



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.32

(prot.Nr.1, 6.§)

Par dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, 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, (turpmāk – Dzīvojamā māja) 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 projektu.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība noteikta 1996.gadā, atbilstoši sagatavotajam zemes robežu plānam ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai un Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.9665 ierakstam, platība ir 3753 kv.m.

Uz privatizācijas brīdi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222111), adrese: Druvienas iela, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172079, daļa;
2. fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222073), adrese: Līduma iela, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4855, daļa;
3. zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222054), bez adreses, nav reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā, statuss – pašvaldībai piekritīga zeme, tiesiskais valdītājs – Rīgas valstspilsētas pašvaldība, daļa;
4. fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222085), adrese: Druvienas iela 14A, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000506422, daļa;
5. fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001220036), adrese: Līdumu iela 9, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2171, 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 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.

15.11.2017. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par saņemto ierosinājumu pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

28.03.2018. Komisija nosūtīja Ierosinātajam vēstuli Nr.DMPK-18-773-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, 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.

Atbilde uz Komisijas 28.03.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-773-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā” nav iesniegta.

27.12.2017. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222111), Druvienas ielā, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172079, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-17-7366-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 27.12.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-7366-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā” zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222111) īpašnieks 19.01.2018. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 24.01.2018. ar Nr.DMPK-18-49-pi norāda, ka nepiekrīt Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala iespējamiem grozījumiem, paskaidrojot sekojošo:

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

Saskaņā ar pašlaik noteiktajām Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, daļa 886 m² platībā atrodas uz man piederošā zemesgabala Druvienas ielā, Rīgā, kadastra numurs 01001222111.

Saskaņā ar Ierosinātāja priekšlikumu turpmāk Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiktu noteikts mazāks nekā līdz šim, kā rezultāta no man piederošā zemesgabala Druvienas ielā, Rīgā, kadastra numurs 01001222111, nepieciešamā platība tiktu noteikta tikai 693 m² platībā.

Tādejādi, zemesgabala Druvienas ielā, Rīgā, kadastra numurs 01001222113, daļa 193 m² platībā paliktu neizmantota. Atbilstoši faktiskajai situācijai šī neizmantotā zemes gabala daļa 193 m² platībā ir Dzīvojamai mājai pieguloša teritorija, kas veido daļu no vairāku apkārt esošo daudzdzīvokļu māju iekšpagalma, ko apkārtējo māju iedzīvotāji izmanto kā stāvlaukumu, kas ir redzams arī Komisijas sagatavotajā kartogrāfiskajā pamatnē. Turklāt daļa šīs teritorijas ir apzaļumota un tajā ir izbūvēti gājēju celiņi, lai iedzīvotāji var nokļūt līdz ielai vai mašīnu stāvlaukumam.

Ievērojot minēto, kā arī ņemot vērā noteikto zemesgabala lietošanas mērķi šajā teritorijā (dzīvojamo māju apbūve), man, kā zemesgabala Druvienas ielā, Rīgā, kadastra numurs 01001222111, īpašnieci nav iespējams šo atlikušo zemesgabala daļu 193 m² platībā izmantot, kas nozīmē, ka atlikušā zemes gabala daļa 193 m² platībā būtu neizmantojama.

Saskaņā ar Likuma 28.panta otro daļu, 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 zemesgabala noteikšanas zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Tādejādi ierosinājums neatbilst Likuma 28.panta otrajā daļā noteiktajam.

Bez tam ņemot vērā apkārtējo apbūvi, pagalmu plānošanas noteikumus, kā arī normatīvajos aktos paredzēto nepieciešamību nodrošināt piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, kā arī to, ka šis iekšpagalms iekļaujas zonā, kas nepieciešama apkārtnes iedzīvotāju transportlīdzekļu novietošanai, kā arī apkārtnes māju primāro rekreāciju un saimniecisko vajadzību nodrošināšanai, šī zemesgabala daļa faktiski ir izmantojama tikai apkārtnes iedzīvotāju vajadzībām, kas nozīmē, ka saskaņā ar MK noteikumu Nr.522 8., 11. un 12.punktu šī teritorija, kā mājas iekšpagalms ir iekļaujama Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā.

27.12.2017. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001220036) Līdumu ielā 9, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2171, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-17-7367-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbilde uz Komisijas 27.12.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-7366-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā” nav iesniegta.

27.12.2017. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222073) Līduma ielā, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4855, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-17-7368-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 27.12.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-7368-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā” zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222073) īpašnieks 12.02.2018. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 14.02.2018. ar Nr.DMPK-18-138-pi norāda, ka būdams zemesgabala ar kadastra Nr.01001222073 īpašnieks, esmu gatavs izskatīt jautājumu par robežu izmaiņām TIKAI UN VIENĪGI pie nosacījuma, ka par man piederošā zemesgabala daļas 1566 kv.m. platībā izmantošanu, kā tas ir paredzēts Ierosinātāja priekšlikumā, tiks noslēgts zemes nomas līgums.

Pēc zemes nomas līguma noslēgšanas esmu gatavs dot savu piekrišanu robežu izmaiņām attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, saskaņā ar Ierosinātāja priekšlikumu.

27.12.2017. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001222085) Druvienas ielā 14A, Rīgā, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000506422, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-17-7369-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbilde uz Komisijas 27.12.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-7369-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 21.12.2017. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk – Būvvalde) un Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-17-1834-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, 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 21.12.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-1834-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā” Departaments 29.12.2017. vēstulē Nr.DA-17-1973-dv norāda, ka:

zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 122 211, 0111 122 2073, 0100 122 2054, 0100 122 2085 un 0100 122 0036 daļas, kas veido Dzīvojamai mājai 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 Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 445.6. apakšpunktu un 447.6. apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 140 % un minimālā brīvā teritorija 35 %.

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.

Izskatot iesniegto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala ierosināto izmaiņu priekšlikumu, informējam, ka robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām.

Papildus informējam, ka nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi) 12. punktā, kur apbūvētas zemes vienības sadales gadījumā prasīts nodrošināt piekļūšanu pie katras zemes vienības.

Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo netiek nodrošināts minimālās brīvās teritorijas rādītājs, kā arī zemes vienības pēc funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārkārtošanas neatbilst RTIAN 37. punkta prasībām un MK noteikumu 12. punkta prasībām.

Departaments uzskata, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas ir skatāmas plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas.

Atbildot uz Komisijas 21.12.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-1834-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Mežciema ielā 6, Rīgā” Būvvalde 11.01.2018. vēstulē Nr.BV-18-41-dv norāda, ka:

Būvvalde ir izskatījusi vēstuli ar izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamajai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un priekšlikumu robežu izmaiņām pamatojoties uz Ierosinātāja ierosinājumu. Vēstulei pievienota kartogrāfiskā pamatne funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam Dzīvojamai mājai (turpmāk – Grafiskais pielikums), kurā attēlots Dzīvojamai mājai šobrīd noteiktais un izmaiņu priekšlikums, kas paredz samazināt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lielumu no 3753 m² uz ~ 2259 m², kā arī Dzīvojamās mājas apbūves tehnisko rādītāju aprēķins (turpmāk – Aprēķins).

MK Noteikumu Nr. 522 2. punktā noteikts: nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi:

1. esošo apbūvi;
2. apbūves parametrus;
3. pagalmu plānošanas noteikumus;
4. to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.;

5. to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

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

Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē Grafiskajā pielikumā atspoguļotā priekšlikuma atbilstību RTIAN prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, tostarp nosacījumi par normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu un rekreācijas teritoriju.

