



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

04.02.2026.

Nr.180

(prot. Nr.4, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tallinas ielā 37, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 06.08.2025. ar Nr. DMPK-25-2523-pi reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tallinas ielā 37, 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 ceturtdaļa). 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).

Saistošo noteikumu Nr. 177 2. punkts noteic, ka Rīgas pilsētas 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.

MK noteikumu Nr. 522 2. punkts noteic, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā:

- funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un

funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi (MK noteikumi Nr. 522, 3. punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju (MK noteikumi Nr.522, 4. punkts);

- nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā Privatizācijas likuma 28. panta otrās daļas minētos kritērijus:

- 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.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Tallinas ielā 37, Rīgā, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01005270014 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000068295 (turpmāk – Dzīvojamā māja).

Dzīvojamās mājas FNZG atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā, 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” (turpmāk - RVC AZ TIAN).

Atbilstoši RVC AZ TIAN grafiskās daļas plānam “RVC detalizēta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” zemes vienība Tallinas ielā 37A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 027 0063; platība – 1709 m²; turpmāk – Zemesgabals) atrodas Jauktas apbūves teritorijā (J), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.2. apakšnodeļas 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.

Saskaņā ar RVC AZ TIAN 2.65. un 248.1. apakšpunktā noteikto uz apbūvi perimetrālās apbūves teritorijā neattiecinā apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Attiecībā uz pagalmu veidošanu perimetrālās apbūves teritorijās RVC AZ TIAN 307.1. apakšpunkts noteic, ka zemesgabalā ir viens vismaz 136 m² liels pagalmi, kas nav priekšpagalmi, un tā platums visā pagalma garumā vai pagalma vidējais platums ir vismaz 8,6 m.

RVC AZ TIAN 73. punkts nosaka transportlīdzekļu novietņu skaitu (daudzdzīvokļu mājai 1 autonovietne uz 1-2 dzīvokļiem), savukārt 82. punkts nosaka, ka autonovietņu skaits Rīgas vēsturiskā centra teritorijā nedrīkst pārsniegt 30% no 73.punktā norādītā autonovietņu skaita.

Dzīvojamās mājas FNZG privatizācijas brīdī noteikts ~ 840 m² platībā ar Privatizējamai dzīvojamai mājai piesaistāmā zemesgabala plānu, kuru 27.09.1999. saskaņojusi Centra rajona galvenā arhitekta vietas izpildītāja. 2002.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur norādīta platība - 847 m².

Šobrīd Dzīvojamai mājai FNZG veido:

- zemes vienības Tallinas ielā 37A, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 0100 027 0063, daļa. Platība ~ 847 m². Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 25105. Īpašnieki - juridiska un fiziskas personas.

Zemesgabalā bez Dzīvojamās mājas atrodas vēl viena daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi Tallinas iela 37A, Rīga (kadastra apzīmējums 01000270063003), kas pieder Zemesgabala īpašniekiem un sastāv no 14 dzīvokļu īpašumiem (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 25105). Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas III daļas 1. iedaļas ierakstu Nr. 3.1 zemesgabalā atrodas juridiskai personai piederošs namīpašums un lietošanā esoša teritorija.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar Dzīvojamai mājai Tallinas ielā 37, Rīgā, FNZG robežām un faktisko situāciju, Komisija secina, ka FNZG atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) Zemesgabalā esošās apbūves izvietojums pieļauj veidot nosacītu robežu starp abām dzīvojamām mājām; Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde 29.01.2026. vēstulē Nr. 2026/06-06/94 pieļauj zemesgabala sadali, nodalot 847 m²;
- 2) piekļūšana ir nodrošināta atbilstoši RVC AZ TIAN 42.1. apakšpunktam, jo FNZG robežojas ar Tallinas ielas (D kategorijas iela) sarkanajām līnijām;
- 3) pagalma plānošanas noteikumi ir ievēroti - pagalma platums ir ~ 19 m un tā platība ir ~ 476 m², kas un atbilst RVC AZ TIAN 307.1. apakšpunktā noteiktajam;
- 4) autonomietnes u.c. dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos struktūrelementus būs iespējams izvietot FNZG, atbilstoši RVC AZ TIAN 73. un 83. punktam nepieciešamas 5 autostāvvietas, kas aizņemtu ~100 m² jeb 12% no FNZG;
- 5) netiek veidoti starpgabali - Zemesgabala Dzīvojamai mājai FNZG nepiesaistītā, daļa ir ~ 862 m² platībā un tajā atrodas Zemesgabala īpašniekiem piederošā dzīvojamā māja Tallinas ielā 37A, Rīgā, atbilst RVC AZ TIAN 33. punktam un 34.1. apakšpunktam.

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 Tallinas ielā 37, 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
TALLINAS IELĀ 37, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

- 01000270063** Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums
- sark.lin.** Ielas sarkanā līnija
- 01000270063001** Ēkas kadastra apzīmējums
- 37** 7 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Tallinas ielā 37, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 027 0063 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 527 0014 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000068295.
- 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.
- Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:
- Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tallinas ielā 37, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība ~ 847 kv.m.
- Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:
- A** Zemes vienības Tallinas ielā 37A, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 0100 027 0063 daļa. Platība ~ 847 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.25105. Īpašnieki - juridiska un fiziskas personas.

PIEZĪMES:

1. Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals visā platībā atrodas:
- UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas "Rīgas vēsturiskais centrs" (aizsardzības Nr.852) aizsardzības zonā;
 - valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā;
 - 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem;
 - aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā.
2. 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:
- Jauktas apbūves teritorijā (J), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.2. apakšnodaļas prasībām;
 - perimetrālās apbūves teritorijā.
- Zemes vienība ir vēsturiskais zemesgabals RVC AZ TIAN 2.97.apakšpunkta izpratnē.
3. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. punktam uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecināma apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Projekta sagatavošanā izmantoti:

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2025)
2. Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2025)
3. Pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes dati mērogā 1:500 (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2025)
4. Ortofotokarte mērogā 1:2000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2021)
5. Rīgas valstspilsētas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgasvalstspilsētas pašvaldība, 2025)
6. Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2021)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Dati apkopoti - 2026. gada 22. janvārī

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese: Tallinas iela 37, Rīga

Mērogs: 1:500