



RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

16.08.2022.

Nr.1271

(prot.Nr.26, 7.§)

Par dzīvojamai mājai Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 26.08.2019. ar Nr.DMPK-19-3252-pi (papildus dokumenti iesniegti ar 24.10.2019 iesniegumu, kas reģistrēts Komisijā ar Nr.DMPK-19-4101-pi) reģistrēts nekustamā īpašuma Alekša ielā 9, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 016 0110 zemes īpašnieka (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par dzīvojamai mājai Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Dzīvojamai mājai Alekša ielā 9, Rīgā, (turpmāk – Dzīvojamā māja) 1999.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.19189, kur norādīta platība – 1743 kv.m.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskai personai piederoša zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000160056) Tiltas ielā 2, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000095906, daļa (platība ~ 566 kv.m);

- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000160119) platība - 143 kv.m, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000555640 un saskaņā ar Rīgas domes 30.08.2016. lēmumu Nr.4215 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu - zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000160122), un zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000160119), nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem" nodota īpašumā dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem;

- fiziskai personai piederoša zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000160110) Alekša iela 9, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.6487, daļa (platība ~ 722 kv.m);

- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000160122) platība - 264 kv.m, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000555640 un saskaņā ar Rīgas domes 30.08.2016. lēmumu Nr.4215 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu - zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000160122), un zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000160119), nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem” nodota īpašumā dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem;

- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000160134) Alekša iela, Rīgā. Nav mērīta, nav ierakstīta zemesgrāmatā. Statuss – pašvaldībai piekritīgā zeme. Tiesiskais valdītājs – Rīgas pilsētas pašvaldība, daļa (platība ~ 48 kv.m).

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 valstspilsētas 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 Nr.177).

Saistošo noteikumu 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.

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” (turpmāk – Likums) 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 noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

26.08.2019. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par saņemto ierosinājumu pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

28.01.2020. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000160056 īpašnieka pilnvarotai personai vēstuli Nr.DMPK-20-436-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāja priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 28.01.2020. vēstuli Nr.DMPK-22-436-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā”, 19.02.2020. zemes vienības kadastra apzīmējumu 01000160056 īpašnieka pilnvarotā persona lūdz veikt izmaiņas Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešama zemesgabala robežās, teritorijā, kur zemesgabals ar kadastra Nr. 0100 016 0056 robežojas ar zemesgabaliem ar kadastra Nr. 01000160142 un kadastra Nr. 01000160058, koriģēt robežu pa mūra atbalsta sienu pie nedzīvojamās ēkas – noliktavas (kadastra apzīmējums 01000160056002).

28.01.2020. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas Ierosinātājam vēstuli Nr.DMPK-20-437-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāja priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 28.01.2020. vēstuli Nr.DMPK-22-437-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā” nav iesniegta.

28.01.2020. Komisija nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (Dzīvojamās mājas pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-20-166-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāja priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 28.01.2020. vēstuli Nr.DMPK-20-166-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” 28.02.2020. vēstulē Nr.1-2e/11636, norāda, ka atbilstoši MK Noteikumu Nr.522 3. punktam, 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. Savukārt, saskaņā ar Likuma 28. panta otrās daļas 5. punktu, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas

zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Ievērojot minēto, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vērš Komisijas uzmanību, ka zemesgabala ar kadastra Nr. 0100 016 0056, Tilta ielā 2, Rīgā teritorijā, kur tas robežojas ar zemesgabaliem ar kadastra Nr. 01000160142 un kadastra Nr. 01000160058, atrodas kāpnes, kuras nav iekļautas Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā atbilstoši pārskatīšanas ierosinātāja priekšlikumam. SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" lūdz Komisiju izvērtēt, vai minētās kāpnes nav atzīstamas par Dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamo infrastruktūras, labiekārtojuma un/vai komunikāciju elementu, izvērtēt, vai zemesgabala ar kadastra Nr. 0100 016 0058 īpašniekam būs iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim, izvērtēt pārskatīšanas priekšlikuma atbilstību Likuma, MK Noteikumu Nr.522 un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī to, vai ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

28.01.2020. Komisija nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) un Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk – Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-20-150-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāja priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 28.01.2020. vēstuli Nr.DMPK-20-150-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā” Departaments 13.02.2020. vēstulē Nr.DA-20-264-dv norāda, ka 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” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0119 un 0100 016 0122, kā arī zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0056, 0100 016 0134 un 0100 016 0110 daļas, kas veido Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, atrodas Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.3.apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 17. pielikumu “Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi” Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas apbūves aizsardzības teritorijā “Sarkandaugava”, kur jāievēro RTIAN 4. nodaļā ietvertie noteikumi kultūrvēsturiskā mantojuma aizsardzībai, īpaši 398. punkta un 406. punkta papildus prasības, kā arī atrodas kvartālā ar perimetrālu apbūvi, kur jāievēro RTIAN 3.11. apakšnodaļā ietvertie speciālie noteikumi. Atbilstoši RTIAN 388. punktam noteikumi kultūrvēsturiskā mantojuma aizsardzībai attiecībā uz pārējiem RTIAN ir speciālie noteikumi un tiem ir prioritāte. Vēršam uzmanību, ka apbūves aizsardzības teritorijā saskaņā ar RTIAN 398.4. apakšpunkta nosacījumiem konkrētā zemesgabalā apbūves tehniskos rādītājus nosaka atbilstoši iedibinātajiem apbūves tehniskajiem rādītājiem, nevis atbilstoši vispārīgajiem nosacījumiem. Arī perimetrālas apbūves gadījumā apbūves tehnisko rādītāju piemērošana atšķiras no vispārīgā regulējuma un ir noteikta RTIAN 330. punktā.

Ņemot vērā, ka saskaņā ar MK noteikumu Nr.522 13. punkta nosacījumiem dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā nevar tikt ietverta iela vai ceļš, kas noteikts ar sarkanajām līnijām, Departaments atbalsta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu koriģēšanu, izslēdzot no Dzīvojamai

mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala daļu, kas atrodas Alekša ielas sarkano līniju teritorijā. Tāpat Departaments izsaka viedokli, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas nosakāmas tā, lai tajā būtu ietverts viss attiecīgās dzīvojamās mājas būvapjoms, neskarot blakus esošo apbūvi.

Atbildot uz Komisijas 28.01.2020. vēstuli Nr.DMPK-20-150-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā” Būvvalde 10.02.2020. vēstulē Nr.BV-20-151-dv norāda, ka vēstulei pievienota kartogrāfiskā pamatne funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam Dzīvojamai mājai (turpmāk – Grafiskais pielikums), kurā attēlots Dzīvojamai mājai piedāvātais izmaiņu priekšlikums, kas paredz minimāli (~45 m²) samazināt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lielumu no ~1743 m² uz ~1698 m², kā arī Dzīvojamās mājas apbūves tehnisko rādītāju aprēķins (turpmāk – Aprēķins). Īpašu uzmanību lūgts pievērst robežu izmaiņām, kas norādītas Grafiskajā pielikumā iznesuma veidā.

Izskatījusi Vēstuli, Būvvalde savas kompetences ietvaros sniedz šādu atbildi.

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 Grafiskajā pielikumā atspoguļotā priekšlikuma atbilstību RTIAN prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, tostarp 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 noteikta RTIAN 49. punktā. Funkcionāli nepieciešamajai 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 autonomietne 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).

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – NĪVKIS) reģistrētajiem datiem un Grafisko pielikumu Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu šobrīd veido vairāki zemesgabali un to daļas, tostarp zemes vienības Alekša ielā 9, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 016 0110, īpašnieks fiziska persona) daļa, zemes vienības bez adreses (kadastra apzīmējumi 0100 016 0122 un 0100 016 0119; nodotas īpašumā Dzīvojamā mājas īpašniekiem) un zemes vienības bez adreses, Rīgā (~49 m²; kadastra apzīmējums 0100 016 0134, pašvaldībai piekritīga zeme, kas atrodas Alekša ielas sarkanajās līnijās) daļa (turpmāk – Zemesgabali).

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka Dzīvojamā māja un tai noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018. gadam atrodas jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J), kur vispārīgā gadījumā maksimālais apbūves stāvu skaits noteikts 5 stāvi, kā arī daļēji atrodas ielu teritorijā (I) Alekša ielas sarkanajās līnijās. Papildus teritorijas plānojumā noteiktajai atļautajai izmantošanai Zemesgabali atrodas apbūves aizsardzības teritorijā “Sarkandaugava”, perimetrālas apbūves teritorijā. Apbūves iespējas šajā teritorijā nosaka attiecīgi RTIAN 4.3. apakšnodaļas (398., 406. punkts) un 6.3. apakšnodaļas prasības. Dzīvojamajai mājai ir 6 stāvi.

Izskatot Aprēķinu, Būvvalde secina, ka tajā veiktie aprēķini sagatavoti, balstoties uz vispārīgu gadījumu (atļautā izmantošana, stāvu skaits, apbūves intensitāte un brīvā teritorija), kur norādītie apbūves tehniskie rādītāji gan pret esošo situāciju, gan plānoto situāciju neatbilst normatīvi atļautajiem. Konkrētajā gadījumā apbūves tehnisko rādītāju aprēķins būtu jāveic saskaņā ar RTIAN 398.4. apakšpunktā noteikto. Tāpat Aprēķinā nav uzrādīts minimāli nepieciešamo autonomietņu aprēķins un izvietojums saskaņā ar RTIAN 138. un 145. punktu.

Vienlaikus vēstulē lūgts sniegt viedokli par Dzīvojamajai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši Grafiskajam pielikumam.

Izskatot Grafisko pielikumu kopsakarā ar NĪVKIS, Būvvalde konstatē, ka, mainot Dzīvojamajai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, no tā tiek nodalīta daļa, kas atrodas Alekša ielas sarkanajās līnijās, kā arī tiek precizēta tā robeža,

kas atrodas starp Dzīvojamo māju un dzīvojamo māju Alekša ielā 7, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 016 0113 002) – saskaņā ar Grafiskā pielikuma iznesumu robeža tiek pārcelta pa Dzīvojamās mājas sienu, nevis to šķērsojot.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto un to, ka Dzīvojamajai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas faktiski ir esošo situāciju precizējošas un pēc būtības stāvokli nepasliktina, Būvvaldes ieskatā konkrētais priekšlikums ir atbalstāms ar nosacījumu, ja tiek ievērotas visas iepriekš minētās normatīvās RTIAN prasības un nodrošināta Dzīvojamās mājas uzturēšana un funkcionalitāte.

Atbilstoši Likuma 85.panta ceturtajai daļai un Saistošo noteikumu Nr.177 5.punktam Komisija 24.02.2020. pieņēma lēmumu Nr.241 “Par dzīvojamai mājai Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Minētais lēmums ir stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot un apkopojot saņemtos viedokļus un ievērojot normatīvajos aktos, tostarp, RTIAN ietvertos funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas kritērijus, Komisija izstrādāja Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu 10. punktu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu Komisija nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai 1) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām valsts un pašvaldības iestādēm, 2) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam un 3) dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

19.01.2022. Komisija nosūtīja Departamentam, Rīgas domes Īpašuma departamentam (turpmāk – Īpašuma departaments) un Rīgas domes Satiksmes departamentam (turpmāk – Satiksmes departaments) vēstuli Nr.DMPK-22-85-dv „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu (turpmāk – Priekšlikums).

Atbildot uz Komisijas 19.01.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-85-dv „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Īpašuma departaments 31.01.2022. vēstulē Nr.DI-22-58-dv norāda, ka priekšlikums paredz nelielas izmaiņas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala daļās, kas saistītas ar privātpašumā esošiem zemesgabaliem, kā arī paredz izslēgt no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala zemes vienības Alekša ielas sarkano līniju robežās, kadastra apzīmējums 01000160134, daļas.

Īpašuma departaments no Īpašuma piederības viedokļa neiebilst Priekšlikuma risinājumiem attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām gar Alekša ielu.

Atbildot uz Komisijas 19.01.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-85-dv „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Departaments 03.02.2022. vēstulē Nr.DA-22-263-dv norāda, ka viedokli par ierosinājumu pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemesgabala robežas Departaments sniedza 13.02.2020. vēstulē Nr. DA-20-264-dv, tostarp, ietverot informāciju par atļauto izmantošanu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veidojošajās zemes vienību daļās, apbūves tehnisko rādītāju noteikšanas principu apbūves

aizsardzības teritorijās, kā arī robežu noteikšanas nosacījumiem saistībā ar ielu sarkanajām līnijām.

Izskatot iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala Priekšlikumu, Departaments konstatē, ka Priekšlikums paredz iekļaut Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā daļu no Alekša ielas sarkano līniju teritorijā, kas ir pretrunā ar MK Noteikumu Nr. 522 13. punkta nosacījumiem. Tāpat Priekšlikumā nav sniegta informācija par apbūves tehniskajiem rādītājiem Zemesgabalā atbilstoši RTIAN 330. punkta un 398.4. apakšpunkta nosacījumiem.

Departaments arī vērš uzmanību, ka Priekšlikumā paredzēts pārkārtot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, palielinot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļaujamo zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0056 daļas platību. Ņemot vērā, ka robežu pārskatīšanas ierosinātais ir citas Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ietilpstošas zemes vienības īpašnieks, Departamenta ieskatā ir nepieciešams zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0056 īpašnieka apliecinājums par piekrišanu šādām izmaiņām.

Ņemot vērā iepriekšminēto, Departaments lūdz precizēt iesniegto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu atbilstoši norādītajam.

Atbildot uz Komisijas 19.01.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-85-dv „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Satiksmes departaments 14.02.2022. vēstulē Nr.DS-22-125-dv norāda, ka atbalsta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu kā parādīts robežu pārskatīšanas Priekšlikumā.

19.01.2022. Komisija nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr.DMPK-22-97-nd „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 19.01.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-97-nd „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” 10.02.2022. vēstulē Nr.1-2e/5929 norāda, ka SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” nav iebildumu Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai atbilstoši koriģētajam priekšlikumam, ja tas atbilst normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

02.02.2022. Komisija nosūtīja Ierosinātajam vēstuli Nr.DMPK-22-532-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 02.02.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-532-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā” nav iesniegta.

02.02.2022. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000160056 īpašnieka pilnvarotai personai vēstuli Nr.DMPK-22-177-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 02.02.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-177-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Alekša ielā 9, Rīgā” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000160056 īpašnieka pilnvarotā persona 05.05.2022. vēstulē, kas reģistrēta ar

Nr.DMPK-22-754-pi norāda, ka pamatojoties uz konsultācijām klātienē sniedz šādu viedokli par Dzīvojamās mājas Priekšlikumu:

“Ņemot vērā to, ka uz manas zemes atrodas man piederoša ēka – noliktava (kadastra nr. 0100 016 0056 002), lūdzu paredzēt ēkas uzturēšanai, būvdarbiem u.c. darbiem nepieciešamo platību ap ēkas robežu vismaz 1,5 metri, ko lūdzu fiksēt funkcionālajā zemes plānā. Piedāvāju izskatīt šādas robežas (skatīt pievienotajā shematiskajā skicē), kurā tiek nodrošināta nepieciešamā piekļuve ēkai, gan arī teritorijas sakārtošana.

Informēju, ka zemes gabala daļā, ko šobrīd nomā Dzīvojamā māja neatrodas ēkai Alekša ielā 9 funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas un tik liels zemes gabals dzīvojamās mājas uzturēšanai nav nepieciešams.”

18.05.2022. Komisija atkārtoti nosūtīja Departamentam vēstuli Nr.DMPK-22-679-dv „Par atkārtota atzinuma sniegšanu dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu, norādot, ka Komisija ir precizējusi Priekšlikumu, atbilstoši 03.02.2022. Nr.DA-22-263-dv atzinumā norādītajam.

Atbildot uz Komisijas 18.05.2022. vēstuli Nr.DMPK-22679-dv “Par atkārtota atzinuma sniegšanu dzīvojamai mājai Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Departaments 02.06.2022. vēstulē Nr.DA-22-1429-dv norāda, ka 03.02.2022. vēstulē Nr.DA-22-263-dv sniegtie norādījumi ir ņemti vērā, tādēļ Departamenta ieskatā Priekšlikums kopumā ir atbalstāms.

