



## RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

### LĒMUMS

Rīgā

21.10.2026.

Nr. 1387

(prot. Nr. 38, 3. §)

#### **Par atteikumu uzsākt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 122 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu**

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 24.04.2026. ar Nr. DMPK-26-846-sd reģistrēts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000350021 Krišjāņa Barona ielā 126, Rīgā, īpašnieka (turpmāk – Ierosinātājs) ierosinājums par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Krišjāņa Barona ielā 122 k-2 un Aleksandra Čaka ielā 135, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

Ierosinātājs savā priekšlikumā lūdz noteikt dzīvojamajai mājai Krišjāņa Barona ielā 122 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu ~2918 m<sup>2</sup> platībā, izslēdzot daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000350021 Krišjāņa Barona ielā 126, Rīgā.

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

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 122 k-2, Rīgā, 19.10.2000. sagatavots robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts – atzīme Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000010992, saskaņā ar kuru funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ~ 3336 m<sup>2</sup>.

Savukārt 2010. gadā ir izgatavots Privatizētās dzīvojamās mājas piesaistāmā zemes gabala korekcijas projekts Rīgā, Krišjāņa Barona ielā 122 k-2 (26.10.2010. saskaņots RD Īpašuma departamentā, 18.03.2010. saskaņots RD Pilsētas attīstības departamentā, 11.03.2010. saskaņots Rīgas pilsētas būvvaldē), kur funkcionāli nepieciešamā zemesgabals noteikts ~ 3616 m<sup>2</sup> platībā.

Nemot vērā iepriekš minēto korekcijas projektu, daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 122 k-2, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

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

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000352064 Krišjāņa Barona ielā 122 k-2, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000515013 un nodota īpašumā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Krišjāņa Barona ielā 122 k-2, Rīgā, dzīvokļu īpašumu īpašniekiem;
- daļa no juridiskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000350021 Krišjāņa Barona ielā 126, Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 17483.

Kārtību, kādā nosaka privatizētai dzīvojamai mājai FNZG, noteic Privatizācijas likuma 85. pants kopsakarā ar likuma 28. pantu, kā arī Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumi Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – noteikumi Nr. 522), kuru prasības pašvaldībai ir jāievēro, t. sk. pārskatot vai nosakot FNZG platības (22. punkts).

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 22. punkts, cita starpā noteic, ka pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro šajos noteikumos minētās prasības.

Minēto noteikumu 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrajā daļā minētos kritērijus, tas ir, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, 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 zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Rīgas domes 03.11.2015. saistošo noteikumu Nr. 177 „Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi” 4.4., 4.5., 4.6. un 4.7.2. punkti noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas Komisija izgatavo pārskatāmā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kartogrāfisko pamatni, kas attēlo patreizējo virszemes topogrāfisko situāciju, ņemot vērā uz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas brīdi 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 informē zemes īpašniekus, uz kuru īpašumā esošām zemēm atrodas attiecīgā dzīvojamā māja.

Ievērojot minētos nosacījumus, Komisija sagatavoja pārskatāmo daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Krišjāņa Barona ielā 122 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu kartogrāfisko pamatni ar robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

Atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošajiem noteikumiem Nr. 38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" Dzīvojamās mājas Krišjāņa Barona ielā 122 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals visā platībā atrodas UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 "Rīgas vēsturiskais centrs" aizsardzības zonā un Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa Nr.7442 "Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs" teritorijā.

25.06.2026. Komisija nosūtīja SIA "Latvijas Pareizticīgās Baznīcas saimnieciskā pārvalde" vēstuli Nr. DMPK-26-2131-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Krišjāņa Barona ielā 122 k-2 un Aleksandra Čaka ielā 135, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam. Komisijā SIA "Latvijas Pareizticīgās Baznīcas saimnieciskā pārvalde" viedoklis nav saņemts.

25.06.2026. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku biedrībai "Barons 122 K-2" vēstuli Nr. DMPK-26-2129-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Krišjāņa Barona ielā 122 k-2 un Aleksandra Čaka ielā 135, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

27.07.2026. Komisija saņēma dzīvokļu īpašnieku biedrības "Barons 122 K-2" iesniegumu (lietvedībā reģistrēts ar Nr. DMPK-26-1522-sd), kurā informē, ka Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pilnībā nepiekrīt un iebilst pret ierosināto funkcionāli piesaistītā zemesgabala pārskatīšanu - atdalot zemes daļu, uz kuras atrodas mājas iedzīvotāju izmantotais stāvlaukums un gājēju ceļš.

25.06.2026. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-26-2132-nd, kurā lūdza sniegt viedokli par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Krišjāņa Barona ielā 122 k-2 un Aleksandra Čaka ielā 135, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

23.07.2026. Komisija saņēma Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vēstuli (lietvedībā reģistrēts ar Nr. DMPK-26-1512-sd), kurā informē, ka iesniegtais priekšlikums neietekmē kultūras mantojuma aizsardzību.

25.06.2026. Komisija nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentam vēstuli Nr. DMPK-26-1510-dv, kurā lūdza sniegt viedokli par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Krišjāņa Barona ielā 122 k-2 un Aleksandra Čaka ielā 135, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņām atbilstoši Ierosinātāja priekšlikumam.

09.07.2026. Komisijā saņemta Pilsētas attīstības departamenta vēstule Nr. DA-26-1272-dv, kurā informē, ka dzīvojamām mājām Krišjāņa Barona ielā 122 k-2 un Aleksandra Čaka ielā 135, Rīgā, funkcionāli nepieciešamie zemesgabali (turpmāk - Zemesgabali) atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa "Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un 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".

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums (turpmāk – Teritorijas plānojums) un

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

teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr. 38, turpmāk – Saistošie noteikumi).

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un Saistošajiem noteikumiem Zemesgabali daļēji atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā, kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.4. apakšnodaļā, un publiskās apbūves ar apstādījumiem teritorijā (P), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.3. apakšnodaļā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu “RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabalu daļa dzīvojamās apbūves teritorijā atrodasimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu “RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabalu daļa publiskās apbūves teritorijā atrodas pilsētībūvniecības pieminekļa brīvstāvošas apbūves teritorijā. Pieļaujamais apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.3. un 3.4. apakšnodaļas prasībām.

Saistošo noteikumu 296.5. apakšpunkts nosaka, ka ēkas sienā pagalma pusē var veidot logus dzīvojamo telpu apgaismošanai, ja to attālums līdz zemesgabala robežai nav mazāks kā 4,3 m un tiek būvēta divu stāvu ēka, un 6,4 m, ja tiek būvēta ēka ar vairāk kā diviem stāviem.

Zemesgabalu daļa publiskās apbūves teritorijā atrodas Sv.Trīsvienības – Dievmātes atdusas pareizticīgo baznīcas kompleksa teritorijā (apzīmējums Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānā “RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” – VII), kur papildus jāievēro Saistošo noteikumu 607. punkta prasības.

Teritorijas izmantošanā ievēro visu veidu aizsargjoslas un citus Zemesgabalu izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam “Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi” un Saistošo noteikumu 2.17. un 2.18. apakšnodaļas prasībām, kā arī ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.15. apakšnodaļas prasībām. Zemesgabaliem ir jānodrošina piekļūšana un vides pieejamība atbilstoši Saistošo noteikumu 2.6. apakšnodaļas un 3.16. apakšnodaļas prasībām.

Izvērtējot daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Krišjāņa Barona ielā 122 k-2 un Aleksandra Čaka ielā 135, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu izmaiņu priekšlikumu, Departaments secina, ka:

- robežu pārkārtošanas rezultātā Zemesgabalos netiek nodrošinātas Saistošajos noteikumos noteiktās prasības par attālumiem no Zemesgabalu robežām līdz dzīvojamo telpu logiem,
- netiek nodrošināts nepieciešamais autonovietņu nodrošinājums atbilstoši Saistošo noteikumu 83.1. apakšpunktam. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 3. punkts paredz, ka, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi pagalmu plānošanas noteikumus.

Atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 126. punktam plānojot daudzdzīvokļu māju pagalmus, paredz nepieciešamos labiekārtojuma elementus, tai skaitā bērnu rotaļu laukumus, pieaugušo atpūtas vietas, laukumus atkritumu konteineru izvietošanai un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas. Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" 11. punkts paredz, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļauj ar dzīvojamo māju saistītos labiekārtojuma elementus, tai skaitā bērnu rotaļu laukumus, pieaugušo atpūtas vietas, laukumus atkritumu konteineru izvietošanai un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas.

Ierosinātāja priekšlikumā nav skaidra autotransporta satiksmes organizācija Zemesgabalos un piekļūšanas nodrošināšana esošajai autostāvvietai, ja tā tiek izmantota zemesgabala Krišjāņa Barona ielā 126, Rīgā (kadastra apzīmējumu 0100 035 0021), vajadzībām.

Nemot vērā, ka atbilstoši Teritorijas plānojumam Zemesgabalos ir divas atļautās izmantošanas (dzīvojamās un publiskās apbūves teritorija), kuru robežas nesakrīt ar esošo žogu un esošo izmantošanu, departaments veiks atļauto izmantošanu robežu precizēšanu izstrādes stadijā esošajā jaunajā Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Pilsētas attīstības departaments neatbalsta Ierosinātāja priekšlikumu, jo tas neatbilst normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.

Dzīvojamā māja ir 6 stāvu dzīvojamā ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būvju īpašuma ar kadastra numuru 01005350054 sastāvā un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000010992. Dzīvojamā māja sadalīta 49 dzīvokļu īpašumos.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu „RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, funkcionāli nepieciešamais zemesgabala daļa dzīvojamās apbūves teritorijā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. punktam, uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

### **Piekļūšana un autonomvietnes**

RVC AZ TIAN 42. punkts noteic, ka zemesgabalu drīkst izmantot tikai tad, ja zemesgabalam, kur būve atrodas, ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Krišjāņa Barona ielas.

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

Ievērojot to, ka Dzīvojamā mājā ir 49 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši RVC AZ TIAN 73. un 96. punktam, pie dzīvojamās mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 25 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 625 m<sup>2</sup> jeb 17% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības;
- 49 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 111 m<sup>2</sup>, jeb 3% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības.

Nemot vērā esošo situāciju, Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ir iespējams novietot ~ 33 automašīnas - esošajā izbūvētajā autonomvietnē,

kas atrodas teritorijā, kuru Ierosinātājs lūdz izslēgt no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

### **Atteikuma pamatojums:**

Ierosinātājs savā priekšlikumā ierosina noteikt Dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu ~2918 m<sup>2</sup> platībā, izslēdzot daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000350021 Krišjāņa Barona ielā 126, Rīgā, kas Dzīvojamai mājai ir funkcionāli nepieciešamā automašīnu stāvvietu nodrošināšanai, par ko liecina faktiskā situācija dabā (apvidū), kā arī dzīvokļu īpašnieku biedrības “BARONS 122 K-2” viedoklis.

Izvērtējot Ierosinātāja priekšlikumu, tika konstatēts, ka tas neatbilst normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.

Pamatojoties Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likuma 5. panta pirmo un otro daļu, Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr. 38 “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 42. punktu, Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 11. punktu, Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta otro daļu, 79. panta pirmo daļu, Paziņošanas likuma 11. panta trešo daļu, Komisija, nolēmj:

1. Atteikt uzsākt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona 122 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) un Rīgas valstspilsētas 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 valstspilsētas 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 uzzināt lēmumu, un šāda paziņošana lielā ieinteresēto personu skaita dēļ ir uzskatāma par saprātīgu.

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

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

Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane