



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS

Dzirnavu iela 140, Rīga, LV-1050, tālrunis 67012222, e-pasts pad@riga.lv

Rīgā

28.05.2026. Nr. DA-26-14807-nd

Uz 15.05.2026, Nr. 4/2-8/3226, 4/2-
15.05.2026 8/3226

FM pilnvarotā persona VAS "Valsts
nekustamie īpašumi"
paziņošanai e-adresē

Par uzziņas sniegšanu PPP mājokļu
programmas 1.lotei par zemes vienībā
Ozolciema ielā 62, Rīgā (kadastra apzīmējums
0100 079 0042)

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) ir saņēmis VAS “Valsts nekustamie īpašumi” 15.05.2026. identiska satura iesniegumi (reģistrēti ar Nr. RD-26-6285-sd un Nr. DA-26-19742-sd; turpmāk kopā – Iesniegumi) ar lūgumu izsniegt uzziņas (katram no trīs Iesniegumā minētajiem objektiem), ietverot informāciju saistībā ar pielikumā norādīto apbūves skici (turpmāk – Skice) zemes vienībā Ozolciema ielā 62, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 079 0042, (turpmāk – Zemes vienība):

1) atļautā teritorijas izmantošana konkrētajās zemes vienībās un tām tieši piegulošajās zemes vienībās;

2) apbūves parametri un ierobežojumi (maksimālā apbūves intensitāte, maksimālais apbūves blīvums, minimālā brīvā teritorija un citi parametri vai ierobežojumi);

3) prasības attiecībā uz piekļuvi un inženiertīkliem;

4) nepieciešamos tehniskos noteikumus vai projektēšanas ietvaros saņemamos saskaņojumus no konkrētām institūcijām un/vai uzņēmumiem;

5) citus īpašus, pamatotus nosacījumus, kas jāievēro, izstrādājot būvprojektu.

Iesniegumos norādīts, ka informācija tiek pieprasīta iepirkuma dokumentācijas izstrādes, iepirkuma sagatavošanas un secīgas projekta īstenošanas ar pašvaldību ietvaros, balstoties uz Ministru kabineta 22.12.2025. rīkojumu Nr. 900 “Par pieejamu mājokļu programmu publiskās un privātās partnerības veidā un programmas 1. lotes projekta publiskās un privātās partnerības procedūras uzsākšanu” un 30.01.2026 noslēgto vienošanos “Par kopīgu dalību publiskās un privātās partnerības programmas “Īres mājokļi Latvijas speciālistiem” 1. lotes projektā”. Iesniegumos VAS “Valsts nekustamie īpašumi” norāda, ka pieprasītā informācija ir paredzēta šādam mērķim: 1) uzziņa ir

paredzēta izsniegšanai un izmantošanai visiem kandidātiem vai pretendentiem, kas piedalīsies VAS “Valsts nekustamie īpašumi” rīkotajā iepirkumā Publiskās un privātās partnerības programmas “Īres mājokļi Latvijas speciālistiem” 1. lotes īstenošanā; 2) uzziņa attiecas uz jautājumiem, kas saistīti ar projektēšanas nosacījumiem minēto īres mājokļu projektēšanai.

Izvērtējis Iesniegumu saturu kopsakarībā ar Departamenta rīcībā esošo informāciju un spēkā esošo normatīvo regulējumu, Departaments savas kompetence ietvaros sniedz šādu atbildi.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 98. panta pirmo daļu privātpersonai ir tiesības saņemt uzziņu par savām tiesībām konkrētajā tiesiskajā situācijā.

Proti, „uzziņa ir veids, kā privātpersona var uzzināt kompetentās iestādes viedokli par tiesību normu piemērošanu konkrētā situācijā, pirms ir uzsākta publiski tiesisko attiecību dibināšana (administratīvā akta izdošana)” (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 14.02.2008. spriedumu lietā Nr. SKA-34/2008*).

No APL 98. panta satura izriet – lai persona varētu saņemt uzziņu, jāpastāv vairākiem priekšnoteikumiem, no kuriem viens ir iesnieguma iesniegšana iestādē, kuras kompetencē ir jautājuma izšķiršana pēc būtības. Iesnieguma obligātās prasības ietvertas APL 98. panta trešajā daļā. Proti, iesniegumā jānorāda: 1) faktu apraksts (1. punkts); 2) no minētajiem faktiem izrietošs konkrēts jautājums, atbilde uz kuru ir atkarīga no to juridiska vērtējuma (2. punkts); 3) paskaidrojums, kādēļ šāda uzziņa nepieciešama (3. punkts); 4) pēc iesniedzēja ieskata – arī juridiskie apsvērumi (4. punkts).

Atbilstoši APL 101. panta otrajai daļai, ja uzziņas adresāts ir rīkojies atbilstoši viņam izsniegtajai uzziņai, tad iestādes vēlāk izdots administratīvais akts, kas attiecas uz jautājumu, par kuru šī uzziņa sniegta, nevar būt adresātam nelabvēlīgāks arī tad, ja vēlāk iestāde konstatē, ka uzziņa nav bijusi pareiza. Savukārt, ja jautājums, par kuru sniegta uzziņa, vēlākā administratīvajā lietā ir viens no vairākiem jautājumiem, kas iestādei jāvērtē, tad šis vērtējums nevar būt adresātam nelabvēlīgāks, izņemot gadījumu, kad citādi lietas kopējais iznākums būtu adresātam nelabvēlīgāks vai arī tas būtu prettiesisks (APL 101. panta trešā daļa).

Augstākā tiesa ir secinājusi, ka uzziņa ir veids, kā privātpersona var uzzināt kompetentās iestādes viedokli par tiesību normu piemērošanu konkrētā situācijā, pirms ir uzsākta publiski tiesisko attiecību dibināšana (administratīvā akta izdošana). Caur tiesībām uz uzziņu persona īsteno savas konstitucionālās tiesības zināt savas tiesības, kas ir vērstas uz tiesiskās noteiktības un tiesiskās skaidrības nodrošināšanu (*skat.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 14.02.2008. spriedumu lietā Nr. SKA-34/2008*).

Rezumējot minēto, secināms, ka uzziņas mērķis ir sniegt personai skaidrojumu par tās tiesībām kādā konkrētā tiesiskā situācijā, turklāt privātpersona tiesības uz uzziņu var īstenot saistībā ar nākotnē iespējamu administratīvo procesu pirms administratīvā procesa uzsākšanas, nevis tad, kad process jau ir iesācies vai pat noslēdzies. To apstiprina APL 101. panta otrās un trešās daļas regulējums par uzziņas tiesiskajām sekām.

Departaments secina, ka pretēji APL 98. panta trešās daļas 1. punktā noteiktajam, atbilde uz Iesniegumā uzdotajiem jautājumiem nesasniegta uzziņas izsniegšanas mērķi, jo atbildes ir atrodamas normatīvajos aktos, līdz ar to nav nepieciešams uzdoto jautājumu juridisks vērtējums.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz APL 98. panta pirmo daļu, Departaments nolēmj: atteikt sniegt uzziņu.

Taču Departaments, ievērojot labas pārvaldības principu, izvērtējot Iesniegumu kopsakarībā ar Departamenta rīcībā esošo informāciju un spēkā esošo normatīvo regulējumu, sniedz atbildi uz Iesniegumā uzdoto jautājumu saskaņā ar Iesniegumu likumu.*

Norādām, prasības, izvērtējot būvniecības ieceri, tiks izvirzītas atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP), kas apstiprināts ar Rīgas domes 2021. gada 15. decembra saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasībām un citiem būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem.

Atbilde uz 1. jautājumu par atļauto Zemes vienību izmantošanu. Atbilstoši RTP Funkcionālā zonējuma kartei norādītā Zemes vienība atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP TIAN 2.1. un 4.5.2. apakšnodaļas prasībām. Saskaņā ar TIAN 675. punktu šīs funkcionālās apakšzonas galvenās izmantošanas klāstā ietilpst *daudzdzīvokļu māju apbūve (11006)*.

Ar RTP TIAN materiāliem iespējams iepazīties Departamenta tīmekļvietnē, skat. https://www.rdpad.lv/wp-content/uploads/2026/04/TIAN_LV_14.04.26.pdf

Atbilde uz 2. jautājumu (daļā) – par apbūves parametriem un ierobežojumiem (par ēku būvju augstumu un apbūves tehniskiem rādītājiem). Par ēku būvju augstumu. Atbilstoši TIAN 692. punktam Zemes vienībā atļautais apbūves augstums ir 6 stāvi, rindu mājām atbilstoši TIAN 691. punktam atļauti 3 stāvi. Plašāka informācija par apbūves augstuma un stāvu skaita noteikumiem RTP izpratnē var iepazīties TIAN 3.3.2. apakšnodaļā “*Apbūves augstums un stāvu skaits*”.

Departaments vērš uzmanību, ka TIAN 242. punkta noteikts, ka, ja šajos noteikumos nav noteikts citādi, atļauto būves augstumu nosaka, pieņemot, ka viena stāva augstums ir 3,5 m. Atļauto maksimālo būves augstumu nosaka, funkcionālajā zonā noteikto maksimālo stāvu skaitu reizinot ar 3,5 m un rezultātam papildus pieskaitot 1,5 m, izņemot savrupmāju apbūves teritorijas.

Par apbūves tehniskiem rādītājiem. Atbilstoši TIAN 692. punktam (daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvei) – katrai zemes vienībai noteikta: maksimālā apbūves intensitāte līdz 220 %; minimālā brīvā zaļā teritorija – vismaz 40%.

Ar apbūves parametriem jauktas centra apbūves teritorijā (JC2) detalizēti var iepazīties TIAN 4.5.2.4. apakšnodaļā, bet ar citām prasībām 4.5.2.5. apakšnodaļā. Plašāka informācija par apbūvi raksturojošiem parametriem un to aprēķinu var iepazīties TIAN 3.3.1. apakšnodaļā “*Apbūves parametri*”.

Par būvju izvietojumu un to izkārtojumu Zemes vienībā. Plānotai apbūvei Zemes vienībā jāatbilst apbūves parametriem un to, paredzot atbilstošu infrastruktūru un minimālo stādījumu platību, jāspēj racionāli izvietot zemes vienībā. Jaunbūvju izvietojumā un telpiskā risinājumā nepieciešams ievērot TIAN apakšnodaļas 3.3.3. “*Būvju izvietojums zemes vienībā un būvju izkārtojums*” prasības, Civillikuma prasības, Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – VAN^[2]) prasības, un Ministru kabineta 19.10.2021. noteikumi Nr. 693 “Būvju vispārīgo prasību būvnormatīvs LBN 200-21” (turpmāk – LBN 200-21^[3]) prasības.

Ar plašāka informāciju par būvju izvietojumu un izkārtojumu Zemes vienībā RTP izpratnē var iepazīties TIAN 3.3.3. apakšnodaļā “*Būvju izvietojums zemes vienībā un būvju izkārtojums*”.

^[2] Ar VAN var iepazīties <https://likumi.lv/ta/id/256866-visparigie-teritorijas-planosanas-izmantosanas-un-apbuves-noteikumi>

^[3] Ar LBN 200-21 var iepazīties <https://likumi.lv/ta/id/326992-buvju-visparigo-prasibu-buvnormativs-lbn-200-21>

Departaments vērš uzmanību, ka jaunbūvju izvietojumu (t. sk. vērsumu) un formveidi nepieciešams pamatot ar konkrēta *kvar tāla* pilsētbūvniecisko analīzi (vienlaicīgi vizuāli uztveramās teritorijas posmā). Papildus nepieciešams ievērtēt kompleksu Zemes vienību attīstību, lai tuvumā teritorijā esošā un Zemes vienībā plānotā apbūve veidotu organizētu un sakārtotu pilsētbūvniecisko struktūru.

Departaments vērš uzmanību, ka, cita starpā, ir nepieciešams ievērot:

- TIAN 254. punktu – nosakot minimālo attālumu starp ēkām, ēku minimālo attālumu no zemes vienības robežas un būvju attālumu līdz dzīvojamām telpām, ievēro insolācijas prasības, ugunsdrošības noteikumus, būvnormatīvus, šo noteikumu, Civillikuma, un citu normatīvo aktu prasības;
- TIAN 255. punktu – minimālais savstarpējais attālums starp ēkām, no kurām vismaz viena ir daudzdzīvokļu ēka, izņemot iedibinātas perimetrālās apbūves teritorijas, ir šāds: 255.1. 15 m – starp 2–3 stāvu ēku garākajām fasādēm, tostarp, ja ēku garākās fasādes savstarpēji veido 45 grādu vai mazāku leņķi; 255.2. 20 m – starp 4 un vairāk stāvu ēku, kā arī ēku ar dažādu stāvu skaitu garākajām fasādēm, tostarp, ja ēku garākās fasādes savstarpēji veido 45 grādu vai mazāku leņķi; 255.3. 10 m – starp ēku īsākajām (gala) fasādēm, kurās ir dzīvojamo istabu logi, un starp vienas ēkas garāko fasādi un tai pretī izvietoto otras ēkas īsāko (gala) fasādi, tostarp, ja ēku fasādes savstarpēji veido 45 grādu vai mazāku leņķi;
- TIAN 944.2. apakšpunktu – plānojot teritorijas attīstību, jaunas E kategorijas ielas sarkanās līnijas projektē, ja plānotā situācija atbilst vismaz diviem no šiem nosacījumiem: [...]; teritorijā, kurai ceļš nodrošina piekļuvi, plānots, ka vienlaikus uzturēsies 1000 vai vairāk cilvēki;
- VAN 132. punktu – jaunbūvējamās būves izvieto ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja blakus esošā zemes vienība pieder tam pašam īpašniekam vai ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums;
- LBN 200-21 131. punktu – minimālais attālums starp dažādu daudzdzīvokļu dzīvojamo divu un triju stāvu ēku dzīvojamo telpu logiem vai dzīvojamo un nedzīvojamo telpu logiem dažādās fasādēs, kas novietotas savstarpējā 135° leņķī vai mazāk, ir ne mazāks par 15 metriem un četru stāvu un augstākām ēkām – ne mazāks par 20 metriem;
- Civillikuma 1091. panta prasības – ietaisīt jaunceļamās sienās logus uz blakus zemes gabala pusi drīkst tikai tad, ja šīs sienas atrodas ne mazāk kā četrus metrus no robežas, vai lielākā atstatumā, ja tādu prasa vietējie būvnoteikumi.

Par būvlaidi. Saskaņā ar TIAN 5. pielikumu “Transporta infrastruktūras attīstības shēma” Zemes vienība robežojas ar Ozolciema ielu (D kategorijas iela), kur atbilstoši TIAN 266.2. apakšpunktam noteikta minimālā būvlaide – 6 m no ielas sarkanās līnijas.

Plašāka informācija par būvlaidei izvirzāmajām prasībām var iepazīties TIAN 3.3.4. apakšnodaļā “*Būvlaide*”.

Par prasībām ēku fasāžu krāsojumu un elementiem RTP izpratnē var iepazīties TIAN 3.3.10. apakšnodaļā “*Fasāžu krāsojums un elementi*”.

Papildus norādām, ka jaunbūvju fasāžu apdares materiālu izvēlē un krāsojuma risinājumus (t.sk. atbilstoši ēku semantikai) nepieciešams pamatot ar konkrēta kvartāla pilsētbūvniecisko analīzi.

Atbilde uz 2. jautājumu (daļā) – par aizsargjoslām. Departaments informē, ka no visu trīs Zemes vienību teritoriju aizsargjoslu pārklājuma atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei „*Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi*”, kurā aizsargjoslas noteiktas un attēlotas ņemot vērā plānojuma karšu mērogu, izriet, ka ir

nepieciešams ievērot: Aizsargjoslu 6. panta, TIAN 162.5., 168.1., 168.2. un 168.3. apakšpunkta prasības.

Norādām, ka Zemes vienība ziemeļos robežojas ar dabas un apstādījumu teritoriju (DA2), savukārt daļa no Zemes vienības ziemeļrietumos atrodas kapsētas aizsargjoslā. Papildus tam, atbilstoši RTP grafiskas daļas Funkcionālā zonējuma kartei Zemes vienība atrodas Teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN12) teritorijā, kur ierīkojama centralizēta ūdensapgādes sistēma.

Atbilde uz 3. jautājumu (daļā) – par piekļuvi. Informējam, ka Zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve atbilstoši TIAN 23. punkta nosacījumiem, ņemot vērā, ka tās robežojas ar izbūvētu D kategorijas ielu – Ozolciema ielu.**

Atbilde uz 3. jautājumu (daļā) un 4. jautājumu – par prasībām inženiertīklu un inženierbūvju būvniecībai, inženiertīklu aizsargjoslām un par nepieciešamiem tehniskiem noteikumiem vai projektēšanas ietvaros saņemamiem saskaņojumiem no konkrētām institūcijām un/vai uzņēmumiem. Departaments informē, ka informāciju par inženiertīklu pieslēgumu vietām nosaka konkrētā iestāde, kuru īpašumā vai valdījumā ir noteiktie inženiertīkli izdodot tehnisko noteikumus konkrētai būvniecības iecerei, kā arī ir iespējams vērsties pie konkrētā inženiertīklu īpašnieka vai valdītāja ar lūgumu sniegt informāciju par potenciālajām pieslēgumu vietām noteiktajam inženiertīklam.

Ja tiek projektēti inženiertīkli vai risinājums skar jau esošus inženiertīklus vai to aizsargjoslas, tad nepieciešams saņemt saskaņojumu ar attiecīgā inženiertīkla īpašnieku vai valdītāju. Informāciju par inženiertīklu aizsargjoslām nosaka Aizsargjoslu likums.

Ja risinājums skar ielu sarkanās līnijas, tad nepieciešams saņemt saskaņojumu ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamentu (Pašvaldību likuma 4. panta 3. daļu, 24.01.2024. “Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamenta nolikums” 2. punkts).***

Departaments informē, ka saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 3. punktu būvniecību var ierosināt: zemes vai būves īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs (arī publiskas personas zemes vai būves tiesiskais valdītājs), lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt, vai servitūta izlietotājs (Noteikumu 3.1. punkts); pašvaldība, ja tā sakārto vai nojauc būvi, kas kļuvusi bīstama un rada apdraudējumu cilvēku drošībai, vai nojauc patvaļīgās būvniecības objektu (Noteikumu 3.2. punkts); enerģētikas un elektronisko sakaru reglamentējošajos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos – energoapgādes komersants un elektronisko sakaru komersants (Noteikumu 3.3. punkts); zemes vai būves īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs (arī publiskas personas zemes vai būves tiesiskais valdītājs), lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt, vai servitūta izlietotājs – būves ekspluatācijai nepieciešamās inženierbūves ceļu zemes nodalījuma joslā (Noteikumu 3.4. punkts).

Savukārt atbilstoši Civillikuma lietu tiesību daļas trešajā A nodaļā “Apbūves tiesība” minētajam (grozījumi stājās spēkā 01.01.2017.) apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemesgabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā (1129.¹ panta pirmā daļa), kas ir nodibināta un spēkā tikai pēc ierakstīšanas zemes grāmatās (Civillikuma 1129.³ pants). Ņemot vērā Civillikumā noteikto, Departaments vērs uzmanību, ka dzīvojamās mājas uz sveša zemes gabala (nomas zemes gabala) būvēt vispār nav atļauts. Tas nozīmē, ka gadījumos, ja plānots būvēt dzīvojamās mājas būvniecības ierosinātajam ir jābūt attiecīgā zemes gabala īpašniekam.*

Atbilstoši APL 70. panta pirmajai daļai un 98. panta piektajai daļai lēmums Departamentam atsakot sniegt uzziņu stājās spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam.

Saskaņā ar APL 70. panta pirmo un otro daļu, 76. panta pirmo un otro daļu, 77. pantu, 79. panta pirmo daļu un Rīgas domes 07.07.2021. nolikuma Nr. 86 "Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta nolikums" 20. punktu šo administratīvo aktu var apstrīdēt pie Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta direktora vietnieka administratīvajos jautājumos viena mēneša laikā no dienas, kad administratīvais akts stājas spēkā, iesniedzot iesniegumu Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā Dzirnavu ielā 140, Rīgā.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības
departamenta direktora vietniece būvniecības
jautājuma p.i.

V.Dombrovskis

*Vītola 67105465**

*D. Bērziņa 67012808***

*Muzika – Zinkeviča 67012855****