



RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

09.09..2016.

Nr.2205
(prot.Nr.35, 7.§)

Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 24.03.2016. saņemts Dzīvokļu īpašnieku biedrības "Kuldīgas 15" (turpmāk - Biedrība) 24.03.2016. iesniegums par dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-16-496-sd).

Biedrība vēršas ar lūgumu pārskatīt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, norādot, ka zemesgabalu, ar kadastra apzīmējumu 01000630063, nepieciešams izņemt no dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, jo tas vēsturiski nav bijis iekļauts dzīvojamās mājas Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā un ticis pievienots 2015.gadā Komisijas izstrādātajā projektā, kā arī zemesgabala, ar kadastra apzīmējumu 01000630151, daļu nepieciešams izņemt no dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un zemesgabalu, ar kadastra apzīmējumu 01000632038 atstāt kā daļu no dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, jo zemesgabals ir daļa no automašīnu stāvvietas, kas vēsturiski ir iekļauts dzīvojamās mājas Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Komisijā 24.03.2016. Biedrība iesniedza iesniegumu par dzīvojamās mājas Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu.

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 Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000630151), adrese: Kuldīgas iela 15, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.4531, daļa;

2. zemesgabals (kadastra apzīmējums 01000632038), adrese: Kuldīgas iela 15, Rīga, zemesgabals nav reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, tiesiskais valdītājs – Rīgas pilsētas pašvaldība.

24.03.2016. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par dzīvojamās mājas Kuldīgas ielā 15, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisijā 22.02.2016. saņemta 19.02.2016. Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes vēstule "Par dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu", kurā norāda, ka saistībā ar dzīvojamo māju Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu no teritoriju plānošanas un to racionālas izmantošanas viedokļa nav pamata koriģēt 01.06.2015. Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldē, 08.06.2015. Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā un 11.06.2015. Rīgas pilsētas būvvaldē saskaņoto projektu "Piesaistāmā zemesgabala korekcijas projekts (robežu noteikšanas projekts) dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā".

Komisija 22.07.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000630151), Kuldīgas iela 15, Rīgā (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.4531), īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-16-4194-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas ielā 15, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (Biedrības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis uz Komisijas 22.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-4194-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas iela 15, Rīgā” nav iesniegts.

Komisija 22.07.2016. nosūtīja dzīvojamās mājas Kuldīgas iela 15, Rīgā, Biedrībai vēstuli Nr.DMPK-16-1153-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas iela 15, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Kuldīgas iela 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Kuldīgas iela 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 22.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-1153-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas iela 15, Rīgā” Biedrība 23.08.2016. iesniegumā norāda, ka izmainītā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kontūras, kas attēlotas kartogrāfiskajā pamatnē funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, sakrīt ar Biedrības iepriekš piedāvāto shematisko rasējumu un atrodas sākotnējās vēsturiskajās robežās, kā no Kuldīgas ielas puses, tā arī no projektējamās Durbes ielas puses līdz zaļajai zonai.

Komisija 21.07.2016. nosūtīja AS “Rīgas namu pārvaldnieks” (dzīvojamās mājas Kuldīgas iela 15, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-16-1147-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas iela 15, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Kuldīgas iela 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Kuldīgas iela 15, Rīgā, Biedrības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Kuldīgas iela 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 21.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-1147-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas iela 15, Rīgā” AS “Rīgas namu pārvaldnieks” 11.08.2016. vēstulē Nr.1-1a/42117 norāda, ka piekrīt priekšlikumam samazināt dzīvojamai mājai Kuldīgas iela 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši sagatavotajai kartogrāfiskai pamatnei funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam dzīvojamai mājai Kuldīgas iela 15, Rīgā, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Komisija 21.07.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-16-740-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas iela 15, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Kuldīgas iela 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Kuldīgas iela 15, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Kuldīgas iela 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 21.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-740-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas iela 15, Rīgā” Būvvalde 05.08.2016. vēstulē Nr.BV-16-1241-dv norāda, ka:

Priekšlikumā norādītais atdalāmais zemesgabals tiek veidots, atdalot no dzīvojamai mājai Rīgā, Kuldīgas ielā 15 piesaistītā zemesgabala daļu pagalma pusē ziemeļu pusē veidojot neapbūvējamu zemesgabalu, kā arī teritorijas daļu rietumu pusē.

Zemesgabali, kas veido dzīvojamai mājai Rīgā, Kuldīgas ielā 15, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar Rīgas domes 20.12.2005. 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. apakšnodalās prasībām. Atļautais stāvu skaits – 5 stāvi.

Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā norādīti rādītāji atbilst RTIAN: apbūves intensitāte 101% (atļautā maks. 140%), brīvā teritorija 54% (atļautā min. 35%).

Saskaņā ar RTIAN 37.1. apakšpunktu zemesgabala sadalīšanas, apvienošanas vai robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemesgabalu, kura no aprobežojumiem, piemēram, aizsargjoslas) brīvajā daļā nevar racionāli izvietot apbūvi (nevar ievietot zemesgabālā kvadrātu ar malas garumu 9 m). Būvvalde konstatē, ka paredzēts nodalīt zemesgabala daļu ziemeļu pusē, kas robežojas ar projektējamās ielas sarkanajām līnijām. Ņemot vērā, ka zemesgabala platība minētajā vietā ir ~ 10 m, kā arī ielas būvlaide šajā vietā ir 10 m, tiek veidots neapbūvējams zemesgabals.

Vienlaicīgi Būvvalde vērš 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) zemesgabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam, līdz ar to, izskatot jautājums par piesaistīto zemesgabalu 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, lai gan Priekšlikumā norādītie apbūves rādītāji atbilst RTIAN 445.4. un 447.4. apakšpunktam, tiek veidots neapbūvējams zemesgabals, kā arī tajā nav atspoguļots 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” 8., 9., 11. punktu nosacījumiem. Papildus Būvvalde norāda, ka ēka Kuldīgas ielā 15 sastāv no 2 neatkarīgiem korpusiem, kuriem varētu būt iespēja nodrošināt katram savu zemesgabalu. Šajā gadījumā būtu jāvērtē katra korpusa funkcionāli nepieciešamie zemesgabali atsevišķi.

Ņemot vērā iepriekšminēto, Būvvalde neatbalsta Priekšlikumu.

Komisija 21.07.2016. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-740-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas ielā 15, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Kuldīgas ielā 15, Rīgā, Biedrības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 21.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-740-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Kuldīgas ielā 15, Rīgā” Departaments 26.07.2016. vēstulē Nr.DA-16-1258-dv norāda, ka:

Zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 063 0151 un zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 063 2038, kas veido dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 15, Rīgā, 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. apakšsadaļas 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.

Departaments norāda, ka robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām.

Departaments papildus norāda, 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 piekļuvi pie jaunām zemes vienībām nodrošināt no ceļa vai ielas.

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” - 5 balsis, „pret” – 0 balsis, „atturas” – 0 balsis, nolemj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamās mājas Kuldīgas ielā 15, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas pilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.
3. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas pilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas 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.
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