



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

12.03.2025.

Nr.736

(prot. Nr.10, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības iela 92/94, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 30.08.2023. ar RD-23-1793-pi saņemts dzīvojamās mājas Brīvības ielā 92/94, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku un to pilnvarotās personas (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par zemes atsavināšanas tiesību izmantošanas procesa uzsākšanu.

Komisija 28.02.2024. pieņēma lēmumu Nr. 348 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 92/94, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stājies 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 piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā 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.

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 ceturtnā 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).

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.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Brīvības ielā 92/94, Rīgā, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra apzīmējumu 01005280045 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000236414.

Dzīvojamai mājai Brīvības ielā 92/94, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plānu, kas 23.01.2006. saskaņots ar Rīgas domes Pilsētas departamenta Pilsētplānošanas pārvaldi, atbilstoši kuram 2006. gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai, kur norādīta platība - 1095 m².

Atbilstoši Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk - MK noteikumi Nr. 522) 22. punktam, pašvaldība, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju

privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro MK noteikumus Nr. 522 minētās prasības.

Kārtību, kādā Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu noteic 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 pilsētas 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.

MK noteikumu Nr. 522 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā:

- 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 (MK noteikumi Nr. 522, 3. punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju (MK noteikumi Nr.522, 4. punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) 28. panta otrās daļas minētos kritērijus:

- 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.

Komisija secina, ka dzīvojamās mājās Brīvības ielā 92/94, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā.

Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumu Nr. 38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" 307.1. punkts noteic, pagalmu veidošana perimetrālas apbūves teritorijās zemesgabalā ir viens vismaz 136 m² liels pagalms, kas nav priekšpagalms, un tā platums visā pagalma garumā vai pagalma vidējais platums ir vismaz 8.6 m. Mājas pagalma vidējais platums ir mazāks par 8.6 m.

Atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta sestajai daļai, likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. panta ceturtajai daļai un Saistošo noteikumu Nr. 177 5. punktam, *Komisija 28.02.2024. pieņēma lēmumu Nr. 348 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 82/84, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu"*.

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” valsts aizsardzības Nr. 7442 robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā, kur ir spēkā Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums (turpmāk – RVC likums), likums "Par kultūras pieminekļu aizsardzību", Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 "Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi", kā arī Rīgas domes 2006. gada 7. februāra saistošie noteikumi Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk - RVC AZ TIAN).

Ņemot vērā Noteikumu Nr. 177 9. punktu, *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.

Komisija izvietoja 25.04.2024. pie Dzīvojamās mājas izvietojuma informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvi, dzīvojamās mājas pārvaldnieku un zemesgabala īpašniekus līdz 25.06.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas Priekšlikumu. Par informācijas izvietojumu 25.04.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-485-akt ar foto fiksāciju).

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu "Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns" projektu bija iespējams iepazīties no 25.04.2024. līdz 25.06.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

25.04.2024. Komisija nosūtīja zemes vienību (kadastra apzīmējums 010000280052 un 010000280053) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-1037-nd, aicinot ne vēlāk kā mēneša laikā no vēstules nosūtīšanas brīža sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā viedoklis no zemes īpašnieka nav saņemts.

25.04.2024. Komisija nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-24-1031-nd, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

31.05.2024. Komisijā saņemts SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-1109-sd), kurā lūdz pēc iespējas ņemt vērā privatizēto objektu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) un viņu pārstāvju viedokli un apsvērumus par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

25.04.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem vēstuli Nr. DMPK-24-592-ap, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.06.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK24-1188-sd), kurā norāda, ka vēlas, lai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumā tiktu iezīmēta teritorija pa dzīvojamās mājas Brīvības ielā 90, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku īpašumā esošas zemes teritoriju (kadastra apzīmējums 01000282007), nodrošinot Dzīvojamai mājai piekļuvi starp abu šo māju esošo arku.

20.02.2025. Komisijā saņemta Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotās personas elektroniskā vēstule, kurā informē, ka kopības lēmums par Atsavināšanas tiesības izmantošanu paliek nemainīgs, un piekřīt Komisijas sagatavotajam Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

24.09.2024. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-24-1924-ap, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

24.10.2024. Komisijā saņemta Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk – Pārvalde) vēstule (reģistrēta ar Nr. DMPK-24-1960-sd), kurā sniedz sekojošu informāciju:

Saskaņā ar Pārvaldes 2020. gada 21. februāra lēmumu Nr. 08-10.1/881 ēkai ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0053 001 ir noteikts kultūrvēsturiskās vērtības līmenis: *kultūrvēsturiski vērtīga ēka*. Savukārt ar Pārvaldes 2020. gada 14. aprīļa lēmumu Nr. 08-10.1/1870 ēkai ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0052 002 ir noteikts kultūrvēsturiskās vērtības līmenis: *ēka bez kultūrvēsturiskas vērtības*.

Apskatot plānojuma struktūras evolūciju vēsturiskajos 1880.-1883. gada, 1903.-1908. gada un 1939. gada Rīgas plānos (avots: <https://kartes.lndb.lv/>), kuros atspoguļots zemesgabalu dalījums jeb plānojums (zemes gabalu robežas, forma, novietojums u.tml.), un salīdzinot ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētajām pašreizējām Zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 01000280052 un 01000280053 (turpmāk – Zemesgabali), robežām, Pārvalde konstatē, ka Zemesgabali ir vēsturiskie zemesgabali – zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0053 kā 53. gruntsgabals ir redzama jau 1880.-1883. gada Rīgas plānā, savukārt zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0052 vēsturiskajās 52. gruntsgabala robežās saglabājusies kopš 1903. – 1908. gada Rīgas plānā parādītās situācijas.

Vienlaikus konstatējams, ka laika gaitā ir mainījusies uz Zemesgabaliem esošā apbūve, uzbūvējot pagājušā gadsimta otrajai pusei raksturīgu daudzdzīvokļu ēku pie Brīvības ielas, ievērojot vēsturisko apbūves līniju, bet neņemot vērā vēsturisko 52. un 53. gruntsgabalu savstarpējo dalījumu.

Savas kompetences ietvaros izvērtējot Priekšlikumu spēkā esošā kultūras mantojuma aizsardzības normatīvā regulējuma aspektā un vienlaikus ņemot vērā pagājušā gadsimta otrajā pusē izveidoto apbūves situāciju, Pārvaldei nav iebildumu pret iesniegto priekšlikumu.

24.09.2024. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr. DMPK-24-2578-dv, kurā lūdz šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

sniegt atzinumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

15.11.2024. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-24-2578-dv, kurā sniedz sekojošu informāciju: Departaments savas kompetences ietvaros informē, ka saskaņā ar vēstulei pievienoto kartogrāfisko pielikumu, dzīvojamai mājai Brīvības ielā 92/94, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 028 0052 001, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atbilstoši priekšlikumā norādītajām robežām, ko veido juridiskai personai piederoša zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0052 daļa un juridiskai personai piederoša zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0053 daļa (turpmāk – Zemesgabals), atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā.

Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums, turpmāk – Teritorijas plānojums, un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr. 38), turpmāk – Saistošie noteikumi.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un Saistošajiem noteikumiem Zemesgabals atrodas centru apbūves teritorijā, kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.1. apakšnodaļā. Zemesgabals atrodas centru apbūves teritorijas daļā, kur dzīvojamās funkcijas īpatsvars apbūvē ir vismaz 40% (apzīmējums Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānā „RVC detalizētā teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” – JC2). Izņēmuma un papildu noteikumi saskaņā ar Saistošo noteikumu 456.–460. punkta prasībām.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām. Saskaņā ar Saistošo noteikumu 248. punktu uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „RVC kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanas un attīstības plāns” Zemesgabala neapbūvētā daļa ir noteikta kā neapbūvējams pagalms, kur jāievēro Saistošo noteikumu 216. punkta un 307.8. apakšpunkta prasības.

Pamatojoties uz Departamenta rīcībā esošajiem vēsturiskajiem kartogrāfiskajiem materiāliem, zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0052 un zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0053 ir uzskatāmi par vēsturiskajiem zemesgabaliem Saistošo noteikumu 2.97. apakšpunkta izpratnē.

Departaments vērš uzmanību, ka vēstulei pievienotajā kartogrāfiskajā pielikumā precizējama Zemesgabala atļautā izmantošana – centru apbūves teritorijā (JC2), kā arī

informācija, ka Zemesgabals atrodas UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā.

Izvērtējot ierosināto priekšlikumu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai, Departaments secina, ka Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, kas noteiktas 2006. gadā, neatbilst Saistošo noteikumu prasībām, bet robežu pārkārtošanas rezultātā izveidotajā funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā tiek nodrošinātas Saistošajos noteikumos noteiktās apbūves prasības perimetrālās apbūves teritorijā.

Papildus norādām, ka saskaņā ar MK 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 14. un 15. punktu, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, zemes īpašniekam izdala atlikušo zemesgabala daļu, kas atbilst attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, kā arī nodrošina piekļuvi. Departaments vērš uzmanību, ka atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „RVC kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanas un attīstības plāns” zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0052 daļa, kas atrodas ārpus funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ir noteikta kā neapbūvējams pagalms, kur jāievēro Saistošo noteikumu 216. punkta un 307.8. apakšpunkta prasības, un tādēļ tā nav izmantojama jaunas apbūves veidošanai. Vēstulei pievienotajā kartogrāfiskajā pielikumā nav norādīta zemes īpašniekam izdalīto atlikušo zemesgabalu daļu iespējamā piekļuve.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Departaments atbalstītu ierosināto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu, ar nosacījumu, ja uzsāktajā Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma izstrādes gaitā tiek pārskatītas un samazinātas neapbūvētā pagalma robežas atlikušā zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0052 daļā. Lai izvērtētu priekšlikumu par nepabūvētā pagalma samazināšanu atlikušā zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0052 daļā, nepieciešams iesniegt attiecīgu iesniegumu Departamentā.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „RVC kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanas un attīstības plāns”, zemes vienības Brīvības iela 92/94, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 028 0052) visa pagalma daļa ir noteikta kā neapbūvējams pagalms.

Dzīvojamai mājai, ar funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas projektu, faktiskā situācija netiek pasliktināta.

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu ēka, kurā atrodas 37 dzīvokļu īpašumi.

Dzīvojamai mājai, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā noteikts funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ~ 1307 m² platībā, kuru veido:

- juridiskai personai piederoša zemes vienības (kadastra apzīmējumu 010000280052, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1315), daļa, platība ~ 627 m²;
- juridiskai personai piederoša zemes vienības (kadastra apzīmējumu 010000280053, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10273), daļa, platība ~ 680 m².

Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. apakšpunktam, zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināta apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

RVC AZ TIAN 42. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Brīvības ielas pa projektētu ceļa servitūtu.

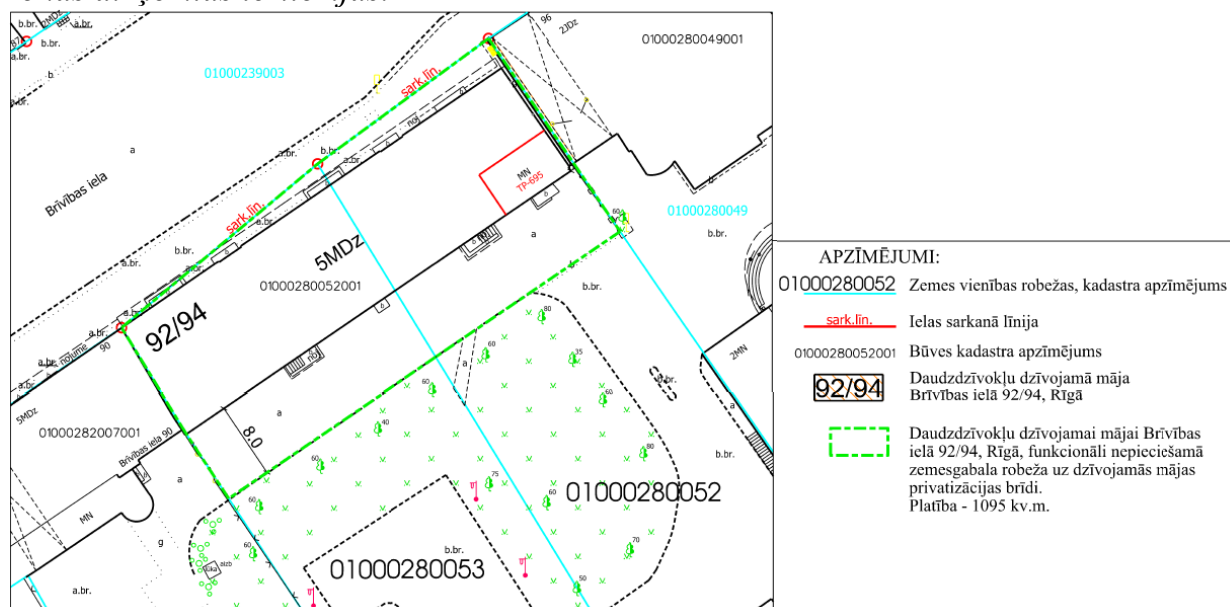
Atbilstoši RVC AZ TIAN 73. punktam, minimālais autonovietņu skaits pie daudzdzīvokļu mājas ir 1 novietne uz 1-2 dzīvokļiem un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā Brīvības ielā 92/94, Rīgā, ir 37 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši RVC AZ TIAN 73. un 96. punktam, pie dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 19 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 475 m² jeb 36% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības, vai atbilstoši RVC AZ TIAN 83.1. punktam, jānodrošina ne mazāk kā 30% no nepieciešamā autonovietņu skaita (tās būtu 6 autonovietnes);
- 37 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 83 m² jeb 6% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības.

Atbilstoši esošajai situācijai, Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams izvietot minimāli nepieciešamo autonovietņu skaitu (nav ierīkotas autonovietnes, automašīnas tiek novietotas uz iekšpagalma ceļu malām).

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs labiekārtojuma projekts, kas ietver autonovietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas.



1. attēls **Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 92/94, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju.**



2.attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 92/94, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas.

Ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu tiek mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta, palielinot iekšpagalmu (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, nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 92/94, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 92/94, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir \square 1307 m².

3. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.

4. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv uzskatāms, ka šis lēmums (vispārīgais administratīvais akts) ir kļuvis zināms lēmuma adresātiem. Ar šādu paziņošanu netiek pārkāptas ieinteresēto personu tiesības uzzināt lēmumu, un šāda paziņošana lielā ieinteresēto personu skaita dēļ ir uzskatāma par saprātīgu.

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

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

Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane


DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAI MĀJAI BRĪVĪBAS IELĀ 92/94, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PLATĪBAS UN ROBEŽU PLĀNS

APZĪMĒJUMI:


01000280052 Zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums


 sark.lin. Ielas sarkanā līnija

01000280052001 Būves kadastra apzīmējums


 92/94 Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Brīvības ielā 92/94, Rīgā (būves kadastra apzīmējums 01000280052001). Nekustamais īpašums sastāv no 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.10000236414.

 Iela


 Piebraucamais ceļš, asfaltēts laukums


 Teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai atbilstoši Civillikumā noteiktajam. Ceļa vieta var tikt mainīta vai precizēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.


Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:

 Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 92/94, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība ~ 1307 kv.m.

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

 A Zemes vienība Brīvības ielā 92/94, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000280052) daļa. Platība ~ 627 kv.m. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1315, īpašnieks - juridiska persona.

 B Zemes vienības Brīvības ielā 92/94, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000280053) daļa. Platība ~ 680 kv.m. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.10273, īpašnieks - juridiska persona.

 Piekļūšana pie dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala

PIEZĪMES

1. Saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma grafisko daļu "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas (plānotā) atļautā izmantošana" un Rīgas domes 07.02.2006. saistošajiem noteikumiem Nr.38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (RVC AZ TIAN) funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:

- Centru apbūves teritorijā (C), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.1. apakšnodaļas prasībām;
- perimetrālās apbūves teritorijā.

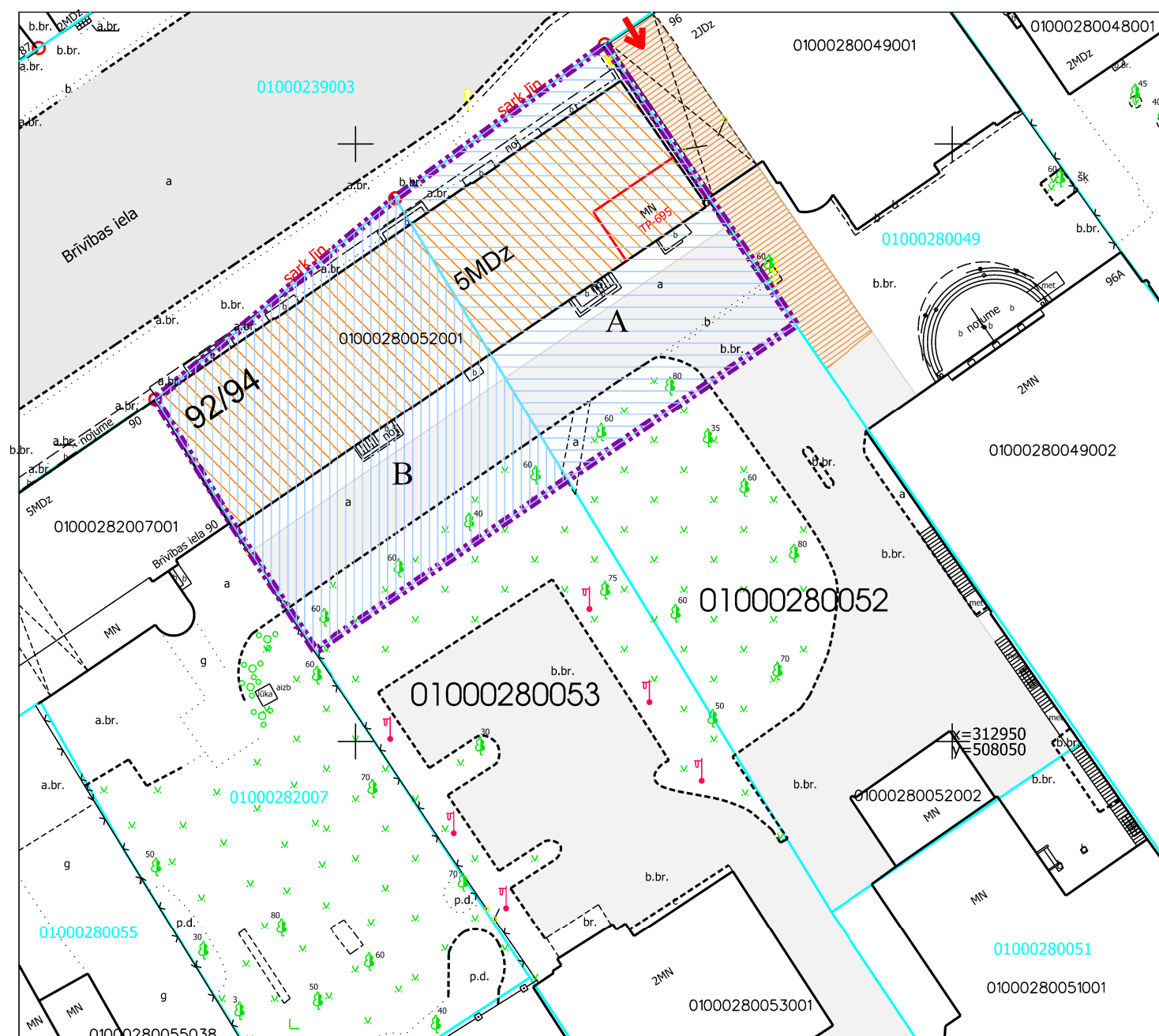
2. Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals visā platībā atrodas:

- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā;
- UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas "Rīgas vēsturiskais centrs" (aizsardzības Nr.852) aizsardzības zonā.

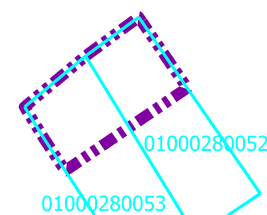
Abas zemes vienības ir vēsturiskie zemesgabali RVC AZ TIAN 2.97. apakšpunkta izpratnē.

3. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. punktam uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

4. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība var tikt precizētas veicot kadastrālo uzmērīšanu.



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izvietojuma shēma vienībā



Projekta sagatavošanā izmantoti:

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests, 2024)
2. Pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes dati mērogā 1:500 (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)
3. Rīgas pilsētas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2024)
4. Rīgas pilsētas ielas un adreses (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2024)
5. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)
6. Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr.38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Komisijas priekšsēdētāja

R. Freimane