



RĪGAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

07.12.2022.

Nr.2792

(prot.Nr.40, 7.§)

**Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā,
funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 13.06.2022. saņemts dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības (turpmāk – Ierosinātājs) 06.06.2022. iesniegums par dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu” (reģ.Nr.DMPK-22-1034-pi).

Dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Iesniegumā tiek lūgts dzīvojamai mājai papildus piesaistīt funkcionālajam zemesgabalam daļu no zemesgabala ar kadastra apzīmējumu Nr.01000750684.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Komisijā 13.06.2022. dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieki ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, 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 valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana un pieņemts lēmums attiecībā uz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu noteic Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr.177 “Dzīvojamai mājai funkcionāli

nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi” (turpmāk - Saistošie noteikumi).

Saistošo noteikumu 2.punkts noteic, ka Rīgas valstspilsētas 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 noteic, 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” (turpmāk – Likums) 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.

Dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uz privatizācijas brīdi noteiktas saskaņā ar 2000.gadā izstrādāto dzīvojamai mājai piesaistāmā zemesgabala plānu (17.08.2000. saskaņots Zemju pārvaldē). 2004.gadā apstiprināts piesaistāmā zemesgabala korekcijas projekts (12.07.2004. saskaņots ar Zemgales priekšpilsētas galveno arhitektu, 16.07.2004. saskaņots Zemju pārvaldē). saskaņā ar kuru 06.12.2004. sagatavots zemes robežu plāns zemes un ēku tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000050251, kur norādīta platība 828 kv.m.

Dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000750070, platība - 828 kv.m., kas ierakstīta uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārda un nodota nomā dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000750070 sastāvā, kas ir ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000050251.

13.06.2022. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

11.08.2022. Komisija nosūtīja dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas Ierosinātājam/dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, apsaimniekotājam vēstuli Nr.DMPK-22-1256-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Raudas ielā 3, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 11.08.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1256-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Raudas ielā 3, Rīgā”, Ierosinātājam/dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, apsaimniekotājam 30.08.2022. vēstulē, kas Komisijā reģistrēta ar Nr.DMPK-22-1642-pi, norāda, ka saskaņo Komisijas sagatavoto kartogrāfisko pamatni – Ierosinātāja priekšlikumu.

Komisija 11.08.2022. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-22-1004-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Raudas ielā 3, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 11.08.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1004-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Raudas ielā 3, Rīgā” Departaments 30.08.2022. vēstulē Nr.DA-22-2093-dv, norāda, ka:

Departaments ir izskatījis jūsu vēstuli ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (turpmāk – Zemesgabala) robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam. Papildus tika lūgts izvērtēt iespēju koriģēt Kārļa Ulmaņa gatves un Raudas ielas sarkano līniju atbilstoši pievienotajam sarkano līniju korekcijas priekšlikumam pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0070 kadastra robežu, lai novērstu dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, zemes privatizācijas ierobežojumus.

Departaments informē, ka Zemesgabalā ietilpstošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0070 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0684 daļa 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 daļēji Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J), kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.3. apakšnodaļas prasībām, daļēji Ielu teritorijā (I), kas nodalīta ar ielu sarkanajām līnijām un kur atļautā izmantošana ir atbilstoši RTIAN 6.8. apakšnodaļas nosacījumiem.

Saskaņā ar RTIAN 459.1.1. apakšpunktu un 459.2.1. apakšpunktu dzīvojamās apbūves teritorijā, veidojot piesaistāmo zemesgabalu 2 stāvu ēkai, jāievēro maksimālā apbūves intensitāte 80 % un minimālā brīvā teritorija 50 %.

Saskaņā ar Likuma 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.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti RTIAN 37.punktā, paredzot, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi, zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu un ar nodrošinātu piekļuvi.

Departaments vērš uzmanību, ka atbilstoši Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 "Privatizējamai dzīvojamai māja funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" 13. punkta nosacījumiem dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā nevar tikt ietverta iela vai ceļš, kas noteikts ar sarkanajām līnijām.

RTIAN 5.pielikumā "Transporta infrastruktūras attīstības shēma" Kārļa Ulmaņa gatve ir noteikta kā B kategorijas iela, bet Raudas iela – kā E kategorijas iela. Vienaļpus zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0070 daļa atrodas Kārļa Ulmaņa gatves un perspektīvās B kategorijas ielas (Rietumu koridors) krustojuma teritorijā, kur perspektīvā paredzēts realizēt vairāklīmeņu ceļa mezglu.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. lēmumu Nr. 1091, izdodot saistošos noteikumus Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", bet nav piemērojams atbilstoši vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra 22.03.2022. rīkojumam Nr. 1-2/2224 "Par Rīgas domes 2021. gada 15. decembra saistošo noteikumu Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" darbības apturēšanu", 5. pielikumam "Transporta infrastruktūras attīstības shēma" Kārļa Ulmaņa gatvei arī turpmāk tiek saglabāts B kategorijas ielas statuss, Liepājas iela ir definēta kā D kategorijas iela, bet šo ielu krustojums ir saglabāts kā perspektīvais vairāklīmeņu ceļa mezgls.

Ņemot vērā publiskās lietošanas dzelzceļa līnijas „Rail Baltica” projekta ietekmi uz plānotajai dzelzceļa trasei apkārt esošajām teritorijām, ir sagaidāms jauns transporta organizācijas risinājums Kārļa Ulmaņa gatves un Liepājas ielas krustojumā. Tādēļ Kārļa Ulmaņa gatves šķērsprofila samazināšana, koriģējot sarkano līniju pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0070 robežu, līdz minētā krustojuma projekta priekšlikuma izstrādei nav atbalstāma.

Raudas ielas teritorija ar ielas šķērsprofila platumu 15 m sarkanajās līnijās tiek rezervēta pilna ielas infrastruktūras profila izbūvei, tādēļ Raudas ielas šķērsprofila samazināšana, koriģējot ielas sarkano līniju pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0070 robežu, nav atbalstāma.

Ņemot vērā iepriekšminēto, Departaments neatbalsta priekšlikumu par Zemesgabala robežu izmaiņām, jo robežu pārkārtošanas rezultātā Zemesgabalā tiek iekļauta teritorija, kas atrodas Kārļa Ulmaņa gatves un Raudas ielas sarkanajās līnijās.

Komisija 11.08.2022. nosūtīja Rīgas domes Īpašuma departamentam (turpmāk – Īpašuma departaments) vēstuli Nr.DMPK-22-1005-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Raudas ielā 3, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas

izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 11.08.2022. vēstuli Nr.DMPK-22-1005-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Raudas ielā 3, Rīgā” Īpašuma departaments 23.08.2022. vēstulē Nr.DI-22-497-dv, norāda, ka:

izvērtējot izteikto lūgumu, secināms, ka dzīvokļu īpašnieki izteikuši vēlmi dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, papildus piesaistīt aptuveni 283 m² lielu daļu no rezerves zemes fonda zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0684.

Informējam, ka no īpašuma piederības viedokļa Departamentam nav iebildumu pret kartogrāfiskajā pamatnē norādītajām dzīvojamās mājas Raudas ielā 3, Rīgā, plānotajām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām.

Komisija savas kompetences ietvaros ir izvērtējusi dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, detalizēti izvērtējusi situāciju, lerosinātāja priekšlikumu un saņemtos viedokļus, un secina sekojošo.

Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamie zemesgabali tiek noteikti saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu, Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (u.c. spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem), kā arī Rīgas pilsētas teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem – Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030.gadam, spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018.gadam, RTIAN, un citiem normatīvajiem aktiem un dokumentiem.

Saskaņā ar Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr.240) 2.6. apakšpunktu, kas cita starpā noteic, ka būvlaide ir projektētā līnija, kas nosaka attālumu starp ielas sarkano līniju un tuvāko virszemes būvi (pilsētās un ciemos).

Noteikumu Nr.240 129.punkts noteic, ka pilsētās un ciemos būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei. Esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās.

Būvlaide ir nepieciešama loģiskas un ritniskas apbūves veidošanai, ievērojot kvartālā iedibinātās apbūves īpatnības vai apbūves noteikumos paredzētos attālumus no ielas līdz pirmajai būvei zemesgabalā.

Atkarībā no pilsētībūvnieciskās situācijas, tiek izšķirti trīs būvlaižu veidi – obligātā būvlaide, minimālā būvlaide un iedibinātā būvlaide.

1. Obligātā būvlaide ir būvlaižu veids, kur ēkas ielas fasādei jāsakrīt ar būvlaidi. Obligātā būvlaide var tikt noteikta pašvaldības kopējos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos, lokālplānojumā vai detālplānojumā (ja attiecīgajam zemesgabalam tāds ir izstrādāts) un apbūves aizsardzības teritoriju noteikumos.
2. Minimālā būvlaide ir projektētā līnija, par kuru tuvāk nedrīkst izvietot ēku. Zemesgabalos, kur nav iedibināta būvlaide, saskaņā ar apbūves noteikumiem minimālo būvlaidi nosaka noteiktā attālumā no ielas sarkanās līnijas. E kategorijas ielām minimālo būvlaidi nosaka 3 metru attālumā no ielas sarkanās

līnijas, D kategorijas ielām – 6 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas, C kategorijas ielām 9 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas, savukārt B kategorijas ielām 15 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas.

3. Iedibinātā būvlaide ir ielas (apbūves) frontālā līnija, ko veido esošā vai bijusī apbūve, ja attiecīgā kvartāla robežās vismaz 50% ēku vai 5 zemesgabalu ēkas atrodas uz šīs līnijas.

Atbilstoši RTIAN 5. pielikumā “Transporta infrastruktūras attīstības shēma”, kurā Kārļa Ulmaņa gatve ir noteikta kā B kategorijas iela, bet Raudas iela – kā E kategorijas iela. Vienlaikus zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0070 un zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0684 atrodas Kārļa Ulmaņa gatves un perspektīvās B kategorijas ielas (Rietumu koridors) krustojuma teritorijā, kur perspektīvā paredzēts realizēt vairāklīmeņu ceļa mezglu.

Iepazīstoties ar “Rail Baltica” projekta īstenotāju un Rīgas valstspilsētas pašvaldības š.g. oktobrī organizēto tikšanos ar sadarbības memoranda dalībniekiem un profesionālām organizācijām, kurā informēja par jaunumiem projektā, un šobrīd tiek strādāts pie posma no Zasuļauka līdz Liepājas ielai, veicot esošās dzelzceļa līnijas pārprojektēšanu un jaunu sliežu ceļu projektēšanu.

Ņemot vērā publiskās lietošanas dzelzceļa līnijas „Rail Baltica” projekta ietekmi uz plānotajai dzelzceļa trasei apkārt esošajām teritorijām, ir sagaidāms jauns transporta organizācijas risinājums Kārļa Ulmaņa gatves un Liepājas ielas krustojumā.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Raudas ielas teritorija ar ielas šķērsprofila platumu 15 m sarkanajās līnijās tiek rezervēta pilna ielas infrastruktūras profila izbūvei.

Apkopojot iepriekš minēto secināms, ka dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana, atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam, nav iespējama.

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, nolēmij:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamai mājai Raudas ielā 3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas 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 pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv uzskatāms, ka šis lēmums (vispārīgais administratīvais akts) ir kļuvis zināms lēmuma adresātiem.

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