



RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

10.05.2023.

Nr.1824

(prot.Nr.14, 6.§)

Par dzīvojamai mājai Mores ielā 32, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 06.06.2019. ar Nr.DMPK-19-885-sd) reģistrēts zemes īpašnieka (kadastra apzīmējums 01000950001) (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par dzīvojamām mājām Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Dzīvojamai mājai Mores ielā 32, Rīgā, (turpmāk – Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas noteiktas 1999.gadā ar Privatizējamo dzīvojamo māju piesaistāmo zemes gabalu projektu Kvartāliem Nr.2806, Nr.2807 Čiekuru iela; Krapes iela; Mores iela (26.07.1999. saskaņots ar Ziemeļu rajona arhitekti, 27.07.1999. saskaņots Zemju pārvaldē), atbilstoši tam 1999.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 2093 kv.m.

Atbilstoši minētajam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu uz privatizācijas brīdi veido:

- juridiskām personām piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000950001) Mores ielā 22, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9543, daļa.

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

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

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.

06.06.2019. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par saņemto ierosinājumu pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

16.09.2019. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000950001 īpašniekam/Ierosinātajam vēstuli Nr.DMPK-19-4775-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36, 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 16.09.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-4775-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36, Rīgā”, 20.09.2019.

Ierosinātājs norāda, ka Komisijas sagatavotā kartogrāfiskā pamatne atbilst likumiem, konceptuāli un vizuāli sakrīt ar Ierosinātāja iesniegumā izteikto priekšlikumu un tam pievienotajiem shematiskajiem materiāliem un lūdz virzīt pārskatīšanas procesu saskaņā ar Komisijas vēstulē pievienoto kartogrāfisko pamatni.

Komisija 16.09.2019. nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (Dzīvojamās mājas pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-19-1685-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36, 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 16.09.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-1685-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36, Rīgā, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” 14.10.2019. vēstulē Nr.1-2e/51150, norāda, ka neiebilst Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai, atbilstoši sagatavotajai kartogrāfiskajai pamatnei, ja tā atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi un, ja funkcionāli nepieciešamā zemesgabalu robežu maiņa neietekmēs dzīvojamo māju apsaimniekošanu.

Komisija 16.09.2019. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk – Būvvalde) un Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-19-1300-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36, 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 16.09.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-1300-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36, Rīgā” Departaments 01.10.2019. vēstulē Nr.DA-19-1386-dv norāda, ka:

Departaments ir izskatījis vēstuli ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Mores ielā 32, Mores ielā 34 un Mores ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (turpmāk – Zemesgabali) robežām un ierosinātāju priekšlikumu par robežu izmaiņām atbilstoši pievienotajam pielikumam.

Departaments informē, ka zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 095 0001 daļa, kas veido Zemesgabalus, saskaņā ar Rīgas domes 2005. gada 20. decembra saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (S), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.1. apakšnodaļas prasībām. Ņemot vērā, ka daudzdzīvokļu māja nav atļautā izmantošana Savrupmāju apbūves teritorijā, uz dzīvojamām mājām un Zemesgabaliem attiecināmas RTIAN 2.4. apakšnodaļas prasības par neatbilstošu izmantošanu.

Saskaņā ar Likuma 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.

Saskaņā ar RTIAN 37. punktu zemesgabala robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemesgabalu, kas nav apbūvējams, kam nav nodrošināta piekļūšana un kas atrodas vairākās teritorijās ar atšķirīgu teritorijas atļauto izmantošanas veidu.

Departamenta ieskatā zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 0100 095 0001 8004 sadale un pievienošana Zemesgabaliem, tādējādi palielinot to platību, nav pretrunā ar RTIAN. Tomēr Departaments vērs uzmanību, ka Zemesgabalu robežu izmaiņas veicamas tā, lai pēc robežu pārkārtošanas būtu nodrošināta piekļuve pie visām ēkām, kas atrodas attiecīgajā zemesgabalā. Faktiskas zemes vienības sadales gadījumā atbilstoši ierosinātāja priekšlikumam piekļuve pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 095 0001 013 nav pilnībā nodrošināta, tādēļ Departaments aicina pārskatīt priekšlikumu un koriģēt Zemesgabalu robežas, lai piekļuve pie ēkām būtu nodrošināta pilnībā.

