



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

29.04.2026.

Nr.581
(prot. Nr.15, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kāvu ielā 12, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 30.12.2025. ar Nr. DMPK-25-2771-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Kāvu ielā 12, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 30.12.2025. 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 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 ceturtdā 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.

Saskaņā ar MK 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*).

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., 583. punktā un 2. pielikumā norādītas prasības, kādas piemērojamas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības noteikšanas procesā.

FNZG veido zemes vienība Kāvu ielā 12, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 111 0065) un zemes vienības Augusta Dombrovska ielā 43, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 111 0066) daļa ~853 m² platībā, kas atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam un tā grafiskās daļas funkcionālajam zonējumam atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautais apbūves augstums noteikts līdz 6 stāviem, bet atļautā izmantošana atbilstoši RTIAN 2.1. un 4.3.1. apakšnodaļas prasībām, un daļēji Transporta infrastruktūras teritorijā (TR1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTIAN 2.1. un 4.7.1. apakšnodaļas noteikumiem, kas neparedz dzīvojamo apbūvi.

Atbilstoši RTIAN 5. pielikumam “Transporta infrastruktūras attīstības shēma” Augusta Dombrovska iela sarkanajās līnijās noteikta kā D kategorijas iela, savukārt Kāvu iela sarkanajās līnijās noteikta kā E kategorijas iela.

RTIAN 193.punktā noteikts, ka transportlīdzekļu novietni atbilstoši RTIAN 2.pielikumā noteiktajām prasībām izvietoj 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 “Minimālais transportlīdzekļu stāvvietu nodrošinājums” (turpmāk – RTIAN 2. pielikums). 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” attiecīgi 199. un 211. punktu nepieciešamo platību virszemes atklātai autonovietnei aprēķina, pieņemot, ka vienas vieglās automašīnas izvietojšanai nepieciešami aptuveni 25 m², bet velosipēdu novietnes platību aprēķina, pieņemot, ka viena velosipēda novietojšanai nepieciešamā platība ir 1,2 m².

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Kāvu ielā 12, Rīgā, FNZG, uzsākot privatizāciju, noteikts ar vienkāršoto detālplānojumu, ko 2000. gadā izstrādāja sertificēts arhitekts, kas 13.04.2000. saskaņots Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē (šobrīd mainīts

nosaukums uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments). 2000.gadā izgatavots zemes robežu plāns ar platību – 1622 m² ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 31298.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kāvu ielā 12, Rīgā (9 stāvi; 35 dzīvokļu īpašumi), FNZG robežām un faktisko situāciju, secināms, ka šobrīd FNZG platība ~ 1631 m², ko veido zemes vienība Kāvu ielā 12, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 111 0065) un zemes vienības Augusta Dombrovska ielā 43, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 111 0066) daļa, atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) apbūves intensitāte ir 172% (maksimālā apbūves intensitāte – līdz 160%), brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 68% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%). Tā kā esošais daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Kāvu ielā 12, Rīgā, stāvu skaits (9 stāvi) neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam (līdz 6 stāviem), tad nodrošināt apbūves intensitātes atbilstību RTIAN prasībām nav iespējams, līdz ar ko FNZG atbilstoši RTIAN 4.41. apakšpunkta skaidrojumam definējams kā neatbilstoša zemes vienība, kam papildus piemērojamas RTIAN 2.3.apakšnodaļas prasības. Saskaņā ar RTIAN 7.1. apakšpunktā noteikto neatbilstošā zemes vienībā var turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves;
- 2) piekļūšana ir nodrošināta, jo FNZG robežojas ar Augusta Dombrovska ielas un Kāvu ielas sarkanajām līnijām, atbilst RTIAN 23.1. apakšpunktam;
- 3) autonomvietnes 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 25 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 625 m² jeb 38% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
- 4) netiek veidoti starpgabali, atbilst RTIAN 13.1., 14.1. apakšpunktam un 22. 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 nolēmj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kāvu ielā 12, 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
KĀVU IELĀ 12, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01001110066 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

sark.lin Ielas sarkanā līnija

proj.sark.lin. Projektētā ielas sarkanā līnija

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.

01001110066001 Ēkas kadastra apzīmējums

12 9 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Kāvu ielā 12, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 111 0066 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 611 0104 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 31298.

Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Kāvu ielā 12, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība ~ 1631 kv.m. Apbūves intensitāte 172% (maksimālā apbūves intensitāte - 160%); Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 68% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

A Zemes vienības Augusta Dombrovska ielā 43, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 111 0066) daļa ar platību ~ 853 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 20178. Īpašnieks - fiziska persona.

B Zemes vienība Kāvu ielā 12, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 111 0065. Platība - 778 kv.m, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Kāvu ielā 12, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000505872.

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" (turpmāk - RTIAN), funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur atļautā izmantošana atbilstoši 4.3.1. apakšnodaļas prasībām:

- Apbūves augstums līdz 6 stāvi.
- Apbūves intensitāte līdz 160%.
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

2. Neatbilstoša zemes vienība atbilstoši skaidrojuma RTIAN 4.41. punktam. Dzīvojamajai mājai Kāvu ielā 12, 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 neatbilstošā izmantošana ir uzskatāma par likumīgi uzsāktu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves.

3. Projektētā sarkanā līnija attēlota pa kadastrāli uzņēmītas zemes vienības robežu. Kāvu ielas sarkanās līnijas korekcijas priekšlikums tiks iekļauts priekšlikumu apkopojumā turpmākajam plānošanas procesam Rīgas pilsētā (Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta 05.03.2025. vēstule Nr. DA-25-501-dv).

4. Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:

- ierobežotas saimnieciskās darbības joslā;
- daļēji aizsargjoslā ap kultūras pieminekli;
- 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem;
- daļēji 5 km zonā ap lidlauku "Rīga" un "Spilve" kontrolpunktiem;
- aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā.

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 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 Geotelpiskās 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 16. februārī

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

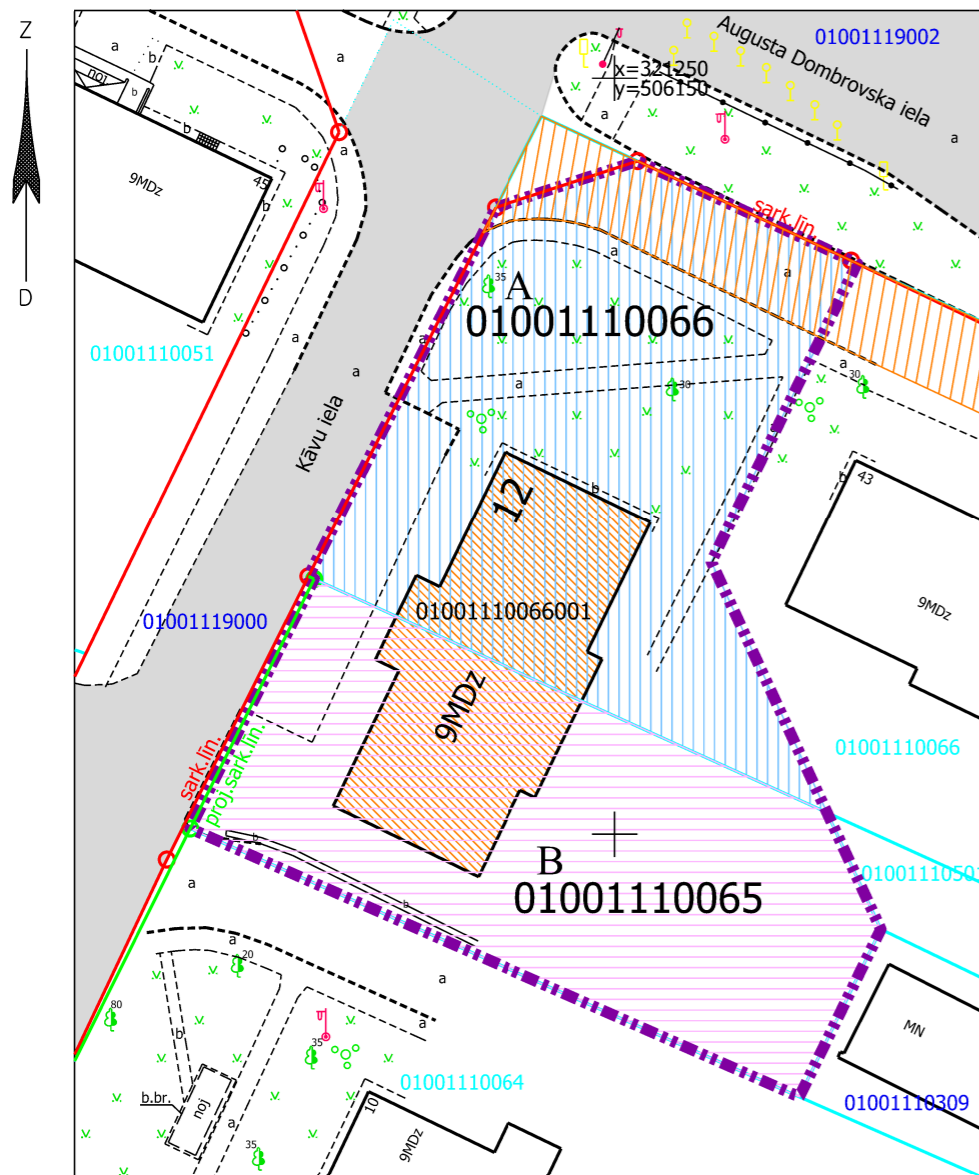
Pāres iela 10/12, Rīga, LV-1011
Tālrs. 67012654, e-pasts dmpk@riga.lv

Adrese:

Kāvu iela 12, Rīga

Mērogs:

1:500



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums

