

23.04.2019. 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

12.04.2019.

Nr.759

(prot.Nr.15, 4.§)

#### **Par atteikumu uzsākt dzīvojamai mājai Volgundes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu**

Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk - Komisija) 16.10.2018. saņemts dzīvojamās mājas Volgundes ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku (turpmāk – Ierosinātājs) 16.10.2018. iesniegums par dzīvojamai mājai Volgundes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu” (reģ.Nr.DMPK-18-753-pi).

Dzīvojamās mājas Volgundes ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniegumā lūdz pārskatīt (samazināt) dzīvojamai mājai Volgundes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

*Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.*

Komisijā 16.10.2018. dzīvojamās mājas Volgundes ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki iesniedza iesniegumu par dzīvojamai mājai Volgundes ielā 21, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu ar kuru dzīvokļu īpašnieki ierosina pārskatīt dzīvojamai mājai Volgundes ielā 21, 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 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 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 Volgutes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000762076), bez adreses, Rīga, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000478948, nodota īpašumā dzīvojamās mājas Volgutes ielā 21, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 05.10.2010. lēmumu Nr.2024 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošā un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprinātā zemesgabala Rīgā, Volgutes ielā (kadastra apzīmējums 01000762076), nodošanu īpašumā dzīvojamās mājas Rīgā, Volgutes ielā 21, privatizēto objektu īpašniekiem”;

- juridiskai personai piederošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000760082) daļa, adrese: Volgutes iela 21, Rīga, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9790;

- juridiskai personai piederoša zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000762054), bez adreses, Rīga, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.29433;

- fiziskai personai piederoša zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000760083), adrese: Volguntes iela 21, Rīga, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.10000208822.

16.10.2018. Komisijas mājaslapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) publicēta informācija par dzīvojamās mājas Volguntes iela 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku saņemto ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai Volguntes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

31.01.2019. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000760082), Volguntes iela 21, Rīga, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.9790, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-19-161-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Volguntes iela 21, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Volguntes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un Ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Volguntes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 31.01.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-161-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Volguntes iela 21, Rīgā” zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000760082) īpašnieks 29.03.2019. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 01.04.2019. ar Nr.DMPK-19-549-sd norāda, ka nepiekrīt dzīvojamās mājas Volguntes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala iespējamiem grozījumiem, paskaidrojot sekojošo:

- ja minētais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiks grozīts atbilstoši izstrādātajam piedāvājumam, tad zemesgabala daļa, kas ir ārpus norādītajiem 6m ap dzīvojamo māju un kas atrodas ielas sarkanajās līnijās, veidojas kā starpgabali, kuru, ņemot vērā Rīgas pilsētas apbūves noteikumus, izmantošana to noteiktajam lietošanas mērķim ir neiespējama;
- ja minētais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiks grozīts atbilstoši izstrādātajam piedāvājumam, tad tiek nogriezta zemesgabala daļa, kas kalpo kā daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Volguntes ielā 21 rekreācijas teritorija;
- piedāvātais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, neatbilst Rīgas pilsētas vispārējiem teritorijas plānošanas, izmantošanas noteikumiem, kā arī ir pretējs apbūves noteikumiem (tai skaitā neatbilstoša apbūves intensitāte un ēkai nepieciešamā brīvā teritorija);
- netiek ievēroti arī Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 11., 12., 14., 15. un 23. punkta nosacījumi.

31.01.2019. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000762054), bez adreses, Rīga, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.29433, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-19-160-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Volguntes iela 21, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Volguntes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala

robežām un ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Volgundes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 31.01.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-161-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Volgundes iela 21, Rīgā” zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000762054) īpašnieks 29.03.2019. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 01.04.2019. ar Nr.DMPK-19-550-sd norāda, ka nepiekrīt dzīvojamās mājas Volgundes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala iespējamiem grozījumiem, paskaidrojot sekojošo.

Īpašnieks, ar šo nepiekrīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšanai saskaņā izstrādātajiem grozījumiem. Ar minētajiem grozījumiem zemesgabala īpašniekam piederošais zemesgabals tiek izņemts no ēkas Volgundes ielā 21, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, kas noved pie tā, ka tiek nogriezta zemesgabala daļa, kas kalpo kā daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Volgundes ielā 21 rekreācijas teritorija.

Ja minētais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tiks grozīts atbilstoši izstrādātajam piedāvājumam, tad zemesgabala daļa (viss zemesgabals ap māju līdz zemesgabala robežām, kas pārsniedz 6 m ap māju) veidojas kā starpgabals kvartāla ietvaros, kas ne tikai tiek izmantots, bet arī nodrošina piekļuvi dzīvojamai ēkai Rīgā, Volgundes ielā 21 - ceļi un celiņi piekļuvei pie dzīvojamās ēkas ieejām (neapšaubot iedzīvotāju spējas pārvietoties izmantojot tikai un vienīgi gaisa telpu, izslēdzot nepieciešamību ēkas piekļuvei izmantot piebraucamos ceļus un gājēju celiņus).

Izstrādātie grozījumi arī neatbilst Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 11., 12., 14. un 15. punkta nosacījumi, kā arī ir pretēji apbūves noteikumiem (tai skaitā neatbilstoša apbūves intensitāte un ēkai nepieciešamā brīvā teritorija).

31.01.2019. Komisija nosūtīja zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000760083), adrese: Volgundes iela 21, Rīga, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemēsgrāmatas nodalījumā Nr.100000208822, īpašniekam vēstuli Nr.DMPK-19-630-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Volgundes iela 21, Rīgā”, ar kuru lūdza, izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Volgundes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un ierosinātāju priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Volgundes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 31.01.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-630-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Volgundes iela 21, Rīgā” zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000760083) īpašnieks 11.03.2019. iesniegumā, kas Komisijā reģistrēts 11.03.2019. ar Nr.DMPK-19-910-pi norāda, ka nepiekrīt Ierosinātāju iesniegtajam priekšlikumam.

31.01.2019. Komisija nosūtīja dzīvojamās mājas Volgundes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas Ierosinātājam vēstuli Nr.DMPK-19-626-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Volgundes iela 21, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Volgundes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Volgundes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Viedoklis, atbilde uz Komisijas 31.01.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-626-ap „Par viedokļa pieprasīšanu Volgundes iela 21, Rīgā” nav iesniegta.

Komisija 31.01.2019. nosūtīja Dzīvokļu īpašnieku biedrībai “Volgundes 21” (dzīvojamās mājas Volgundes iela 21, Rīgā, pārvaldnieks) vēstuli Nr.DMPK-19-163-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Volgundes iela 21, Rīgā”, kurā lūdza izteikt viedokli attiecībā uz dzīvojamai mājai Volgundes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Volgundes iela 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Volgundes iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 31.01.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-163-nd „Par viedokļa pieprasīšanu Volgundes iela 21, Rīgā, Dzīvokļu īpašnieku biedrībai “Volgundes 21” (turpmāk – DzīB) 08.03.2019. vēstulē, kas Komisijā reģistrēta 13.03.2019. ar Nr.DMPK-19-440-sd, norāda sekojošo.

Uz zemesgabala, no kura dzīvokļu īpašnieki vēlas atteikties, neatrodas nekādas pazemes un/vai virszemes komunikācijas, kuras būtu nepieciešamas ēkas Volgundes ielā 21, Rīgā (turpmāk – Ēka) nodrošināšanai ar nepieciešamajiem komunālajiem pakalpojumiem, internetu un tml. Šo zemesgabalu Ēkas dzīvokļu īpašnieki neizmanto. Zemesgabals atrodas pagalma pusē (pagalma fasāde) vairāk nekā 6 m attālumā no Ēkas; tā ir zaļā zona un koplietošanas ceļš uz namīpašumu Volgundes ielā 25, Rīgā, kas nekādā gadījumā nav atzīstams par Ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes platību. Koplietošanas ceļš atrodas 40 m attālumā no Ēkas un tas ir tiešais piebraucamais ceļš namīpašumam Volgundes ielā 25, Rīgā, ko arī izmanto šī nama iedzīvotāji. Bez tam, šo teritoriju izmanto arī visu apkārtējo māju iedzīvotāji kā suņu pastaigas laukumu, bet teritorijas uzkopšanas izdevumus sedz Ēkas īpašnieki.

DzīB, kā dzīvojamās mājas Volgundes ielā 21, Rīgā pārvaldnieks, atbalsta dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemto lēmumu par Ēkai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības samazināšanu, jo Ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai nav nepieciešams tik liels zemesgabals - 4045 m<sup>2</sup> platībā, ko izmanto citu māju iedzīvotāji. DzīB piekrīt pieprasījumam pievienotajā zemesgabala kartogrāfiskajā pamatnē uzrādītajām Ēkai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām.

Komisija 31.01.2019. nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam (turpmāk - Departaments) vēstuli Nr.DMPK-19-164-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Volgundes ielā 21, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Volgundes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Volgundes ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Volgundes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni.

Atbildot uz Komisijas 31.01.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-164-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Volgundes ielā 21, Rīgā” Departaments 13.02.2019. vēstulē Nr.DA-19-276-dv norāda, ka:

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 076 2076, 0100 076 2054 un 0100 076 0083, kā arī zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 076 0082 daļa, kas veido dzīvojamai mājai Volgundes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (turpmāk – Zemesgabals), 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.

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. Vispārīgas prasības jaunu zemes vienību veidošanai un robežu pārkārtošanai ietvertas Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi) 12. punktā, kur apbūvētas zemes vienības sadales gadījumā pieļautas atkāpes no teritorijas plānojumā noteiktās zemes vienības minimālās platības, apbūves intensitātes un apbūves blīvuma rādītājiem, kā arī citām teritorijas plānojuma prasībām, ja tiek nodrošināta piekļuve pie katras zemes vienības.

Departaments izsaka viedokli, ka priekšlikums par Zemesgabala robežu izmaiņām nav atbalstāms, jo Zemesgabalā tiek pārsniegts teritorijas apbūves tehniskais rādītājs par maksimālo apbūves intensitāti un netiek nodrošināts minimālās brīvās teritorijas rādītājs, kā arī robežu pārkārtošanas rezultātā no Zemesgabala atdalītās zemes vienību 0100 076 0082 un 0100 076 0083 daļas neatbilst RTIAN 37. punkta un Noteikumu 12. punkta prasībām.

Departaments uzskata, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam dzīvojamai mājai Zemesgabala izmaiņas ir skatāmas plašākā teritorijā, kopsakarībā ar blakus esošo māju piesaistāmajiem zemesgabaliem un izslēdzot neapbūvējamu zemesgabalu veidošanas iespējas.

Komisija 31.01.2019. nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei (turpmāk - Būvvalde) vēstuli Nr.DMPK-19-164-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Volgutes ielā 21, Rīgā”, ar kuru lūdza izteikt viedokli par dzīvojamai mājai Volgutes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām un dzīvojamās mājas Volgutes ielā 21, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku priekšlikumu robežu izmaiņām, ņemot vērā Komisijas izgatavoto pārskatāmā dzīvojamai mājai Volgutes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni (turpmāk – Priekšlikums).

Atbildot uz Komisijas 31.01.2019. vēstuli Nr.DMPK-19-164-dv „Par viedokļa pieprasīšanu Volgutes ielā 21, Rīgā” Būvvalde 25.03.2019. vēstulē Nr.BV-19-418-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 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 ir izvērtējusi Priekšlikuma atbilstību RTIAN prasībām, līdz ar to, izskatot jautājumu par dzīvojamajai mājai Volgundes ielā 21, Rīgā (turpmāk - Dzīvojamā māja), 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 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 secina, ka norādītie apbūves tehniskie rādītāji šobrīd atbilst 5 stāvu apbūvei, taču attiecībā pret plānoto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu saskaņā ar Dzīvojamās mājas apbūves tehnisko aprēķinu neatbilst normatīvi atļautajiem – tiek pārsniegts apbūves intensitātes rādītājs, t.i., 243% pieļaujamo 140% vietā, kā arī plānotais brīvās teritorijas rādītājs 21% neatbilst noteiktajam minimālajam brīvās teritorijas rādītājam – 35 %.

Būvvalde secina, ka, samazinot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši Priekšlikumam, netiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji, kā arī atlikusī zemesgabala daļa, ko neietver Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir izstiepta un šaura, kas neatbilst RTIAN 37.1. apakšpunktam, kā arī Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 „Zemēs ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr. 505) 5. un 6. punktam, kur attiecīgi noteikts, ka zemes vienības projektē ar kompaktu konfigurāciju un likvidē starpgabalus, ja tas ir iespējams.

Priekšlikumā nav norādīta piekļūšana plānotajā funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā neietvertajām daļām, līdz ar ko risināma arī piekļūšana atbilstoši RTIAN 2.7. apakšnodaļā noteiktajam.

Būvvalde konstatē, ka Priekšlikumā nav uzskatāmi atspoguļots risinājums atbilstoši RTIAN 138., 154. punktam (RTIAN 2.16., 2.17. sadaļas punktos noteiktās prasības auto novietnēm, tai skaitā, prasībai transportlīdzekļu novietni izvietot tajā pašā būvē vai uz tā pašā zemesgabalā, kura izmantošanai tā nepieciešama), 454. punkta (dzīvojamās mājas pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām) prasībām, ņemot vērā Noteikumu Nr. 522 3., 8., 10., 11. punktā noteikto.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, Būvvaldes ieskatā Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmaiņu priekšlikums būtu skatāms plašākā teritorijā, vienlaikus ievērojot, ka tiek nodrošināta piekļūšana, tiek ievēroti apbūves tehniskie rādītāji, ugunsdrošības prasības, tiek ievērotas augstāk minētās prasības par būves funkcionalitātes nodrošināšanu, tiek veidoti kompaktas konfigurācijas zemesgabali un netiek veidoti starpgabali (iespēju robežās tos likvidējot).

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 Volguntes ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.



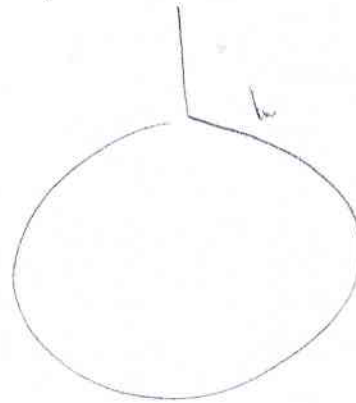
2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas pilsētas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv).

3. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Ar publikāciju Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv) uzskatāms, ka šis lēmums (vispārīgais administratīvais akts) ir kļuvis zināms lēmuma adresātiem. Ar šādu paziņošanu netiek pārkāptas ieinteresēto personu tiesības uz zināt 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, teardrop-like shape with a short vertical line extending upwards from the top center. The signature is positioned between the text 'Komisijas priekšsēdētāja vietnieks' on the left and 'N. Beinarovičs' on the right.

N. Beinarovičs