



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

18.03.2026.

Nr.399

(prot. Nr.10, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 11.02.2025. ar Nr. DMPK-25-256-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 20.12.2024. 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 dzīvojamā 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 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, tas ir, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņem vērā 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.

Rīgas domes 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr.103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (turpmāk – RTIAN) attiecīgi 4.28., 13.1., 14.1. apakšpunktos, 22., 23., 692. punktā un 2. pielikumā norādītas prasības, kādas piemērojamas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības noteikšanas procesā.

3 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 089 0164 003), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 589 0228 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000074909. Būvju īpašums sadalīts 12 dzīvokļu īpašumos.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals (turpmāk – FNZG) atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam un tā grafiskās daļas funkcionālajam zonējumam atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), kur atļautā izmantošana atbilstoši RTIAN 4.5.1. apakšnodeļas prasībām.

Uzsākot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, privatizāciju, FNZG noteikts - 1205 m² platībā (no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 089 0164) ar vienkāršoto detālplānojumu, ko 2001. gadā izstrādāja sertificēts arhitekts, kas 13.08.2001. saskaņots Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē (šobrīd mainīts nosaukums uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments). 2001.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000074909.

Komisija, ievērojot Piespiedu dalītā īpašuma likumā noteikto kārtību, 16.07.2025. pieņēma lēmumu Nr. 2353 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu”, apstiprinot daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, FNZG saskaņā ar pielikumu (turpmāk – Lēmums Nr. 2353), kā arī veica nepieciešamās darbības, kas noteiktas Piespiedu dalītā īpašuma likuma 6. pantā atsavināmās zemes noteikšanai un reģistrēšanai Valsts zemes dienestā (turpmāk – VZD).

Ar Komisijas 09.10.2025. vēstuli Nr. DMPK-25-3099-nd Lēmums Nr. 2353 nosūtīts VZD atsavināmās zemes cenas noteikšanai.

28.10.2025. Komisijā saņemta VZD vēstule Nr. 9-02/1523878-1/1 “Par atsavināmās zemes noteikšanu un atsavināšanas cenas aprēķinu” (turpmāk – VZD vēstule), kurā norādīts, ka ēka ar kadastra apzīmējumu 01000890164002 (garāža) Kadastra informācijas sistēmas un Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datus reģistrēta kā patstāvīgs īpašuma objekts un saskaņā ar Civillikuma 968. pantu ir atzīstama par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000890164 daļu, zemi zem tās nevar noteikt kā atsavināmo zemi daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai.

Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 70.panta trešajā daļā noteiktais paredz, ka administratīvais akts ir spēkā tik ilgi, līdz to atceļ, izpilda vai vairs nevar izpildīt sakarā ar faktisko vai tiesisko apstākļu maiņu.

Izvērtējot VZD vēstulē minēto kopsakarā ar izmaiņām, kuras nepieciešams veikt atsavināmās zemes cenas noteikšanai, secināms, ka Lēmumā Nr. 2353 noteiktais nav izpildāms, jo netiks sasniegts īpašuma nedalāmības princips. Līdz ar to, jākorrigē daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, FNZG robežu konfigurācija, izslēdzot no tā ēku ar kadastra apzīmējumu 0100 089 0164 002 (garāža). No iepriekš minētā secināms, ka Lēmums Nr. 2353 ir atceļams un administratīvais process Komisijā ir uzsākams no jauna.

Atbilstoši Rīgas domes 23.02.2022. saistošo noteikumu Nr. 120 “Rīgas transporta infrastruktūras aizsardzības saistošie noteikumi” 1. pielikumam Biķernieku iela sarkanajās līnijās noteikta kā D kategorijas iela.

RTIAN 193.punktā noteikts, ka transportlīdzekļu novietni atbilstoši RTIAN 2.pielikumā noteiktajām prasībām izvieto zemes vienībā, kurā atrodas objekts, kura funkcionēšanai tā ir nepieciešama.

Atbilstoši RTIAN 179.punktam minimālo autostāvvietu un velonovietņu skaitu dažādu funkciju apbūvē un publiskajā ārtelpā nosaka, ievērojot nosacījumus, kas ietverti RTIAN 2.pielikumā. Saskaņā ar RTIAN 2.pielikumu, minimālais autostāvvietu skaits daudzdzīvokļu māju apbūvē ir 0.7 uz 1 dzīvokli (papildus jānodrošina stāvvietas personām ar īpašām vajadzībām un operatīvajam transportam) un nepieciešamais velonovietņu skaits daudzdzīvokļu māju apbūvē ir 1 velonovietne uz 1 dzīvokli.

Saskaņā ar Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr.240) 199. un 211. punktu nepieciešamo platību virszemes atklātai autonovietnei aprēķina, pieņemot, ka vienas vieglās automašīnas izvietošanai nepieciešami aptuveni 25 m², bet velosipēdu novietnes platību aprēķina, pieņemot, ka viena velosipēda novietošanai nepieciešamā platība ir 1,2 m².

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments 19.01.2026. vēstulē Nr. DA-26-92-dv sniedzis viedokli par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, FNZG, kurā neiebilst zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 089 0164 sadalei, ja garāžas vajadzībām nodalāmā zemes vienības daļa atbilst MK noteikumu Nr. 240 12.¹ punktā noteiktajām prasībām.

09.02.2026. Komisija nosūtīja zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 089 0164) īpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai vēstules, aicinot sniegt viedokli par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā FNZG.

10.02.2026. saņemts zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 089 0164) īpašnieces iesniegums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-26-309-pi), kurā izteikti iebildumi par to, ka zemes īpašniekam tiek atstātas zemes vienības daļas ielas sarkanajās līnijās, kā arī pausta neizpratne saistībā ar to, ka ēka ar kadastra apzīmējumu 01000890164002 (garāža) ir ierakstīta zemesgrāmatā būvju īpašumā.

25.02.2026 Komisijā saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-26-402-sd), kurā dzīvokļu īpašnieki piekrīt Komisijas sagatavotajam FNZG.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā (12 dzīvokļu īpašumi), FNZG robežām un faktisko situāciju, secināms, ka FNZG platība ~ 1185 m², ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 089 0164 daļa, atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) apbūves rādītāji ir ievēroti un atbilst RTIAN 654.punktam – apbūves intensitāte ir 66% (maksimālā apbūves intensitāte – līdz 120%), brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 40% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%);
- 2) piekļūšana ir nodrošināta un atbilst RTIAN 23.2. apakšpunktam, jo piebraucamais ceļš (RTIAN 4.29. izpratnē) robežojas ar Biķernieku ielas sarkanajām līnijām;
- 3) autonovietnes u.c. dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos struktūrelementus būs iespējams izvietot FNZG, taču ietekmējot esošos apbūves rādītājus, t.i., palielināsies apbūves intensitāte un samazināsies brīvās zaļās teritorijas rādītājs, jo atbilstoši RTIAN 2.pielikumam nepieciešamas 8 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 200 m² jeb 17% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;

- 4) netiek veidoti starpgabali, atbilst RTIAN 13.1., 14.1. apakšpunktam un 22. punktam.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto un pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma 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, 83. pantu un 85. panta otrās daļas 4. punktu, Komisija nolemj:

1. Atcelt Komisijas 16.07.2025. lēmumu Nr. 2353 „Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu”.

2. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (sk. Pielikumu).

3. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā www.riga.lv un Komisijas mājas lapā www.rdzmpk.lv.

4. 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 vietnieks

N. Beinarovičs

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAI MĀJAI
BIĶERNIEKU IELĀ 10 k-2, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01000890164 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

sark.lin. Ielas sarkanā līnija

Teritorija, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta tiesību nodibināšanai atbilstoši Civillikumā noteiktajam. Ceļa vieta var tikt mainīta vai precizēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Iela

01000890164003 Ēkas kadastra apzīmējums

10 k-2

3 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000890164003), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 589 0228 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000074909.

Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 10 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas. Platība ~ **1185 kv.m.**
Apbūves intensitāte 66% (maksimālā apbūves intensitāte - 120%),
Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 58% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:



Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 089 0164 daļa. Platība ~ 1185 kv.m.
Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1639. Īpašnieki - fiziskas personas.

PIEZĪMES:

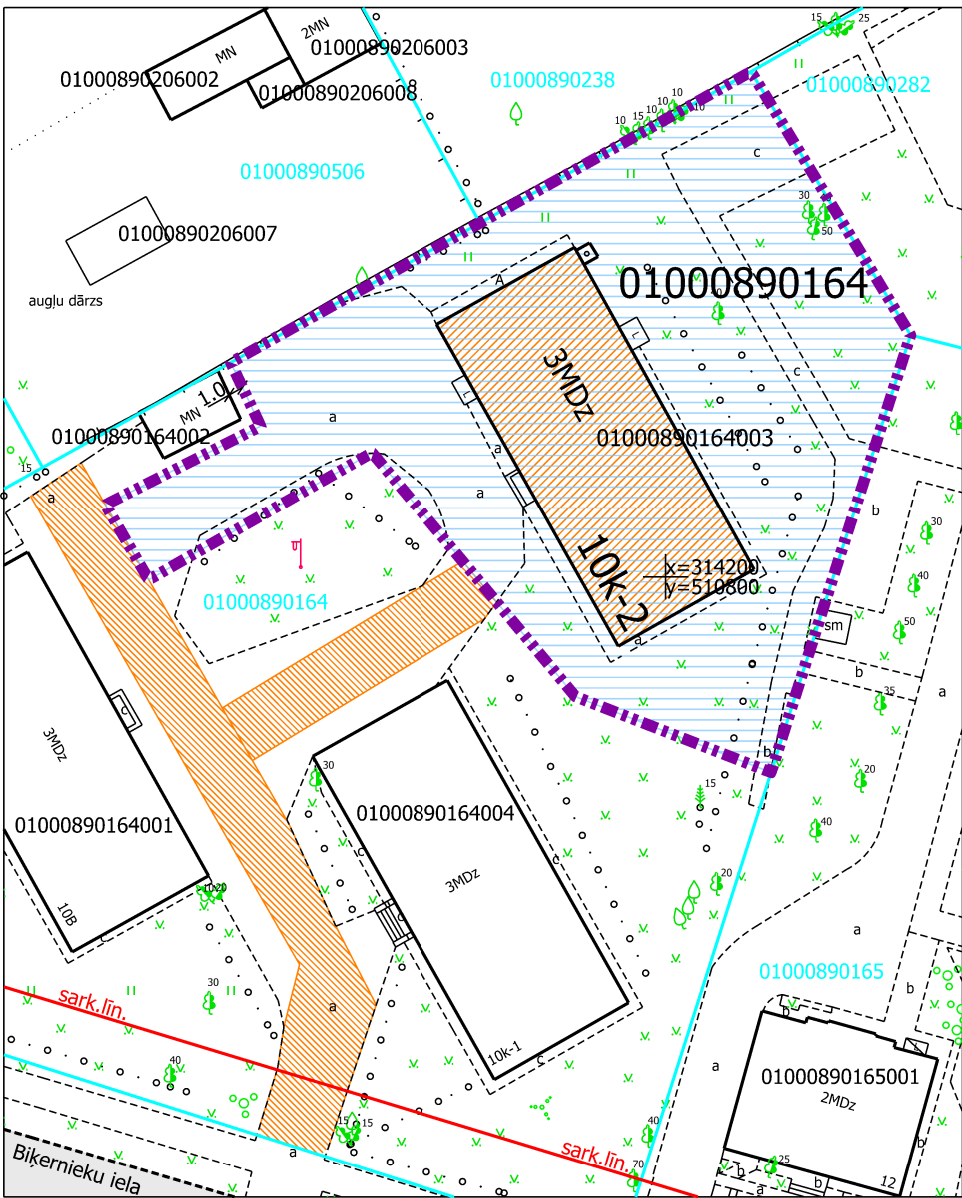
1. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", kas apstiprināti ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr.103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi", funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas Jaukta centra apbūves teritorijā (JC1), kur atļautā izmantošana atbilstoši 4.5.1. apakšnodaļas prasībām:

- Apbūves augstums līdz 3 stāvi.
- Apbūves intensitāte līdz 120%.
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

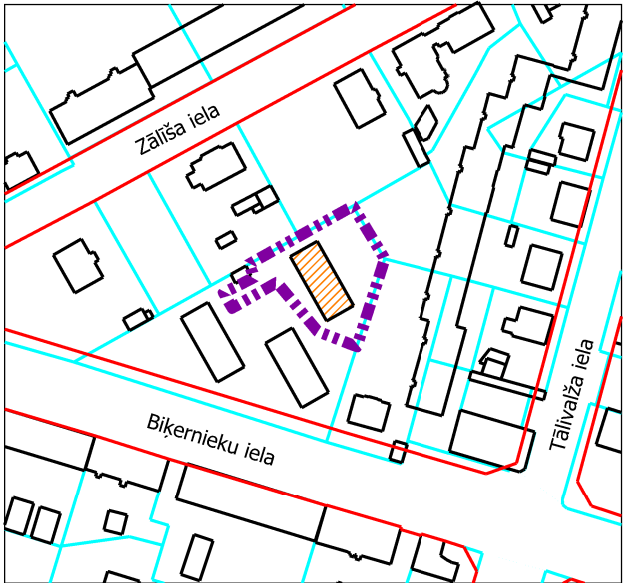
2. Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:

- 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.

3. 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, 2025)
6. Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2021)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Dati apkopoti - 2026. gada 09. februārī

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese: Biķernieku iela 10 k-2, Rīga

Mērogs: 1:500