



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

09.10.2024.

Nr.2812

(prot. Nr.39, 2. §)

Par dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 08.05.2018. ar Nr. DMPK-18-327-pi reģistrēts dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 211, Rīgā un Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamās zemes daļas (kadastra apzīmējums 01000860446) īpašnieku (turpmāk – Ierosinātāji) 07.05.2018. iesniegums, kurā lūdz pārskatīt dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus.

Komisija 02.11.2018. pieņēma lēmumu Nr. 2431 “Par dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Minētais lēmums ir stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža noteikta 1999. gadā kvartāla Nr. 3202 ietvaros izstrādātajā vienkāršotajā detālplānojumā starp Brīvības gatvi, Ropažu ielu un Apes ielu, atbilstoši kuram 1999. gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur zemesgabala platība norādīta 4348 m².

Atbilstoši iepriekš minētajiem dokumentiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un Zemesgrāmatas datiem, dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. fiziskām personām piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000860446) daļa, adrese: Brīvības gatve 211, Rīga, īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10267;

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

2. fiziskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000860459) daļa, adrese: Brīvības gatve 211B, Rīga, īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000084305;
3. juridiskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000860460) daļa, bez adreses, Rīga, īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000084308;
4. fiziskām personām piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000860034) daļa, adrese: Brīvības gatve 211A, Rīga, īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 307.

Atbilstoši Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk - Noteikumi Nr. 522) 22. punktam, pašvaldība pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro Noteikumos 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 Nr. 177 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.

Noteikumu Nr. 522 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā:

- 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 (Noteikumi Nr. 522 3. punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju (Noteikumi Nr. 522 4. punkts).

Nosakot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, ņem vērā likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 28. panta otrās daļas minētos kritērijus un 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 zemesgabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Saistošo noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5. un 4.6.1. punkti noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas, Komisija izgatavo pārskatāmā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo patreizējo virszemes topogrāfisko situāciju, ņemot vērā uz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdi noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, aprēķina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam.

Ievērojot minētos nosacījumus, Komisija sagatavoja pārskatāmo dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 211, Rīgā un Ropažu ielā 5, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu kartogrāfisko pamatni un nepieciešamo informāciju.

Komisija pārskatāmo dzīvojamo māju Brīvības gatvē 211, Rīgā un Ropažu ielā 5, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu kartogrāfiskajā pamatnē uzrādīja robežas dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem, ņemot vērā Ierosinātāju iesniegumā norādīto.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr. 177 10. punktu dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala Priekšlikumu Komisija nosūtīja 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.

10.08.2018. Komisija nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-18-1267-dv Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam un Rīgas pilsētas būvvaldei (*no 01.09.2021. iepriekšminēto iestāžu funkcijas pilda Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments*) par viedokļa pieprasīšanu dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 211 un Ropažu ielā 5, Rīgā.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-18-1267-dv, Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) 21.08.2018. vēstulē Nr. DA-18-1330-dv sniedz sekojošu viedokli:

“Departaments informē, ka zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 086 0446, 0100 086 0034, 0100 086 0033 un 0100 086 0032 daļas, kas veido dzīvojamai mājai Ropažu ielā 5, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, 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 daļēji Publiskās apbūves teritorijā (P) un daļēji Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.5. apakšnodaļas un 6.2. apakšnodaļas prasībām, savukārt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 086 0446, 0100 086 0459 un 0100 086 0460 daļas, kas veido dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā RTIAN atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 445.4. apakšpunktu un 447.4. apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 140 % un minimālā brīvā teritorija 35 %.

Saskaņā ar Privatizācijas 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.

Informējam, ka robežu pārkārtošanas rezultātā zemesgabalam jāatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām. Papildus norādām, ka nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – Noteikumi Nr. 240) 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 dzīvojamām mājām Ropažu ielā 5 un Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu izmaiņām nav atbalstāms, jo tiek pārsniegti apbūves tehniskie rādītāji par maksimālo apbūves intensitāti un netiek nodrošināta minimālā brīvā teritorija, kā arī robežu pārkārtošanas rezultātā atdalītās zemesgabalu daļas neatbilst RTIAN 37. punkta un Noteikumu 12. un 13. punkta prasībām.

Departaments uzskata, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam, dzīvojamām mājām Ropažu ielā 5 un Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu izmaiņas ir skatāmas plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas".

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-18-1267-dv, Rīgas pilsētas būvvalde (turpmāk – Būvvalde) 29.08.2018. vēstulē Nr. DA-18-1172-dv sniedz sekojošu viedokli:

"Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē Priekšlikuma atbilstību RTIAN nosacījumu 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 apkalpes 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 pašā zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama, savukārt atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamajai mājai ir jāparedz viena autonomvietne uz diviem dzīvokļiem. Savukārt Noteikumu Nr. 522 5. punktā ir noteikts, ka nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, papildus šo noteikumu 4. punktā minētajam nosacījumam ņem vērā arī attiecīgās dzīvojamās mājas esošo dzīvokļu skaitu. Līdz ar to kvartālā 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.

Saskaņā ar RTIAN 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 086 0446, 0100 086 0034, 0100 086 0033 un 0100 086 0032 daļas, kas veido dzīvojamai mājai Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, atrodas daļēji Publiskās apbūves teritorijā (P) un daļēji Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.5. apakšnodaļas un 6.2. apakšnodaļas prasībām, savukārt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 086 0446, 0100 086 0459 un 0100 086 0460 daļas, kas veido dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā RTIAN atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 445.4. apakšpunktu un 447.4. apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 140 % un minimālā brīvā teritorija 35 %.

Būvvalde norāda, ka robežu pārkārtošanas rezultātā zemesgabalam jāatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām. Savukārt nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa Noteikumu Nr. 240 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.

Būvvaldes ieskatā Priekšlikums nav atbalstāms, jo tiek pārsniegti apbūves tehniskie rādītāji par maksimālo apbūves intensitāti un netiek nodrošināta minimālā brīvā teritorija, kā arī robežu pārkārtošanas rezultātā atdalītās zemesgabalu daļas neatbilst RTIAN 37. punkta un Noteikumu 12. un 13. punkta prasībām. Priekšlikums (atdalītās zemesgabalu daļas) neatbilst RTIAN 37. punkta, 445.4. un 447.4. apakšpunkta prasībām un Noteikumu Nr. 240 12. un 13. punkta nosacījumiem, kā arī nav atspoguļots risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154. un 454. punkta prasībām, kā arī Noteikumu Nr. 522 3., 4., 5., 8., 9., 11. punkta nosacījumiem.

Pamatojoties uz visu augstāk minēto, Būvvalde norāda, ka konkrētais Priekšlikums netiek atbalstīts.

Būvvaldes ieskatā atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam Dzīvojamajām mājām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas ir skatāmas kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas”.

13.08.2018. Komisija nosūtīja Dzīvokļu īpašnieku biedrībai “Brīvības 211” vēstuli Nr. DMPK-18-1806-nd par viedokļa sniegšanu Brīvības ielā 211, Rīgā”, kurā lūdz izteikt viedokli attiecībā par dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-18-1806-nd, “Dzīvokļu īpašnieku biedrība “Brīvības 211” lūdz pievienot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala daļu ar kadastra apzīmējumu 01000860034), jo savstarpēji vienojoties ar minēto zemes īpašnieku, DzĪB “Brīvības 211” par saviem līdzekļiem 2016. gada vasarā noasfaltēja konteineru novietošanas laukumu 20 m², kuru izmaksas sastādīja 508 EUR no kopējiem kapitālieguldījumiem. Lūgums funkcionāli nepieciešamā zemesgabalā veikt izmaiņas, iekļaujot konteineru novietošanas laukumu”.

Atbildot uz Komisijas vēstuli 13.08.2018. Nr. DMPK-18-1807-nd par viedokļa sniegšanu dzīvojamai mājai Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām, zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000860460) īpašnieki 12.10.2018. iesniegumā (Nr. DMPK-18-1462-sd) dara zināmu sekojošo: “ka nepiekrīt piedāvātajam priekšlikumam attiecībā uz zemesgabala lietošanu, jo šāds priekšlikums ir pretrunā ar tiem mērķiem, kuru dēļ īpašnieki iegādājās zemesgabalu, kā arī šāds zemes gabalu sadalījums graus īpašnieku plānoto saimniecisko darbību”.

13.08.2018. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000860459) īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-18-4283-ap par viedokļa sniegšanu Brīvības ielā 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-18-4283-ap, zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000860459) īpašnieks 12.10.2018. iesniegumā (reģistrēts ar Nr. DMPK-18-741-pi) informē, “ka nepiekrīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu izmaiņām”.

Komisija apkopoja saņemtos viedokļus un atzinumus par dzīvojamām mājām Ropažu ielā 5 un Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas un platību pārskatīšanu, izvērtēja kopsakarā ar normatīvo aktu regulējumu.

02.11.2018. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 2431 “Par dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.

18.08.2023. pie dzīvojamās mājām Brīvības ielā 211 un Ropažu ielā 5, Rīgā, Komisija izvietoja informāciju par dzīvojamām mājām Brīvības ielā 211 un Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu un aicināja līdz 20.10.2023. Komisijai iesniegt savus apsvērumus/viedokļus (18.08.2023. sagatavots akts Nr. DMPK-23-1358-akt ar fotofiksāciju).

Ar Priekšlikumu bija iespējams iepazīties no 18.08.2023. līdz 20.10.2023. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī ar to bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

Komisijā 20.10.2023 saņemts Dzīvokļu īpašnieku biedrības “Brīvības 211” iesniegums, reģistrēts ar Nr. DMPK-23-1989-sd, kurā informē: “dzīvokļu īpašnieku pārstāvjiem piedaloties aptaujā par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu noteikšanu, apstiprinot “par” nobalsojuši 53 privatizāto objektu īpašnieki no 81 aptaujāto dzīvokļu īpašnieku skaita, kas atbilst 65%, lai atbalstītu Komisijas zemesgabala pārskatīšanas Priekšlikumu”.

Atsaucoties uz Komisijas 22.08.2023. vēstuli Nr. DMPK-23-1567-nd, zemes (kadastra apzīmējums 01000860032) īpašnieki VAS “Valsts Nekustamie īpašumi” informē: “ir pieņemts lēmums konceptuāli atbalstīt Komisijas izstrādāto dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 211 un Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu”.

Komisijā 09.10.2023 saņemts SIA “Ūnija” iesniegums, reģistrēta ar Nr. DMPK-23-1882-sd, kurā informē, “ka atbalsta Komisijas sagatavoto dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 211 un Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas priekšlikumu”.

Komisija 15.12.2023. nosūtīja vēstules Nr. DMPK-23-1491-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam, Īpašuma departamentam, Ārtelpas un mobilitātes departamentam par atzinuma sniegšanu dzīvojamām mājām Ropažu ielā 5 un Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-23-1491-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments paskaidro (19.12.2023. vēstule Nr. DI-23-1169-dv): “ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Departamenta īpašumā, valdījumā, lietošanā vai rīcībā esošus nekustamos īpašumus, Departamentam nav iebildumu pret Priekšlikumu”.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-23-1491-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments paskaidro (19.12.2023. vēstule Nr. AMD-23-315-dv): “Departaments neiebilst dzīvojamām mājām Ropažu ielā 5 un Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

Vēršam uzmanību, ka piekļūšanas nodrošināšanai dzīvojamām mājām jāparedz ceļa servitūti”.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-23-1491-dv, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments sniedz sekojošu informāciju (vēstule 26.01.2024. Nr. DA-24-205-dv):

“Izskatot iesniegto priekšlikumu, Departaments konstatē, ka tas neatbilst Noteikumu Nr. 522 un Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi “ (turpmāk – TIAN), jo dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir ievērojami mazāks nekā normatīvi noteikts un tajā trūkst teritorijas gan Noteikumu Nr. 522 3. punktā, gan TIAN 22.2. apakšpunktā uzskaitīto funkciju un labiekārtojuma elementu izvietojumam. Lai gan formāli dzīvojamās mājas Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atbilst RTP noteiktajiem apbūves parametriem, faktiski, ņemot vērā teritorijas daļu, kas atrodas valsts aizsardzības objekta aizsargjoslas teritorijā, arī šajā zemesgabalā trūkst

teritorijas Noteikumu Nr. 522 3. punktā un TIAN 22.2. apakšpunktā minēto elementu izvietošanai, uz ko norāda arī Dzīvokļu īpašnieku biedrība "Ropažu 5" savā 16.10.2023. vēstulē Nr. 2023/10-01, kas pievienota viedokļu apkopojumam par izstrādāto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu un platību pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbilstoši iesniegtajam priekšlikumam pievienotajiem materiāliem funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību ierobežojošs faktors ir žogs, kas izbūvēts, lai norobežotu teritoriju, kurā atrodas biroju ēka Brīvības gatvē 211A, Rīgā. Saskaņā ar Departamenta rīcībā esošo informāciju atļauja žoga projekta izstrādei izsniegta 26.10.1998. (reģ. Nr. 2574-07/86), bet Tehniskais projekts ar Nr. 2490 žoga izbūvei akceptēts 30.09.1999., savukārt Detālplānojums kvartālam starp Brīvības gatvi, Ropažu ielu un Apes ielu (kvartāls Nr. 3202), ar kuru 1999. gadā noteiktas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas dzīvojamām mājām Ropažu ielā 5 un Brīvības gatvē 211, Rīgā, ir izstrādāts pēc žoga izbūves projekta uzsākšanas un nav saskaņots ar Departamentu.

Nemot vērā vēsturiski izveidojušos situāciju, Departamenta ieskatā ir jāmeklē risinājums saziņā ar zemes vienības Brīvības gatvē 211A, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 0100 086 0034 īpašnieku un dzīvojamo māju Ropažu ielā 5 un Brīvības gatvē 211, Rīgā, iedzīvotājiem, lai funkcionāli nepieciešamie zemesgabali abām minētajām dzīvojamām mājām būtu atbilstoši Noteikumu Nr. 522 un RTP TIAN prasībām".

Izvērtējot sniegtos atzinumus un priekšlikumus, Komisija sagatavoja dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 211 un Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas korekcijas priekšlikumu".

Komisija 02.05.2024. nosūtīja dzīvokļu īpašnieku Biedrībai "Brīvības 211" vēstuli Nr. DMPK-24-1085-nd, kurā lūgts sniegt viedokli par sagatavoto Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-24-1085-nd, "Biedrība lūdz samazināt Priekšlikuma plānā iekļauto zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000860034) daļu, kas noteikta 779 kv.m. platībā, jo tas būs finansiāli liels slogs izpērkot minēto zemesgala daļu.

Biedrība norāda, ka ir vienojusies ar zemes (kadastra apzīmējums 01000860034) īpašnieku par 4,5 m joslas iekļaušanu funkcionāli nepieciešamajā zemē paralēli caurbraucamā iekšpagalma ceļam visā garumā, kā arī visu asfaltēto laukumu līdz auto vārtiem un zaļo zonu līdz auto vārtiem, un zemes gabalu, kurā šobrīd atrodas atkritumi konteineri un zemi aiz tiem".

Komisija 29.05.2024. nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-24-792-dv par atzinuma sniegšanu dzīvojamām mājām Ropažu ielā 5 un Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas vēstuli Nr. DMPK-792-dv, Departaments sniedz sekojošu informāciju (vēstule Nr. DA-24-1289-dv): "Izskatot iesniegto Projektu, Departaments konstatē, ka dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atbilst minēto normatīvo aktu prasībām. Savukārt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 5, Rīgā, noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas nav

mainītas salīdzinājumā ar priekšlikumu, kas tika iesniegts izskatīšanai ar 15.12.2023. vēstuli Nr. DMPK-23-1491-dv. Līdz ar to, lai gan formāli dzīvojamās mājas Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atbilst Rīgas teritorijas plānošanas noteiktajiem apbūves parametriem, faktiski, ņemot vērā teritorijas daļu, kas atrodas valsts aizsardzības objekta aizsargjoslas teritorijā, šajā zemesgabalā trūkst teritorijas Noteikumu Nr. 522 3. punktā un TIAN 22.2. apakšpunktā minēto elementu izvietojamā zemesgabala robežās. Tā, piemēram, ārpus valsts aizsardzības objekta aizsargjoslas teritorijas nav iespējams izvietot atkritumu konteineru novietni, ievērojot Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr. 906 "Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi" 9. punktā iekļauto ieteikumu atkritumu konteinerus novietot ne tuvāk kā 10 m no dzīvojamās mājas logiem. Tāpat vēršam uzmanību, ka dzīvojamai mājai Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā noteiktais piebraucamais ceļš neatbilst Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 84. punkta prasībām, kas paredz veidot apgriešanās laukumu, ja strupceļa garums pārsniedz 50 m. Atbilstoši Attīstības departamenta aplēsēm piebraucamā ceļa garums minētajā teritorijā pārsniedz 100 m.

Ņemot vērā iepriekšminēto, Departaments aicina atkārtoti pārskatīt Projekta risinājumus, nosakot dzīvojamām mājām Brīvības ielā 211 un Ropažu ielā 5, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību tā, lai būtu iespējams izvietot abām dzīvojamām mājām nepieciešamo infrastruktūru un labiekārtojumu atbilstoši Noteikumu Nr. 522 un TIAN prasībām, nodrošinot piekļuvi un ekspluatācijas iespējas arī pēc tam, kad funkcionāli nepieciešamie zemesgabali piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas procesā būs kļuvuši par faktiskām zemes vienībām".

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 zemesgabalu robežu pārkārtošanai.

Rīgas teritorijas plānojums ir Rīgas valstspilsētas 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 Brīvības gatvē 211, Rīgā, 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", kuri piemērojami no 16.02.2023., dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plāns tiek izstrādāts atbilstoši TIAN noteikumiem.

Privatizācijas likums, 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 Noteikumi Nr. 522. Nosakot funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus jāievēro arī Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošajos noteikumos 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, rotaļlaukumiem, mierīgās atpūtas vietām un aktīvās atpūtas zonām.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskai daļai un TIAN dzīvojamai mājai Brīvības ielā 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC4), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.5.4. apakšnodalās prasībām.

Jauktas centra apbūves teritorijā (JC4) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs ar nozīmīgu publiskās un rūpnieciskās apbūves īpatsvaru. Šajās teritorijās līdztekus publiskajai apbūvei atļauti ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīti teritorijas izmantošanas veidi kā papildus izmantošana.

Pārskatīšanas gaitā dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals samazināts par 305 m², rezultātā zemesgabala platība noteikta ~ 4043 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

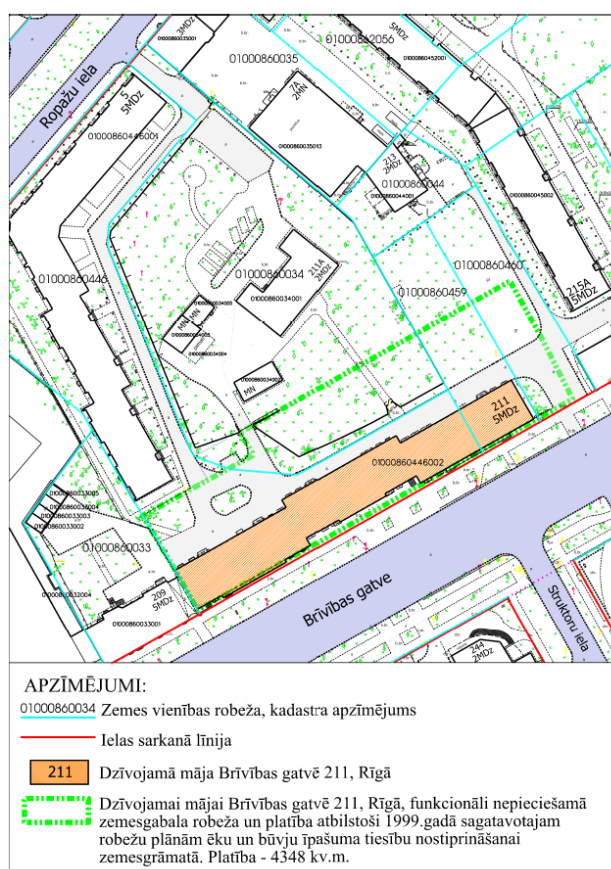
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860446 daļa, ~ 2321 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 211, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašniekiem. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000860446 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10267.
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860034 daļa, ~ 443 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 211, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000860034 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10267.
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860459 daļa, ~ 1173 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 211,

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

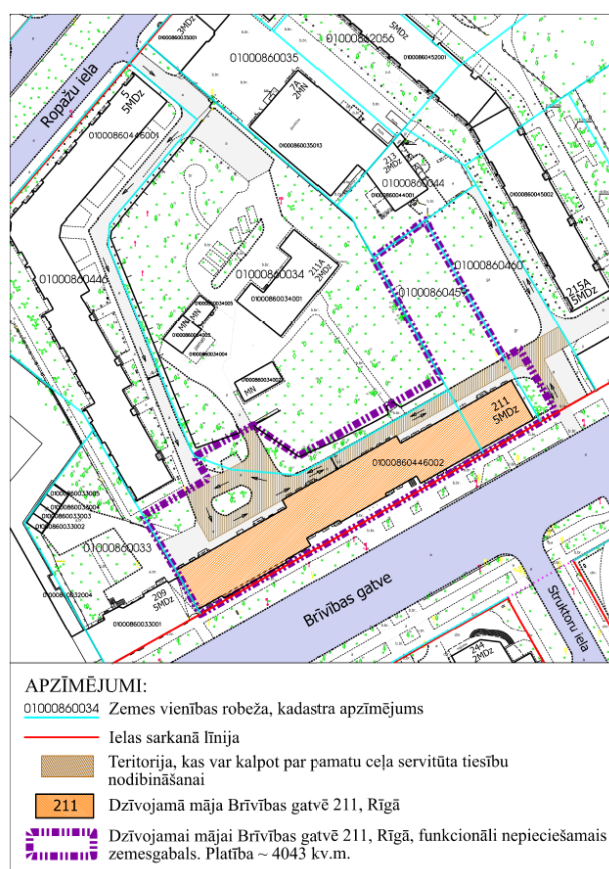
Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000860459 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000084305.

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860460 daļa, ~ 106 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 211, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000860460 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000084308.

Dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas skatāmas 1. un 2. attēlā.



1. attēls. Dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi



2. attēls. Dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", kas apstiprināti ar TIAN noteikumiem, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2):

- apbūves augstums līdz 6 stāviem;

- apbūves intensitāte līdz - 220%;
- minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi" funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā tiek koriģēta dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža posmā starp daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Brīvības gatvē 211 un Ropažu ielā 5, Rīgā, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 01000860446, un posmā pa zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 01000860034, 01000860459, 01000860460.

Pieklūšana un autonomvietnes

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmanto tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta pieklūšana. Pieklūšana pie dzīvojamās mājas Brīvības gatvē 211, Rīgā, ir nodrošināta no Brīvības gatves.

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 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā Brīvības gatvē 211, Rīgā, ir 79 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas vismaz 55 autonomvietnes un 79 velonovietnes.

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.

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

Pamatojoties uz Privatizācijas 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 Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Brīvības gatvē 211, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 4043 m².

3. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.

4. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas valstspilsētas 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. Nekustamo īpašumu objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

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

Komisijas priekšsēdētāja

R. Freimane