



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

21.02.2024.

Nr.264

(prot.Nr.8, 5.§)

Par dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 01.04.2019. ar Nr.DMPK-19-1306-sd reģistrēts nekustamā īpašuma Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, kadastra numurs 01000360039, sastāvā esošās zemes vienības, kadastra apzīmējums 01000360039, īpašnieka (turpmāk – Ierosinātājs) iesniegums par dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Ierosinātājs iesniegumā lūdz pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, pievienojot visu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01000360039 ar platību 1372 kv.m.

20.09.2019. Komisija pieņēma lēmumu Nr.1850 “Par dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Minētais lēmums ir stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1999.gadā ar Apbūves kvartāla vienkāršoto detālplānojumu M 1:500 kvartālam Nr.1042 Alauksta, Laboratorijas, Zvaigžņu, Vārnu iela (25.01.1999. saskaņots ar Latgales priekšpilsētas arhitekti, 27.01.1999. saskaņots Zemju pārvaldē), atbilstoši tam 1999.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.20284, kur norādīta platība – 1209 kv.m.

Dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, 2017.gadā tika izstrādāts Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projekts /Robežu noteikšanas projekts/ (21.11.2017. saskaņots Rīgas domes (turpmāk – RD) Īpašuma departamentā, 30.11.2017. saskaņots RD Pilsētas attīstības departamentā un Rīgas pilsētas būvvaldes Arhitektūras pārvaldē). Platība ~ 1208 kv.m.

Dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000360118) bez adreses, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000583405, un saskaņā ar RD 27.03.2019. lēmumu Nr.2055 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu – zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000360118), un zemesgabala Zvaigžņu ielā 20A, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000362006), nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem” nodota īpašumā dzīvojamās mājas Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem;

- fiziskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000360039) Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.25874, daļa;

- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000362006) Zvaigžņu ielā 20A, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000583405, un saskaņā ar RD 27.03.2019. lēmumu Nr.2055 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu – zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000360118), un zemesgabala Zvaigžņu ielā 20A, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000362006), nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem” nodota īpašumā dzīvojamās mājas Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem.

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 RD 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.

01.04.2019. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par saņemto ierosinājumu pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

26.07.2019. Komisija nosūtīja Ierosinātajam vēstuli Nr.DMPK-19-4241-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, 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 26.07.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-4241-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā” nav iesniegta.

25.07.2019. Komisija nosūtīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr.DMPK-19-1402-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāja priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 25.07.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-1402-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā” SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Pārvaldnieks) 16.09.2019. vēstulē Nr.11-1e/45087 norāda, ka:

Pārvaldnieka ieskatā zemesgabala palielināšanai nav pamatojuma. Zemesgabala palielināšana radīs Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem papildu izdevumus tā kopšanai, kā arī šādu izmaiņu rezultātā var pieaugt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku maksājumi par zemes nomu. Turklāt lielu daļu zemesgabalam pievienojamās teritorijas aizņem zaļā zona, kuras lietošanas mērķis Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vajadzībām ir ierobežots.

Tāpat norādām, ka Pārvaldnieks nav saņēmis Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, ar kuru viņi izteiktu piekrišanu šādām zemesgabala izmaiņām un līdz ar to papildu izdevumiem.

Pārvaldnieks informēja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par Komisijas vēstulē Nr.DMPK-19-1402-nd minēto ar 28.08.2019. vēstuli Nr.11-3/42020.

25.07.2019. Komisija nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk – Būvvalde) un RD Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-19-1050-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, 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 25.07.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-1050-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā” Departaments 05.08.2019. vēstulē Nr.DA-19-1137-dv norāda, ka:

saskaņā ar vēstulei pievienoto kartogrāfisko pielikumu, Dzīvojamai mājai kadastra apzīmējums 0100 036 0039 001, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals (turpmāk – Zemesgabals), atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr.852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr.127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums, turpmāk – Teritorijas plānojums, un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (RD 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr.38), turpmāk – RVC AZ TIAN.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un RVC AZ TIAN, Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta RVC AZ TIAN 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4.apakšnodaļā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši RVC AZ TIAN 3.4.apakšnodaļas un 6.nodaļas prasībām. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.punktam, uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Izvērtējot ierosināto priekšlikumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši MK Noteikumos Nr.522 minētajām prasībām un RVC AZ TIAN, Departaments secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiek palielināts, paredzot tam pievienot privātpersonai piederošā zemesgabala Zvaigžņu ielā 20 (kadastra apzīmējums 0100 036 0039) daļu, kas apvienošanas rezultātā atjaunotu vēsturiskās parcelācijas struktūru, un atbalsta ierosināto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 25.07.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-1050-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā” Būvvalde 03.09.2019. vēstulē Nr.BV-19-1118-dv norāda, ka:

Būvvalde ir izskatījusi vēstuli ar lūgumu 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 Dzīvojamajai mājai (turpmāk – Grafiskais pielikums), kurā attēlots Dzīvojamajai mājai šobrīd noteiktais un izmaiņu priekšlikums, kas paredz palielināt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lielumu no 1208 m² uz ~ 1715 m², kā arī Dzīvojamās mājas apbūves tehnisko rādītāju aprēķins (turpmāk – Aprēķins).

MK Noteikumu Nr.522 2. punktā noteikts: nosakot privatizējamai dzīvojamajai 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 dzīvojamajai 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 grafiski atspoguļotā priekšlikuma atbilstību RVC AZ TIAN prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekciju, būtu jāņem vērā RVC AZ TIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, tostarp nosacījumi par normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu un rekreācijas teritoriju.

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka Dzīvojamajai mājai noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.7442) robežās un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā.

Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums (turpmāk – RVC likums) un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam (turpmāk – Teritorijas plānojums) Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz). Apbūves iespējas šajā teritorijā nosaka RVC AZ TIAN 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļas prasības.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši RVC AZ TIAN 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248. punktam, uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Izvērtējot Grafisko pielikumu par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši MK Noteikumos Nr. 522 minētajām prasībām un RVC AZ TIAN, Būvvalde secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiek palielināts, paredzot tam pievienot privātpersonai piederošā zemesgabala Zvaigžņu ielā 20 (kadastra apzīmējums 0100 036 0039) daļu, kas apvienošanas rezultātā atjaunotu vēsturiskās parcelācijas struktūru. Ievērojot minēto, Būvvalde konceptuāli atbalsta ierosināto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu ar nosacījumu, ja funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu novietojumā tiek ņemts vērā būves – garāžas (kadastra apzīmējums 0100 036 0040 001; turpmāk – Garāža) novietojums un Garāžas daļa netiek ietverta Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā.

09.08.2019. Komisija nosūtīja Automašīnu garāžas īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai “ZVAIGZNE Z” vēstuli Nr.DMPK-19-1502-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāja priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 09.08.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-1502-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā” Automašīnu garāžas īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai “ZVAIGZNE Z” 02.09.2019. vēstulē Nr.2019/09/02/1 norāda, ka ierosinātās izmaiņas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežās ļautu Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopībai plānot pagalma iekārtojumu un Dzīvojamās mājas apsaimniekošanu tās iedzīvotāju interesēs.

Atbilstoši Likuma 85.panta ceturtajai daļai un Saistošo noteikumu Nr.177 5.punktam Komisija 20.09.2019. pieņēma lēmumu Nr.1850 “Par dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Minētais lēmums ir stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot un apkopojot saņemtos viedokļus un ievērojot normatīvajos aktos, tostarp, RVC AZ TIAN ietvertos funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas kritērijus, Komisija izstrādāja Dzīvojamai mājai 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 izvietoja informāciju par nepieciešamību pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un aicināja līdz 03.07.2023. izteikt savus apsvērumus Komisijai, par ko 03.05.2023. sagatavots akts Nr.DMPK-23-737-akt ar foto fiksāciju.

