



## RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

### LĒMUMS

Rīgā

06.11.2020.

Nr.2032

(prot.Nr.41, 3.§)

#### **Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 12.05.2020. saņemts zemesgabala ar kadastra apzīmējums 01001110009 īpašnieka (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par dzīvojamai mājai Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-20-675-sd).

Ierosinātājs iesniegumā lūdz palielināt dzīvojamai mājai Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, nosakot platību 1486kvkm, kas pilnībā ietilpst Ierosinātājam piederošā zemesgabala sastāvā, atbilstoši Ierosinātāja funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu plāna priekšlikumam.

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

Komisijā 12.05.2020. zemesgabala ar kadastra apzīmējums 01001110009 īpašnieks iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, (turpmāk – Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru 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 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" (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 Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platība (940 m<sup>2</sup>) noteiktas ar 2012. gadā izgatavoto privatizējamās dzīvojamās mājas piesaistītā zemesgabala projektu. Dzīvojamā māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000495484.

Dzīvojamai mājai Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- juridiskai personai piederoša zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001110009) kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.23141, daļa (platība ~ 940 kv.m).

12.05.2020. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par Ierosinātāja saņemto ierosinājumu pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

28.08.2020. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas Ierosinātājam vēstuli Nr.DMPK-20-1464-nd „Par viedokļa

pieprasīšanu Martas Rinkas ielā 1 k-2, 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.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 28.08.2020. vēstuli Nr.DMPK-20-1464-sd „Par viedokļa pieprasīšanu Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 26.08.2020. nosūtīja Dzīvojamās mājas pārvaldniekam SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr.DMPK-20-1456-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Martas Rinkas ielā 1 k-2, 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 26.08.2020. vēstuli Nr.DMPK-20-1456-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Pārvaldnieks) 02.10.2020. vēstulē Nr. 15-1e/50640, kas Komisijā reģistrēta ar Nr.DMPK-20-1359-sd, cita starpā norāda, ka

zemesgabala ar kadastra Nr. 01001110009, Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, daļa (turpmāk – Zemesgabala daļa) 940 m<sup>2</sup> platībā, kas veido Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 6.2. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 445.1. apakšpunktu un 447.1. apakšpunktu, Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 2 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 70 % un minimālā brīvā teritorija 60 % (šobrīd apbūves intensitāte – 67 %, brīvā teritorija – 82 %).

Zemesgabala izmaiņu priekšlikums nav atbalstāms, jo Pārvaldnieks nesaskata nepieciešamību pievienot Zemesgabala daļu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, jo pašlaik piekļūšana (t.sk. vieglo un operatīvo transportlīdzekļu piebraukšana) pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta, tiek ievēroti apbūves tehniskie radītāji un ir nodrošinātas prasības par būves funkcionalitāti. Pārvaldnieka ieskatā, Zemesgabala daļā, kuru pārskatīšanas Ierosinātājs piedāvā iekļaut Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, neatrodas Dzīvojamās mājas pārvaldīšanai un uzturēšanai nepieciešamie infrastruktūras un labiekārtojuma elementi.

Pārvaldnieks vēš uzmanību, ka tieši Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki vislabāk pārzina savas apkārtnes problēmas, infrastruktūras nepilnības (piemēram, transportlīdzekļu stāvvietu trūkums u. tml.), nepilnības un pat kļūdas dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanā, neproporcionalitāti noteiktajās platībās, kā arī dzīvojamajā mājā dzīvojošo personu vēlmes, tādēļ Pārvaldnieks kā Dzīvojamās mājas apsaimniekotājs lūdz pēc iespējas ņemt vērā Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) un viņu pārstāvju viedokli un apsvērumus par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu. Turklāt jāņem vērā apstākļi, ka starp zemesgabala ar kadastra Nr. 01001110009, Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, īpašnieku un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību uz likuma



pamata pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, un dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā zemes nomas maksa par citai personai piederošās zemes lietošanu. Dzīvojamajā mājā ir tikai 8 (astoņi) dzīvokļu īpašumi un funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (nomājamās) platības palielināšana no pašreizējiem 940 m<sup>2</sup> līdz ~ 1500 m<sup>2</sup> (atbilstoši priekšlikumam) radīs būtisku finansiālo slogu dzīvokļu īpašniekiem.

Izvērtējot Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu, norādām, ka Pārvaldnieks nepiekrīt Ierosinātāja priekšlikumam un neatbalsta Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteikšanu atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

Komisija 26.08.2020. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-20-939-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Martas Rinkas ielā 1 k-2, 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.

Papildus lūgts sniegt atzinumu par zemesgabala ar kadastra Nr. 01001110009 sadalīšanas iespējām, izstrādājot zemes ierīcības projektu, atbilstoši pievienotajam zemes ierīcības projekta priekšlikumam, tostarp vai projektētā zemes vienības daļa uzskatāma par pastāvīgi funkcionējošu zemes vienību ar apbūves tiesībām.

Atbildot uz Komisijas 26.08.2020. vēstuli Nr.DMPK-20-939-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā” Departaments 14.09.2020. vēstulē Nr.DA-20-1393-dv cita starpā norāda, ka:

Zemesgabala daļa, kas veido Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar 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 2 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 70 % un minimālā brīvā teritorija 60 %.

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.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai un jaunu zemes vienību veidošanai ietverti RTIAN 37. punktā, nosakot, ka zemes vienībai jābūt apbūvējamai, ar vienu atļauto izmantošanu un ar nodrošinātu piekļuvi.

Izskatot iesniegto priekšlikumu par zemesgabala robežu izmaiņām, Departaments konstatē, ka priekšlikums nav pretrunā ar RTIAN prasībām.

Vienlaikus Departaments vērš uzmanību, ka Zemesgabala daļa, ko atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam paredzēts pievienot zemesgabalam, gan platības, gan konfigurācijas ziņā atbilst patstāvīgi funkcionējošam, apbūvējamam zemesgabalam saskaņā ar RTIAN 37. punkta nosacījumiem.

Tātad dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas mērķis, kas izriet no normatīvajiem aktiem, ir noteikt adekvātu un saprātīgu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu konkrētajai dzīvojamai mājai, vienlaikus

samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā.

Saskaņā ar MK noteikumu Nr.522 2.punktu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā Privatizācijas likuma 28.panta otrajā daļā minētos kritērijus. Atbilstoši šo noteikumu 3.punktam 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. Savukārt noteikumu 4.punkts paredz, ka, nosakot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju.

Zemesgabala daļā, ko Ierosinātais vēlas pievienot, neatrodas dzīvojamai mājai Martas Rinkas ielā 1-k2, Rīgā, uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

Saskaņā ar RTIAN 445.4. apakšpunktu un 447.4. apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 2 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 70 % un minimālā brīvā teritorija 60 %.

Dzīvojamai mājai Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, esošā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (940 kvm) apbūves rādītāji atbilst normatīvos noteiktajiem, t.i. apbūves intensitāte 67 % un minimālā brīvā teritorija 82 %.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem Zemesgabala daļā atrodas fiziskām personām piederoša garāža ar adresi Martas Rinkas iela 1 k-3, Rīga (kadastra apzīmējums 0100 111 0009 002; turpmāk – Garāža) un daļa atrodas ielu teritorijā (I) Martas Rinkas ielas un Vecmīlgrāvja 1. līnijas sarkanajās līnijās.

Tātad secināms, ka Zemesgabala daļā atrodas trešajām personām piederoša Garāža, ko neizmanto dzīvojamās mājas Martas Rinkas ielā 1 k-2, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki. Kā arī jāuzsver, ka MK noteikumu Nr.522 13.punktā paredzēts, ka funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā nav iekļaujama iela, ceļš vai piebrauktuve, kas ietilpst sarkanajās līnijās.

Tāpat jāņem vērā Departamenta viedokli, ka Zemesgabala daļa, ko atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam paredzēts pievienot zemesgabalam, gan platības, gan konfigurācijas ziņā atbilst patstāvīgi funkcionējošam, apbūvējamam zemesgabalam saskaņā ar RTIAN 37. punkta 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 Martas Rinkas ielā 1 k-2, 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 uz zināt 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