



RĪGAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

Pērses iela 10/12, Rīga, LV-1011, tālrunis 67012654, fakss 67211716,
e-pasts: dmpk@riga.lv

LĒMUMS

Rīgā

05.08.2016.

Nr.1844
(prot.Nr.30, 5.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā,
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 08.02.2016. saņemts 02.02.2016. dzīvokļu īpašnieku iesniegums par dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-16-146-pi).

Dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopība iesniegumā lūdz pārskatīt dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un pārņemt sarkano līniju, kas tika iezīmēta dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, teritorijā, norādot, ka pie dzīvojamās mājas esošā ietve ir vienīgais drošības ceļš no Maltas ielas puses, kuru izmanto visi Rīgas iedzīvotāji – vienā pusē atrodas Rīgas 25.vidusskola un otrā pusē bērnu dārzs Nr.212 un no mājas fasādes puses nodota ekspluatācijā katoļu baznīca.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Komisijā 08.02.2016. dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

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 pilsētas administratīvajā teritorijā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nosaka Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr.177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" (turpmāk - Saistošie noteikumi).

Saistošo noteikumu 2.punkts nosaka, ka Rīgas pilsētas 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 nosaka, 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" 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 "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

Dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. fiziskām personām piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000782160), adrese: Maskavas iela 313, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.28677, daļa;

2. fiziskām personām piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000780414), adrese: Maskavas iela 317, Rīga; Aglonas iela 12, Rīga; Maskavas iela 315, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.27920, daļa.

08.02.2016. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 16.06.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000782160), Maskavas ielā 313, Rīgā (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.28677), īpašniekiem vēstuli Nr.DMPK-16-3903-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 16.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-3903-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 16.06.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000780414), Maskavas iela 317, Rīga; Aglonas iela 12, Rīga; Maskavas iela 315, Rīga (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.27920), īpašniekiem vēstules Nr.DMPK-16-3902-ap, Nr.DMPK-16-3899-ap un Nr.DMPK-16-3901-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā”, kurā lūdza, izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedokļi uz Komisijas 16.06.2016. vēstulēm Nr.DMPK-16-3902-ap, Nr.DMPK-16-3899-ap un Nr.DMPK-16-3901-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā” Komisijā nav iesniegti.

Komisija 16.06.2016. nosūtīja dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopībai vēstuli Nr.DMPK-16-3900-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 16.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-3900-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā” dzīvokļu īpašnieku kopība 02.08.2016. vēstulē ar reģ.Nr.DMPK-16-855-pi norāda, ka piekrīt dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām.

Komisija 15.06.2016. nosūtīja AS “Rīgas namu pārvaldnieks” (dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-16-950-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības

priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 15.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-950-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā” AS “Rīgas namu pārvaldnieks” norāda, ka piekrīt priekšlikumam samazināt dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši sagatavotajai kartogrāfiskai pamatnei funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi, kā arī ja tiks ievēroti MK 30.04.2013. noteikumu “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 170.punkta nosacījumi.

Komisija 15.06.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-16-618-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 15.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-618-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā” Būvvalde 06.07.2016. vēstulē Nr.BV-16-1052-dv norāda, ka:

- atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) – zemesgabala apbūvē ievēro apbūves intensitātes, apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus (apbūves tehniskie rādītāji), būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemesgabalu robežām, insolācijas prasības un minimālos ugunsdrošības attālumus (RTIAN 254., 255., 265., 287., 298., 301. un 305.punkts);
- zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana, kas ir atrunāta RTIAN 2.7.nodaļā “Piekļūšanas noteikumi”49.punktā. Piesaistāmai vai jaunveidojamai zemes vienībai jānodrošina būves funkcionalitāti - t. i., tai ir jābūt nodrošinātai ar auto novietni savā zemesgabalā, jābūt atrisinātai transporta organizācijai, jāparedz atkritumu konteineru novietni u.tml. attiecīgi ievērojot normatīvos attālumus līdz esošām būvēm.
- nav pieļaujama starpgabalu (neizmantojamu zemesgabalu) izveide;
- atbilstoši RTIAN 37.1. apakšpunktam, 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).
- samazinot dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabala daļu, veidojas neregulāras formas starpgabals, kura maksimālais platums sasniedz aptuveni 8 m pilnībā ietverot sevī ēku Maskavas ielā 311, Rīgā, un liedzot piekļuvi iepriekš minētajai ēkai. Šāds starpgabals pilnībā neatbilst RTIAN 49.punkta un 37.1. apakšpunkta prasībām;

- atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam 2006. – 2018. gadam zemesgabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā, kur jāievēro RTIAN 6.2. apakšnodaļā noteiktie apbūves rādītāji. Priekšlikums paredz apbūves intensitāti 230%, brīvās teritorijas rādītāju 21%. Apbūves intensitāte un brīvās teritorijas rādītājs ir pretrunā ar RTIAN 445.5. un 447.4. apakšpunktā noteikto.
- nav atspoguļots autostāvvietu risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154. un 454. punkta prasībām (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), kā arī MK noteikumu Nr. 522, 8., 9., 11. punktu nosacījumiem;
- nav norādīta atdalāmā zemes gabala atbilstība MK noteikumu Nr. 522, 12. un 14. punkta nosacījumiem.

Būvvalde norāda, ka neatbalsta dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, šādu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

Komisija 15.06.2016. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-618-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 15.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-618-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Maskavas ielā 311, Rīgā” Departaments 05.07.2016. vēstulē Nr.DA-16-1131-dv norāda, ka:

- zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 078 2160 un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 078 0414 daļas, kas veido dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar 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 445.4. apakšpunktu un 447.4. apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 5 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 140% un minimālā brīvā teritorija 35%;
- robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punktā un 49. punktā noteiktajām prasībām;
- nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 2013. gada 30.aprīļa noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12. punktā, kur apbūvētas zemes vienības sadales gadījumā prasīts nodrošināt piekļūšanu pie katras zemes vienības, kā arī 13.punktā, kas paredz piekļuvi pie jaunām zemes vienībām nodrošināt no ceļa vai ielas;

Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par dzīvojamai mājai Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo tiek pārsniegts teritorijas apbūves tehniskais rādītājs par maksimālo apbūves intensitāti un

netiek nodrošināts minimālās brīvās teritorijas rādītājs, kā arī netiek nodrošināta piekļūšana pie zemesgabala atbilstoši RTIAN prasībām.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi.

Paziņošana notiek saskaņā ar Paziņošanas likuma 11.panta trešo daļu.

Administratīvais akts apstrīdams Administratīvā procesa likuma 76.panta otrās daļas un 79.panta pirmās daļas noteiktajā kārtībā.

Ņemot vērā iepriekš minēto izvērtējumu Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija, balsojot „par” - 5 balsis, „pret” - 0 balsis, „atturas” - 0 balsis, nolemj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamās mājas Maskavas ielā 311, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas pilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.
3. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas pilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas 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.
4. Privatizācijas objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.
5. Lēmumu var apstrīdēt pie Rīgas domes priekšsēdētāja Rātslaukumā 1, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Komisijas priekšsēdētāja



R.Freimane