Atbildot uz Komisijas 16.09.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-1300-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36, Rīgā” Būvvalde 01.10.2019. vēstulē Nr.BV-19-1266-dv norāda, ka:

Būvvalde ir izskatījusi vēstuli ar lūgumu izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamām mājām Mores ielā 32, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 095 0001 001; (turpmāk – Dzīvojamā māja), Mores ielā 34, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 095 0001 002;) un Mores ielā 36, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 095 0001 003;) – (turpmāk tekstā kopā sauktas – Dzīvojamās mājas) noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un priekšlikumu robežu izmaiņām. Vēstulei pievienota kartogrāfiskā pamatne funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem Dzīvojamām mājām (turpmāk attiecīgi – Grafiskais pielikums), kurā attēlots Dzīvojamām mājām šobrīd noteiktais un izmaiņu priekšlikums, kas paredz palielināt funkcionāli nepieciešamā zemesgabalu lielumus, kā arī Dzīvojamo māju apbūves tehnisko rādītāju aprēķins (turpmāk attiecīgi – Aprēķini).

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 Grafiskais pielikums atspoguļotā priekšlikuma atbilstību RTIAN prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par Dzīvojamai 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 vērs uzmanību, ka atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonovietne uz diviem dzīvokļiem. Savukārt MK 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).

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka Dzīvojamā māja, saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018. gadam, atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (SDz), kur atļautā izmantošana noteikta atbilstoši RTIAN 6.1. apakšnodaļas prasībām. Dzīvojamā māja Nr. 1, Nr. 2 un Nr. 3 ir 2-stāvu daudzdzīvokļu mājas, kur katrā no tām ir 16 dzīvokļi. Ņemot vērā, ka daudzdzīvokļu māja nav atļautā izmantošana savrupmāju apbūves teritorijā, uz Dzīvojamās mājas un zemes vienību Mores ielā 32, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 095 0001; turpmāk – Zemesgabals), attiecināmas RTIAN 2.4. apakšnodaļas prasības par neatbilstošu izmantošanu.

Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu šobrīd veido Zemesgabala daļa.

Izskatot Aprēķinus, Būvvalde secina, ka norādītie apbūves tehniskie rādītāji šobrīd atbilst un arī attiecībā pret plānoto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilst normatīvi atļautajiem.

Izvērtējot Grafisko pielikumu, Būvvalde secina, ka, koriģējot Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalus un attiecīgi veicot Zemesgabala sadali, neietvertās Zemesgabala daļas tā dienvidrietumu pusē (līdz Mežnoras ielai) un

ziemeļu, dienvidu un dienvidaustrumu pusē (līdz Zušu ielai) veidotu zemes vienību, kas atbilst RTIAN 38. punkta prasībai, taču ar nekompaktu konfigurāciju (šauras, garas strēmeles), līdz ar ko klasificējama kā starpgabals, jo tajā nebūs iespējams racionāli izvietot apbūvi saskaņā ar RTIAN 37.1. apakšpunktu. Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk – MK Noteikumi Nr. 505) 5. un 6. punktā attiecīgi noteikts, ka zemes vienības projektē ar kompaktu konfigurāciju un likvidē starpgabalus, ja tas ir iespējams. Zemes vienību robežu posmus projektē pa izteiktiem apvidus lineāriem objektiem vai kā taisnu iedomātu līniju bez lauzumiem, ievērojot esošo apbūvi, robežu posmu pagrieziena leņķus veidojot pēc iespējas tuvāk 90 grādiem.

Papildus Būvvalde konstatē, ka Grafiskajā pielikumā nav uzskatāmi 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 paša zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama), 454. punkta (dzīvojamās mājas pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām) prasībām, ņemot vērā MK Noteikumu Nr. 522 3., 8., 10., 11. punktā noteikto, kas varētu papildus ietekmēt aprēķinātos apbūves tehniskos rādītājus.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, Būvvaldes ieskatā Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu izmaiņu priekšlikums būtu skatāms kopsakarā ar Zemesgabala novietojumu un tā fiziskajām robežām attiecībā pret dabā izbūvētajiem ceļiem (Mežnoras ielu un Zušu ielu, kam nav noteiktas ielu sarkanās līnijas), vienlaikus ievērojot, ka tiek nodrošināta piekļūšana (zemei un ēkām uz tās), tiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji, tiek ievērotas augstāk minētās prasības par būves funkcionalitātes nodrošināšanu, tiek veidoti kompaktas konfigurācijas zemesgabali un netiek veidoti starpgabali (iespēju robežās tos likvidējot).

Līdz ar to Būvvalde norāda, ka Grafiskajā pielikumā attēlotais priekšlikums neatbilst MK Noteikumu Nr. 505 un RTIAN prasībām.

Papildus Komisija 21.11.2019. nosūtīja Departamentam vēstuli Nr.DMPK-19-1665-dv „Par ielas sarkanajām līnijām Mores ielā, Rīgā (zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 01000689000)”, ar kuru lūdza veikt sarkano līniju korekciju Mores ielas posmam pa blakus esošo zemes vienību uzmērītajām robežām atbilstoši pievienotajam korekcijas priekšlikumam.

Atbildot uz Komisijas 21.11.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-1665-dv „Par ielas sarkanajām līnijām Mores ielā, Rīgā (zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 01000689000)” Departaments 05.12.2019. vēstulē Nr.DA-19-1780-dv informē, ka:

Mores ielas posmā ir precizēta spēkā esošo sarkano līniju novietne pa zemesgabalu robežām, un ir izstrādāts sarkano līniju korekcijas projekta priekšlikums Mežnoras ielas un Mores ielas savienojuma nodrošināšanai, paredzot zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000689000 daļu ārpus sarkanajām līnijām pievienošanu dzīvojamo māju Mores ielā 32 un Mores ielā 34 funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem.

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

Atbilstoši Likuma 85.panta ceturtajai daļai un Saistošo noteikumu Nr.177 5.punktam Komisija 06.12.2019. pieņēma lēmumu Nr.2321 "Par dzīvojamai mājai Mores ielā 32, 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 Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.177 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 ierosinātājam un 3) dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

Komisija 07.09.2022. nosūtīja "Dzīvojamo māju ciemats "MEŽAPARKS"" un SIA "Mores 22" (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000950001 īpašnieki) vēstuli Nr.DMPK-22-1326-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā,” ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Atbildi uz Komisijas 07.09.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1326-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā,” "Dzīvojamo māju ciemats "MEŽAPARKS"" nav iesniedzis.

Atbildot uz Komisijas 07.09.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1326-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā,” SIA "Mores 22" 20.09.2022. vēstulē Nr.11/2022 lūdz Komisiju virzīt procesu par dzīvojamām mājām Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanu saskaņā ar Komisijas vēstulei pievienoto zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Komisija 08.09.2022. nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" un SIA "Latvijas Namsaimnieks" vēstuli Nr.DMPK-22-1338-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā,” ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 08.09.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1338-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā,” SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 29.09.2022. vēstulē Nr.8.2.5-1e/41510 norāda, ka:

piekritt priekšlikumam pārskatīt Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši sagatavotajam Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu plānam, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Informācija par Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām 13.09.2022. nosūtīta dzīvojamās mājas Mores ielā 34, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem. Savukārt dzīvojamās mājas Mores ielā 32, Rīgā, un Mores ielā 36, Rīgā, nav SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā.

Atbildot uz Komisijas 08.09.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1338-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā,” SIA "Latvijas Namsaimnieks" 20.10.2022. vēstulē Nr.771/LNi norāda, ka:

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība ir akceptējusi funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Komisija pie Dzīvojamām mājām izvietoja informāciju par nepieciešamību pārskatīt funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus un aicināja līdz 01.11.2022. izteikt savus apsvērumus Komisijai, par ko 02.09.2022. sagatavots akts Nr.DMPK-22-878-akt ar foto fiksācijām.

Ar dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu plāna projektu bija iespējams iepazīties interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

Komisija 04.11.2022. nosūtīja Departamentam, Rīgas domes Īpašuma departamentam (turpmāk – Īpašuma departaments) un Rīgas domes Satiksmes departamentam (turpmāk – Satiksmes departaments) vēstuli Nr.DMPK-22-1332-dv „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamo māju Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu (turpmāk – Priekšlikums).

Atbildot uz Komisijas 04.11.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1332-dv „ Par atzinuma sniegšanu dzīvojamo māju Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Īpašuma departaments 08.11.2022. vēstulē Nr.DI-22-693-dv norāda, ka no īpašuma piederības viedokļa Īpašuma departamentam nav iebildumu pret Dzīvojamām mājām Priekšlikumā iekļautajiem risinājumiem.

Atbildot uz Komisijas 04.11.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1332-dv „ Par atzinuma sniegšanu dzīvojamo māju Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Departaments 17.11.2022. vēstulē Nr.DA-22-2710-dv norāda, ka:

Departaments 01.10.2019. vēstulē Nr. DA-19-1386-dv ir sniedzis informāciju par nosacījumiem funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veidošanai, kas izriet no RTIAN prasībām. Izskatot iesniegto Priekšlikumu un e-pasta vēstulē sniegto papildus informāciju par apbūves tehniskajiem rādītājiem funkcionāli nepieciešamajos zemesgabalos, Departaments secina, ka ir ņemti vērā iepriekšminētajā vēstulē sniegtie norādījumi, tāpēc sniedz pozitīvu atzinumu par izstrādāto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 04.11.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1332-dv „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamo māju Mores ielā 32, Mores ielā 34, Mores ielā 36 Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Satiksmes departaments 22.11.2022. vēstulē Nr.DS-22-851-dv norāda, ka:

Satiksmes departamentam, savas kompetences ietvaros, nav iebildumu Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabala pārskatīšanas risinājumam.

Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izstrādes mērķis ir pārskatīt dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas un, pamatojoties uz spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un Rīgas pilsētas plānošanas dokumentu risinājumiem, sagatavot priekšlikumus dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežu pārkārtošanai.

Rīgas teritorijas plānojums ir Rīgas pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei, tajā skaitā funkcionālais zonējums, publiskā infrastruktūra, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi teritorijas izmantošanas nosacījumi Rīgas administratīvajā teritorijā. Rīgas teritorijas plānojums tiek apstiprināts ar Rīgas domes saistošajiem noteikumiem, kas nozīmē, ka tas ir saistošs jebkurai fiziskajai un juridiskajai personai.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, pieprasot viedokļus un atzinumus bija spēkā RTIAN normas, bet ņemot vērā, ka jaunais Rīgas teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (turpmāk - TIAN) un piemērojams no 16.02.2023. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plāns tiek izstrādāts atbilstoši TIAN.

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 TIAN un citos normatīvajos aktos noteiktās prasības.

TIAN 22.1.punkts noteic, ka izstrādājot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības platības un robežu plānu, ievēro šajos noteikumos noteiktos apbūves parametrus, nodrošina proporcionalitāti platību un konfigurācijas ziņā starp funkcionāli piesaistāmajām zemes vienībām viena kvartāla robežās un izvērtē nepiesaistīto zemes vienību kā patstāvīgu apbūvējamu zemes vienību izveidošanas iespējas.

TIAN 22.2. punkts noteic, ka izstrādājot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības platības un robežu plānu, izskata iespēju funkcionāli nepieciešamās zemes vienības projektā paredzēt teritorijas autostāvvietām un šādiem labiekārtojuma elementiem: apstādījumiem, rotallaukumiem, mierīgās atpūtas vietām un aktīvās atpūtas zonām.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskai daļai un TIAN funkcionāli nepieciešamais zemes gabalam ir mainīts zonējums no Savrupmāju apbūves teritorijas (SDz) uz Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzM2), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.2. apakšnodaļas prasībām

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM2) ir funkcionāla zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Atbilstoši TIAN 4.2.2.4. sadaļā noteiktajam Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM2) apbūves parametri:

- maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi;
- Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte - 60%;
- Zemes gabala minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 60%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 2312 kv.m. Apbūves parametri:

- Apbūves intensitāte – 34 % (atļautais maksimums 60 %);
- Brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 72% (atļautais minimums 60)

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000950001 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Mores ielā 32, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9543. Īpašnieks - juridiskas persona. Platība ~ 2206 kv.m;
2. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000689000 daļa, kas uzmērāma un ierakstāma zemesgrāmatā uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārda un nododama privatizācijai dzīvojamās mājas Mores ielā 32, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Platība ~ 106 kv.m.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība palielinājusies par 219 kv.m.

TIAN 23.punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Mores ielas.

Atbilstoši TIAN 179.punktam minimālo autostāvvietu un velonovietņu skaitu dažādu funkciju apbūvē nosaka, ievērojot nosacījumus, kas ietverti TIAN 2. pielikumā. Atbilstoši TIAN 2. pielikumā noteiktajam minimālais autonomvietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0.7 novietne uz 1dzīvokli un 1 velonovietnes uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā ir 16 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas vismaz 11 autonomvietnes un 16 velonovietnes.

Atbilstoši esošajai situācijai pie dzīvojamās, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala teritorijā, ierīkotajās autostāvvietās ir iespējams novietot aptuveni 5 automašīnas. Saskaņā ar TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā jānodrošina 11 autonomvietnes, kas aizņemtū ~275 kv.m jeb 12% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Saskaņā ar TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā jānodrošina 16 velonovietnes, kas aizņemtū ~36 kv.m. jeb 1.6% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs labiekārtojuma projekts, kas ietver autonomvietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas.

