



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

30.09.2026.

Nr. 1239

(prot. Nr. 35, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 19.12.2025. saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Biķernieku ielā 220, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 07.02.2025. lēmums par atsavināšanas tiesības procesa uzsākšanu (reģistrēts pašvaldības lietvedībā ar Nr. DMPK-25-2729-sd).

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 13.1., 14.1.

apakšpunktos, 22., 23., 454. punktā un 2. pielikumā norādītas prasības, kādas piemērojamas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības noteikšanas procesā.

5-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Biķernieku ielā 220, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 123 2149 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 623 0011 sastāvā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 16816. Būves īpašums sadalīts 75 dzīvokļu īpašumos.

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals (turpmāk – FNZG) atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam un tā grafiskās daļas funkcionālajam zonējumam atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1), kur atļautā izmantošana atbilstoši RTIAN 4.2.1. apakšnodaļas prasībām.

Ar Rīgas domes 29.12.2021. lēmumu Nr. 1131 “Par tematiskā plānojuma apstiprināšanu teritorijai starp Biķernieku ielu un Bebrene ielu, Rīgā, dzīvojamās mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanai” daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, FNZG noteikts ~ 6631 m² platībā.

Komisija, ievērojot Piespiedu dalītā īpašuma likumā noteikto kārtību, 11.03.2026. pieņēma lēmumu Nr. 362 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu”, apstiprinot daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, FNZG saskaņā ar pielikumu (turpmāk – Lēmums Nr. 362), 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 16.06.2026. vēstuli Nr. DMPK-26-2063-nd Lēmums Nr. 362 nosūtīts VZD atsavināmās zemes cenas noteikšanai.

10.07.2026. Komisijā saņemta VZD vēstule “Par 16.06.2026 iesniegumu Nr. DMPK-26-2063-nd “Par atsavināmās zemes noteikšanu Biķernieku ielā 220, Rīgā” (turpmāk – VZD vēstule), kurā lūdz atkārtoti izvērtēt funkcionāli nepieciešamās zemes vienības robežas, norādot, ka ēka ar kadastra apzīmējumu 01001232020002 (Sūkņu stacija) Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēta SIA “Rīgas ūdens” (reģ. Nr. 40103023035) tiesiskajā valdījumā un saskaņā ar Civillikuma 968. pantu ir atzīstama par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01001232020 daļu, līdz ar ko 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. 362 noteiktais nav izpildāms, jo netiks sasniegts īpašuma nedalāmības princips. Līdz ar to, jākorrigē daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, FNZG robežu konfigurācija, izslēdzot no tā ēku ar kadastra apzīmējumu 01001232020002 (Sūkņu stacija). No iepriekš minētā secināms, ka Lēmums Nr. 362 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 Bebrene 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 izvietojumam nepieciešami aptuveni 25 m², bet velosipēdu novietnes platību aprēķina, pieņemot, ka viena velosipēda novietojumam nepieciešamā platība ir 1,2 m².

08.09.2026. Komisijā saņemts SIA "Rīgas ūdens" atzinums (reģistrēts pašvaldības lietvedības sistēmā ar Nr. DMPK-26-1801-sd), kurā akceptē Komisijas sagatavoto daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, FNZG projektu, ar kuru FNZG netiek ietverta ēka ar kadastra apzīmējumu 01001232020002 (Sūkņu stacija).

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā (75 dzīvokļu īpašumi), FNZG robežām un faktisko situāciju, secināms, ka FNZG platība ~ 6609 m², ko veido zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 123 2149 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 123 2020 daļa, atbilst Privatizācijas likuma 28. panta otrajā daļā noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) apbūves rādītāji ir ievēroti un atbilst RTIAN 454. punktam – apbūves intensitāte ir 85% (maksimālā apbūves intensitāte – līdz 100%), brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 86% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%);
- 2) piekļūšana ir nodrošināta un atbilst RTIAN 23.2. apakšpunktam, jo esošais piebraucamais ceļš (RTIAN 4.29. apakšpunkta izpratnē) robežojas ar Bebreņu 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 53 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 1325 m² jeb 20% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 4) netiek veidoti starpgabali, FNZG atbilst RTIAN 13.1., 14.1. apakšpunktam un 22. punktam.

