



**RĪGAS PAŠVALDĪBAS  
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA**

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

**LĒMUMS**

Rīgā

21.10.2016.

Nr.2567  
(prot.Nr.41, 6.§)

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

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 25.04.2016. saņemts 20.04.2016. dzīvokļu īpašnieku iesniegums par dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-16-430-pi).

Dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopība iesniegumā lūdz pārskatīt dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lielumu.

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

Komisijā 25.04.2016. dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Tvaika 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.

Dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. Juridiskai personai piederošs zemesgabals (kadastra apzīmējums 01000160037), adrese: Tvaika iela 12, Rīga, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000501772;

2. Zemesgabals (kadastra apzīmējums 01000162017), adrese: Tvaika iela 14, Rīga, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000154209, kas nodots īpašumā dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 22.11.2005. lēmumu Nr.684 „Par Rīgas pašvaldības bilancē esošās un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda reģistrētās dzīvojamās mājas Rīgā, Tvaika ielā 14, un tai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļu privatizācijas uzsākšanu”;

3. Zemesgabals (kadastra apzīmējums 01000162045), adrese: Tvaika iela, Rīga, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000154212, kas nodots īpašumā dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 22.11.2005. lēmumu Nr.684 „Par Rīgas pašvaldības bilancē esošās un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda reģistrētās dzīvojamās mājas Rīgā, Tvaika ielā 14, un tai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļu privatizācijas uzsākšanu”.

25.04.2016. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 20.07.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000160037), adrese: Tvaika iela 12, Rīga, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000501772, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-16-1141-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Tvaika ielā 14, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 20.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-1141-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Tvaika ielā 14, Rīgā” zemes īpašnieks 18.08.2016. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts ar Nr.DMPK-16-1211-sd, norāda, ka:

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta otrajā daļā minētos kritērijus, tas ir, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā 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 zemesgabala noteikšanas zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Ņemot vērā minēto likuma normu, zemes īpašnieks uzskata, ka nav pamata pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, kas sākotnēji jau bija piesaistīts dzīvojamai mājai, izvērtējot visus iepriekš minētos faktiskos apstākļus. No paskaidrojumiem kartogrāfiskajā pamatnē redzams, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 25.04.2016. ierosinājums neatbilst normatīviem par apbūves intensitāti (ierosinājumā 162%, bet atļautais maks.140%) un brīvo teritoriju (ierosinājumā 33%, bet atļautais min.35%), līdz ar to nepieciešams vairāk teritorijas nekā uzrādīts ierosinājumā. Kā arī šajā gadījumā jāņem vērā arī zemesgabala īpašnieka intereses, tāpēc, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala

pārskatīšanas atbilstoši pēc minētā ierosinājuma, zemesgabala īpašniekam nebūs iespējas izmantot atlikušās zemesgabala daļas atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Komisija 20.07.2016. nosūtīja dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopībai vēstuli Nr.DMPK-16-4180-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Tvaika ielā 14, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 20.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-4180-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Tvaika ielā 14, Rīgā” dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona 19.08.2016. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 23.08.2016. ar Nr.DMPK-16-948-pi norāda, ka dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabala robežas atbilst ēkas vajadzībām.

Komisija 20.07.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-16-737-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Tvaika ielā 14, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 20.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-737-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Tvaika ielā 14, Rīgā” Būvvalde 26.07.2016. vēstulē Nr.BV-16-1166-dv norāda, ka:

Spēkā esošie normatīvi neparedz konkrētu zemes vienības veidošanas un apbūves formulu, taču tās veidošanā jāievēro Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) zemes gabalu apbūves nosacījumi. – zemes gabala apbūvē ievēro apbūves intensitātes, apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus (apbūves tehniskie rādītāji), būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemes gabalu robežām, insolācijas prasības un minimālos ugunsdrošības attālumus (RTIAN 254., 255., 265., 287., 298., 301. un 305. punkts). Zemes gabalam ir jānodrošina piekļūšana, kas ir atrunāta RTIAN 2.7. nodaļā „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. Papildus jāņem vērā, ka nav pieļaujama starpgabalu (neizmantojamu zemesgabalu) izveide.

RTIAN 37.1. apakšpunktā noteikts, ka 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). RTIAN 38. punktā norādīts, ka jaunveidojama zemesgabala minimālā platība ir 400 m<sup>2</sup>, izņemot, ja šie saistošie noteikumi nenosaka citādi. Tāpat jāņem vērā RTIAN 298.2. apakšpunkts – attālumam starp starp 4 un vairāk stāvu māju, kā arī māju ar dažādu stāvu skaitu garenfasādēm jābūt vismaz 20 m.

Izvērtējot pievienoto situācijas plānu, Būvvalde konstatē, ka samazinot dzīvojamai mājai Rīgā, Tvaika ielā 14 funkcionāli nepieciešamo zemes gabala daļu, veidojas neregulāras formas starpgabali. 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 162%, brīvās teritorijas rādītāju 33%. Šie rādītāji ir pretrunā ar RTIAN 445.6. un 447.6. apakšpunktos noteikto.

Vienlaicīgi Būvvalde vērs uzmanību, ka savulaik izstrādātajos daudzdzīvokļu dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos netika ņemts vērā augošais pieprasījums pēc iedzīvotājiem nepieciešamajām autostāvvietām. Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē atbilstību RTIAN prasībām, līdz ar to konkrētajā gadījumā būtu jāparedz kvartālā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu sava (piesaistītā) zemes gabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam, līdz ar to, izskatot jautājums par piesaistīto zemes gabalu korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā gan uz normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu, gan rekreācijas teritoriju.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā 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 Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – Noteikumi Nr. 522) 8., 9., 11. punktu nosacījumiem.

Būvvalde papildus atzīmē, ka Priekšlikumā nav norādīta atdalāmā zemes gabala atbilstība Noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 12. un 14. punkta nosacījumiem

Ņemot vērā iepriekšminēto, Būvvalde neatbalsta Priekšlikumu.

Komisija 20.07.2016. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-737-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Tvaika ielā 14, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Tvaika ielā 14, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 20.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-737-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Tvaika ielā 14, Rīgā” Departaments 25.07.2016. vēstulē Nr.DA-16-1243-dv norāda, ka:

Zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0037, kas veido dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 445.4. apakšpunktu un 447.4. apakšpunktu dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 140% un minimālā brīvā teritorija 35%.

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.

Robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām.

Papildus norādām, ka nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12. punktā, kur apbūvētas zemes vienības sadales gadījumā prasīts nodrošināt piekļūšanu pie katras zemes vienības, kā arī 13. punktā, kas paredz piekļūvi pie jaunām zemes vienībām nodrošināt no ceļa vai ielas.

Nemot vērā iepriekš minēto, Departaments uzskata, ka priekšlikums par dzīvojamai mājai Tvaika ielā 14, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo netiek nodrošināti RTIAN noteiktie apbūves rādītāji.

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, nolēmj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamās mājas Tvaika 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