

04.12.2017. 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

29.11.2017.

Nr.3132
(prot.Nr.48, 6.§)

Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Lugažu ielā 12, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 01.06.2017. saņemts biedrības "Lugažu 12" (turpmāk - Biedrība) 01.06.2017. iesniegums par dzīvojamai mājai Lugažu ielā 12, Rīgā, (turpmāk – Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu (reģ.Nr.DMPK-17-933-sd).

Biedrība lūdz pārskatīt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lielumu, norādot, ka Dzīvojamai mājai kopējā piesaistītā zemesgabala platība ir 1584 m². Norāda, ka Dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir biedrība "Lugažu 12", Lugažu iela 12, Rīga, LV-1045.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

01.06.2017. Biedrība, kā Dzīvojamās mājas pārvaldnieks Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā Komisijā iesniedza iesniegumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

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 funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido juridiskai personai piederoša zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000120099), adrese: Lugažu iela, Rīga; Katrīnas dambis 26/6-26/9, Rīga, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2360 daļa.

09.08.2017. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000120099, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2360), īpašniekam SIA "Tēvzemes īpašumi" vēstuli Nr.DMPK-17-1674-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Lugažu ielā 12, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju (Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības) priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

14.09.2017. Komisijā reģistrēta (reģ.Nr.DMPK-17-1386-sd) SIA "Tēvzemes īpašumi" pilnvarotās personas Marijas Kozirevas 11.09.2017. atbildes vēstule uz

Komisijas 09.08.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-1764-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Lugažu ielā 12, Rīgā”, kurā norādīts, ka zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000120099) īpašnieks nepiekrīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala Lugažu ielā, Rīgā; Katrīnas dambī 26/6-26/9, Rīgā, pārskatīšanai, jo dzīvokļu īpašnieku kopības ierosinājums Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai neatbilst likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28.panta otrās daļas un MK noteikumu Nr.522 4.punkta prasībām, kā arī ievērojot, ka šis priekšlikums skar SIA “Tēvzemes īpašumi”, kā arī pārējo uz SIA “Tēvzemes īpašumi” piederošās zemes atrodošos ēku īpašnieku likumīgās intereses un tiesības, lūdz nemainīt Dzīvojamai mājai noteiktās funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.

09.08.2017. Komisija nosūtīja Biedrībai vēstuli Nr.DMPK-17-1675-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Lugažu ielā 12, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

29.08.2017. Komisijā reģistrēta (reģ. Nr.DMPK-17-638-sd) Biedrības 25.08.2017. atbildes vēstule uz Komisijas 09.08.2017. vēstuli Nr.DMPK-17-1675-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Lugažu ielā 12, Rīgā”, kurā Biedrība norāda, ka piekrīt Komisijas vēstulē Nr.DMPK-17-1675-nd minētajām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un robežu izmaiņām.

09.08.2016. Komisija nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-17-1191-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Lugažu ielā 12, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, un sniegt atzinumu vai zemesgabala, ar kadastra apzīmējumu 01000120099 (turpmāk –Zemesgabals), sadale ir pieļaujama atbilstoši normatīvo aktu prasībām par vispārējo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi.

Atbildot uz minēto vēstuli, Būvvalde 16.03.2017. vēstulē “Par viedokli funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai dzīvojamai mājai Lugažu ielā 12, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000120099012)” Nr.BV-17-1279-dv norāda, ka: MK noteikumu Nr. 522 2. punktā noteikts: nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, 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 zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Savukārt MK noteikumu Nr. 522 3. punkts paredz, ka funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā 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.

Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē grafiski atspoguļotā priekšlikuma atbilstību Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – Saistošie noteikumi) prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekciju, jāņem vērā Saistošo noteikumu nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, tostarp nosacījumi par normatīvi nepieciešamo autostāvvietu izvietojumu un rekreācijas teritoriju.

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka Dzīvojamajai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido Zemesgabala daļa, kas atrodas UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā.

Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums (turpmāk – RVC likums) un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam Zemesgabals lielākoties (tostarp Dzīvojamā māja) atrodas jauktas apbūves teritorijā (J). Apbūves iespējas šajā teritorijā nosaka Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.2. apakšnodaļas prasības.

Atbilstoši Saistošo noteikumu grafiskās daļas pielikumam „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas brīvstāvošas apbūves teritorijā, kurā noteikts maksimālais stāvu skaits – 9 stāvi. Dzīvojamajai mājai ir 2 stāvi.

Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām.

Izskatot Grafisko pielikumu un atbildot uz jautājumu, vai Zemesgabala sadale ir pieļaujama, Būvvalde konstatē, ka, mainot Dzīvojamajai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un attiecīgi veicot Zemesgabala sadali, tā atlikusī daļa tiek veidota ar nekompaktu konfigurāciju (neregulāras formas ~11 m plata zemes vienība ~42 m garumā ar nošķeltiem stūriem), kas perspektīvā nebūs racionāli izmantojama.

Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr. 505) 5. un 6. punktā attiecīgi noteikts, ka zemes vienības projektē ar kompaktu konfigurāciju un likvidē starpgabalus, ja tas ir iespējams. Zemes vienību robežu posmus projektē pa izteiktiem apvidus lineāriem objektiem vai kā taisnu iedomātu līniju bez lauzumiem, ievērojot esošo apbūvi, robežu posmu pagrieziena leņķus veidojot pēc iespējas tuvāk 90 grādiem.

Tāpat, saskaņā ar Dzīvojamās mājas apbūves tehnisko rādītāju aprēķinu, netiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji attiecībā pret samazināto Dzīvojamajai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu – tiek pārsniegts apbūves intensitātes rādītājs un netiek nodrošināts minimālās brīvās teritorijas rādītājs.

Nemot vērā visu iepriekš minēto, Būvvalde neatbalsta Zemesgabala sadalīšanu atbilstoši Grafiskajam pielikumam, jo Zemesgabala atlikusī daļa neatbilst Noteikumu Nr. 505 5. un 6. punktā noteiktajam. Vienlaikus būtu jāievēro, ka jānodrošina piekļūšana, jāievēro apbūves tehniskie rādītāji, kā arī jāievēro prasības par Dzīvojamās mājas funkcionalitātes nodrošināšanu (autostāvvietas un rekreācijas teritorija).

09.08.2017. Komisija nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-17-1191-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Lugažu ielā 12, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, un sniegt atzinumu vai Zemesgabala sadales ir pieļaujama atbilstoši normatīvo aktu prasībām par vispārējo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi.

Atbildot uz minēto vēstuli, Departaments 24.08.2017. vēstulē “Par dzīvojamai mājai Lugažu ielā 12, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu” Nr.DA-17-1258-dv norāda, ka:

Saskaņā ar vēstulei pievienoto kartogrāfisko pielikumu, Dzīvojamai mājai (kadastra apzīmējums 0100 012 0099 012) funkcionāli nepieciešamais zemesgabals – juridiskai personai piederošā Zemesgabala Katrīnas dambī 26 k-2, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 012 0099, daļa atrodas UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr.852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr.127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums, turpmāk – Teritorijas plānojums, un teritorijas izmantošanas un Saistošie noteikumi.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un Saistošajiem noteikumiem, Zemesgabals atrodas jauktas apbūves teritorijā (J), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.2.apakšnodaļā. Maksimālais apbūves stāvu skaits atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” ir 9 stāvi. Zemesgabals atrodas brīvstāvošas apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.3. un 3.4.apakšnodaļas prasībām.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu 249.punktu, apbūves tehniskos rādītājus nosaka pēc attiecīgajā teritorijā atļautā maksimālā apbūves stāvu skaita. Nosakot dzīvojamai mājai piesaistāmo zemesgabalu jauktas apbūves teritorijā, kur maksimālais apbūves stāvu skaits ir 9 stāvi, ievēro Saistošo noteikumu 466.1.6.apakšpunktā noteikto zemesgabala maksimālo apbūves intensitāti – 260% un 466.2.6.apakšpunktā noteikto minimālo brīvo teritoriju – 21%.

Saistošo noteikumu 466.6.apakšpunkts nosaka, ka projektējot daudzdzīvokļu namu, tā pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām.

Izvērtējot ierosināto priekšlikumu dzīvojamās mājas Lugažu ielā 12, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņām atbilstoši MK noteikumos

Nr.522 minētajām prasībām un ņemot vērā iepriekš minēto, Departaments secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā izveidotajā funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā netiek nodrošināti Saistošo noteikumu 466.2.6.apakšpunktā noteiktie apbūves tehniskie rādītāji – zemesgabala minimālā brīvā teritorija un tajā nav iekļauta pagalma teritorija, kurā izvietojami dzīvojamās mājas funkcionēšanai nepieciešamie labiekārtojuma un infrastruktūras elementi.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Departaments neatbalsta ierosināto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu pārskatīšanas priekšlikumu, jo tas neatbilst MK noteikumu Nr.522 3., 4. un 11.punktā iekļautajām prasībām un Saistošajiem noteikumiem.

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 Lugažu ielā 12, 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