



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

12.08.2026.

Nr.1053
(prot. Nr.29, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Katrīnas dambis 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Katrīnas dambī 24, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības iesniegums par zemes atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu (lietvedības sistēmā reģistrēts 24.01.2024. ar DMPK-24-160-pi).

Komisija 22.05.2024. pieņēma lēmumu Nr. 1543 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.”

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošos dokumentus, konstatēts turpmāk minētais.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma likums), noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.

Piespiedu dalītā īpašuma likums piešķir piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošo privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, tiesības izpirkt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu no privātpersonas, izlietojot atsavināšanas tiesību (turpmāk – Atsavināšanas tiesība) Piespiedu dalītā īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā daļa noteic, lai uzsāktu Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Pieņemot lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Saskaņā Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 4. panta pirmo daļu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atsavināšanas tiesība uz atsavināmo zemi. Atsavināšanas tiesības izmantošana šajā likumā noteiktajā kārtībā ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā izpērkamo zemi.

Savukārt Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. pants paredz, ka lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (5. panta ceturtdaļa).

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) 1. panta 20. punktu, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

Ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši Privatizācijas likuma 85. pantā noteiktajam.

Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Komisija, izvērtējot pārskatīšanas nepieciešamību Dzīvojamai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā Privatizācijas likumā ietvertos nosacījumus, tai skaitā Privatizācijas likuma 28. panta otro daļu, saskaņā ar kuru, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvei 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 zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas mērķis, kas izriet no normatīvajiem aktiem, ir noteikt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu konkrētajai dzīvojamai mājai, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā.

Uzsākot privatizāciju, daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā (turpmāk - Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas saskaņā ar 2011. gada Ēkām piesaistīto zemes gabalu plānu, kur norādīta platība ~1360 m².

Dzīvojamā māja ir 2 stāvu ēka, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005120036 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 19731. Dzīvojamā mājā ir 8 dzīvokļu īpašumi.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido juridiskai personai piederoša zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu 01000120184, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2360.

Kārtību, kādā Rīgas valstspilsētas administratīvajā teritorijā tiek pieņemts lēmums attiecībā par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, noteic Privatizācijas likuma 85. pants un Rīgas domes 03.11.2015. saistošie noteikumi Nr. 177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" (turpmāk - saistošie noteikumi Nr. 177).

Saistošo noteikumu Nr. 177 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.

Komisija 22.05.2024. pieņēma lēmumu Nr. 1543 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu".

Ņemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām.

Noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5., 4.6. un 4.7.2 apakšpunkti noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas izgatavo pārskatāmā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo patreizējo virszemes topogrāfisko situāciju, ņemot vērā dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas laikā noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, aprēķina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus atbilstoši teritorijas plānojumam, pieprasa viedokli no valsts un pašvaldības iestādēm, dzīvojamās mājas pārvaldnieka un zemes īpašnieka, uz kura īpašumā esošās zemes atrodas dzīvojamā māja.

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 10. punktu, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu iestāde nosūta izvērtēšanai un viedokļa sniegšanai: 1) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā iesaistītajām valsts un pašvaldības iestādēm, 2) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinātajam un 3) dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

24.04.2025. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabala īpašnieku un namu apsaimniekotāju līdz 24.06.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietojumu 24.06.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-466-akt ar foto fiksāciju.

Ar grafiskās daļas priekšlikuma projektu "Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns", bija iespējams iepazīties no 24.04.2025. līdz 24.06.2026. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

09.05.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000120184 īpašniekam vēstuli Nr. DMPK-25-1125-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu. Komisijā viedoklis nav saņemts.

14.11.2025. saņemts Dzīvojamās mājas valdes locekles iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-2436-sd, kurā piekrīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumam, un lūdz nemainīt izziņotā plāna robežas.

09.01.2026. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-26-90-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Pilsētas attīstības departamentam, Īpašuma departamentam un Ārtelpas un mobilitātes departamentam, kurās lūdza sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

26.01.2026. Komisijā saņemta Pilsētas attīstības departamenta vēstule Nr. DA-26-136-dv, kurā informē, ka saskaņā ar Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumu Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” 127. punktu, lai izvērtētu transportlīdzekļu novietošanas iespējas un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Katrīnas dambī 24A un Katrīnas dambī 24B funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību, nepieciešams saņemt siltumapgādes tīkla īpašnieka atzinumu. Departaments aicina izvērtēt iespēju precizēt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Katrīnas dambī 24A, Katrīnas dambī 24B, Katrīnas dambī 24, Katrīnas dambī 26 k-3 un Katrīnas dambī 26 k-1, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

12.01.2026. Komisijā saņemta Īpašuma departamenta vēstule Nr. DI-26-7-dv, kurā informē, ka ņemot vērā, ka plānotās izmaiņas neskar pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā esošās zemes vienības, departamentam nav iebildumu pret Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

06.02.2026. Komisijā saņemta Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-26-175-dv, kurā informē, ka nav iebildumu pret Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

15.05.2026. Komisija nosūtīja Pilsētas attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-26-1242-dv, kurā lūdza sniegt atkārtotu viedokli par Katrīnas dambī 24A, Katrīnas dambī 24B, Katrīnas dambī 24, Katrīnas dambī 26 k-3, Rīgā, par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas priekšlikumu.

02.06.2026. Pilsētas attīstības departaments vēstulē DA-26-1038-dv informē, ka atkārtoti izvērtējot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Katrīnas dambī 24A, Katrīnas dambī 24B, Katrīnas dambī 24 un Katrīnas dambī 26 k-3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, kurā vairs netiek risināta dzīvojamās mājas Katrīnas dambī 26 k-1 funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežas pārskatīšana, un sniegtos skaidrojumus par Departamenta 26.01.2026. vēstulē Nr. DA-26-136-dv minētajiem argumentiem, Departaments neiebilst pret sagatavoto daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Katrīnas dambī 24A, Katrīnas dambī 24B, Katrīnas dambī 24 un Katrīnas dambī 26 k-3, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam (turpmāk – Teritorijas plānojums), dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 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”.

Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma grafisko daļu "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas (plānotā) atļautā izmantošana" un Rīgas domes 07.02.2006. saistošajiem noteikumiem Nr.38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (RVC AZ TIAN) funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:

- Jauktas apbūves teritorijā (J), kur atļautā izmantošana atbilstoši 5.2. apakšnodeļas prasībām.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam “RVC kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanas un attīstības plāns” Zemesgabalam noteikta 3 stāvu apbūve, maksimālā apbūves intensitāte 110% un minimālā pieļaujamā brīvā teritorija - 40%.

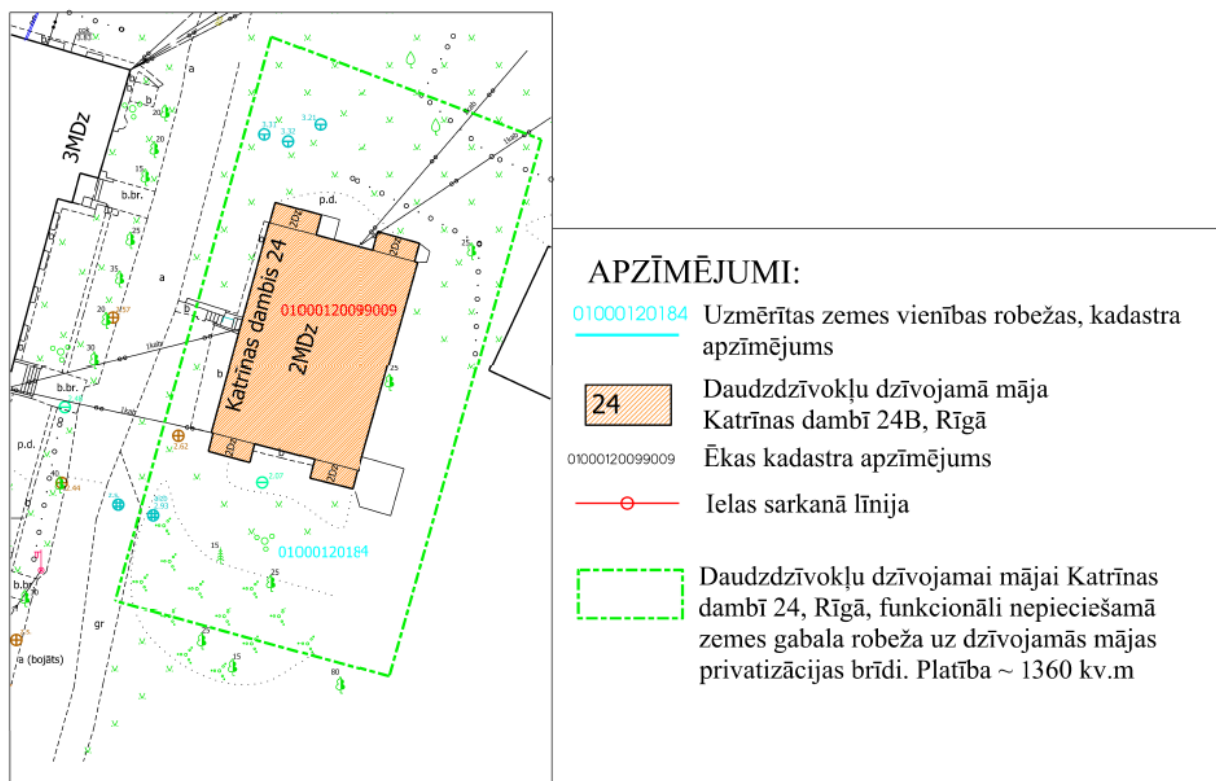
Dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uz privatizācijas brīdi noteiktas ar 2011.gadā izgatavoto ēkām piesaistīto zemesgabalu plānu, kur norādīta platība - 1360 m².

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 1220 m².

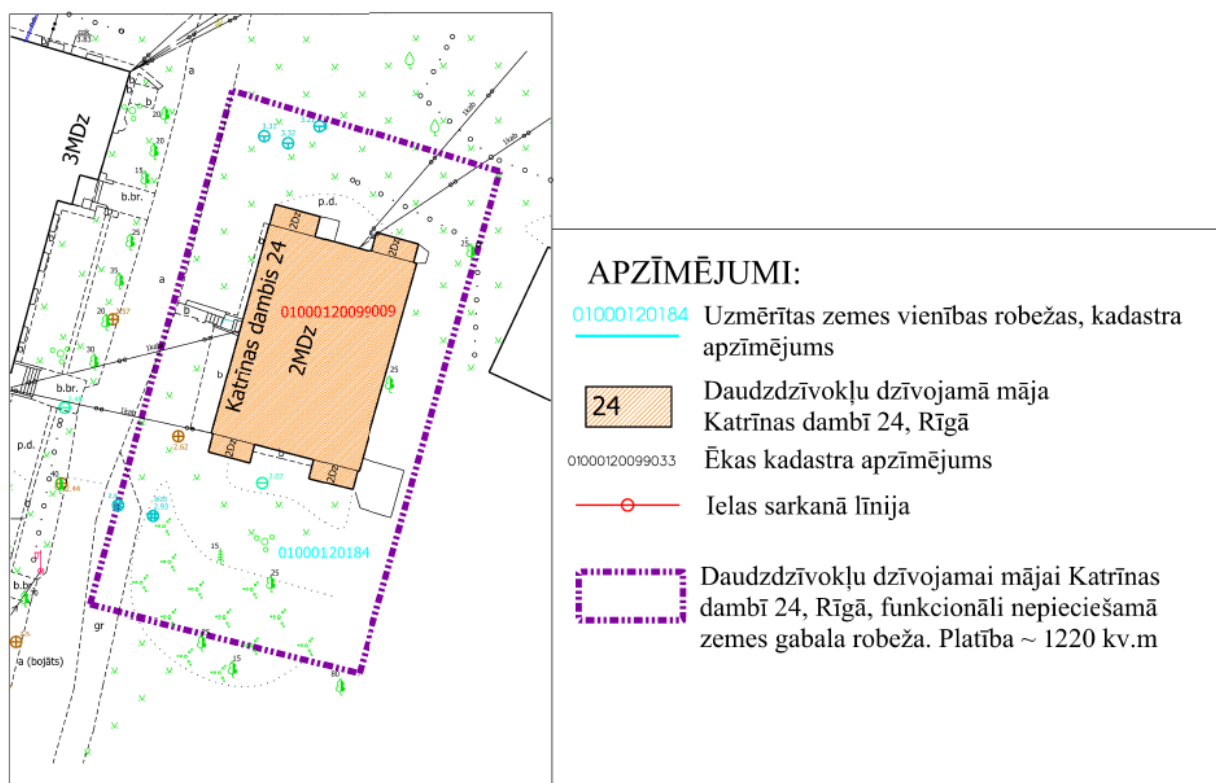
Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000120184 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Katrīnas dambī 24, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2360. Īpašnieks - juridiska persona. Platība ~ 1220 m².

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 140 m².

Pārskatot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu mainīta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000120184 daļā (skatīt 1. un 2. attēlu).



1. attēls Dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi



2. attēls Dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža

RVC AZ TIAN 42. punkts noteic, ka zemesgabalu drīkst izmantot tikai tad, ja zemesgabalam, kur būve atrodas, ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie dzīvojamās

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

mājas Katrīnas dambī 24, Rīgā, ir nodrošināta no Katrīnas dambja un Sermuliņu ielas sarkanajām līnijām pa projektēto ceļa servitūtu.

Atbilstoši RVC AZ TIAN 73. punktam, minimālais autonovietņu skaits pie daudzdzīvokļu mājas ir 1 novietne uz 1-2 dzīvokļiem un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā Katrīnas dambī 24, Rīgā, ir 8 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši RVC AZ TIAN 73. un 96. punktam, pie dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 4 autonovietnes, kas aizņemtu $\sim 100 \text{ m}^2$ jeb 8 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības, vai atbilstoši RVC AZ TIAN 83.1. punktam jānodrošina ne mazāk kā 30% no nepieciešamā autonovietņu skaita (tā būtu vismaz 1 autonovietne);
- 8 velonovietnes, kas aizņemtu $\sim 10 \text{ m}^2$ jeb 1% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības.

Atbilstoši esošajai situācijai dzīvojamās mājas Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams izvietot minimāli nepieciešamo autonovietņu skaitu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs būvprojekts vai teritorijas labiekārtojuma projekts, kas ietver autonovietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, atkritumu konteineru novietošanas un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas, kas jāveic dzīvojamās mājas iedzīvotājiem vai apsaimniekotājam.

Pamatojoties uz Privatizācijas likuma 28. panta trešo daļu, Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta otro daļu, 79. panta pirmo daļu, Paziņošanas likuma 11. panta trešo daļu un Saistošo noteikumu Nr. 177 2., 11. un 12. punktu, Komisija, nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir $\sim 1220 \text{ m}^2$.

3. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.

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

5. Nekustamo īpašumu objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

6. Lēmumu var apstrīdēt pie Rīgas pilsētas izpilddirektora Rātslaukumā 1, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane