



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.529

(prot. Nr.14, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 81, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 05.11.2025. ar Nr. DMPK-25-3348-pi reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 81, Rīgā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 26.10.2025. 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.

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

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 ceturtais 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 neietverto zemi izmantot atbilstoši noteiktajiem lietošanas mērķiem).

Saskaņā ar 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*).

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 120 2008 (turpmāk – Zemes vienība Nr.1) atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3) un daļēji Transporta infrastruktūras teritorijā (TR1). Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 120 2156 (turpmāk – Zemes vienība Nr. 2) atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātā Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (spēkā no 16.02.2023.; turpmāk – RTIAN) 4.1.3. apakšnodaļu un paredz savrupmāju apbūvi ar maksimālo apbūves blīvumu līdz 30 %. Ņemot vērā, ka Zemes vienība Nr.1 un Nr.2 atrodas Vecdaugavas (Airu ielas) apbūves aizsardzības teritorijā, papildus ir jāņem vērā TIAN 2.11. apakšnodaļas un 1138. punkta prasības, kā arī TIAN 1. pielikuma nosacījumi. Atbilstoši TIAN 1. pielikumam abās zemes vienībās maksimālais apbūves augstums ir 2 stāvi. Tāpat jāņem vērā, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 81, Rīgā, galvenais izmantošanas veids (daudzdzīvokļu dzīvojamā māja) neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajiem apbūves veidiem. Līdz ar to, saskaņā ar TIAN 4.40.apakšpunktu, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir uzskatāms par neatbilstošas izmantošanas zemes vienību, un tam piemērojami TIAN 2.3. apakšnodaļas nosacījumi. Atbilstoši TIAN 7.1.apakšpunktam neatbilstošā zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

RTIAN 4.28. apakšpunktā, 22., 23., 246. un 1138. punktā, 2.11.2. apakšnodaļā un 2.pielikumā norādītas prasības, kādas piemērojamas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības noteikšanas procesā.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 81, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas uz privatizācijas brīdi noteiktas saskaņā ar 1998. gada 1.aprīļa uzziņu Nr. 577 par ēkas saistību ar zemi, kur norādīta platība ~ 1696 kv.m.

Šobrīd daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 81, Rīgā, FNZG veido:

- zemes vienības Airu ielā 83A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 120 2156) daļa ~ 112 kv.m platībā. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000543785. Īpašnieks – fiziska persona;
- zemes vienības Airu ielā 81, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 120 2008) daļa ~ 1198 kv.m platībā. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 2907. Īpašnieks – fiziska persona.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 81, Rīgā, FNZG robežām un faktisko situāciju, Komisija secina, ka FNZG atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) izvērtējot apbūves rādītājus uz šī lēmuma pieņemšanas brīdi, apbūves blīvums ir 13% (maksimālais apbūves blīvums – līdz 30%) – ir ievērots;

- 2) piekļūšana ir nodrošināta, jo FNZG robežojas ar Airu ielas sarkanajām līnijām;
- 3) autonomvietnes u.c. dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos struktūrelementus būs iespējams izvietot FNZG, taču ietekmējot esošos apbūves rādītājus, t.i., palielināsies apbūves blīvums, jo nepieciešamas 3 autonomvietnes, kas aizņemt $\sim 75 \text{ m}^2$ jeb 6% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 4) FNZG ietilpst daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 81, Rīgā, nepieciešamās inženierkomunikācijas (ūdensvads, sadzīves kanalizācija, elektrolīnija, sakaru kabelis);
- 5) netiek veidoti starpgabali.

Zemes vienības Airu ielā 83A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 120 2156) īpašniekiem piederošā, bet dzīvojamai mājai Airu ielā 81, Rīgā FNZG nepiesaistītā, daļa ir $\sim 1112 \text{ kv.m}$ platībā. Izvērtējot apbūves rādītājus uz šī lēmuma pieņemšanas brīdi, apbūves blīvums ir 19% (maksimālais apbūves blīvums – līdz 30%) – ir ievērots, atbilst RTIAN 426.punktam.

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 nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 81, 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
AIRU IELĀ 81, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01001202156 Uzmērītas zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

sark.lin. Ielas sarkanā līnija

Iela

01001202008001 Ēkas kadastra apzīmējums

81

2 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Airu ielā 81, Rīgā (kadastra apzīmējums 01001202008001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 620 0052 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 11603.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 81, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi. Platība ~ 1696 kv.m

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Airu ielā 81, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robeža uz dzīvojamās mājas privatizācijas brīdi. Platība ~ 1696 kv.m

Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:

A

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Airu ielā 81, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas.

Platība ~ 1310 kv.m.

Apbūves blīvums 13% (maksimālais apbūves blīvums - 30%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

A

Zemes vienības Airu ielā 83A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 120 2156) daļa ar platību ~ 112 kv.m. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 120 0994 sastāvā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000543785. Īpašnieks - fiziska persona.

B

Zemes vienības Airu ielā 81, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 120 2008) daļa ar platību ~ 1198 kv.m. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 120 2008 sastāvā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2907. Īpašnieks - fiziska persona.

PIEZĪMES:

1. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", kas apstiprināti ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr.103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi", funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS3), kur atļautā izmantošana atbilstoši 4.1.3. apakšnodaļas prasībām:

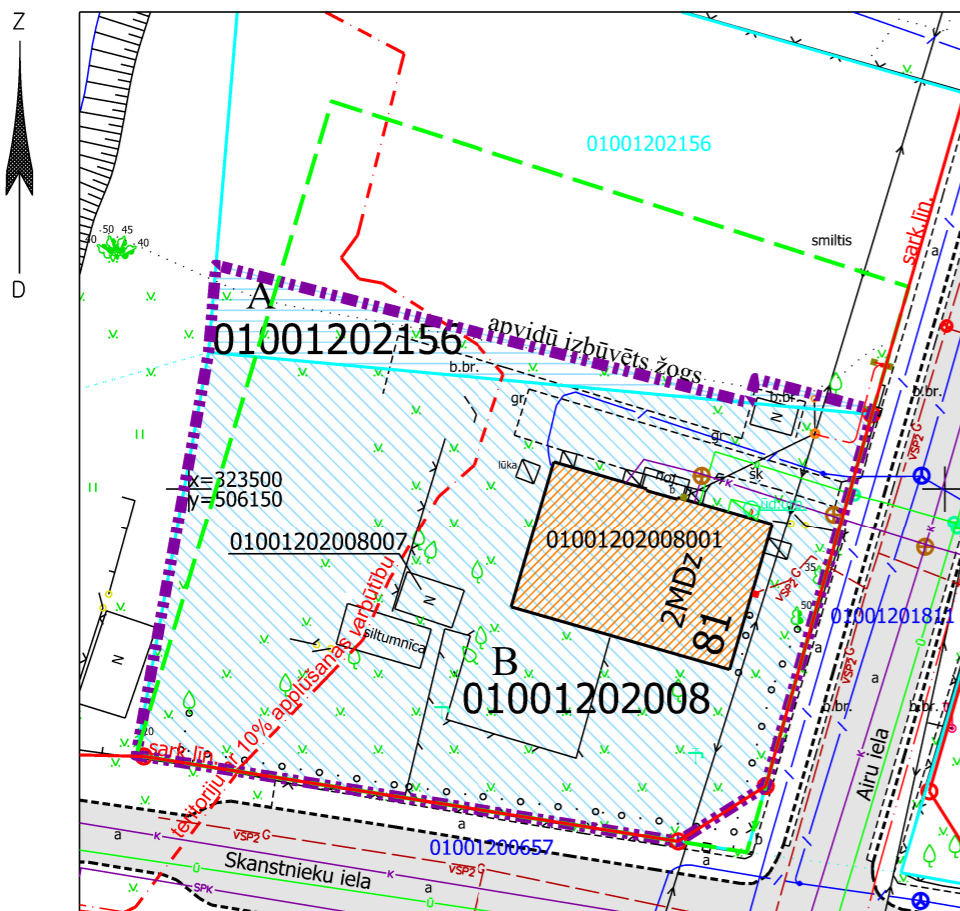
- Apbūves augstums līdz 2 stāviem;
- Maksimālais apbūves blīvums 30%;
- Minimālās brīvās zaļās teritoriju nenosaka.

2. Neatbilstoša zemes vienība atbilstoši skaidrojuma TIAN 4.41. punktam, jo Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3) nav paredzēta daudzdzīvokļu māju apbūve. Līdz ar to saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunktu funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas dzīvojamā māja, ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas TIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi. Atbilstoši TIAN 7.punktam neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsāktu izmantošanu. Saskaņā ar TIAN 7.1. punktu neatbilstošā izmantošana ir uzskatāma par likumīgi uzsāktu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

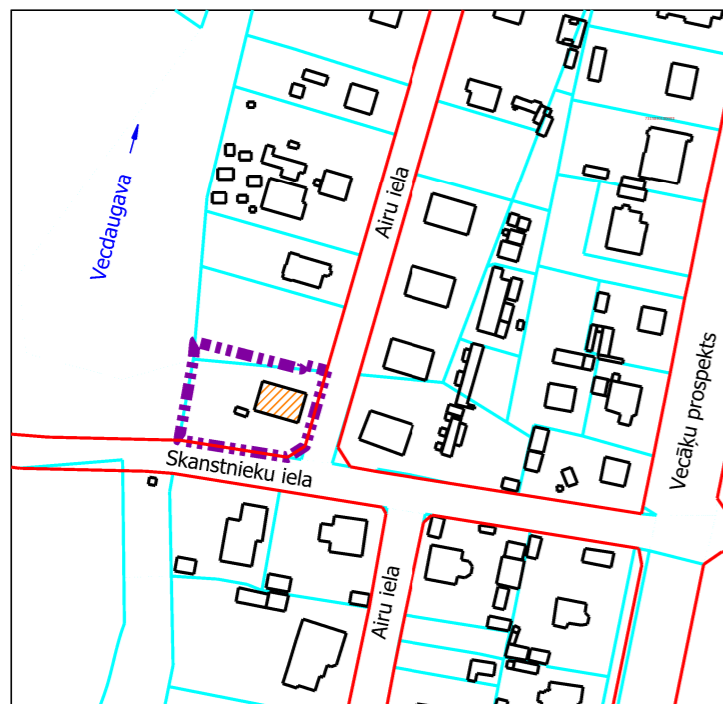
3. Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:

- Ierobežotas saimnieciskās darbības joslā;
- Apbūves aizsardzības teritorijā Vecdaugava;
- 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem.

4. Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība var tikt precizētas veicot kadastrālo uzmērīšanu.



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums



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: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība 2024)
6. Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2021)

Dati apkopoti - 2026. gada 17. februārī

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese:

Airu iela 81, Rīga

Mērogs:

1:500