



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

10.06.2026.

Nr.782
(prot. Nr.21, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 25.02.2026. ar Nr. DMPK-26-397-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 7, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 24.02.2026. lēmums par atsavināšanas tiesības procesa uzsākšanu.

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 dzīvojamā 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.

Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta otrā un trešā daļa cita starpā noteic, ka lēmumu par procesa uzsākšanu kopība pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu kopības lēmuma pieņemšanas noteikumus, un lēmums tiek uzskatīts par

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

pieņemtu, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

Saskaņā ar 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 ceturtdā daļa). Pašvaldība lēmumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu (5. panta piektā daļa).

No iepriekš minētā izriet, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, ierosinot pašvaldībā Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, no pašvaldības var sagaidīt vai nu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (ja to nav nepieciešams pārskatīt), vai lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 28. pants paredz funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu privatizējamai dzīvojamai mājai. Atbilstoši šā likuma 1. panta 20. punktam, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, un tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā. Tādējādi, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tiek noteikta zemes platība, kas faktiski nepieciešama dzīvojamās mājas lietošanai un uzturēšanai.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 28. panta ceturto daļu izdotajos Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumos Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK Noteikumi Nr. 522), paredzēta kārtība, kādā nosakāms dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals (turpmāk – FNZG), kā arī cita starpā ietverti Privatizācijas likuma 28. panta otrajā daļā minētie kritēriji.

Rīgas domes 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr.103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (turpmāk – RTIAN) attiecīgi 13.1., 14.1. apakšpunktos, 22., 23., 583. punktā un 2. pielikumā norādītas prasības, kādas piemērojamas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības noteikšanas procesā.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai FNZG veido:

- zemes vienība Edžiņa gatvē 7, Rīgā, kadastra apzīmējums 01001122040 ar platību - 567 m²;
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001120062 daļa ar platību ~ 626 m²;
- zemes vienības Edžiņa gatvē 9, Rīgā, kadastra apzīmējums 01001120063 daļa ar platību ~ 630 m².

FNZG atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam un tā grafiskās daļas funkcionālajam zonējumam atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana atbilstoši RTIAN 4.3.1. apakšnodaļas prasībām.

Atbilstoši RTIAN 5. pielikumam "Transporta infrastruktūras attīstības shēma" Edžiņa gatve sarkanajās līnijās noteikta kā E kategorijas iela.

RTIAN 193.punktā noteikts, ka transportlīdzekļu novietni atbilstoši TIAN 2.pielikumā noteiktajām prasībām izvietoj zemes vienībā, kurā atrodas objekts, kura funkcionēšanai tā ir nepieciešama.

Atbilstoši RTIAN 179.punktam minimālo autostāvvietu un velonovietņu skaitu dažādu funkciju apbūvē un publiskajā ārtelpā nosaka, ievērojot nosacījumus, kas ietverti RTIAN 2. pielikumā "Minimālais transportlīdzekļu stāvvietu nodrošinājums" (turpmāk – RTIAN 2. pielikums). Saskaņā ar RTIAN 2. pielikumu, minimālais autostāvvietu skaits daudzdzīvokļu māju apbūvē ir 0.7 uz 1 dzīvokli (papildus jānodrošina stāvvietas personām ar īpašām vajadzībām un operatīvajam transportam) un nepieciešamais velonovietņu skaits daudzdzīvokļu māju apbūvē ir 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Saskaņā ar Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" attiecīgi 199. un 211. punktu nepieciešamo platību virszemes atklātai autonovietnei aprēķina, pieņemot, ka vienas vieglās automašīnas izvietojšanai nepieciešami aptuveni 25 m², bet velosipēdu novietnes platību aprēķina, pieņemot, ka viena velosipēda novietošanai nepieciešamā platība ir 1,2 m².

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 7, Rīgā, FNZG, uzsākot privatizāciju, noteikts - 1843 m² ar vienkāršoto detālplānojumu, ko 2000. gadā izstrādāja sertificēts arhitekts, kas 10.03.2000. saskaņots Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē (šobrīd mainīts nosaukums uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments). 2000.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 31295.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 7, Rīgā (30 dzīvokļu īpašumi), FNZG robežām un faktisko situāciju, secināms, ka šobrīd FNZG platība ir ~1823 m², un tā atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) apbūves intensitāte ir 125% (maksimālā apbūves intensitāte – līdz 160%), brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 72% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%), atbilst RTIAN 583.punktam;
- 2) piekļūšana ir nodrošināta atbilstoši RTIAN 23.1. apakšpunktam, jo FNZG robežojas ar Edžiņa gatves sarkanajām līnijām;
- 3) autonovietnes u.c. dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos struktūrelementus būs iespējams izvietot FNZG, taču ietekmējot esošos apbūves rādītājus, t.i., palielināsies apbūves intensitāte un samazināsies brīvās zaļās teritorijas rādītājs, jo atbilstoši RTIAN 2.pielikumam nepieciešamas 21 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 525 m² jeb 29% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 4) netiek veidoti starpgabali, atbilst RTIAN 13.1., 14.1. apakšpunktam un 22. punktam.

Pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4.panta pirmo daļu, 5.panta ceturto un piekto daļu, Administratīvā procesa likuma 76.panta pirmo, otro un ceturto daļu, 79.panta pirmo daļu, Komisija nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (sk. Pielikumu).

2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.

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

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, šis lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi. Atbilstoši Paziņošanas likuma 8. panta otrajai daļai, dokuments, kas paziņots kā vienkāršs pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu astotajā dienā no dienas, kad tas iestādē reģistrēts kā nosūtāmais dokuments. Atbilstoši Paziņošanas likuma 9. panta otrajai daļai, dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.

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

Komisijas priekšsēdētāja

R.Freimane

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAI MĀJAI
EDŽIŅA GATVĒ 7, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01001120062 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

sark.lin. Ielas sarkanā līnija

Iela

Teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai atbilstoši Civillikumā noteiktajam. Ceļa vieta var tikt mainīta vai precizēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

01001120062001 Ēkas kadastra apzīmējums

7

5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Edžiņa gatvē 7, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 112 0062 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 612 0041 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 31295.

Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Edžiņa gatvē 7, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža.

Platība ~ 1823 kv.m.

Apbūves intensitāte 125% (maksimālā apbūves intensitāte - 160%);

Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 72% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

A

Zemes vienība Edžiņa gatvē 7, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 112 2040). Platība - 567 kv.m, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 7, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000578929.

B

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 112 0062 daļa ar platību ~ 626 kv.m.

Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 15661. Īpašnieks - fiziska persona.

C

Zemes vienības Edžiņa gatvē 9, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 112 0063) daļa ar platību ~ 630 kv.m.

Zemes vienība nav ierakstīta zemesgrāmatā. Ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas 12.09.2023. lēmumu Nr. ZK-23-28-ls zemes īpašnieks saņēmis līdzvērtīgu zemi. Pēc attiecīgā lēmuma pieņemšanas zemes vienība tiks nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Edžiņa gatvē 7, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem.

PIEZĪMES:

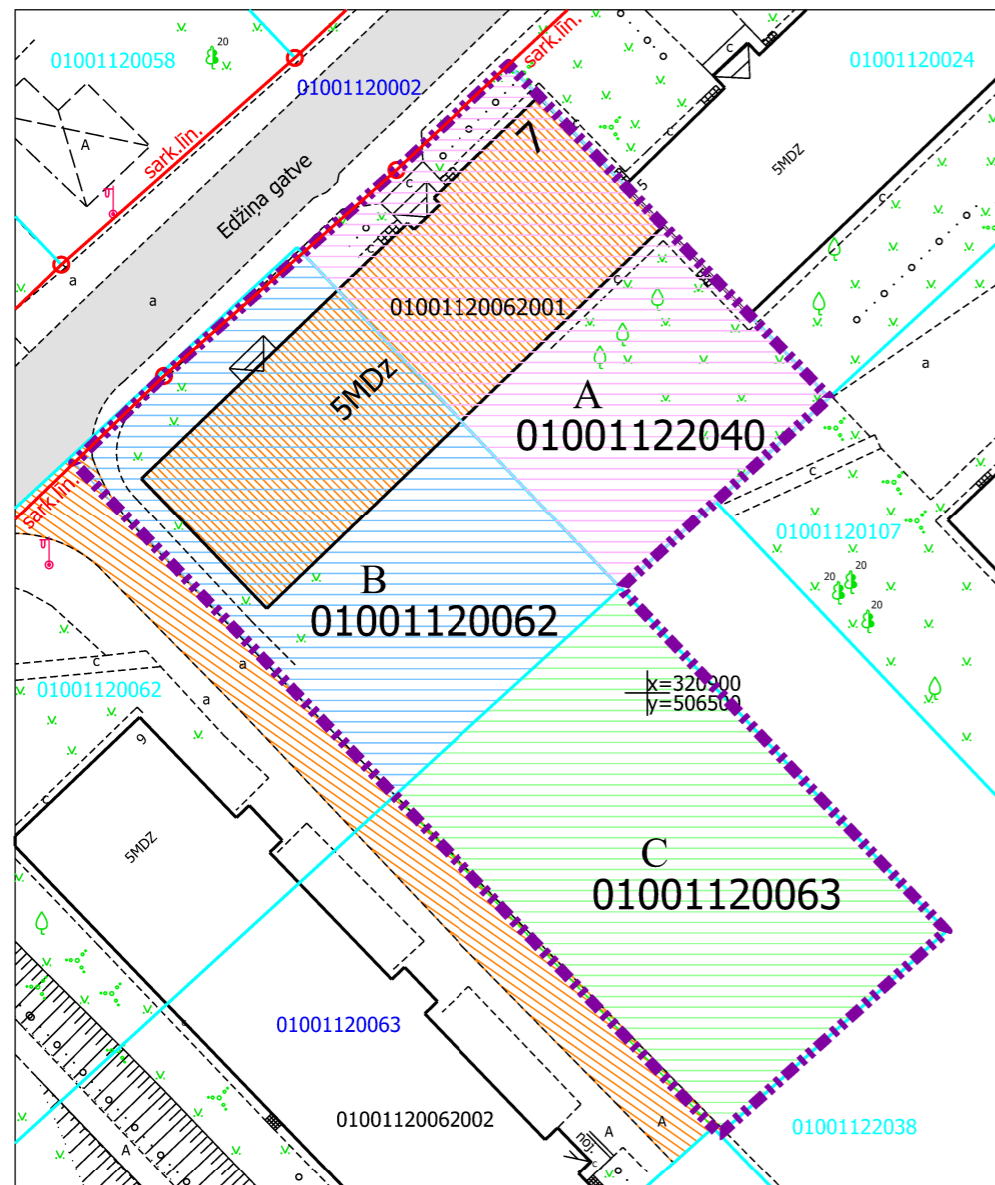
1. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", kas apstiprināti ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr.103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi", funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana atbilstoši 4.3.1. apakšnodaļas prasībām:

- Apbūves augstums līdz 6 stāvi.
- Apbūves intensitāte līdz 160%.
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

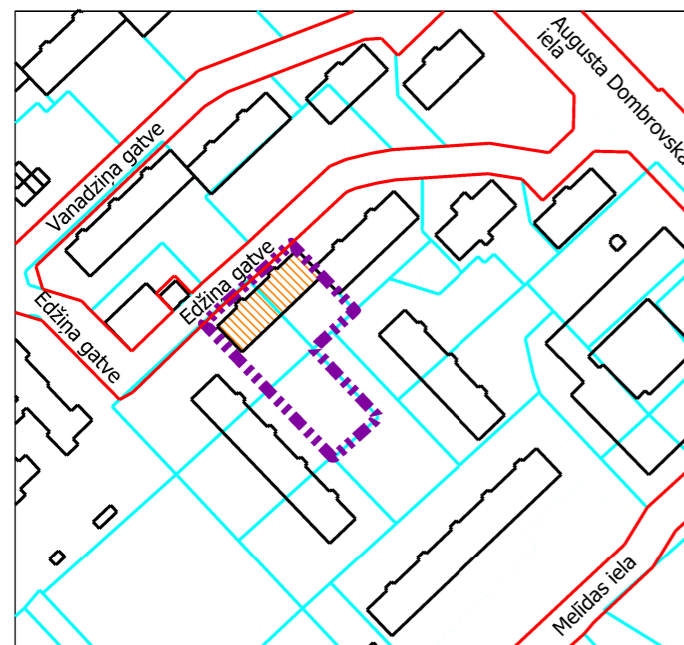
2. Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:

- ierobežotas saimnieciskās darbības joslā;
- 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem;
- 5 km zonā ap lidlauku "Rīga" un "Spilve" kontrolpunktiem;
- aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā.

3. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība var tikt precizētas veicot kadastrālo uzmērīšanu.



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums



Dati apkopoti - 2026. gada 31. martā

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese:

Edžiņa gatve 7, Rīga

Mērogs:

1:500