

14.05.2019. publicēts Rīgas pilsētas pašvaldības tīmekļvietnē



## RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

### LĒMUMS

Rīgā

13.05.2019.

Nr.868  
(prot.Nr.18, 1.§)

#### **Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 12.11.2018. saņemts Biedrības "HOSPITĀĻU NAMS 27" 05.11.2018. iesniegums "Par dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu" ar reģ.Nr.DMPK-18-1576-sd (turpmāk – Iesniegums).

Biedrība "HOSPITĀĻU NAMS 27" (turpmāk – Biedrība) Iesniegumā norāda, ka no 2001.gada 01.jūlija ir dzīvojamās mājas Hospitāļu ielā 27, Rīgā, apsaimniekotājs. Dzīvojamā mājā visi dzīvokļi ir izpirkti un privatizēti par sertifikātiem un īpašumi ierakstīti zemesgrāmatā uz īpašnieku vārda. Mājas būvniecības laikā viss zemes gabals, tas ir zeme zem mājas, pagalms un zaļā zona bija rūpnīcas īpašums un piederēja valstij.

Nezināma iemesla dēļ zaļā zona netika privatizēta un netika izpirkta par sertifikātiem, netika atdota dzīvokļu īpašnieku īpašumā. Ir noskaidrots, ka Ministru kabinets nav pieņēmis lēmumu par privatizācijas pabeigšanu Rīgas pilsētā, līdz ar to augstāk minētā zaļās zonas zemes gabala ar kadastra Nr 01000250028 privatizācija ir iespējama. Rīgas dome viņas valdījumā esošus, pilsētai nevajadzīgas zemes var nodot privatizācijai.

Biedrība ir vērsusies Rīgas domes īpašuma departamentā un saņēmuši atbildi, ka šāda iespēja pastāv. Pievienojot zaļās zonas laukumu dzīvojamās mājas pagalmam izveidotos vienots mājas pagalms. Minētajā zaļajā zonā, saskaņā ar projektu, ir izbūvēts neliels stāvlaukums un piebraucamais ceļš. Uz laukuma varētu novietot atkritumu konteinerus un dažas vieglās automašīnas. Dzīvojamās mājas pagalmā atkritumu konteinerus nav iespējams novietot atbilstoši sanitāro normu noteikumiem. Cauri zaļās zonas laukumam izbūvēta AS „Rīgas Siltums” piederoša blakus esošo dzīvojamo māju apgādes siltumtrase un līdz ar to zaļā zona ir izmantojama tikai atpūtai. Zaļās zonas laukums noderētu gan saimnieciskām vajadzībām (atkritumu konteineri), gan atpūtai, gan estētiskai sētas sakārtošanai.

Biedrība dzīvojamās mājas Hospitāļu ielā 27, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas.

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

12.11.2018. Komisijā Biedrība iesniedza 05.11.2018. iesniegumu "Par dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamās zemes pārskatīšanu", ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas.

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 noteikumos 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 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" 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.

Dzīvojamo māju Hospitāļu ielā 27, Rīgā, kā valsts māju, privatizācijas procesu nodrošināja Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija (tiesību pārņēmēja – VAS „Privatizācijas aģentūra”).

Dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1999.gadā ar Zemes gabala pārskata plānu Ierēdņu ielai – Hospitāļu ielai – Zirņu ielai – Kr. Valdemāra ielai, atbilstoši tam 1999.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.21457 norādīta platība – 716 kv.m.

Dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000250007) Hospitāļu ielā 27, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.21457. Īpašnieki – dzīvojamās mājas Hospitāļu ielā 27, Rīgā, privatizēto objektu īpašnieki.

12.11.2018. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par Biedrības saņemto ierosinājumu (05.11.2018. iesniegums) pārskatīt dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

01.04.2018. Komisija nosūtīja dzīvojamās mājas Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam Biedrībai vēstuli Nr.DMPK-19-591-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Hospitāļu ielā 27, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 01.04.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-591-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Hospitāļu ielā 27, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 01.04.2019. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-19-487-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Hospitāļu ielā 27, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Hospitāļu ielā 27, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 01.04.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-487-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Hospitāļu ielā 27, Rīgā” Departaments 16.04.2019. vēstulē Nr.DA-19-640-dv norāda, ka:

saskaņā ar vēstulei pievienoto kartogrāfisko pielikumu, kurā atbilstoši Biedrības priekšlikumam attēlotas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņas dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 025 0007 001, zemesgabals Hospitāļu ielā 27, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 025 0007) un zemesgabals bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 025 0028), turpmāk – Zemesgabali, atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr.852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr.127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums, turpmāk – Teritorijas plānojums, un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr.38), turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.38.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un Saistošajiem noteikumiem Nr.38, Zemesgabali atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu Nr. 38 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4.apakšnodaļā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, Zemesgabali atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.38 3.4.apakšnodaļas un 6.nodaļas prasībām. Vēršam Jūsu uzmanību, ka atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.38 248.punktam, uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Izvērtējot Biedrības priekšlikumu dzīvojamās mājas Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši MK noteikumos Nr.522 minētajām prasībām un Saistošajiem noteikumiem Nr.38, Departaments secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā paredzēts iekļaut zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 025 0028, kas atbilstoši perimetrālās apbūves noteikumiem nav izmantojams kā patstāvīgs apbūves zemesgabals. Zemesgabalam nav nodrošināta piebraukšana no ielas, kas noteikta ar sarkanajām līnijām, kā arī Departamenta rīcībā nav informācija par piekļūšanas noteikumu prasību izpildes nodrošināšanu saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.38 2.6.apakšnodaļas nosacījumiem.

Pamatojoties uz Departamenta rīcībā esošajiem vēsturiskajiem kartogrāfiskajiem materiāliem, zemesgabalam Hospitāļu ielā 27, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 025 0007) ir saglabājušās vēsturiskās robežas, līdz ar to minētais zemesgabals Saistošo noteikumu Nr.38 2.97.apakšpunkta izpratnē ir uzskatāms par vēsturisko zemesgabalu.

Komisija 01.04.2019. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-19-487-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Hospitāļu ielā 27, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Hospitāļu ielā 27, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto

pārskatāmā dzīvojamai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 01.04.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-487-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Hospitāļu ielā 27, Rīgā” Būvvalde 17.04.2019. vēstulē Nr.BV-19-514-dv norāda, ka:

savas kompetences ietvaros izvērtē grafiski atspoguļotā priekšlikuma atbilstību Saistošo noteikumu Nr.38 prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par dzīvojamajai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekciju, jāņem vērā Saistošo noteikumu Nr.38 nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, tostarp nosacījumi par normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu un rekreācijas teritoriju.

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka dzīvojamajai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido zemes vienība Hospitāļu ielā 27, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 025 0007; turpmāk – Zemesgabals), kas atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem Zemesgabala platība ir 716 m<sup>2</sup> un tajā atrodas dzīvojamā māja Hospitāļu ielā 27, Rīgā, (6 stāvi; 23 dzīvokļu īpašumi).

Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums (turpmāk – RVC likums) un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Saskaņā ar RVC likuma 5. panta pirmo daļu Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā aizliegta jebkāda darbība, kas var izraisīt tajā esošo saglabājamo un aizsargājamo kultūrvēsturisko vērtību iznīcināšanu vai bojāšanu, savukārt RVC likuma 5. panta otrās daļas 1. punktā noteikts, ka Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā saglabājamās un aizsargājamās tajā esošās autentiskās kultūrvēsturiskās vērtības, tostarp vēsturiskā plānojuma struktūra (ar vēlākos laikos veiktiem kvalitatīviem pārveidojumiem).

Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz). Apbūves iespējas šajā teritorijā nosaka Saistošo noteikumu Nr.38 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšodaļas prasības.

Atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.38 grafiskās daļas pielikumam „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas nosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā.

Salīdzinot Zemesgabala esošās robežas, kas reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ar Būvvaldes rīcībā esošā kartogrāfiskā materiāla plāniem, kuros attēlota zemesgabalu parcelācija ar zemesgabalu robežām uz 1940. gadu, secināms, ka Zemesgabals ir vēsturisks, jo tam saglabājušās vēsturiskās zemesgabala robežas.

Kā skaidrots Saistošo noteikumu Nr.38 2.97. apakšpunktā, tad vēsturiskais zemesgabals ir zemesgabals, kas noteiktās kadastra robežās pastāvējis 1940. gadā vai agrāk.

Ņemot vērā minēto, konkrētajā gadījumā Zemesgabals uzskatāms par vēsturisku zemesgabalu, jo tā robežas atbilst zemesgabala robežām 1940. gadā.

Atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.38 35. punktā noteiktajam nav pieļaujama valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu vēsturisko zemesgabalu, kā arī vēsturisko zemesgabalu pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās apvienošana un sadalīšana, izņemot gadījumus, kuri nav attiecināmi uz konkrēto apvienošanas priekšlikumu.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, Būvvalde neatbalsta dzīvojamajai mājai Hospitāļu ielā 27, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņu priekšlikumu, jo vēsturiskā Zemesgabala palielināšana, pievienojot tam zemes vienību bez adreses (kadastra apzīmējums 0100 025 0028), nav pieļaujama atbilstoši RVC likuma 5. panta pirmajā daļā un otrās daļas 1. punktā, Saistošo noteikumu Nr.38 2.97. apakšpunktā un 35. punktā noteiktajam.

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 Hospitāļu ielā 27, 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 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