



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

10.01.2024.

Nr.31

(prot.Nr.1, 6.§)

Par dzīvojamai mājai Druvienas ielā 18, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 15.11.2017. ar Nr.DMPK-17-1701-sd reģistrēts dzīvojamās mājas Mežciema ielā 6, Rīgā, pārvaldnieka SIA “Rīgas namu apsaimniekotājs” (turpmāk – Ierosinātājs) ierosinājums par dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Ierosinātājs iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, norādot, ka atbilstoši Dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala robežu plānam, mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļa aptuveni 800 kv.m. platībā (skatīt iezīmēto daļu robežu plānā) atrodas starp divām citām dzīvojamām mājām: Druvienas iela 18 un Mežciema iela 8, šo māju iedzīvotāji izmanto zemi savu automašīnu novietošanai un zemes gabals nekādā veidā nav nepieciešams mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai, uz šī zemes gabala neatrodas nekādi mājas Mežciema ielā 6 funkcionēšanai nepieciešami komunikāciju vai labiekārtojumu elementi un dzīvokļu īpašnieki to nevar izmantot savām vajadzībām.

Atbilstoši Likuma 85.panta ceturtajai daļai un Saistošo noteikumu Nr.177 5.punktam Komisija 11.05.2018. pieņēma lēmumu Nr.960 “Par dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Minētais lēmums ir stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Komisija veica teritorijā starp Līduma ielu, Mežciema ielu un Druvienas ielu, Rīgā, (turpmāk – Teritorija) robežās esošajām dzīvojamām mājām Mežciema ielā 6, Rīgā, Mežciema ielā 8, Rīgā, un Druvienas ielā 18, Rīgā, (turpmāk – Dzīvojamās mājas) funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu, izstrādāja Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu plāna projektus

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība noteikta 1997.gadā, atbilstoši sagatavotajam zemes robežu plānam ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai un Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.12101 ierakstam, platība ir 4831 kv.m.

Uz privatizācijas brīdi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222111), adrese: Druvienas iela, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172079, daļa;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001222044, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Druvienas ielā 18, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Adrese: Druvienas iela 18, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000464676.

2008.gadā Dzīvojamai mājai sagatavots “Privatizējamai dzīvojamai mājai piesaistāmā zemes gabala korekcijas projekts”. Platība ~ 4875 kv.m.

Pēc 2008.gadā sagatavotā “Privatizējamai dzīvojamai mājai piesaistāmā zemes gabala korekcijas projekts” funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222111), adrese: Druvienas iela, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172079, daļa;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001222044, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Druvienas ielā 18, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Adrese: Druvienas iela 18, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000464676.

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.

Ievērojot normatīvajos aktos, tostarp, Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) ietvertos funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas kritērijus, Komisija izstrādāja teritorijā starp Līduma ielu, Mežciema ielu un Druvienas ielu, Rīgā, esošajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu (turpmāk – Priekšlikums).

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 ierosinātajam un 3) dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

17.05.2023. pie dzīvojamām mājām, Mežciema ielā 6, Rīgā, Mežciema ielā 8, Rīgā, un Druvienas ielā 18, Rīgā, izvietoja informāciju par nepieciešamību pārskatīt funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus un aicināja līdz 17.07.2023. izteikt savus apsvērumus Komisijai, par ko 17.05.2023. sagatavots akts Nr.DMPK-23-1072-akt ar fotofiksāciju.

Ar Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo

zemesgabalu platību un robežu plāns” bija iespējams iepazīties 17.05.2023. - 17.07.2023. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī ar to bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

Komisija 26.05.2023. nosūtīja zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01001222111 un 01001222073 īpašniekiem vēstules Nr.DMPK-23-688-ap un Nr.DMPK-23-689-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18 Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Atbildi uz Komisijas 26.05.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-688-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18 Rīgā” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001222111 īpašnieks nav iesniedzis.

Atbildot uz Komisijas 26.05.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-689-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18 Rīgā” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001222073 īpašnieks 16.06.2023. iesniegumā norāda, ka:

iepazīstoties ar piedāvāto projektu, tiek konstatēts, ka faktiski viss zemes gabals ir piesaistīts dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, tai piesaistot 1566 kv.m. no 1919 kv.m., taču daļa no zemes gabala, 353 kv.m. platībā (platība rēķināta matemātiski atņemot piesaistīto daļu no kopējās platībās, bet nav pārbaudīta mērniecības sistēmā) ir palikusi nepiesaistīta nevienai ēkai.

Saskaņā ar kadastra informācijas datiem, izskatās, ka nepiesaistītā zemes gabala daļa 353 kv.m. platībā faktiski atrodas Rīgas domes struktūrvienības (iestādes), Rīgas sociālas aprūpes centra „Mežciems” lietošanā. Ar šo norādu, ka nekad neesmu saņēmis nomas maksu no Rīgas sociālas aprūpes centra „Mežciems”, t.i. Rīgas dome jau kopš 2014.g. 17.jūlija nepilda savu likumā noteikto pienākumu maksāt par zemes nomu un arī ar šo projektu šis jautājums netiek atrisināts.

Attiecībā uz funkcionāli nepieciešamais zemesgabala robežām, norādu uz sekojošām ilgtermiņa sekām. Atbilstoši tām tiek realizētas Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumā noteiktās tiesības, t.i. tieši šīs robežas it kā būs par pamatu, ja dzīvokļu īpašnieki vēlēties izpirkt zemi. Vienlaikus, Rīgas pilsētas teritorijas plānojums nosaka arī minimālās zemes gabala robežas, t.i. atdalot kādu zemes daļu, ne atdalītā daļa, ne palikusī daļa nevar būt mazāka par plānojumā noteikto minimālo platību. Šajā gadījumā, nepiesaistītā platība ir acīmredzami mazāka, t.i. nevarēs tikt atdalīta (vai "atstāta" pēc atdalīšanas), sekojoši, šāds funkcionāli nepieciešamais gabala projekts faktiski izslēdz iespēju realizēt Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumā noteiktās dzīvokļu īpašnieku tiesības.

Ievērojot minēto, lūdzu pārskatīt projektu, ņemot vērā arī ilgtermiņa sekas. Manā ieskatā, vienīgā iespēja ir dzīvojamajai ēkai piesaistīt visu zemes gabalu, kas tad tālāk risina nomas attiecības ar citiem tās lietotājiem. Pretējā gadījumā, lūdzu atrisināt jautājumu par nepiesaistītā zemes gabala nomu.

Komisija 07.06.2023. nosūtīja zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01001222085 un 01001222036 īpašniekiem vēstules Nr.DMPK-23-746-ap un Nr.DMPK-23-747-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18 Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Atbildi uz Komisijas 07.06.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-746-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18 Rīgā” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001222085 īpašnieks nav iesniedzis.

Atbildi uz Komisijas 07.06.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-747-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18 Rīgā” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001220036 īpašnieks nav iesniedzis.

Komisija 26.05.2023. nosūtīja biedrībai “DRUVIENAS 18”, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” un AS “Rīgas namu apsaimniekotājs” vēstuli Nr.DMPK-23-993-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18 Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 26.05.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-993-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18 Rīgā” SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” 28.06.2023. vēstulē Nr.8.2.3-1e/30227 norāda, ka:

No Komisijas 26.05.2023. vēstulē Nr.DMPK-23-993-nd minētajām dzīvojamajām mājām SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanā ir dzīvojamā māja Mežciema ielā 8, Rīgā. Saskaņā ar izstrādāto priekšlikumu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiek samazināts no 2 850 m² uz 2 701 m².

Pārvaldnieks neiebilst priekšlikumiem dzīvojamās mājas Mežciema ielā 8, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala samazināšanai, tomēr vienlaikus norāda, ka tieši dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki vislabāk pārzina savas apkārtnes problēmas, infrastruktūras nepilnības (piemēram, transportlīdzekļu stāvvietu trūkums u. tml.) un pat kļūdas dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanā, neproporcionalitāti noteiktajās platībās, kā arī dzīvojamajās mājās dzīvojošo personu vēlmes, tādēļ Pārvaldnieks kā Dzīvojamās mājas apsaimniekotājs lūdz pēc iespējas ņemt vērā dzīvokļu īpašnieku un viņu pārstāvju viedokli un apsvērumus par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

Pārvaldnieks dzīvojamās mājas Mežciema ielā 8, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku viedokļus par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu nav saņēmis.

Atbildot uz Komisijas 26.05.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-993-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18, Rīgā” biedrība “DRUVIENAS 18” un AS “Rīgas namu apsaimniekotājs” nav iesniedzis.

Komisija 19.07.2023. nosūtīja Departamentam, Rīgas domes Īpašuma departamentam (turpmāk – Īpašuma departaments) un Rīgas domes Satiksmes departamentam (turpmāk – Satiksmes departaments) vēstuli Nr.DMPK-23-897-dv „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamo māju Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18, 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.

Atbildot uz Komisijas 19.07.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-897-dv „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamo māju Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Īpašuma departaments 24.07.2023. vēstulē Nr.DI-23-650-dv norāda, ka no īpašuma piederības viedokļa Īpašuma departamentam nav iebildumu pret Dzīvojamām mājām Priekšlikumā iekļautajiem risinājumiem.

