



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.733

(prot. Nr.10, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 320, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 17.09.2024. ar Nr. DMPK-24-1690-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 320, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 10.09.2024. 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 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 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 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 ceturtā 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” (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 Brīvības gatvē 320, Rīgā, FNZG uzsākot privatizāciju noteikts - 3082 m² ar vienkāršoto detālplānojumumu, ko 1998. gadā izstrādāja sertificēts arhitekts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvartālam Nr. 3240 “Brīvības gatve – Dzērbenes-Kuršu – Lielvārdes ielas”, kas 02.03.1999. saskaņots Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē (šobrīd mainīts nosaukums uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldi). 1999.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.19605.

2006. gadā izstrādāts Dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala robežu korekcijas projekts, ko 27.04.2006. saskaņojis Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments (no 01.09.2021. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments).

Atbilstoši korekcijas projektam un faktiskajai situācijai, šobrīd daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 320, Rīgā, FNZG veido:

- zemes vienības Brīvības gatvē 324, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 115 0133) daļa ~ 244 m² platībā. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 21226 ar kopējo platību - 1153 m². Īpašnieki – fiziskas personas;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 115 2040) - 93 m², platībā, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 320, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000364382;
- zemes vienība Brīvības gatvē 320, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 115 0132) - 1136 m² platībā, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 320, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000365398;
- zemes vienības Kuršu ielā 11, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 115 0147) daļa ~123 m² platībā. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 8302 ar kopējo platību - 1420 m². Īpašnieks – fiziska persona;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 115 0131 - 1054 m² platībā. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5868. Īpašnieki – fiziskas personas;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 115 2041 - 162 m² platībā, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 320, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000436805;
- zemes vienības Brīvības gatvē 318, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 115 0130) daļa ~ 80 m² platībā. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 3681 ar kopējo platību - 1061 m². Īpašnieks – fiziska persona.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 320, Rīgā (69 dzīvokļu īpašumi), 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 136% (maksimālā apbūves intensitāte – līdz 220%), brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 59% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%) atbilst RTIAN 692.punktam;
- 2) piekļūšana ir nodrošināta, jo robežojas ar Brīvības gatves sarkanajām līnijām, atbilst RTIAN 23.1. apakšpunktam;
- 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 atbilstoši RTIAN 2.pielikumam nepieciešamas 48 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 1200 m² jeb 41% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 4) netiek veidoti starpgabali, atbilst RTIAN 13.1., 14.1. apakšpunktam un 22. punktam.

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 Brīvības gatvē 320, 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
BRĪVĪBAS GATVĒ 320, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01001150133 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

sark.lin. Ielas sarkanā līnija

01001150131001 Ēkas kadastra apzīmējums



5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Brīvības gatvē 320, Rīgā (kadastra apzīmējums 01001150131001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 615 0026 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 19605.



Iela



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 gatvē 320, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība ~ 2892 kv.m. Apbūves intensitāte 136% (maksimālā apbūves intensitāte - 220%), Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 59% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:



Zemes vienības Brīvības gatvē 324, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 115 0133, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 115 0133 sastāvā) daļa ar platību ~ 244 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 21226. Īpašnieki - fiziskas personas.



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 115 2040, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 115 2040 sastāvā, platība - 93 kv.m, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 320, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000364382.



Zemes vienība Brīvības gatvē 320, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 115 0132, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 115 0132 sastāvā), platība - 1136 kv.m, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 320, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000365398.



Zemes vienības Kuršu ielā 11, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 115 0147, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 115 0147 sastāvā) daļa ar platību ~ 123 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 8302. Īpašnieks - fiziska persona.



