



**RĪGAS PAŠVALDĪBAS  
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA**

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

**LĒMUMS**

Rīgā

03.08.2018.

Nr.1574

(prot.Nr.28, 9.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā,  
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 05.02.2018. saņemts dzīvokļu īpašnieku (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-18-92-pi).

Dzīvojamās mājas Ropažu ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

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

Komisijā 05.02.2018. dzīvojamās mājas Ropažu ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieki ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, 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 noteic Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr.177 “Dzīvojamai mājai funkcionāli

nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi” (turpmāk - Saistošie noteikumi).

Saistošo noteikumu 2.punkts noteic, 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 noteic, 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 Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemesgabals (kadastra apzīmējums 01000862032), adrese Ropažu iela 21, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000186480, nodots īpašumā dzīvojamās mājas Ropažu iela 21, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem;

- fiziskām personām piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000862075) daļa, adrese: Ropažu iela, Rīga, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000070170.

05.02.2018. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par dzīvojamās mājas Ropažu ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

23.03.2018. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000862075), adrese: Ropažu ielā 21, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000070170, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-1034-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 23.03.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-1034-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā” nav iesniegta.

23.03.2018. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000862075), adrese: Ropažu ielā 21, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000070170, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-1036-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 23.03.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-1036-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā” nav iesniegta.

23.03.2018. Komisija nosūtīja dzīvojamās mājas Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas Ierosinātājam vēstuli Nr.DMPK-18-1035-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.03.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-1035-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā” Ierosinātājs 26.03.2018. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 26.03.2018. ar Nr.DMPK-18-245-pi, piekrīt priekšlikuma robežu izmaiņām.

Komisija 23.03.2018. nosūtīja AS “Rīgas namu pārvaldnieks” (dzīvojamās mājas Ropažu ielā 21, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-18-731-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Ropažu ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.03.2018. vēstuli Nr.DMPK-16-731-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā” AS “Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Sabiedrība) norāda, ka izvērtējot dzīvojamās mājas Ropažu ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku ierosināto zemesgabala robežu maiņu, Sabiedrība secinājusi, ka nav ņemtas vērā dzīvojamās mājas pārvaldnieka piekļuves iespējas ēkai un iespējas nodrošināt iekškvartāla piebraucamā ceļa un ietves uzkopšanas darbus. Tā kā dzīvokļu īpašnieku

ierosinātā mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu maiņa radītu šķēršļus dzīvojamās mājas apsaimniekošanai, Sabiedrība minēto priekšlikumu neatbalsta.

Komisija 22.03.2018. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-18-516-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Ropažu ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni (turpmāk – Priekšlikums).

Atbildot uz Komisijas 22.03.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-516-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā” Būvvalde 10.04.2018. vēstulē Nr.BV-18-465-dv norāda, ka:

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 detālpāņojumā.

MK noteikumu Nr. 522 3. punkts paredz, ka 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.

Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē Priekšlikuma atbilstību Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par piesaistīto zemesgabalu korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, t.sk., nosacījumi par normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu un rekreācijas teritoriju.

Būvvalde informē, ka spēkā esošie normatīvi neparedz konkrētu zemes vienības veidošanas un apbūves formulu, taču tās veidošanā un apbūvē jāievēro RTIAN zemesgabalu apbūves nosacījumi – zemesgabala apbūvē ievēro apbūves intensitātes, apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus (apbūves tehniskie rādītāji), būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemesgabalu robežām, insolācijas prasības un minimālos ugunsdrošības attālumus (RTIAN 254., 255., 265., 287., 298., 301. un 305. punkts). Zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana, kas ir atrunāta RTIAN 2.7. nodaļas „Piekļūšanas noteikumi” 49. punktā. Piesaistāmā vai jaunveidojamā 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, t.sk., būtu jārisina RTIAN 145. punktā noteiktais (pie daudzdzīvokļu nama veido transportlīdzekļu novietnes operatīvā transporta un apkalpes dienestu autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā).

Būvvalde vērš uzmanību, ka RTIAN 154. punkts nosaka, ka transportlīdzekļu novietni izvieto tajā pašā būvē vai uz tā pašā zemesgabalā, kura izmantošanai tā nepieciešama, savukārt atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonovietne uz diviem dzīvokļiem. Savukārt Noteikumu Nr. 522 5. punktā ir noteikts, ka nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, papildus šo noteikumu 4. punktā minētajam nosacījumam ņem vērā arī attiecīgās dzīvojamās

mājas esošo dzīvokļu skaitu. Līdz ar to kvartālā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu būtu jāparedz sava (piesaistītā) zemesgabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu (RTIAN 454. punkts) atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam.

Būvvalde informē, ka saskaņā ar RTIAN 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.3. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 459.1.4. apakšpunktu un 459.2.4. apakšpunktu Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 180 % un minimālā brīvā teritorija 30 %. Priekšlikumā norādītā brīvā teritorija 18% neatbilst, apakšpunkta nosacījumam.

Būvvalde norāda, ka robežu pārkārtošanas rezultātā zemesgabalam jāatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām. Savukārt nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12. punktā, kur apbūvētas zemes vienības sadales gadījumā prasīts nodrošināt piekļūšanu pie katras zemes vienības, kā arī 13. punktā, kas paredz piekļuvi pie jaunām zemes vienībām nodrošināt no ceļa vai ielas. Priekšlikums (atdalītās zemesgabalu daļas) neatbilst RTIAN 37. punkta prasībām un Noteikumu 12. un 13. punkta nosacījumiem.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā nav atspoguļots risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154. un 454. punkta prasībām, kā arī Noteikumu Nr. 522 8., 9., 11. punktu nosacījumiem.

Pamatojoties uz visu augstāk minēto, Būvvalde norāda, ka konkrētais Priekšlikums Dzīvojamās ēkas Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala samazināšanai netiek atbalstīts.

Komisija 22.03.2018. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-18-516-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Ropažu ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 22.03.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-516-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 21, Rīgā” Departaments 27.03.2018. vēstulē Nr.DA-18-493-dv norāda, ka:

zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 01000862032 un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000862075 daļa, kas veido dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar RTIAN 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.3. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 459.1.4. apakšpunktu un 459.2.4. apakšpunktu Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 180 % un minimālā brīvā teritorija 30 %.

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.

Informē, ka robežu pārkārtošanas rezultātā zemesgabalam jāatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām.

Papildus informē, 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 piekļūšanu 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 Ropažu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo netiek nodrošināta minimālā brīvā teritorija, kā arī robežu pārkārtošanas rezultātā atdalītās zemesgabalu daļas neatbilst RTIAN 37. punkta prasībām un Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 12. un 13. punkta nosacījumiem.

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.

Administratīvais akts apstrīdams Administratīvā procesa likuma 76.panta otrās daļas un 79.panta pirmās daļas noteiktajā kārtībā.

Ņemot vērā iepriekš minēto izvērtējumu Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija, balsojot „par” - 3 balsis, „pret” – 0 balsis, „atturas” – 0 balsis, nolemj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 21, 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 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