



## RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

### LĒMUMS

Rīgā

04.07.2016.

Nr.1554  
(prot.Nr.25, 2.§)

#### **Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 04.01.2016. saņemts 28.12.2015. dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Pavadonis" (turpmāk – Dzīks "Pavadonis") iesniegums Nr.363 "Par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas uzsākšanu" (turpmāk - Iesniegums) (reģ.Nr.DMPK-16-14-sd).

Dzīks "Pavadonis" iesniegumā norāda, ka ir dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 5, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotais pārvaldnieks un to, ka dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 5, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki ir sasaukuši mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kurā nolēmuši ierosināt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, 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 pilnvarojūši šajā jautājumā Dzīks "Pavadonis" pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku intereses.

Dzīks "Pavadonis" dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 5, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina uzsākt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

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

Komisijā 04.01.2016. Dzīks "Pavadonis" iesniedza iesniegumu Nr.363 "Par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas uzsākšanu" ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, 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.

Atbilstoši minētajiem dokumentiem dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido juridiskai personai piederošs zemesgabals (kadastra apzīmējums 01000702244), adrese: Mārcienas iela 5, Rīga, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.23987.

04.01.2016. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par Dzīks "Pavadonis" saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 08.06.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000702244), Mārcienas ielā 5, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.23987, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-16-901-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 5, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 5, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 08.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-901-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 5, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 08.06.2016. nosūtīja dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai "Pavadonis" (dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 5, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-16-899-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 5, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 08.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-899-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 5, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 08.06.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-16-597-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 5, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 5, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 08.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-597-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mārcienas ielā 5, Rīgā” Būvvalde norāda, ka:

- atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr.34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – RTIAN) 37.1. apakšpunktam 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).
- samazinot dzīvojamai mājai Rīgā, Mārcienas ielā 5 funkcionāli nepieciešamo zemes gabala daļu, veidojas trapeces formas starpgabals, kura platums sasniedz aptuveni 24.8 m, bet garums vidēji 48 m. Starpgabals iecerēts starp 12 stāvu ēku Mārcienas ielā 7 un 9 stāvu ēku Mārcienas ielā 5. Atbilstoši Latvijas būvnormatīva LBN 211-15 „Dzīvojamās ēkas” 33.1.



apakšpunktam – minimālais attālums starp četrus stāvu un augstāku ēku garenfasādēm ir ne mazāks par 20 metriem. Tāpat jāņem vērā RTIAN 454. punkts – projektējot daudzdzīvokļu namu, tās pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām. Ja kopējais dzīvokļu skaits zemesgabalā pārsniedz 100, pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar nodalītām sporta, rotaļu un atpūtas zonām visām iedzīvotāju vecuma grupām. Šāds starpgabals pilnībā neatbilst RTIAN 37.1. apakšpunkta un 454. punkta prasībām.

- 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 306%, brīvās teritorijas rādītāju 18 %. Šie rādītāji ir pretrunā ar RTIAN 445.6. un 447.6. apakšpunktos noteikto.
- 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 MK noteikumu Nr. 522 8., 9., 11. punktu nosacījumiem.
- nav norādīta atdalāmā zemes gabala atbilstība MK noteikumu Nr. 522 12. un 14. punkta nosacījumiem.

Ņemot vērā iepriekš minēto Būvvalde neatbalsta dzīvojamai mājai Mārcienas ielā 5, Rīgā, šādas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu korekcijas.

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, nolēm:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamās mājas Mārcienas ielā 5, 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