

08.09.2016. publicēts Rīgas pilsētas pašvaldības tīmekļvietnē



RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

02.09.2016.

Nr.2144

(prot.Nr.34, 10.§)

Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 07.03.2016. saņemts 02.03.2016. dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Pavadonis" (turpmāk – Dzīks "Pavadonis") iesniegums Nr.77 "Par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas uzsākšanu" (turpmāk - Iesniegums) (reģ.Nr.DMPK-16-414-sd).

Dzīks "Pavadonis" iesniegumā norāda, ka ir dzīvojamās mājas Purvciema ielā 24, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotais pārvaldnieks un to, ka dzīvojamās mājas Purvciema ielā 24, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki ir sasaukuši mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kurā nolēmuši ierosināt dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.pantu un Ministru kabineta noteikumiem Nr.522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” un pilnvarojusi šajā jautājumā Dzīks "Pavadonis" pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku intereses.

Dzīks "Pavadonis" dzīvojamās mājas Purvciema ielā 24, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina uzsākt dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Komisijā 07.03.2016. Dzīks "Pavadonis" iesniedza iesniegumu Nr.77 "Par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas uzsākšanu" ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, 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 Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000712297), adrese: Purvciema iela 24, Rīga, zemesgabals nav reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, statuss – rezerves zemes fonds, tiesiskais valdītājs – Rīgas pilsētas pašvaldība, daļa.

07.03.2016. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par Dzīks "Pavadonis" saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Purvciema iela 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 08.06.2016. nosūtīja dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai "Pavadonis" (dzīvojamās mājas Purvciema iela 24, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-16-898-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Purvciema iela 24, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Purvciema iela 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Purvciema iela 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 08.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-898-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Purvciema iela 24, Rīgā” Dzīks "Pavadonis" 05.07.2016. vēstulē Nr.77 norāda, ka piekrīt dzīvojamās mājas Purvciema ielā 24, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam un viņu piedāvātajam dzīvojamās mājas Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalu izmaiņām.

Komisija 08.06.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-16-595-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Purvciema ielā 24, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Purvciema ielā 24, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 08.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-595-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Purvciema ielā 24, Rīgā” Būvvalde 22.06.2016. vēstulē Nr.BV-16-983-dv norāda, ka:

- spēkā esošie normatīvi neparedz konkrētu zemes vienības veidošanas un apbūves formulu, taču tās veidošanā jāievēro Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) zemes gabalu apbūves nosacījumi. – zemes gabala apbūvē ievēro apbūves intensitātes, apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus (apbūves tehniskie rādītāji), būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemes gabalu robežām, insolācijas prasības un minimālos ugunsdrošības attālumus (RTIAN 254., 255., 265., 287., 298., 301. un 305. punkts). Zemes gabalam 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. Papildus jāņem vērā, ka nav pieļaujama starpgabalu (neizmantojamu zemesgabalu) izveide.

- 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 pievienoto situācijas plānu, Būvvalde konstatē, ka samazinot dzīvojamai mājai Rīgā, Purvciema ielā 24 funkcionāli nepieciešamo zemes gabala

daļu, pie Purvciema ielas veidojas neregulāras formas starpgabals ar aptuveniem izmēriem 8 m x 56 m. Tāpat jāņem vērā minimālā būvlaide no Purvciema ielas – 3 m. Šāds starpgabals pilnībā neatbilst RTIAN 37.1. apakšpunkta prasībām.

Vienlaicīgi Būvvalde vērš uzmanību, ka savulaik izstrādātajos daudzdzīvokļu dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos netika ņemts vērā augošais pieprasījums pēc iedzīvotājiem nepieciešamajām autostāvvietām. Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē atbilstību RTIAN prasībām, līdz ar to konkrētajā gadījumā būtu jāparedz kvartālā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu sava (piesaistītā) zemes gabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam, līdz ar to, izskatot jautājums par piesaistīto zemes gabalu korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā gan uz normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu, gan rekreācijas teritoriju.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā 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 Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – Noteikumi Nr. 522) 8., 9., 11. punktu nosacījumiem.

Būvvalde papildus atzīmē, ka Priekšlikumā nav norādīta atdalāmā zemes gabala atbilstība Noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 12. un 14. punkta nosacījumiem

Ņemot vērā iepriekšminēto, Būvvalde neatbalsta Priekšlikumu.

Komisija 08.06.2016. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-595-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Purvciema ielā 24, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Purvciema ielā 24, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 08.06.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-595-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Purvciema ielā 24, Rīgā” Departaments 22.06.2016. vēstulē Nr.DA-16-1066-dv norāda, ka:

-zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000712297 daļa, kas veido dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, 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. apakšsadaļas prasībām.

- saskaņā ar RTIAN 445.6.apakšpunktu un 447.6.apakšpunktu Dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 9 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 220 % un minimālā brīvā teritorija 25 %.

- saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 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 Departaments informē, ka robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām.

Nosacījumi apbūvētas zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punktā, kur pieļauta atkāpe no pašvaldības plānošanas dokumentos noteiktajām prasībām attiecībā uz zemes gabala minimālo platību un apbūves parametriem, ja tiek nodrošināta piekļuve pie katras zemes vienības, savukārt 13.punktā noteikts piekļuvei pie jaunām zemes vienībām nodrošināt no ceļa vai ielas. Taču zemes vienība, kas tiktu izveidota, no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0100 071 2297 atdalot dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši iesniegtajam pielikumam, konfigurācijas dēļ ir neapbūvējama, tāpēc tās izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam ir būtiski ierobežota.

Departaments uzskata, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņas ir skatāmas plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas.

Komisija 07.07.2016. atkārtoti nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-675-dv „Par atkārtota viedokļa pieprasīšanu Purvciema ielā 24, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Purvciema ielā 24, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni ar norādītu detalizētu informāciju.

Atbildot uz Komisijas 07.07.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-675-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Purvciema ielā 24, Rīgā” Departaments 08.07.2016. vēstulē Nr.DA-16-1157-dv norāda, ka:

Izvērtējot iesniegto informāciju, Departaments izsaka viedokli, ka dzīvojamai mājai Purvciema ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veidojošā zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 071 2297 sadale atbilstoši ierosinātāju priekšlikumam nav atbalstāma, jo robežu pārkārtošanas rezultātā izveidotie zemesgabali neatbilst Rīgas domes 2005. gada 20. decembra saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 37.1. punktā noteiktajām 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.

Administratīvā akta apstrīdēšanas kārtība un termiņi saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 76.panta otro daļu, 79.panta pirmo daļu.

Nemot 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 Purvciema ielā 24, 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