



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

22.04.2026.

Nr.532

(prot. Nr.14, 3. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 19.09.2023. saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku iesniegums (pašvaldības lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-23-3001) par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu (turpmāk – Ierosinātājs).

Komisija 13.03.2024. pieņēma lēmumu Nr. 473 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stājies spēkā un kļūvis 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 ceturta daļa).

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, dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā (turpmāk - Dzīvojamā māja), funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas noteiktas ar 2000. gadā izgatavoto Izziņu par būvju saistību ar zemi, kur norādīta platība - 1278 m².

Dzīvojamā māja ir 5 stāvu ēka, kas reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005330003 sastāvā. Dzīvojamā mājā ir 32 dzīvokļu īpašumi. Kopā ar Dzīvojamo māju Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, nekustamā īpašuma sastāvā reģistrēta nedzīvojama ēka (garāža) ar kadastra apzīmējumu 01000332014002.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja un garāža Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, ir ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 7179.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido fiziskām un juridiskai personai piederoša zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu 01000330064, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1130.

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.

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 4.4. punktu, Komisija sagatavoja daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu (kartogrāfisko pamatni) ko saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 4.6. punktu izsūtīja viedokļu sniegšanai.

08.02.2024. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000330064 kopīpašniekam vēstules Nr. DMPK-24-201-ap, DMPK-24-202-ap, DMPK-24-204-ap un DMPK-24-363-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu projektu (kartogrāfisko pamatni).

05.03.2024. Komisijā saņemts zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000330064 kopīpašnieku iesniegums Nr. DMPK-24-523-sd, kurā izsaka vēlmi atdalīt no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala daļu 836 m² platībā, uz kuras atrodas garāžu ēkas.

09.02.2024. Komisija nosūtīja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vēstuli Nr. DMPK-24-201-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu projektu (kartogrāfisko pamatni).

19.02.2024. Komisijā saņemts dzīvokļu īpašnieku e-pasta vēstule, kurā izteikts priekšlikums par transformatora ēkas atdalīšanu no Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

05.02.2024. Komisija nosūtīja Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei vēstuli Nr. DMPK-24-318-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu projektu (kartogrāfisko pamatni).

16.02.2024. Komisijā saņemta Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vēstule Nr. DMPK-24-390-sd, kurā informē, ka pārvaldei nav iebildumi pret iesniegto projektu.

Apkopojot saņemtos viedokļus un ierosinājumu 13.03.2024. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 473 "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu.

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija sagatavoja daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 177 10. punktu, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežām 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.

27.11.2025. Komisija izvietoja pie Dzīvojamās mājas informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus, zemesgabala īpašnieku un namu apsaimniekotāju līdz 27.01.2026. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietošana 27.11.2025. sagatavots akts Nr. DMPK-25-1656-akt ar foto fiksāciju.

Ar grafiskās daļas priekšlikuma projektu "Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns", bija iespējams iepazīties no 27.11.2025. līdz 27.01.2026. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

04.12.2025. Komisija nosūtīja zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000330064 kopīpašnieku pārstāvim vēstuli Nr. DMPK-25-3982-nd, kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

12.12.2025. Komisijā saņemts zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 01000330064 kopīpašnieku iesniegums (lietvedības sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-25-2675-sd), kurā zemes kopīpašnieki atkārtoti informē, ka vēlas atdalīt no funkcionāli nepieciešamās zemesgabala daļu 836 m² platībā, uz kuras atrodas garāžu ēkas.

04.12.2025. Komisija nosūtīja Akciju sabiedrībai "Sadales tīkls" vēstuli Nr. DMPK-25-3981-nd, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

09.12.2025. Komisijā saņemta Akciju sabiedrības "Sadales tīkls" vēstule DMPK-25-2640-sd, kurā informē, ka nav iebildumu par Komisijas izstrādāto Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

10.02.2026. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-26-541-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam un Pilsētas attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

16.02.2026. Komisijā saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstule Nr. AMD-26-213-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu pret izstrādātajam Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

25.02.2026. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-26-375-dv-dv informē, Ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī Departamenta valdījumā vai lietošanā esošas

zemes vienības, savas kompetences ietvaros informējam, ka Departamentam nav iebildumu pret priekšlikumu.

25.02.2026. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments vēstulē Nr. DA-26-375-dv informē, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (turpmāk vēstulē – Zemesgabals) atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa “Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 “Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā. 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 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 Zemesgabals atrodas centru apbūves teritorijā, kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.1. apakšnodaļā. Zemesgabals atrodas centru apbūves teritorijas daļā, kur dzīvojamās funkcijas īpatsvars apbūvē ir vismaz 60% (apzīmējums Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānā “RVC detalizētā teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” – JC3). Izņēmuma un papildu noteikumi saskaņā ar Saistošo noteikumu 456.–460. punktu prasībām.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānu “RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā. Pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām. Saskaņā ar Saistošo noteikumu 2.65. apakšpunktu perimetrālā apbūve ir “vēsturiski iedibināts blīvas apbūves veids, kur galvenās ēkas apjoms aizņem visu zemesgabala fronti no robežas ar vienu blakus zemesgabalu līdz robežai ar otru blakus zemesgabalu (slēgta perimetrālā apbūve) vai atkāpjoties no blakus zemesgabala robežas ne mazāk kā 4,3 m (atvērta perimetrālā apbūve)”.

Perimetrālajā apbūvē jāievēro pagalmu veidošanas noteikumi atbilstoši Saistošo noteikumu 3.9. apakšnodaļas prasībām. Saskaņā ar Saistošo noteikumu 307.1. apakšpunktu, katrā zemesgabalā ir viens vismaz 136 m² liels pagalms un tā platums visā pagalma garumā vai pagalma vidējais platums ir vismaz 8,6 m.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam “RVC kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanas un attīstības plāns” Zemesgabalam noteikts maksimālais atļautais apbūves blīvums – 60% un papildus jāievēro Saistošo noteikumu 216. punkta prasības.

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.

Teritorijas izmantošanā ievēro visu veidu aizsargjoslas un citus Zemesgabala izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam “Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi” un Saistošo

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

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. Zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana un vides pieejamība atbilstoši Saistošo noteikumu 2.6. apakšnodaļas un 3.16. apakšnodaļas prasībām.

Izvērtējot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, Departaments secina, ka robežu pārkārtošanas rezultātā Zemesgabalā netiek nodrošinātas Saistošajos noteikumos noteiktās prasības perimetrālās apbūves teritorijā, t.sk. minimāli nepieciešamais pagalms, attālums no zemesgabala robežas līdz dzīvojamo telpu logiem, kā arī nav norādīts Zemesgabala apbūves blīvums.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Departaments neatbalsta iesniegto priekšlikumu, jo tas neatbilst Saistošajos noteikumos noteiktajām prasībām, un aicina pārskatīt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un robežu, izvērtējot visus iespējamus risinājumus neatbilstības samazināšanai.

Komisija ir korigējusi Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un robežu plānu, noteikts apbūves blīvuma rādītājs funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam – 53 % (maksimālais atļautais apbūves blīvums – 60%).

Ņemot vērā izveidojušos apbūves situāciju, ka ēka Matīsa ielā 24, Rīgā (ēkas kadastra apzīmējums 01000330144001) uzbūvēta uz privatizācijas brīdi noteiktajā funkcionāli nepieciešamā zemesgabalā pēc dzīvojamās mājas Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, privatizācijas uzsākšanas, līdz ar to nav iespējams izpildīt Saistošo noteikumu 307.1. apakšpunktu, kas noteic, ka katrā zemesgabalā ir viens vismaz 136 m² liels pagalms un tā platums visā pagalma garumā vai pagalma vidējais platums ir vismaz 8,6 m.

26.02.2026. Komisija nosūtīja vēstuli Nr. DMPK-26-759-nd Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldei (turpmāk – Pārvalde), kurā lūdz sniegt viedokli par Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Pārvalde 19.03.2026. vēstulē (lietvedības sistēmā reģistrēta ar Nr. DMPK-236-566-sd) informē, ka atkārtoti iesniegtais funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikums par uz zemes vienības esošo garāžu iekļaušanu vai neiekļaušanu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā vērtējams no juridiskiem aspektiem, bet neskar kultūras mantojuma aizsardzības intereses.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 1006 m².

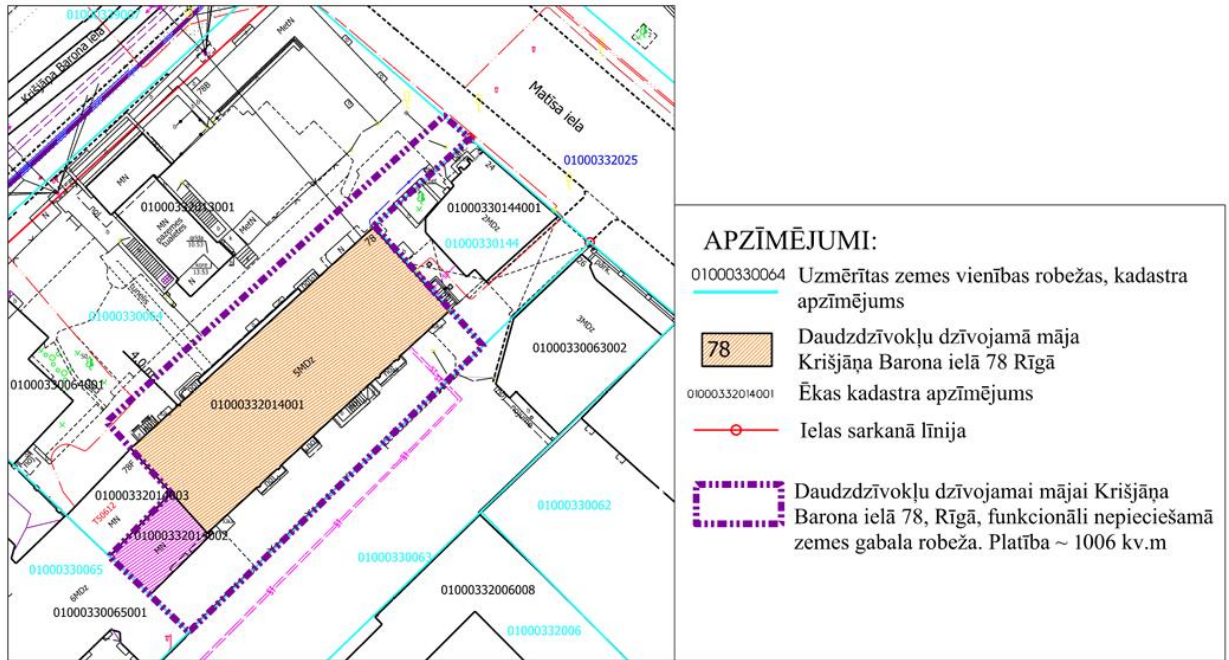
Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000330064 par kuras izmantošanas nosacījumiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1130. Īpašnieks - fiziskas un juridiska persona.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas rezultātā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 272 m².

Ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu tiek mainīta daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pa zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000330144 robežu. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000260030 daļā robeža precizēta pa piebraucamā ceļa vidu. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000330064 daļā robeža noteikta 4 m no ēkas sienas un atdalīta zemesgabala daļa zem transformatora ēkas ar kadastra apzīmējumu 01000332014003. (skatīt 1. un 2. attēlu).



1. attēls Dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju



2. attēls Dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, 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 mājas ir nodrošināta no Matīsa ielas sarkanajām līnijām.

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

Dzīvojamā mājā ir 26 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši RVC AZ TIAN 73. un 96. punktam, pie mājas ir nepieciešamas vismaz:

- 16 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 400 m² jeb 40% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības, vai atbilstoši RVC AZ TIAN 83.1. punktam jānodrošina ne mazāk kā 30% no nepieciešamā autonomvietņu skaita (tās būtu vismaz 5 autonomvietnes);
- 32 velonovietnes, kas aizņemtu ~ 72 m² jeb 7% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības.

Atbilstoši esošajai situācijai Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā nav iespējams izvietot minimāli nepieciešamo autonomvietņu skaitu.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs būvprojekts vai teritorijas labiekārtojuma projekts, kas ietver autonomvietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, atkritumu konteineru novietošanas un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas, kas jāveic dzīvojamās mājas iedzīvotājiem vai apsaimniekotājam.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās robežas un platība noteiktas atbilstoši pārskatīšanas procesā spēkā esošajiem normatīviem aktiem un plānošanas dokumentiem.

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, nolēm:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 1006 m².

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

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀI MĀJAI KRĪŠJĀNA BARONA IELĀ 78, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA
PLATĪBAS UN ROBEŽU PLĀNS

APZĪMĒJUMI:

- 01000330064 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums
- 01000332025 Projektētas zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums
- 010003300648001 Zemes vienības daļas robeža, kadastra apzīmējums
- sark.lin. Ielas sarkanā līnija
- 01000332014001 Būves kadastra apzīmējums
- ➔ Iebraukšanas iespējas dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā
- Iela
- Piebraucamais ceļš, asfaltēts laukums
- Teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai. Ceļa vieta var tikt mainīta vai precizēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

- 78 Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā (būves kadastra apzīmējums 01000332014001). Nekustamais īpašums sastāv no 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas sadalīta 32 dzīvokļu īpašumos, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.7179.
- Nedzīvojamā ēka - garāža Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā (būves kadastra apzīmējums 01000332014002), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.7179 kopā ar Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā.

 Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība ~ 1006 kv.m. Apbūves blīvums 53% (atļautais maksimums 60%)

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:

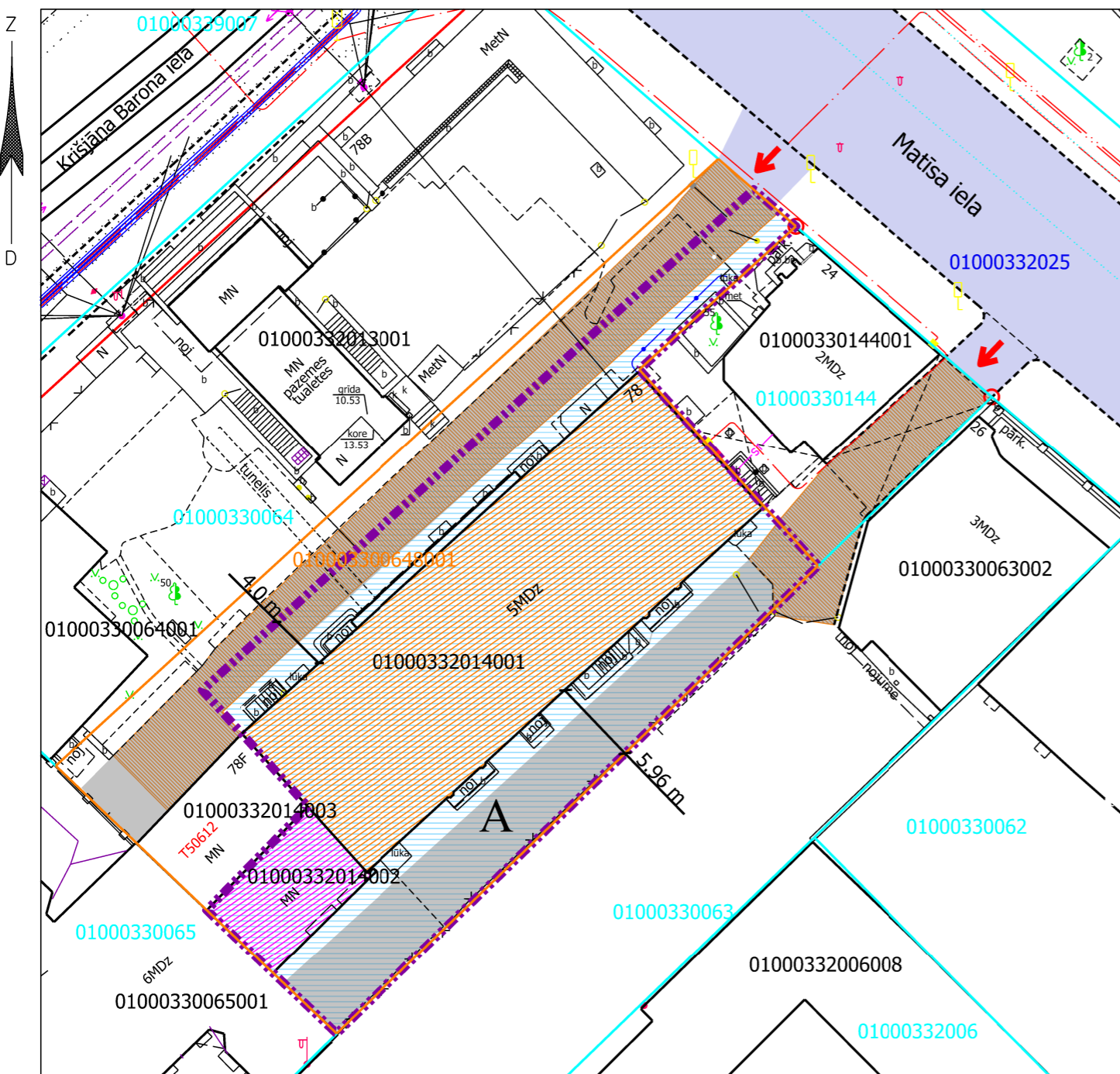
- A - zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000330064 par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas Krišjāņa Barona ielā 78, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1130. Īpašnieki - fiziskas un juridiska persona. Platība 1006 kv.m;

PIEZĪMES

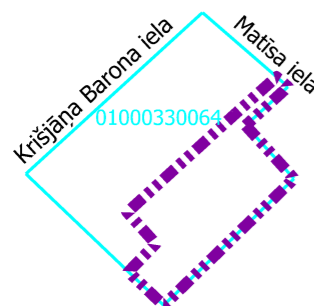
1. Saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma grafisko daļu "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas (plānotā) atļautā izmantošana" un Rīgas domes 07.02.2006. saistošajiem noteikumiem Nr.38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (RVC AZ TIAN) funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:
 - Centru apbūves teritorijā (C), kur atļautā izmantošana atbilstoši 5.1. apakšnodaļas prasībām;
 - perimetrālās apbūves teritorijā.
2. Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals visā platībā atrodas
 - valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa "Rīgas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr.7442) teritorijā;
 - UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas "Rīgas vēsturiskais centrs" (aizsardzības Nr.852) aizsardzības zonā.
3. Zemes vienība nav vēsturiskais zemesgabals RVC AZ TIAN 2.97. apakšpunkta izpratnē.
4. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. punktam uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.
5. Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam "RVC kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanas un attīstības plāns" Zemesgabalam noteikts maksimālais atļautais apbūves blīvums 60% un papildus jāievēro Saistošo noteikumu 216. punkta prasības.
6. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apgrūtinājumi un to platības var tikt precizētas veicot kadastrālo uzmērīšanu.

Komisijas priekšsēdētāja

R. Freimane



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums zemes vienībā



Projekta sagatavošanā izmantoti:

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests, 2025)
2. Pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes dati mērogā 1:500 (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)
3. Rīgas pilsētas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2025)
4. Rīgas pilsētas ielas un adreses (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2025)
5. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)
6. Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr.38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība).