



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

21.05.2025.

Nr.2044

(prot. Nr.19, 2. §)

Par atteikumu uzsākt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vanadziņa gatvē 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 02.07.2024. ar Nr. DMPK-24-1264-sd reģistrēts SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vanadziņa gatvē 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām.

28.11.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas pilnvarotās personas (turpmāk – Pilnvarotā persona) iesniegums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Ierosinātājs iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vanadziņa gatvē 4, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, atbilstoši Ierosinātāja funkcionāli nepieciešamā zemesgabala priekšlikumam.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

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 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.

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 ar kadastra apzīmējumu 01001120115001 Vanadziņa gatvē 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas ar 2000. gadā izstrādāto Privatizējamo dzīvojamo māju piesaistāmo zemesgabalu kvartāla kopplānu kvartāliem Nr. 2605, Nr. 2606 un Nr. 2607 starp Aleksandra Dombrovska, Emmas, Meldru un Skuju ielām (04.02.2000. saskaņots ar Ziemeļu rajona galveno arhitektu, 27.02.2000. saskaņots Pilsētplānošanas nodaļā, 08.03.2000. saskaņots Zemju pārvaldē) (turpmāk – Kvartāla plāns). Atbilstoši Kvartāla plānam 06.06.2000. tika sagatavots Piesaistāmo gruntsgabalu plāns, kur norādīta platība 2521m².

2013. gadā Dzīvojamai mājai ir izgatavots funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projekts/robežu noteikšanas projekts, saskaņā ar kuru Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~2510 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001120115 Vanadziņa gatvē 4, Rīgā, kas nodota privatizācijai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem. Zemes

vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01001120115 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000575209;

- Daļa no fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120057 Vanadziņa gatvē 8, Rīgā, ~ 155 m². platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01001120057 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000373044.

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

Komisija 10.10.2024. nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-24-2045-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Vanadziņa gatvē 4, 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 (Priekšlikums Nr. 1).

Atbildot uz Komisijas 10.10.2024. vēstuli Nr. DMPK-24-2045-nd, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegumā (reģistrēts 30.10.2024. lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-24-1998-sd), informē, ka neiebilst Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi un ja funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu maiņa neietekmēs dzīvojamās mājas apsaimniekošanu.

Komisija 10.10.2024. nosūtīja zemes vienības Vanadziņa gatvē 8, Rīgā (kadastra numurs 01001120057) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-2075-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Vanadziņa gatvē 4, 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 (Priekšlikums Nr. 1).

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-2075-nd, zemes vienības Vanadziņa gatvē 8, Rīgā (kadastra numurs 01001120057) īpašnieks iesniegumā (reģistrēts 08.11.2024. lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-24-3979-pi) izsaka viedokli: “Nepiekrītu Dzīvojamās mājas Vanadziņa gatvē 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

Ka arī daru zināmu, ka ir iesniegts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk – Departaments) lūgums izskatīt iespēju par strīda zemes gabala atdalīšanu no zemes īpašniekam piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120057 (adrese: Vanadziņa gatve 8, Rīga) daļu 155 m², zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000373044, par labu dzīvojamai mājai Vanadziņa gatve 4, Rīga ar kadastra numuru 01001120115. Atbilde no Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta vēl nav saņemts.”

Komisija 10.10.2024. nosūtīja Departamentam vēstuli Nr. DMPK-24-1391-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Vanadziņa gatvē 4, Rīgā”, kurā lūdz izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāja priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni (Priekšlikums Nr. 1).

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1391-dv, Departaments 08.11.2024. vēstulē Nr. DA-24-2525-dv informē, [...] “ka 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 Zemesgabalā ietilpstošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 112 0115 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 112 0057 daļa atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.1. un 4.3.1. apakšnodeļas prasībām un paredz daudzdzīvokļu dzīvojamo apbūvi ar apbūves intensitāti līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 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.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodeļā, 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 14. punktā ir noteiktas jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības. TIAN 2.7. apakšnodeļā, kur apkopotas prasības piekļūšanai zemes vienībām, 23. punktā noteikts, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Papildus prasības, kas jāņem vērā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, ir iekļautas TIAN 22. punktā un paredz ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti kvartāla robežās, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojumam, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsēt būvniecisko situāciju. Savukārt starpgabalu izveide piesaistāmā zemesgabala pārskatīšanas procesā ir pieļaujama, ja starpgabals tiek paredzēts koplietošanas infrastruktūras izvietojumam, tostarp transportlīdzekļu novietnei, izņemot kravas automobiļiem un to sastāviem paredzētu transportlīdzekļu novietni.

Izskatot iesniegto Zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu, Departaments konstatē, ka tas paredz atsaistīt no Zemesgabala zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 112 0057 daļu 155 m² platībā. Tā kā minētās zemes vienības daļas platība ir mazāka par TIAN 14. punktā noteikto, tā uzskatāma par starpgabalu.

Ņemot vērā iepriekšminēto, Departaments neatbalsta iesniegto Zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu, jo tas paredz veidot starpgabalu, par kura tālākās izmantošanas iespējām Departamentam nav informācijas. Aicinām Zemesgabala izmaiņas skatīt plašākā teritorijā kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemes vienību veidošanas iespējas, bet

gadījumā, ja tiek veidots starpgabals – sniedzot informāciju atbilstoši TIAN 22. punkta nosacījumiem, kādas koplietošanas infrastruktūras izvietojumam tas tiks izmantots.”

17.02.2025. Komisijā saņemts Pilnvarotās personas iesniegums ar kopsapulces protokolu Nr.01/2025 (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-426-pi) par veiktajām izmaiņām Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumā (turpmāk - Priekšlikums Nr. 2).

Komisija sagatavoja Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni ar robežu izmaiņām atbilstoši Pilnvarotās personas iesniegtajam Priekšlikumam Nr. 2.

17.03.2025. Komisija 17.03.2025. nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-25-646-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Vanadziņa gatvē 4, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni saskaņā ar Priekšlikumu Nr. 2.

04.04.2025. Komisijā saņemts SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstule (reģistrēta lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-748-sd), kurā informē, “ka neiebilst iesniegtajam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Vanadziņa gatvē 4, Rīgā pārskatīšanas priekšlikumam, ja tas atbilst normatīvo aktu prasībām, un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Vienlaikus vēršama uzmanība, ka tieši daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki vislabāk pārzina savas apkārtnes problēmas, infrastruktūras nepilnības (piemēram, transportlīdzekļu stāvvietu trūkums u. tml.) un pat kļūdas dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanā, neproporcionalitāti noteiktajās platībās, kā arī dzīvojamajā mājā dzīvojošo personu vēlmes, tādēļ SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (kā dzīvojamās mājas apsaimniekotājs) lūdz pēc iespējas ņemt vērā privatizēto objektu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) un viņu pārstāvju viedokli un apsvērumus par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām.”

17.03.2025. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas pilnvarotai personai vēstuli Nr. DZMPK-25-1367-ap kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni saskaņā ar Priekšlikumu Nr. 2.

18.03.2025. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas pilnvarotās personas iesniegums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-693-pi) ar lūgumu veikt izmaiņas Priekšlikumā Nr. 2, iekļaujot funkcionāli nepieciešamā zemesgabalā daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100002016 Skuju ielā 16, Rīgā.

Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100002016 Skuju ielā 16, Rīgā, īpašniekiem vēstules: 17.03.2025. Nr. DMPK-25-1364-ap; 17.03.2025. Nr. DMPK-25-1366-ap; 19.03.2025. Nr. DMPK-25-1441-ap; 17.03.2025. Nr. DMPK-25-1442-ap, ar lūgumu izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni saskaņā ar Priekšlikumu Nr. 2.

11.04.2025. Komisijā saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100002016 Skuju ielā 16, Rīgā, kopīpašnieku iesniegums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-1109-pi), kurā sniedz sekojošu viedokli: “Nekustamā īpašuma Skuju ielā 16, Rīgā, kopīpašnieki kategoriski ieilist funkcionāli nepieciešamā

zemesgabala pārskatīšanai saskaņā ar ierosināto priekšlikumu daļā, kurā priekšlikums paredz ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala sastāvā iekļauj daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120116, 95 m² platībā.

Lūdzam Komisiju atteikt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala sastāvā iekļaut daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120116, 95 m² platībā.”

17.03.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120057 Vanadziņa gatvē 8, Rīgā, īpašniekam vēstuli Nr. DZMPK-25-1365-ap kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni saskaņā ar Priekšlikumu Nr. 2.

17.04.2025. Komisijā saņemts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120057 Vanadziņa gatvē 8, Rīgā, īpašnieka iesniegums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-25-1200-pi), kurā sniedz sekojošu viedokli: “Līdzšinējais Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir izveidots racionāli un pamatoti. Šo zemes gabalu pilnībā lieto dzīvojamo māju Vanadziņa gatvē 4 un 6 iedzīvotāji: (1) kā kājceliņu uz savām dzīvojamām mājām; (2) kā suņu staidzināšanas vietu; (3) kā atpūtas zonu.

Savukārt es šo zemes gabalu nekā citādi izmantot nevaru: ne es varu to iežogot, liedzot dzīvojamās mājas Vanadziņa gatvē 4 iedzīvotājiem to izmantot, ne es varu uz tā kaut ko uzcelt. Es pat nevaru tur, piemēram, ierīkot autostāvvietu, jo tam visapkārt zem zemes ir dzīvojamo māju Vanadziņa gatvē 4 un 6 komunikācijas, un tā viena mala ir ielu sarkanā līnija.

Ir arī pilnīgi neloģiski, ka starp divu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem pa vidu tiek mākslīgi izveidots 155 m² liels tām dzīvojamām mājām it kā neizmantojams gabals. Kā Jūs redzat, man nav nekādu faktisku iespēju šo divu dzīvojamo māju iedzīvotāju izmantoto zemes gabalu liegt viņiem izmantot arī turpmāk, vai izmantot to pašam.

Esošā situācija ir dabā izveidojusies vēsturiski kopš abu dzīvojamo māju uzcelšanas brīža, un atspoguļo racionālu zemes izmantošanu un dzīvojamo māju iedzīvotāju nepieciešamību. Visapkārt šim 155 m² gabaliņam zem zemes ir dzīvojamo māju Vanadziņa gatvē 4 un 6 komunikācijas, un tāpēc Vanadziņa gatves 4 dzīvokļu īpašniekiem ir jāuzņemas atbildība arī par šo, nekā citādi neizmantojamo zemes gabaliņu, un ne velti līdz šim daudzus gadus šis zemes gabaliņš ir ietilpis dzīvojamās mājas Vanadziņa gatvē 4 funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā.

Zemes īpašnieka un dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku savstarpējās attiecības ir balstītas uz līdztiesības principu, un dzīvojamo māju iedzīvotāju intereses nav augstākas par zemes īpašnieka interesēm. Pie kam, vienīgā dzīvokļu īpašnieku interese būtu nemaksāt zemes likumiskās lietošanas maksu par šo gabaliņu, vienlaicīgi turpinot šo zemes gabalu faktiski lietot. Savukārt man kā zemes īpašniekam tas sagādās ievērojamas neērtības mana zemes gabala racionālā izmantošanā un uzturēšanā, pie kam, nesaņemot par to zemes likumiskās lietošanas maksu.

Lūdzu Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisiju noraidīt Dzīvojamās mājas lūgumu par mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu izmaiņām.”

17.03.2025. Komisija nosūtīja Departamentam vēstuli Nr. DZMPK-25-403-dv kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni saskaņā ar Priekšlikumu Nr. 2.

17.04.2025. Komisijā saņemts Departamenta atzinums Nr. DA-25-820-dv: “Informējam, ka atbilstoši RTP funkcionālā zonējuma kartei funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (turpmāk – Zemesgabals) ietilpstošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100□112□0115 un zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100□112□0057 un 0100□112□0116 daļas atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.1. un 4.3.1. apakšnodaļas prasībām un paredz daudzdzīvokļu dzīvojamo apbūvi ar apbūves intensitāti līdz 160□%, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40□%.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 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.

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. apakšnodaļas, kur apkopotas prasības piekļūšanai zemes vienībām, 23. punktā noteikts, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. TIAN 14. punktā ir noteiktas jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības.

Papildus prasības, kas jāņem vērā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, ir iekļautas TIAN 22. punktā un uzdod ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti kvartāla robežās, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojumam, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju.

Izskatot iesniegto Zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu, Departaments konstatē, ka Zemesgabala robežu pārkārtošanas rezultātā tiek veidotas zemes vienības daļas, kas neatbilst TIAN 13. punkta prasībām, tādēļ Departaments neatbalsta sagatavoto Zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu un aicina Zemesgabala izmaiņas skatīt plašākā teritorijā kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem, izslēdzot neapbūvējamu zemes vienību veidošanas iespējas, kā arī nodrošinot piekļuvi visiem kvartālā esošajiem īpašumiem.”

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu dzīvojamā ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01006120028 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000001114. Dzīvojamā māja sadalīta 30 dzīvokļu īpašumos.

Atbilstoši RTP TIAN un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums" 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 – 91%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 65%.

Pieklūšana un autonomvietnes

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta pieklūšana. Pieklūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Skuju ielas.

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 30 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, pie Dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 21 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 525 m² jeb 21% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 30 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 36 m² jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 8 automašīnas. Secināms, ka esošās autonomvietnes nenodrošina minimālo nepieciešamo autonomvietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

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 Privatizācijas likuma 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 Priekšlikumi Nr.1 un Nr.2 neatbilst Privatizācijas likuma un TIAN prasībām.

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

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120057 Vanadziņa gatvē 8, Rīgā, daļa ~ 155 m² platībā, kuru Ierosinātais vēlas atsaistīt no Dzīvojamai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, ir mazāka par TIAN 14. punktā noteikto minimālo platību, tā uzskatāma par starpgabalu.

Saskaņā ar TIAN 22. punktu nav pieļaujama starpgabalu izveide piesaistāmā zemesgabala pārskatīšanas procesā, ja starpgabala izveide nav paredzēta koplietošanas infrastruktūras izvietojumam, tostarp transportlīdzekļu novietnei, izņemot kravas automobiļiem un to sastāviem paredzētu transportlīdzekļu novietni.

Departaments 08.11.2024. sniedza atzinumu Nr. DA-24-2525-dv, kurā neatbalstīja Priekšlikumu Nr.1, savukārt izvērtējot Priekšlikumu Nr.2, 17.04.2025. atzinumā Nr. DA-25-820-dv, Departaments aicina zemesgabala izmaiņas skatīt plašākā teritorijā kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem, izslēdzot neapbūvējamu zemes vienību veidošanas iespējas, kā arī nodrošinot piekļuvi visiem kvartālā esošajiem īpašumiem.

Komisija izvērtējot blakus esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu situāciju, secināja, ka nav nepieciešams pārskatīt dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus plašākā teritorijā, jo 19.03.2025. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 777 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vanadziņa gatvē 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu", pamatojoties uz dzīvojamās mājas Vanadziņa gatvē 6, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašnieku iesniegumu (reģistrēts lietvedības sistēmā 03.10.2024. ar DMPK-24-1814-sd) par funkcionāli nepieciešamās zemes atsavināšanas tiesības izmantošanu. Lēmums stāties spēkā. Līdz ar to dzīvojamai mājai Vanadziņa gatvē 6, Rīgā, ir uzsākts piesaistītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120055 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120057 daļas izpirkšanas process.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala esošie apbūves parametri nepārsniedz konkrētajā teritorijā maksimāli/minimāli atļautos apbūves parametrus un zemesgabalam tiek nodrošināta piekļūšana.

Attiecībā par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120116 Skuju ielā 16, Rīgā, daļas iekļaušanu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, kopīpašnieki kategoriski iebilst par viņiem piederošās zemes vienības daļas ~ 95 m² platībā piesaistīšanu Dzīvojamai mājai (viedoklis reģistrēts 11.04.2025. ar Nr.DMPK-25-1109-pi). Līdz ar to, Komisijai nav tiesiska pamatojuma to piesaistīt Dzīvojamai mājai, ka arī nav objektīva pamatojuma uzsākt pārskatīšanu.

Nemot vērā augstāk minēto izvērtējumu un ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprināto Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.3. apakšnodaļas 7. punktu un 4.41. apakšpunktu, 22. punktu, pamatojoties uz 08.09.2015. Ministru kabineta noteikumu Nr. 522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" 3. un 4. punktu, Komisija nolēmj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamai mājai Vanadziņa gatvē 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.

3. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju 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