



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

LĒMUMS

Rīgā

24.09.2025.

Nr.2672

(prot. Nr.36, 1.§)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekuru ielā 10, Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija) 08.04.2025. ar Nr. DMPK-25-756-sd reģistrēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Čiekuru ielā 10, Rīgā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums un dzīvokļu īpašnieku kopības 22.02.2025. 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 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 pirmā, 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 ceturtdaļa). 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 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” (spēkā no 16.02.2023.; turpmāk – RTIAN) attiecīgi 13.1., 14.1. apakšpunktos, 22.punktā, 23.1. apakšpunktā, 487.punktā un 2.pielikumā norādītas prasības, kādas piemērojamas dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības noteikšanas procesā.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Čiekuru ielā 10 (2 stāvu dzīvojamā ēka ar 16 dzīvokļu īpašumiem), Rīgā, FNZG uz privatizācijas brīdi noteikts ~2103 m² platībā ar vienkāršoto detālplānojumu, ko 1999. gadā izstrādāja sertificēts arhitekts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvartālam Nr. 2806 “Čiekuru, Krapes, un Mores ielā”, kas 27.07.1999. saskaņots Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē (šobrīd mainīts nosaukums uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamo īpašumu pārvaldi). 1999.gadā izgatavots zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 28983.

Šobrīd daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekuru ielā 10, Rīgā, FNZG veido zemes vienības Čiekuru ielā 10, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000680182) daļa ar platību ~ 2103 m². Zemes vienība ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 24763 ar kopējo platību 6605 m². Īpašnieks – juridiska persona (turpmāk – Zemes īpašnieks).

Izvērtējot visu iepriekš minēto kopsakarā ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekuru ielā 10, 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 48% (maksimālā apbūves intensitāte – līdz 60%), brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 60% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 60%);
- 2) piekļūšana ir nodrošināta, jo FNZG robežojas ar Čiekuru ielas sarkanajām līnijām;
- 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 daudzdzīvokļu mājai nepieciešamas 11 autonomvietnes, kas aizņemtu ~ 275 m² jeb 13% 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 Čiekuru ielā 10, 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
ČIEKURU IELĀ 10, RĪGĀ,
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

APZĪMĒJUMI:

01000680182 Uzmērītas zemes vienības robeža, kadastra apzīmējums

sark.līn. Ielas sarkanā līnija

01000680182001 Ēkas kadastra apzīmējums

10

2 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Čiekuru ielā 10, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 068 0182 001), ir reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 568 0076 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.28983.

Iela

Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals:

Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Čiekuru ielā 10, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža.
Platība ~ **2103 kv.m.**
Apbūves intensitāte 48% (maksimālā apbūves intensitāte - 60%),
Brīvās zaļās teritorijas rādītājs 60% (minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 60%).

Funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu veido:

A

Zemes vienības Čiekuru ielā 10, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000680182) daļa ar platību ~ 2103 kv.m.
Zemes vienība reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 01000680182 sastāvā, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 24763. Īpašnieks - juridiska persona.

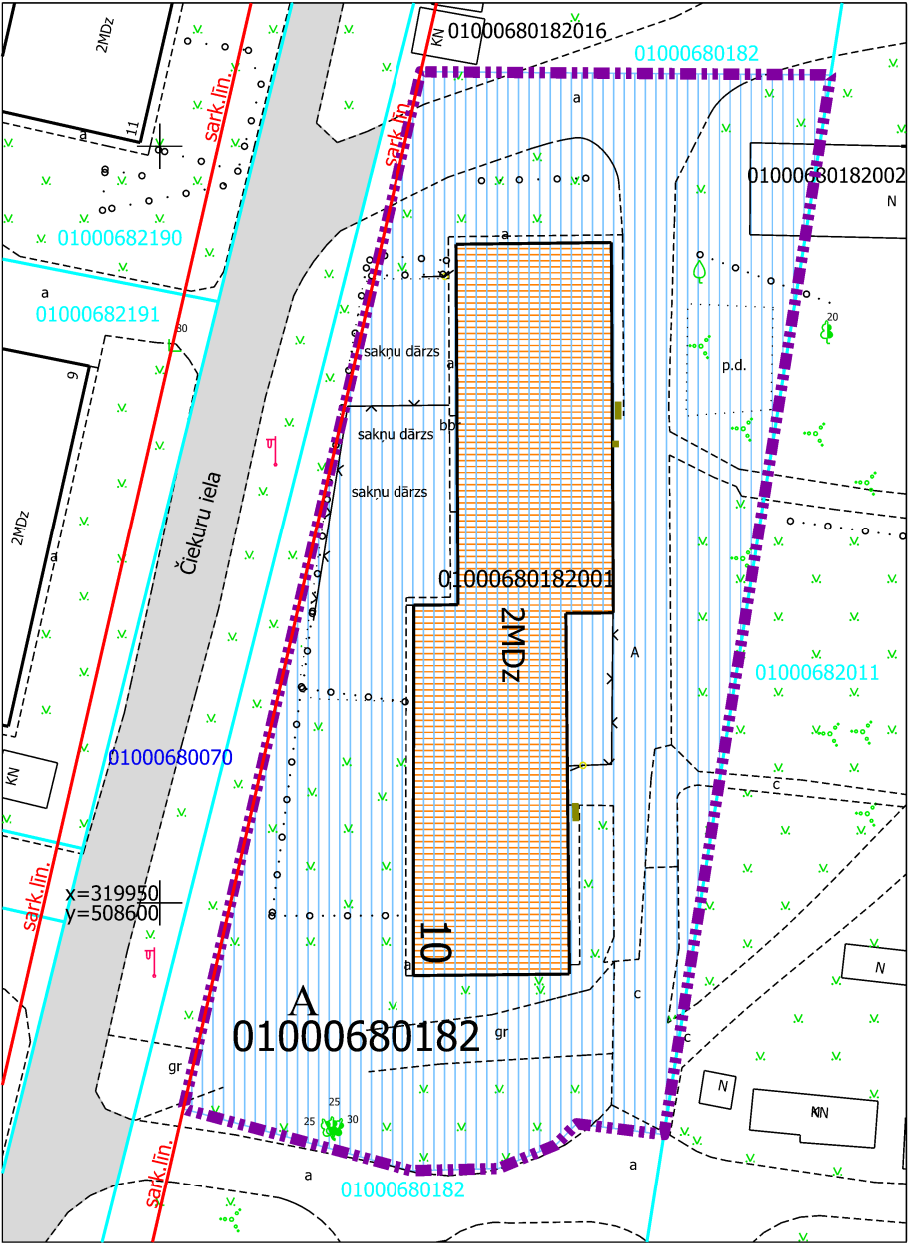
PIEZĪMES:

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 (DzM2), kur atļautā izmantošana atbilstoši 4.2.2. apakšnodaļas prasībām:

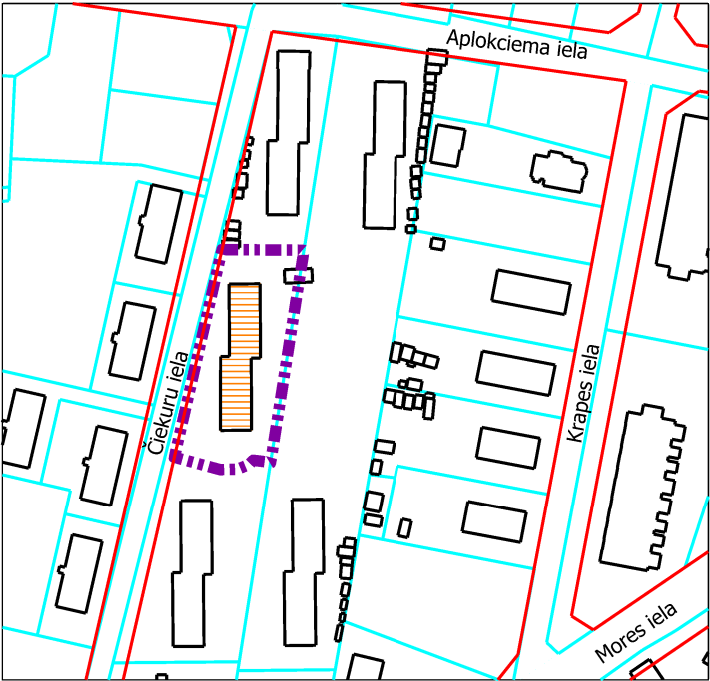
- Apbūves augstums līdz 3 stāvi;
- Apbūves intensitāte līdz 60%;
- Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 60%.

2.Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals atrodas:
- 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem.

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

Latvijas koordinātu sistēma LKS-92 TM

Dati apkopoti - 2025. gada 16. jūnijā

RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

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

Adrese: Čiekuru iela 10, Rīga

Mērogs: 1:500