



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

26.02.2025.

Nr.560

(prot. Nr.8, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas iela 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 17.04.2023. saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Salnas ielā 36, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības “Biķernieki” (turpmāk DzĪKS “Biķernieki”) iesniegums (reģistrēts ar Nr. DMPK-23-594-sd) par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu.

Komisija 04.10.2024. pieņēma lēmumu Nr. 3556 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stājies spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma likums), noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.

Piespiedu dalītā īpašuma likums piešķir piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošo privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, tiesības izpirkt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu no privātpersonas, izlietojot atsavināšanas tiesību (turpmāk – Atsavināšanas tiesība) Piespiedu dalītā īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā daļa noteic, lai uzsāktu Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Pieņemot lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa

uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā, otrā un trešā daļa cita starpā noteic, ka lēmumu par procesa uzsākšanu kopība pieņem ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu kopības lēmuma pieņemšanas noteikumus un lēmums tiek uzskatīts par pieņemtu, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

Saskaņā Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 4. panta pirmo daļu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atsavināšanas tiesība uz atsavināmo zemi. Atsavināšanas tiesības izmantošana šajā likumā noteiktajā kārtībā ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā izpērkamo zemi.

Savukārt Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. pants paredz, ka lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (5. panta ceturtnā daļa). Pašvaldība lēmumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu (5. panta piektā daļa).

Ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. pantā noteiktajam. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (5. panta sestā daļa).

No iepriekš minētā izriet, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, ierosinot pašvaldībā Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, no pašvaldības var sagaidīt vai nu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (ja to nav nepieciešams pārskatīt), vai lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktu, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Salnas ielā 36, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01006210508 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 28878.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas 1998. gadā ar Ulbrokas, A. Deglava - Salnas ielu kvartāla Nr. 3505 vienkāršoto detālpārplānojumu (05.02.1998. saskaņots ar Latgales priekšpilsētas arhitektu), atbilstoši tam 1998. gadā izgatavota uzziņa par būvju saistību ar zemi.

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido juridiskai personai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01001212270, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 20151), platība ~ 1717 m².

Komisija, izvērtējot pārskatīšanas nepieciešamību Dzīvojamai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā Privatizācijas likumā ietvertos

nosacījumus, tai skaitā Privatizācijas likuma 28. panta otro daļu, saskaņā ar kuru, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvei 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 zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei noteic ar 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) prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, jāņem vērā TIAN nosacījumi.

TIAN 2.5. nodaļas 13.1. apakšpunkts cita starpā noteic, ka zemes vienības sadalīšanas, apvienošanas vai robežu pārkārtošanas rezultātā nedrīkst izveidot zemes vienību, kuras no aprobežojumiem (piemēram, aizsargjoslas) brīvajā daļā nevar racionāli izvietot apbūvi (nevar ievietot kvadrātu ar malas garumu 9 m).

TIAN 2.6. nodaļas 22.4. apakšpunkts noteic, ka starpgabalu izveide ir pieļaujama, ja starpgabals tiek paredzēts koplietošanas infrastruktūras izvietošanai, tostarp transportlīdzekļu novietnei, izņemot kravas automobiļiem un to sastāviem paredzētu transportlīdzekļu novietni.

Kārtību, kādā Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, noteic Privatizācijas likuma 85. pants un Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr. 177 “Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi” (turpmāk - Saistošie noteikumi Nr. 177).

Saistošo noteikumu Nr. 177 2. punkts noteic, ka Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā esošai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nodrošina lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu un lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu pieņem Komisija.

Izvērtējot situāciju kopsakarībā ar kvartālā blakus esošām mājām, Komisija secina, ka starp daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Salnas ielā 34 un Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem veidojas savstarpējs funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārklājums un starpgabals.

15.09.2023. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-23-1123-dv ar priekšlikumu koriģēt Salnas ielas un Rembates ielas, Rīgā, sarkanās līnijas posmam pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001212632 uzmērīto zemes vienību kadastra robežu. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments ar 19.09.2023. vēstuli Nr. DA-23-2065-dv atbalstīja Komisijas priekšlikumu, Salnas ielas un Rembates ielas sarkano līniju korekcijas projekta priekšlikumu iekļaujot priekšlikumu apkopojumā turpmākajam plānošanas procesam Rīgas pilsētā.

Ņemot vērā iepriekš minēto *Komisija 04.10.2024. pieņēma lēmumu Nr. 3556 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu"*.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Salnas ielā 34, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk - Noteikumi Nr. 522) 22. punkts cita starpā noteic, ka pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro šajos noteikumos minētās prasības.

Noteikumu Nr. 522 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā Privatizācijas likuma 28. panta otrajā daļā minētos kritērijus, tas ir, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, 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 zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5., 4.6. un 4.7.2 punkti noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas izgatavo pārskatāmā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo patreizējo virszemes topogrāfisko situāciju, ņemot vērā dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas laikā noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, aprēķina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam, pieprasa viedokli no valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamās mājas pārvaldnieka un zemes īpašnieka, uz kura īpašumā esošās zemes atrodas dzīvojamā māja.

Saskaņā ar Noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Salnas ielā 36 un Salnas ielā 34, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr. 177 10. punktu, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu Iestāde 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 30.05.2024. pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Salnas ielā 36 un Salnas ielā 34, Rīgā, izvietoja informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus un zemesgabala īpašnieku līdz 30.07.2024. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 30.05.2024. sagatavots akts Nr. DMPK-24-421-akt ar foto fiksāciju).

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu bija iespējams iepazīties no 30.05.2024. līdz 30.07.2024. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

Komisijā dzīvojamo māju Salnas ielā 36 un Salnas ielā 34, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku viedoklis/priekšlikumi nav saņemti.

04.06.2024. Komisija nosūtīja zemes ar kadastra apzīmējumu 01001212270 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-24-1252-nd, aicinot ne vēlāk kā mēneša laikā no vēstules nosūtīšanas brīža sniegt viedokli/apsvērumus par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā viedoklis no zemes īpašnieces nav saņemts.

04.06.2024. Komisija nosūtīja DzĪKS “Biķernieki” un SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vēstuli Nr. DMPK-24-1251-nd par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Salnas ielā 34 un Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu atzinuma sniegšanai. Komisijā DzĪKS “Biķernieki” viedoklis vai priekšlikumi nav saņemti.

19.06.2024. Komisijā saņemts SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” viedoklis (reģistrēts ar Nr. DMPK-24-1203-sd): izvērtējot Komisijas izstrādāto abām dzīvojamajām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, konstatēts, ka ir paredzētas nelielas izmaiņas, proti, daļu no gājēju ietves, kas šobrīd atrodas dzīvojamās mājas Salnas ielā 34, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala teritorijā, paredzēts piesaistīt (pievienot) dzīvojamās mājas Salnas ielā 36, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platībai. Šāds risinājums, iespējams, apgrūtinās gājēju ietves kopšanu un uzkopšanas darbu izpildes kontroli ziemas periodā (piemēram, attīrīšanu no sniega un ledus, pretslīdes materiāla kaisīšanu).”

07.08.2024. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-24-1088-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam, Pilsētas attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Salnas ielā 34 un Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

13.08.2024. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstulē Nr. AMD-24-709-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Salnas ielā 34 un Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

21.08.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta vēstulē Nr. DI-24-635-dv informē, ka no īpašuma piederības viedokļa Departamentam nav iebildumu pret Priekšlikuma risinājumu dzīvojamo māju Salnas ielā 34, Salnas ielā 36, šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Rīgā, funkcionāli nepieciešamajos zemesgabalos iekļaut zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001210174 daļas ārpus ielu sarkanajām līnijām (rezerves zemes fonds).

26.08.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta vēstulē Nr. DI-24-642-dv papildus informē: Ir konstatēts, ka par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 0174 daļu, kura skar arī plānoto daudzdzīvokļu mājām Salnas ielā 34, Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumā norādīto teritoriju, ir saņemts pieprasījums par līdzvērtīgās zemes saņemšanu. Informējam, ka Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments veic darbības līdzvērtīgās zemes lietas izskatīšanas pabeigšanai.

22.08.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk - Attīstības departaments) vēstulē Nr. DA-24-1877-dv informē, ka atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātā RTP funkcionālā zonējuma kartei zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 121 2270 un 0100 121 0174 daļas, kas veido Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP TIAN 2.1. un 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem un paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi, ievērojot apbūves intensitāti līdz 160 %, apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 6 stāviem, minimālo brīvās zaļās teritorijas rādītāju 40 %.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, paredzot, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi un zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu, savukārt TIAN 2.7. apakšnodaļā, kur apkopotas prasības piekļūšanai zemes vienībām, 23. punktā noteikts, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Papildus prasības, kas jāņem vērā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, ir iekļautas TIAN 22. punktā un ietver nosacījumus ievērot apbūves parametrus un funkcionāli nepieciešamo zemes vienību proporcionalitāti, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojumam, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktu, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā.

Izskatot iesniegto dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Attīstības departaments konstatē, ka dzīvojamai mājai Salnas ielā 34, Rīgā, apbūves intensitāte pārsniedz noteikto maksimāli pieļaujamo rādītāju 160 %, savukārt dzīvojamai mājai Salnas ielā 36, Rīgā, apbūves intensitāte nesasniedz maksimāli atļauto rādītāju. Attīstības departamenta ieskatā apbūves intensitāte ir rādītājs, kas raksturo zemes vienību proporcionalitāti, tādēļ nav atbalstāma tāda zemesgabala izveide, kam apbūves intensitāte pārsniedz maksimāli atļauto, ja blakus esošai dzīvojamai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir pietiekama, lai veidotos apbūves intensitātes rādītāja rezerve. Ņemot vērā iepriekšminēto, Attīstības departaments aicina precizēt priekšlikumu,

samazinot dzīvojamai mājai Salnas ielā 34, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala neatbilstību TIAN nosacījumiem.

Komisija, atbilstoši Rīgas valstspilsētas pašvaldības Attīstības departamenta vēstulē Nr.DA-24-1877-dv norādītajam, pilnveidoja daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Salnas ielā 34 un Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbildot uz Komisijas 31.10.2024. vēstuli Nr. MPK-24-1494-dv, Attīstības departaments 12.11.2024. vēstulē Nr.DA-24-2547-dv informē: Izskatot iesniegto priekšlikumu, ņemot vērā Attīstības departamenta 22.08.2024. vēstulē Nr. DA-24-1877-dv nosūtīto informāciju par Zemesgabalu saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu, kā arī izvērtējot tā atbilstību pilsētībūvnieciskajai situācijai, Attīstības departaments konstatē, ka Zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums ir atbalstāms.

14.11.2024. Komisija nosūtīja SIA "Rīgas namu pārvaldniekam" vēstuli Nr. DMPK-24-2379-nd, kurā informē, ka apkopojot saņemtos viedokļus/apsvērumus un institūciju viedokļus par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Salnas ielā 34 un Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, ir precizējusi savstarpēji noteikto robežu starp mājām Salnas ielā 34 un Salnas ielā 36, Rīgā.

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemes gabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana, saskaņā ar RTP TIAN 4.3.1. apakšnodaļas nosacījumiem, paredz daudzdzīvokļu māju apbūvi līdz 6 stāviem.

Dzīvojamā māja ir 9 stāvu ēka, kas reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01006210508 sastāvā, un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 28878. Mājā ir 36 dzīvokļu īpašumi.

Saskaņā ar TIAN 7. punktā noteikto, neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu. Neatbilstoša izmantošana ir uzskatāma par likumīgu uzsāktu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 1663 m². Apbūves parametri:

- apbūves intensitāte – 159% (atļautais maksimums 160 %);
- brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 60 % (atļautais minimums 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001212270 daļa, ~ 1636 m². platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašnieku. Zemes vienība ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01001212270 sastāvā, kas ir ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 20151. Īpašnieks ir juridiska persona;

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001210174 daļa ~ 27 m² platībā, kas pēc piekritības uzmērāma un ierakstāma Zemesgrāmatā uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārda, un nododama privatizācijai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Zemes vienības statuss - rezerves fonda zeme.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 54 m².

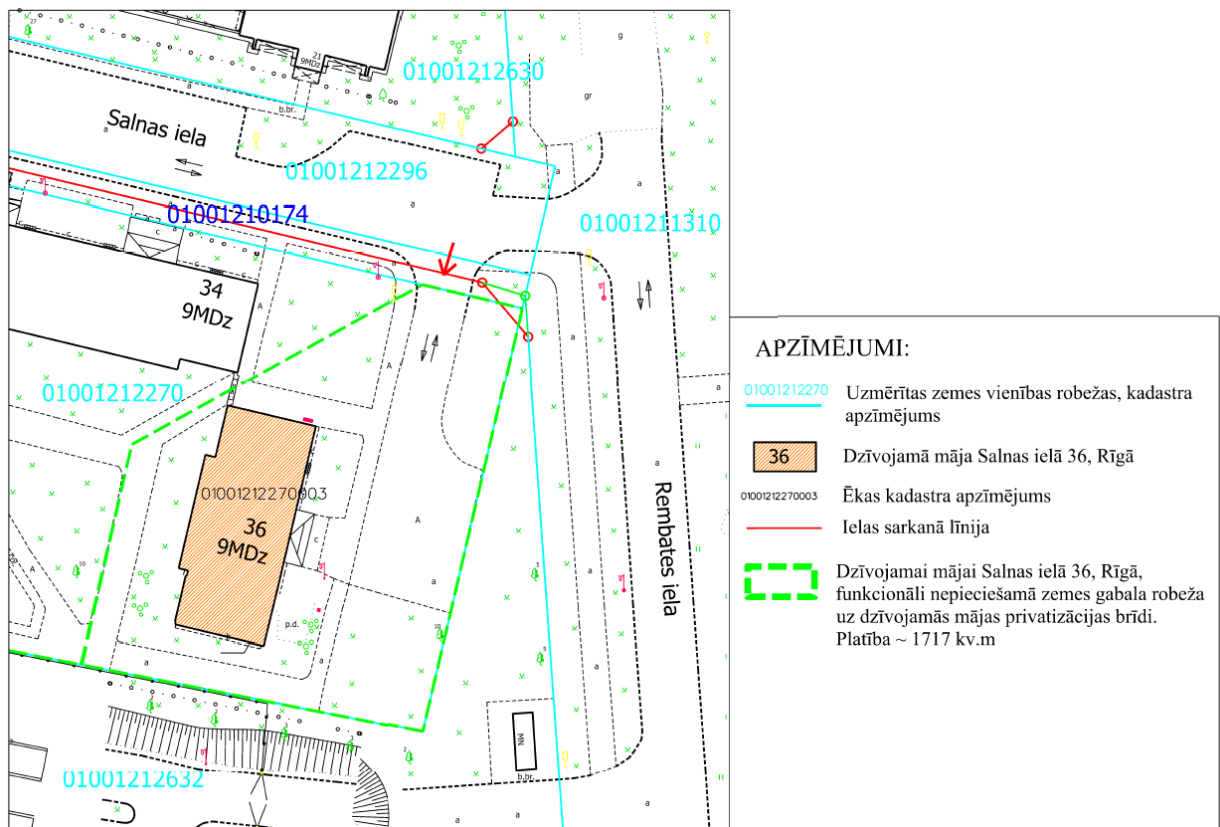
TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas nodrošināta no Salnas ielas sarkanajām līnijām.

Saskaņā ar TIAN 179. punktu, 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.

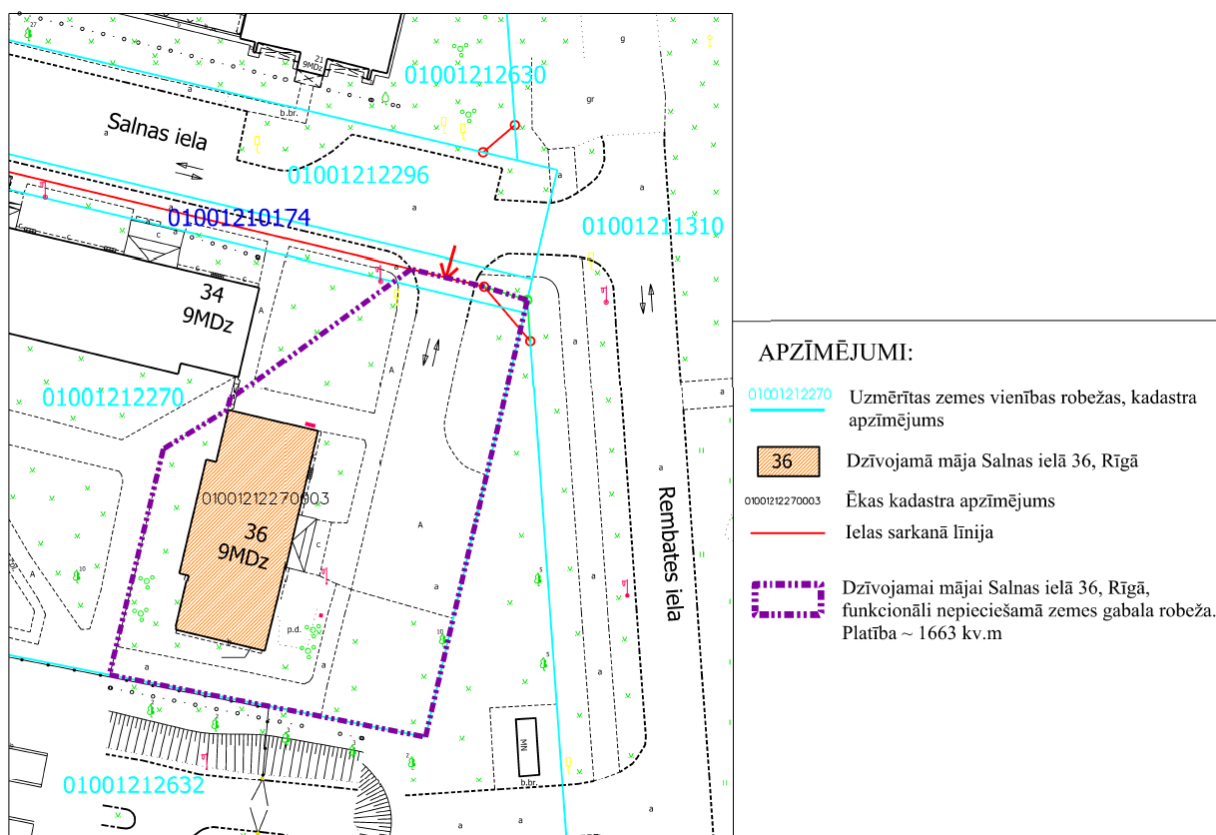
Dzīvojamā mājā ir 36 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, uz dzīvojamo māju nepieciešamas:

- 25 autonovietnes, tās aizņemt $\sim 625 \text{ m}^2$ jeb 38% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 36 velonovietnes, tās aizņemt $\sim 43 \text{ m}^2$ jeb 3 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iespējams novietot ~ 14 automašīnas. *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.*



1.attēls **Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi**



2. attēls Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros mainīta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta pa Salnas ielas sarkano līniju, pievienojot rezerves fonda zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 121 0174 daļu un precizēta savstarpējā robeža ar dzīvojamo māju Salnas ielā 34, Rīgā (skatīt 1. un 2.attēlu).

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 likumiskās lietošanas maksa.

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

Pamatojoties uz Privatizācijas likuma 28. panta trešo daļu, Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta otro daļu, 79. panta pirmo daļu,

Paziņošanas likuma 11. panta trešo daļu un Saistošo noteikumu Nr. 177 2., 11. un 12. punktu, Komisija, nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Salnas ielā 36, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 1663 m².

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

4. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv uzskatāms, ka šis lēmums (vispārīgais administratīvais akts) ir kļuvis zināms lēmuma adresātiem. Ar šādu paziņošanu netiek pārkāptas ieinteresēto personu tiesības uzzināt lēmumu, un šāda paziņošana lielā ieinteresēto personu skaita dēļ ir uzskatāma par saprātīgu.

5. Nekustamo īpašumu objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

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

Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane