

23.05.2017. publicēts Rīgas pilsētas pašvaldības tīmekļvietnē



**RĪGAS PAŠVALDĪBAS  
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA**

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

**LĒMUMS**

Rīgā

19.05.2017.

Nr.1424  
(prot.Nr.20, 7.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā,  
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 23.11.2016. saņemts dzīvokļu īpašnieku iesniegums par dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-16-1322-pi).

Dzīvojamās mājas Vēja ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) dzīvojamai mājai Vēju ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

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

Komisijā 23.11.2016. dzīvojamās mājas Vēja ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieki ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, 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.

Dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošs zemesgabals (kadastra apzīmējums 01000532052), adrese: Vēja iela 14, Rīga, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000189687;
2. Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošs zemesgabals (kadastra apzīmējums 01000530050), adrese: Vēja iela 14, Rīga, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000189882;
3. juridiskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000530049), adrese: Vēja iela 12, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1313 daļa.

23.11.2016. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par dzīvojamās mājas Vēja ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 27.02.2017. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000530049), adrese: Vēja iela 12, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1313, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-17-470-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja iela 12, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Vēja iela 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Vēja iela 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 27.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-423-sd „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja iela 14, Rīgā” dzīvokļu zemesgabala īpašnieks 13.03.2017. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 13.03.2017. ar Nr.DMPK-17-423-sd, norāda, ka nav iebildumu attiecībā par dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām.

Komisija 27.02.2017. nosūtīja dzīvojamās mājas Vēja iela 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātājam vēstuli Nr.DMPK-17-1120-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja iela 14, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Vēja iela 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Vēja iela 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 27.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-1120-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja iela 14, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 27.02.2017. nosūtīja AS “Rīgas namu pārvaldnieks” (dzīvojamās mājas Vēja iela 14, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-17-441-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja iela 14, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Vēja iela 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Vēja iela 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Vēja iela 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 27.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-441-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja iela 14, Rīgā” AS “Rīgas namu pārvaldnieks” norāda, ka:

Piekrīt priekšlikumam pārskatīt dzīvojamajai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ja tas atbilst normatīvo aktu prasībām un tiek ņemti vērā visi apgrūtinājumi. Saskaņā ar Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas izstrādāto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni ir paredzēts, ka dzīvojamās mājas Vēja ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem veidosies piespiedu zemes noma attiecības par apmēram 2 m<sup>2</sup> ar zemesgabala, kadastra Nr.01000530049, kas pieder juridiskajai personai, īpašnieku.

Ņemot vērā minēto un to, ka piespiedu noma ir papildus apgrūtinājums dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, Sabiedrības ieskatā būtu lietderīgi izvērtēt iespēju neiekļaut Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā šo zemesgabalu ar kadastra Nr.01000530049 daļu.

Komisija 27.02.2017. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-17-346-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja ielā 14, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Vēja ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 27.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-346-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja ielā 14, Rīgā” Būvvalde 20.03.2017. vēstulē Nr.BV-17-456-dv norāda, ka:

Dzīvojamās ēkas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido zemes vienību daļas ar kadastra apzīmējumiem 0100 053 2052 un 0100 053 0049 un zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 053 0050 (turpmāk – Zemesgabals). Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija, izgatavojot pārskatāmā dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, ņem vērā normatīvus aktus par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, aprēķina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam, pieprasot viedokli no valsts un pašvaldības iestādēm.

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – Noteikumi 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. 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, 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 izvietoj tajā pašā būvē vai uz tā paša zemesgabala, kura izmantošanai tā



nepieciešama, savukārt atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonomvietne 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.

Kā arī, ir jāievēro RTIAN 298. punkta prasība nosakot minimālo attālumu starp mājām un citām ēkām, un jebkādas būves attālumu līdz dzīvojamām telpām, ievēro insolācijas un ugunsdrošības prasības, kā arī būvnormatīvu, Civillikuma un citu normatīvo aktu noteikumus, bet daudzdzīvokļu namiem, izņemot iedibinātās perimetrālās apbūves teritorijās, tas nav mazāks par 15 m – starp 2–3 stāvu māju, kā arī māju ar dažādu stāvu skaitu garenfasādēm (RTIAN 298.1. apakšpunkts).

Zemesgabals, kas veido Dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar RTIAN 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas jauktas apbūves teritorijā ar dzīvojamo funkciju (J) un daļēji ielu teritorijā (I), konkrētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības norādītas RTIAN 6.3. un 6.8. apakšnodaļās. Atļautais apbūves stāvu skaits ir 4 stāvi. Savukārt, atbilstoši grafiskās daļas 17. pielikumam „Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi” Zemesgabals atrodas apbūves aizsardzības teritorijā „Torņakalns”.

RTIAN 398.4. apakšpunkts nosaka, ka visās kultūras pieminekļu un apbūves aizsardzības teritorijās zemesgabalā atļauto stāvu skaitu un apbūves tehniskos rādītājus nosaka atbilstoši iedibinātajam stāvu skaitam un apbūves tehniskajiem rādītājiem. Savukārt, kā skaidrots RTIAN 2.52. apakšpunktā, tad kvartāls ir teritorija, kas visā tās perimetrā ir norobežota ar sarkano līniju vai ar piebraucamajiem ceļiem, grāvjiem, mežu, līdzīga rakstura norobežojošiem objektiem, īpašos gadījumos ar kadastra robežām.

Nemot vērā augstāk minēto, Būvvalde norāda, lai izvērtētu konkrēto priekšlikumu Dzīvojamās ēkas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņā Jums jāveic apbūves tehnisko rādītāju analīze kvartālam starp Jelgavas ielu, Vēja ielu un Stāvu ielām.

Kā arī, Būvvalde norāda, ka Priekšlikumā nav atspoguļots risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154. un 454. punkta prasībām, kā arī Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 8., 9., 11. punktu nosacījumiem.

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

Komisija 27.02.2017. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-17-346-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja ielā 14, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Vēja ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā

Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 27.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-346-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Vēja ielā 14, Rīgā” Departaments 10.03.2017. vēstulē Nr.DA-17-389-dv norāda, ka:

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

Saskaņā ar RTIAN 17. pielikumu “Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi” Zemesgabals atrodas apbūves aizsardzības teritorijā “Torņakalns”, kur jāievēro RTIAN 4.1. apakšnodaļas prasības, kā arī 396. - 398. punkta un 408. punkta prasības.

Departaments uzskata, ka priekšlikums par Zemesgabala sadali nav atbalstāms, jo ir pretrunā ar RTIAN 396. punktu, kurā ietverti svarīgākie aizsargājami pilsētībūvnieciskie elementi apbūves aizsardzības teritorijā, tostarp kvartālu telpiskā organizācija, kuras būtisks priekšnosacījums ir vēsturisko zemesgabalu platība un robežu konfigurācija. Saskaņā ar Latvijas Valsts vēstures arhīva informāciju Vēja iela ir viena no senākajām ielām Torņakalnā un ir izveidojusies vecākajā no ciemiem, kur aizsākusies mūsdienu Torņakalna teritorijas veidošanās. Departamenta rīcībā esošie materiāli par vēsturiskajām īpašumu robežām laika posmā no 1906. līdz 1922. gadam liecina, ka ap Zemesgabala un tam blakusesošo zemesgabalu robežu konfigurācija un platības līdz mūsdienām ir saglabājušās praktiski nemainīgas. Tāpēc Departaments izsaka viedokli, ka Zemesgabals ir saglabājams tā vēsturiskajās robežās.

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.

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

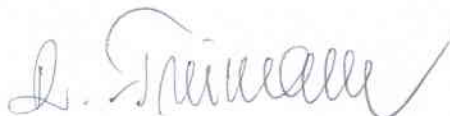
1. Atteikt uzsākt dzīvojamai mājai Vēja ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas pilsētas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv).
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