



RĪGAS PAŠVALDĪBAS  
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

11.05.2018.

Nr.961  
(prot.Nr.18, 8.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā,  
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) saņemts 15.11.2018. AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" 13.11.2017. iesniegums Nr.352 "Par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu" (reģ.Nr.DMPK-17-1702-sd).

AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" iesniegumā norāda, ka ir dzīvojamās mājas Ieriķu ielā 46, Rīgā, pārvaldnieks un māja atrodas uz divām fiziskām personām piederoša zemesgabala Rīgā, Ūnijas ielā 65, kadastra Nr.01000700090. Mājas privatizācijas procesā ir noteikts mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 2023 kv.m. platībā. AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" un arī dzīvokļu īpašnieku rīcībā nav funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projekta dokumentācija.

Šobrīd mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem ir domstarpības par nomājamās zemes robežām un zemes izmantošanu. Mājai funkcionāli piesaistītais un nomājamā zemes gabala pagalma daļa, aptuveni 700 kv.m. platībā atrodas starp vairākām daudzdzīvokļu mājām kā laukums ar gājēju celiņiem un tiek izmantota kā gājēju piekļuve mājām Ieriķu ielā 48 un Ieriķu ielā 54. Attiecīgi mājas Ieriķu ielā 46 dzīvokļu īpašnieki nevar šo zemesgabala daļu izmantot savām vajadzībām un tas arī nav nepieciešams mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai. Tomēr zemes īpašnieki vēlas noslēgt zemes nomas līgumu par visu noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tādejādi dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā nomas maksa par zemi, ko faktiski izmanto citas personas.

AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" dzīvojamās mājas Ieriķu ielā 46, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas.

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

30.10.2015. Komisijā AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" iesniedza 13.11.2017. iesniegumu Nr.352 "Par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamās zemes pārskatīšanu", ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas.

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

Kārtību, kādā Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu noteic Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr.177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" (turpmāk - Saistošie noteikumi).

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

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

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

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

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 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 Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido fiziskām personām piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000700090), adrese: Ūnijas iela 65, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.11176, daļa.

15.11.2017. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" saņemto ierosinājumu (13.11.2017. iesniegums Nr.352) pārskatīt dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

23.01.2018. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000700090), adrese: Ūnijas iela 65, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.11176, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-18-180-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ieriķu ielā 46, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 23.01.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-180-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ieriķu ielā 46, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 23.01.2018. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000700090), adrese: Ūnijas iela 65, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.11176, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-18-181-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ieriķu ielā 46, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.01.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-181-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ieriķu ielā 46, Rīgā” zemesgabala īpašnieks iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 26.03.2018. ar Nr.DMPK-18-243-pi, norāda, ka:

iepazīstoties ar dzīvojamās mājas Rīga, Ieriķu iela 46 iedzīvotāju priekšlikumiem mainīt (būtiski samazināt) šai mājai piemājas zemi, kā arī Valsts zemes dienesta Rīgas pilsētas nodaļas izstrādāto 1998.gada 24.martā reģistrēto Zemes Robežu Plānu (Nodalījuma (folijas) Nr.11176) atzīstu šo piemājas zemes sadalījumu kā ļoti loģisku un pieņemamu un rezumējot visus uzskaitītos materiālus, secinu, ka mans viedoklis par dzīvojamās mājas iedzīvotāju priekšlikumu būtiski samazināt piemājas zemi ir negatīvs.

Par 3.punktu, kas attiecas uz pagalmu plānošanas noteikumiem, secinu, ka iedzīvotāji vispār nav domājuši, ka mājai būs pagalms, jo tas klāt pieliktajā zīmējumā nav. Nav pielikts izmērs no dzīvojamās mājas dienvidu sienas līdz zaļās līnijas vidum,

kas ir būtisks parametrs. Vai šī šaurā josla būs šīs mājas pagalms? Kur novietos atkritumu konteineri, kur atradīsies automašīnas, kur spēlēsies bērni, kur atpūtīsies vecie cilvēki u.t.t. un tā joprojām. Māja būs bez pagalma.

