



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

28.05.2025.

Nr.2110

(prot. Nr.20, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, pārvaldnieka Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības “Bīķernieki” 29.03.2023. iesniegums “Par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā” (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-23-454-sd)

27.09.2023. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 3436 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Nemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošām dzīvojamām mājām Salnas ielā 13, un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem.

29.05.2024. Komisija pieņēma lēmumu Nr.1651 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1998. gadā ar Ulbrokas, Augusta Deglava - Salnas ielu kvartāla Nr. 3505 vienkāršoto detālplānojumu (05.02.1998. saskaņots ar Latgales priekšpilsētas arhitektu), atbilstoši tam 1998. gadā izgatavots

zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai, kur norādīta platība – 6856 m².

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido fiziskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01001211409, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000045299), platība ~ 6856 m².

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.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Augusta Deglava ielā 164 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas gaitā, Komisija vienlaikus izvērtēja arī citām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus teritorijā, kas atrodas starp Augusta Deglava un Salnas ielām, un secināja, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas kopsakarībā ar blakus dzīvojamo māju Salnas ielā 17 un Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamiem zemesgabaliem.

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.

Komisija 29.05.2024. pieņēma lēmumu Nr. 1651 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.

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

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 Noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, 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.

30.05.2024. Komisija izvietoja pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus un zemesgabala īpašnieku līdz 30.07.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 30.05.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-420-akt ar foto fiksāciju).

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 30.05.2024. līdz 30.07.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

03.06.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211409 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-786-ap, un Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai “Biķernieki” vēstuli Nr. DMPK-24-1249-nd ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un

Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

Komisijā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211409 īpašnieka, Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības “Bīķernieki” un dzīvojamo māju Salnas ielā 13, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku viedoklis/priekšlikumi nav saņemti.

06.08.2024. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-24-1077-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam, Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments), kurā lūdz sniegt atzinumu par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.08.2024. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstulē Nr. AMD-24-714-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam. Vēršam uzmanību par ceļa servitūta nodibināšanu dzīvojamām mājām piekļūšanas nodibināšanai.

21.08.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-24-636-dv informē, ka no īpašuma piederības viedokļa nav iebildumu pret Priekšlikuma risinājumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajos zemesgabalos iekļaut zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001210033 daļas ārpus ielu sarkanajām līnijām (rezerves zemes fonds).

21.08.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments vēstulē Nr. DA-24-1868-dv informē, ka atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātā RTP funkcionālā zonējuma kartei zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 121 1409 un 0100 121 0033 daļas, kas veido Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP TIAN 2.1. un 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi, ievērojot apbūves intensitāti līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, paredzot, 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 funkcionāli nepieciešamo zemes vienību proporcionalitāti, kā arī paredzēt teritorijas

autostāvvietām un labiekārtojumam, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētbūvniecisko situāciju.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 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.

Izskatot iesniegto Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments konstatē, ka dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, apbūves parametri pēc funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārkārtošanas neatbilst TIAN 583. punktā noteiktajiem, jo apbūves intensitāte pārsniedz noteikto maksimāli pieļaujamo rādītāju 160 %.

Lai gan visu Dzīvojamo māju augstums pārsniedz funkcionālajā zonā atļauto un līdz ar to Dzīvojamām mājām noteiktie funkcionāli nepieciešamie zemesgabali atbilstoši TIAN 4.41. apakšpunktam ir uzskatāmi par neatbilstošām zemes vienībām, tāpēc attiecībā uz tiem ir piemērojami TIAN 2.3. apakšodaļas noteikumi par neatbilstošu izmantošanu un neatbilstošu zemes vienību, Departamenta ieskatā tas nav pamatojums, lai pieļautu citu apbūves parametru neatbilstību RTP. Apbūves intensitāte ir rādītājs, kas raksturo zemes vienību proporcionalitāti, tādēļ nav atbalstāma tāda zemesgabala izveide, kam apbūves intensitāte pārsniedz maksimāli atļauto, ja pārējām dzīvojamām mājām noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platība ir pietiekama, lai veidotos apbūves intensitātes rādītāja rezerve. Ņemot vērā iepriekšminēto, Departaments neatbalsta iesniegto priekšlikumu un aicina to precizēt.

Ņemot vērā Departamenta vēstulē Nr. DA-24-1868-dv sniegto viedokli, Komisija veica dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikuma izmaiņas atbilstoši viedoklī norādītajam.

15.11.2024. Komisija nosūtīja Departamentam vēstuli Nr. DMPK-24-1607-dv, kurā lūdza sniegt viedokli, ņemot vērā veiktās izmaiņas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumā.

27.11.2024. Komisijā saņemta Departamentam vēstule Nr. DA-24-2659-dv, kurā informē, ka Departaments ir izskatījis iesniegto priekšlikumu kontekstā ar Departamenta 21.08.2024. vēstulē Nr. DA-24-1868-dv sniegto informāciju un izsaka viedokli, ka priekšlikums ir atbalstāms.

07.04.2025. Komisija informēja Departamentu, ka saskaņā ar dzīvojamās mājas Salnas ielā 13, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku ierosinājumu koriģēt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pa apvidū esošā elementa - asfaltēta laukuma malu, tika veikts daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Augusta Deglava ielā 164 K-2, Salnas ielā 13 un Salnas ielā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala priekšlikuma precizējums.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Salnas ielā 13, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), ir 9 stāvu ēka, kurā atrodas 107 dzīvokļu īpašumi, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01006210553 sastāvā, un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 31387.

Atbilstoši TIAN un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana atbilstoši TIAN 4.3.1. apakšnodeļas prasībām:

- Apbūves augstums līdz 6 stāvi;
- Apbūves intensitāte līdz 160%;
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība □ 5654 kv.m.

Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte –148 % (atļautais maksimums 160 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 75 % (atļautais minimums 40%).

Ņemot vērā, ka Dzīvojamās māja ir 9 stāvu ēka, bet atbilstoši TIAN maksimāli atļautais stāvu skaits attiecīgajā teritorijā ir 6 stāvi, uz funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem attiecināms TIAN 7. punkts neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu.

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211409 daļa, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000045299, īpašnieks - fiziska persona. Platība ~ 5654 m². Par izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 1202 m².

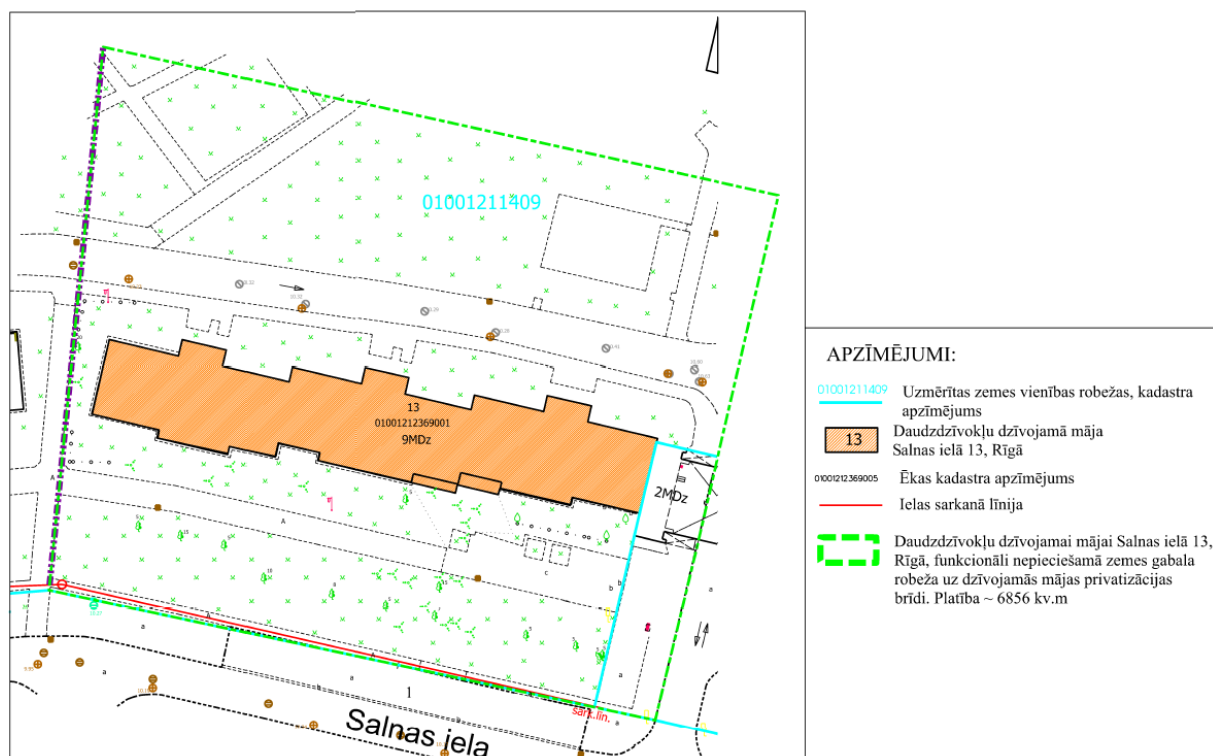
TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Augusta Deglava ielas un Salnas ielas pa iekškvartāla piebraucamiem ceļiem.

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 107 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, dzīvojamai mājai nepieciešamas:

- 75 autonovietnes tās aizņemtu ~ 1875 kv.m jeb 33% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 107 velonovietnes, tās aizņemtu ~ 128 kv.m jeb 2 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iespējams novietot ~ 15 automašīnas. *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 Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju



2.attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Dzīvojamai mājai, pārskatot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu
 Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža precizēta pa Salnas ielas sarkano līniju un precizēta savstarpējā robeža ar dzīvojamo māju Salnas ielā 17, Rīgā (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 Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir □ 5654 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 SALNAS IELĀ 13, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PLATĪBAS UN ROBEŽU PLĀNS

APZĪMĒJUMI PLĀNĀ:

- 01001211409 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.
- Transporta kustības virzieni
- Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Salnas ielā13, Rīgā(būves kadastra apzīmējums 01001212369001). Nekustamais īpašums sastāv no 9 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar 107 dzīvokļu īpašumiem, ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.31387.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 13, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals. Platība ~ 5654 kv.m.

Apbūves intensitāte 148% (atļautais līdz 160%), Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 75% (atļautais minimums - 40%).

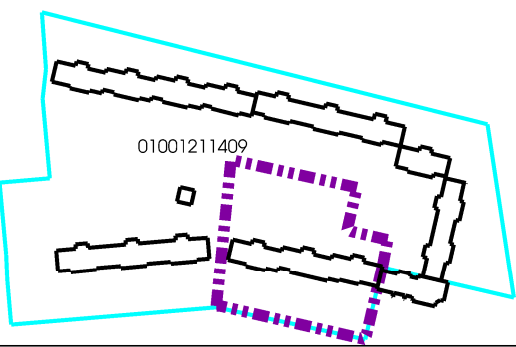
Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

- A - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001211409 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Salnas ielā 13, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000045299. Īpašnieks - fiziska persona. Platība ~ 5654 kv.m;

Piezīmes:

- Atbilstoši Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 Rīgas teritorijas plānojuma "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (TIAN) funkcionāli nepieciešamais zemes gabals atrodas - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1):
 - Maksimālais stāvu skaits - 6 stāvi.
 - Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte - 160%.
 - Zemes gabala minimālais brīvās teritorijas rādītājs - 40%.
- Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu, funkcionāli nepieciešamais zemes gabals atrodas:
 - 15 km zona ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem;
- Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, platība, apgrūtinājumi un to platības var tikt precizētas veicot instrumentālo uzmērīšanu dabā.
- Ņemot vērā, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Salnas ielā 13, Rīgā, ir 9 stāvu dzīvojamās mājas, bet atbilstoši TIAN maksimāli atļautais stāvu skaits attiecīgajā teritorijā ir 6 stāvi, uz funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem attiecināms TIAN 7.punkts neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsāktu izmantošanu.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums zemes vienībā



FNZG plāna 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