RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS
Dzirnavu iela 140, Rīga, LV-1050, tālrunis 67012222, e-pasts pad@riga.lv

Rīgā

22.10.2026. N r. DA-26-30670-nd

Uz 23.09.2026 N r. 4/2-8/6685

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

Par informācijas sniegšanu
PPP mājokļu programmas
1. lotei (Mežezera iela 5,
Rīga)

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) ir saņēmis VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 23.09.2026. iesniegumu (reģistrēts ar Nr. DA-26-39612-sd) un 08.10.2026. iesniegumus (reģistrēti ar Nr. RD-26-13779-sd un Nr. DA-26-42059-sd) (turpmāk kopā – Iesniegums) ar lūgumu izsniegt uzziņu, ietverot informāciju saistībā ar pielikumā norādīto apbūves skici zemes vienībā Mežezera ielā 5, Rīgā (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000840198; turpmāk – Zemes vienība).

Iesniegumā norādīts, ka pieprasītā informācija ir paredzēta šādam mērķim: 1) 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 Iesnieguma saturu kopsakarībā ar tā 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*).

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

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 izdotais 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 nesasniegtu 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 nolemj: **atteikt sniegt uzziņu.**

Taču Departaments, ievērojot labas pārvaldības principu, sniedz atbildi uz Iesniegumā uzdoto saskaņā ar Iesniegumu likumu.*

Par atļauto Zemes vienības izmantošanu.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP), kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums" Zemes vienība atrodas jauktas centra apbūves teritorija (JC2), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 2.1. un 4.5.2. apakšnodaļas prasībām. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) galvenie izmantošanas veidi ir norādīti TIAN 4.5.2.2 apakšnodaļā.

Par apbūves parametriem un ierobežojumiem (par ēku būvju augstumu un apbūves tehniskiem rādītājiem). Par ēku būvju augstumu.

Atbilstoši TIAN 583. punktam Zemes vienības JC2 funkcionālajā zonējumā ietilpstošajā daļā atļautais apbūves augstums ir 6 stāvi. 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. Plašāka informācija par apbūves augstuma un stāvu skaita noteikumiem RTP izpratnē var iepazīties TIAN 3.3.2. apakšnodaļā "Apbūves augstums un stāvu skaits".

Par apbūves tehniskiem rādītājiem.

Atbilstoši TIAN 692. punktam (daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvei) – maksimālā apbūves intensitāte līdz 220 %; minimālā brīvā zaļā teritorija – vismaz 40 %. Ar apbūves parametriem jauktas centra apbūves teritorija (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" prasības, un Ministru kabineta 19.10.2021. noteikumu Nr. 693 "Būvju vispārīgo prasību būvnormatīvs LBN 200-21" (turpmāk – LBN 200-21) prasības.

Departaments vērš uzmanību, ka jaunbūvju izvietojumu (t.sk. vērsumu) un formveidi nepieciešams pamatot ar konkrēta kvartāla 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 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;

- 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 135º leņķī vai mazāk, ir ne mazāks par 15 metriem un četru stāvu un augstākām ēkām – ne mazāks par 20 metriem.

Par būvlaidi.

Saskaņā ar TIAN 5. pielikumu "Transporta infrastruktūras attīstības shēma" Zemes vienība robežojas ar Mežezera ielu, Līgatnes ielu un Mirdzas Ķempes ielu (E kategorijas

ielas), kur atbilstoši TIAN 266.1. apakšpunktam noteikta minimālā būvlaide – 3 m no ielas sarkanās līnijas.

Saskaņā ar TIAN 265. punktu, ja kvartālā ir iedibināta būvlaide, būves fasādi izvieto uz tās. Savukārt TIAN 269. punkts nosaka, ka teritorijā nav iedibinātas vai lokālplānojumā vai detālplānojumā noteiktas būvlaides, ēkas novietojumu (būvlaidi) pamato, veicot apbūves izvietojuma analīzi ielas frontē vismaz kvartāla robežās kopsakarībā ar pilsētbūvniecisko struktūru apkārtnē. Analīzes materiālus pievieno būvniecības iecerei. Būvlaidi nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pamatojoties uz analīzes materiālu (secinājumiem). Ar plašāka informāciju par būvlaidēm var iepazīties TIAN 3.3.4. apakšnodaļā "Būvlaides".

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.

Par aizsargjoslām.

Departaments informē, ka atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei „Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi", kur aizsargjoslas noteiktas un attēlotas atbilstoši plānojuma mēroga noteiktībai, Zemes vienībā jāievēro Aizsargjoslu likuma 21. panta un TIAN 168.1. apakšpunkta prasības.**

Par piekļuvi Zemes vienībai.

Saskaņā ar TIAN 23. punktu zemes vienību drīkst izveidot, apbūvēt vai izmantot tad, ja zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Izvērtējot Rīgas pilsētas pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes datus un zemesgrāmatas informāciju, nekustamajam īpašumam piekļūšana var būt nodrošināta no Mežezera ielas. Līdz ar to, lai īstenotu būvniecības ieceri ēkas jaunbūvei, nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus no Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un Mobilitātes departamenta. Kā arī projektējamo ēku būs iespējams pieslēgt pie elektrības un elektroniskajiem sakariem, centralizētajiem siltumapgādes, ūdens, sadzīves un lietus ūdens kanalizācijas tīkliem.

Departaments aicina vērsties AS "Sadales tīkls", SIA "Rīgas ūdens", SIA "Tet", Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un Mobilitātes departamentā tehnisko noteikumu pieprasīšanai, kuros tiks sniegta precīzāka informācija par iespējamām pieslēguma vietām.

Par inženiertīkliem.

Ja Zemes vienību šķērso kādi inženiertīkli, nepieciešams ievērot Aizsargjoslu likumā noteiktās aizsargjoslas gar inženierkomunikāciju tīkliem. Inženierkomunikāciju tīklu atrašanās vietu precīzi nosaka, veicot teritorijas inženierizpēti un sagatavojot topogrāfisko plānu atbilstoši Ministru kabineta 24.04.2012. noteikumiem Nr. 281 „Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas un tās centrālās datubāzes noteikumi".

Saskaņā ar TIAN 16. pielikumu "Meliorācijas attīstības plāns" Zemesgabals izvietots nosusināmā teritorijā (teritorijā ar gruntsūdeņu līmeni 0 – 1 m no zemes virsmas). Atbilstoši TIAN 156. punktam nosusināmo teritoriju robežas precizē, veicot hidroģeoloģisko izpēti. Ja vidējais gruntsūdens līmenis ir no 0 līdz 1 m zem zemes virsmas, tad saskaņā ar TIAN 155.1. punktu jauna būvniecība nosusināmās teritorijās ir atļauta, ja tiek nodrošināti meliorācijas pasākumi zemes nosusināšanai atbilstoši meliorācijas būvprojektam. Būvprojektam nepieciešams saņemt Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamenta tehniskos noteikumus, pievienot hidroģeoloģisko izpēti un nodrošināt meliorācijas

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

pasākumus zemes nosusināšanai, kuru ir izstrādājis meliorācijas sistēmu projektēšanā sertificēts speciālists.***

Par autostāvvietām un apstādījumiem.

Autostāvvietas izbūvē jāievēro TIAN 3.1.1. apakšnodaļā "Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam" un 3.1.2. apakšnodaļā "Prasības transportlīdzekļu novietnēm" noteiktais, tajā skaitā 2.9. apakšnodaļā "Apstādījumi un aizsargājamie biotopi" ietvertos nosacījumus apstādījumu ierīkošanai atklātā virszemes transportlīdzekļu novietnē. Inženierkomunikācijas projektēt tā, lai izpildītos 44. punkts par apstādījumu joslu gar ielu un 45. punkts par norobežojošiem stādījumiem. Autonovietņu un velonovietņu funkcionālais nodrošinājums jāparedz saskaņā ar TIAN 2. pielikuma prasībām.

Par labiekārtojumu.

Paredzēt visus nepieciešamos labiekārtojuma elementus (piemēram, apgaismes ķermeņus, atkritumu urnas, soliņus, u.c.), projektā norādīt to izvietojumu un arhitektonisko risinājumu. Paredzēt ēku arhitektūrai pieskaņotus, atbilstošus labiekārtojuma elementu dizaina risinājumus.

Paredzēt risinājumu dalīto sadzīves atkritumu konteineru novietošanai saskaņā ar TIAN 3.3.8. apakšnodaļu "Atkritumu konteineru (tvertņu) novietnes, sadzīves atkritumu dalītās savākšanas punkti un citi atkritumu saimniecības objekti".

Ja teritorijā ir paredzēta žoga būvniecība, tas izbūvējams saskaņā ar TIAN 3.3.9. apakšnodaļas "Nožogojumi" noteikto.

Izstrādāt teritorijas apgaismojuma risinājumu atbilstoši objekta specifiskajām prasībām un TIAN 3.4.2. apakšnodaļā "Apgaismojums, apgaismes ķermeņi" noteiktajam.

Ievērot TIAN 341. punktā norādītās prasības labiekārtojumam jaunu daudzdzīvokļu māju teritorijās.

Par kokiem.

Atbilstoši Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras 2023. gada ortofotokartes datiem Departaments konstatē, ka Zemes vienības daļā aug saglabājami koki. Koku aizsardzību Rīgas valstspilsētas pašvaldības teritorijā regulē Rīgas domes 12.06.2024. saistošo noteikumu Nr. RD-24-276-sn "Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu" (turpmāk – Saistošie noteikumi) 2. nodaļa "Koku aizsardzība un uzturēšana". TIAN 2.9. nodaļā "Apstādījumi un aizsargājamie biotopi" norādīti nosacījumi, kas jāievēro esošo koku saglabāšanai.

Koku ciršanas gadījumā jāievēro Saistošo noteikumu 13. punkta prasības, kurā norādīta dokumentācija, kuru koku ciršanas atļaujas saņemšanai zemes vienības īpašnieks vai tiesiskais valdītājs iesniedz Departamentā. Saskaņā ar Saistošo noteikumu 14. punktu Departaments izskata iesniegumu par koku ciršanu, veic koku apskati, noformējot koku apskates aktu, un pieņem lēmumu par koku ciršanas atļaujas izsniegšanu vai par atteikumu izsniegt attiecīgo atļauju.

Papildus norādām, ka ja paredzēta būves pazemes stāva izbūve, ievērot TIAN 318. punkta prasības, kas nosaka, ka pirms pazemes stāvu projektēšanas veic hidroģeoloģisko izpēti normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saņem arborista atzinumu, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāvu potenciālo ietekmi uz vidi un saglabājamiem kokiem konkrētajā objektā un apkārtējās teritorijās. Vēršam uzmanību, ka atzinumā jābūt vērtējumam arī par vidi ne tikai kokiem, kā sava zemesgabala robežās tā arī uz apkārtējo teritoriju.****

Par arheoloģisko izpēti.

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

Saskaņā ar likumu "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" arheoloģisko izpēti un izrakumus veic kultūras pieminekļiem, to teritorijām un aizsardzības zonai. To drīkst veikt tikai ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes rakstveida atļauju un tās kontrolē.

Taču, ņemot vērā šī paša likumu 22. pantu, fiziskajām un juridiskajām personām, kas saimnieciskās darbības rezultātā, t.sk., būvniecības, atklāj arheoloģiskus vai citus objektus ar kultūrvēsturisku vērtību ārpus minētajām teritorijām, par to nekavējoties jāziņo Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldei un turpmākie darbi jāpārtrauc.

Pārbaudot Departamenta rīcībā esošo informāciju, konstatējams, ka Zemes vienība neatrodas valsts aizsargājama kultūras pieminekļa teritorijā vai tā aizsardzības zonā.

Atbilstoši APL 70. panta pirmajai daļai un 98. panta piektajai daļai lēmums Departamentam atsakot sniegt uzziņu stājas spēkā 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 atteikumu izsniegt uzziņu var apstrīdēt pie Departamenta direktora viena mēneša laikā no dienas, kad administratīvais akts stājas spēkā, iesniedzot iesniegumu Departamentā Dzirnavu ielā 140, Rīgā.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības
departamenta direktora vietniece būvniecības
jautājumos V.Belerte

*Rušiņa 67105465 **
*Pētersone 67012816 ***
*Džala 67012854 ****
*Žuks 67012834 *****

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