Tā kā daudzdzīvokļu dzīvojamajai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, esošais stāvu skaits (5 stāvi) neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā (DzM1) noteiktajam apbūves augstumam (3 stāvi), tad atbilstoši RTIAN 4.41. apakšpunkta skaidrojumam FNZG ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas RTIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi. Atbilstoši RTIAN 7.1. apakšpunktam neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

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 11.03.2026. lēmumu Nr. 362 „Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu”.
2. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Biķernieku ielā 220, 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

R.Freimane

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAI MĀJAI
BIĶERNIEKU IELĀ 220, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01001232149 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

01001232149001 Ēkas kadastra apzīmējums

220

5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Biķernieku ielā 220, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 123 2149 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 623 0011 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 16816.

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 Biķernieku ielā 220, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība ~ **6609 kv.m.**
Apbūves intensitāte 85% (maksimālā apbūves intensitāte - 100%),
Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 86% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

A

Zemes vienība Biķernieku ielā 220, Rīgā (kadastra apzīmējums 01001232149), platība - 5735 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000115142. Īpašnieks - fiziska persona.

B

Zemes vienības Biķernieku ielā 224, Rīgā (kadastra apzīmējums 01001232020) daļa, platība ~ 874 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000115144. 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 (DzM1), kur atļautā izmantošana atbilstoši 4.2.1. apakšnodaļas prasībām:

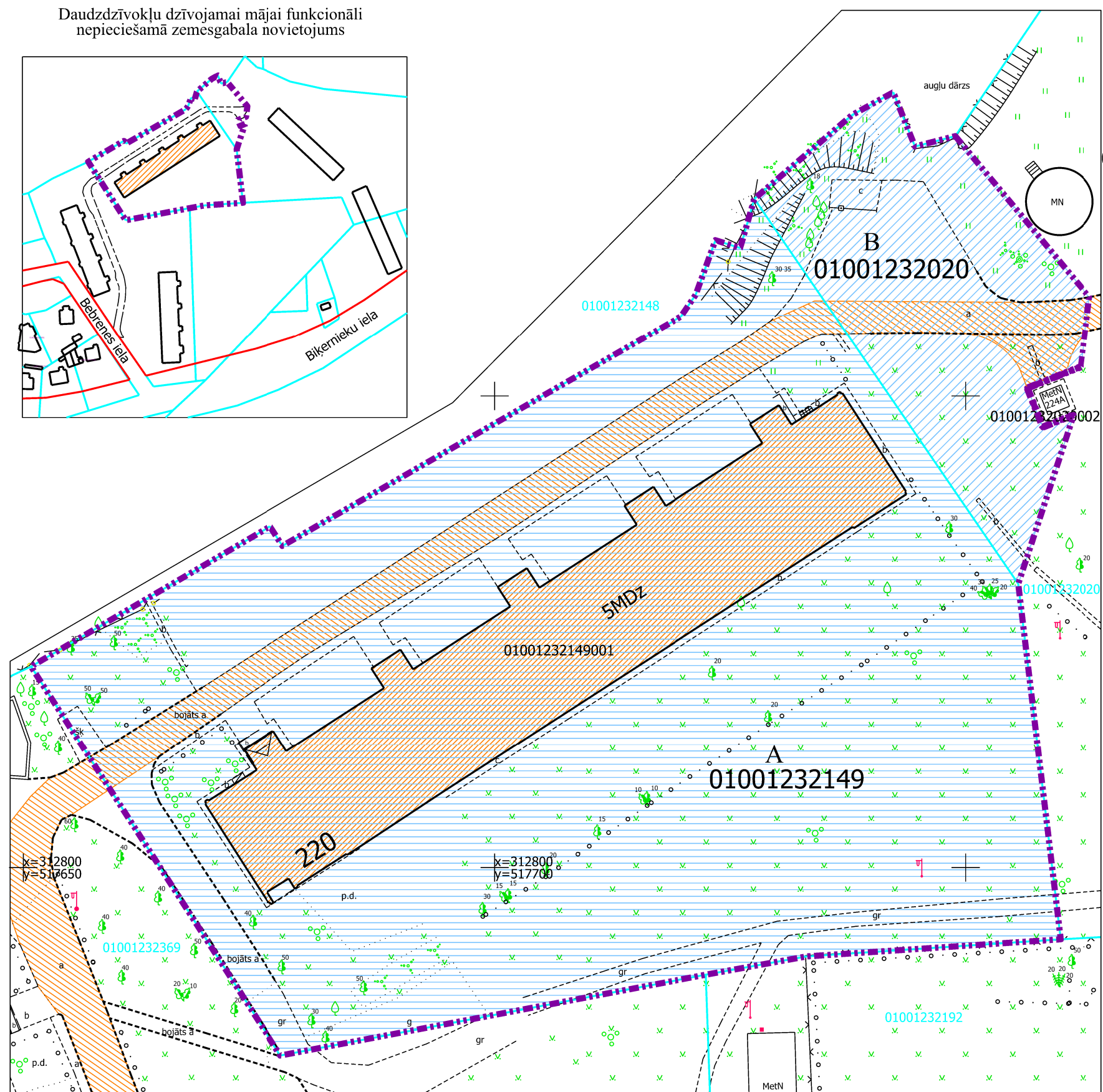
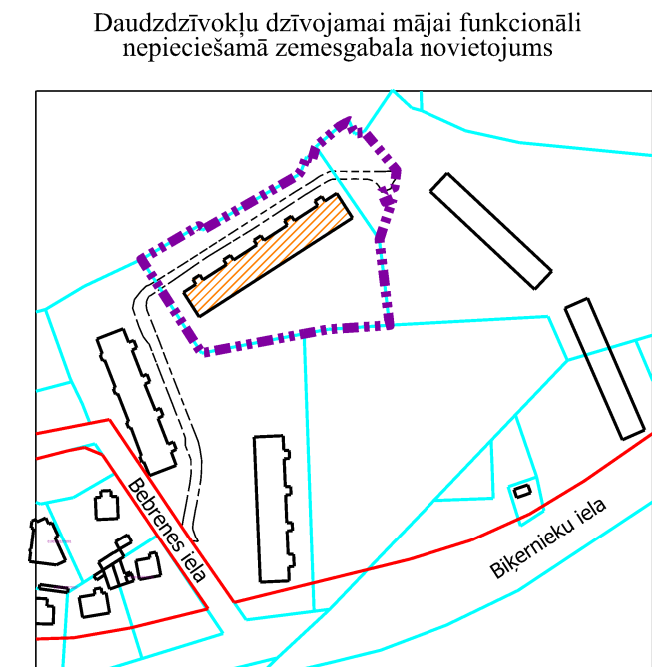
- Apbūves augstums līdz 3 stāvi.
- Apbūves intensitāte līdz 100%.
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

2. Neatbilstoša zemes vienība atbilstoši skaidrojuma RTIAN 4.41. punktam. Dzīvojamajai mājai Biķernieku ielā 220, Rīgā, esošais stāvu skaits neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam, līdz ar to saskaņā ar RTIAN 4.41. apakšpunktu funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas dzīvojamā māja, ir neatbilstoša zemes vienība, kam piemērojamas RTIAN 2.3. nodaļas prasības un nosacījumi. Atbilstoši RTIAN 7.punktam neatbilstošas izmantošanas zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsāktu izmantošanu. Saskaņā ar RTIAN 7.1. punktu neatbilstoša izmantošana ir uzskatāma par likumīgi uzsāktu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

3. Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:

- 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem.

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



Projekta sagatavošanā izmantoti:

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati (autors: ©Valsts zemes dienests 2026)
2. Valsts adresu 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: ©Rīgasvalstspilsētas pašvaldība, 2021)
6. Rīgas teritorijas plānojums (autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 2021)

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Dati apkopoti - 2026. gada 23. jūlijā

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese:

Biķernieku iela 220, Rīga

Mērogs:

1:500