



LATVIJAS REPUBLIKA
**VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMAI MĀJAI FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ
ZEMES GABALA NOTEIKŠANAS UN PĀRSKATĪŠANAS KOMISIJA**

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201
Tālrunis 64207120, e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv, www.valmierasnovads.lv

L Ē M U M S
Valmierā

2024.gada 30. aprīlī

Nr. 22
(protokols Nr.6, 1.§)

**Par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala
noteikšanu daudzdzīvokļu mājai "Ataugas",
Dikļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā**

Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība), 20.02.2024. saņemts 20.02.2024. Ervīna Vendes iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.3.35.3/24/2; turpmāk – Iesniegums) ar lūgumu atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumam (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likums) pieņemt lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai "Ataugas", Dikļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 9652 005 0375.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja "Ataugas", Dikļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9652 005 0375 027 (turpmāk – Dzīvojamā māja) sastāv no astoņiem dzīvokļiem ar kadastra apzīmējumiem 9652 005 0375 0027 004, 9652 005 0375 0027 003, 9652 005 0375 0027 002, 9652 005 0375 0027 001, 9652 005 0375 0027 008, 9652 005 0375 0027 007, 9652 005 0375 0027 006, 9652 005 0375 0027 005.

Visu dzīvokļu īpašumu īpašumtiesības ir reģistrētas zemesgrāmatā:

- "Ataugas"-1, kadastra Nr.9652 900 0061, Īpašnieks –
- "Ataugas"-2, kadastra Nr.9652 900 0065, Īpašnieks –
- "Ataugas"-3, kadastra Nr.9652 900 0067, Īpašnieks –
- "Ataugas"-4, kadastra Nr.9652 900 0062, Īpašnieks –
- "Ataugas"-5, kadastra Nr.9652 900 0071, Īpašnieks –
- "Ataugas"-6, kadastra Nr.9652 900 0156, Īpašnieks –
- "Ataugas"-7, kadastra Nr.9652 900 0072, Īpašnieks –
- "Ataugas"-8, kadastra Nr.9652 900 0063, Īpašnieks –

Dzīvojamā māja atrodas uz _____ piederošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9652 005 0375 un platību 23,8495 ha, kas ietilpst nekustamajā īpašumā _____, Dikļu pagastā, Valmieras novadā, kadastra Nr.9652 002 0092 (turpmāk – Zemes vienība). Zemes vienības īpašumtiesības ir ierakstītas Dikļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. _____.

Iesniegumā tiek lūgts Pašvaldībai noteikt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Iesniegumam ir pievienots Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols un lēmums Nr.2/2023 par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu.

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5.panta ceturtā daļa noteic, ka lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par

daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Ievērojot minēto, Iesniegumā izteiktā prasība ir pamatota, un Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšana ir balstāma uz dzīvojamo māju privatizāciju regulējošiem normatīvajiem aktiem.

Dzīvojamo māju privatizāciju regulē likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju":

- 1.panta 1.punkts nosaka, ka daudzdzīvokļu māja – dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvojamā telpa, un mājai funkcionāli piederīgās palīgēkas un būves;
- 1.panta 20.punkts nosaka, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals – zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālpļānojumā;
- 28.panta otrā daļa paredz, ka, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņem vērā 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 noteiktajiem lietošanas mērķiem.

Savukārt Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumu Nr.522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" 4.punkts paredz, ka, nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju.

Ievērojot Administratīvā procesa likumā 62.panta noteikto pienākumu noskaidrot un izvērtēt administratīvā procesa dalībnieku viedokli, Pašvaldība 15.03.2024. lēmumā Nr.4.1.8.3/24/1720 pagarināja lēmuma par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu līdz 20.05.2024. un uzaicināja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus, kā arī Zemes vienības īpašnieci uz Pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisijas 05.04.2024. sēdi, lai izteiktu viedokli lietā. Ievērojot minēto, 05.04.2024. tika noskaidrots Dzīvojamās mājas un Zemes vienības īpašnieku viedoklis saistībā ar iespējamo funkcionāli nepieciešamo zemes gabala noteikšanu. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki klātienē sanāksmē norādīja, ka atbalsta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu, kas ietver Dzīvojamo māju un palīgēkas un ūdens apgādi no grodu akas, savukārt Zemes vienības īpašniece savu viedokli sniedza norādot, ka piekrīt plānotajām funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežām.

Saskaņā ar valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datiem ēku (būvju) īpašums "Ataugas" Dikļu pagastā, Valmieras novadā, īpašuma kadastra Nr.9652 505 0011, reģistrēts Dikļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000123178, īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka, kadastra apzīmējums 9652 005 0375 027 ar astoņiem dzīvokļu īpašumiem un tai funkcionāli saistītā apbūve – divas palīgceltnes ar kadastra apzīmējumiem 9652 005 0375 029 un 9652 005 0375 030.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NEKIP) datiem šīs palīgceltnes ir būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 9652 005 0375 029 un būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 9652 005 0375 030.

Atbilstoši Pašvaldības rīcībā esošajai informācijai Dzīvojamā mājai ir šādi labiekārtojuma elementi: ūdensapgāde – grodu aka, kanalizācija – centralizēta; siltumapgāde – malkas apkure. Ievērojot šo, secināms, ka Dzīvojamai mājai nepieciešams tik liels funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, lai uz tā būtu iespējams izvietot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamas palīgēkas. Uz zemes vienības atrodas divas zemesgrāmatā neregistrētas ēkas – 9652 005 0375 028 – šķūnis (malkas) un 9652 005 0375 033 – pirmsreģistrēta apvidū esoša būve, kas veidojusies kā Dzīvojamai mājai funkcionāli saistītā apbūve. Minētās būves iekļaujamas Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā.

Saskaņā ar Kocēnu novada teritorijas plānojumu 2014.-2025.gadam un saistošie noteikumi Nr.32/2013 "Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", apstiprināti ar Kocēnu novada domes 13.11.2013. lēmumu Nr.6 (1§) (turpmāk – SN Nr.32/2013), zemes vienības plānotais (atļautais) teritorijas izmantošanas veids ir Lauku apbūves teritorijas (L2), kurā saskaņā ar šo noteikumu 334.punktu galvenais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir dzīvojamā apbūve (tai skaitā esošā mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve). Zemes vienība atrodas Dikļu ciema teritorijā.

Ņemot vērā, ka Zemes vienība pieguļ Valsts autoceļam V166, racionālākais piekļuves veids Dzīvojamai ir mājai ir no šī autoceļa, kā rezultātā nav nepieciešams vērtēt citus piekļuves vai pieejamības transporta infrastruktūrai risinājumus.

Ministru kabineta 2016.gada 2.augusta noteikumu Nr.505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 6.punkts nosaka, ka zemes vienības robežu posmus projektē pa izteiktiem apvidus lineāriem objektiem vai kā taisnu iedomātu līniju bez lauzumiem, ievērojot esošo apbūvi, robežu pagrieziena leņķus veidojot pēc iespējas tuvāk 90 grādiem.

Ievērojot iepriekš veikto izvērtējumu par esošo apbūvi, teritorijas plānošanas noteikumos noteiktiem apbūves parametriem, piekļuves iespējām, Ministru kabineta 2016.gada 2.augusta noteikumu Nr.505 6.punktu un Saistošos noteikumus Nr.32/2013 un ņemot vērā, ka Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9652 005 0375 kopējā platība ir 23,8495 ha, kā rezultātā pēc Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas ir iespējama atlikušās Zemes vienības daļas 23,3739 ha platībā izmantošana atbilstoši noteiktajiem lietošanas mērķiem, Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas nosakāmas atbilstoši šī lēmuma pielikumam.

Pamatojoties uz iepriekš minēto un Administratīvā procesa likuma 27.panta pirmo daļu, 63.pantu, 66.panta pirmo daļu, Pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisija, balsojot: ar 5 balsīm "Par" (Ilze Beķere, Līga Zvirbule, Lauma Melece, Krišjānis Ķibers, Mārtiņš Ķibers), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, nolēmij:

1. noteikt dzīvojamās mājas "Ataugas", Dikļi, Dikļu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9652 005 0375 027, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas saskaņā ar pielikumu;
2. noteikt dzīvojamās mājas "Ataugas", Dikļi, Dikļu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību – **0,4756** ha, kura atrodas uz vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9652 005 0375;
3. noteikt dzīvojamās mājas "Ataugas", Dikļi, Dikļu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – vienkārtīga un divkārtīga daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701).

Pielikumā: "Dzīvojamās mājas "Ataugas", Dikļi, Dikļu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekts" uz 1 lappuses.

Piemērotās tiesību normas

1. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 1. un 20.punkts, 28.pants;
2. Administratīvā procesa likuma 27.panta pirmā daļa, 62., 63.pants un 66.panta pirmā daļa;
3. Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5.panta ceturrtā daļa;
4. Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumu Nr.522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība“ 4.punkts;
5. Ministru kabineta 2016.gada 2.augusta noteikumu Nr.505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 6.punkts;
6. Kocēnu novada teritorijas plānojums 2014.-2025.gadam un saistošie noteikumi Nr.32/2013 "Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam grafiskā daļa un teritorijas

izmantošanas un apbūves noteikumi", apstiprināti ar Kocēnu novada domes 13.11.2013. lēmumu Nr.6 (1§) 77. un 334.punkts.

Izvērtētā dokumentācija

1. 20.02.2024. iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.3.35.3/24/72) un 3 lappusēm;
2. Pašvaldības 15.03.2024. lēmums Nr.4.1.8.3/24/1720.

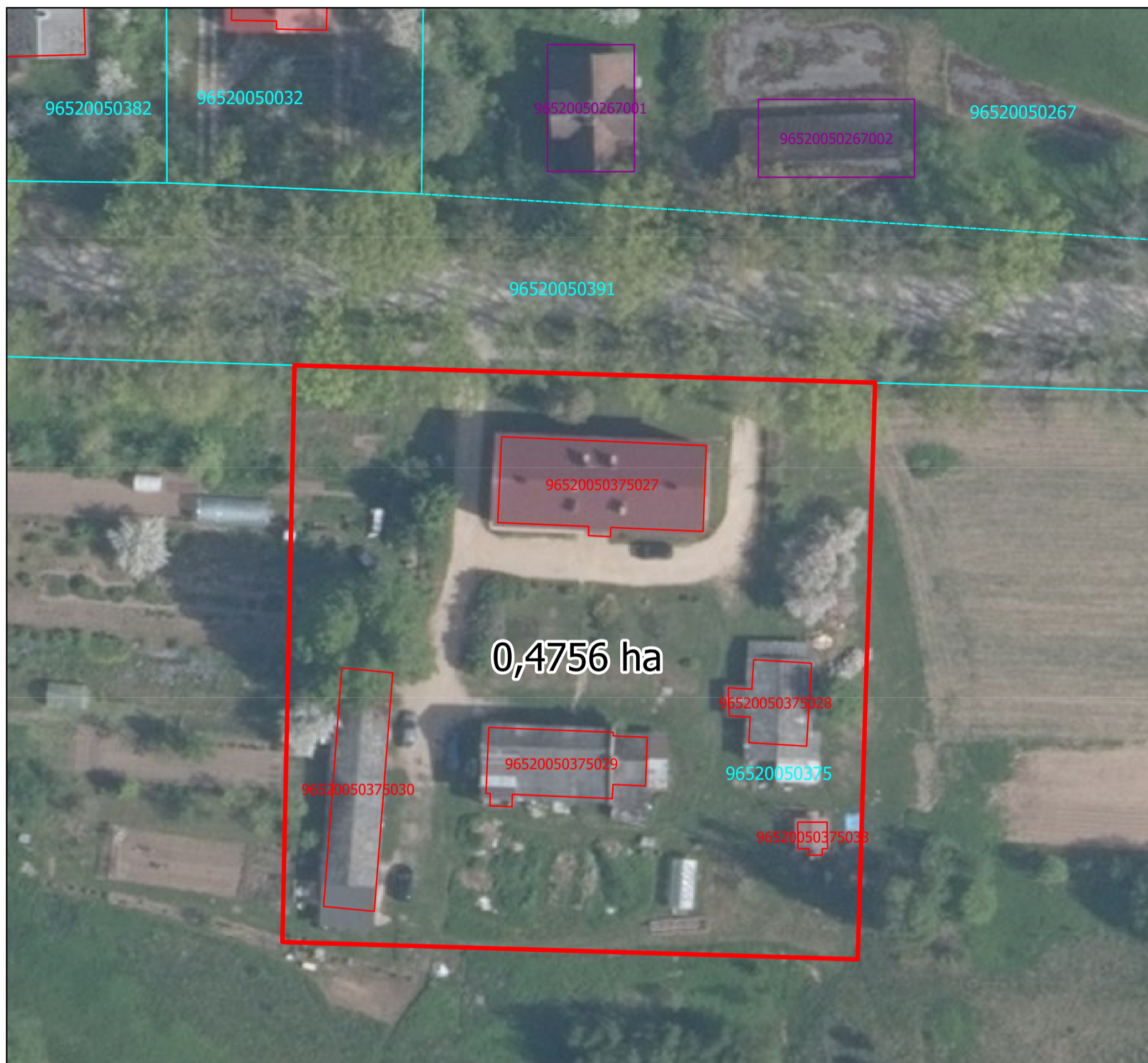
Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi. Saskaņā ar Paziņošanas likuma 8. panta otro daļu dokuments, kas paziņots kā vienkāršs pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu astotajā dienā no dienas, kad tas iestādē reģistrēts kā nosūtāmais dokuments, savukārt atbilstoši Paziņošanas likuma 9.panta otrajai daļai dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.

Šo administratīvo aktu mēneša laikā pēc tā spēkā stāšanās dienas var apstrīdēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā Pašvaldības domē Lāčplēša ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā, LV-4201, e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv.

Komisijas priekšsēdētāja

(personiskais paraksts)

Ilze Beķere



23,3739 ha

Apzīmējumi

| | | | |
|--|-------------------------------|--|--------------------------|
| | Projektētā zemesgabala robeža | | Vektorizēta pazemes ēka |
| | Uzmērīta ēka | | Uzmērīta zemes vienība |
| | Vektorizēta ēka | | Ierādīta zemes vienība |
| | Uzmērīta pazemes ēka | | Projektēta zemes vienība |

Ortofotokarte krāsainā spektrā
 © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2019.-2021.



DZĪVOJAMĀS MĀJAS "ATAUGAS", DIKĻI, DIKĻU PAGASTĀ, VALMIERAS NOVADĀ,
 FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZĒMESGABALA PROJEKTS

Pamatne - VZD kadastra karte, kas savienota ar ortofotokarti krāsainā spektrā

Sagatavoja Valmieras novada pašvaldība

Coordinate System: LKS 1992 Latvia TM



M 1:500

