



# RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

## LĒMUMS

Rīgā

03.06.2026.

Nr.714

(prot. Nr.20, 1. §)

### **Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vidrižu ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu**

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 18.02.2026. ar Nr. DMPK-26-340-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Vidrižu ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 16.02.2026. 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

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.

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.

FNZG veido:

- zemes vienība Vidrižu ielā 4B, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000860415 ar platību - 2485 m<sup>2</sup>;
- zemes vienība Vidrižu ielā 1D, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000862054 ar platību - 1382 m<sup>2</sup>;
- zemes vienības Ropažu ielā 39, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000860024 daļa ar platību ~ 222 m<sup>2</sup>;
- zemes vienība Vidrižu ielā 4, Rīgā, kadastra apzīmējums 01000860256 ar platību - 1186 m<sup>2</sup>;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējums 01000860180 ar platību ~ 200 m<sup>2</sup>;

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860067 daļa ar platību ~ 53 m<sup>2</sup>. FNZG atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam un tā grafiskās daļas funkcionālajam zonējumam daļēji atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), kur atļautā izmantošana atbilstoši RTIAN 4.5.2. apakšnodaļas prasībām un daļēji Transporta infrastruktūras teritorijā (TR1), kur atļautā izmantošana ir saskaņā ar RTIAN 2.1. apakšnodaļas prasībām.

Atbilstoši RTIAN 5. pielikumam “Transporta infrastruktūras attīstības shēma” Vidrižu iela sarkanajās līnijās noteikta kā E kategorijas iela.

RTIAN 193.punktā noteikts, ka transportlīdzekļu novietni atbilstoši TIAN 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 autonomietnei aprēķina, pieņemot, ka vienas vieglās automašīnas izvietojšanai nepieciešami aptuveni 25 m<sup>2</sup>, bet velosipēdu novietnes platību aprēķina, pieņemot, ka viena velosipēda novietojšanai nepieciešamā platība ir 1,2 m<sup>2</sup>.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Vidrižu ielā 4, Rīgā, FNZG, uzsākot privatizāciju, noteikts - 5980 m<sup>2</sup> ar vienkāršoto detālplānojumu, ko 1998. gadā izstrādāja sertificēts arhitekts, kas 18.12.1998. saskaņots Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē (šobrīd mainīts nosaukums uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments). 1999.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 19298.

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vidrižu ielā 4, Rīgā (140 dzīvokļu īpašumi), FNZG robežām un faktisko situāciju, secināms, ka šobrīd FNZG platība ir ~ 5528 m<sup>2</sup>, atbilst noteiktajiem izvērtēšanas kritērijiem:

- 1) apbūves intensitāte ir 284% (maksimālā apbūves intensitāte – līdz 220%), brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 38% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%). Tā kā esošais daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Vidrižu ielā 4, 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 uzsāktu izmantošanu, ja zemes vienībā atrodas likumīgi uzbūvētas būves;
- 2) piekļūšana ir nodrošināta atbilstoši RTIAN 23.1. apakšpunktam, jo FNZG robežojas ar Vidrižu ielas sarkanajām līnijām;
- 3) autonomietnes u.c. daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Vidrižu ielā 4, Rīgā, uzturēšanai nepieciešamos struktūrelementus daļēji 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 98 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 2450 m<sup>2</sup> jeb 44% 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 nolemj:

1. Apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vidrižu ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (sk. Pielikumu).

2. Lēmumu publicēt septiņu darba dienu laikā Rīgas valstspilsētas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) un Komisijas mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://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  
VIDRIŽU IELĀ 4, RĪGĀ,  
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01000860094 Zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

sark.lin. Ielas sarkanā līnija

01000860094001 Ēkas kadastra apzīmējums



9 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Vidrižu ielā 4, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 086 0256 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 586 0063 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 19298.



Iela

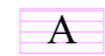
7315030100023 Servitūts - tiesība uz braucamo ceļu, kas ierakstīts zemesgrāmatā atzīmes veidā.

Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vidrižu ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža. Platība ~ 5528 kv.m. Apbūves intensitāte 284% (maksimālā apbūves intensitāte - 220%), Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 38% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:



A Zemes vienība Vidrižu ielā 4B, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 086 0415). Platība - 2485 kv.m, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Vidrižu ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 086 2054 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000208298.



B Zemes vienība Vidrižu ielā 1D, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 086 2054). Platība - 1382 kv.m, kas nodota privatizācijai dzīvojamās mājas Vidrižu ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem. Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 086 2054 sastāvā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000208298.



C Zemes vienības Ropažu ielā 39, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 086 0024) daļa. Platība ~ 222 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 2185. Īpašnieki - fiziskas personas.



D Zemes vienība Vidrižu ielā 4, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 086 0256). Platība - 1186 kv.m. Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 25718. Īpašnieki - fiziskas personas.



E Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 086 0180, platība ~ 200 kv.m, kas uzmērāma un ierakstāma zemesgrāmatā uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārda un nododama privatizācijai dzīvojamās mājas Vidrižu ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem.



F Teritorija Vidrižu ielas sarkanajās līnijās. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000860067 daļa, platība ~ 53 kv.m. Zemes vienībanav ierakstīta zemesgrāmatā. Tiesiskais valdītājs - Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Teritorija nav nododama privatizācijai. Teritorija, kas var kalpot ēkas servitūta - pārkaru būves tiesības nodibināšanai atbilstoši Civillikumā noteiktajam.

PIEZĪMES:

1. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un grafiskās daļas – kartei "Funkcionālais zonējums", kas apstipināti ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr.103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" (turpmāk - TIAN), funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas Jaukta centra apbūves teritorijā (JC2), kur atļautā izmantošana atbilstoši 4.5.2. apakšnodaļas prasībām:

- Apbūves augstums līdz 6 stāvi.
- Apbūves intensitāte līdz 220%.
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%.

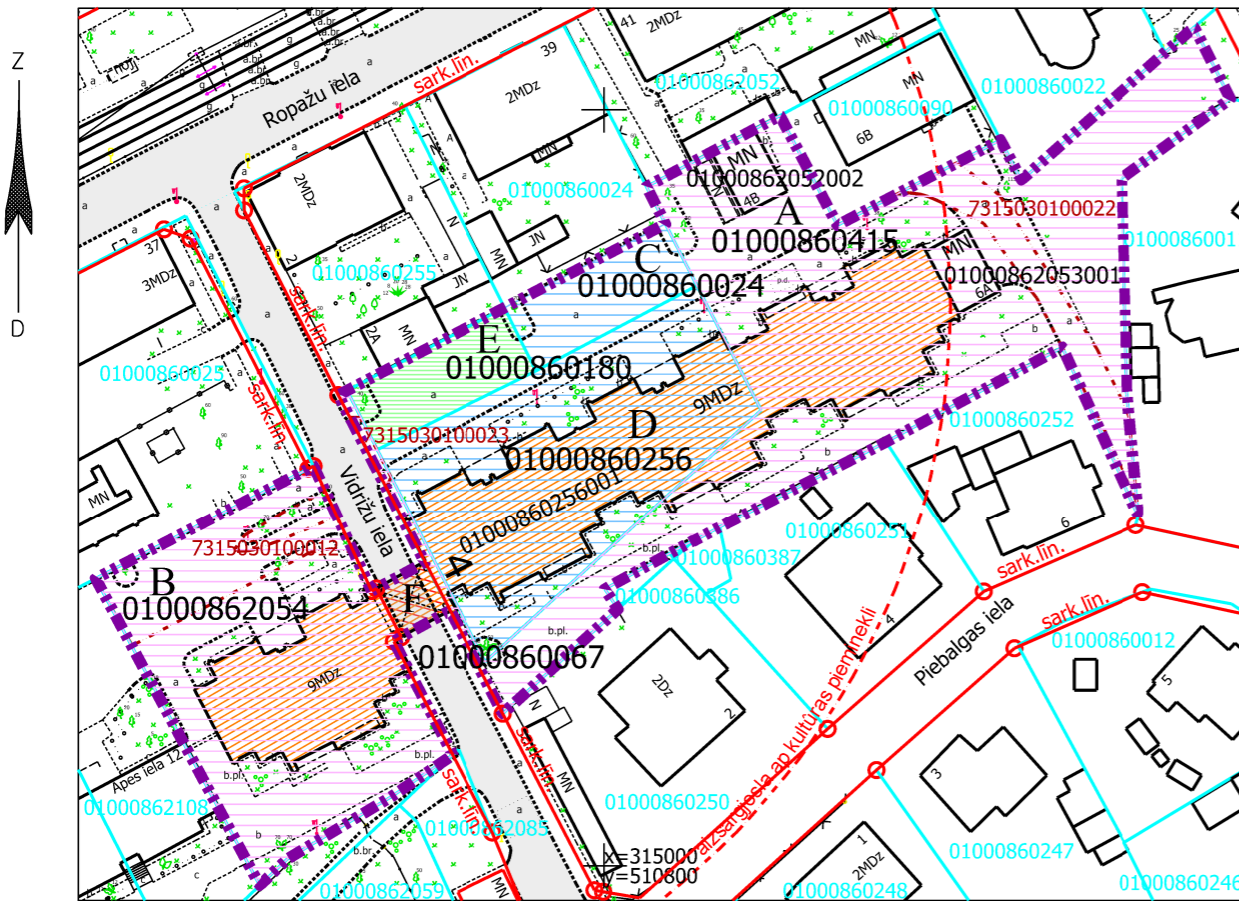
2. Neatbilstoša zemes vienība atbilstoši skaidrojuma TIAN 4.41. punktam. Dzīvojamajai mājai Vidrižu ielā 4, Rīgā, esošais stāvu skaits neatbilst attiecīgajā funkcionālajā zonā noteiktajam apbūves augstumam, līdz ar to saskaņā ar TIAN 4.41. apakšpunktu funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uz kura atrodas 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:

- daļēji aizsargjoslā ap kultūras pieminekli;
- 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.

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

Dati apkopoti - 2026. gada 23. aprīlī



Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala novietojums



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, 2021)
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

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS  
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese: Vidrižu iela 4, Rīga

Mērogs: 1:1000