



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.1419

(prot. Nr.17, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnija 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 30.05.2023. saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Čiekurkalna 5. šķērslīnija 17, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības iesniegums, (pašvaldības lietvedībā reģistrēts ar Nr. CAAIC-23-7496-pi) par mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala atsavināšanas tiesības izmantošanu.

Komisija 29.11.2023. pieņēma lēmumu Nr. 4005 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnija 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma likums), noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.

Piespiedu dalītā īpašuma likums piešķir piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošo privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, tiesības izpirkt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu no privātpersonas, izlietojot atsavināšanas tiesību (turpmāk – Atsavināšanas tiesība) Piespiedu dalītā īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā daļa noteic, lai uzsāktu Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Pieņemot lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa

uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā, otrā un trešā daļa cita starpā noteic, ka lēmumu par procesa uzsākšanu kopība pieņem ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu kopības lēmuma pieņemšanas noteikumus un lēmums tiek uzskatīts par pieņemtu, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

Saskaņā Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 4. panta pirmo daļu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atsavināšanas tiesība uz atsavināmo zemi. Atsavināšanas tiesības izmantošana šajā likumā noteiktajā kārtībā ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā izpērkamo zemi.

Savukārt Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. pants paredz, ka lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (5. panta ceturtā daļa). Pašvaldība lēmumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu (5. panta piektā daļa).

Ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. pantā noteiktajam. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (5. panta sestā daļa).

No iepriekš minētā izriet, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, ierosinot pašvaldībā Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, no pašvaldības var sagaidīt vai nu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (ja to nav nepieciešams pārskatīt), vai lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktu, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005880011 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 23920.

Dzīvojamai mājai (kadastra apzīmējums 01000880007001), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 1999. gadā izstrādāto piesaistāmo zemju robežu plānu, atbilstoši tam izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Ņemot vērā minēto, Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskām personām piederošas zemes vienības Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000880007), daļa, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 15566, platība ~ 979 m².

Komisija, izvērtējot pārskatīšanas nepieciešamību Dzīvojamai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā Privatizācijas likumā ietvertos nosacījumus, tai skaitā Privatizācijas likuma 28. panta otro daļu, saskaņā ar kuru, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvei 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 zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas mērķis, kas izriet no normatīvajiem aktiem, ir noteikt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu konkrētajai dzīvojamai mājai, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā.

Kārtību, kādā Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, noteic Privatizācijas likuma 85. pants un Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr. 177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" (turpmāk - saistošie noteikumi Nr. 177).

Saistošo noteikumu Nr. 177 2. punkts noteic, ka Rīgas valstspilsētas 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.

Izskatot jautājumu par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, jāņem vērā ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātie Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) prasības.

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus, secināms, ka fiziskām personām piederošās zemes vienības Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000880007), atlikušai daļai nav nodrošināta piekļūšana.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *Komisija 29.11.2023. pieņēma lēmumu Nr. 4005 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu"*

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk - noteikumi Nr. 522) 22. punkts cita starpā noteic, ka pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro šajos noteikumos minētās prasības.

Noteikumu Nr. 522 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā Privatizācijas likuma 28. panta otrajā daļā minētos kritērijus, tas ir, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, 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 zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5., 4.6. un 4.7.2 punkti noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas izgatavo pārskatāmā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo patreizējo virszemes topogrāfisko situāciju, ņemot vērā dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas laikā 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 izstrādāja Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

11.04.2024. Komisija pie Dzīvojamās mājas izvietoja informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja objektu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvjiem, dzīvojamās mājās pārvaldnieku un zemesgabalu īpašniekiem līdz 13.05.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas Priekšlikumu, tos iesniedzot Komisijā (Pērses ielā 10/12, Rīgā, LV-1011) vai nosūtot uz Komisijas e-pastu: dmpk@riga.lv vai kādā no Rīgas pilsētas Apkaimju iedzīvotāju centriem – Brīvības ielā 49/53, Eduarda Smiļģa ielā 46, Daugavpils ielā 31, Gobas ielā 6A, Ieriķu ielā 43A, Rīgā.

Par informācijas izvietošanu pie Dzīvojamās mājas 11.04.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-212-akt ar foto fiksāciju.

Ar dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu varēja iepazīties līdz 13.05.2024. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv, sadaļā *AKTUALITĀTES / Sabiedrības līdzdalība*.

12.04.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000880007) īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-24-499-ap un Nr. DMPK-24-500-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

13.05.2024. Komisijā saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000880007) īpašnieku viedoklis (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-24-1204-pi): “Atsaucoties uz Jūsu vēstuli Nr. DMPK-25-1419-ls datētu ar 12.04.2024.,

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

vēlamies informēt Jūs, ka principiāli mēs varētu piekrist Jūsu piedāvātajam variantam, bet tūlītēji nevaram Jūsu piedāvāto risinājumu akceptēt, jo aizvien ir aktuāli vairāki jautājumi, uz kuriem vēlamies vērst Jūsu uzmanību un kuru precizēšanai/noskaidrošanai arī mums ir nepieciešams vēl papildu laiks:

1. Iezīmētā potenciālā zemes gabala daļā/galā, kas plānots kā ceļš, galējā malā vidus posmā ir Rīgas gaismas laterna;
2. Tāpat, šajā iezīmētajā zemesgabala daļā / ceļa posmā atrodas Čiekurkalna 5. šķērslīnijas 15 īpašuma (turpmāk – Mājas Nr. 15) komunikācijas akas;
3. Kā arī iezīmētais ceļš pēc šī brīža piedāvātā risinājuma, ievirzās teritorijā, kas ir Mājas Nr. 15 lietošanā (tiek izmantots).

Informējam, ka esam sākuši sarunas ar uzņēmumu “Rīgas Gaisma” par augstākminētās larnas pārvietošanas iespējām, kā arī interesējamies par augstākminēto komunikācijas aku piederību un plānojam potenciāli uzsākt sarunas ar Mājas Nr. 15. kopīpašniekiem, lai rastu situācijas risinājumu. Šobrīd konkrētu rezultātu nav, ņemot vērā, ka tas ir laikietilpīgs process, un mēs arī nevaram uz sevis uzņemties atbildību, ka šādas sarunas var sekmēties ar rezultātu, jo īpaši gadījumā, ja Mājas Nr.15 kopīpašnieki, piemēram, nav sasniedzami vai vienošanās nav panākama citādu iemeslu dēļ.

Vēlamies arī uzsvērt atsevišķus apstākļus, kas, mūsaprāt, būtu tomēr jāņem vērā, nosakot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala veidolu Mājai Nr. 17, kā arī zemesgabalu, kas pēc funkcionālā zemes gabala atdalīšanas paliktu mūsu rīcībā, un pieeju tam:

1. Piebraucamā ceļa izveide / servitūta piešķiršana caur Māju Nr. 15, mūsaprāt, būtu nepareizs un nesamērīgs risinājums. Pirmkārt, trešās puses iesaiste, mūsu ieskatā nebūtu pareiza, jo vēsturiski zemesgabals ar kadastra Nr. 01000880007 ir bijis vienots un tā dalīšanas tiesiskais risinājums ir jārod starp atdalāmā un paliekošā zemes gabalu īpašniekiem, neaizskarot citām personām piederošos īpašumus. Kā arī šajā gadījumā Māja Nr.15 ir kopīpašums, kur īpašnieku skaits ir krietni virs 20, kas nozīmē, ka sasniegt sekmīgu rezultātu būtu apgrūtināsi vai neiespējami.
Tāpat ir jāņem vērā, ka Mājas Nr. 15 pusē atrodas ne tikai autostāvvietas, kas tiek izmantotas ikdienas, bet arī komunikācijas (apgaismes stabi, akas, utt);
2. Piebraucamā ceļa izveidei Mājas Nr. 17 otrā pusē – Ziemeļu pusē – lūgums ņemt vērā, ka kopējais platums ir šaurāks nekā mājas Dienvidu pusē, turklāt daļu no šīs teritorijas aizņem daudzgadīgi koki (liepa un ozols, diametrā virs 30 cm), kuri traucētu ceļa izbūvei, un galvenokārt, tie tomēr būtu sargājami kā vērtība.
3. Tāpat gribam vērst uzmanību uz to, ka Zemesgabala ar kadastra Nr. 01000880007 Dienvidu pusē atrodas Māja Nr. 15, kas ir piecstāvu celtnē un kura atrodas saules izgaismojuma daļā. Līdz ar to, izveidojot piebraucamo ceļu Ziemeļu pusē, tiktu zaudēta liela daļa no īpašuma daļas, kurā ir pieejama saules gaisma un kura izmantojama kā zaļā zona.
4. Visbeidzot, gribam vērst uzmanību uz iezīmētā ceļa pašreizējo izmantošanu. Pēc mums pieejamās informācijas, Mājas Nr. 17 atsevišķi iedzīvotāji iebilst pret pašreiz piedāvātā risinājuma - ceļa esamību Mājas Nr. 17 Dienvidu pusē. Bet

gribam vērst uzmanību, ka šobrīd (un jau vairākus gadus (iespējams gadu desmitus)), piebraucamais ceļš jau eksistē, tas tiek ne tikai izmantots kā iebraucamais ceļš, bet arī kā konstanta autostāvvietā – uz tā tiek regulāri novietotas stāvēšanai automašīnas (vismaz 3), tajā skaitā tieši pretim iedzīvotāju logiem un zaļajā zonā.

Līdz ar augstākminēto:

Lūdzam Jūs nepieņemt lēmumu, kamēr nesniedzam galīgo atbildi, un arī atrastu pareizāko un visatbilstošāko risinājumu abām iesaistītajām pusēm.

12.04.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-24-501-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

11.04.2024. Komisija nosūtīja Biedrībai “Čiekurkalna 5. līnija 17” vēstuli Nr. DMPK-24-911-nd, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

13.05.2024. Komisijā saņemts Biedrības “Čiekurkalna 5. līnija 17” viedoklis un dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas viedoklis (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-24-993-sd):

[..]Atbildot uz vēstuli Nr. DMPK-24-911-nd, informējam, ka Biedrība veica Dzīvokļu īpašnieku aptauju sakarā ar Vēstulē izteikto priekšlikumu. Vēstulē izteiktais priekšlikums ar balsu vairākumu tika noraidīts, pieņemot, ka tas tapis atsavināmās zemes gabala īpašnieka interesēs, norādot, ka mūsu mājas iedzīvotāji aktīvi lieto dienvidu pusē esošo teritoriju, kā arī nav likumīga pamata šobrīd noteikt nākotnes ceļa servitūtu, jo servitūts, nepieciešamības gadījumā, tiks noteikts, neatkarīgi no īpašumtiesībām.

Nemot vērā minēto, lūdzam:

1. Atjaunot 29.11.2023. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas pieņemtā lēmuma Nr. 4005 pārsūdzības termiņu;

2. Atcelt 29.11.2023. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas pieņemto lēmumu Nr. 4005 kā prettiesisku, jo tas nesatur objektīvi izvērtējamu pieņemtā lēmuma pamatojumu, kā arī nav paziņots iesniedzējam normatīvo aktu paredzētajā kārtībā;

3. Pieņemt lēmumu, ar kuru apstiprināt daudzdzīvokļu mājai Čiekurkalna 5.šķērslīnijā, Rīgā, esošo funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Rīgas valstspilsētas pašvaldībā 22.04.2024. saņemts dzīvokļa īpašnieka Čiekurkalna 5. šķērslīnija 17-5, Rīgā, (turpmāk – Iesniedzējs) iesniegums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. RD-24-1058-pi) un 27.05.2024. iesniegums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. RD-24-1413-pi), ar kuriem apstrīdēts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 29.11.2023. lēmums Nr. 4005 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5.šķērslīnija 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”, ar kuriem lūdz:

1) Atjaunot 29.11.2023. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas pieņemtā lēmuma Nr. 4005 pārsūdzības termiņu.

2) Atcelt 29.11.2023. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas pieņemto lēmumu Nr. 4005 kā nelikumīgu, jo tas nesatur nekādu, objektīvi izvērtējamu, pieņemtā lēmuma pamatojumu.

3) Pieņemt lēmumu ar kuru apstiprināt daudzdzīvokļu mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnijā, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Rīgas valstspilsētas pašvaldība 20.06.2024. pieņēma lēmumu Nr. RD-24-173-ap, ar kuru nolemts atteikt izskatīt pēc būtības iesniegumus (reģistrēti 22.04.2024. un 27.05.2024. ar Nr. RD-24-1058-pi, RD-24-1413-pi) par Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 29.11.2023. lēmuma Nr. 4005 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnija 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu” apstrīdēšanu.

11.04.2024. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Attīstības departaments) vēstuli DMPK-24-583-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

14.05.2024. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta atzinums Nr. DA-24-1060-dv: “Informējam, 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) grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” Zemesgabalu veidojošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 088 0007 daļa atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM3), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.2.3. apakšnodaļas noteikumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi, ievērojot apbūves blīvumu intensitāti līdz 30 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 3 stāviem, minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %. Vēršam uzmanību, ka mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3) ir funkcionālā zona apbūves aizsardzības teritorijās un pilsēt būvniecības pieminekļos, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību.

Atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” Zemesgabals atrodas Čiekurkalna apbūves aizsardzības teritorijā, kur papildus jāņem vērā TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1129. punkta noteikumi, kā arī TIAN 1. pielikums.

Vispārīgi nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, paredzot, 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. Nosacījumi zemes ierīcībai teritorijās ar kultūrvēsturisku vērtību iekļauti TIAN 105.2. punktā, paredzot, ka zemes vienības apbūves aizsardzības teritorijā veido atbilstoši vēsturiskajai zemes gabalu plānojuma struktūrai un konfigurācijai konkrētajā kvartālā vai ielas telpā, pamatojoties uz zemes ierīcības ierosinātāja vai būvvaldes veikto analīzi, tostarp ievērojot dominējošo zemes vienības lielumu, ja šajos noteikumos nav paredzēta konkrēta jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība attiecīgajā apbūves aizsardzības vai pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā. Čiekurkalna apbūves aizsardzības teritorijā nav noteikta minimālā platība jaunveidojamai zemes vienībai, līdz ar to ir jāveic TIAN 105.2. apakšpunktā minētā teritorijas analīze.

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

Ņemot vērā iepriekšminēto, Departaments aicina pārskatīt Zemesgabala projektu atbilstoši vēstulē norādītajām TIAN prasībām, tostarp veicot TIAN 105.2. apakšpunktā paredzēto analīzi, lai pamatotu zemes vienības robežu pārkārtošanas priekšlikumu”.

17.10.2024. Komisija pie Dzīvojamās mājas izvietoja informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja privatizēto objektu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvjiem, dzīvojamās mājās pārvaldnieku un zemesgabalu īpašniekiem līdz 20.11.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas Priekšlikumu, iesniedzot tos Komisijā (Pērses ielā 10/12, Rīgā, LV-1011) vai nosūtot uz Komisijas e-pastu: dmpk@riga.lv vai kādā no Rīgas pilsētas Apkaimju iedzīvotāju centriem – Brīvības ielā 49/53, Eduarda Smiļģa ielā 46, Daugavpils ielā 31, Gobas ielā 6A, Ieriķu ielā 43A, Rīgā.

Par informācijas izvietošanu 17.10.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-849-akt ar foto fiksāciju.

Ar dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu varēja iepazīties 20.11.2024. Komisijas mājaslapā – www.rdzmpk.lv, sadaļā **AKTUALITĀTES / Sabiedrības līdzdalība**

17.10.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000880007) īpašniekiem vēstules Nr. DMPK-24-2103-ap un Nr. DMPK-24-2104-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

15.11.2024. Komisijā saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000880007) īpašnieku iesniegums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-24-4074-pi), kurā sniegts sekojošs viedoklis: “Atbildot uz Jūsu 17.10.2024 vēstulēs Nr. DMPK-24-2103-ap un Nr.DMPK-24-2104-ap (turpmāk arī – Vēstules) pausto lūgumu sniegt viedokli/apsvērumus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamajai mājai Čiekurkalna 5.šķērslīnijā 17 (turpmāk arī – Māja), Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanu, apstiprinām un konceptuāli piekrītam Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas sagatavotajam un Vēstulēm pielikumā pievienotajam Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas priekšlikumam (dati apkopoti 2024. gada 15. oktobrī) un piedāvātajam zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000880007 sadales risinājumam, atbilstoši kuram:

1. Piebraucamais ceļš mūsu īpašumā (pēc zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000880007 sadales) paliekošajam zemes gabalam tiek nodrošināts gar dzīvojamās mājas Nr. 17 Dienvidu sienu;
2. Piebraucamā ceļa vajadzībām nepieciešamā zemes gabala daļa paliek mūsu īpašumā, resp. tā ir mūsu īpašumā (pēc zemes vienības sadales) paliekošā zemes gabala sastāvdaļa.
3. Pa norādīto piebraucamo ceļu tiek nodrošināta netraucēta piekļuve mūsu īpašumā paliekošajam zemes gabalam.

Izstrādājot zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000880007 sadales projektu atbilstoši minētajam risinājumam, lūdzam ņemt vērā prasības, kas

normatīvajos aktos tiek izvirzītas attiecībā uz zemes vienību sadali un piebraucamā ceļa izveidi”.

17.10.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-24-2105-ap, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par koriģēto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

17.10.2024. Komisija nosūtīja biedrībai “Čiekurkalna 5. līnija 17” vēstuli Nr. DMPK-24-2112-nd, aicinot sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

11.11.2024. Komisijā saņemts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas viedoklis (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-24-2112-sd) par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu: [...] “Iepazīstoties ar Komisijas izteikto Priekšlikumu, Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku absolūtais vairākums (septiņi no astoņiem) kategoriski iebilst pret Priekšlikumā izteikto priekšlikumu grozīt uz Dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi, 1999.gadā, noteikto zemes gabala robežu ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu Nr.01000882033, to par 4 metriem virzot tuvāk Dzīvojamai mājai.

Šādas Priekšlikumā Dzīvojamai mājai noteiktās funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas pēc būtības pasliktina esošo Dzīvojamās mājas funkcionālo stāvokli.

Ar šādu robežas grozīšanu Dzīvojamās mājas iedzīvotājiem tiktu atņemta iedzīvotāju izbūvētā iebrauktuve mājas pagalmā (Dzīvojamai mājai piesaistītajam zemes gabalam) pie vienīgajām mājas ārdurvīm, kuras izbūvētas pagalma iekšpusē. Iebrauktuve pagalmā ir funkcionāli nepieciešama izmantošanai personām ar īpašām vajadzībām; ārkārtas gadījumos; transportējot mājas iedzīvotājiem nepieciešamās lielveļas; mājas iedzīvotāju autotransporta stāvvietām u.c. funkcionāli nepieciešamām mājas iedzīvotāju vajadzībām.

Priekšlikumā norādīts, ka Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1999. gadā ar Zemes gabala pārskata plānu Nr. 3116. Atbilstoši tam 1999. gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai. Šis lēmums par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu ir stājies spēkā un mājas iedzīvotājiem, pamatojoties uz tiesiskās palāvības principu ir pamats uzstāt, lai tas netiktu grozīts bez īpaša tiesiska, likumā noteikta, pamatojuma.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma (turpmāk APL) 4. panta pirmās daļas 6. punktu administratīvā procesā jāpiemēro tiesiskās palāvības princips (10. pants). APL 10. pantā noteikts, ka privātpersona var palauties, ka iestādes rīcība ir tiesiska un konsekventa. Iestādes kļūda, kuras pieļaušanā privātpersona nav vainojama, nedrīkst radīt privātpersonai nelabvēlīgas sekas.

Izmantojot Komisijas aicinājumā izteikto iespēju pieteikties klātienē uz konsultāciju, iepriekš pierakstoties uz pieņemšanu pa tālruni 67012282, š.g. 24.10. Komisijas darbinieki paskaidroja, ka šāda robežas grozīšana ar zemes vienību, ar kadastra apzīmējumu Nr.01000882033, nepieciešama tikai un vienīgi tādēļ, lai nodrošinātu, pēc Dzīvojamai mājai nepieciešamā funkcionāli nepieciešamā zemes

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

gabala noteikšanas, zemes gabala īpašniekam iespēju izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Vienlaicīgi, atzīstot, ka Dzīvojamai mājai šī 4 metrus platā piekļuve mājas ieejas durvīm un pagalmam ir funkcionāli nepieciešama, tā Priekšlikumā ir iezīmēta kā teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību noteikšanai. Par cik Priekšlikumā šī teritorija iezīmēta kā zemes gabala īpašniekam piederoša, tad ceļa servitūta noteikšana būtu jāpieprasa Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala īpašniekiem.

Rīgas teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošana un apbūves saistošie noteikumi” un īstenojams no 16.02.2023. (turpmāk – RTIASN) 3.1.3. nodaļā “Prasības ielām un piebraucamajiem ceļiem”, 208.2. punktā noteikts, ka minimālais piebraucamā ceļa platums ir 4,5 m. Šāds minimālais 4,5 metrus ceļa platums ir norādīts arī Civillikuma 1158.pantā, par ceļa servitūta noteikšanu. Šī Civillikuma norma norāda, ka nākotnē šim 4 m platajam ceļam nekāds servitūts nevar būt noteikts. Līdz ar to Priekšlikumā iezīmētā informācija par teritoriju, kas it kā var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai ir klaji maldinoša, jo neatbilst likuma prasībām.

Veicot šādu robežas pārvietošanu, attiecībā uz Dzīvojamās mājas iedzīvotājiem, netiktu ievērota likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Likums) 28.panta otrās daļas 3.punktā norādītie pagalmu plānošanas noteikumi un netiktu nodrošināta šī panta 4.punktā norādītā piekļuve, pieejamība transporta infrastruktūrai, nepieciešamajiem inženierkomunikāciju tīkliem u.c.

