



RĪGAS PAŠVALDĪBAS  
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

Pērses iela 10/12, Rīga, LV-1011, tālrunis 67012654, fakss 67211716,  
e-pasts: dmpk@riga.lv

LĒMUMS

Rīgā

02.09.2016.

Nr.2143  
(prot.Nr.34, 10.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā,  
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 07.03.2016. saņemts 02.03.2016. dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Pavadonis" (turpmāk – Dzīks "Pavadonis") iesniegums Nr.77 "Par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas uzsākšanu" (turpmāk - Iesniegums) (reģ.Nr.DMPK-16-414-sd).

Dzīks "Pavadonis" iesniegumā norāda, ka ir dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 8, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotais pārvaldnieks un to, ka dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 8, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki ir sasaukuši mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kurā nolēmuši ierosināt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.pantu un Ministru kabineta noteikumiem Nr.522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” un pilnvarojusi šajā jautājumā Dzīks "Pavadonis" pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku intereses.

Dzīks "Pavadonis" dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 8, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina uzsākt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

*Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.*

Komisijā 07.03.2016. Dzīks "Pavadonis" iesniedza iesniegumu Nr.77 "Par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas uzsākšanu" ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

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

(turpmāk - MK noteikumi Nr.522) 22.punktam, pašvaldība, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro MK noteikumus Nr.522 minētās prasības.

Kārtību, kādā Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nosaka Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr.177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" (turpmāk - Saistošie noteikumi).

Saistošo noteikumu 2.punkts nosaka, ka Rīgas pilsētas 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.

MK noteikumu Nr.522, 2.punkts nosaka, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā:

- funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā 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 (MK noteikumi Nr.522, 3.punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju (MK noteikumi Nr.522, 4.punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta otrās daļas minētos kritērijus:

- 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.

Atbilstoši MK noteikumu Nr.522 23.punktam, pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

Dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido juridiskai personai piederošs zemesgabals (kadastra apzīmējums 01000702248), adrese: Mārcienas iela 8, Rīga, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.23941.

07.03.2016. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par Dzīks "Pavadonis" saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 05.07.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000702248), Mārcienas ielā 8, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.23941, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-16-1048-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 8, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 8, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis uz Komisijas 05.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-1048-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 8, Rīgā” nav iesniegts.

Komisija 05.07.2016. nosūtīja dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai "Pavadonis" (dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 8, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-16-1047-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 8, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis uz Komisijas 05.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-1047-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 8, Rīgā” nav iesniegts.

Komisija 01.07.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-16-665-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 8, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 8, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 01.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-665-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 8, Rīgā” Būvvalde 19.07.2016. vēstulē Nr.BV-16-1119-dv norāda, ka:

- spēkā esošie normatīvi neparedz konkrētu zemes vienības veidošanas un apbūves formulu, taču tās veidošanā jāievēro Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) zemes gabalu apbūves nosacījumi. – zemes gabala apbūvē ievēro apbūves intensitātes, apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus (apbūves tehniskie rādītāji), būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemes gabalu robežām, insolācijas prasības un minimālos ugunsdrošības attālumus (RTIAN 254., 255., 265., 287., 298., 301. un 305. punkts). Zemes gabalam ir jānodrošina piekļūšana, kas ir atrunāta RTIAN 2.7. nodaļā „Piekļūšanas noteikumi” 49. punktā. Piesaistāmai vai jaunveidojamai zemes vienībai jānodrošina būves funkcionalitāti – t. i., tai ir jābūt nodrošinātai ar auto novietni savā zemesgabalā, jābūt atrisinātai transporta organizācijai, jāparedz atkritumu konteineru

novietni u.tml. attiecīgi ievērojot normatīvos attālumus līdz esošām būvēm. Papildus jāņem vērā, ka nav pieļaujama starpgabalu (neizmantojamu zemesgabalu) izveide.

- RTIAN 37.1. apakšpunktā noteikts, ka zemesgabala sadalīšanas, apvienošanas vai robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemesgabalu, kura no aprobežojumiem (piemēram, aizsargjoslas) brīvajā daļā nevar racionāli izvietot apbūvi (nevar ievietot zemesgabalā kvadrātu ar malas garumu 9 m).

Izvērtējot pievienoto situācijas plānu, Būvvalde konstatē, ka samazinot dzīvojamai mājai Rīgā, Mārcienas ielā 8 funkcionāli nepieciešamo zemes gabala daļu, veidojas garenas formas starpgabals dienvidu daļā, kura platums sasniedz aptuveni 4 m, bet garums vidēji 50 m, kā arī šaurs zemes gabals gar Mārcienas ielas sarkano līniju. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam 2006. – 2018. gadam zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā, kur jāievēro RTIAN 6.2. apakšnodaļā noteiktie apbūves rādītāji. Priekšlikums paredz apbūves intensitāti 167%, brīvās teritorijas rādītāju 33 %. Šie rādītāji atbilst RTIAN 445.6. un 447.6. apakšpunktā noteiktajam. Priekšlikumā norādītais zemesgabals neatbilst RTIAN 37.1. apakšpunktam.

Vienlaicīgi Būvvalde vērs uzmanību, ka savulaik izstrādātajos daudzdzīvokļu dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos netika ņemts vērā augošais pieprasījums pēc iedzīvotājiem nepieciešamajām autostāvvietām. Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē atbilstību RTIAN prasībām, līdz ar to konkrētajā gadījumā būtu jāparedz kvartālā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu sava (piesaistītā) zemes gabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam, līdz ar to, izskatot jautājums par piesaistīto zemes gabalu korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā gan uz normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu, gan rekreācijas teritoriju.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā nav atspoguļots autostāvvietu risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154. un 454. punkta prasībām (RTIAN 2.16., 2.17. sadaļas punktos noteiktās prasības auto novietnēm, tai skaitā, prasībai transportlīdzekļu novietni izvietot tajā pašā būvē vai uz tā paša zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama), kā arī Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – Noteikumi Nr. 522) 8., 9., 11. punktu nosacījumiem.

Būvvalde papildus atzīmē, ka Priekšlikumā nav norādīta atdalāmā zemes gabala atbilstība Noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 12. un 14. punkta nosacījumiem.

Ņemot vērā iepriekšminēto, Būvvalde neatbalsta Priekšlikumu.

Komisija 01.07.2016. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-665-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 8, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 8, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā

dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 01.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-665-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 8, Rīgā” Departaments 15.07.2016. vēstulē Nr.DA-16-1186-dv norāda, ka:

- zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 070 2248, kas veido dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar RTIAN 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasībām;

- saskaņā ar RTIAN 445.6. apakšpunktu un 447.6. apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 9 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 220% un minimālā brīvā teritorija 25%;

- 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;

Izskatot iesniegto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala ierosināto izmaiņu priekšlikumu, Departaments informē, ka robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām.

Departaments papildus norāda, ka nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12. punktā, kur apbūvētas zemes vienības sadales gadījumā prasīts nodrošināt piekļušanu pie katras zemes vienības, kā arī 13. punktā, kas paredz piekļuvi pie jaunām zemes vienībām nodrošināt no ceļa vai ielas.

Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 070 2248 sadales rezultātā veidojas starpgabali, kas neatbilst RTIAN 37.1. un 37.3. punkta prasībām par apbūves izvietojumu uz zemesgabala un piekļuves nodrošināšanu zemesgabalam.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi.

Paziņošana notiek saskaņā ar Paziņošanas likuma 11.panta trešo daļu.

Administratīvā akta apstrīdēšanas kārtība un termiņi saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 76.panta otro daļu, 79.panta pirmo daļu.

Ņemot vērā iepriekš minēto izvērtējumu Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija, balsojot „par” - 5 balsis, „pret” – 0 balsis, „atturas” – 0 balsis, nolemj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

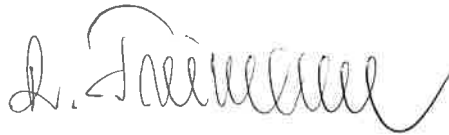
2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas pilsētas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv).

3. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas pilsētas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://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.

4. Privatizācijas objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

5. Lēmumu var apstrīdēt pie Rīgas domes priekšsēdētāja Rātslaukumā 1, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Komisijas priekšsēdētāja



R.Freimane