



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

07.10.2026.

Nr. 1298

(prot. Nr. 36, 2. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tallinas ielā 66, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 14.04.2026. ar Nr. DMPK-26-725-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tallinas ielā 66, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 18.12.2025. 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 neietverto zemi izmantot atbilstoši noteiktajiem lietošanas mērķiem).

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 66, Rīgā, reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 534 0014 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000108130 (turpmāk – Dzīvojamā māja).

Dzīvojamās mājas FNZG atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā 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” Dzīvojamās mājas FNZG atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.4. apakšnodaļas prasībām. Savukārt atbilstoši RVC AZ TIAN grafiskās daļas plānam “RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi” Zemesgabals atrodas perimetrālās apbūves teritorijā.

Saskaņā ar RVC AZ TIAN 2.65. un 248.1. apakšpunktā noteikto uz apbūvi perimetrālās apbūves teritorijā neattiecina 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 pagalms, kas nav priekšpagalms, 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 ~ 3708 m² platībā ar privatizējamās dzīvojamās mājas zemes gabala korekcijas projektu, kas 19.06.2003. saskaņots Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Pilsētplānošanas pārvaldē un 09.07.2003. saskaņots Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē. 2005.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kur norādīta platība - 3708 m².

Šobrīd Dzīvojamai mājai FNZG veido:

- zemes vienības Tallinas ielā 66A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0011, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000184721) daļa ar platību ~ 1108 m²; īpašnieks - Rīgas valstspilsētas pašvaldība;
- zemes vienības Tallinas ielā 66B, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0012, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 11138) daļa ar platību ~ 1249 m², īpašnieks – fiziska persona;
- zemes vienība Tallinas ielā 66, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0013) ar platību - 1252 m², kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tallinas ielā 66, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 034 0013 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000184395.

Zemes vienībā Tallinas ielā 66A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0011) bez Dzīvojamās mājas atrodas transformatora ēka ar adresi Tallinas iela 66A, Rīga (kadastra apzīmējums 01000340011002), kas pieder AS “Sadales tīkls” (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000158923). Komisijā 15.06.2026. ir saņemta AS “Sadales tīkls” vēstule, (reģistrēta pašvaldības lietvedībā ar Nr. DMPK-26-1225-sd), ar kuru piekrīt transformatora ēkas izdalīšanai atsevišķā zemes vienībā.

Zemes vienības Tallinas ielā 66B, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0012) dienvidrietumu daļu norobežo žogs, kuru lieto Rīgas pirmsskolas izglītības iestāde “Mārdega”, kas atrodas Tallinas ielā 64, Rīgā. Komisijā 25.08.2026. saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta vēstule Nr. DI-26-303-dv, kurā saskaņo Dzīvojamās mājas FNZG projektu.

07.07.2026. Komisijā saņemta Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes vēstule (reģistrēta pašvaldības lietvedībā ar Nr. DMPK-26-1378-sd), kurā atbalsta Dzīvojamās mājas FNZG projektu.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar Dzīvojamai mājai Tallinas ielā 66, Rīgā, FNZG robežām un faktisko situāciju, Komisija secina, ka FNZG atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) pieklūšana ir nodrošināta atbilstoši RVC AZ TIAN 42.1. apakšpunktam, jo FNZG robežojas ar Tallinas ielas (D kategorijas iela) sarkanajām līnijām;
- 2) pagalma veidošanas noteikumi perimetrālas apbūves teritorijās ir ievēroti - pagalma platums ir no 16 līdz 27 m un tā platība ir ~ 1822 m², kas atbilst RVC AZ TIAN 307.1. apakšpunktā noteiktajam;
- 3) autonomietnes u.c. dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos struktūrelementus būs iespējams izvietot FNZG, jo atbilstoši RVC AZ TIAN 73. un 83. punktam nepieciešamas 9 autostāvvietas, kas aizņemtu ~ 225 m² jeb 6% no FNZG;
- 4) netiek veidoti starpgabali - zemes vienības Tallinas ielā 66B, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0012) daļa ar platību ~ 10 m² tiks nodalīta un pievienota zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 01000342016, kurā daļēji atrodas Rīgas pirmsskolas izglītības iestāde “Mārdega”.

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 nolēm:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tallinas ielā 66, 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 66, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01000340011 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

sark.līn. Ielas sarkanā līnija

01000340012001 Ēkas kadastra apzīmējums

66

5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Tallinas ielā 66, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 034 0012 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 534 0014 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000108130.

Iela

7315030100007 Servitūts - tiesība uz braucamo ceļu, kas ierakstīts zemesgrāmatā atzīmes veidā.

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 66, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža.

Platība ~ 3609 kv.m.

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

A

Zemes vienības Tallinas ielā 66A, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0011 daļa. Platība ~ 1108 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000184721. Īpašnieks - Rīgas pilsētas pašvaldība.

B

Zemes vienības Tallinas ielā 66B, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0012 daļa. Platība ~ 1249 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.11138. Īpašnieks - fiziska persona.

C

Zemes vienība Tallinas ielā 66, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 0100 034 0013, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Tallinas ielā 66, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Platība - 1252 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000184395.

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 pilsētībūvniecības pieminekļa "Rīgas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr.7442) 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:

- Dzīvojamās apbūves teritorija (Dz), kur atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ TIAN 5.4. apakšnodaļas prasībām;

- perimetrālās apbūves teritorijā.

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 01000340011, 01000340012 un 01000340013 nav vēsturiskie zemesgabali RVC AZ TIAN 2.97.apakšpunkta izpratnē.

3. Atbilstoši RVC AZ TIAN 248.1. punktam uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās neattiecina apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Projekta sagatavošanā izmantoti:

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2026)
2. Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2026)
3. Pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes dati mērogā 1:500 (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2026)
4. Ortofotokarte mērogā 1:2000 (autors: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2023)
5. Rīgas valstspilsētas ielu sarkanās līnijas (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2021)
6. Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2021)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Dati apkopoti - 2026. gada 29. septembrī

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJAPērses iela 10/12, Rīga, LV-1011
Tālr. 67012654, e-pasts dmpk@riga.lv

Adrese:

Tallinas iela 66, Rīga

Mērogs:

1:500