Būvvalde informē, ka spēkā esošie normatīvi neparedz konkrētu zemes vienības veidošanas un apbūves formulu, taču tās veidošanā un apbūvē jāievēro RTIAN zemesgabalu apbūves nosacījumi – zemesgabala apbūvē ievēro apbūves intensitātes, apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus (apbūves tehniskie rādītāji), būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemesgabalu robežām, insolācijas prasības un minimālos ugunsdrošības attālumus (RTIAN 254., 255., 265., 287., 298., 301. un 305. punkts). Zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana, kas noteikta RTIAN 49. punktā. Funkcionāli nepieciešamajai vai jaunveidojamajai zemes vienībai jānodrošina būves funkcionalitāti – t.i., tai ir jābūt nodrošinātai ar auto novietni savā zemesgabalā, jābūt atrisinātai transporta organizācijai, jāparedz atkritumu konteineru novietni u.tml. attiecīgi ievērojot normatīvos attālumus līdz esošām būvēm, t.sk., būtu jārisina RTIAN 145. punktā noteiktais (pie daudzdzīvokļu nama veido transportlīdzekļu novietnes operatīvā transporta un apkalpes dienestu autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā).

Būvvalde vērš uzmanību, ka atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonovietne uz diviem dzīvokļiem. Savukārt Noteikumu Nr. 522 5. punktā ir noteikts, ka nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, papildus šo noteikumu 4. punktā minētajam nosacījumam ņem vērā arī attiecīgās dzīvojamās mājas esošo dzīvokļu skaitu. Līdz ar to kvartālā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu būtu jāparedz sava (piesaistītā) zemesgabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu (RTIAN 454. punkts) atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam.

Papildus jāņem vērā, ka nav pieļaujama starpgabalu (neizmantojamu zemesgabalu) izveide. Būvvalde norāda, ka RTIAN 37.1. apakšpunktā noteikts, ka zemesgabala sadalīšanas, apvienošanas vai robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemesgabalu, kura no aprobežojumiem (piemēram, aizsargjoslas) brīvajā daļā nevar racionāli izvietot apbūvi (nevar ievietot zemesgabalā kvadrātu ar malas garumu 9 m).

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka Dzīvojamā māja saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018. gadam atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautais maksimālais apbūves stāvu skaits ir 5 stāvi. Apbūves iespējas šajā teritorijā nosaka RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasības. Dzīvojamajai mājai ir 5 stāvi.

Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu šobrīd veido: 1) zemesgabala Druvienas ielā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 122 2111; turpmāk – Zemesgabals Nr. 1) daļa, 2) zemesgabala Druvienas ielā 14A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 122 2085; turpmāk – Zemesgabals Nr. 2) daļa, 3) zemesgabala Līduma ielā 9, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 122 0036; turpmāk – Zemesgabals Nr. 3) daļa, 4) zemesgabala Mežciema ielā 6, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 122 2073; turpmāk – Zemesgabals Nr. 4) un 5) zemesgabala Mežciema ielā 8, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 122 2054; turpmāk – Zemesgabals Nr. 5) daļa.

Izskatot Aprēķinu, Būvvalde secina, ka norādītie apbūves tehniskie rādītāji šobrīd atbilst, taču attiecībā pret plānoto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu normatīvi atļautajiem atbilst tikai daļēji – apbūves intensitātes rādītājs tiek ievērots, t.i., 119 % pieļaujamo 140 % vietā, taču plānotais brīvās teritorijas rādītājs 27 % neatbilst noteiktajam minimālajam brīvās teritorijas rādītājam – 35 %.

Vienlaikus Vēstulē lūgts sniegt atzinumu vai Zemesgabalu Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 un Nr. 5, kas daļēji šobrīd veido Dzīvojamajai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, sadale ir pieļaujama atbilstoši normatīvo aktu prasībām par vispārējo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi.

