



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

Tālrs. 27885518

novada.dome@ropazi.lv

Ulbrokā

LĒMUMS

28.03.2025.

Nr.[A.3.2.14]/2025/4
(prot. Nr.4/2025.§)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gaujas iela 9, Vangažos, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izskatīšanas uzsākšanu

Ropažu novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija), saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gaujas iela 9, Vangaži, Ropažu novadā, dzīvokļu īpašnieku biedrības valdes locekles un dzīvokļu īpašnieku (turpmāk-Iesniedzējs) pilnvarotās personas v.u., 11.02.2025. iesniegums par Gaujas iela 9 zemes atsavināšanas tiesību izmantošanas procesa uzsākšanu, kurš reģistrēts Pašvaldības lietvedības sistēmā 12.02.2025. ar reģ. Nr. RN/2025/2.2.6/1020, kuram pievienotas 08.02.2025. daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gaujas iela 9, Vangaži, Ropažu novadā, dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas protokols, kurā saskaņā ar no 04.02.2025. – 08.02.2025. veikto dzīvokļu īpašnieku aptauju nolemts par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu un mājas vecākās pilnvarošanu par dzīvokļu īpašnieku pārstāvi.

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

[1] 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.

[2] 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. Mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 01.04.2023. lēmums atbilst minētajām prasībām.

[3] Saskaņā 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 ceturtdā daļa).

[4] 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 (5. panta sestā daļa).

[5] 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.

[6] Saskaņā ar Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktu, 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 Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000020739 I. daļas 1.iedaļas 1.1., 1.2., 1.3. punktu nekustamais īpašuma sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (turpmāk – Māja) ar kadastra apzīmējumu 8017 002 0301 010, kura saistīta ar zemes īpašumu Gaujas iela 7, Vangaži, ar kadastra Nr. 8017 002 0027, zemes vienība 8017 002 0301, zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīta Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 151.

[8] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000614285 datiem, Māja atrodas uz fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8017 002 0301, ar kopējo platību 15641 m² (1,5641 ha) (turpmāk – Zeme), kas atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 151.

[9] Zemei saskaņā ar Inčukalna novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam (turpmāk – TP) funkcionālais zonējums noteikts - mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM). Atbilstoši TP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – TIAN) (https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_98#nozoom) noteikts, ka mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) nozīmē teritoriju, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir līdz trīs stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un rindu māju apbūve, kā arī savrupmāju un dvīņu māju dzīvojamā apbūve, bet papildizmantotā - citas šajā teritorijās atļautās izmantošanas. Saskaņā ar TIAN 245.punktu un tā apakšpunktiem teritorijas atļautā galvenā izmantošana:

245.1.1-3 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja;

245.2.rindu māja;

245.3.savrupmāja;

245.4.dvīņu māja;

245.5.atsevišķā zemes vienībā vai mazstāvu daudzdzīvokļu namu pirmajos stāvos vietējas nozīmes mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objekts, vai sabiedriskā iestāde, vai atklāta sporta būve, vai viesu māja, ja to paredz lokālplānojums, detālplānojums vai veikta publiskās apspriešanas procedūra ar pozitīvu iznākumu.

Kā arī, saskaņā ar 246.punktu un tā apakšpunktiem teritorijai ir noteikta atļautā papildizmantotā:

246.1.saimniecības ēkas un palīgēkas;

246.2.piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;

246.3.inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;

246.4.apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;

246.5.telpas saimnieciskās darbības veikšanai, ar nosacījumu, ka netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļus ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu.

Pašvaldība katrā atsevišķā gadījumā izvērtē potenciālo saimniecisko darbības ietekmi un izvirza nosacījumus tās atļaušanai vai aizliegšanai.

Atbilstoši TIAN 248.1. – 248.4. punktiem noteikta jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība:

- 1200 m² vai daudzdzīvokļu mājai - 45 m² uz vienu dzīvokli;

- katrai no dvīņu mājas daļām - 600 m²;

- rindu mājas vienai sekcijai - 300 m²;

- sabiedriskajiem un darījumu objektiem - pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne mazāk kā 1200 m².

TIAN 249. punktā un tā apakšpunktos noteikts maksimālais apbūves blīvums:

249.1. 30%;

249.2. sabiedriskajiem un darījumu objektiem atsevišķā zemes vienībā - 40%.

250. Minimālā brīvā zaļā teritorija:

250.1. 40%;

250.2. savrupmāju un dvīņu māju apbūvei šie Apbūves noteikumi nenosaka.

251. Ēku un būvju skaits uz zemes vienības - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

Saskaņā ar TIAN 252. punktu, noteikts maksimāls stāvu skaits - 3 stāvi, 253.punktā apbūves maksimālais augstums noteikts 14 m.

Atbilstoši TIAN 254. punktam noteikta zemes vienības minimālā fronte:

254.1. 20 m;

254.2. dvīņu mājas vienai daļai - 15 m;

254.3. rindu mājas vienai sekcijai - 6 m;

254.4. atsevišķos gadījumos, pamatojot ar detālpārplānojumu, zemes vienības minimālo fronti var samazināt.

[10] Ministru kabineta 2015.gada 08.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] Ievērojot MK noteikumu Nr.522 14.punktā noteikto, ka, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, zemes īpašniekam izdala atlikušo zemes gabala daļu, kas atbilst attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.

[12] 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.

[13] Saskaņā ar nekustamo īpašumu nodokļu administrēšanas sistēmā (turpmāk – NINO) pieejamiem datiem zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu Nr. 8017 002 0301, zemes vienības lietošanas mērķis 0,9828 ha platībā ir (0702) – trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve un 0,5813 ha, platībā ir (0501) - dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa.

[14] Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Gaujas iela 9, Vangažos, Ropažu novadā, ar kadastra Nr. 8017 502 0305, kadastra apzīmējumu 8017 002 0301 010 (turpmāk – Māja) ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos - 13 dzīvokļu īpašumi. Mājas dzīvokļu īpašnieku kopība no 04.02.2025. – 08.02.2025. dzīvokļu īpašnieku aptaujā ir lēmusi par zemesgabala, uz kura atrodas Māja, atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4.panta pirmajai daļai un 5.panta pirmajai, otrajai un trešajai daļai.

[15] Atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5.panta trešajai daļai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir pieņemts, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem. Mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 08.02.2025. lēmums aptaujas balsošanas protokolā atbilst minētajām prasībām.

[16] Māja atrodas uz fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8017 002 0301 ar kopējo platību 15641 m² (1,5641 ha), kas ietilpst nekustamā

īpašuma Gaujas iela 7, Vangaži, Ropažu novads, kadastra numurs 8017 002 0027, ierakstīts Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000614285 sastāvā.

[17] Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.panta otro daļu, pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās.

[18] Saskaņā ar zemes vienības īpašnieka publiski pieejamo informāciju www.vangazuzeme.lv, norādīts, ka Mājas lietošanā esošās zemes platība ir noteikta 0,1366 ha.

adrese:
Gaujas iela 9
Vangažu pilsēta, Ropažu novads, LV2136
Kadastra apzīmējums
80170020301010
Nosaukums: Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	932.2
Apbūves laukums (kv.m.):	499.2
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.09.2007

Ēka izvietota nesadalītā zemes vienībā!
ar kadastra apzīmējumu 80170020301
Instrumentālās uzmērīšanas datums 2023-09-13
Zemes vienībā Tiek gatavota nodalīšanai



Fotogrāfijas avots: kadastrs.lv

lietošanā esošās zemes
platība
lietošanas maksas
aprēķināšanai
platība 0.1366 ha

Ekrānšāviņš no mājas lapas <https://vangazuzeme.lv/>

[19] Saskaņā ar Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4.panta otro daļu, noteikts, ka atsavināšanas tiesības izmantošanai nav nepieciešama zemesgabala īpašnieka piekrišana.

[20] Ievērojot MK noteikumu Nr.522 14.punktā noteikto, ka, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, zemes īpašniekam izdala atlikušo zemes gabala daļu, kas atbilst attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, zemes vienībai uz kuras atrodas Māja ir iespēja atdalīt no Zemes atsevišķu, patstāvīgi izmantojamu zemes vienību, kuras parametri atbilstu Inčukalna novada teritorijas plānojumam 2013.-
2024.gadam(https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_98#nozoom).

[21] 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 Gaujas iela 9 funkcionāli nepieciešamais zemes gabals būtu nosakāms **1726,38 m² (0,1726 ha) platībā**.

Pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4.panta pirmo daļu un 5.panta ceturto daļu, 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 Gaujas iela 9, Vangažos, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.
2. Noskaidrot zemes vienības īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku viedokli par komisijas lēmumu, nosakot Mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu **1726,38** m² platībā, saskaņā ar šī lēmuma grafisko pielikumu.
3. Uzdot zemes vienības īpašniekam un dzīvokļu īpašniekiem viedokli par šo lēmumu izteikt ne vēlāk kā līdz 01.06.2025.
4. Komisijai pēc viedokļu sniegšanas termiņa, tos apkopot un atkārtoti izskatīt jautājumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Gaujas iela 9, Vangaži, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.
5. Komisijas lēmumu publicēt Ropažu novada tīmekļa vietnē www.ropazi.lv
6. Komisija ir atbildīga par lēmumu izpildi.
7. Lēmumu nosūtīt:
v.u. uz e-pastu - ...
v.u. – *e-adresē*.

Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu
noteikšanas un privatizācijas komisijas priekšsēdētāja Dace Malnača

sagatavoja, Bernharde

