



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

29.04.2025.

Nr.1422

(prot. Nr.17, 5. §)

Par atteikumu uzsākt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lidoņu ielā 19, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 11.12.2025. ar Nr. DMPK-24-4377-pi reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Lidoņu ielā 19, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par daudzdzīvokļa dzīvojamai mājai Lidoņu ielā 19, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Ierosinātājs iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) dzīvojamai mājai Lidoņa ielā 19, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (kadastra apzīmējums 01000770095), atbilstoši Ierosinātāja funkcionāli nepieciešamā zemesgabala priekšlikumam.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai māja ar kadastra apzīmējumu 01000770095002 Lidoņu ielā 19, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas ar 1998. gadā izstrādāto Zemes gabala pārskata plānu - Baltās ielas, Cementa ielas, Lidoņu ielas, kvartāla Nr. 5608 vienkāršoto detālplānojumu (13.08.1998. saskaņots ar Kurzemes rajona arhitektu, 31.08.1998. saskaņots Pilsētplānošanas nodaļā, 22.09.1998. saskaņots Zemju pārvaldē) (turpmāk - Kvartāla plāns). Atbilstoši Kvartāla plānām 09.10.1998. Dzīvojamai mājai tika sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, un veikts ieraksts - atzīme Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 17505, saskaņā ar kuru funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 2884 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido daļa no fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000770095 Lidoņu ielā 19, Rīgā. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru

01000770095 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5548.

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.

Saistošo noteikumu Nr. 177 2. punkts noteic, 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” (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.

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 - noteikumi Nr. 177).

Noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5. un 4.6.1. punkti noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas, Komisija izgatavo pārskatāmā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo patreizējo virszemes topogrāfisko situāciju, ņemot vērā uz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdi noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, aprēķina apbūves intensitātes

un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam, pieprasa viedokli no valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamās mājas pārvaldnieka un zemes īpašnieka, uz kura īpašumā esošās zemes atrodas dzīvojamā māja.

Ievērojot minētos nosacījumus, Komisija pārskatāmo dzīvojamai mājai Lidoņu ielā 19, Rīgā, sagatavoja funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni ar robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

27.02.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-25-978-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

03.03.2025. Komisijā saņemts dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas viedoklis (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-539-pi), kurā lūdz [...] Komisiju pieņemt lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši kartogrāfiskajai pamatnei, ja tas atbilst Privatizācijas likuma un saistošo noteikumu Nr. 177 prasībām.

27.02.2025. Komisija nosūtīja zemes īpašniekam (kadastra apzīmējums 01000770095) vēstuli Nr. DMPK-25-979-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

05.03.2025. Komisijā saņemts zemes īpašnieka (kadastra apzīmējums 01000770095) viedoklis (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-552-pi): Ņemot vērā atsūtīto informāciju par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lidoņu ielā 19, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu, pilnībā nepiekrītu izklāstītam projektam, jo pārējo zemesgabala teritoriju nav iespējams izmantot citiem mērķiem labumu iegūšanai.

27.02.2025. Komisija nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Pārvaldnieks) vēstuli Nr. DMPK-25-465-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

24.03.2025. Komisijā saņemts Pārvaldnieka viedoklis (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-626-sd): [...] aicinām Komisiju pēc iespējas ņemt vērā dzīvokļu īpašnieku viedokli attiecībā par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, un informēt Pārvaldnieku par pārskatīšanas rezultātiem.

27.02.2025. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments) vēstuli Nr. DMPK-25-294-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

11.03.2025. Komisijā saņemta Departamenta vēstule (lietvedības sistēmā reģistrēta ar Nr. DA-25-557-dv), kurā norāda: Departamentā saņemta jūsu vēstule ar lūgumu izteikt viedokli par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lidoņu ielā 19, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (turpmāk – Zemesgabals) robežu izmaiņu priekšlikumu.

Informējam, ka zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 077 0095 daļa, kas veido Zemesgabalu, atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei

atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 2.1. un 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi ar apbūves intensitāti līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, kur 13. punktā noteikts, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi un zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu, savukārt TIAN 2.7. apakšnodaļā, kur apkopotas prasības piekļūšanai zemes vienībām, 23. punktā noteikts, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Papildu prasības, kas jāņem vērā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, ir iekļautas TIAN 22. punktā un ietver nosacījumus ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojuma, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju.

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.

Izskatot Zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu, Departaments konstatē, ka tas neatbilst TIAN prasībām, jo Zemesgabalam nav nodrošināta piekļuve atbilstoši TIAN 23. punkta nosacījumiem un tā apbūves intensitāte pārsniedz 4.3.1. apakšnodaļā noteikto, tādēļ Departaments izsaka viedokli, ka Zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikums nav atbalstāms.

Departamenta ieskatā Zemesgabala izmaiņas ir skatāmas plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas.

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu dzīvojamā ēka, kas sadalīta 44 dzīvokļu īpašumos.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – TIAN) un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", kas apstiprināti ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr.103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi", funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.3.1.apakšnodaļas prasībām:

- maksimālais apbūves augstums - 6 stāvi;
- maksimālā apbūves intensitāte - 160%;
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala esošie apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 110%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 77%.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Pieklūšana un autonomvietnes

TIAN 23.punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta pieklūšana. Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemesgabals robežojas ar Lidoņu ielu, savukārt pieklūšanu pie Dzīvojamās mājas ir iespējams nodrošināt no Lidoņu ielas pa piebraucamo ceļu, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai Civillikumā noteiktajā kārtībā.

Atbilstoši TIAN 179. punktam, minimālo autostāvvietu un velonovietņu skaitu dažādu funkciju apbūvē nosaka, ievērojot nosacījumus, kas ietverti TIAN 2. pielikumā. Atbilstoši TIAN 2.pielikumā noteiktajam minimālais autonomvietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0,7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā ir 44 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2.pielikumam, pie Dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 31 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 725 m² jeb 25% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 44 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 53 m² jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā nav iespējams novietot automašīnas.

Secināms, ka *Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs būvprojekts vai teritorijas labiekārtojuma projekts, kas ietver autonomvietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, atkritumu konteineru novietošanas un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas, kas jāveic dzīvojamās mājas iedzīvotājiem vai apsaimniekotājam.*

Atteikuma pamatojums:

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.

Ierosinātāja priekšlikums neatbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrajā daļā noteiktajiem kritērijiem un TIAN prasībām, jo Ierosinātāja Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabalam nav iespējams nodrošināt piekļuvi atbilstoši TIAN 23. punkta nosacījumiem un tā apbūves intensitāte pārsniedz TIAN 4.3.1. apakšnodaļā noteikto, kā arī zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000770095 Lidoņu ielā 19, Rīgā (turpmāks – Zemes vienība), īpašniekam nebūs iespējams izmantot atlikušo zemes vienības daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Šobrīd Zemes vienība funkcionāli piesaistītā četrām privatizētām dzīvojamām mājām: Lidoņu ielā 19, Rīgā; Lidoņu ielā 21, Rīgā, Baltā ielā 22 k-1, Rīgā, un Lidoņu ielā 23, Rīgā.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Izvērtējot Zemes vienības īpašnieka un Pilsētas attīstības departamenta viedokļus, kvartālā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu situāciju un iespējamību pārskatīšanu plašākā teritorijā, ir konstatēts, ka nav objektīva pamatojuma pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli noteikto zemesgabalu plašākā teritorijā – izstrādājot tematisko plānojumu.

Pamatojoties uz Privatizācijas likuma 28. panta trešo daļu, Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta otro daļu, 79. panta pirmo daļu, Paziņošanas likuma 11. panta trešo daļu un Saistošo noteikumu Nr. 177 2., 11. un 12. punktu, Komisija, nolemj:

1. Atteikt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Lidoņu ielā 19, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

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

3. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas valstspilsētas 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. Nekustamo īpašumu objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

5. Lēmumu var apstrīdēt pie Rīgas pilsētas izpilddirektora Rātslaukumā 1, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane