



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

03.09.2025.

Nr.2582

(prot. Nr.33, 3. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 227, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 227, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku un to pilnvarotās personas 07.11.2023. iesniegums “Par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu Brīvības gatvē 227, Rīgā (reģistrēts lietvedības sistēmā ar DMPK-23-3517-pi).

Komisija 07.05.2024. pieņēma lēmumu Nr. 1357 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 227, 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 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

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

uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu.

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).

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 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" apstiprinātie Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 227, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas ar 1999. gadā izgatavoto zemes robežu plānu ēku un būvju īpašumtiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur norādīta platība 2260 m², savukārt 2008. gadā izstrādāts un saskaņots funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projekts, kur norādīta platība ~ 2292 m² (2018. gadā veicot zemes vienības ar kadastra 01000860042 kadastrālo uzmērīšanu precizētā platība ~ 2382 m²).

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. zemes vienība Brīvības gatvē 227, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000860042, (ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000578914, platība - 1597 m²), kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 227, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem;
2. juridiskai personai piederoša zemes vienība Brīvības gatvē bez adreses, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 01000860448 daļa ar platību ~ 785 m², (ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 8747).

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.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošo dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 225A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK 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.

MK 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.;

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

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.

Saskaņā ar saistošo 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.

13.02.2025. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 227 un Brīvības gatvē 225A, Rīgā, informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabala īpašnieku un namu apsaimniekotāju līdz 14.04.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 13.02.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-85-akt ar foto fiksāciju.

Ar grafiskās daļas priekšlikuma projektu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns”, bija iespējams iepazīties no 13.02.2025. līdz 14.04.2025. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

22.03.2025. Publiskās apspriešanas laikā Komisijā saņemts daudzdzīvokļu Dzīvojamās dzīvokļu īpašnieku pārstāves iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-757-pi), kurā informē, ka piekrīt Komisijas izstrādātajam priekšlikums, un lūdz precizēt piekļuves iespēju gar dzīvojamo māju Apes ielā 1D, Rīgā.

13.02.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības īpašniekiem ar kadastra apzīmējumu 01000860448 un 01000860050 vēstuli Nr. DMPK-25-373-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 227 un Brīvības gatvē 225A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

11.03.2025. Komisijā saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000860448) īpašnieka viedoklis (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-493-sd), kurā informē, ka apmierina piedāvātais funkcionāli nepieciešamā zemesgabala daļas ar kadastra apzīmējumu 01000860048 atdalīšanai.

Papildus zemes īpašnieks vērš uzmanību, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000860448 ir reģistrēta kā mantiskais ieguldījums uzņēmuma pamatkapitālā. Zemes īpašnieks piekrīt zemes gabala sadalei saskaņā ar piedāvāto priekšlikumu, bet ievērojot nosacījumu, ka uzņēmuma dalībnieki un valde nedrīkst

pasliktināt uzņēmuma stāvokli apzināti nelikumīgi samazinot uzņēmuma pamatkapitālu. Komerclikumā nav paredzēta pamatkapitāla samazināšana saskaņā ar trešo personu gribu atsavināt īpašumu. Šajā gadījumā nekustamā īpašuma atsavināšanas cena nedrīkst būt mazāka pamatkapitāla lielumam.

11.03.2025. Komisijā saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860050 īpašnieka iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-490-sd), kurā informē, ka apmierina piedāvātais funkcionāli nepieciešamā zemesgabala daļas ar kadastra apzīmējumu 01000860448 atdalīšanai.

13.02.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības īpašniekam ar kadastra apzīmējumu 01000860355 vēstuli Nr. DMPK-25-374-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 227 un Brīvības gatvē 225A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu. Atbilde Komisijā nav saņemta.

13.02.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-25-375-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 227 un Brīvības gatvē 225A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

11.04.2025. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule Nr. DMPK-25-786-sd, kurā informē, ka Pārvaldnieka ieskatā no Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nevajadzētu izslēgt vārtu rūmi (iebrauktuvi), kas iedzīvotājiem nodrošina piebraukšanu no Brīvības gatves puses, tai skaitā arī operatīvā transporta piebraukšanu, un teritoriju, kas atrodas pie zemes īpašnieka nožogotās teritorijas, kur mājai ir izvietots atkritumu konteineru laukums.

Izslēdzot vārtu rūmi (iebrauktuvi) no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, pastāv risks, ka zemes īpašnieks liegs dzīvokļu īpašniekiem iespēju to izmantot piebraukšanai pie Dzīvojamām mājām, kā arī jābūt vietai, kur novietot atkritumu konteinerus.

Pārvaldniekam nav iebildumu pret Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas ierosinājumam, ja tas atbilst normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Aicinām Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisiju pēc iespējas ņemt vērā dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības viedokli attiecībā par pārskatīšanu".

11.04.2025. Komisijā saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 225A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku viedoklis (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1116-pi). Dzīvokļu īpašnieki nepiekrīt Komisijas izstrādātajam priekšlikumam, jo priekšlikums ir ērtības un pārvietošanās iespēju ierobežojošs un nefunkcionāls, radot problēmas ar atkritumu tvertņu izvietošanu. Kā arī servitūta ceļa atdalīšanas gadījumā, palielinātos auto plūsma (radot apdraudējumu iedzīvotāju drošībai) un samazinātos autonovietņu skaits.

Apkopojot un izvērtējot Komisijā saņemtos priekšlikumus un viedokļus, 07.05.2024. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 1357 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 227, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu.

Ņemot vērā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 225A, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku izteiktos iebildumus par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala

pārskatīšanas priekšlikumu, dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 225A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals netiek pārskatīts, robeža tiek saglabāta atbilstoši 2008. gadā izstrādātajam funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projektam ~ 2367 m² platībā.

Par 07.05.2024. pieņemto lēmumu Nr. 1357, pārskatīt tikai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, Komisija informēja dzīvojamo māju Brīvības gatvē 227 un Brīvības gatvē 225A, Rīgā, pārstāvjus (27.05.2025. vēstule Nr. DMPK-25-2136-ap un DMPK-25-1269-nd) un zemes īpašniekus (27.05.2025. vēstule Nr. DMPK-25-1270-nd). Iebildumi vai priekšlikumi par Komisijas atkārtotu viedokļu pieprasīšanu Komisijā nav saņemti.

03.07.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-966-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Pilsētas attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

08.07.2025. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-960-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

04.07.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-25-305-dv informē: Ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī Departamenta valdījumā vai lietošanā esošas zemes vienības, savas kompetences ietvaros informējam, ka Departamentam nav iebildumu pret Priekšlikumu.

18.07.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments vēstulē Nr. DA-25-1391-dv informē, ka departaments ir izskatījis sagatavoto priekšlikumu kopsakarībā ar informāciju, kas ir sniegta 04.04.2024. vēstulē Nr. DA-24-758-dv, 24.04.2024. vēstulē Nr. DA-24-908-dv sniegto informāciju, un neiebilst zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kas ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005860045 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.17403.

Dzīvojamā mājā ir 60 dzīvokļa īpašumi.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (TIAN) 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", dzīvojamai mājai Kastrānes ielā 1 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), kur atļautā izmantošana atbilstoši TIAN 4.5.1. apakšnodaļas prasībām:

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

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā platība ~ 2243 m². Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 197% (atļautais maksimums 220 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 43 % (atļautais minimums 40%)

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

- zemes vienība Brīvības gatvē 227, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 01000860042, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 227, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Platība - 1597 m². Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000578914;

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860448 daļa. Platība ~ 646 m². Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 8747. Īpašnieks - juridiska persona.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 139 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 ir nodrošināta no Brīvības gatves sarkanajām līnijām pa piebraucamo ceļu un projektēto ceļa servitūta teritoriju.

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.

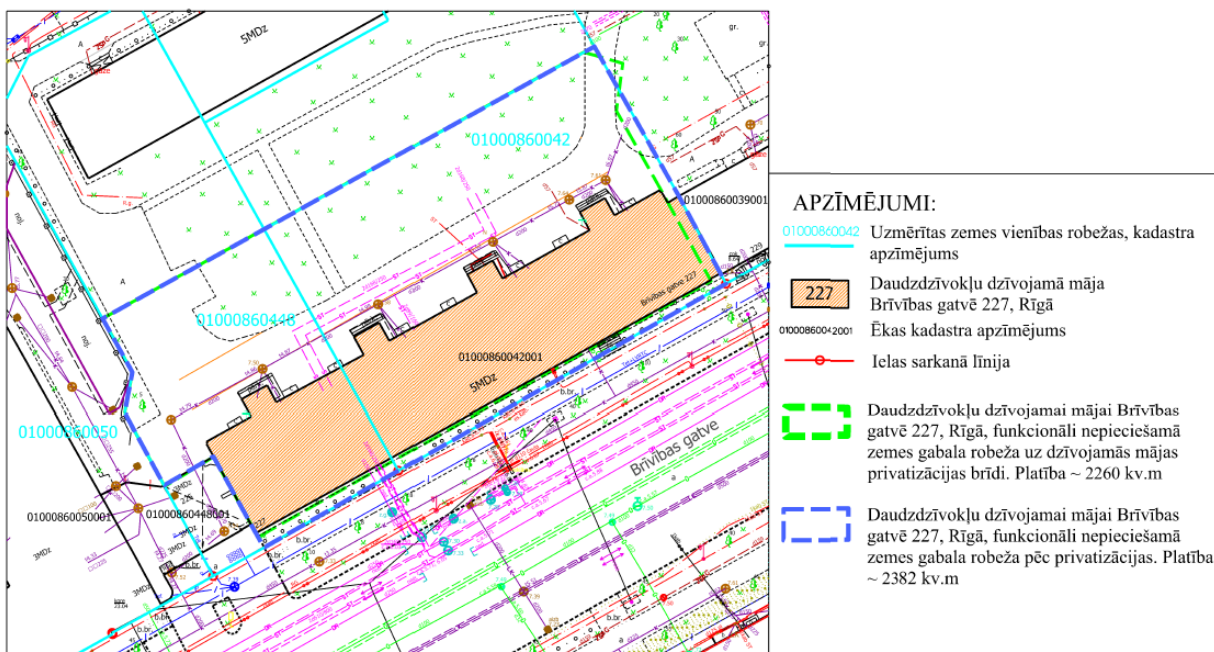
Atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas:

- 35 autonovietnes tās aizņemtu ~ 875 m² jeb 39% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 50 velonovietnes, tās aizņemtu ~ 62 m² jeb 3 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

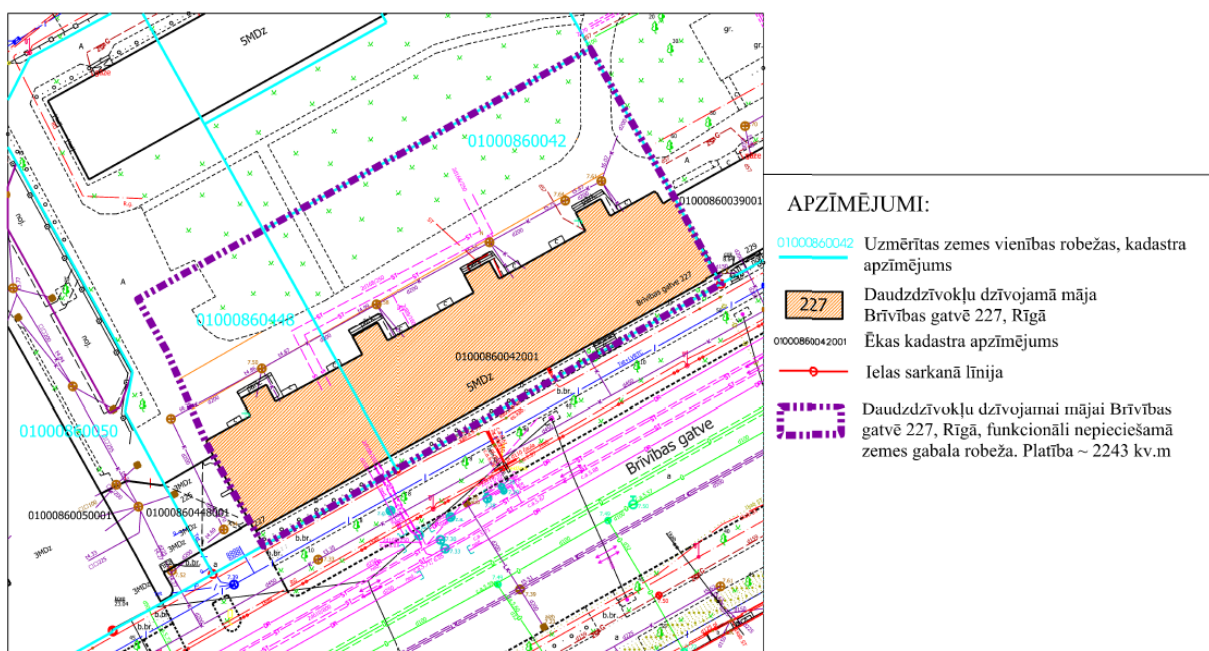
Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iespējams novietot aptuveni 18 automašīnas, esošās autonovietnes nenodrošina nepieciešamo autonovietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

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.

Papildus automašīnas iespējams izvietot izbūvējot papildus autonovietnes respektējot esošo piebraucamo ceļu struktūru un zaļo teritoriju.



1. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 227, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju un pēc korekcijas



2. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 227, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Pārskatot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860448 teritorijā, atdalīta zemes vienības daļa, iebraucamais ceļš 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.

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 gatvē 227, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 227, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 2243 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 DZĪVOJAMĀI MĀJAI BRĪVĪBAS GATVĒ 227, RĪGĀ, FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PLATĪBAS UN ROBEŽU PLĀNS

APZĪMĒJUMI PLĀNĀ:

- 01000860042 Zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums
- Sarkanā līnija
- 01000860042001 Būves kadastra apzīmējums
- Iela
- Piebraucamais ceļš TIAN 4.49.apakšpunkta izpratnē, laukums ar cieto segumu
- Teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai atbilstoši Civillikumā noteiktajam. Ceļa vieta var tikt mainīta vai precizēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- Esoša ceļa servitūta teritorija
- ↖ Iebraukšana teritorijā
- 227 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar 60 dzīvokļu īpašumiem Brīvības gatvē 227, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 086 0042 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 586 0045 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.17403.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 227, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas. Platība ~ 2243 kv.m.
Apmēro intensitāte 197% (atļautais līdz 220%), Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 43%(atļautais minimums 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- A Zemes vienība Brīvības gatvē 227, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 01000860042. Platība - 1597 kv.m, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 227, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000578914.
- B Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860448 daļa. Platība ~ 646 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.8747. Īpašnieks - juridiska persona.

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" (turpmāk TIAN), 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:
- perimetrālās apbūves teritorijā, kur piemērojami TIAN 3.3.7. apakšnodaļā iekļautie perimetrālās apbūves noteikumi,
 - 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem;
 - aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā.
3. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, platības, apgrūtinājumi un to platības var tikt precizētas veicot kadastrālo uzmēršanu.

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāna sagatavošanā izmantoti:

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2025)
2. Pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes dati mērogā 1:500 (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)
3. Topogrāfiskie plāni mērogā 1:2000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2000-2015)
4. Rīgas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2025)
5. Rīgas ielas un adreses (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2025)
6. Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Komisijas priekšsēdētāja

R. Freimane

Mērogs

1:500