

22.01.2019. publicēts Rīgas pilsētas pašvaldības tīmekļvietnē



RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

18.01.2019.

Nr.108
(prot.Nr.3, 8.§)

Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk tekstā - Komisija) 23.07.2018. ar Nr.DMPK-18-499-pi reģistrēts zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000860174) īpašnieka (turpmāk tekstā – Zemesgabala īpašnieks) iesniegums par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Zemesgabala īpašnieks iesniegumā lūdz pārskatīt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un norāda, ka:

Uz zemes gabala ar kadastra Nr. 0100 086 0174, kas atrodas Ropažu ielā b/n, Rīgā, ar platību 1300 m² (turpmāk tekstā – Zemesgabals) daļēji atrodas ēku īpašums ar kadastra Nr. 0100 586 0091, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.28477, kas sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 086 0174 001 un adresi Ropažu iela 76, Rīga.

Dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabalā iekļauta daļa no Zemesgabala īpašniekam piederošā Zemesgabala 1083 m² platībā.

Jānorāda, ka, iekļaujot dzīvojamajai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala sastāvā tikai daļu no Zemesgabala īpašniekam piederošā Zemesgabala, netiek ievērotas normatīvo tiesību aktu prasības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai.

2015.gada 8.septembra Ministru kabineta noteikumu Nr.522 «Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība», turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr.522, 13.punktā noteikts, ka, ja iela, ceļš vai piebrauktuve ietilpst sarkanajās līnijās [...], attiecīgā iela, ceļš vai piebrauktuve nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, izņemot, ja tā piesaistīta attiecīgai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements. Konkrētajā

gadījumā sarkano līniju platībā ietilpst koplietošanas celiņš 57 m² platībā, kas atrodas gandrīz uz pašas Zemesgabala robežas. Jāuzsver, ka MK noteikumu Nr.522 13.punktā paredzēts, ka funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā nav iekļaujama iela, ceļš vai piebrauktuve, kas ietilpst sarkanajās līnijās. Līdz ar to Zemesgabala īpašnieks norāda, ka funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība tika nepamatoti noteikta pa sarkano līniju robežām, jo augstāk minētais priekšraksts paredz tās noteikšanu pa ielas, ceļa vai piebrauktuves robežu, samazinot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību par 57 m², nevis 217 m². Tomēr jāuzsver, ka dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemes gabals nav samazināms arī par 57 m² tālāk norādīto apstākļu dēļ.

Ja iela, ceļš vai piebrauktuve ir piesaistīta attiecīgai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements, MK noteikumu Nr.522 13.pants nav piemērojams. Zemesgabala īpašnieks vērš uzmanību apstāklim, ka koplietošanas celiņš ir funkcionāli nepieciešams Dzīvojamās mājas iedzīvotājiem, jo no tā ir nodrošināta piekļuve Dzīvojamās mājas pagalmam no Ropažu ielas puses. Līdz ar to secināms, ka koplietošanas celiņš nav paredzēts tikai garāmgājējiem, bet to pastāvīgi lieto Dzīvojamās mājas iedzīvotāji, lai piekļūtu dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk tekstā – Likums) 28.panta otrās daļas 5.punktā noteikts, ka, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, it sevišķi ņem vērā 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. Zemesgabala īpašnieks arī nevar izmantot atlikušo zemes gabalu 217 m² platībā atbilstoši tā lietošanas mērķim tā nelielās platības un izvietojuma dēļ. Līdz ar to Zemesgabala īpašnieka īpašuma tiesības tiek nepamatoti ierobežotas, neskatoties uz apstākli, ka dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, iedzīvotāji šo atlikušo Zemesgabala daļu turpinās lietot, lai piekļūtu dzīvojamai mājai. Tātad dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība nosakāma 4823 m², pilnā apjomā iekļaujot tajā Zemesgabala īpašniekam īpašumā esošo Zemesgabalu.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Komisijā 23.07.2018. ir iesniegts iesniegums par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru Zemesgabala īpašnieks ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Atbilstoši MK noteikumu Nr.522 22.punktam, pašvaldība, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro MK noteikumos 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 noteic Rīgas

domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr.177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" (turpmāk tekstā - Saistošie noteikumi).

Saistošo noteikumu 2.punkts noteic, 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 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" 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.

Dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000860337), bez adreses, Rīga, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000557804, nodota īpašumā dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 08.11.2016. lēmumu Nr.4492 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma – zemesgabala bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000860337), nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem”.

- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000862099), adrese: Ropažu iela 76, Rīga, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000185504, nodota īpašumā dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 21.02.2006. lēmumu Nr.903 „Par Rīgas pilsētas

pašvaldības īpašumā esošo un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprināto zemes gabalu Rīgā, Ropažu ielā 76, nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Rīgā, Ropažu ielā 76, privatizēto objektu īpašniekiem”.

- juridiskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000860175) daļa, adrese: Ropažu iela 76, Rīga, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.6085.

- fiziskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000860174) daļa, adrese: Ropažu iela, Rīga, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.5665.

- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000860173), adrese: Ropažu iela 76A, Rīga, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000186403, nodota īpašumā dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 21.02.2006. lēmumu Nr.903 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprināto zemes gabalu Rīgā, Ropažu ielā 76, nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Rīgā, Ropažu ielā 76, privatizēto objektu īpašniekiem”.

23.07.2018. Komisijas mājaslapā www.rdzmpk.lv publicēta informācija par dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, Zemesgabala īpašnieka saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Komisija 14.11.2018. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000860174), adrese: Ropažu ielā, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.5665, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-5799-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Zemesgabala īpašnieka priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 14.11.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-5799-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā” Zemesgabala īpašnieks 14.12.2018. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 20.12.2018. ar Nr.DMPK-18-979-pi norāda sekojošo.

Pievienotajā kartogrāfiskajā pamatnē dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam attēlotais Zemesgabala īpašnieka funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu izmaiņu priekšlikums ir pamatots, un dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir pilnībā iekļaujams Zemesgabala īpašniekam piederošais Zemesgabals. Tādējādi līdzšinējā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir palielināma par 217 m² (atbilstoši kartogrāfiskajā pamatnē norādītajam – par aptuveni 219 m²), kā rezultātā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā ietilpstošā Zemesgabala īpašniekam piederošā Zemesgabala platība nosakāma 1300 m². Šāds Zemesgabala īpašnieka viedoklis tiek pamatots ar sekojošiem argumentiem, uz kuriem jau tika norādīts Zemesgabala īpašnieka pilnvarotās pārstāves iesniegumā par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

Līdzšinējā situācija, iekļaujot dzīvojamajai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala sastāvā tikai daļu no Zemesgabala īpašniekam piederošā Zemesgabala, netiek ievērotas normatīvo tiesību aktu prasības dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai.

MK noteikumu Nr.522 13. punktā noteikts, ka, ja iela, ceļš vai piebrauktuve ietilpst sarkanajās līnijās [...], attiecīgā iela, ceļš vai piebrauktuve nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, izņemot, ja tā piesaistīta attiecīgai dzīvojamajai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements. Konkrētajā gadījumā sarkano līniju platībā ietilpst Zemesgabala daļa ar aptuveno platību 217 m², kas atrodas gandrīz uz pašas Zemesgabala robežas. Tajā ietilpst daļa no koplietošanas celiņa, pa kuru pārvietojas gājēji, tajā skaitā dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, iedzīvotāji.

Ja iela, ceļš vai piebrauktuve ir piesaistīta attiecīgai dzīvojamajai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements, MK noteikumu Nr.522 13. pants nav piemērojams. Zemesgabala īpašnieks vērš uzmanību apstāklim, ka koplietošanas celiņš ir funkcionāli nepieciešams dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, iedzīvotājiem, jo no tā tiek nodrošināta piekļuve dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, pagalmam no Ropažu ielas puses. Līdz ar to secināms, ka koplietošanas celiņš nav paredzēts tikai garāmgājējiem, bet to pastāvīgi lieto dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, iedzīvotāji, lai piekļūtu Dzīvojamajai mājai.

Likuma 5. punktā noteikts, ka, nosakot privatizējamai dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, it sevišķi ņem vērā to, lai pēc privatizējamai dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Jāuzsver, ka Zemesgabala īpašnieks nevar izmantot atlikušo zemes gabalu ~ 217 m² platībā atbilstoši tā lietošanas mērķim tā nelielās platības un izvietojuma dēļ. Līdz ar to Zemesgabala īpašnieka īpašuma tiesības tiek nepamatoti ierobežotas, neskatoties uz apstākli, ka dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, iedzīvotāji šo atlikušo Zemesgabala daļu turpinās lietot, lai piekļūtu Dzīvojamajai mājai. Tātad dzīvojamajai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība nosakāma Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas kartogrāfiskajā pamatnē attēlotajā priekšlikumā norādītajā apmērā, tas ir, ~ 4825 m², pilnā apjomā iekļaujot tajā visu Zemesgabala īpašniekam īpašumā esošo Zemes gabalu 1300 m² platībā.

Komisija 14.11.2018. nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000860175), adrese: Ropažu ielā 76, Rīga, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.6085, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-2395-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamajai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Zemesgabala īpašnieka priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamajai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 23.03.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-1036-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 14.11.2018. nosūtīja AS "Rīgas namu pārvaldnieks" (dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-18-2397-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Ropažu ielā 76, Rīgā, Zemesgabala īpašnieka priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 14.11.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-2397-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 14.11.2018. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-18-1753-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Zemesgabala īpašnieka priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 14.11.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-1753-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā” Departaments 23.11.2018. vēstulē Nr.DA-18-1875-dv norāda, ka:

zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860337, 01000862099 un 01000860173 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860175 daļa, kas veido dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, 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 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.

Informējam, ka robežu pārkārtošanas rezultātā zemesgabalam jāatbilst RTIAN 37. punktā noteiktajām prasībām, kā arī Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumos Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” ietvertajām prasībām zemes vienības sadalei.

Nosacījumi dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai ir ietverti MK noteikumos Nr.522, kur 13. punktā noteikts, ka funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā nevar tikt ietverta iela, ceļš vai piebrauktuve, kas ietilpst sarkanajās līnijās, izņemot ja tā piesaistīta attiecīgajai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements. Saskaņā ar Departamenta rīcība esošo informāciju zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860174 daļā, ko atbilstoši ierosinātāju priekšlikumam paredzēts pievienot dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā,

funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam, nav izvietoti minētās dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešami infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elementi. Zemes vienības daļa atrodas ielu sarkano līniju teritorijā un tajā izvietoti publiskās ārtelpas elementi – ielu apstādījumi un gājēju ietve.

Nemot vērā iepriekšminēto, Departaments uzskata, ka priekšlikums par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņām nav atbalstāms, jo ietver risinājumu, kas ir pretrunā ar MK noteikumu prasībām.

Komisija 14.11.2018. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-18-1753-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Zemesgabala īpašnieka priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 14.11.2018. vēstuli Nr.DMPK-18-1753-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Ropažu ielā 76, Rīgā” Būvvalde 30.11.2018. vēstulē Nr.BV-18-1643-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 piešaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

Būvvalde savas kompetences ietvaros izvērtē Grafiskajā pielikumā atspoguļotā priekšlikuma atbilstību RTIAN prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par dzīvojamajai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekciju, būtu jāņem vērā RTIAN nosacījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībā un izmantošanā, tostarp 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 noteikta RTIAN 49. punktā. Funkcionāli nepieciešamajai vai jaunveidojamajai 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 apkalpes dienestu autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā).

Būvvalde vērš uzmanību, ka atbilstoši RTIAN 138. punktam daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir jāparedz viena autonovietne uz diviem dzīvokļiem. Savukārt MK 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).

Izvērtējot konkrēto gadījumu, Būvvalde secina, ka Zemesgabals un dzīvojamā māja Ropažu ielā 76, Rīgā, saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018. gadam atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautais maksimālais apbūves stāvu skaits ir 5 stāvi. Apbūves iespējas šajā teritorijā nosaka RTIAN 6.2. apakšnodaļas prasības. Papildus Zemesgabala daļa ~ 219 m² atrodas ielu teritorijā (I) Ropažu ielas sarkanajās līnijās, kuras apbūves prasības noteiktas RTIAN 6.8. apakšnodaļā.

Dzīvojamajai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu šobrīd veido vairākas zemes vienības, tostarp Zemesgabala daļa dzīvojamās apbūves teritorijā.

Izskatot Aprēķinu, Būvvalde secina, ka norādītie apbūves tehniskie rādītāji atbilst normatīvi noteiktajiem, t.i. apbūves intensitāte ir 112 % (atļautais maksimums 140 %) un minimālā brīvās teritorija ir 61 % (atļautais minimums 35 %).

Vienlaikus Vēstulē lūgts sniegt viedokli par dzīvojamajai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu izmaiņu priekšlikumu, kas paredz to palielināt, pievienojot Zemesgabala daļu ielu teritorijā (I).

Atbilstoši RTIAN 506. punktā noteiktajam ielu teritorija (I) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana: ceļš, laukums, transporta infrastruktūras objekts, īslaicīgas lietošanas būves un mazās arhitektūras formas, transportlīdzekļu novietne (ja tas paredzēts ar detālplānojumu), ielu stādījumi, inženiertehniskās apgādes tīkli un būves, laivu un jahtu ostu un piestātņu sauszemes infrastruktūra atbilstoši šo saistošo noteikumu 250.¹⁷ punktam.

Ņemot vērā RTIAN 506. punktā minēto, Būvvaldes ieskatā dzīvojamajai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņu priekšlikums nav atbalstāms, jo nesaskata nepieciešamību pievienot Zemesgabala daļu ielu teritorijā, jo

piekļūšana ir nodrošināta, tiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji, ir nodrošinātas augstāk minētās prasības par būves funkcionalitāti. Grafiskajā pielikumā norādīto izmaiņu priekšlikumu Būvvalde neatbalsta.

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” - 3 balsis, „pret” – 0 balsis, „atturas” – 0 balsis, nolemj:

1. Atteikt uzsākt dzīvojamai mājai Ropažu ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

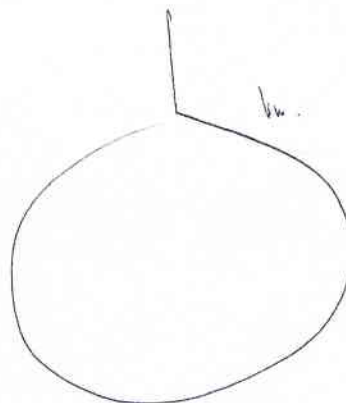
2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas pilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.

3. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas 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



N. Beinarovičs