



RĪGAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

23.02.2022.

Nr.232
(prot.Nr.7, 3.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē
20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 23.08.2021. saņemts dzīvojamās mājas Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku (turpmāk – Ierosinātājs) 18.08.2021. iesniegums par dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-21-2267-pi).

Ierosinātājs iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, atbilstoši Ierosinātāja funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāna priekšlikumam.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Komisijā 23.08.2021. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieki ierosina pārskatīt Dzīvojamai mājai 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 valstspilsētas 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 valstspilsētas 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” (turpmāk – Privatizācijas likums) 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 Privatizācijas likuma noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uz privatizācijas brīdi noteiktas 1999.gadā ar Privatizējamo dzīvojamo māju vienkāršoto detālplānojumu (Privatizējamās dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāns), atbilstoši tam 15.07.1999. izgatavots robežu plāns ēku (būvju) īpašumam Gustava Zemgala gatvē 20, kur norādīta platība – 1477 kv.m.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. zemes vienības Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000702282) daļa (platība ~ 1470 kv.m), statuss – rezerves zemes fonds;

2. Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederoša zemes vienība bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000702509), ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000197979 (platība - 7 kv.m).

Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par Ierosinātāja saņemto ierosinājumu pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 09.12.2021.nosūtīja Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas Ierosinātājam vēstuli Nr.DMPK-21-6433-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto (saskaņā ar Ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām) pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 09.12.2021. vēstuli Nr.DMPK-21-6433-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā”, Ierosinātājs 13.12.2021. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 13.12.2021. ar Nr.DMPK-21-3183-pi, un 28.12.2021. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 04.01.2022. ar Nr.DMPK-22-11-pi cita starpā norāda, ka ņemot vērā gan sarkano līniju, gan austrumu maģistrāles projektu lūdzu aizstāt aiz sarkanās līnijas zemesgabala robežu, kur bija noteikta saskaņā ar 1999.gada detālplānojumu līdz sarkanai līnijai.

Komisija 09.12.2021. nosūtīja Dzīvojamās mājas pārvaldniekam SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr.DMPK-21-1923-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 09.12.2021. vēstuli Nr.DMPK-21-1923-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Pārvaldnieks) 07.01.2022. vēstulē Nr.8.2.3-1e/909, kas Komisijā reģistrēta 10.01.2022. ar Nr.DMPK-22-41-sd, cita starpā norāda, ka:

Pārvaldnieks piekrīt priekšlikumam pārskatīt Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši sagatavotajai Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfiskajai pamatnei, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Informācija par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām nosūtīta Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pārstāvim, kā arī ievietota katra dzīvokļa īpašnieka pastkastē.

Komisija 09.12.2021. nosūtīja Rīgas domes Īpašuma departamentam (turpmāk – Īpašuma departaments) un Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments) vēstuli Nr.DMPK-21-1631-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni (turpmāk – Priekšlikums).

Atbildot uz Komisijas 09.12.2021. vēstuli Nr.DMPK-21-1631-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā” Īpašuma departaments 16.12.2021.

vēstulē Nr.DI-21-685-dv izvērtējot Priekšlikumu atbilstoši kompetencei, t.i., no zemes piederības viedokļa cita starpā norāda, ka:

Dzīvojamai mājai 1999. gadā sagatavots Privatizējamo dzīvojamo māju vienkāršotais detālplānojums (Privatizējamās dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāns), kas saskaņots Īpašuma departamentā no zemes piederības viedokļa par bij. Stārķu ielu un 70. grupas vēsturiskā zemesgabala Nr. 70 daļu.

Gadījumā, ja izrādītos, ka īpašuma tiesību atjaunošana uz zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0100 070 2282 ietilpstošajām 70. grupas vēsturisko zemesgabalu Nr.69 un Nr. 195 daļām bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem nav iespējama un attiecīgi tas pilnībā vai daļēji būtu piekritināms Rīgas valstspilsētas pašvaldībai, Īpašuma departamenta ieskatā Priekšlikums, kas satur informāciju tikai par vienas ēkas teritorijas robežu izmaiņām, nav vērtējams pēc būtības atrauti no kopējās situācijas kvartālā.

Atbildot uz Komisijas 09.12.2021. vēstuli Nr.DMPK-21-1631-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā” Departaments 20.12.2021. vēstulē Nr.DA-21-2606-dv cita starpā norāda, ka:

MK Noteikumu Nr. 522 2. punktā noteikts, ka nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi:

- esošo apbūvi;
- apbūves parametrus;
- pagalmu plānošanas noteikumus;
- to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.;
- to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Savukārt 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. MK Noteikumu Nr. 522 9. punktā noteiktais paredz, ja iekšpagalms projektēts un būvēts kā dzīvojamā kvartāla vai dzīvojamo māju grupas pagalms, to var sadalīt un iekļaut pagalmā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos proporcionāli to apbūves parametriem.

Priekšlikumā nav ievērots Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 447.2. apakšpunkts par zemesgabala minimālo brīvo teritoriju.

Tāpat jāņem vērā, ka atbilstoši MK Noteikumu Nr.522 14. punktam, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, zemes īpašniekam izdala atlikušo zemes gabala daļu, kas atbilst attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Departaments Priekšlikumu neatbalsta, jo netiek ievērots RTIAN 447.2. apakšpunkts. Tāpat jautājums ir jāskata kvartāla robežās, lai

varētu izvērtēt visu kvartālā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūves parametrus, kā arī zemes īpašniekiem paliekošo zemes gabalu atbilstību teritorijas plānojumam.

Izvērtējot kvartālā esošo dzīvojamo māju apbūves parametrus plašākā teritorijā, konkrētajā situācijā ir secināms, ka Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā nebūtu iespējams nodrošināt apbūves rādītājus atbilstoši RTIAN prasībām, kā arī veidotos zemesgabala daļa, kas neatbilst attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.

No iepriekš minētā izriet, ka pašvaldībai, pārskatot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lielumu, ir pienākums ņemt vērā likumdevēja noteiktās prasības. Proti, Ierosinātāja subjektīvais viedoklis, ka funkcionāli nepieciešamais zemesgabals savā laikā ir noteikts pārāk liels vai tieši otrādi pārāk mazs dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai, pats par sevi nav pamats dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas (samazināšanas, palielināšanas) uzsākšanai.

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” - 4 balsis, „pret” – 0 balsis, „atturas” – 0 balsis, nolemj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamai mājai Gustava Zemgala gatvē 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas pilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā 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 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