



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

20.08.2025.

Nr.2506

(prot. Nr.31, 4. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku un to pilnvarotās personas 02.05.2023. iesniegums “Par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu Zaķu ielā 7, Rīgā (reģistrēts lietvedības sistēmā ar DMPK-23-1775-pi).

Komisija 25.10.2023. pieņēma lēmumu Nr. 3795 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, 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 ceturtā 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 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 Zaķu ielā 7, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1999. gadā ar izstrādāto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plānu. Atbilstoši tam 1999. gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai, kur norādīta platība - 1960 m².

Savukārt 2013. gadā izstrādāts Dzīvojamai mājai piesaistāmā zemes gabala korekcijas projekts (robežu noteikšanas projekts), kas 14.03.2013. saskaņots ar Rīgas domes Pilsētplānošanas departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldi un Rīgas pilsētas būvvaldes Rīgas pilsētas kultūras pieminekļu aizsardzības nodaļu. Korekcijas projektā norādītā platība ~ 1774 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- juridiskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01000370012, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000101832), platība ~ 859 m²;
- juridiskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01000370011, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000041959), platība ~ 493 m²;
- teritorija Zaķu ielas sarkanajās līnijās. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370089 daļa, platība ~ 224 m². Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000370142 sastāvā, nav ierakstīta zemesgrāmatā. Statuss – pašvaldībai piekritīgā zeme. Tiesiskais valdītājs – Rīgas valstspilsētas pašvaldība;
- daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem piederoša zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000370066, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000544061), platība – 198 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.

Ņemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas kopsakarībā ar blakus esošās dzīvojamās mājās Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

25.10.2023. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 3795 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, 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 daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, 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.

09.05.2024. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabala īpašnieku un namu apsaimniekotāju līdz 09.07.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 09.05.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-257-akt ar foto fiksāciju.

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 09.05.2024. līdz 09.07.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

09.05.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas Dzīvokļu īpašnieku pilnvarotam pārstāvim vēstuli Nr. DMPK-24-669-ap, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

17.06.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-24-1714-pi), kurā lūdz samazināt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

09.05.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370011 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-1108-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

31.07.2024. Komisijā saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370011 īpašnieka viedoklis (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-24-1431-sd), kurā lūdz no Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala atsaistīt daļu no viņa īpašumā esošās zemes vienības.

09.05.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370012 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-1109-ap, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370012 īpašnieka viedoklis nav saņemts.

09.05.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-24-1110-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

09.07.2024. Komisijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstule Nr. DMPK-24-1321-sd, kurā informē, ka neiebilst pret dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanu saskaņā ar iesniegto plānojumu, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

07.08.2024. Komisija nosūtīja Nacionālai kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-24-1641-nd, ar lūgumu sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

23.08.2024. Komisijā saņemta Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēta ar Nr. DMPK-24-1577-sd), kurā informē, "[...] ka Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā, kur ir spēkā Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums (turpmāk – RVC likums), likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” (turpmāk – Likums), Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” un Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumi Nr. 720 “Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr. 720). Pārvaldes ieskatā, būtu atbalstāms tāds Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu priekšlikums, kas tālāk kalpos Dzīvojamās mājas īpašuma izveidei, kurā maksimāli iespējamā platumā juridiski un faktiski tiek saglabāts savulaik apbūvētais Zaķu ielas posms un robežu

izveidē pēc iespējas respektēti vēsturiskie zemesgabalu robežu plānojumu principi – ar taisnām, bez daudziem laužumiem līnijām, robežu posmu pagriezienu leņķus veidojot pēc iespējas tuvāk 90 grādiem, pēc iespējas nekopējot dabā izbūvētu celiņu, u.c. labiekārtojuma elementu kontūras u.tml.”

Apkopojot publiskās apspriešanas laikā saņemtos Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370011 īpašnieka viedokļus, Komisija secināja, ka nepieciešams koriģēt Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kopējo robežu ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Valmieras ielā 39A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu.

25.10.2024. Komisija Dzīvojamās mājas Dzīvokļu īpašnieku pilnvarotam pārstāvim elektroniski nosūtīja vēstuli ar lūgumu sniegt viedokli par koriģēto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

25.10.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas elektroniski nosūtīts iesniegums, kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas priekšlikumam.

25.10.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370012 īpašniekam elektroniski vēstuli ar lūgumu sniegt viedokli par koriģēto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

27.10.2024. saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370012 īpašnieka elektroniski nosūtīts iesniegums, kurā informē, ka piekrīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas priekšlikumam.

19.11.2024. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-24-1623-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Rīgas pilsētas attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

21.11.2024. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-24-1169-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

25.11.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-24-811-dv informē: “Dzīvojamās mājas Funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļauta pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370089 daļa ~328 m² platībā, uz kuras daļēji atrodas pati daudzdzīvokļu māja, un kas saskaņā Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumu atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā un tai pašā laikā arī inženierbūves - izbūvētās Zaķu ielas – sarkanajās līnijās.

Nemot vērā minēto, departaments neiebilst Priekšlikumam ar nosacījumu, ka zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370089 daļa ~328 m² platībā sarkano līniju robežās netiek nodota privatizācijai (saglabājama pašvaldības īpašumā).”

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu ēka, kurā atrodas 49 dzīvokļu īpašumi. Dzīvojamā māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000047661, un reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005370014 sastāvā.

Atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošajiem noteikumiem Nr. 38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – RVC AZ TIAN) un Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma grafiskai daļai, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.4. apakšnodeļas prasībām.

Pārskatīšanas ietvaros mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība (tai samazinoties par 309 m²), rezultātā zemesgabala platība ir ~ 1465 m².

Saskaņā ar RVC AZ TIAN grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248. punktam, uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

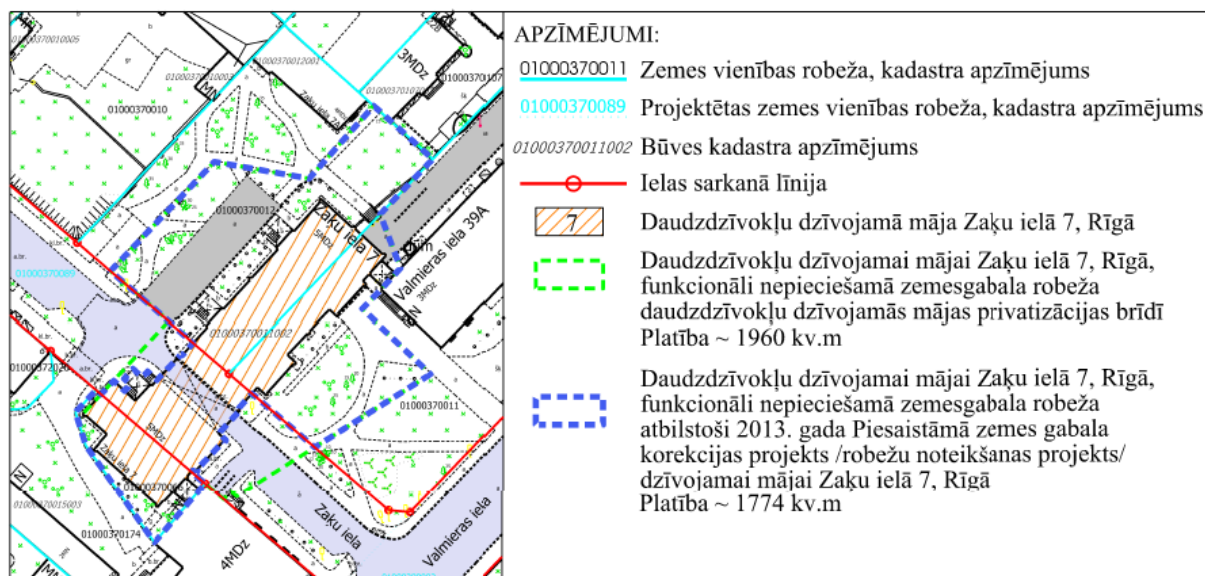
Pieklūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Lienes ielas sarkanajām līnijām.

Saskaņā ar RVC AZ TIAN 73. punktu, minimālais autonovietņu skaits pie daudzdzīvokļu mājas ir 0,7 novietnes uz 1 dzīvokli. Pārskatot Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešamais autonovietņu skaits ir 35 autonovietnes.

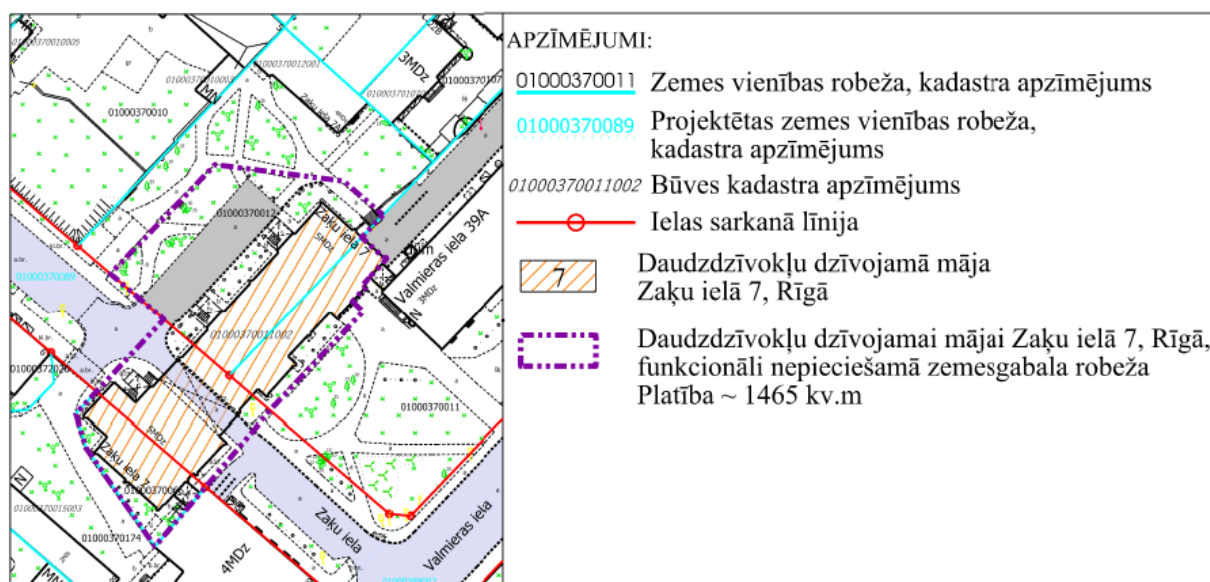
Saskaņā ar RVC AZ TIAN 83.1 apakšpunktu, veicot apbūvi, nodrošina ne mazāk kā 30%, vienlaikus nepārsniedzot RVC AZ TIAN 73. punktā norādīto autonovietņu skaitu, ja RVC AZ TIAN nav noteikts citādi.

Līdz ar to, Dzīvojamai mājai nepieciešamo autonovietņu skaits samazinās līdz 11 autonovietnēm.

Atbilstoši šobrīd esošai situācijai apvidū Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot apmēram 7 automašīnas, bet automašīnas tiek novietotas arī Zaķu ielas malā.



1.attēls. Dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža Dzīvojamās mājas privatizācijas brīdī



2.attēls. Dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu tiek mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība.

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža ziemeļaustrumu pusē mainīta atsaistot no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370012 daļu (zaļo zonu), kā arī no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala dienvidaustrumu pusē atsaistīta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370011 daļa (zaļā zona). Austrumu pusē funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža mainīta pa Dzīvojamās mājas fasādes malu.

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 Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\square$ 1465 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 ZAĶU IELĀ 7, RĪGĀ, FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PLATĪBAS UN ROBEŽU PLĀNS

APZĪMĒJUMI:

- 01000370012 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums
- 01000370089 Projektētas zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums
- 01000370011002 Būves kadastra apzīmējums



Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Zaķu ielā 7, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000370011002, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005370014 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000047661. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir 5 stāvi un 49 dzīvokļu īpašumi.



Teritorija, kas var kalpot par pamatu pārkaru būves tiesību nodibināšanai.



Teritorija, kas var kalpot par pamatu gaismas tiesību nodibināšanai.



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals. Platība ~ 1465 kv.m. Perimetrālās apbūves teritorijā jāievēro perimetrālās apbūves veidošanas nosacījumi.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000370066, platība - 198 kv.m. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000370083 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000544061. Īpašnieki - daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Zaķu ielā 7, Rīgā, privatizēto objektu īpašnieki.



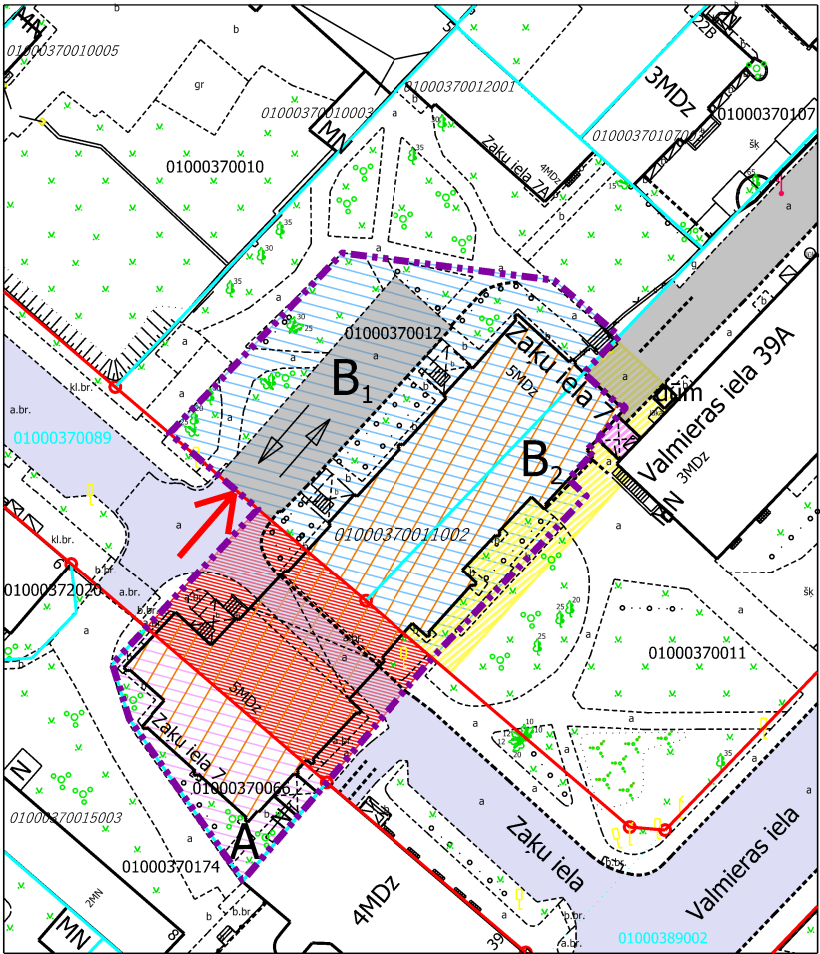
Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370012 daļa, platība ~ 725 kv.m. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000370012 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000101832. Īpašnieks - juridiska persona.



Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370011 daļa, platība ~ 213 kv.m. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000370011 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000041959. Īpašnieks - juridiska persona.



Teritorija Zaķu ielas sarkanajās līnijās. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000370089 daļa, platība ~ 329 kv.m. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000370142 sastāvā, nav ierakstīta zemesgrāmatā. Statuss - pašvaldībai piekritīgā zeme. Tiesiskais valdītājs - Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Teritorija nav nododama privatizācijai, bet nododama nomā daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Zaķu ielā 7, Rīgā.



Projekta sagatavošanā izmantoti:

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests);
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);
4. Ortofoto kartes mērogā 1:10000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra);
5. Rīgas pilsētas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība);
6. Rīgas pilsētas ielas un adreses (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība);
7. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība).

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

PIEZĪMES:

1. Atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošajiem noteikumiem Nr. 38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk - RVC AZ TIAN) un Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma grafiskai daļai, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:
 - dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.4. apakšnodaļas prasībām;
 - perimetrālās apbūves teritorijā;
 - valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā "Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr.7442);
 - UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 "Rīgas vēsturiskais centrs" buferzonā;
 - ķīmiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu;
 - aizsargjosla ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonas;
 - 15 km zona ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Adaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem.
2. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248. punktam uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.
3. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, platība, apgrūtinājumi un to platības var tikt precizētas veicot instrumentālo uzmērīšanu dabā.

PIEKĻŪŠANA:



Iela



Piebraucamais ceļš TIAN 4.49. apakšpunkta izpratnē, laukums ar cieto segumu



Ielas sarkanā līnija



Iebraukšana teritorijā



Transporta kustības virzieni

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums zemes vienībās



Dati apkopoti - 2025. gada 26. martā

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese:

Zaķu iela 7, Rīga

Mērogs: 1:700

Komisijas priekšsēdētāja

R. Freimane