Būtiski svarīgi ir, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas, zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes daļu atbilstoši noteiktam lietošanas mērķim.

Nemot vērā visu augstākminēto, nevaru piekrist mājas Rīga, Ieriķu iela 46 iedzīvotāju priekšlikumam, jo tas situāciju mājas iedzīvotājiem tikai pasliktinās un nav pieņemama, jo nav nodrošināta normāla dzīvojamās ēkas ekspluatācija.

23.01.2018. Komisija nosūtīja dzīvojamās mājas Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam vēstuli Nr.DMPK-18-206-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ieriķu ielā 46, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.01.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-206-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ieriķu ielā 46, Rīgā” ierosinātais 30.01.2018. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 05.02.2018. ar Nr.DMPK-18-222-sd, norāda, ka:

iepazīstoties ar sagatavotajā kartogrāfiskajā pamatnē norādītajām zemes gabala robežām, AS “Rīgas namu apsaimniekotājs” (turpmāk tekstā – Sabiedrība) konstatēja, ka SIA "Nekustamo īpašumu serviss" 02.12.2016. sagatavotajā zemes robežu plānā Mājai piesaistīts zemes gabals 2023 kv.m. platībā, kura daļu Mājas īpašnieki nekādā veidā nevar izmantot. Daļa no zemes atrodas starp vairākām daudzdzīvokļu mājām kā laukums ar gājēju celiņiem un tiek izmantota kā gājēju piekļuve mājām Ieriķu iela 48 un Ieriķu iela 54. Šo zemes gabala daļu nevar iežogot un to nevar izmantot Mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai. Pie tam dzīvokļu īpašniekiem par saviem līdzekļiem jānodrošina šī zemes gabala uzkopšana.

Likuma *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju* 54. panta 1. daļa nosaka zemes īpašnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu (attiecīgi tiek arī noteikts dzīvokļu īpašnieku pienākums maksāt) par tā zemes gabala lietošanu, kas noteikts kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals.

Sabiedrības ieskatā, mājas dzīvokļu īpašniekiem nav jāmaksā par zemi, kuru izmanto citas personas un nav jāiegulda savi līdzekļi šī īpašuma uzturēšanai.

Sabiedrība uzskata par nepamatotu priekšlikumu noteikt mājai nepieciešamo zemi 2023 kv.m. platībā un atkārtoti piedāvā noteikt mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu ~ 994 kv.m. platībā (zemes robežas iezīmētas 13.11.2017. iesniegumam pievienotajā pielikumā).

Gadījumā, ja atlikušo zemes gabala daļu nevar izdalīt zemes īpašniekiem, Sabiedrība aicina lemt par attiecīgās zemes turpmākās izmantošanas iespējām atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai par pašvaldības teritorijas plānošanu.

Komisija 23.01.2018. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-18-99-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ieriķu ielā 46, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Ieriķu ielā 46, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto

pārskatāmā dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.01.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-99-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ieriķu ielā 46, Rīgā” Būvvalde 07.02.2018. vēstulē Nr.BV-18-186-dv norāda, ka:

MK Noteikumu Nr. 522 2. punktā noteikts: nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, 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 zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Savukārt MK Noteikumu Nr. 522 3. punkts paredz, ka funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē Priekšlikuma atbilstību Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par piesaistīto zemesgabalu korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, t.sk., nosacījumi par normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu un rekreācijas teritoriju.

Būvvalde informē, ka spēkā esošie normatīvi neparedz konkrētu zemes vienības veidošanas un apbūves formulu, taču tās veidošanā un apbūvē jāievēro RTIAN zemesgabalu apbūves nosacījumi – zemesgabala apbūvē ievēro apbūves intensitātes, apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus (apbūves tehniskie rādītāji), būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemesgabalu 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 jaunveidojamai 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 apkopes dienestu autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā).

Būvvalde vērš uzmanību, ka RTIAN 154. punkts nosaka, ka transportlīdzekļu novietni izvieto tajā pašā būvē vai uz tā paša zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama, savukārt atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonovietne 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 esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu būtu jāparedz sava (piesaistītā) zemesgabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu (RTIAN 454. punkts) atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam.

Papildus jāņem vērā, ka nav pieļaujama starpgabalu (neizmantojamu 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).

Kā arī, ir jāievēro RTIAN 298. punkta prasība nosakot minimālo attālumu starp mājām un citām ēkām, un jebkādas būves attālumu līdz dzīvojamām telpām, ievēro insolācijas un ugunsdrošības prasības, kā arī būvnormatīvu, Civillikuma un citu normatīvo aktu noteikumus, bet daudzdzīvokļu namiem, izņemot iedibinātās perimetrālās apbūves teritorijās, tas nav mazāks par 20 m – starp 4 un vairāk stāvu māju, kā arī māju ar dažādu stāvu skaitu garenfasādēm (RTIAN 298.2. apakšpunkts).

Zemesgabala daļa, kas veido Dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar RTIAN 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), konkrētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības norādītas RTIAN 6.2. apakšnodaļā. Atļautais apbūves stāvu skaits ir 5 stāvi. Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem Ēkai ir 3 stāvi, līdz ar to tiek piemēroti apbūves tehniskie rādītāji atbilstoši RTIAN 445.2. un 447.2. apakšpunktam.

Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu šobrīd veido zemes vienība Ieriķu ielā 46, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 070 0090; turpmāk – Zemesgabals).

Izvērtējot Grafisko pielikumu, Būvvalde konstatē, ka Aprēķinā norādītie apbūves tehniskie rādītāji neatbilst normatīvi atļautajiem: apbūves intensitāte 143% neatbilst RTIAN 445.2. apakšpunktā noteiktajai maksimāli pieļaujamajai apbūves intensitātei 3 stāvu apbūvē (100%), minimālās brīvās teritorijas rādītājs sastāda 28% un neatbilst RTIAN 447.2. apakšpunktā noteiktajai minimālai brīvai teritorijai 3 stāvu apbūvē – 50%.

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 jautājumu par piesaistīto zemesgabalu korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā gan uz normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu, gan rekreācijas teritoriju. Konkrētajā gadījumā, Būvvalde nevar izvērtēt atbilstību iepriekš minētajām normām, jo jūs nesiet snieguši nepieciešamo informāciju.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā nav atspoguļots risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154., 454. punkta prasībām (RTIAN

2.16., 2.17. sadaļas punktus noteiktās prasības auto novietnēm, tai skaitā, prasībai transportlīdzekļu novietni izvietot tajā pašā būvē vai uz tā paša zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama), kā arī MK Noteikumu Nr. 522 8., 9., 11. punktu nosacījumiem.

Pamatojoties uz visu augstāk minēto, Būvvalde norāda, ka konkrētais priekšlikums Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala samazināšanai netiek atbalstīts.

Komisija 23.01.2018. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-18-99-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Pērnavas ielā 1, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Ieriķu ielā 46, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.01.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-99-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ieriķu ielā 46, Rīgā” Departaments 30.01.2018. vēstulē Nr.DA-18-142-dv norāda, ka:

zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 070 0090 daļa, kas veido dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, 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 445.2. apakšpunktu un 447.2. apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 100 % un minimālā brīvā teritorija 50 %.

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.

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

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

Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, 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, kā arī zemes vienības pēc funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārkārtošanas neatbilst RTIAN 37. punkta prasībām, kā arī Noteikumu 12. un 13. punktam.

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.

Nemot vērā iepriekš minēto izvērtējumu Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija, balsojot „par” - 5 balsis, „pret” – 0 balsis, „atturas” – 0 balsis, nolemj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 46, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas pilsētas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv).
3. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) uzskatāms, ka šis lēmums (vispārīgais administratīvais akts) ir kļuvis zināms lēmuma adresātiem. Ar šādu paziņošanu netiek pārkāptas ieinteresēto personu tiesības 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