Ar dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu projekta grafiskās daļas priekšlikumu "Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns" bija iespējams iepazīties 03.05.2023. - 03.07.2023. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī ar to bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

Komisija 09.05.2023. nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr.DMPK-23-884-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 09.05.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-884-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā” SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 01.06.2023. vēstulē Nr.8.2.2-1e/26205 norāda, ka:

Pamatojoties uz Komisijas vēstulē sniegto informāciju, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" informēs Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Ja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" saņems Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku viedokli un/vai priekšlikumus, par to informēsim atsevišķi.

Komisija 10.05.2023. nosūtīja Ierosinātajam (zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 01000360039 īpašniekam) vēstuli Nr.DMPK-23-602-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 10.05.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-602-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Zvaigžņu ielā 20, Rīgā” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000360039 īpašnieks norāda, ka:

kopumā jaunais plānojums izskatās loģiskāk kā iepriekšējais, taču vēl joprojām nav atrisināta problēma, ka daļa no īpašuma nav piesaistīta kā funkcionāli nepieciešama daļa. Tā ir problēma, jo faktiski zemesgabalu izmanto mājas iedzīvotāji kā pagalmu un garāžās lietotāji, lai piekļūtu pazemes garāžai. Īpašnieks faktiski ar to nevar darīt neko, bet pēdējos 20 gadus maksājam par to nodokli, rūpējamies un kopjam pēc citiem (citādāk saņemsim sodu). Nedomājam, ka tas ir godīgi. Līdz ar ko, lūdzu rast risinājumu problēmai, ka faktiski ir pienākumi pret zemesgabalu bet nav nekāda labuma.

Noteikt atlikušo īpašuma daļu kā funkcionāli nepieciešamu teritoriju mājai vai garāžai, Rīgas valstspilsētas pašvaldībai atpirkt īpašuma daļu, kas nav funkcionāli nepieciešama dzīvokļu īpašniekiem, atpirkt visu zemesgabalu, piedāvāt kādu citu risinājumu, kura rezultātā šis zemesgabals nebūtu tikai kā apgrūtinājums.

Komisijā 07.08.2023. saņemta vēstule Nr.DMPK-23-2652-pi, kurā Dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniece norāda, ka Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums, nosakot zemesgabala lielumu 1153 kv.m ir pieņemami.

Komisija 16.08.2023. nosūtīja Departamentam, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentam (turpmāk – Īpašuma departaments) un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamentam (iepriekšējais nosaukums – RD Satiksmes departaments) vēstuli Nr.DMPK-23-1035-dv „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 16.08.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-1035-dv “Par atzinuma sniegšanu dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Īpašuma departaments 04.09.2023. vēstulē Nr.DI-23-799-dv norāda, ka ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Īpašuma departamenta valdījumā, lietošanā vai rīcībā esošus nekustamos īpašumus, savas kompetences ietvaros informējam, ka Īpašuma departamentam nav iebildumu pret Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 16.08.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-1035-dv “Par atzinuma sniegšanu dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Departaments 10.10.2023. vēstulē Nr.DA-23-2253-dv norāda, ka:

saskaņā ar vēstulei pievienoto kartogrāfisko pielikumu, Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, ko veido zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 036 2006 un zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 036 0118, kas nodoti privatizācijai dzīvojamās mājas Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, privāto objektu īpašniekiem, kā arī fiziskai personai piederoša zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 036 0039 daļa (turpmāk – Zemesgabals), atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un UNESCO Pasaulē mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums, turpmāk – Teritorijas plānojums un RVC AZ TIAN.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un RVC AZ TIAN Zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta RVC AZ TIAN 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļā. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši RVC AZ TIAN 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām. Saskaņā ar RVC AZ TIAN 248. punktu uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Izvērtējot ierosināto priekšlikumu Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai, Departaments secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā

izveidotajā funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā tiek nodrošinātas RVC AZ TIAN noteiktās apbūves prasības perimetrālās apbūves teritorijā.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Departaments atbalsta ierosināto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu, jo tas atbilst RVC AZ TIAN noteiktajām prasībām.

Papildus informējam, ka zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 036 0039 Saistošo noteikumu 2.97. apakšpunkta izpratnē ir vēsturiskais zemesgabals. Saskaņā ar Saistošo noteikumu 35. punktu nav pieļaujama vēsturisko zemesgabalu, kas atrodas pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās, sadalīšana.

Atbildot uz Komisijas 16.08.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-1035-dv “Par atzinuma sniegšanu dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments 06.09.2023. vēstulē Nr.AMD-23-4-dv norāda, ka: nav iebildumu iepriekš minētās dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

Komisija 30.10.2023. nosūtīja Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr.DMPK-23-1989-nd „Par atzinuma sniegšanu dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas Priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 30.10.2023. vēstuli Nr.DMPK-23-1989-nd “Par atzinuma sniegšanu dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam” Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde 17.11.2023. vēstulē Nr.06-05/9510 norāda, ka:

iesniegtajā Priekšlikumā paredzēta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu korekcija zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0100 036 0039 (turpmāk – Zemesgabals).

Zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaulē kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā.

Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde informē, ka Zemesgabals ir vēsturiskais, kas redzams jau 1880.–1883. gada Rīgas plānā (avots: <https://kartes.lndb.lv/>) kā 39. grunts 36. grupā.

Savas kompetences ietvaros izvērtējot iesniegto Priekšlikumu un ņemot vērā pagājušā gadsimta otrajā pusē izveidoto apbūves situāciju, Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde neiebilst Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai atbilstīgi Priekšlikumam.

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 RD 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 RVC AZ TIAN un citos normatīvajos aktos noteiktās prasības.

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu dzīvojamā ēka (būves kadastra apzīmējums 01000360039001), reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005360007 sastāvā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.20284. Dzīvojamā māja sadalīta 42 dzīvokļa īpašumos.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 1153 kv.m.

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000360039 daļa, ~ 810 m² platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašniekiem. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000360039 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 25874.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000362006, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000583405. Platība - 257 m².
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000360118, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000583405. Platība - 86 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 55 kv.m.

Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam (turpmāk - RVC AZ TP) Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr.852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības noteic Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr.127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Atbilstoši RVC AZ TP grafiskajai daļai un RVC AZ TIAN Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana noteikta RVC AZ TIAN 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodalā.

Saskaņā ar RVC AZ TP grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248. punktam, uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Pieklūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Zvaigžņu ielas.

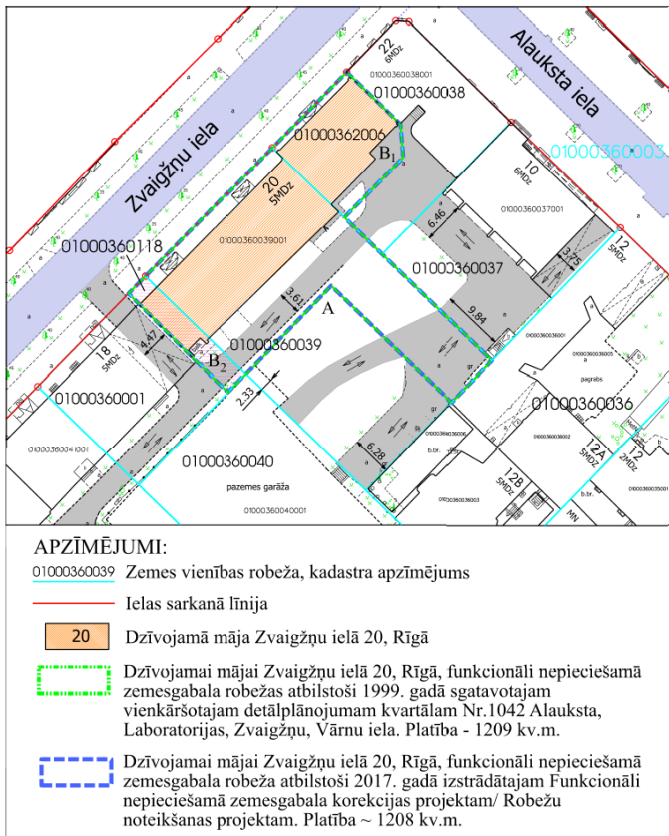
Saskaņā ar RVC AZ TIAN 2.5. punktu un RTIAN 2. pielikumu, minimālais autonomvietņu skaits pie daudzdzīvokļu mājas ir 0,7 novietnes uz 1 dzīvokli. Pārskatot dzīvojamās mājas Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešamais autonomvietņu skaits ir 29 autonomvietnes.

Un saskaņā ar RVC AZ TIAN 3.14.3.1. punktu, lai samazinātu privātā autotransporta īpatsvaru publiskajā ārtelpā, autonomvietņu skaits dzīvojamo namu publiskajām telpām (Ministru kabineta 20.10.1998. noteikumu Nr.409 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-98 „Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami”” izpratnē) nedrīkst pārsniegt 30% no normatīvos un valsts standartos paredzētā. Līdz ar to, dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, nepieciešamo autonomvietņu skaits samazinās līdz 8 autonomvietnēm.

Atbilstoši šobrīd esošais situācijai apvidū automašīnas tiek novietotas Zvaigžņu ielas malā.

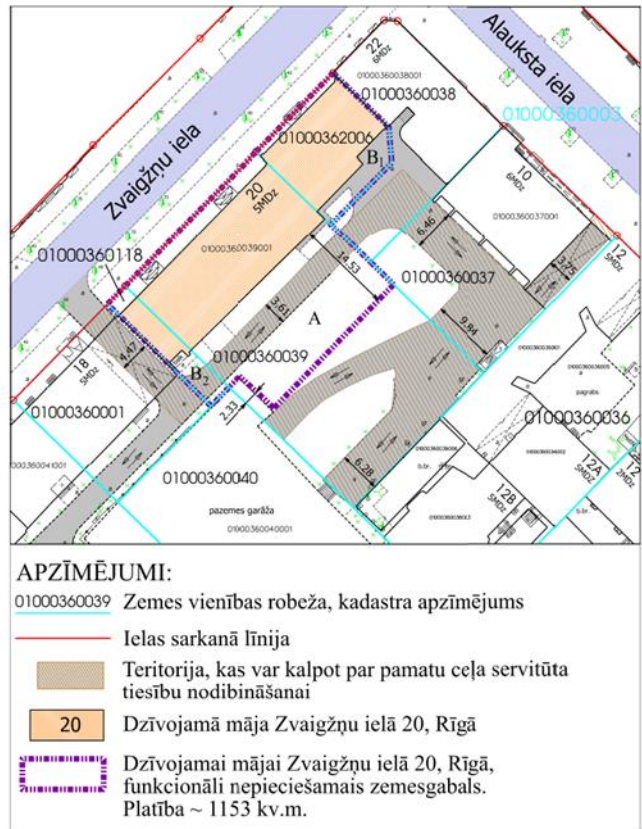
Apsekojot teritoriju dabā un interneta vietnē www.google.com/maps/ pieejamiem konkrēto vietu fotoattēliem ir redzams, ka pa zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01000360039 ir paredzēta pieklūšana pie blakus esoša īpašuma - pazemes garāžas (būves kadastra apzīmējums 02000360040001).

Pamatojoties uz augstāk minēto tiek atsaistīta Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajam zemesgabala daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000360039, izveidojot nepiesaistītu daļu ~ 562kv.m.



1. attēls.

Dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi



2. attēls.

Dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā ar tiek koriģēta Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža posmā pa zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01000360039. Atsaistīta teritorija, kas paredzēta piekļūšanas nodrošināšanai pie blakus esoša īpašuma- pazemes garāžas (būves kadastra apzīmējums 02000360040001).

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

Nemot vērā augstāk minēto Komisija izstrādājot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu ir pārskatījusi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.

Pamatojoties uz Likuma 28.panta trešo daļu, Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, 76.panta otro daļu, 79.panta pirmo daļu, Paziņošanas likuma 11.panta trešo daļu un Saistošo noteikumu Nr.177 2., 11. un 12.punktu, Komisija, nolēmj:

1. Apstiprināt dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. Pielikumu).

2. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Zvaigžņu ielā 20, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 1153 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 pie Rīgas pilsētas izpilddirektora Rātslaukumā 1, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane