



ROPAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

DZĪVOJAMO MĀJU FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMO ZEMESGABALU
NOTEIKŠANAS UN PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

Reģ. Nr. 90000067986

Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, LV-2130

Tālrunis: 27885518

novada.dome@ropazi.lv

Ulbrokā

LĒMUMS

26.03.2026.

Nr.[A.3.2.-14]/2026/5

(prot. Nr. [DMPK]/4/2026)

**Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vidzemes šoseja 36, Garkalnē, Garkalnes
pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas
uzsākšanu**

Ropažu novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija), saņemts Pašvaldības Īpašuma, attīstības un investīciju departamenta Nekustamā īpašuma nodaļas (turpmāk – Nekustamā īpašuma nodaļa) iesniegumu “Par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Vidzemes šoseja 36, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu” (Pašvaldībā reģistrēts 12.08.2025. ar Nr. 2.2-8/2025/103).

[1] Nekustamā īpašuma nodaļa iesniegumā norāda, ka izvērtējot Pašvaldības rīcībā esošo informāciju, faktisko situāciju dabā, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 28.panta otrajā daļā minētos kritērijus un Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumu Nr.522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK noteikumi Nr.522) prasības, konstatēts, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vidzemes šoseja 36, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, (turpmāk – Dzīvojamā māja) piesaistītā zeme neatbilst nosacījumiem, kas piemērojami daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala izveidošanai, cita starpā:

- neatbilst esošajai apbūvei, apbūves parametriem un pagalmu plānošanas noteikumiem (Privatizācijas likuma 28.panta otrās daļas 1.-3.punkts);
- Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā nav iekļauta zeme, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas Dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi (MK noteikumu Nr.522 3.punkts);

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

- nav ņemts vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītājs (MK noteikumu Nr.522 4.punkts);
- Dzīvojamās mājas zemē nav iekļauti ar Dzīvojamo māju saistītie labiekārtojuma elementi, tai skaitā bērnu rotaļu laukumi, pieaugušo atpūtas vietas, laukumi atkritumu konteineru izvietojumam un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas (MK noteikumu Nr.522 11.punkts).

[2] Blakus Zemei atrodas Pašvaldībai piederošais nekustamais īpašums Vidzemes šoseja 38 B, Garkalne, Garkalnes pagasts, kadastra numurs 8060 004 1547, kura sastāvā ietilpt zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8060 004 1489 un platību 0.2826 ha (turpmāk – Pašvaldības zeme). Dzīvojamās mājas zeme tās esošajā platībā nenodrošina Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, jo uz Pašvaldības zemes atrodas Dzīvojamās mājas pagalms, stāvvietas, kuras izmanto Dzīvojamās mājas iedzīvotāji.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, tika konstatēts:

[1] Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. panta sestā daļa noteic, ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. pantā noteiktajam. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

[2] Nekustamajā īpašumā Vidzemes šoseja 38 B, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, kadastra numurs 8060 004 1547, kura sastāvā ietilpt zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8060 004 1489, ietilpst Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemes gabals atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

[3] Saskaņā ar Privatizācijas likums 85.panta pirmās daļas 3. punktu Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu var ierosināt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala īpašnieks, kas nav privatizētā objekta īpašnieks.

[6] Atbilstoši Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktam, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi

[7] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 2537 I. daļas 1.iedaļas 1.1., 1.2., 1.3. punktu nekustamais īpašums Vidzemes šoseja 36, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, sastāv no zemes gabala ar kadastra numuru 8060 004 0516 ar kopējo platību 0,1756 ha, uz kura atrodas Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 8060 004 0516 001 un divas palīgceltnes.

[8] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000805096 datiem, nekustamais īpašums Vidzemes šoseja 38 B, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, ar kadastra numuru 8060 004 1547 sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8060 004 1489, ar kopējo platību 0,2826 ha (turpmāk – Zeme).

[12] Saskaņā ar nekustamo īpašumu nodokļu administrēšanas sistēmā (turpmāk – NINO) pieejamiem datiem, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8060 004 1489 zemes vienības lietošanas mērķis ir vienkārša un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701).

[9] Atbilstoši Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem (turpmāk – TP) Zemei funkcionālais zonējums noteikts – jaukta centra apbūves teritorija (JC). Atbilstoši TP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – TIAN) (https://geolativija.lv/geo/tapis#document_432) jaukta centra apbūves teritorijās paredzēta daudzveidīga izmantošana, kas ietver savstarpēji saderīgas funkcijas – dzīvojamo apbūvi, publiskās iestādes, dažādus pakalpojumus un objektus, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un inženiertehniskajam nodrošinājumam.

[10] Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumu Nr.522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – MK noteikumi Nr.522) funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

[11] Nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā Privatizācijas likuma 28. panta otrās daļas minētos kritērijus - normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi:

- 1) esošo apbūvi;
- 2) apbūves parametrus;
- 3) pagalmu plānošanas noteikumus;
- 4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu, u.c.;
- 5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

[12] Ņemot vērā dabā esošo situāciju, izvērtējot Mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamos infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementus, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai, Mājai Vidzemes šoseja 36 funkcionāli nepieciešamais zemes gabals esošajās robežās ir nepietiekams un būtu nosakāms ~2823m².

Pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. panta pirmās daļas 3. punktu, 85. panta otro daļu, Ropažu novada pašvaldības 20.09.2023. saistošo noteikumu “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu” 2. punktu, Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijas nolikuma 6.1., 6.7. un 6.9. apakšpunktu, ņemot vērā Iesniedzēja iesniegumu, Komisija **nolemj**:

1. Uzsākt pārskatīt dzīvojamai mājai Vidzemes šoseja 36, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.
2. Noskaidrot dzīvokļu īpašnieku viedokli par komisijas lēmumu, nosakot dzīvojamai mājai Vidzemes šoseja 36, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu ~2823m² **platībā** saskaņā ar šī lēmuma grafisko pielikumu.
3. Uzdāt dzīvokļu īpašniekiem viedokli par šo lēmumu izteikt ne vēlāk kā līdz 27.05.2026.
4. Komisijai pēc viedokļu sniegšanas termiņa, tos apkopot un atkārtoti izskatīt jautājumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Institūta ielā 17, Ulbrokā, Stopiņu pagastā, Ropažu

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

novadā Vidzemes šoseja 36, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.

5. Komisijas lēmumu publicēt Ropažu novada tīmekļa vietnē www.ropazi.lv
6. Komisija ir atbildīga par lēmuma izpildi.
7. Lēmumu nosūtīt Mārītei Ozoliņai uz e-pastu – ziemeli3@inbox.lv

Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu
noteikšanas un privatizācijas komisijas priekšsēdētāja

Inese Leimane

Pielikums
26.03.2026. lēmumam Nr. Nr.[A.3.2.-14]/2026/5

