkanajām līnijām, attiecīgā iela, ceļš vai piebrauktuve nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, izņemot, ja tā piesaistīta attiecīgajai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements.

4. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apgrūtinājumi un to platības var tikt precīzētas veicot kadastrālo uzmērīšanu.



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums



Projekta sagatavošanā izmantoti:

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2024)
2. Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2024)
3. Pašvaldības augstas detalizācijas topografiskas informācijas datubāzes dati mērogā 1:500 (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2024)
4. Ortofotokarte mērogā 1:2000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2023)
5. Rīgas valstspilsētas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2024)
6. Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2021)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Dati apkopoti - 2024. gada 19. novembrī

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

Pērses iela 10/12, Rīga, LV-1011
Tālr. 67012654, e-pasts drmpk@rīga.lv

Adrese:	Bauskas iela 73 k-2, Rīga	Mērogs:	1:500
---------	---------------------------	---------	-------