Papildus atbildot uz Komisijas 18.05.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-679-dv „Par atkārtota atzinuma sniegšanu dzīvojamai mājai Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Departaments 07.06.2022. vēstulē Nr.DA-22-1465-dv norāda, ka pamatojoties uz 02.06.2022. veikto, Dzīvojamās mājas, pret ielu vērstās fasādes daļas kontroluzmērījumu, ir izstrādāts Alekša ielas sarkano līniju korekcijas projekta priekšlikums, projektētās sarkanās līnijas nosakot pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000160119 robežu, atbilstoši iesniegtajam korekcijas priekšlikumam.

Alekša ielas sarkano līniju korekcijas projekta priekšlikums tiks iekļauts priekšlikumu apkopojumā turpmākajam plānošanas procesam Rīgas pilsētā.

Likums, MK noteikumi Nr.522 un Saistošie noteikumi Nr.177 noteic kārtību, kādā veicama dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana, lai sakārtotu zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nosakot dzīvojamai mājai adekvātu un samērīgu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašumu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā.

Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas kārtību noteic MK noteikumi Nr.522. Nosakot funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus jāievēro arī RTIAN un citos normatīvajos aktos noteiktās prasības.

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gadam 16.pielikumu „Apbūves stāvu skaita plāns” teritorijā kā maksimāli pieļaujama stāvu skaits ir noteikts 5 stāvi.

Atbilstoši RTIAN apbūves tehniskos rādītājus nosaka atkarībā no plānotās apbūves stāvu skaita un citiem parametriem neatkarīgi no tā, kāds ir attiecīgajā teritorijā atļautais maksimālais apbūves stāvu skaits.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības ~ 1660 kv.m apbūves tehniskie rādītāji (saskaņā ar RTIAN 256. un 257. punktu):

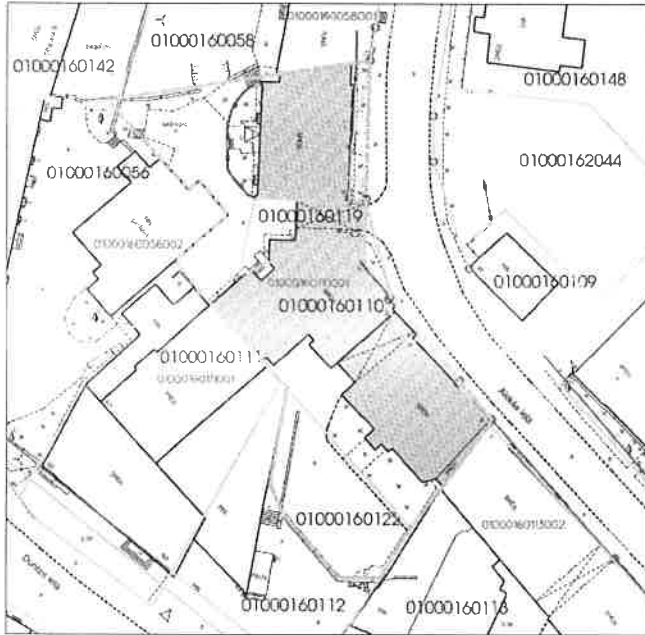
- Apbūves intensitāte – 71 % (atļautais maksimums 220 %).
- Brīvā teritorija – 50 % (atļautais minimums 25 %).

Apbūves tehniskie rādītāji noteikti 6 stāvu ēkai saskaņā ar RTIAN 330.punktu.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000160056) daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000095906. Īpašnieks - fiziska persona. Platība ~ 528 kv.m;
2. zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000160119), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000555640 un saskaņā ar Rīgas domes 30.08.2016. lēmumu Nr.4215 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu - zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000160122), un zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000160119), nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem "nodota īpašumā Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem. Platība - 143 kv.m;
3. zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000160110), par kura izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.6487. Īpašnieks - fiziska persona. Platība - 725 kv.m;
4. zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000160122), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000555640 un saskaņā ar Rīgas domes 30.08.2016. lēmumu Nr.4215 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu - zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000160122), un zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000160119), nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Alekša ielā 9, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem "nodota īpašumā Dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem. Platība - 264 kv.m

Ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu tiek mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000160113 un 01000160110 kopīgo zemes vienību kadastra robežu. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000160056 teritorijā pie nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 01000160056002, nodrošinot iespēju apsaimniekot nedzīvojamo ēku (skatīt 1. un 2.attēlu):



APZĪMĒJUMI:

01000160119 Uzmērītas zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums



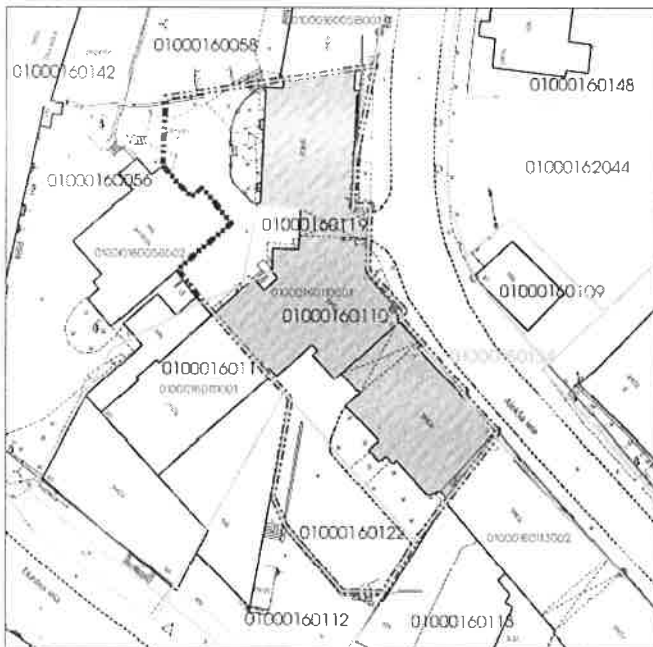
Dzīvojamā māja Aleksa ielā 9, Rīgā

Ēkas kadastra apzīmējums

Ielas sarkanā līnija

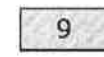
Dzīvojamai mājai Aleksa ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi, platība 1743 kv.m

1.attēls Dzīvojamai mājai Aleksa ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uz dzīvojamās mājas privatizāciju.



APZĪMĒJUMI:

01000160119 Uzmērītas zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums



Dzīvojamā māja Aleksa ielā 9, Rīgā

Ēkas kadastra apzīmējums

Ielas sarkanā līnija



Dzīvojamai mājai Aleksa ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas. Platība 1660 kv.m.

2.attēls Dzīvojamai mājai Aleksa ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.

Pieklūšana pie Dzīvojamās mājas nodrošināta no Aleksa ielas.

Atbilstoši RTIAN 154. punktam transportlīdzekļu novietni izvietoj tajā pašā būvē vai uz tā paša zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama.

Atbilstoši RTIAN 138. punktam minimālais autonovietņu skaits pie daudzdzīvokļu mājas ir 1 novietne uz 1 – 2 dzīvokļiem. Nepieciešamais autonovietņu skaits tika aprēķināts, ņemot vērā, ka uz 2 dzīvokļiem nepieciešama 1 autonovietne.

Dzīvojamā mājā ir 55 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši RTIAN 138.punktam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas vismaz 28 autonomvietnes. Atbilstoši esošajai situācijai pie dzīvojamās, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala teritorijā, ierīkotajās autostāvvietās ir iespējams novietot aptuveni 13 automašīnas.

Atbilstoši esošajai situācijai, veicot apsekojumu apvidū, konstatēts ka, pie Dzīvojamās mājas automašīnas tiek novietotas piebraucamo ceļu malās un asfaltētajos vai nobruģētajos laukumos

Papildus jāņem vērā, ka atbilstoši MK noteikumu Nr.522 23. punktam, pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura Likuma noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļa īpašumu īpašniekiem.

Ņemot vērā augstāk minēto Komisija izstrādājot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu ir pārskatījusi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 01000160056 un 01000160110 teritorijā.

Pamatojoties uz 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, nolēmj:

1. Apstiprināt dzīvojamai mājai Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Alekša ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 1660 m².

3. 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.

4. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju 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.

5. Privatizācijas objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

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

Komisijas priekšsēdētāja



R.Freimane