



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

11.02.2026.

Nr.221
(prot. Nr.5, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 18.09.2025. ar Nr. DMPK-25-2874-pi reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 14.07.2025. 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 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 pirmā, 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

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 ceturtā 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 (piem., esošā apbūve, apbūves parametri, pagalmu plānošanas noteikumi, piekļuves nodrošinājums, pieejamība transporta infrastruktūrai un nepieciešamajiem inženierkomunikāciju tīkliem u.c., iespēja FNZG neietverti zemi izmantot atbilstoši noteiktajiem lietošanas mērķiem).

Saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 522, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, no tā nodrošina piekļuvi ielai, ceļam vai piebrauktuvei. Attiecīgo ielu, ceļu vai piebrauktuvi drīkst iekļaut funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja tie atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāmi par publisko ārtelpu (12. punkts). Ja iela, ceļš vai piebrauktuve ietilpst sarkanajās līnijās vai detālplānojumā ir noteikta kā jauna iela, ceļš vai piebrauktuve ar sarkanajām līnijām, attiecīgā iela, ceļš vai piebrauktuve nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, izņemot, ja tā piesaistīta attiecīgai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements (13. punkts).

No iepriekš minētā izriet, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā netiek iekļauta tā zemesgabalu daļa, kura atrodas sarkanajās līnijās, kas ir

līnija, kas norobežo ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) izbūvei nepieciešamo teritoriju, kurā nekustamā īpašuma lietošanas tiesības aprobežotas saskaņā ar normatīvajiem aktiem, no apbūvējamās vai citādā veidā izmantojamās teritorijas un ko pilsētās un ciemos nosaka vietējā pašvaldība normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā (Aizsargjoslu likuma 1. panta 13. punkts). Proti, sarkanās līnijas ir īpašuma tiesību aprobežojums, kas nosaka zemesgabala īpašniekam pienākumu atturēties no šīs teritorijas apbūves (*sk. Augstākās tiesas Senāta 24.05.2011. sprieduma lietā Nr. SKA-47/2011 11. punktu*). Turklāt teritorija sarkanajās līnijās ir uzskatāma par publisko ārtelpu – sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamu teritoriju un telpu, ko veido t.sk. ceļi, ielas (*sk. Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 2.21. apakšpunktu kopsakarā ar Augstākās tiesas Senāta 04.11.2020. sprieduma lietā Nr. SKA-412/2020 10. punktu*).

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005240042 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 18188 (turpmāk – Dzīvojamā māja).

Dzīvojamās mājas FNZG atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) aizsardzības zonā, kur ir spēkā Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums (turpmāk – RVC likums), likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību”, Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”, kā arī Rīgas domes 2006. gada 7. februāra saistošie noteikumi Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (ar 18.06.2013. grozījumiem; turpmāk – RVC AZ TIAN) u.c. normatīvie akti.

Atbilstoši RVC AZ TIAN grafiskās daļas plānam “RVC detalizēta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” zemes vienība Krišjāņa Valdemāra ielā 76A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 024 0044; platība – 802 m²; turpmāk – Zemesgabals) daļēji (~ 539 m²) atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.4. nodaļas prasībām un daļēji (~ 263 m²) atrodas Ielu teritorijā (I), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.7. nodaļas prasībām. Savukārt atbilstoši RVC AZ TIAN grafiskās daļas plānam “RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā un daļēji kultūrvēsturiski nozīmīgas, autentiskas pilsētvides teritorijā.

Dzīvojamās mājas FNZG privatizācijas brīdī noteikts ~ 6714 m² platībā ar Privatizējamās dzīvojamās mājas piesaistāmā zemesgabala projektu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvartālam Nr. 1504, Dzīvojamās mājas piesaistāmā zemes gabala korekcijas projektu, ko 02.08.2004. saskaņojusi Rīgas pilsētas būvvalde (šobrīd – Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments).

Šobrīd daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā, FNZG veido:

- zemes vienība Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 024 0047). Platība - 5744 m², kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000180611;

- zemes vienības Krišjāņa Valdemāra ielā 76A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 024 0044) daļa ~ 539 m² platībā. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.11292. Īpašnieki – fiziska un juridiska persona.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar Dzīvojamās mājas FNZG robežām un faktisko situāciju, Komisija secina, ka FNZG atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) piekļūšana ir nodrošināta un atbilst RVC AZ TIAN 42.2. punktam, jo FNZG robežojas ar Krišjāņa Valdemāra ielas (D kategorijas iela) un Ēveles ielas (E kategorijas iela) sarkanajām līnijām;
- 2) autonomietnes u.c. dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos struktūrelementus būs iespējams izvietot FNZG - atbilstoši RVC AZ TIAN 73. un 83. punktam nepieciešamas 12 autostāvvietas, kas aizņemtu ~300 m² jeb 5% no FNZG.

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 nolēmj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Valdemāra ielā 76, 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.

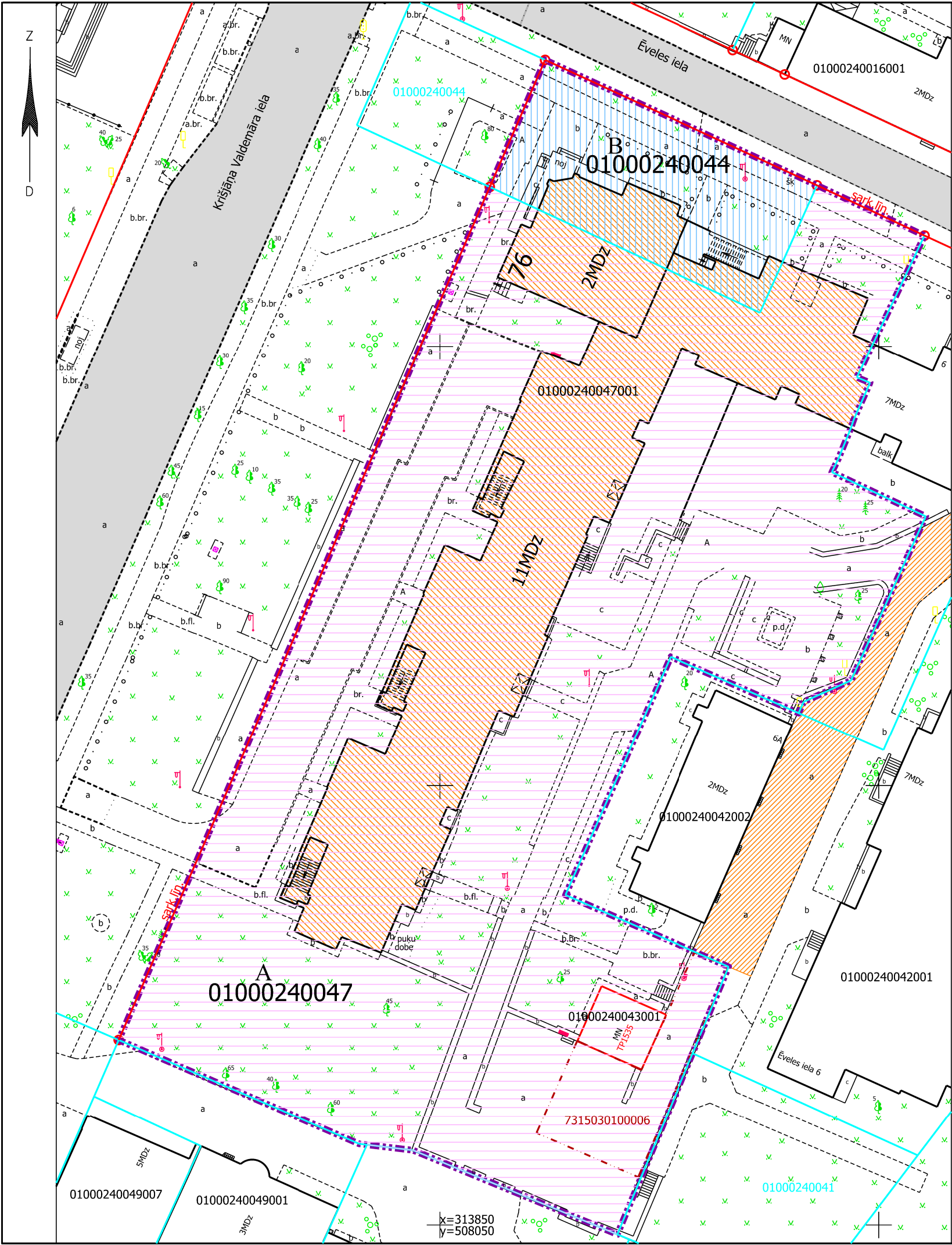
3. Nekustamo īpašumu objektu sagatavošanas nodaļa ir atbildīga par lēmuma izpildi.

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
KRIŠJĀŅA VALDEMĀRA IELĀ 76, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

- 01000240044** Zemes vienības robežas, kadastra apzīmējums
- sark.līn.** Ielas sarkanā līnija
- 01000240047001** Būves kadastra apzīmējums
- 76** 11 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 024 0047 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 524 0042 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.18188.
- 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.**
- 7315030100006** Ceļa servitūts

Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:

- Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals. Platība ~ 6283 kv.m.**

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- A** Zemes vienība Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 024 0047). Platība - 5744 kv.m, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Krišjāņa Valdemāra ielā 76, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000180611.
- B** Zemes vienības Krišjāņa Valdemāra ielā 76A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 024 0044) daļa. Platība ~ 539 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 8094. Īpašnieki - fiziska un juridiska persona.

PIEZĪMES

- 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:
 - Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana atbilstoši 5.4. apakšnodaļas prasībām;
 - perimetrālās apbūves teritorijā.
- Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals visā platībā atrodas:
 - valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs”(valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā;
 - UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas "Rīgas vēsturiskais centrs" (aizsardzības Nr.852) aizsardzības zonā.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 024 0044 ir vēsturiskais zemesgabals RVC AZ TIAN 2.97. apakšpunkta izpratnē. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 024 0047 nav vēsturiskais zemesgabals RVC AZ TIAN 2.97. apakšpunkta izpratnē.

- Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. punktam uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.
- Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība var tikt precizētas veicot kadastrālo uzmērīšanu.

Dati apkopoti - 2025. gada 26. novembrī

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese: Krišjāņa Valdemāra iela 76, Rīga

Mērogs: 1:500