



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.2583

(prot. Nr.33, 3. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku 02.08.2023. iesniegums “Par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-23-2623-pi).

Komisija 17.01.2024. pieņēma lēmumu Nr. 76 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē 55, 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 Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas ar 2002. gadā izgatavoto zemes robežu plānu ēku un būvju īpašumtiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur norādīta platība 1171m², savukārt 2003. gadā izstrādāts un saskaņots funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projekts, un 2004. gada robežu plāns, kur norādīta platība ~ 453 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000890143 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000073174. Īpašnieks - fiziska persona. Platība ~ 427 m²;
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000892071 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000036505. Īpašnieks - juridiska persona. Platība ~ 26 m².

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.

17.01.2024. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 76 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu.

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.;

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 Gustava Zemgala ielā 55, 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 izvietošanu 13.02.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-87-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.

07.03.2025. Publiskās apspriedes ietvaros Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-570-pi), kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumam.

18.02.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas īpašniekiem ar kadastra apzīmējumu 01000892071 vēstuli Nr. DMPK-25-403-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

21.02.2025. saņemts zemes vienības daļas īpašnieku ar kadastra apzīmējumu 01000892071 iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-345-sd), kurā informē, ka nav samērīgi apgrūtināt blakus esošos īpašumus, sabojājot to vēsturiskās robežas apgrūtinot to turpmāko izmantošanu un skarot tā īpašnieku materiālās intereses, ja dzīvojamajai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabala problēmu iespējams atrisināt izmantojot zemes gabalu ar kuru tā ir fiziski saistīta un ar kuru tai ir neizbēgamas piespiedu saistība. Nepiekrītam piedāvātajam risinājumam un

lūdzam dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu noteikt ar to saistītā zemes gabala robežās.

18.02.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas īpašniekiem ar kadastra apzīmējumu 01000892175 vēstuli Nr. DMPK-25-795-ap, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā nav saņemts zemes vienības daļas īpašnieka, ar kadastra apzīmējumu 01000890143, viedoklis.

18.02.2025. Komisija nosūtīja Rīgas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme" vēstuli Nr. DMPK-25-402-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

28.02.2025. Komisijā saņemts Rīgas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme" vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēta ar Nr. DMPK-25-409-sd), kurā informē, ka neiebilst Dzīvojamai mājai noteiktajai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānotajai platībai apmēram 576 m² platībā un tā robežām.

Komisija izvērtēja saņemtos viedokļus, un veica korekciju Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumā, ņemot vērā zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000892071) daļas īpašnieku viedokli.

14.05.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas īpašniekiem (kadastra apzīmējums 01000892071) vēstuli Nr. DMPK-25-1164-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par koriģēto Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

19.06.2025. Komisijā saņemts zemes vienības daļas īpašnieku ar kadastra apzīmējumu 01000892071 iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-1042-sd), kurā lūdz pārskatīt šobrīd piedāvāto dzīvojamās mājas Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plānojuma grafisko daļu (robežu platību un robežu plānu), paredzot, ka tiek samazināta Dzīvojamai mājai piesaistāmās (funkcionāli nepieciešamās) teritorijas apjoms no Zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000892071), tajā skaitā, neiekļaujot tajā kopējo piebrauktuvi no Gustava Zemgala gaves.

14.05.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-25-1998-ap, ar lūgumu sniegt viedokli par koriģēto Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

06.06.2025. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku iesniegums Nr. DMPK-25-1814-pi, kurā informē, ka piekrīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikuma korekcijai.

19.05.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-926-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.

27.06.2025. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-915-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

30.06.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-25-297-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 nav iebildumu pret priekšlikumu.

03.07.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments vēstulē Nr. DA-25-1303-dv informē, ka atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei, Zemesgabals, kuru veido zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 089 0143 un 0100 089 2071 daļas, atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.5.2. apakšnodaļas noteikumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi ar apbūves intensitāti līdz 220 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, kur 13. punktā noteikts, 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 pilsētībūvniecisko situāciju.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1. panta 20. punktu, 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.

Departaments ir izskatījis iesniegto Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu atbilstoši iepriekšminētajām normatīvo aktu prasībām un neiebilst tā risinājumiem.”

Dzīvojamā māja ir 2 stāvu ēka, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005890242 sastāvā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000143587.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 439 m². Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 67% (atļautais maksimums 220 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 45 % (atļautais minimums 40%)

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība palielinājusies par 14 m².

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie daudzdzīvokļu

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

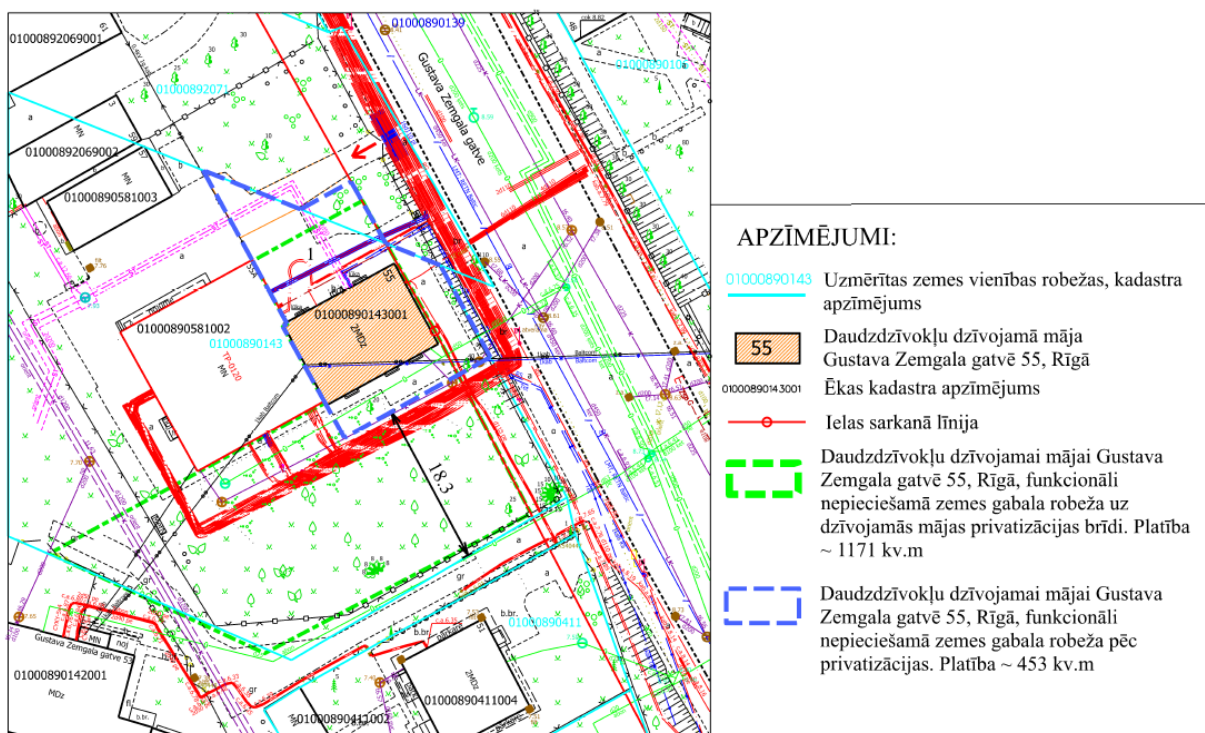
dzīvojamās mājas Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, ir nodrošināta no Gustava Zemgala gatves sarkanajām līnijām.

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.

Dzīvojamā mājā ir 4 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, Dzīvojamai mājai nepieciešamas:

- 3 autonovietnes tās aizņemt $\sim 75 \text{ m}^2$ jeb 37% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 4 velonovietnes, tās aizņemt $\sim 5 \text{ m}^2$ jeb 1 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iespējams novietot aptuveni 3 automašīnas.



1. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju un pēc korekcijas

Pārskatot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000892071 teritorijā, iekļaujot funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā piebraucamā ceļa teritoriju un funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta pa Gustava Zemgala gatves sarkano līniju (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 Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 439 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 GUSTAVA ZEMGALA GATVĒ 55, 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 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.

Iebraukšana teritorijā

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā (būves kad.apz. 01000890143001). Nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 0100 589 0242 sastāv no 2 stāvu dzīvojamās mājas ar 4 dzīvokļu īpašumiem. Ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000143587.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas priekšlikums pēc pārskatīšanas. Platība ~ 439 kv.m.

Apbūves intensitāte 67% (atļautais maks. 220%), Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 45% (atļautais min. 40%)

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

A₁ - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000890143 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000073174. Īpašnieks - fiziska persona. Platība ~367 kv.m;

A₂ - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000892071 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000036505. Īpašnieks - juridiska persona. Platība ~ 72 kv.m.

PIEZĪMES:

- 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%.
- Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:
 - 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.
- Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platības var tikt precizētas veicot kadastrālo uzmērīšanu.

Pārskatīšanas priekšlikuma sagatavošanā izmantoti:

- Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2025)
- 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 2025)
- Rīgas ielas un adreses (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2025)
- Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Komisijas priekšsēdētāja

R. Freimane

Mērogs

1:500