



RĪGAS PAŠVALDĪBAS  
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

Reģistrācijas Nr. 90000037248, Pērses iela 10/12, Rīga, LV-1011, tālrunis 67012654, fakss 67211716,  
e-pasts: dmpk@riga.lv

LĒMUMS

Rīgā

17.06.2016.

Nr.1467

(prot.Nr.23, 15.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā,  
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas domes Apmeklētāju pieņemšanas centrā reģistrēts 23.12.2015. ar Nr.RD-15-2011-pi un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) saņemts 07.01.2016. iesniegums par dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu (turpmāk - Iesniegums).

Dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopība iesniegumā norāda, ka dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas lēmumu ir noteiktas nepareizas zemes gabala platības un robežas, kā rezultātā zem dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, esošais zemesgabals ir nodots citu ar dzīvojamo māju Ēveles ielā 6, Rīgā, nesaistītu privātpersonu rīcībā. Dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, piesaistītā zemesgabalā tiek iekļauta vecā daļījuma zemes gabala Nr.42 daļa, kamēr lielākā puse zemesgabala Nr.42, kā atsevišķas daļas, ir iekļautas blakus esošajos zemesgabalos, kas piekrīt citām kaimiņu adresēm – dzīvojamai mājai Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā – autostāvvietā 10 vietām, atpūtas un bērnu spēļu laukums, ārstniecības SIA klīnika “Medeora”, AS “Latvenergo” transformatoru apakšstacijai un kopējā servitūta ceļa vajadzībām. Tāpēc nav iespējams privāto zemes īpašumu ieskaitīt kā dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pilnā platībā vienīgi dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, vajadzībām. Kā vienkāršākais dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala risinājuma piedāvājums ir atdalīt dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, nevajadzīgās zemes platības atstājot dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 3659 m<sup>2</sup> platībā, kas atbilst pašlaik spēkā esošajām minimālajām būvnormatīvu prasībām.

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

Komisijā 07.01.2016. ir saņemts dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības iesniegums "Par dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu pēc MK noteikumiem Nr.522" ar kuru dzīvokļu īpašnieki ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežas.

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.

Atbilstoši minētajiem dokumentiem dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. zemes gabals (kadastra apzīmējums 01000242124), adrese: Ēveles ielā 6, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000181044, kas nodots īpašumā dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 13.09.2005. lēmumu Nr.417 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprināto zemes gabalu Rīgā, Ēveles ielā 6, privatizēto objektu īpašniekiem”;
2. zemes gabals (kadastra apzīmējums 01000240041), adrese: Ēveles ielā 6, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000181108, kas nodots īpašumā dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 13.09.2005. lēmumu Nr.417 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprināto zemes gabalu Rīgā, Ēveles ielā 6, privatizēto objektu īpašniekiem”;
3. fiziskām un juridiskai personai piederoša zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000240042), adrese: Ēveles ielā 6, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.7693, daļa.

23.12.2015. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 23.05.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000240042), Ēveles ielā 6, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.7693, īpašniekiem vēstules „Par viedokļa pieprasīšanu Ēveles ielā 6, Rīgā”, ar kuru lūdza, ne vēlāk kā divu mēnešu laikā no vēstules saņemšanas, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedokļi, atbildes uz Komisijas 23.05.2016. vēstulēm „Par viedokļa pieprasīšanu Ēveles ielā 6, Rīgā” netika sniegtas.

Komisija 23.05.2016. nosūtīja AS "Rīgas namu pārvaldnieks" (dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-16-776-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ēveles ielā 6, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā

dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.05.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-776-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ēveles ielā 6, Rīgā” AS “Rīgas namu pārvaldnieks” norāda, ka piekrīt priekšlikumam samazināt dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīga, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši sagatavotajai kartogrāfiskai pamatnei funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Komisija 23.05.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-16-534-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ēveles ielā 6, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.05.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-534-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ēveles ielā 6, Rīgā” Būvvalde norāda, ka:

- atbilstoši MK noteikumu Nr. 522 14. punktam zemes īpašniekam izdalītā atlikušā zemes gabala daļu atļauts izmantot atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr.38 “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RVC AZ TIAN) grafiskajiem pielikumiem nekustamais īpašums Ēveles ielā 6, Rīgā atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā, dzīvojamās apbūves un perimetrālas apbūves teritorijā. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. apakšpunktam apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus neattiecinā uz zemesgabaliem perimetrālas apbūves teritorijās;
- RVC AZ TIAN 33.1. un 33.3. apakšpunkts nosaka, ka veidojot jaunu zemesgabalu, esoša zemesgabala sadalīšanas vai zemesgabalu apvienošanas rezultātā vai robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemesgabalu, kura no aprobežojumiem (piemēram, noteiktie būvju attālumi līdz zemesgabala robežām) brīvajā daļā nevar racionāli izvietot apbūvi (ievietot zemesgabalā kvadrātu ar malas garumu 9 m), kam nav nodrošināta piebraukšana.

Būvvalde neatbalsta šādas ēkai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu korekcijas, jo rezultātā tiek atdalīts neizmantojams zemesgabals, kas neatbilst RVC AZ TIAN un MK noteikumu Nr.522 nosacījumiem.

Komisija 23.05.2016. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-534-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ēveles ielā 6, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu

robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.05.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-534-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ēveles ielā 6, Rīgā” Departaments norāda, ka:

- prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums, turpmāk – Teritorijas plānojums, un RVC AZ TIAN;
- atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un RVC AZ TIAN, zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta RVC AZ TIAN 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4.apakšnodaļā;
- saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu RVC AZ TIAN, zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši RVC AZ TIAN 3.4.apakšnodaļas un 6.nodaļas prasībām. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.punktam, uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināta apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus;
- izvērtējot ierosināto priekšlikumu dzīvojamās mājas Ēveles ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši MK noteikumos Nr.522 minētajām prasībām, Departaments secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā izveidotais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiek samazināts, no tā robežām izslēdzot zemes gabala daļu gar būvi ar kadastra apzīmējumu 0100 024 0042 002 un dzīvojamās mājas ārējo pagalmu, kurā izvietots teritorijas labiekārtojums, apstādījumi, kā arī autonomvietnes, kuras izmanto tikai dzīvojamās mājas iedzīvotāji.

Departaments neatbalsta ierosināto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu, jo tas neatbilst MK noteikumu Nr.522 10.punktā un 14.punktā iekļautajām prasībām un RVC AZ TIAN.

Jautājumā par zemesgabala Ēveles ielā 6, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 024 0042, sadales pieļaujamību, Departaments izsaka viedokli, ka iesniegtais priekšlikums nav atbalstāms, jo robežu pārkārtošanas rezultātā nodalāmie zemesgabali neatbilst RVC AZ TIAN prasībām:

- jaunveidojamā zemesgabalā, kurā izvietota būve ar kadastra apzīmējumu 0100 024 0042 002, nav ievērotas RVC AZ TIAN 3.9.apakšnodaļā “Pagalma noteikumi” ietvertās prasības;
- jaunveidojamais zemesgabals pie Ēveles ielas (nebūvētā zemesgabala daļa) nav racionāli izmantojama kā patstāvīgs apbūves zemesgabals, jo netiek nodrošinātas RVC AZ TIAN prasības perimetrālās apbūves veidošanai.

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 Ēveles ielā 6, 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