



RĪGAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

19.08.2016.

Nr.2016
(prot.Nr.32, 8.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā,
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 22.02.2016. saņemts 22.02.2016. dzīvokļu īpašnieku iesniegums par dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.APC-16-969-pi).

Dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopība iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Komisijā 22.02.2016. dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Atbilstoši Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr.522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk - MK noteikumi Nr.522) 22.punktam, pašvaldība, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro MK noteikumus Nr.522 minētās prasības.

Kārtību, kādā Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana un pieņemts

lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nosaka Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr.177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" (turpmāk - Saistošie noteikumi).

Saistošo noteikumu 2.punkts nosaka, ka Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā esošai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nodrošina, lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu un lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu pieņem Komisija.

MK noteikumu Nr.522, 2.punkts nosaka, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā:

- funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi (MK noteikumi Nr.522, 3.punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju (MK noteikumi Nr.522, 4.punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta otrās daļas minētos kritērijus:

- normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi:

- 1) esošo apbūvi;

- 2) apbūves parametrus;

- 3) pagalmu plānošanas noteikumus;

- 4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.;

- 5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Atbilstoši MK noteikumu Nr.522, 23.punktam, pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

Dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. fiziskām personām piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000720036), adrese: Salacas iela 16, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000130877, daļa;
2. fiziskām personām piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000720037), adrese: Salacas iela 16, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.23052, daļa;
3. fiziskām personām piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000720244), adrese: Indrupes iela, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.23672, daļa.

22.02.2016. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 05.05.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000720036), Salacas ielā 16, Rīgā (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000130877), īpašniekiem vēstules Nr.DMPK-16-3397-ap; Nr.DMPK-16-3398-ap; Nr.DMPK-16-3400-ap un Nr.DMPK-16-3401-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 05.05.2016. vēstulēm Nr.DMPK-16-3397-ap; Nr.DMPK-16-3398-ap; Nr.DMPK-16-3400-ap un Nr.DMPK-16-3401-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā” zemes īpašnieki 20.05.2016. vēstulē, kas Komisijā reģistrēta ar Nr.DMPK-16-621-pi, norāda, ka izmainot zemes robežu plānu atbilstoši ierosinātajam, nebūs iespējams atlikušo zemesgabala daļu izmantot atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim, turklāt tiek pārsniegta arī maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte un ir nepietiekama brīvā teritorija.

Zemes īpašnieki izsaka viedokli, ka ir pret ierosināto priekšlikumu zemes robežu plāna izmaiņām.

Komisija 05.05.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000720037), Salacas ielā 16, Rīga (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.23052) un zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000720244), Salacas ielā 16, Rīga (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.23672) īpašniekiem vēstules Nr.DMPK-16-3396-ap un Nr.DMPK-16-3399-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā”, kurā lūdza, izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 05.05.2016. vēstulēm Nr.DMPK-16-3396-ap un Nr.DMPK-16-3399-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā” zemes īpašnieki 21.06.2016. vēstulē, kas Komisijā reģistrēta ar Nr.DMPK-16-689-pi, norāda, ka:

- Komisijas izgatavotajā dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfiskajā pamatnē redzams, ka priekšlikums paredz no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izslēgt piebraucamos ceļus, kas ir klajā pretrunā ar normatīvajos aktos noteikto. Likuma “Par valsts un dzīvojamo māju privatizāciju” 28.panta otrās daļas 4.punktā ir noteikts, ka nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi

noteikumus, it sevišķi, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.;

- ja funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiktu noteikts pēc paredzētā priekšlikuma, zemes īpašniekiem nebūtu iespējas izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim, kas neatbilst likuma "Par valsts un dzīvojamo māju privatizāciju" 28.panta otrās daļas 5.punktam;

- saskaņā ar 2015.gada 08.septembra MK noteikumu Nr.522 3.punktu, 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 komunikācijas elementi. Šo noteikumu 10.punktā ir noteikts, ka funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļauj dzīvojamās mājas ārējo pagalmu (dzīvojamai mājai piegulošā teritorija ar dažādiem labiekārtojuma un apstādījuma elementiem, kas tieši robežojas ar ielu vai ceļu); 11.punktā ir noteikts, ka funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļauj ar dzīvojamo māju saistītos labiekārtojuma elementus, tai skaitā bērnu rotaļu laukumus, pieaugušo atpūtas vietas, laukumus atkritumu konteineru izvietošanai un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas; 12.punktā ir noteikts, ka nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, no tā nodrošina piekļuvi ielai, ceļam vai piebrauktuvei;

- faktiskā situācija Salacas ielā 16, Rīgā, liecina, ka dzīvojamai mājai ir nepieciešams pašreiz noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, jo uz zemesgabaliem ir izvietoti gan piebraucamie ceļi un autostāvvietas, gan gājēju ceļi, gan apstādījumi un soliņi, gan atkritumu tvertnes utt. Visi šie elementi ir neapšaubāmi nepieciešami dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai.

Dara zināmu, ka ņemot vērā visu augstāk norādīto, kā arī pamatojoties uz likuma "Par valsts un dzīvojamo māju privatizāciju" 28.pantu, MK noteikumu Nr.522 3., 10., 11. un 12.punktiem, zemes īpašnieki nepiekrīt izteiktajam priekšlikumam par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un lūdz nemainīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platību.

Komisija 05.05.2016. nosūtīja dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopībai vēstuli Nr.DMPK-16-3402-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 05.05.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-3402-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā” dzīvokļu īpašnieku kopība 05.07.2016. ir iesniegusi jaunu dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu piedāvājumu.

Zemesgabals ar kadastra Nr.01000720036, ar platību 1326 kv.m., pilnībā tiek iekļauts funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, zemesgabals ar kadastra Nr.01000720037, daļēji tiek iekļauts funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ar nodalīto platību 533 kv.m. un zemesgabals ar kadastra Nr.01000720244, daļēji tiek iekļauts funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ar nodalīto platību 353 kv.m., tādejādi funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību palielinot līdz 2212 kv.m.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir aprēķinājusi funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam apbūves tehniskos rādītājus, norādot, ka tie atbilst Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) prasībām.

Papildus informē, ka funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā tiks ierīkots bērnu rotaļu laukums un nodalītos zemesgabalus zemes īpašnieki varēs izmantot apbūvei vai auto stāvvietu izveidei.

Komisija 28.04.2016. nosūtīja AS “Rīgas namu pārvaldnieks” (dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-16-646-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 28.04.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-646-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā” AS “Rīgas namu pārvaldnieks” 31.05.2016. vēstulē Nr.10-1e/29746 norāda, ka piekrīt priekšlikumam samazināt dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši sagatavotajai kartogrāfiskai pamatnei funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Komisija 28.04.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-16-453-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 28.04.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-453-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā” Būvvalde 12.05.2016. vēstulē Nr.BV-16-734-dv norāda, ka:

Spēkā esošie normatīvi neparedz konkrētu zemes vienības veidošanas un apbūves formulu, taču tās veidošanā un apbūvē jāievēro RTIAN zemes gabalu apbūves nosacījumi – zemes gabala apbūvē ievēro apbūves intensitātes, apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus (apbūves tehniskie rādītāji), būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemes gabalu robežām, insolācijas prasības un minimālos ugunsdrošības attālumus (RTIAN 254., 255., 265., 287., 298., 301. un 305. punkts). Zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana, kas ir atrunāta RTIAN 2.7. nodaļas „Piekļūšanas noteikumi” 49. punktā. Piesaistāmai vai jaunveidojamajai zemes vienībai jānodrošina būves funkcionalitāti – t.i., tai ir jābūt nodrošinātai ar auto novietni savā zemesgabalā, jābūt atrisinātai transporta organizācijai, jāparedz atkritumu konteineru novietni u.tml., attiecīgi ievērojot normatīvos attālumus līdz esošām būvēm, t.sk., būtu jārisina RTIAN 145. punktā noteiktais (pie daudzdzīvokļu nama veido transportlīdzekļu novietnes operatīvā transporta un apkalpes dienestu autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā).

Būvvalde vērš uzmanību, ka atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonomvietne uz diviem dzīvokļiem. Savukārt 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 esošajam daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu būtu jāparedz sava (piesaistītā) zemesgabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam.

Papildus jāņem vērā, ka nav pieļaujama starpgabalu (neizmantojama zemesgabalu) izveide. Būvvalde norāda, ka RTIAN 37.1. apakšpunktā noteikts, ka zemesgabala sadalīšanas, apvienošanas vai robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemesgabalu, kura no aprobežojumiem (piemēram, aizsargjoslas) brīvajā daļā nevar racionāli izvietot apbūvi (nevar ievietot zemesgabalā kvadrātu ar malas garumu 9 m).

Būvvalde norāda, ka Zemesgabali atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā ar atļauto stāvu skaitu – 9 stāvi. Saskaņā ar Priekšlikumu uz Zemesgabaliem atrodas 16 stāvu Dzīvojamā māja, kas atbilstoši RTIAN 25. punktam ir neatbilstoša būve – ēka, kas likumīgi eksistē pirms stājies spēkā Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018. gadam un kuras atsevišķi raksturlielumi, konkrētajā gadījumā stāvu skaits, neatbilst tam.

Izvērtējot pievienoto situācijas plānu, Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā norādīti apbūves tehniski ekonomiski rādītāji neatbilst normatīvi atļautajiem: Priekšlikumā norādītā apbūves intensitāte 410 % pārsniedz RTIAN 445.6. apakšpunktā noteikto maksimāli pieļaujamo apbūves intensitāti 9 stāvu apbūvē (220 %), savukārt norādītais brīvās teritorijas rādītājs 13% ir mazāks par RTIAN 447.6. apakšpunktā noteikto minimālo brīvo teritoriju 9 stāvu apbūvē – 25%.

Būvvalde konstatē, ka samazinot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, priekšpagalmos paliek Dzīvojamai mājai nepiesaistītas zemesgabalu daļas. Ņemot vērā RTIAN 298. punkta prasību, apbūvei būtu jāatkāpjas no Dzīvojamās ēkas par 10 un par 20 metriem. Ievērojot RTIAN 287. punkta prasības, apbūvei būtu jāatkāpjas no zemesgabalu robežām par 4 m. Kā arī būt jāievēro Ogres, Salacas un Indrupes ielas būvlaides, kas ir 3 m no ielu sarkanajām līnijām (RTIAN 293.1. apakšpunkts). Rezultātā Zemesgabalos paliek neregulāras konfigurācijas apbūvei nepiemērotas daļas, kur pie Ogres ielas nevar racionāli izvietot apbūvi (9 x 9 m kvadrātu), savukārt pie Indrupes ielas nevar racionāli izvietot apbūvi ar visu nepieciešamo labiekārtojumu (autostāvvietu un rekreācijas zonu), līdz ar to Priekšlikums neatbilst RTAIN 37.1. apakšpunkta prasībai.

Priekšlikums neatbilst RTIAN 37.3. apakšpunktam (zemesgabala sadalīšanas, apvienošanas vai robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemesgabalu, kam nav nodrošināta piekļūšana), jo tās neparedz risināt piebraukšanu Dzīvojamai mājai.

Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā nav atspoguļots risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154. punktam (RTIAN 2.16., 2.17. sadaļas punktos noteiktās prasības auto novietnēm, tai skaitā, prasībai transportlīdzekļu novietni izvietot tajā pašā būvē vai uz tā pašā zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama), 454. punkta (dzīvojamās mājas pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām) prasībām, ņemot vērā Noteikumu Nr. 222 3., 8., 10., 11. punktā noteikto.

Būvvalde papildus atzīmē, ka Priekšlikumā nav norādīta atdalāmas zemesgabala daļas atbilstība Noteikumu Nr. 522 14. punktam un būtu jāpiemēro Noteikumu Nr. 522 17. punkts.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā norādītie apbūves rādītāji, kam pievienots aprēķins, neatbilst RTIAN 445.6. un 447.6. apakšpunktam, Priekšlikums neatbilst RTIAN 37.1., 37.3. apakšpunkta prasībai, Noteikumu Nr. 522 14. punktam, kā arī nav atspoguļots risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154., 454. punkta prasībām, kā arī Noteikumu Nr. 522 3., 8., 10., 11. punktu nosacījumiem.

Pamatojoties uz augstāk minēto, Būvvalde neatbalsta Priekšlikumu.

Komisija 28.04.2016. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-453-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 28.04.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-453-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā” Departaments 10.05.2016. vēstulē Nr.DA-16-791-dv norāda, ka:

ka zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 072 0036 daļa, zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 072 0037 daļa un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 072 0244 daļa, kas veido dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, 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. apakšnodaļu prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 445.8. apakšpunktu un 447.8. apakšpunktu, dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 16 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 360 % un minimālā brīvā teritorija 16 %.

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.

Izskatot iesniegto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala ierosināto izmaiņu priekšlikumu informējam, ka robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punkta noteiktajām prasībām.

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

Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo tiek pārsniegts teritorijas apbūves tehniskais rādītājs par maksimālo apbūves intensitāti un netiek nodrošināts minimālās brīvās teritorijas rādītājs.

Departaments uzskata, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas ir skatāmas plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas.

Komisija 07.07.2016. atkārtoti nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-677-dv „Par atkārtota viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Salacas ielā 16, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni ar norādītu detalizētu informāciju.

Atbildot uz Komisijas 07.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-677-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Salacas ielā 16, Rīgā” Departaments 08.07.2016. vēstulē Nr.DA-16-1156-dv norāda, ka:

Izvērtējot iesniegto informāciju, Departaments izsaka viedokli, ka dzīvojamai mājai Salacas ielā 16, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veidojošo zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 0010 072 0036, 0100 072 0037 un 0100 072 0244 daļu sadale atbilstoši ierosinātāju priekšlikumam nav atbalstāma, jo robežu pārkārtošanas rezultātā izveidotie zemesgabali neatbilst Rīgas domes 2005. gada 20. decembra saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 37.1. punktā noteiktajām prasībām.

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 Salacas ielā 16, 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