



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

30.05.2025.

Nr.2140

(prot. Nr.21, 3. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vaidelotes iela 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Vaidelotes ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas Dzīvokļu īpašnieku biedrības “Dzirciema 63” (turpmāk – Ierosinātājs) 08.06.2023. iesniegums “Par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu Vaidelotes ielā 4, Rīgā (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. RD-23-1257-pi), papildus 11.07.2023. saņemts iesniegums ar pievienotām dzīvokļu īpašnieku aptaujas anketām (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-23-1271-sd).

Komisija 10.01.2024. pieņēma lēmumu Nr. 30 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vaidelotes ielā 4, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vaidelotes ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas ar 2000. gadā izgatavoto zemes robežu plānu ēku (būvju) īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur norādīta platība 3617 m². Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01000670277 Vaidelotes ielā 6, Rīgā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 26975), platība ~ 1113 m².
- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000670077) Vaidelotes ielā 4, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000524640 un nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Vaidelotes ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem.

- Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000672101 daļa (ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000632865), platība ~ 23 m².

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma likums), noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.

Piespiedu dalītā īpašuma likums piešķir piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošo privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, tiesības izpirkt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu no privātpersonas, izlietojot atsavināšanas tiesību (turpmāk – Atsavināšanas tiesība) Piespiedu dalītā īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā daļa noteic, lai uzsāktu Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Pieņemot lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā, otrā un trešā daļa cita starpā noteic, ka lēmumu par procesa uzsākšanu kopība pieņem ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu kopības lēmuma pieņemšanas noteikumus un lēmums tiek uzskatīts par pieņemtu, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

Saskaņā Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 4. panta pirmo daļu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atsavināšanas tiesība uz atsavināmo zemi. Atsavināšanas tiesības izmantošana šajā likumā noteiktajā kārtībā ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā izpērkamo zemi.

Savukārt Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. pants paredz, ka lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (5. panta ceturtdaļa). Pašvaldība lēmumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu (5. panta piektā daļa).

Ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. pantā noteiktajam. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (5. panta sestā daļa).

No iepriekš minētā izriet, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, ierosinot pašvaldībā Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, no pašvaldības var sagaidīt vai nu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai

mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (ja to nav nepieciešams pārskatīt), vai lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktu, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

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 gaitā Komisija secināja, ka nepieciešams veikt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņas.

19.12.2023. Komisija nosūtīja vēstuli Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-23-1521-dv, kurā lūdz koriģēt Vaidelotes ielas sarkano līniju pa kadastrāli uzmērītām zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 01000670077 un 01000670277 robežām.

03.01.2024. Komisijā saņemta Departamenta vēstule Nr. DA-24-26-dv, kurā sniedz sekojošu viedokli: “Departaments informē, ka ir izstrādāts Vaidelotes ielas sarkanās līnijas korekcijas projekta priekšlikums, projektēto sarkano līniju nosakot pa kadastrāli uzmērītajām zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01000670077 un 01000670277 robežām. Vaidelotes ielas sarkanās līnijas korekcijas projekta priekšlikums tiks iekļauts priekšlikumu apkopojumā turpmākajam plānošanas procesam Rīgas pilsētā.”

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, konstatētos faktus un pieejamos dokumentus, *Komisija 10.01.2024. pieņēma lēmumu Nr. 30 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vaidelotes ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.*

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

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 Dzīvojamai mājai Vaidelotes ielā 4, 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.

22.08.2024. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas Vaidelotes ielā 4 Rīgā, informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus un zemesgabala īpašnieku līdz 22.10.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 22.08.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-727-akt ar foto fiksāciju).

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 22.08.2024. līdz 22.10.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

30.08.2024. Komisija nosūtīja Dzīvokļu īpašnieku biedrībai “Dzirciema 63” vēstuli Nr. DMPK-24-1763-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

04.10.2024. Komisijā saņemts Dzīvokļu īpašnieku biedrības “Dzirciema 63” iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-24-1818-sd), kurā sniedz sekojošu viedokli: [...] “Lūdzam izvērtējot esošo informāciju, konstatētos faktus un pieejamos dokumentus un noteikt izpērkamā zemes gabala robežas sekojoši:

- Zemes gabala daļu “B” veidot pa violeto kontūru;
- Zemes gabalā daļu “A” veidot daļēji pa tumši zilo kontūru, izņemot žoga robežas. Žoga robežas, kas atzīmēti ar sarkaniem burtiem A, B, C. Mēs šo robeža daļu Pielikumā nr.1 atzīmējam ar sarkano pildspalvu.
- Obligāti plānā atstāt apzīmējumu par servitūta veidošanas iespēju gar sienu.

Papildus paskaidrojam, ka tikai šāds zemesgabals dod mums iespēju pilnīgi atrisināt zemes jautājumu līdz reāli konstruktīvam risinājumam”.

30.08.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000670277 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-1653-ap, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000670277 īpašnieka viedoklis nav saņemts.

04.02.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-25-166-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam, Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments), kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

10.02.2025. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-25-203-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

17.02.2025. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-25-61-dv informē: “Ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī departamenta valdījumā vai lietošanā esošus nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informējam, ka departamentam nav iebildumu pret priekšlikumu.”

20.02.2025. Departaments vēstulē Nr. DA-25-376-dv informē, “ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 067 0077 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 067 0277 daļa, kas veido Zemesgabalu, 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 atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.2.1. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz

daudzdzīvokļu māju apbūvi ar apbūves intensitāti līdz 100 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 3 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 2.6. apakšnodaļas “Nosacījumi lielmēroga dzīvojamās apbūves teritoriju iekšpagalmu organizācijai” 22. punktā un ietver nosacījumus ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti viena kvartāla robežās, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojumam, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsēt būvniecisko 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. Atbilstoši Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK522) 3. punktam funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

Izskatot iesniegto Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments konstatē, ka Dzīvojamās mājas augstums ir 9 stāvi un tas pārsniedz mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā atļauto 3 stāvu augstumu. Līdz ar to neatkarīgi no Dzīvojamai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un atbilstības citām TIAN prasībām tas saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunkta definīciju būs neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojami TIAN 2.3. apakšnodaļas noteikumi par neatbilstošu izmantošanu un neatbilstošu zemes vienību. Departaments arī konstatē, ka apbūves intensitāte Zemesgabalā pārsniedz TIAN 4.2.1. apakšnodaļā noteikto rādītāju, tomēr, izvērtējot pilsēt būvniecisko situāciju un apkārtējo īpašumu struktūru, Departaments secina, ka nav iespējams būtiski palielināt Zemesgabala platību, lai samazinātu apbūves intensitātes neatbilstību TIAN prasībām.

Tādēļ Departaments kopumā neiebilst sagatavotajam Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas risinājumam, vienlaikus vērš uzmanību, ka atbilstoši sagatavotajam priekšlikumam daļa no Dzīvojamai mājai nepieciešamās infrastruktūras – zema spiediena gāzes vads atrodas ārpus Zemesgabala, kaimiņu īpašuma Vaidelotes ielā 6, Rīgā, teritorijā. Ņemot vērā Dzīvojamās mājas iedzīvotāju paustos viedokļus par Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments aicina precizēt Zemesgabala robežu, lai Dzīvojamai mājai nepieciešamie inžerniertīkli atrastos tai piederošā teritorijā. Tāpat Departaments atbalsta nepieciešamību noteikt tiesisku risinājumu, lai Dzīvojamās mājas iedzīvotājiem būtu iespējams piekļūt visām Dzīvojamās mājas fasādēm un veikt mājas uzturēšanai nepieciešamos pasākumus.”

Komisijā notika tikšanās ar Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, kurā tika apspriests un izskaidrots Departamenta vēstulē Nr. DA-25-376-dv norādītais.

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

Uzklausot paskaidrojumus, dzīvokļu īpašnieki atbalstīja Komisijas sākotnēji izstrādāto Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

09.04.2025. Komisijā saņemts Dzīvokļu īpašnieku biedrības "Dzirciema 63" iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-776-sd), kurā sniegts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku viedoklis par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu: "Vēlamies paziņot, ka mājas īpašnieku vairākums piekrīt zemesgabala robežu plānam, kas iezīmēts ar violetu līniju."

Dzīvojamā māja ir 9 stāvu ēka, kurā atrodas 107 dzīvokļu īpašumi, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005670102 sastāvā, un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 26419.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība $\square$ 3580 m². Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte –211% (atļautais maksimums 100 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 57 % (atļautais minimums 40%).

Nemot vērā, ka Dzīvojamā māja ir 9 stāvu ēka, bet atbilstoši TIAN maksimāli atļautais stāvu skaits attiecīgajā teritorijā ir 3 stāvi, uz funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu attiecināms TIAN 7. punkts, kas noteic, ka neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu.

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000670277 daļa, ~ 1076 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000670277 sastāvā, kas ir ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 26975. Īpašnieks ir fiziska persona;

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000670077, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000524640, nodota privatizācijai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem 2504 m² platībā.

Dzīvojamai mājai Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 37 m².

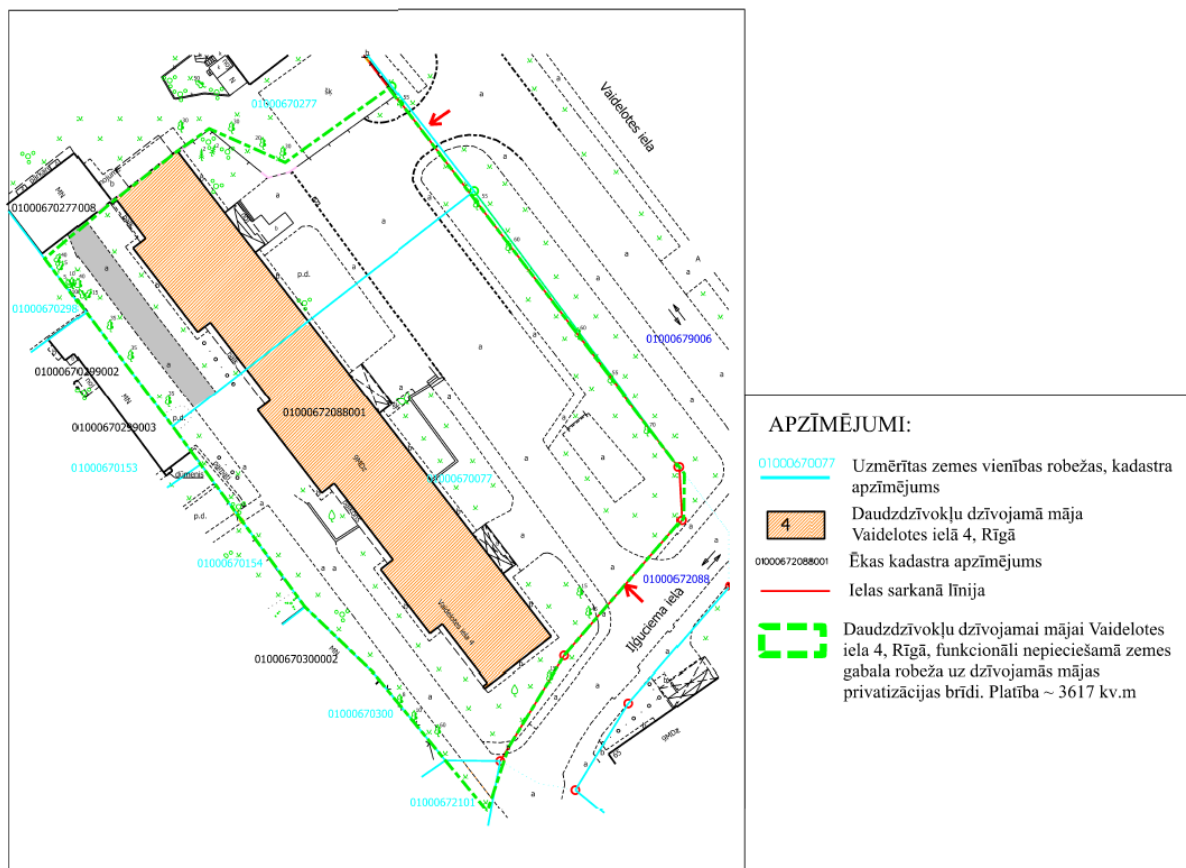
TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas nodrošināta no Vaidelotes ielas un Ilģuciema ielas sarkanajām līnijām.

Saskaņā ar TIAN 179. punktu, 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.

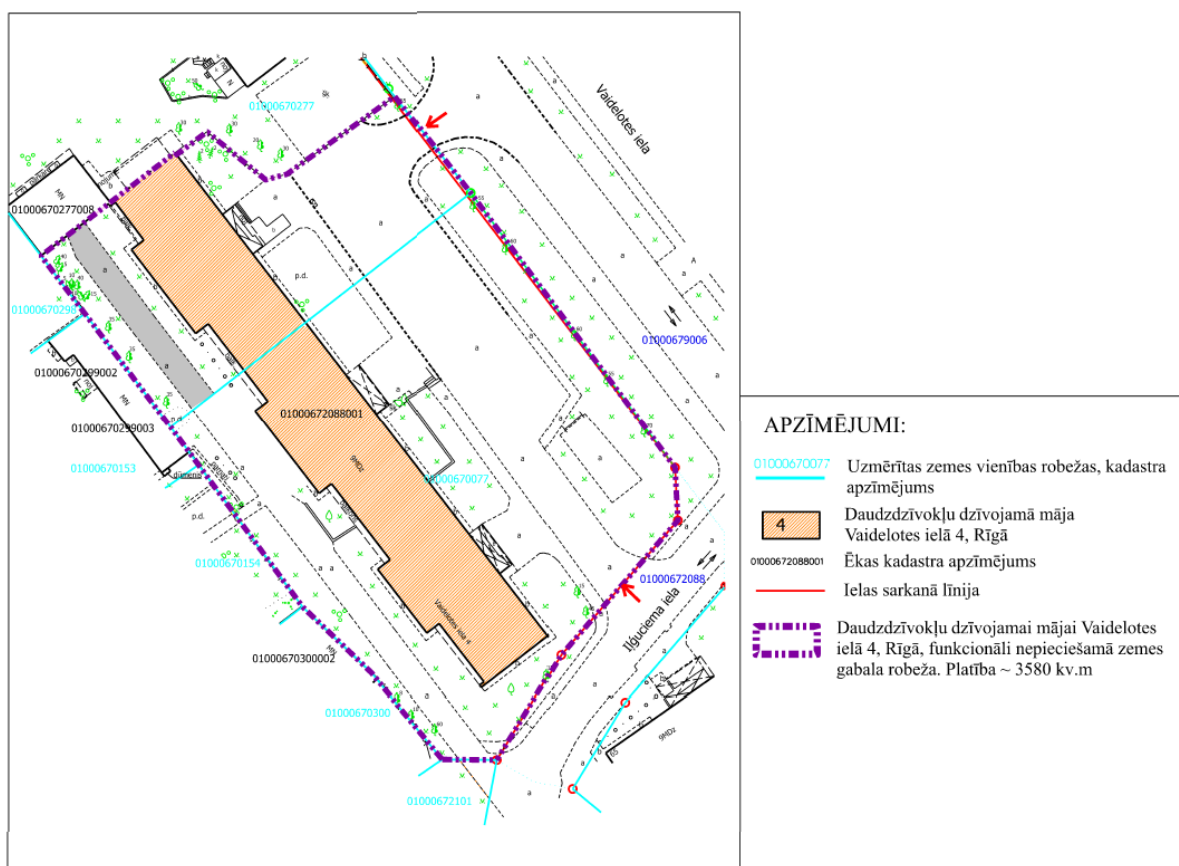
Dzīvojamā mājā ir 107 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas:

- 75 autonovietnes, tās aizņemtu ~ 1875 m² jeb 38% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 107 velonovietnes, tās aizņemtu ~ 128 m² jeb 4 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iespējams novietot ~ 25 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 Vaidelotes ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju



2. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vaidelotes ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vaidelotes ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros mainīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža precizēta pa Vaidelotes ielas sarkano līniju, un precizēta savstarpējā robeža ar dzīvojamo māju Vaidelotes ielā 6, Rīgā, pa faktiski dabā esošiem situācijas elementiem un nožogojumu (skatīt 1. un 2. attēlu).

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 13. pants cita starpā noteic, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ja mainīti nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati. Tā kā nekustamā īpašuma objekta, zemes vienības, raksturojošie dati ir arī nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi, tad tiek izvirzīts priekšlikums esošās zemes vienības īpašniekam veikt apgrūtinājumu aktualizāciju, jo atbilstoši Ministru kabineta 18.02.2020. noteikumiem Nr. 103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" zemes vienībai noteiktie apgrūtinājumi un to aizņemtās zemes platības tiek ņemtas vērā kadastrālās vērtības aprēķinā, atbilstoši kurai var tikt aprēķināta zemesgabala likumiskās lietošanas maksa.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās robežas un platība noteiktas atbilstoši pārskatīšanas procesā spēkā esošajiem normatīviem aktiem un plānošanas dokumentiem.

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

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 Vaidelotes ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vaidelotes ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\square$ 3580 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 VAIDELOTES IELĀ 4, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PLATĪBAS UN ROBEŽU PLANS

APZĪMĒJUMI PLĀNĀ:

01000670077 Zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums

Sarkanā līnija

Projektēta 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

Transporta kustības virzieni

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Vaidelotes ielā 4, Rīgā (būves kad.apz. 01000672088001), nekustamais īpašums sastāv no 9 stāvu dzīvojamās mājas ar 107 dzīvokļu īpašumiem. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.26419.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vaidelotes ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība ~ 3580 kv.m.

Aphūves intensitāte 211% (atļautais līdz 100%). Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 57% (atļautais minimums 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

A - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000670277 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Vaidelotes ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.26975. Īpašnieks - fiziska persona. Platība ~ 1076 kv.m;

B zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000670077), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000524640 un nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Vaidelotes ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem. Platība - 2504 kv.m.

Teritorija, kas var kalpot par pamatu cita veida servitūta tiesību nodibināšanai, ēkas un komunikāciju apsaimniekošanas vajadzībām.

PIEZĪMES:

1. 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 - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1):

- Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi.

- Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte - 100%.

- Zemes gabala minimālais brīvās teritorijas rādītājs - 40%.

2. Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu, funkcionāli nepieciešamie zemes gabali atrodas:

- 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem;

- 5 km zonā ap lidlauku "Rīga" un "Spilve" kontrolpunktiem;

- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11);

- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12);

- daļēji aizsargjoslā ap kultūras pieminekli.

3. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un to platības var tikt precizētas veicot instrumentālo uzmērīšanu dabā.

5. Ņemot vērā, ka dzīvojamā māja Vaidelotes ielā 4, Rīgā, ir 9 stāvu dzīvojamā māja, bet atbilstoši TIAN maksimāli atļautais stāvu skaits attiecīgajā teritorijā ir 3 stāvi, uz funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu attiecināms TIAN 7.punkts neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākt izmantošanu. Palielinātā (pārsniegtā) augstuma dēļ šajā zemes vienībā nav iespējams nodrošināt atbilstību noteiktajam maksimālās apbūves intensitātes rādītājam un tādēļ TIAN 4.41.apakšpunkta izpratnē šī zemes vienība definējama kā **neatbilstoša zemes vienība** zemes vienība, kas pēc tajā izvietotās apbūves rādītājiem neatbilst TIAN prasībām.

Projekta 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

Dati apkopoti - 2024. gada 13.augustā