



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

16.09.2026.

Nr. 1217

(prot. Nr. 34, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Rožu ielā 21, Rīgā, apsaimniekotāja “Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegums (pašvaldības lietvedības 20.02.2024. sistēmā reģistrēts ar Nr. DMPK-24-415-sd) par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu un atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu.

14.08.2024. Komisija pieņēma lēmumu Nr. 2486 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”. Lēmums stāties spēkā un kļuvis neapstrīdams.

Nemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošām dzīvojamām mājām Berģu ielā 9, Rīgā un Jumīķu ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem.

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.

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.

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).

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.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu iela 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uzsākot privatizāciju, noteiktas saskaņā ar 1999. gada robežu plānu Ēku (būvju) īpašuma reģistrācijai zemesgrāmatā, kur norādīta platība - 3077 m².

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- privātpersonai piederoša zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu 01001270718, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 26972 platība ~2708 m²;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 127 0620, platība - 369 m², kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Rožu ielā 21, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000552597.

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 14.08.2024. pieņēma lēmumu Nr. 2486 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu”.

Nemot vērā Komisijas rīcībā esošo informāciju, pieejamos dokumentus un faktiskos apstākļus saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, secināts, ka nepieciešams veikt platības un robežu izmaiņas plašākā teritorijā, t.i., kopsakarībā ar blakus esošām dzīvojamām mājām Berģu ielā 9, Rīgā un Jumiķu ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem.

Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr. 522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 522) 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.

Saskaņā ar MK noteikumu Nr. 522 23. punktu, pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā daļa, kura likumā “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā ir nodota īpašumā dzīvokļa īpašumu īpašniekiem.

Saistošo noteikumu Nr. 177 4.4., 4.5., 4.6. un 4.7.2 punkti 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.

Ievērojot saistošo noteikumu Nr. 177 9. punktu, Komisija izstrādāja daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Rožu ielā 21, Rīgā, Bergu ielā 9, Rīgā un Jumīķu ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu.

Saistošo noteikumu Nr. 177 10. punkts noteic, 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.

12.02.2026. Komisija izvietoja pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Rožu ielā 21, Rīgā, Bergu ielā 9, Rīgā un Jumīķu ielā 6, Rīgā, informāciju par sagatavoto funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu un aicināja dzīvokļu īpašniekus un zemesgabala īpašnieku līdz 12.04.2025. Komisijā iesniegt savus apsvērumus/viedokļus. Par informācijas izvietošanu 12.02.2026. sagatavots akts Nr. DMPK-26-320-akt ar foto fiksāciju).

Ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu "Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns" projektu bija iespējams iepazīties no 12.02.2026. līdz 12.04.2026. interneta vietnē www.rdzmpk.lv, kā arī bija iespējams iepazīties Komisijā apmeklētāju pieņemšanas laikā - Pērses ielā 10/12, Rīgā.

19.02.2026. Komisija nosūtīja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001270105 kopīpašniekiem vēstules Nr. DMPK-26-398-ap un Nr. DMPK-26-399-ap, ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Rožu ielā 21, Rīgā, Bergu ielā 9, Rīgā un Jumīķu ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu. Atbilde uz Komisijas vēstuli nav saņemta. Zemes īpašnieks viedokli par pārskatīšanas priekšlikumu sniedza telefona sarunā.

19.02.2026. Komisija nosūtīja namu apsaimniekotājam "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli Nr. DMPK-26-396-ap, ar lūgumu sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Rožu ielā 21, Rīgā, Bergu ielā 9, Rīgā un Jumīķu ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

19.03.2026. Komisija saņēma namu apsaimniekotāja "Rīgas namu pārvaldnieks" vēstuli (reģistrēta lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-26-568-sd), kurā informē, ka Pārvaldnieks neiebilst pret dzīvojamo māju Rožu ielā 21, Bergu ielā 9, Jumīķu ielā 6, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanas ierosinājumu, ja priekšlikums atbilst normatīvo aktu prasībām un tiks ņemti vērā visi apgrūtinājumi. Pārvaldnieks ir arī informējis dzīvojamo māju Rožu ielā 21, Bergu ielā 9, Jumīķu ielā 6, Rīgā dzīvokļu īpašniekus par Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 19.02.2026. vēstulē Nr. DMPK-26-396-ap norādīto dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežu pārskatīšanas ierosinājumu.

13.04.2026. Komisijā saņemta dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku biedrības "Rožu 21" vēstule (reģistrēta lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-26-706-sd), kurā sniedz sekojošu viedokli: ka jau procesa sākotnējā stadijā Rožu ielas 21 iedzīvotāji bija skaidri nedefinējuši zemes platības robežas, kurām dzīvokļu īpašnieki varētu piekrist un kuras uzskatīja par funkcionāli nepieciešamām. Biedrība lūdz Komisiju atkārtoti izvērtēt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas Rožu ielas 21 mājai, ņemot

vērā dzīvokļu īpašnieku sākotnēji pausto viedokli, samērīguma principu, un faktiskās zemes izmantošanas apstākļus.

19.02.2026. Komisija nosūtīja A/S “Rīgas siltums” vēstuli Nr. DMPK-26-397-ap, kurā lūdz sniegt viedokli par dzīvojamām mājām Rožu ielā 21, Rīgā, Berģu ielā 9, Rīgā un Jumiķu ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

24.03.2026. Komisija saņēma A/S “Rīgas siltums” vēstuli (reģistrēta lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-26-603-sd), kurā informē, ka A/S “Rīgas siltums” pieder nekustamais īpašums Berģu iela 7, Rīgā, kadastra numurs 0100 627 0042, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.25848 (turpmāk – Nekustamais īpašums) un sastāv no katlu mājas. Nekustamais īpašums atrodas uz zemes gabala par kuru ir noslēgts zemes nomas līgums zemes gabala nomu 365 m² platībā.

Vēstulē minēto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšana skar Nekustamo īpašumu. Attiecībā par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Rožu ielā 21, Rīgā, Berģu ielā 9, Rīgā un Jumiķu ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un robežu pārskatīšanas priekšlikumu, A/S “RĪGAS SILTUMS” informē, ka zemesgabala platību un robežu pārskatīšana būtiski neietekmēs Nekustamā īpašuma sastāvā esošās A/S “RĪGAS SILTUMS” katlu mājas darbību.

A/S “RĪGAS SILTUMS” informē, ka ar projekta grafiskās daļas priekšlikumu “Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību un robežu plāns” projektu ir iepazinusies, un secina, ka zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas rezultātā pārskatāma A/S “RĪGAS SILTUMS” vajadzībām nepieciešamā zemes gabala nomas platība, slēdzot atbilstošu vienošanos ar zemesgabala īpašniekiem.

28.05.2025. Komisija nosūtīja vēstules Nr. DMPK-26-1330-dv Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm: Ārtelpas un mobilitātes departamentam, Īpašuma departamentam, Pilsētas attīstības departamentam, kurā lūdz sniegt atzinumu par dzīvojamām mājām Rožu ielā 21, Rīgā, Berģu ielā 9, Rīgā un Jumiķu ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas priekšlikumu.

11.06.2026. Komisijā saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta vēstulē Nr. AMD-26-843-dv, kurā paskaidro, ka departamentam nav iebildumu izstrādātajam daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Rožu ielā 21, Rīgā, Berģu ielā 9, Rīgā un Jumiķu ielā 6, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumam.

03.06.2026. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments vēstulē Nr. DI-26-199-dv informē, ņemot vērā, ka plānotās robežu izmaiņas neskar Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā, kā arī departamenta valdījumā vai lietošanā esošās zemes vienības, savas kompetences ietvaros informējam, ka departamentam nav iebildumu pret priekšlikumu.

10.06.2026. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments), vēstulē Nr. DA-26-1097-dv informē, ka atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) funkcionālā zonējuma kartei Zemesgabalus veidojošās zemes vienības – zemes vienība Berģu ielā 9, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 0100 127 0054, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 127 0620, zemes vienība Jumiķu ielā 6, Rīgā, ar kadastra

apzīmējumu 0100 127 0718 – atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.1. un 4.1.1. apakšnodaļas noteikumiem un paredz savrupmāju apbūvi ar maksimālo apbūves blīvumu līdz 30 % un apbūves augstumu (stāvu skaitu) līdz 3 stāviem, kā arī daļa no zemes vienības Jumiku ielā 6, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 0100 127 0718 atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar TIAN 2.1. un 4.7.1. apakšnodaļas noteikumiem. Informējam, ka ne savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1), ne transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) starp atļautās izmantošanas veidiem nav daudzdzīvokļu māju apbūve, līdz ar to Zemesgabali saskaņā ar TIAN 4.40. apakšpunkta definīciju ir neatbilstošas izmantošanas zemes vienības, kur piemērojami TIAN 2.3. apakšnodaļas noteikumi par neatbilstošu izmantošanu un neatbilstošu zemes vienību.

Nosacījumi zemes vienību robežu pārkārtošanai iekļauti TIAN 2.5. apakšnodaļā, paredzot, ka uz zemes vienības pēc robežu pārkārtošanas jābūt iespējai racionāli izvietot apbūvi un zemes vienībai jābūt ar vienu teritorijas atļauto izmantošanu, savukārt TIAN 2.7. apakšnodaļā, kur apkopotas prasības piekļūšanai zemes vienībām, 23. punktā noteikts, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Papildus prasības, kas jāņem vērā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas procesā, ir iekļautas TIAN 2.6. apakšnodaļas “Nosacījumi lielmēroga dzīvojamās apbūves teritoriju iekšpagalmu organizācijai” 22. punktā un ietver nosacījumus ievērot apbūves parametrus un zemes vienību proporcionalitāti viena kvartāla robežās, kā arī paredzēt teritorijas autostāvvietām un labiekārtojumam, ņemot vērā vēsturiski izveidojušos pilsētībūvniecisko situāciju.

Departaments ir izskatījis iesniegto Zemesgabalu platības un robežu pārskatīšanas priekšlikumu un neiebilst tā risinājumiem.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Rožu ielā 21, Rīgā (turpmāk – Dzīvojamā māja), ir 4 stāvu ēka, kas reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01006270028 sastāvā, un ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 21158.

Atbilstoši TIAN un grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums", Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1), kur atļautā izmantošana noteikta TIAN 4.1.1. apakšnodaļā (zemes gabala maksimālais apbūves blīvums 30%).

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ~ 2811 m².

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

- privātpersonai piederoša zemes vienības daļa (kadastra apzīmējums 01001270718, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 26972), platība ~2442 m²;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 127 0620, platība - 369 m², kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Rožu ielā 21, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000552597.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietvaros funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība samazinājusies par 266 m².

TIAN 23. punkts noteic, ka zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Piekļūšana pie daudzdzīvokļu Dzīvojamās mājas ir nodrošināta no Rožu ielas sarkanajām līnijām.

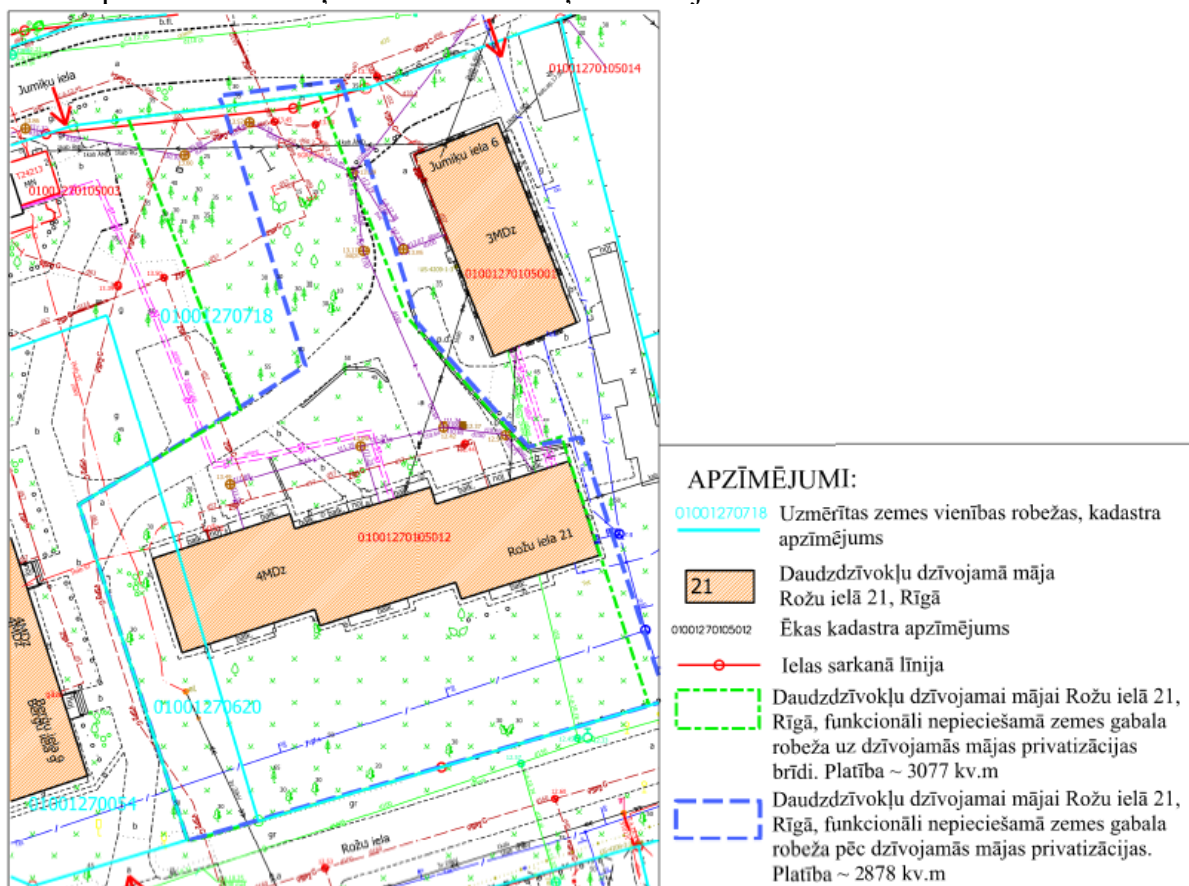
Atbilstoši TIAN 179. punktam, minimālo autostāvvietu un velonovietņu skaitu dažādu funkciju apbūvē nosaka, ievērojot nosacījumus, kas ietverti TIAN 2. pielikumā. Atbilstoši TIAN 2. pielikumā noteiktajam, minimālais autonovietņu nodrošinājums pie daudzdzīvokļu mājas ir 0.7 novietne uz 1 dzīvokli un 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Dzīvojamā mājā ir 36 dzīvokļu īpašumi, atbilstoši TIAN 2. pielikumam, dzīvojamai mājai nepieciešamas:

- 25 autonovietnes tās aizņemtū ~ 625 m² jeb 22% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 36 velonovietnes, tās aizņemtū ~ 45 m² jeb 2 % no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala.

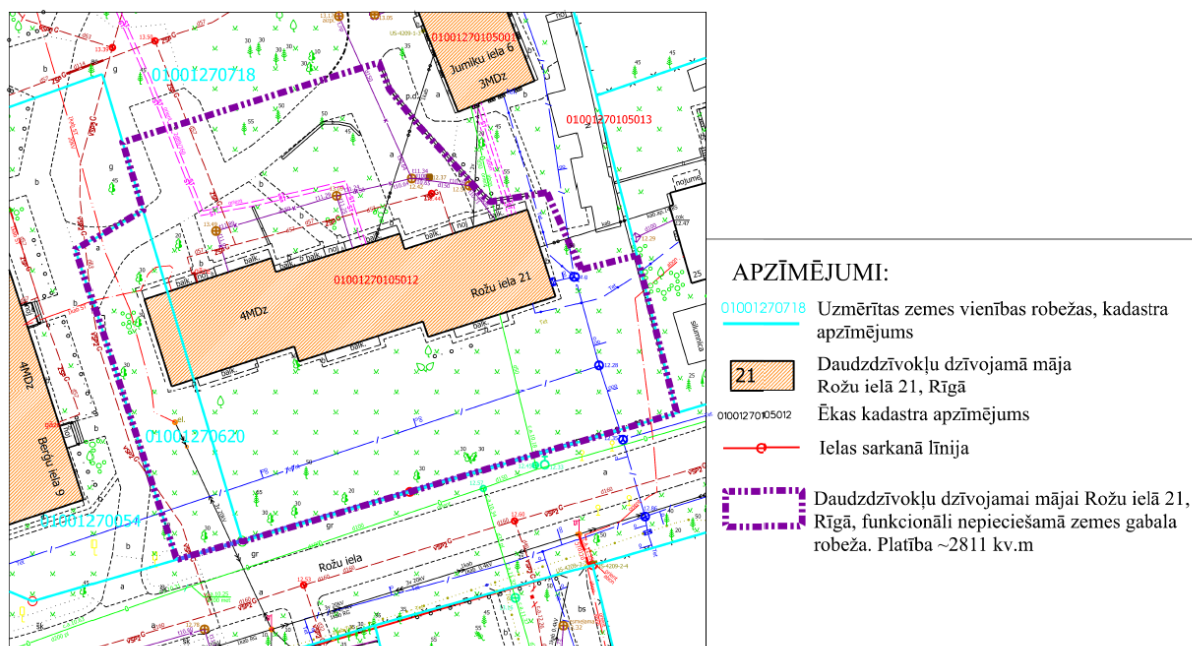
Dzīvojamai mājai ir autonovietņu deficīts. Funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā izstrādājams atsevišķs labiekārtojuma projekts, kas ietver autonovietņu, velonovietņu, operatīvo transporta līdzekļu un invalīdu autotransporta stāvvietu izvietojumu, un rekreācijas zonas aizņemtās teritorijas.

Automašīnas iespējams izvietot izbūvējot papildus autonovietnes, ievērojot esošo piebraucamo ceļu struktūru un zaļo teritoriju.



1. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža uzsākot dzīvojamās mājas privatizāciju un pēc

privatizācijas



2. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža pēc pārskatīšanas

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ietveros mainīta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu konfigurācija un platība. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža koriģēta starp daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Bergu ielā 9 un Jumiku ielā 6, Rīgā (skatīt 1. un 2. attēlu).

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 13. pants cita starpā noteic, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ja mainīti nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati. Tā kā nekustamā īpašuma objekta, zemes vienības, raksturojošie dati ir arī nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi, tad tiek izvirzīts priekšlikums esošās zemes vienības īpašniekam veikt apgrūtinājumu aktualizāciju, jo atbilstoši Ministru kabineta 18.02.2020. noteikumiem Nr. 103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" zemes vienībai noteiktie apgrūtinājumi un to aizņemtās zemes platības tiek ņemtas vērā kadastrālās vērtības aprēķinā, atbilstoši kurai var tikt aprēķināta zemesgabala likumiskās lietošanas maksa.

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

Ņemot vērā augstāk minēto, Komisija izstrādājot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu ir pārskatījusi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.

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 Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības un robežu plānu (sk. pielikumu).

2. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~2811 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 MĀJĀI ROŽU IELĀ 21, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PLATĪBAS UN ROBEŽU PLĀNS

APZĪMĒJUMI:

- 01001270718 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums
- sark.lin. Ielas sarkanā līnija
- 01001270105012 Būves kadastra apzīmējums
- Iebraukšanas iespējas dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā
- Iela
- Piebraucamais ceļš TIAN 4.49.apakšpunkta izpratnē, laukums ar cieto segumu
- Teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai atbilstoši Civillikumā noteiktajam. Ceļa vieta var tikt mainīta vai precizēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

21 Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Rožu ielā 21, Rīgā (būves kad.apz. 01001270105012). Nekustamais īpašums ar kadastra Nr.01006270028 sastāv no 4 stāvu dzīvojamās mājas ar 36 dzīvokļu īpašumiem Ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.21158.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Rožu ielā 21, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas. Platība ~ 2811 kv.m.
Apbūves blīvums 20%(atļautais maks. 30%)

Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido:
A - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001270718 daļa, par kuras izmantošanas nosacījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Rožu ielā 21, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku. Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.26972. Īpašnieks - fiziskas personas. Platība ~ 2442 kv.m.

B Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 127 0620. Platība - 369 kv.m, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Rožu ielā 21, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000552597.

PIEZĪMES:

- Atbilstoši Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 Rīgas teritorijas plānojuma "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (TIAN) funkcionāli nepieciešamais zemes gabals atrodas - Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1):
 - Maksimālais apbūves augstums 3 stāvi.
 - Maksimālais apbūves blīvums 30%.
 - Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - nenosaka.
- Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu, funkcionāli nepieciešamie zemes gabali atrodas:
 - aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā (7312070202);
 - 15 km zona ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem.
- Nemot vērā, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās māju apbūve attiecīgajā Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) nav atļauta uz funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem attiecināms TIAN 7.punkts - neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsāktu izmantošanu.

Pārskatīšanas priekšlikuma sagatavošanā izmantoti:

- Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2026)
- Pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes dati mērogā 1:500 (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)
- Topogrāfiskie plāni mērogā 1:2000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2000-2015)
- Rīgas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2026)
- Rīgas ielas un adreses (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2026)
- Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Dati apkopoti - 2026. gada 29. janvārī

Komisijas priekšsēdētāja

R. Freimane

Mērogs
1:500