RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

11.11.2026. Nr. 1737
(prot. Nr. 41, 1. §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tapešu ielā 25, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 14.05.2026. ar Nr. DMPK-26-985-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tapešu ielā 25, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 30.03.2026. 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

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

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.

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 arteļu (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 atelpu – 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 Augstākas 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" (spēkā no 16.02.2023.; turpmāk – RTIAN) attiecīgi 13.1., 14.1. apakšpunktos, 22., 23., 193., 583.punktā un 2. pielikumā norādītas prasības, kādas piemērojamas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības noteikšanas procesā.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tapešu ielā 25, Rīgā (5 stāvu dzīvojamā ēka ar 82 dzīvokļu īpašumiem) FNZG privatizācijas brīdī noteikts ~7860 m^2 platībā ar vienkāršoto detālplānojumu, ko 1998. gadā izstrādāja sertificēts arhitekts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvartālam Nr. 5909 un 5910 "Dzirciema ielā, Jūrmalas gatvē un Mores ielā", kas 29.10.1998. saskaņots Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē (šobrīd mainīts nosaukums uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments).

2004.gadā sertificēts arhitekts izstrādājis funkcionāli nepieciešamā zemes gabala korekcijas projektu, secīgi sagatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kurā dzīvojamās mājas Tapešu ielā 25, Rīgā, FNZG platība norādīta 7964 m^2 un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 21709.

Šobrīd daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tapešu ielā 25, Rīgā, FNZG veido:

- zemes vienība Tapešu ielā 25, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 0100 064 0033, ar platību – 5016 m^2, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tapešu ielā 25, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 064 0033 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000201552;
- zemes vienība Tapešu ielā 25A, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 0100 064 2157, ar platību – 743 m^2, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tapešu ielā 25, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 064 2157 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 21709;
- zemes vienības Vecā Jūrmalas gatvē 6, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 064 0030, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5234; īpašnieks - fiziskas personas) daļa ar platību ~ 65 m^2;
- zemes vienības Kandavas ielā 29A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 064 0242, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22395; īpašnieks - fiziska persona) daļa ar platību ~ 1666 m^2.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tapešu ielā 25, Rīgā, FNZG robežām un faktisko situāciju, secināms, ka FNZG atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

1) apbūves rādītāji uz šī lēmuma pieņemšanas brīdi ir ievēroti, jo apbūves intensitāte ir 99% (maksimālā apbūves intensitāte – līdz 160%), brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 70% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%);

2) piekļūšana ir nodrošināta, jo FNZG robežojas ar Vecās Jūrmalas gatves un Kandavas 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 daudzdzīvokļu mājai nepieciešamas 58 autonovietnes, kas aizņemtu ~ 1450 m^2 jeb 19% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala;
4) netiek veidoti starpgabali.

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 Tapešu ielā 25, 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.

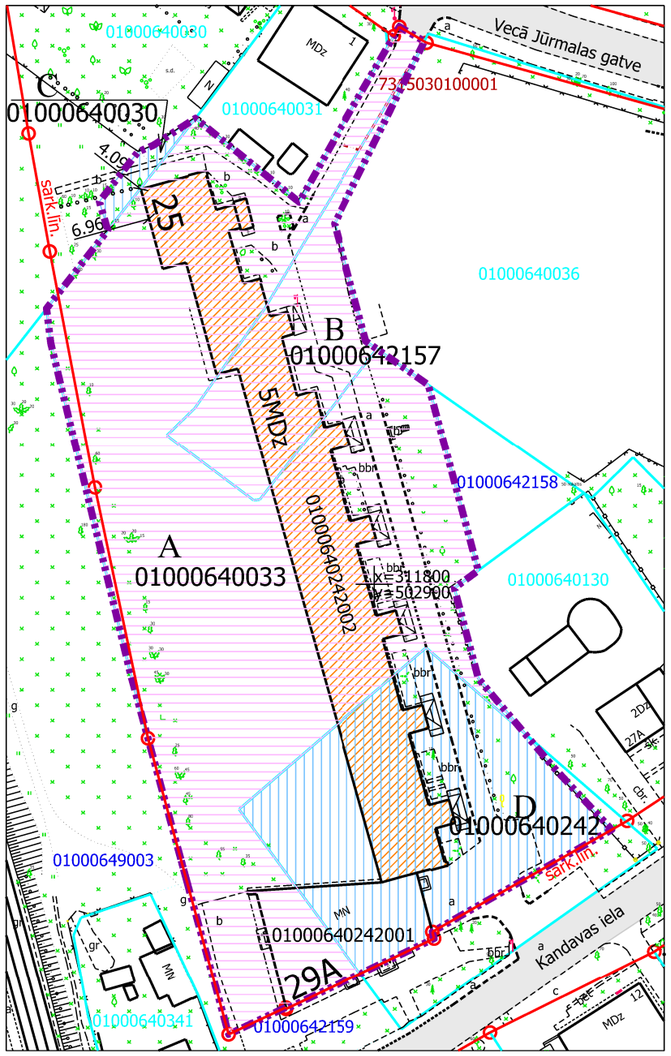
Lēmumu var apstrīdēt pie Rīgas pilsētas izpilddirektora Rātslaukumā 1, Rīgā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Komisijas priekšsēdētāja R. Freimane

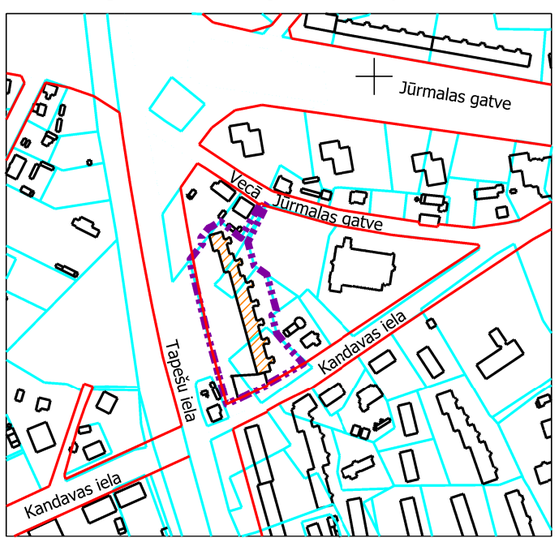
Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

PIELIKUMS
Komisijas 11.11.2026. lēmumam Nr. 1737

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMAI MĀJAI TAPEŠU IELĀ 25, RĪGĀ, FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums



APZĪMĒJUMI:

01000640242 — Uzmērītas zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

01000640242002 — Ēkas kadastra apzīmējums

25 — Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Tapešu ielā 25, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 064 0242 002), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 064 2157 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 21709. Nekustamais īpašums sastāv no 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikala (kadastra apzīmējums 0100 064 0242 001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 064 2157).

sark.līn. — Ielas sarkanā līnija

Iela

7315030100001 — Servitūts - tiesība uz braucamo ceļu

Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tapešu ielā 25, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža.
Platība ~ **7490 kv.m**.
Apbūves intensitāte 99% (maksimālā apbūves intensitāte - 160%),
Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 70% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

A — Zemes vienība Tapešu ielā 25, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000640033. Platība - 5016 kv.m, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tapešu ielā 25, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000201552.

B — Zemes vienība Tapešu ielā 25A, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000642157. Platība - 743 kv.m, kas nodota privatizācijai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tapešu ielā 25, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 21709.

C — Zemes vienības Vecā Jūrmalas gatvē 6, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000640030, daļa ar platību ~ 65 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5234. Īpašnieki - fiziskas personas.

D — Zemes vienības Kandavas ielā 29A, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000640242, daļa ar platību ~ 1666 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22395. 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 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.Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:
- daļēji 5 km zonā ap lidlauku "Rīga" un "Spilve" kontrolpunktiem;
- 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.

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-2020

Dati apkopoti - 2026. gada 04. novembrī

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

Adrese:	Mērogs:
Tapešu iela 25, Rīga	1:1000