

10.05.2017. publicēts Rīgas pilsētas pašvaldības tīmekļvietnē



RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

09.05.2017.

Nr.1265

(prot.Nr.18, 1.§)

Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Tomsona ielā 33A, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 09.11.2016. saņemts biedrības "T33A" (turpmāk - Biedrība) 07.11.2016. iesniegums par dzīvojamai mājai Tomsona ielā 33A, Rīgā, (turpmāk – Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-16-1783-sd).

Biedrība lūdz pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, norādot, ka ēka Tomsona ielā 33A, Rīgā, atrodas uz divu fizisko personu īpašumā esošas zemes, izvietota zemesgabalos ar kadastra Nr.01000240008 un 01000240194 uz kuriem atrodas vēl vairākas daudzdzīvokļu mājas vai to daļas, kā arī Rīgas pašvaldības mācību iestādei piekrītoša teritorija bez katrai ēkai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala aktualizētā plānojuma.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

09.11.2016. Biedrība, kā Dzīvojamās mājas apsaimniekotājs Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā Komisijā iesniedza iesniegumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

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 funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000240008), adrese: Tomsona iela, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000105800, daļa;

2. fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000240194), adrese: Tomsona iela, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000003881, daļa.

09.11.2016. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības saņemto ierosinājumu pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

27.02.2017. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000240194), Tomsona ielā, Rīgā (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000003881), īpašniekam Orestam Dailonim Hartmanim vēstuli

Nr.DMPK-17-1123-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

25.04.2017. Komisijā reģistrēta (reģ.Nr.DMPK-17-529-pi) Oresta Dailona Hartmaņa pilnvarotās personas Sandras Beatrices Sebres 19.04.2017. atbildes vēstule uz Komisijas 27.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-1123-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā”, kurā norādīts, ka zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000240194) īpašnieks nepiekrīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala Tomsona ielā 33A, Rīgā, pārskatīšanai.

27.02.2017. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000240008), Tomsona ielā, Rīgā (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000105800), īpašnieci Vinetai Sermolai vēstuli Nr.DMPK-17-1117-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbilde (viedoklis) uz Komisijas 27.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-1117-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā” nav iesniegta.

27.02.2017. Komisija nosūtīja Biedrībai vēstuli Nr.DMPK-17-471-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

18.04.2017. (reģ. Nr.DMPK-17-638-sd) un 24.04.2017. (reģ. Nr.DMPK-17-672-sd) Komisijā reģistrētas Biedrības 18.04.2017. atbildes vēstules uz Komisijas 27.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-471-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā”, kurā Biedrība norāda, ka kartogrāfiskā pamatne būtu papildināma ar visu (Latvijas Gāze, Latvenergo Sadales tīkli, Rīgas Siltuma, Lattelekom, Rīgas Ūdens ūdensvadi, lietus ūdens un kanalizācijas aizvadi, u.c.) esošo pazemes komunikāciju shēmām, īpaši atzīmējot to aizsargjoslu robežas un atbildības robežpunktus starp pakalpojuma sniedzējiem un saņēmēju; šajā gadījumā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas varētu sniegties no ēkas sienām līdz apakšzemes komunikāciju robežpunktiem vai to kontrolpunktu vietām. Norāda, ka atbalsta ieceri par ceļa servitūta nodibināšanu pie nosacījuma, ka attiecīgais servitūts tiek nostiprināts zemesgrāmatā. Pretējā gadījumā, ja tas tiek izmantots piekļuvei namā Tomsona iela 33A, Rīgā, izvietotajām garāžām un tādejādi iekļauts mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, uzstās uz vēsturiskās vārtu iebrauktuves un nožogojuma atjaunošanu, ņemot vērā kaimiņu nama Mālpils 2 esošās piekļuves iespējas no Vesetas ielas iebrauktuves. Uzskata, ka autostāvvietu izveides jautājums izlemjams zemes īpašnieci.

24.02.2016. Komisija nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-17-340-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 24.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-340-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā” Būvvalde 16.03.2017. vēstulē Nr.BV-17-437-dv norāda, ka:

Savas kompetences ietvaros izvērtējot grafiski atspoguļotā priekšlikuma atbilstību Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RVC AZ TIAN) prasībām, izskatot jautājumu par Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekciju, norāda, ka jāņem vērā RVC AZ TIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, tostarp nosacījumi par normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu un rekreācijas teritoriju.

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka Dzīvojamā māja atrodas Zemesgabalu daļās, kas, savukārt atrodas UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā.

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

Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam zemes vienības (kadastra apzīmējumi 0100 024 0008; 0100 024 0194) (turpmāk – Zemesgabali) atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz). Apbūves iespējas šajā teritorijā nosaka RVC AZ TIAN 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļas prasības.

Maksimālais apbūves stāvu skaits atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” ir 6 stāvi. Zemesgabali atrodas brīvstāvošas apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši RVC AZ TIAN 3.3. un 3.4. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RVC AZ TIAN 249. punktu apbūves tehniskos rādītājus nosaka pēc attiecīgajā teritorijā atļautā maksimālā apbūves stāvu skaita. Nosakot Dzīvojamajai mājai piesaistāmo zemesgabalu dzīvojamās apbūves teritorijā, kur maksimālais apbūves stāvu skaits ir 6 stāvi, ievēro RVC AZ TIAN 484.5. apakšpunktā noteikto zemesgabala maksimālo apbūves intensitāti – 160 % un 485.5. apakšpunktā noteikto minimālo brīvo teritoriju – 30 %.

Kā redzams no Aprēķinā uzrādītā, tad Dzīvojamajai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala samazināšanas gadījumā apbūves tehniskie rādītāji netiek ievēroti atbilstoši RVC AZ TIAN 484.5. un 485.5. apakšpunktā noteiktajam. Tāpat netiek ievērots RVC AZ TIAN 296.5. apakšpunktā noteiktais, kas nosaka, ka ēkas sienā pagalma pusē var veidot logus dzīvojamo telpu apgaismošanai, ja to attālums līdz

zemesgabala robežai nav mazāks kā 4,3 m un tiek būvēta divu stāvu ēka, un 6,4 m, ja tiek būvēta ēka ar vairāk kā diviem stāviem.

Nemot vērā visu iepriekš minēto, Būvvalde neatbalsta Zemesgabalu reālu sadali, jo tā neatbilst MK noteikumu Nr.522 2. un 3. punktā, RVC AZ TIAN 296.5., 484.5. un 485.5. apakšpunktā noteiktajam.

24.02.2017. Komisija nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-17-340-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 24.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-16-340-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Tomsona ielā 33A, Rīgā” Departaments 14.03.2017. vēstulē Nr.DA-17-404-dv norāda, ka:

Saskaņā ar kartogrāfisko pielikumu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals – privātpersonām piederošu zemesgabalu ar kadastra apzīmējumiem 01000240008 un 01000240194 daļas atrodas UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr.852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr.127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

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

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un RVC AZ TIAN Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta RVC AZ TIAN 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4.apakšnodaļā.

Maksimālais apbūves stāvu skaits atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” ir 6 stāvi. Zemesgabals atrodas brīvstāvošas apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.3. un 3.4.apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RVC AZ TIAN 249.punktu apbūves tehniskos rādītājus nosaka pēc attiecīgajā teritorijā atļautā maksimālā apbūves stāvu skaita. Nosakot dzīvojamai mājai piesaistāmo zemesgabalu dzīvojamās apbūves teritorijā, kur maksimālais apbūves stāvu skaits ir 6 stāvi, ievēro RVC AZ TIAN 484.5.apakšpunktā noteikto zemesgabala maksimālo apbūves intensitāti – 160% un 485.5.apakšpunktā noteikto minimālo brīvo teritoriju – 30%.

Izvērtējot ierosināto priekšlikumu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši MK noteikumu Nr.522 minētajām prasībām, Departaments secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā izveidotajā funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā netiek nodrošināti RVC AZ TIAN 484.5.apakšpunktā un

485.5.apakšpunktā noteiktie apbūves tehniskie rādītāji – maksimālā apbūves intensitāte un minimālā brīvā teritorija, kā arī nav izpildīti RVC AZ TIAN 296.5.apakšpunkta nosacījumi, kas nosaka attālumu starp ēkas sienu ar logiem un plānoto zemesgabala robežu.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Departaments neatbalsta ierosināto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu, jo tas neatbilst MK noteikumu Nr.522 4.punktā iekļautajām prasībām un RVC AZ TIAN.

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, nolēmj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamai mājai Tomsona ielā 33A, 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