



RĪGAS PILSĒTAS BŪVVALDE

Amatu iela 4, Rīga, LV-1050, tālrunis 67105800, fakss 67012805
e-pasts: buvvalde@riga.lv, www.rpbv.lv

Rīgā

09.08.2018 Nr. BV-18-10321-nd

Uz 12.03.2018. iesniegumu

SIA „Grindeks”
reģ. Nr. 40003034935
Krustpils ielā 53
Rīgā, LV-1057
grindeks@grindeks.lv

Lēmums par zemes ierīcības projekta nepieciešamību un nosacījumi zemes ierīcības projektam

Rencēnu ielā 3B, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 121 2280)

Rīgas pilsētas būvvalde (turpmāk – Būvvalde) ir saņēmusi jūsu 12.03.2018. iesniegumu (reģistrēts Būvvaldē 10.07.2018. ar Nr. BV-18-21843-sd), kurā lūgts pieņemt lēmumu un izdot nosacījumus zemes ierīcības projekta izstrādei zemes vienības Rencēnu ielā 3B, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 121 2280; turpmāk – Zemesgabals) sadalīšanai divās daļās atbilstoši grafiskajam priekšlikumam.

Pamatojoties uz Zemes ierīcības likuma 7. pantu, Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr. 505) 11.2. apakšpunktu, Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 2.5., 2.6. un 2.7. apakšnodaļu,

Būvvalde nolemj:

Zemesgabala sadalīšanai nepieciešams izstrādāt zemes ierīcības projektu, ievērojot turpmāk norādītos nosacījumus.

Zemes ierīcības **projektu** (turpmāk – Projekts) **izstrādā** zemes ierīcībā sertificēta persona – zemes ierīkotājs.

Projekta mērķis.

Zemesgabala sadalīšana.

Projekta uzdevums.

Zemesgabala sadalīšanai un uz jaunveidojamajām zemes vienībām attiecināmo nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu konkretizēšana atbilstoši teritorijas plānojumam, robežu plānam un citiem vides aizsardzības, reģionālās un telpiskās plānošanas normatīvajiem aktiem.

1. **Projekta sastāvs:** atbilstoši Dokumentu juridiskā spēka likuma 1. un 4. pantam, Noteikumu Nr. 505 31. un 44. punktam:
 - 1.1. Titullapa;
 - 1.2. Sējuma saturs;
 - 1.3. Projekta paskaidrojuma raksts:
 - 1.3.1. projekta pamatojums un risinājumu apraksts;
 - 1.3.2. projekta izstrādes dokumenti: ierosinātāja iesniegums, ierosinātāju rakstiska vienošanās vai tiesas nolēmums (ja tāds ir), dokuments par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājuma noteikšanu vai izbeigšanu (arī servitūta nodibināšanu, izbeigšanu), kreditora rakstiska piekrišana, ja īpašums ir apgrūtināts ar kredītsaistībām, dokumenti par ierosinātāja īpašumā esošajām inženierkomunikācijām, nosacījumi zemes ierīcības projekta izstrādei, īpašumtiesību apliecinājoši dokumenti un citi dokumenti.
 - 1.4. Grafiskā daļa (noformē un izstrādā atbilstoši Noteikumu Nr. 505 1. un 2. pielikumam) ar drošu elektronisko parakstu parakstīta un laika zīmogu iezīmēta digitālā veidā vektordatu formā (*.dwg, *.dgn vai *.shp datņu formātā) Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā:
 - 1.4.1. kartogrāfiskā materiāla pamatne (atbilstoši Noteikumu Nr. 505 34. punktam) M 1:500, ievērojot 35. un 39. punktā noteikto;
 - 1.4.2. projekta risinājumi uz augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna M 1:500 (projektētās teritorijas grafiskā attēlojuma mērogs maināms atbilstoši Noteikumu Nr. 505 39. punktam), uzrādot:
 - 1.4.2.1. projektētās teritorijas robežu,
 - 1.4.2.2. zemes vienības un zemes vienības daļas robežas, zemes vienību un zemes vienību daļu kadastra apzīmējumus, kā arī robežpunktus,
 - 1.4.2.3. būves kontūras, ja tās atrašanās vieta ietekmē projekta risinājumu,
 - 1.4.2.4. projektētās zemes vienības robežas, norādot projektētās zemes vienības kārtas numuru, kadastra apzīmējumu un platību,
 - 1.4.2.5. informāciju par zemes vienību atļauto izmantošanu,
 - 1.4.2.6. apbūves rādītājus,
 - 1.4.2.7. nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus, norādot to robežas, kārtas numurus apgrūtinājumu teritorijā pie to robežām vai ar iznesumu, klasifikācijas kodus,
 - 1.4.2.8. piekļūšanas iespējas katrai projektētajai zemes vienībai, kā arī pieeju publiski izmantojamām teritorijām, tai skaitā ceļa servitūtam paredzētās teritorijas un nodibinātos ceļa servitūtus, kas tiks saglabāti pēc projekta īstenošanas, shematiski (ar bultiņu) norādot piekļūšanas vietu un veidu,
 - 1.4.2.9. plānoto nekustamā īpašumā lietošanas mērķa kodu,
 - 1.4.2.10. tabulu veidā norāda:

- esošo zemes vienību kadastra apzīmējumus un platības, un kopējo esošo zemes vienību platību,
- esošo zemes vienību kadastra apzīmējumus un platības, kas veido projektēto zemes vienību,
- projektēto zemes vienību kārtas numurus, platības un kopējo projektētās teritorijas platību,
- katrai projektētajai zemes vienībai apgrūtinājuma kārtas numuru un klasifikācijas kodu – apgrūtinājumu klasifikāciju regulējošajā normatīvajā aktā noteiktajā kārtībā.

2. Nosacījumi projekta izstrādei:

- 2.1. Projekta izstrādi veic **elektroniskā formā** saskaņā ar Noteikumu Nr. 505 3. punktu un ievērojot citas Noteikumu Nr. 505 prasības.
- 2.2. Zemesgabala(-u) atļautā izmantošana, atbilstoši RTIAN un to grafiskās daļas 15. pielikumam „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, ir: **ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija (R)**. Konkrētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības norādītas RTIAN 6.6. apakšnodaļā.

Apbūves augstums:

Maksimālais būves augstums ir 24 m (RTIAN 493. punkts).

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 280 %.

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 5 %.

(!) Atbilstoši RTIAN 255. punktam apbūves tehniskos rādītājus nosaka atkarībā no plānotās apbūves stāvu skaita un citiem parametriem neatkarīgi no tā, kāds ir attiecīgajā teritorijā atļautais maksimālais apbūves stāvu skaits.

Citi izmantošanas priekšnosacījumi:

Teritorijas izmantošanā ievērot visa veida aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam, RTIAN grafiskās daļas 17. pielikumam „Galveno aizsargjoslu un citu zemesgabalu izmantošanas aprobežojumu plāns” un atbilstoši RTIAN 2.8. apakšnodaļas prasībām.

- 2.3. Nodrošināt visām jaunveidojamajām zemes vienībām piekļūšanu atbilstoši RTIAN 49. punktam un Civillikuma 1158. pantam.
- 2.4. Ja Civillikuma noteiktajā kārtībā ir nepieciešams nodibināt ceļa servitūtu:
 - 2.4.1. norādīt projekta grafiskajā daļā servitūta ceļam paredzēto teritoriju saskaņā ar Noteikumu Nr. 505 37.6. apakšpunktu;
 - 2.4.2. pievienot Projektam vienošanos par ceļa servitūta nodibināšanu, ja ir divas līgumslēdzēja puses;
 - 2.4.3. ja Projekta piekļūšanas risinājumi skar blakus esošos nekustamos īpašumus, tad Projekta grafiskajā daļā jābūt šo nekustamo īpašumu īpašnieku saskaņojumam.

- 2.5. Saskaņā ar RTIAN 2.7. apakšnodaļu visām jaunveidojamajām zemes vienībām nodrošināt vides pieejamību, ielas, piebraucamos ceļu, kā arī ceļu un inženiertīklu servitūtus, projektējot atbilstoši Latvijas republikas normatīvu prasībām.
- 2.6. Papildu nosacījumi saskaņā ar Noteikumu Nr. 505 13.7. apakšpunktu: dalot zemes vienību ar esošu vai plānotu apbūvi, ievērot attālumus līdz zemesgabala robežai saskaņā ar RTIAN 287. punktu, apbūves rādītājus saskaņā ar RTIAN 6.6. apakšnodaļu un Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”, kas apstiprināts ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumiem Nr. 333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” (šo noteikumu 29. punkts nosaka, ka, lai ugunsgrēka gadījumā ierobežotu iespējamo uguns izplatību no vienas šā būvnormatīva 5. punktā minētās būves uz citu, starp būvēm ievēro ugunsdrošības atstarpes. Minimālās ugunsdrošības atstarpes starp būvēm ir norādītas šā būvnormatīva pielikuma 7. tabulā, turklāt būvēm ar uguns noturības pakāpi U1 un U2 minimālais ugunsdrošības attālums līdz blakus esošo zemes vienību robežām ir četri metri, U3 būvēm - pieci metri. Ugunsdrošības atstarpes starp būvēm ievēro arī tad, ja būves atrodas vienā zemes vienībā).

3. Projekta saskanošanas un apstiprināšanas kārtība:

- 3.1. Pirms Projekta iesniegšanas Būvvaldē Projekta izstrādātājs pieprasa Projekta izstrādei nosacījumus no Noteikumu Nr. 505 14. un 21. punktā noteiktajām institūcijām (ja nepieciešams) un saskaņojumus (ja institūcija to nosaka), kā arī:
- 3.1.1. projektā iesaistīto nekustamā (-o) īpašuma(-u) un ēkas (-u) (ja zemes īpašnieks un ēku īpašnieks ir dažādas personas) īpašnieku (-iem),
 - 3.1.2. nekustamā (-o) īpašuma (-u) īpašnieku (-iem), kuru nekustamos īpašumus ietekmē projekta risinājumi,
 - 3.1.3. Rīgas domes Īpašuma departamentu, ja projekta risinājums skar Rīgas pilsētas īpašumā esošu zemesgabalu,
 - 3.1.4. Rīgas domes Satiksmes departamentu, ja attiecīgā zemesgabala robežas sakrīt ar B vai C kategorijas ielu vai pieklūšana attiecīgajam zemesgabalam tiek nodrošināta no B vai C kategorijas ielas;
 - 3.1.5. Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu par vides aizsardzības jautājumiem, ja zemesgabals atrodas virszemes ūdensobjekta aizsargjoslā, stingra režīma aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu, meža zemes teritorijā, īpaši aizsargājamā dabas teritorijā (tajā skaitā aizsargājamo koku aizsardzības zonā), mikroliegumā, piesārņotā teritorijā vai ja uz zemesgabala atrodas dziļurbums vai ainaviski vērtīgi koki;
 - 3.1.6. ja zemesgabals ir apgrūtināts ar inženierkomunikācijām – ar attiecīgajiem inženierkomunikāciju turētājiem.
- 3.2. Būvvalde izskata Projektu atbilstību izsniegtajiem nosacījumiem un normatīvo aktu prasībām pēc šādiem punktiem:
- 3.2.1. informācija par zemes vienību atļauto izmantošanu un apbūves rādītājiem uz Projekta grafiskās daļas lapas,
 - 3.2.2. pieklūšanas nodrošinājums atbilstoši RTIAN prasībām,
 - 3.2.3. institūciju nosacījumi un saskaņojumi,
 - 3.2.4. aizsargjoslu atbilstība Rīgas teritorijas plānojumam 2006. – 2018. gadam un Aizsargjoslu likumam,

- 3.2.5. īpašo nosacījumu izpildē (saskaņā ar Projekta nosacījumiem).
- 3.3. **Ievēribai!** Pēc 3.1. apakšpunktā minēto nepieciešamo nosacījumu un saskaņojumu saņemšanas Projektu tā apstiprināšanai iesniedz Būvvaldē elektroniskā formā.
- 3.4. Projekta izskatīšanu Būvvalde apliecina, izvietojot grafiskās daļas labajā augšējā stūrī vektordatu formā saskaņojuma uzrakstu ar Būvvaldes Projekta lietvedības informāciju, parakstot Projekta grafisko daļu ar drošu elektronisko parakstu un iezīmējot ar laika zīmogu.
- 3.5. Būvvalde apstiprina Projektu, izdod administratīvo aktu.

4. Prasības projekta noformēšanai: Projektu noformē atbilstoši Noteikumu Nr. 505 prasībām.

Atbilstoši Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 70. panta pirmajai daļai, šis administratīvais akts stājas spēkā tā paziņošanas brīdī adresātam.

Saskaņā ar APL 70. panta pirmo un otro daļu, 76. panta pirmo un otro daļu, 77. pantu un 79. panta pirmo daļu šo administratīvo aktu var apstrīdēt Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā viena mēneša laikā no dienas, kad tas stāties spēkā, iesniedzot iesniegumu Būvvaldē Amatu ielā 4, Rīgā, LV-1050.

Arhitektūras pārvaldes
Teritorijas plānotāju nodaļas
vadītāja

M. Ābola

Beila 67012807