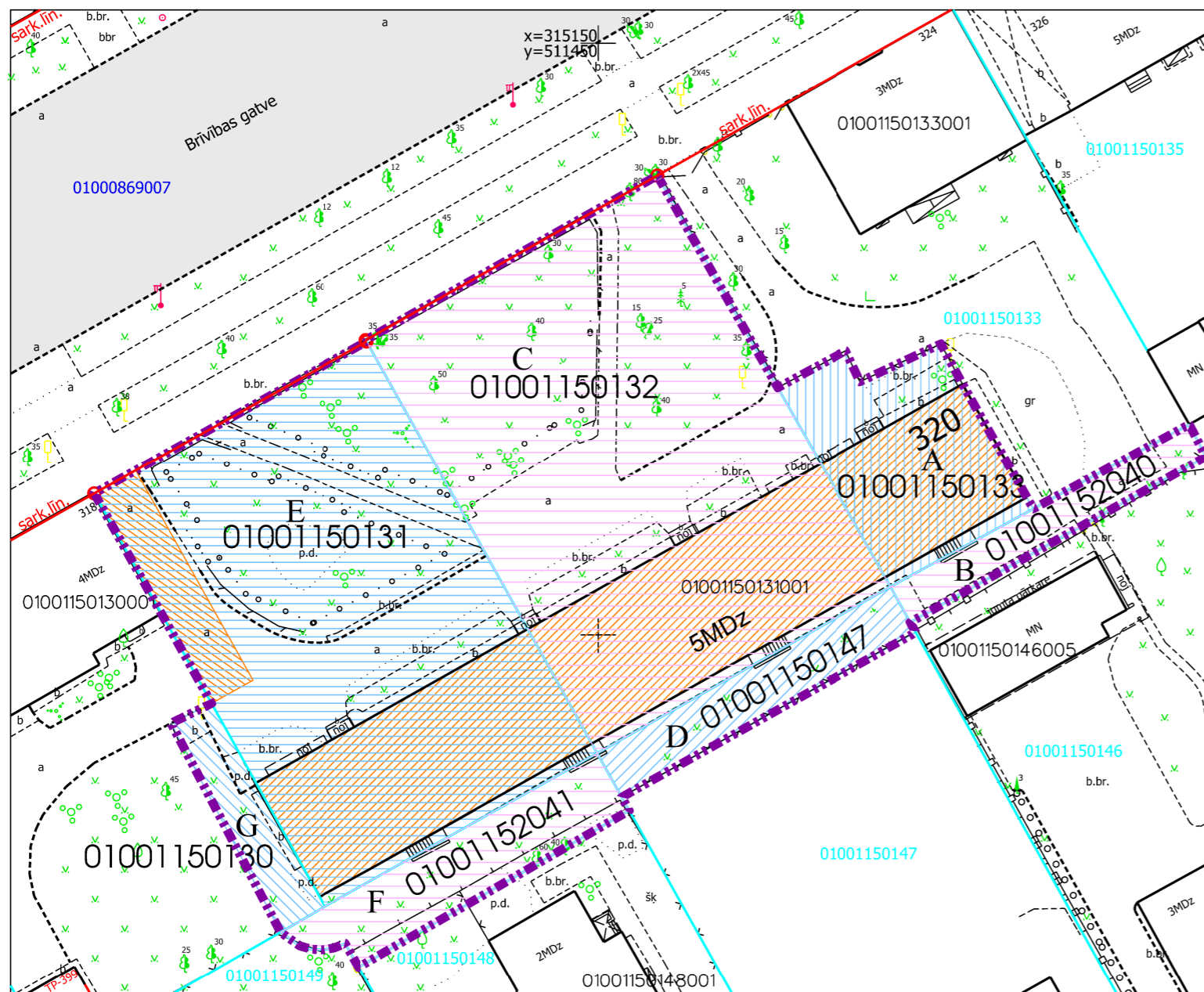
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 115 0131, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 115 0131 sastāvā) ar platību - 1054 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5868. Īpašnieks - fiziskas personas.



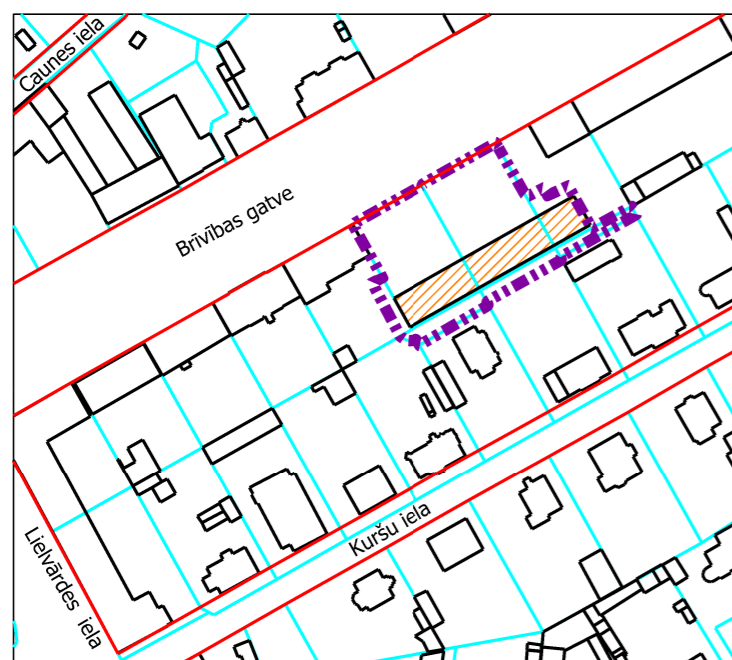
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 115 2041, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 115 2041 sastāvā, platība - 162 kv.m, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 320, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000436805.



Zemes vienības Brīvības gatvē 318, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 115 0130, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 115 0130 sastāvā) daļa ar platību ~ 80 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 3681. Īpašnieks - fiziska persona.



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums



Datu 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. Topogrāfiskie plāni mērogā 1:2000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2000-2015)
4. Rīgas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgasvalstspilsētas pašvaldība 2024)
5. Rīgas ielas un adreses (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2024)
6. Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

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", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem.
3. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, platība, apgrūtinājumi un to platības var tikt precizētas veicot kadastrālo uzmērīšanu.

Dati apkopoti - 2024. gada 20. decembrī

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA		Pērses iela 10/12, Rīga, LV-1011 Tālr. 67012654, e-pasts dmpk@riga.lv
Adrese:	Brīvības gatve 320, Rīga	Mērogs: 1:500