Papildus automašīnas iespējams izvietot brauktuvju malās vai izbūvējot papildus autonomvietnes respektējot esošo piebraucamo ceļu struktūru un zaļo teritoriju.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 13.pants cita starpā noteic, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ja mainīti

nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati. Tā kā nekustamā īpašuma objekta, zemes vienības, raksturojošie dati ir arī nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi, tad tiek izvirzīts priekšlikums esošās zemes vienības īpašniekam veikt apgrūtinājumu aktualizāciju, jo atbilstoši Ministru kabineta 18.02.2020. noteikumiem Nr.103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" zemes vienībai noteiktie apgrūtinājumi un to aizņemtās zemes platības tiek ņemtas vērā kadastrālās vērtības aprēķinā, atbilstoši kurai var tikt aprēķināta zemesgabala nomas maksa.

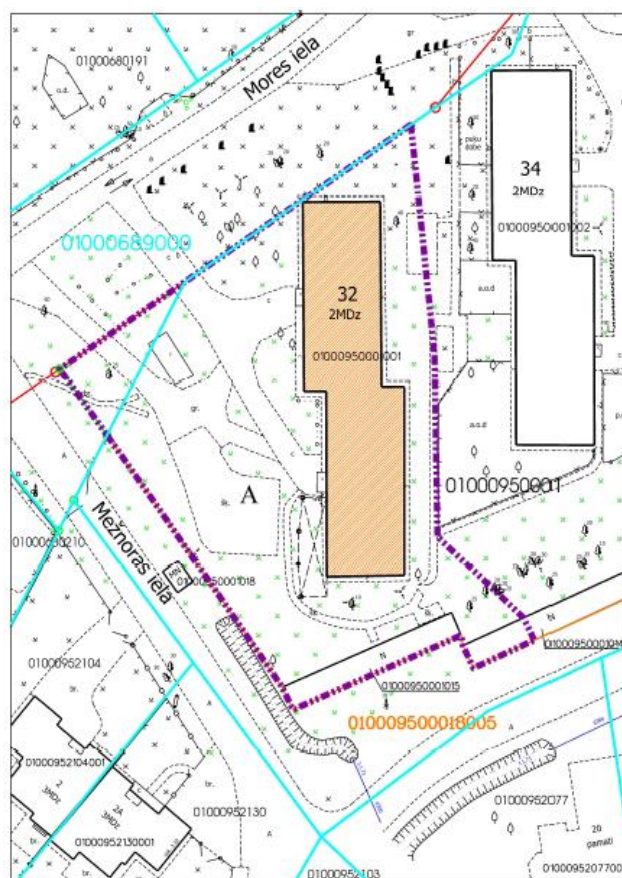


APZĪMĒJUMI:

- 01000950001 Uzmērītas zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums
- 32 Dzīvojamā māja Mores ielā 32, Rīgā
- Ēkas kadastra apzīmējums
- Ielas sarkanā līnija
- Dzīvojamai mājai Mores ielā 32, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi, platība 2093 kv.m

1.attēls

Dzīvojamai mājai Mores ielā 32, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi



APZĪMĒJUMI:

- 01000950001 Uzmērītas zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums
- 32 Dzīvojamā māja Mores ielā 32, Rīgā
- Ēkas kadastra apzīmējums
- Ielas sarkanā līnija
- Dzīvojamai mājai Mores ielā 32, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas. Platība ~2312 kv.m.

2.attēls

Dzīvojamai mājai Mores ielā 32, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu tiek mainīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta pa Mežnoras ielas sarkano līniju, koriģēta savstarpējā robeža ar dzīvojamo māju Mores ielā 34, Rīgā, un pievienota zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000950001 daļa, ko izmanto Dzīvojamās mājas iedzīvotāji un uz kuras atrodas Dzīvojamās mājas malkas šķūņi. (skatīt 1. un 2.attēlu).

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.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās robežas un platība noteiktas atbilstoši pārskatīšanas procesā spēkā esošajiem normatīviem aktiem un plānošanas dokumentiem.

Ņemot vērā augstāk minēto Komisija izstrādājot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu ir pārskatījusi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 01000950001 un 01000689000 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, nolemj:

1. Apstiprināt dzīvojamai mājai Mores ielā 32, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Mores ielā 32, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 2312 kv.m.

3. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas 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 vietnieks

N.Beinarovičs