Atbildot uz Komisijas 19.07.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-897-dv „ Par atzinuma sniegšanu dzīvojamo māju Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Departaments 02.08.2023. vēstulē Nr.DA-23-1689-dv norāda, ka:

atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 122 0304 un 0100 122 2054 un zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 122 2044, 0100 122 2111 un 0100 122 2073 daļas, kas ietilpst Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamajos zemesgabalos, atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTP TIAN 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem. Saskaņā ar TIAN 583. punktu daudzdzīvokļu māju apbūvei apbūves intensitāte ir līdz 160 %, apbūves augstums līdz 6 stāviem, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 40 %.

Departaments neiebilst iesniegtajam Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam. Vienlaikus norādām, ka dzīvojamai mājai Druvienas ielā 18, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunkta nosacījumiem ir uzskatāms par neatbilstošu zemes vienību, jo tajā izvietotās apbūves rādītāji neatbilst TIAN 5.8.3. punktā noteiktajiem, tādēļ zemesgabala turpmākajā izmantošanā jāņem vērā TIAN 2.3. nodaļas nosacījumi.

Papildus vēršam uzmanību, ka starpgabala veidošana, nodalot no zemes vienības 0100 122 2073 dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam vajadzīgo daļu, ir pieļaujama, ja tiek atrisināts jautājums par tā turpmāko izmantošanu un apsaimniekošanu, ņemot vērā faktisko situāciju.

Atbildot uz Komisijas 19.07.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-897-dv „ Par atzinuma sniegšanu dzīvojamo māju Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Druvienas ielā 18, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Satiksmes departaments 08.08.2022. vēstulē Nr.DS-23-552-dv norāda, ka:

Satiksmes departamentam 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 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.

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, rotaļlaukumiem, mierīgās atpūtas vietām un aktīvās atpūtas zonām.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskai daļai un TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam ir mainīts zonējums no Dzīvojamās apbūves teritorijas (Dz) uz Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzD1), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši TIAN 4.3.1. apakšnodaļas prasībām.

Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Atbilstoši TIAN 4.3.1.4. sadaļā noteiktajam Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzD1) apbūves parametri:

- maksimālais stāvu skaits – 6 stāvi;
- zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte – 160 %;
- zemes gabala minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40 %.

Dzīvojamai mājai Druvienas ielā 18, Rīgā, (turpmāk – Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 5921 kv.m. Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 189 % (atļautais maksimums 160 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 66 % (atļautais minimums 40).

Dzīvojamai mājai esošais stāvu skaits neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam, līdz ar to saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunktu funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas dzīvojamā māja, ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas TIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi.

Atbilstoši TIAN 7.punktam neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu. Saskaņā ar TIAN 7.1. punktu neatbilstoša

izmantošana ir uzskatāma par likumīgi uzsāktu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001222111 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Druvienas ielā 18, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172079. Īpašnieks – fiziska persona. Platība ~ 859 kv.m;
2. zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001222054, kas uzmērāma un ierakstāma zemesgrāmatā uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārda un nododama privatizācijai dzīvojamās mājas Druvienas ielā 18, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Platība ~ 1074 kv.m;
3. zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01001222044, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Druvienas ielā 18, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Platība - 3988 kv.m.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā, ņemot vērā būves parametru attiecību pret nepieciešamā zemesgabala lielumu mājas uzturēšanai un funkcionalitātes nodrošināšanai, Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība palielinājusies par ~ 1046 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 Mežciema 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 autonovietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0.7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā ir 143 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas vismaz 100 autonovietnes un 143 velonovietnes.

Atbilstoši esošajai situācijai pie dzīvojamās mājas, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala teritorijā, ierīkotajās autostāvvietās ir iespējams novietot aptuveni 42 automašīnas. Saskaņā ar TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā jānodrošina 100 autonovietnes, kas aizņemtu ~2500 kv.m jeb 42 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Saskaņā ar TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā jānodrošina 143 velonovietnes, kas aizņemtu ~172 kv.m. jeb 2,9 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

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

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

kurā atrodas neliela apstādījumu zona un asfaltēts laukums iespējamai vairāku auto novietošanai. Tāpat arī ietverot zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001222111 daļu līdz tās ārējai kadastra robežai ziemeļu un ziemeļrietumu pusē, savukārt austrumu pusē robeža noteikta pa iekškvartāla piebraucamā ceļa malu (skatīt 1. un 2.attēlu).

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 01001222054 un 01001222111 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 Druvienas ielā 18, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Druvienas ielā 18, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 5921 kv.m.

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. Privatizācijas objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

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

Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane