



**RĪGAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA**

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

LĒMUMS

Rīgā

22.12.2016.

Nr.3170
(prot.Nr.50, 7.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā,
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 08.07.2016. saņemts 20.06.2016. dzīvokļu īpašnieku iesniegums par dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-16-748-pi).

Dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopība iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Komisijā 08.07.2016. dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, 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 Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

1. fiziskai personai piederoša zemes gabala (kadastra apzīmējums 01001110045), adrese: Sniega iela 2 k-3, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.11323, daļa;

2. juridiskai personai piederoša zemes gabala (kadastra apzīmējums 01001110046), adrese: Sniega iela 4, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.30981, daļa.

08.07.2016. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības saņemto

ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 26.09.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001110046), Sniega ielā 4, Rīgā (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.30981), īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-16-1518-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 26.09.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-1518-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 26.09.2016. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001110045), Sniega ielā 4, Rīga (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.11323) īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-16-5342-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā”, kurā lūdza, izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 26.09.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-5342-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 26.09.2016. nosūtīja dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopībai vēstuli Nr.DMPK-16-5343-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 26.09.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-5343-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā” dzīvokļu īpašnieku kopība 07.11.2016. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 22.11.2016. ar Nr.DMPK-16-1317-pi, norāda, ka:

Veikt likumdošanā noteiktus pasākumus mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai, tas ir samazināšanai, lai atjaunotu taisnīgumu (ņemot vērā 08.09.2015. MK noteikumus Nr.522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 5.-7.punktus).

Komisija 23.09.2016. nosūtīja AS “Rīgas namu pārvaldnieks” (dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-16-1513-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.09.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-1513-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā” AS “Rīgas namu pārvaldnieks” 11.10.2016. vēstulē Nr.15-1a/52900 norāda, ka piekrīt priekšlikumam samazināt dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši sagatavotajai kartogrāfiskai pamatnei funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Komisija 23.09.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-16-973-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.09.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-973-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā” Būvvalde 10.10.2016. vēstulē Nr.BV-16-1683-dv norāda, ka:

Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā norādītais atdalāmais zemesgabals tiek veidots, atdalot no Dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala daļu pagalma pusē austrumu pusē veidojot neapbūvējamu zemesgabalu.

Zemesgabali, kas veido Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasībām. Atļautais stāvu skaits – 2 stāvi.

Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā norādīti rādītāji: apbūves intensitāte 69 % atbilst RTIAN 445.1. apakšpunktam (atļautā maks. 70%), bet brīvā teritorija 30% neatbilst RTIAN 447.1. apakšpunktam (atļautā min. 60%).

Saskaņā ar RTIAN 37.1. apakšpunktu 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). Būvvalde konstatē, ka paredzēts nodalīt zemesgabala daļu austrumu pusē, kas robežojas ar projektējamās ielas sarkanajām līnijām. Ņemot vērā, ka zemesgabala platība minētajā vietā ir ~ 7 m, tiek veidots neapbūvējams zemesgabals.

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) zemesgabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam, līdz ar to, izskatot jautājums par piesaistīto zemesgabalu 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 norādītie apbūves rādītāji neatbilst RTIAN 447.1. apakšpunktam, tiek veidots neapbūvējams zemesgabals, kā arī tajā nav atspoguļots 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 neatbilst Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 8., 9., 11. punktu nosacījumiem.

Nemot vērā iepriekšminēto, Būvvalde neatbalsta Priekšlikumu.

Komisija 23.09.2016. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-16-973-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Sniega ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 23.09.2016. vēstuli Nr.DMPK-16-973-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Sniega ielā 4, Rīgā” Departaments 28.09.2016. vēstulē Nr.DA-16-1657-dv norāda, ka:

Zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 111 0045 daļa un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 111 0046 daļa, kas veido dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar Rīgas domes 2005. gada 20. decembra saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.2. apakšnodaļu prasībām.

Saskaņā ar RTIAN 445.1. apakšpunktu un 447.1. apakšpunktu, dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 2 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 70 % un minimālā brīvā teritorija 60 %.

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, norādām, ka robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punkta noteiktajām prasībām.

Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par dzīvojamai mājai Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo netiek nodrošināts minimālās brīvās teritorijas rādītājs.

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 Sniega ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

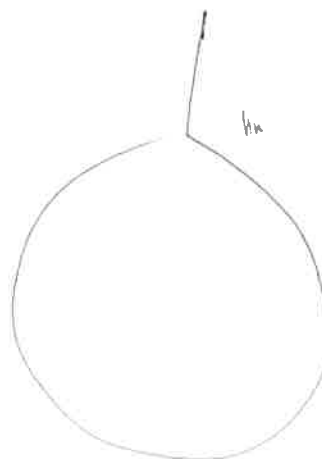
2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas pilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.

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 vietnieks

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded loop with a vertical line extending upwards from the top right. The signature is written in a cursive style.

N.Beinarovičs