

08.05.2017. 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

28.04.2017.

Nr.1229
(prot.Nr.17, 7.§)

Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 07.11.2016. saņemts dzīvokļu īpašnieku iesniegums par dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.APC-16-4896-pi).

Dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 9, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopība iesniegumā lūdz pārskatīt dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Komisijā 07.11.2016. dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 9, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, 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 Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

1. fiziskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001120062), adrese: Edžiņa gatvē 7; 9, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.15661, daļa;

2. zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001120063), adrese: Edžiņa gatve 9, Rīga, nav reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā, statuss – zeme, par kuru pieņemti zemes komisiju atzinumi par īpašuma tiesību atjaunošanu, daļa.

3. zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001120066), adrese: Edžiņa gatve 11, Rīga, nav reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, statuss – pašvaldībai piekritīgā zeme, tiesiskais valdītājs – Rīgas pilsētas pašvaldība, daļa.

07.11.2016. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 9, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības saņemto

ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 22.02.2017. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01001120062), Edžiņa gatvē 7; 9, Rīgā (reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.15661), īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-17-1021-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 9, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 22.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-1021-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 22.02.2017. nosūtīja dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 9, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopībai vēstuli Nr.DMPK-17-1022-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 22.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-1022-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 21.02.2017. nosūtīja AS “Rīgas namu pārvaldnieks” (dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 9, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-17-398-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 9, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 21.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-398-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā” AS “Rīgas namu pārvaldnieks” norāda, ka samazinot dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, pastāv iespēja ierobežojumiem dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežās novietot mājas iedzīvotājiem lietošanai piešķirtos sadzīves atkritumu konteinerus.

Kopumā Sabiedrībai nav iebildumu par Komisijas sagatavoto pārskatāmo Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala kartogrāfisko pamatni un izmaiņu veikšanu Dzīvojamās mājas zemes robežu plānā, ja tas atbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un ir ņemti vērā visi apgrūtinājumi.

Komisija 21.02.2016. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-17-298-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 9, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas

izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 21.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-298-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā” Būvvalde 15.03.2017. vēstulē Nr.BV-17-428-dv norāda, ka:

Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē Priekšlikuma atbilstību Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par piesaistīto zemesgabalu korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, t.sk., nosacījumi par normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu un rekreācijas teritoriju.

Būvvalde informē, ka spēkā esošie normatīvi neparedz konkrētu zemes vienības veidošanas un apbūves formulu, taču tās veidošanā un apbūvē jāievēro RTIAN zemesgabalu apbūves nosacījumi – 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. nodaļas „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, t.sk., būtu jārisina RTIAN 145. punktā noteiktais (pie daudzdzīvokļu nama veido transportlīdzekļu novietnes operatīvā transporta un apkopes dienestu autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā).

Būvvalde vērš uzmanību, ka RTIAN 154. punkts nosaka, ka transportlīdzekļu novietni izvieto tajā pašā būvē vai uz tā paša zemesgabala, kura izmantošanai tā nepieciešama, savukārt atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonomvietne uz diviem dzīvokļiem. Savukārt Noteikumu Nr. 522 5. punktā ir noteikts, ka nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, papildus šo noteikumu 4. punktā minētajam nosacījumam ņem vērā arī attiecīgās dzīvojamās mājas esošo dzīvokļu skaitu. Līdz ar to kvartālā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu būtu jāparedz sava (piesaistītā) zemesgabala robežās, kā arī rekreācijas teritorijas izvietojumu (RTIAN 454. punkts) atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam.

Papildus jāņem vērā, ka nav pieļaujama starpgabalu (neizmantojamu zemesgabalu) izveide. Būvvalde norāda, ka 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).

Būvvalde norāda, ka konkrētajā gadījumā, nodalot Zemesgabala daļu ap Ēku aptuveni 10.43-10.87 m platumā, tiek veidoti starpgabali, kas nav atbalstāms.

Kā arī, ir jāievēro RTIAN 298. punkta prasība nosakot minimālo attālumu starp mājām un citām ēkām, un jebkādas būves attālumu līdz dzīvojamām telpām, ievēro insolācijas un ugunsdrošības prasības, kā arī būvnormatīvu, Civillikuma un citu normatīvo aktu noteikumus, bet daudzdzīvokļu namiem, izņemot iedibinātās

perimetrālās apbūves teritorijās, tas nav mazāks par 20 m – starp 4 un vairāk stāvu māju, kā arī māju ar dažādu stāvu skaitu garenfasādēm (RTIAN 298.2. apakšpunkts).

Zemesgabala daļa, kas veido Dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, saskaņā ar RTIAN 15. pielikumu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), konkrētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības norādītas RTIAN 6.2. apakšnodaļā. Atļautais apbūves stāvu skaits ir 5 stāvi.

Izvērtējot kartogrāfisko pamatni ar situācijas plānu, Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā norādītie apbūves tehniskie rādītāji atbilst normatīvi atļautajiem: Priekšlikumā norādītā apbūves intensitāte 173 % pārsniedz RTIAN 445.4. apakšpunktā noteikto maksimāli pieļaujamo apbūves intensitāti 5 stāvu apbūvē (140 %), brīvās teritorijas rādītājs sastāda 35% un atbilst par RTIAN 447.4. apakšpunktā noteikto minimālo brīvo teritoriju 5 stāvu apbūvē – 25%.

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

Pamatojoties uz visu augstāk minēto, Būvvalde norāda, ka konkrētais Priekšlikums Dzīvojamās ēkas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala samazināšanai netiek atbalstīts.

Komisija 21.02.2017. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-17-298-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 9, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 21.02.2017. vēstuli Nr.DMPK-16-298-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Edžiņa gatvē 9, Rīgā” Departaments 06.03.2017. vēstulē Nr.DA-17-360-dv norāda, ka:

Zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 112 0062 daļa, zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 112 0063 daļa un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 112 0066 daļa, kas veido dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, 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. 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 %.

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, informē, ka robežu pārkārtošanas rezultātā nevar tikt veidots zemesgabals, kas neatbilst RTIAN 37. punktā un 49. punktā noteiktajām prasībām.

Papildus norāda, ka nosacījumi zemes vienības sadalei noteikti Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – 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 Edžiņa gatvē 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo tiek pārsniegts teritorijas apbūves tehniskais rādītājs par maksimālo apbūves intensitāti, kā arī zemes vienības pēc funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārkārtošanas neatbilst RTIAN 37. un 49. punkta prasībām un Noteikumu 12. un 13. punktam.

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 dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 9, 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