Būvvalde secina, ka, samazinot Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un attiecīgi veicot Zemesgabala Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 un Nr. 5 sadali, netiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji, kā arī atlikušās Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabalā neietvertās un brīvās Zemesgabala Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 daļas tiek veidota kā zemes vienības ar nekompaktu konfigurāciju, kas neatbilst Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr. 505) 5. un 6. punktam, kur 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 pagriezienu leņķus veidojot pēc iespējas tuvāk 90 grādiem. Vērtējot Zemesgabala Nr. 5 sadali, Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabalā neietvertajā un brīvajā daļā teorētiski būtu iespējams izveidot normatīviem atbilstošu zemesgabalu (platība un konfigurācija), ja iespējams nodrošināt Dzīvojamās mājas apbūves tehniskos rādītājus un funkcionalitāti. Turklāt jāņem vērā, ka šī daļa uztverama kā dzīvojamo māju Mežciema ielā 6, Mežciema ielā 8, Mežciema ielā 10 un Druvienas ielā 18 iekšpagalms, kas, iespējams, jau šobrīd veic minēto māju rekreācijas funkciju.

Tāpat, risinot Zemesgabala Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 un Nr. 5 sadali un tādējādi samazinot Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, Grafiskajā pielikumā nav norādīta piekļūšana plānotajā funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā neietvertajām daļām, līdz ar ko risināma arī piekļūšana atbilstoši RTIAN 2.7. apakšnodaļā noteiktajam.

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 Noteikumu Nr. 522 3., 8., 10., 11. punktā noteikto, kas varētu ietekmēt aprēķinātos apbūves tehniskos rādītājus.

Nemot vērā visu iepriekš minēto, Būvvaldes ieskatā Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņu priekšlikums būtu skatāms plašākā teritorijā, vienlaikus ievērojot, ka tiek nodrošināta piekļūšana, tiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji, tiek ievērotas augstāk minētās prasības par būves funkcionalitātes nodrošināšanu, tiek veidoti kompakta konfigurācijas zemesgabali un netiek veidoti starpgabali (iespēju robežās tos likvidējot). Šobrīd Grafiskajā pielikumā norādīto izmaiņu priekšlikumu Būvvalde neatbalsta.

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.

Izvērtējot un apkopojot saņemtos viedokļus un 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.

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 minētajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu plāna projektu, 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 01001220036 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 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:

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.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, pieprasot viedokļus bija spēkā RTIAN normas, bet ņemot vērā, ka jaunais RTP TIAN ir apstiprināts 15.12.2021. un piemērojams no 16.02.2023. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plāns tika 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, 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 – līdz 6 stāviem;
- zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte – līdz 160%;
- zemes gabala minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 2869 kv.m. Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 99 % (atļautais maksimums 160 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 54 % (atļautais minimums 40%)

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001222073 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Mežciema ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4855. Īpašnieks – fiziska persona. Platība ~ 1865 kv.m;
2. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001222111 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Mežciema ielā 6, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172079. Īpašnieks – fiziska persona. Platība ~ 1004 kv.m.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 884 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 un Līduma 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 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā ir 45 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas vismaz 32 autonomvietnes un 45 velonovietnes.

Atbilstoši esošajai situācijai pie dzīvojamās, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala teritorijā, ierīkotajās autostāvvietās ir iespējams novietot aptuveni 20 automašīnas. Saskaņā ar TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā jānodrošina 32 autonomvietnes, kas aizņemtu ~788 kv.m jeb 27 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Saskaņā ar TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā jānodrošina 45 velonovietnes, kas aizņemtu ~54 kv.m. jeb 1.9 % 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.

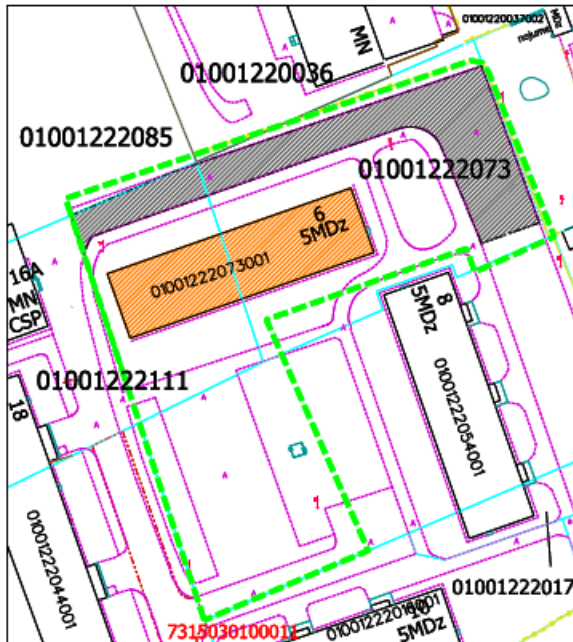
Papildus automašīnas iespējams izvietot brauktuvju malās vai izbūvējot papildus autonomvietnes respektējot esošo piebraucamo ceļu struktūru un zaļo teritoriju.

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.

Izstrādātajā Priekšlikumā tiek nodalīta no zemes vienības 0100 122 2073 Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam vajadzīgā daļa, izveidojot nepiesaistītu daļu ~ 54kv.m.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība tika noteikta 1996.gadā, atbilstoši sagatavotajam zemes robežu plānam ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai un Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.9665 ierakstam, no kura redzams, ka zemesgabals, ar kadastra apzīmējumu 01001222073, vēsturiski daļēji nav bijis piesaistīts Dzīvojamai mājai.

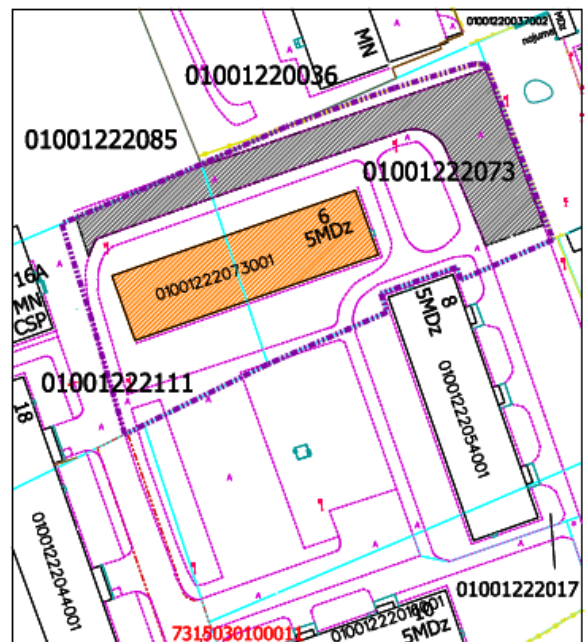
No funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu plāniem, apsekojot teritoriju dabā un interneta vietnē www.google.com/maps/ pieejamiem konkrēto vietu fotoattēliem ir redzams, ka zemesgabala, ar kadastra apzīmējumu 01001222073, nepiesaistīto daļu nožogo mūra žogs un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem šīs teritorijas izmantošana nav iespējama.



- APZĪMĒJUMI:**
- 01001222054 Uzmērītas zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums
 - 6 Dzīvojamā māja Mežciema ielā 6, Rīgā
 - 01001222073001 Ēkas kadastra apzīmējums
 - Ielas sarkanā līnija
 - Dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi, platība 3753 kv.m

1.attēls

Dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi



- APZĪMĒJUMI:**
- 01001222054 Uzmērītas zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums
 - 6 Dzīvojamā māja Mežciema ielā 6, Rīgā
 - 01001222073001 Ēkas kadastra apzīmējums
 - Ielas sarkanā līnija
 - Dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas. Platība ~2869 kv.m.

2.attēls

Dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, 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, ievērojot zemes vienību 0100 122 2111 un 0100 122 2073 daļu kadastra robežas, kā arī faktiskās izmantošanas iespēju pa esošajiem žogiem ziemeļu un ziemeļaustrumu daļā. (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 01001222073 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 Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Mežciema ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 2869 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