Iepriekš minētās, Likumā paredzētās tiesības, Dzīvojamās mājas īpašniekiem Priekšlikumā tiek liegtas nolūkā, lai it kā ievērotu Likuma 28. panta otrās daļas 5. punktā norādītās zemes gabala īpašnieka tiesības – lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam mērķim.

Šāds Komisijas darbinieku apgalvojums neiztur kritiku sekojošu apstākļu dēļ:

Neviens spēkā esošais normatīvais akts nenosaka, ka sadalot zemes vienības, katrai zemes vienībai ir jāsniedzas līdz ielu sarkanajām līnijām, bet gan ir noteikts, ka ir jābūt piekļuvei līdz ielas sarkanajai līnijai.

Komisijas interneta mājas lapā nav publicēta informācija par ierosinājuma, pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saņemšanu. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku iesniegums par zemes atsavināšanas tiesību procesa uzsākšanu nav ierosinājums pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas. Neskatoties uz to, Komisijas 29.11.2023. lēmums Nr. 4005 “Par daudzdzīvokļu mājai Čiekurkalna 5.šķērslīnijā 17, Rīgā, Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu” ir stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams, jo ar 05.09.2024., iepriekš pieminētajā administratīvajā lietā Nr. A420194324, stājies spēkā tiesas lēmums ar kuru tika noraidīts lūgums par lēmuma apstrīdēšanas termiņa atjaunošanu.

Cita starpā arī Rīgas domes 03.11.2015. saistošo noteikumu Nr. 177 “Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi” 4. punktā noteikts, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu iestāde veic pēc ierosinājuma saņemšanas. Tas Komisijai nav liedzis pēc savas iniciatīvas uzsākt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu pārskatīšanu, kaut normatīvajos aktos paredzētais ierosinājums nav publicēts Komisijas interneta mājas lapā vēl līdz šim brīdim.

Saskaņā ar RTIASN 1.pielikumu “Pilsētībūvniecības pieminekļi un apbūves teritorijas” 4. lapā norādīto, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr.01000880007, kas veido Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, atrodas Apbūves aizsardzības teritorijā “Čiekurkalns” ar mazstāvu (3 stāvi) dzīvojamo apbūvi, kur Dzīvojamā māja iezīmēta kā “Potenciāli vērtīga vēsturiska būve”. Atļautā zemesgabala izmantošana ir veicama atbilstoši RTIASN 2.11.2. apakšnodaļas nodaļas prasībām. Kurās 103.punkta “Svarīgākie aizsargājamie pilsētībūvnieciskie elementi kultūras pieminekļu un apbūves aizsardzības teritorijās” 103.10 apakšpunktā minētas kvartālu iekštelpa, ēku pagalmi vēsturiskajā apbūvē.

Zemesgabalu vienību izveidē jāievēro RTIASN zemesgabalu apbūves noteikumi, t.sk. jārisina RTIASN 185.punktā noteiktais, ka pie daudzdzīvokļu mājām ēku ieeju tiešā tuvumā paredz autostāvvietas personām ar īpašām vajadzībām un viena autostāvvietu operatīvajam transportam. Atbilstoši RTIASN 2. pielikumam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai jāparedz 0,7 auto stāvvietas uz vienu dzīvokli.

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 pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, ievēro šajos noteikumos minētās prasības.

Savukārt, MK noteikumu Nr.522 5.punktā ir noteikts, ka nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, papildus šo noteikumu 4.punktā minētajam nosacījumam ņem vērā arī attiecīgās dzīvojamās mājas esošo dzīvokļu skaitu. Līdz ar to kvartālā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu būtu jāparedz sava (piesaistītā) zemesgabala robežās, kā to iepriekš paudis Attīstības departaments citu funkcionālo zemes gabalu izskatīšanas procesā, kas atspoguļoti Komisijas interneta mājas lapā.

RTIASN 4.27. punktā sniegts termina “iekšpagalms” skaidrojums – ārtelpa zemes vienībā, kuru ierobežo brīvi stāvošas vai savienotas dzīvojamās mājas un kas paredzēta šo dzīvojamo māju iedzīvotāju primāro rekreācijas un saimniecisko vajadzību nodrošināšanai. Rekreācijas vajadzības nodrošina iedzīvotāju mierīgās un aktīvās atpūtas vietas, soliņi un bērnu rotaļlaukumi, apstādījumi, dzīvnieku pastaigu laukumi u.tml. Saimnieciskās vajadzības nodrošina piebraucamie ceļi ar transportlīdzekļu novietnēm, atkritumu konteineru (vertiņu) novietnes, nojumes veļas žāvēšanai u.tml.

RTIASN 4.28. punktā sniegts termina “ielas teritorija” skaidrojums – pašvaldības nozīmes satiksmei paredzētas inženierbūves teritorija, kuras robežas noteiktas ar sarkanajām līnijām, ietverot transportlīdzekļu satiksmei, gājēju satiksmei

un citām ielas funkcijām, piemēram, apstādījumiem un inženiertīklu izvietojumam, paredzēto teritoriju.

RTIASN 4.49. punktā sniegts termina “Piebraucamais ceļš” skaidrojums – ceļš, kuram nav noteiktas ielu sarkano līniju robežas, tostarp māju ceļš un komersantu ceļš, kas šķērso vienu vai vairākas zemes vienības, nodrošinot piebraukšanu pie vienas vai vairākām zemes vienībām, ēkām, citām būvēm vai to grupām, tostarp kvartālu iekšienē, un kuru var noteikt kā ceļa servitūtu Civillikuma izpratnē. Piebraucamais ceļš var būt arī teritorija, kura plānojumā, lokālplānojumā vai detālplānojumā ir noteikta kā transporta infrastruktūras teritorija.

RTIASN 23.punktā noteikts, ka “zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. RTIASN 2.7. nodaļa norādītas “Prasības piekļūšanai zemes vienībām”, kuru 23.2 punkts nosaka, ka “Piekļūšana zemes vienībai ir nodrošināta, ja zemes vienība robežojas ar izbūvētu vai būvprojektā vai plānošanas dokumentā paredzētu piebraucamo ceļu, kas savieno zemes vienību ar C, D vai E kategorijas ielu, vietējās satiksmes kustības joslu vai gājēju ielu ar ierobežotu transporta kustību.”

28.11.2024. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentam (turpmāk – Īpašuma departaments) un Ārtelpas un mobilitātes departamentam (turpmāk – Mobilitātes departaments) vēstuli DMPK-24-1674-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

04.12.2024. Komisijā saņemta Īpašuma departamenta vēstule Nr. DI-24-834-dv, kurā sniedz sekojošu informāciju: “Ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī Departamenta valdījumā vai lietošanā esošus nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informējam, ka Departamentam nav iebildumu pret Priekšlikumu”.

04.12.2024. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-24-1242-dv, kurā sniedz sekojošu informāciju: “Departamentam nav iebildumu par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam”.

28.11.2024. Komisija nosūtīja Attīstības departamentam vēstuli DMPK-24-1673-dv, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

28.12.2024. Komisijā saņemta Attīstības departamenta vēstule Nr. DA-24-1242-dv, kurā sniedz sekojošu informāciju: “Departaments ir izskatījis sagatavoto priekšlikumu kopsakarā ar Departamenta 14.05.2024. vēstulē Nr. DA-24-1060-dv sniegto informāciju un secina, ka Zemesgabals pēc platības un robežu pārskatīšanas atbilst ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) prasībām. Attīstības departaments neiebilst Zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam, vienlaikus aicina izvērtēt iespējas noteikt piebraucamo ceļu zemes vienības ar kadastra

apzīmējumu 0100 088 0007 atdalāmajai daļai TIAN 208.2. apakšpunktā paredzētajā platumā.”

Dzīvojamā māja ir 2 stāvu ēka, kurā atrodas 8 dzīvokļu īpašumi. Māja ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 23920, un reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005880011 sastāvā.

Atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” un TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM3), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.3.1. apakšnodaļas prasībām.

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3) ir funkcionālā zona apbūves aizsardzības teritorijās un pilsētībūvniecības pieminētos, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros mainīta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala konfigurācija, saglabājot platību ~ 979 m², kāda tā bija uzsākot Dzīvojamās mājas privatizāciju. Esošās apbūves parametri:

- apbūves blīvums – 29%;
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 62%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido fiziskām personām piederoša zemes vienības Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000880007), daļa ~ 979 m² platībā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 15566, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku.

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Čiekurkalna 5. šķērslīnijas sarkanajām līnijām.

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 autonovietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0,7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, ir 8 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, Dzīvojamai mājai nepieciešamas:

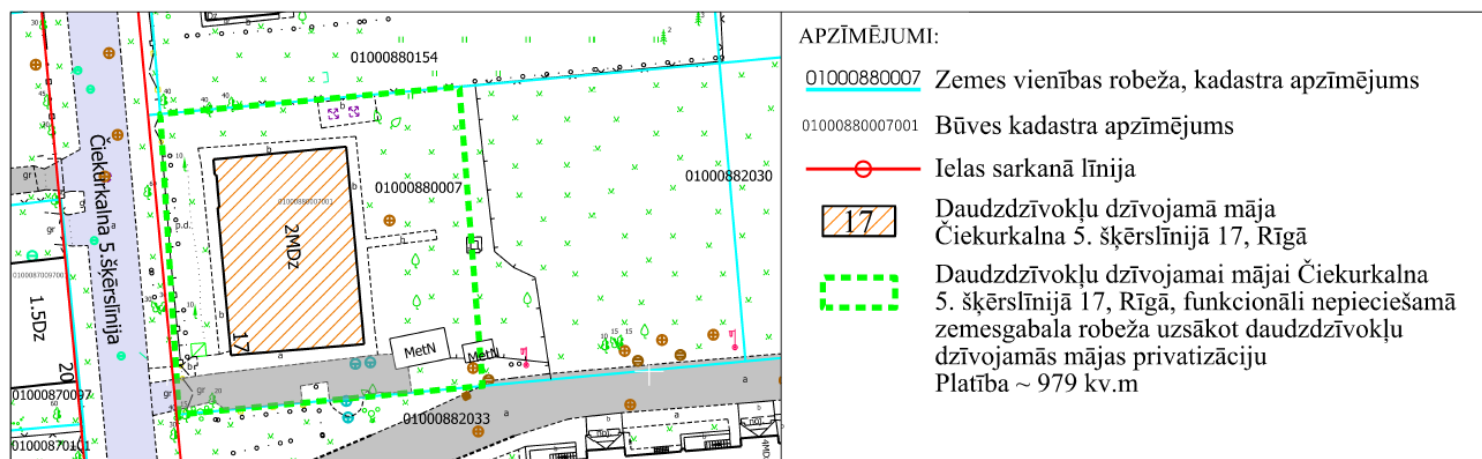
- 6 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 150 m² jeb 15% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 8 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 10 m² jeb 1% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Atbilstoši esošajai situācijai, Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā nav iespējams novietot automašīnas. Secināms, ka esošās autonovietnes nenodrošina minimālo nepieciešamo autonovietņu skaitu atbilstoši TIAN prasībām.

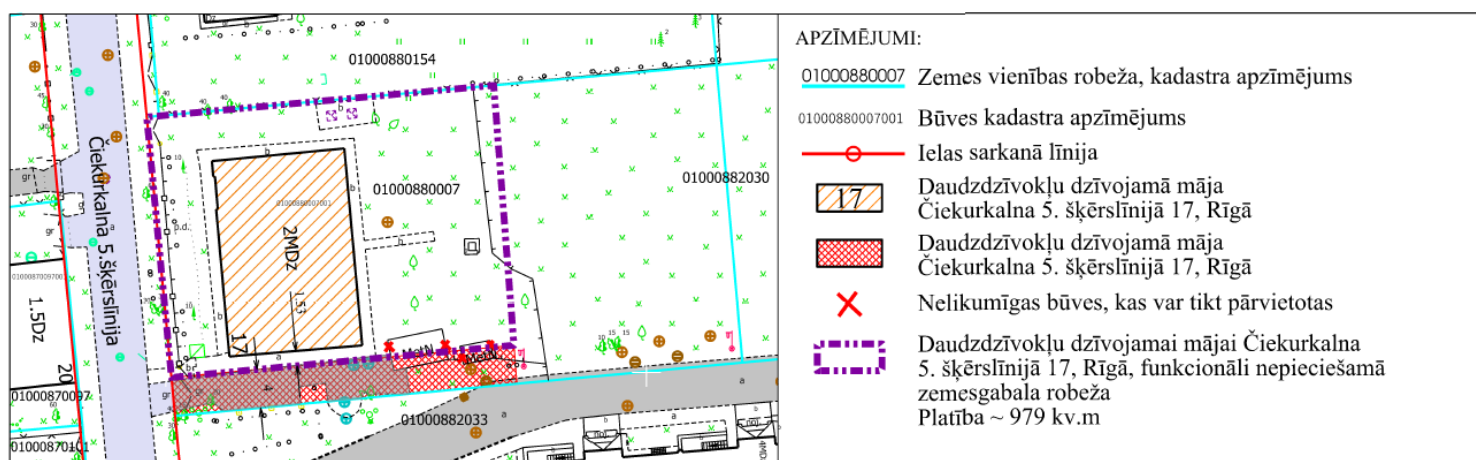
Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs labiekārtojuma projekts, kas ietver autonovietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas.

Pārskatot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, mainīta Dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija.

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža dienvidu pusē noteikta ~ 1.53 m attālumā no Dzīvojamās mājas fasādes un paralēli zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000880007 robežai, ~ 4 m attālumā no tās. Rietumu pusē robeža noteikta pa Čiekurkalna 5. šķērslīnijas sarkano līniju. Ziemeļu pusē robeža noteikta pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000880007 robežu. Austrumu pusē robeža noteikta ~ 15.9 m attālumā no ēkas fasādes



1. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju.



2.attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 13. pants cita starpā noteic, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ja mainīti nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati. Tā kā nekustamā īpašuma objekta, zemes vienības, raksturojošie dati ir arī nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi, tad tiek izvirzīts priekšlikums esošās zemes vienības īpašniekam veikt apgrūtinājumu aktualizāciju, jo atbilstoši Ministru kabineta 18.02.2020. noteikumiem Nr. 103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" zemes vienībai noteiktie apgrūtinājumi un to aizņemtās zemes platības tiek ņemtas vērā kadastrālās vērtības aprēķinā, atbilstoši kurai var tikt aprēķināta zemesgabala likumiskās lietošanas maksa.

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

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās robežas un platība noteiktas atbilstoši pārskatīšanas procesā spēkā esošajiem normatīviem aktiem un plānošanas dokumentiem.

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. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnija 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnija 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~979 m².

3. 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.

4. 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.

5. Nekustamo īpašumu objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

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

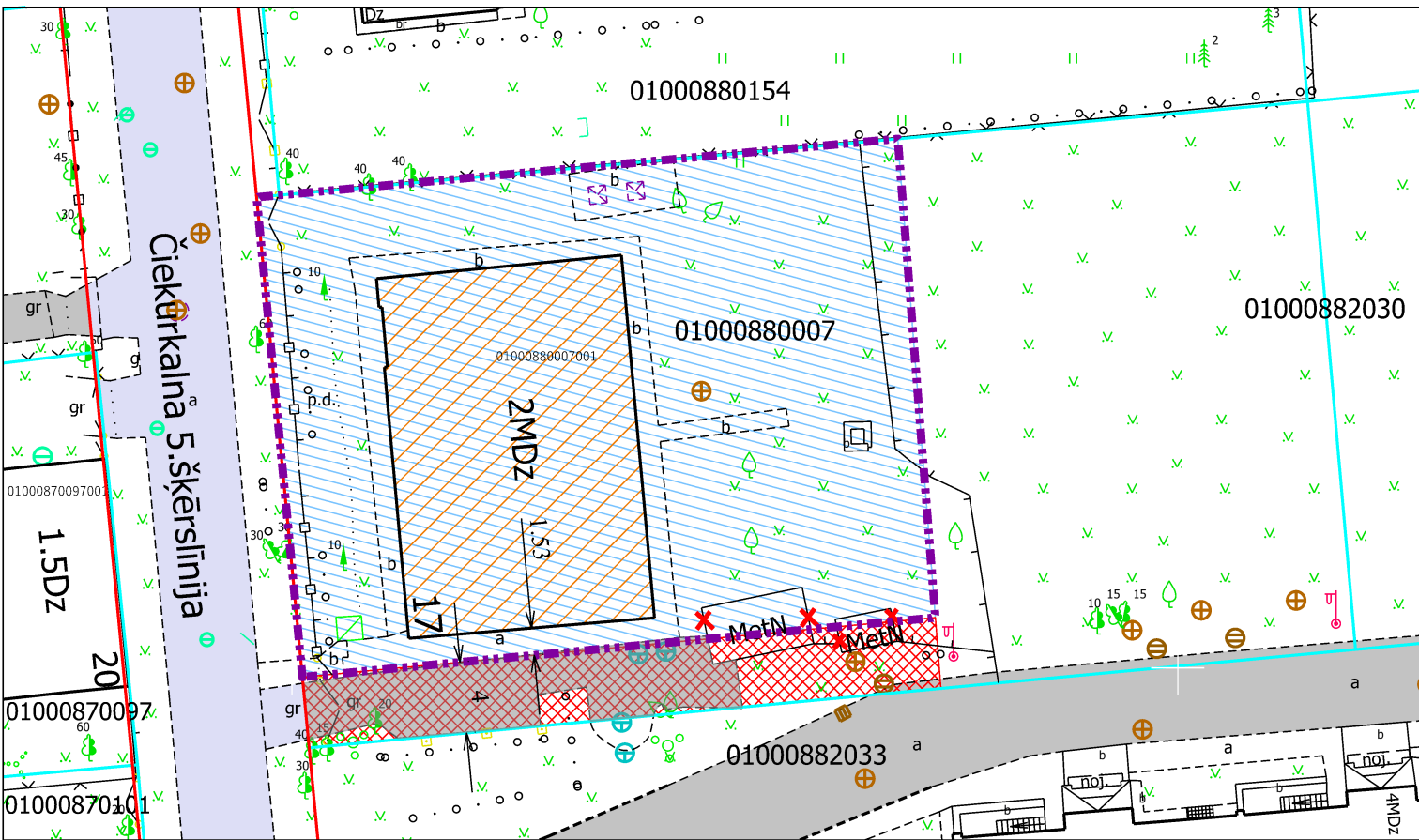
Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAI MĀJAI ČIEKURKALNA 5. ŠĶĒRSLĪNIJĀ 17, RĪGĀ, FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PLATĪBAS UN ROBEŽU PLĀNS

APZĪMĒJUMI:

- 01000880007 Zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000880007. Platība - 1848 kv.m.
Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.15566.
Īpašnieks - Fiziskas personas.
- Ielas sarkanā līnija
- 01000880007001 Būves kadastra apzīmējums
2 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100088007001, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005880011 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 23920. Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir 8 dzīvokļu īpašumi.
- 17 Iela
- Piebraucamais ceļš TIAN 4.49. apakšpunkta izpratnē
- Teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai atbilstoši Civillikumā noteiktajam.
Ceļa vieta var tikt mainīta vai precizēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- × Nelikumīgas būves, kuras var tikt pārvietotas
- Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekurkalna 5. šķērslīnijā 17, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000880007 daļa, platība ~ 979 kv.m.
Apbūves blīvums - 29% (maksimālais apbūves blīvums - 30%),
brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 62% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%).



Priekšlikuma sagatavošanā izmantoti:

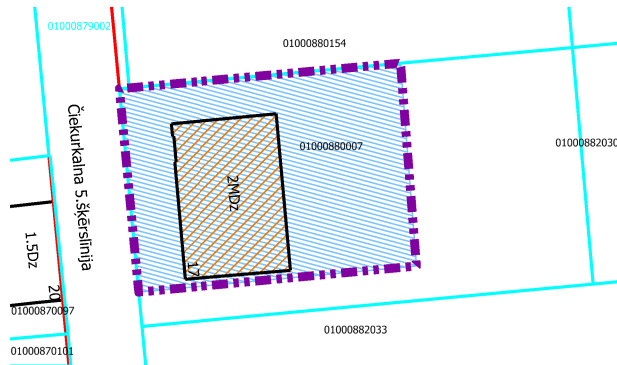
- Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests);
- Pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes dati mērogā 1:500 (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība);
- Topogrāfiskie plāni mērogā 1:2000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra);
- Ortofoto kartes mērogā 1:10000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra);
- Rīgas pilsētas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība);
- Rīgas pilsētas ielas un adreses (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība).

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

PIEZĪMES:

- Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem 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" (RTP TIAN), funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM3), kur atļautā izmantošana atbilstoši RTP TIAN 4.2.3. apakšnodaļas prasībām:
 - apbūves augstumu nosaka ievērojot RTP TIAN 2.11.2. apakšnodaļas, 5.1.5. apakšnodaļas, 5.4.1. apakšnodaļas un 1. pielikuma nosacījumus;
 - maksimālais apbūves blīvums - 30%;
 - minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.
- Čiekurkalna 5. šķērslīnijas sarkanās līnijas attēlotas atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. lēmumu Nr.1091 "Par Rīgas teritorijas plānojuma apstiprināšanu".
- Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, platības, apgrūtinājumi un to platības var tikt precizētas veicot instrumentālo uzmērīšanu dabā.
- Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:
 - aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā;
 - apbūves aizsardzības teritorijā;
 - 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem;
 - teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētās kanalizācijas sistēmas (TIN11);
 - teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētās ūdensapgādes sistēmas (TIN12);
 - apbūves aizsardzības teritorijā (TIN41).

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai
funkcionāli nepieciešamā zemesgabala
novietojums zemes vienībās



Dati apkopoti - 2024. gada 15. oktobrī

RĪGAS VALSTSPILSĒTASPAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU
PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese: ČIEKURKALNA 5. ŠĶĒRSLĪNIJA 17, RĪGA

Mērogs: 1:400

Komisijas priekšsēdētāja

R. Freimane