



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](mailto:pasts@valmierasnovads.lv), [www.valmierasnovads.lv](http://www.valmierasnovads.lv)

**L Ē M U M S**

Valmierā

2024.gada 16.maijā

Nr.26  
(protokols Nr.7, 1.§)

**Par dzīvojamai mājai Annas ielā 4,  
Valmierā, Valmieras novadā funkcionāli  
nepieciešamā zemes gabala noteikšanu**

**Adresāts (iesniedzējs)**

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" (reģistrācijas Nr.44103022271, juridiskā adrese Semināra iela 2A, Valmiera, Valmieras novads) (turpmāk – iesniedzējs).

**Iesniedzēja prasījums**

Valmieras novada pašvaldība (turpmāk – Pašvaldība) saņēma iesniedzēja 03.04.2023. iesniegumu Nr.2.1/2/141 "Par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu un par atsavināšanas tiesību izmantošanu" (Pašvaldībā reģistrēts 03.04.2023. ar Nr.4.3.2/23/111), kurā iesniedzējs lūdz cita starpā pieņemt lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu (turpmāk – FNZG).

**Faktu konstatējums un lēmuma pamatojums**

Skatot jautājumu, Pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisija konstatē, ka:

1. Valmieras pilsētas domes Zemes komisija 19.06.1998. pieņēmusi lēmumu Nr.46/3-2 "Par valstij piederošo ēku un būvju Valmierā, Annas ielā 4 uzturēšanai un ekspluatācijai nepieciešamā zemes gabala robežplāna apstiprināšanu un platības noteikšanu" (turpmāk – ZK lēmums);
2. atbilstoši ZK lēmumam Valsts zemes dienests 21.07.1998. izgatavojis zemes gabala Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā, Zemes robežu plānu (turpmāk – Robežu plāns) un saskaņā ar 16.07.1998. Robežu noteikšanas aktu noteicis minētā zemes gabala robežas dabā;
3. saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumu Nr.522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība“ (turpmāk – Ministru kabineta noteikumi Nr.522) 3. punktu 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;
4. ievērojot Ministru kabineta noteikumu Nr.522 3.punktu, Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 10.punktu un Valmieras pilsētas pašvaldības saistošo noteikumu Nr.270 „Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma (no 2017.gada) grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kas apstiprināti ar Valmieras pilsētas pašvaldības domes 08.12.2016. sēdes lēmumu Nr.469 (ārkārtas sēdes protokols Nr.13, 2.§) grafisko daļu – “Teritorijas funkcionālais zonējums”, “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu” 21., 23. punkts, 4.1.1.4. un 4.3.1.4. sadaļa, pastāv iespēja atdalīt no zemes vienībām Annas ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā (kadastra apzīmējums 9601 007 0207) un Ziemeļu ielā 13A, Valmierā, Valmieras novadā (kadastra apzīmējums 9601 007 0204) atsevišķu zemes vienību, vai zemes vienības, savukārt nepastāv iespēja atdalīt atsevišķu zemes vienību no zemes vienības ar kadastra apzīmējums 9601 007 0218 (bez adreses);
  5. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “CK” (reģ. Nr. 44103064025, juridiskā adrese “Jaunliepas”, Vaidavas pagasts, Valmieras novads) 27.02.2024. izstrādājusi būvprojektu objektam “Transportlīdzekļu novietne un labiekārtota teritorija (daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagalms)”. Objekta adrese – Annas iela 4, Annas iela 8, Andreja Upīša iela 17B un Graudu iela 6A, Valmiera, Valmieras novads, kas iespēju robežās ir ņemams vērā, lai nodrošinātu FNZG ilgtspēju saistībā ar plānotajām izmaiņām pēc minētā būvprojekta realizācijas;
  6. uz zemes vienības Ziemeļu ielā 13A, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 007 0204, atrodas inženierbūves - asfaltēts ceļš (turpmāk – Asfaltētais ceļš) un veļas žāvēšanas nojumes betonētā pamatne. Asfaltētais ceļš ir būvēts reizē ar blakus esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, un ir funkcionāli saistīts ar tām, ko apliecina gan topogrāfiskā karte (~1984. gads, M 1:2 000), gan ZK lēmums un Robežu plāns, gan ceļa pašreizējā, faktiskā izmantošana. Asfaltētais ceļš kalpo piekļuvei pie ēkām Ziemeļu ielā 17B un Annas ielā 4 gan šo ēku lietotājiem, gan, nepieciešamības gadījumā, operatīvajam transportam, līdz ar to tas ir iekļaujams FNZG platībā. Savukārt minētā pamatne ir kalpojusi veļas žāvēšanas nojumei (turpmāk – Nojume), kas laika posmā no Robežu plāna izgatavošanas līdz pēdējai zemes vienības Ziemeļu ielai 13A, Valmierā, Valmieras novadā, īpašnieku maiņai ir demontēta (nojaukta). Ņemot vērā, ka Nojume līdz šim brīdim nav atjaunota, uzskatāms, ka daudzdzīvokļu mājas Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā, īpašniekiem nepieciešamība pēc tās vairs nepastāv, un pakārtoti tam nepastāv arī nepieciešamība pēc minētās inženierbūves aizņemtās zemes platības. Ievērojot minēto, samērīgi ir FNZG platībā neiekļaut Nojumes aizņemto zemes platību. Vienlaikus vēršam uzmanību, ka saskaņā ar Būvniecības likuma 1. panta 7. punktu būves nojaukšana ir būvdarbi, kuru rezultātā būve beidz pastāvēt. Nojume nav nojaukta pilnībā, bet ir palikusi tās daļa – betonētā pamatne;
  7. saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienības Ziemeļu ielā 13A, Valmierā, Valmieras novadā, īpašniece ir Inetas Kaktiņa (dzīv. Linarda Laicena ielā 9-113, Valmierā, Valmieras novadā), bet zemes vienības Annas ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā, īpašniece ir (vārds uzvārds) (mirusi);
  8. Pašvaldība 15.05.2024. saņēma zemes vienības Ziemeļu ielā 13A, Valmierā, Valmieras novadā, īpašnieces Inetas Kaktiņas e-pasta vēstuli, kurā īpašniece informē, ka sakarā ar neiespējamību pieslēgties Pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisijas 16.05.2024. sēdei (turpmāk – Sēde) pauž savu viedokli rakstveidā minētajā vēstulē (turpmāk – Vēstule). Vēstulē cita starpā tiek pausts viedoklis, ka FNZG nav iekļaujama zemes vienība Ziemeļu ielā 13A, Valmierā, Valmieras novadā;
  9. Iesniedzējs Sēdē pauž viedokli, ka Asfaltētais ceļš ir ļoti nepieciešama inženierbūve gan attiecībā uz dzīvojamās mājas Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā, gan dzīvojamās mājas Ziemeļu ielā 17B, Valmierā, Valmieras novadā un visa kvartāla komplekso apbūvi, tās apsaimniekošanu kalpojot piekļuvei ne tikai māju iedzīvotājiem, bet arī operatīvajam transportam un ieņem būtisku lomu, lai veiksmīgi realizētu Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “CK” (reģ. Nr. 44103064025, juridiskā adrese “Jaunliepas”, Vaidavas pagasts, Valmieras novads) 27.02.2024. izstrādāto būvprojektu objektam “Transportlīdzekļu novietne un labiekārtota teritorija (daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagalms)”.

## Lēmums

Nemot vērā iepriekš minēto un 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 3 balsīm "Par" (Ilze Beķere, Lauma Melece, Krišjānis Ķibers), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, nolemj:

1. noteikt dzīvojamās mājas Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā (būves kadastra apzīmējums 9601 007 0207 003) FNZG robežas saskaņā ar pielikumu;
2. noteikt dzīvojamās mājas Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā (būves kadastra apzīmējums 9601 007 0207 003), FNZG platību – 6613 m<sup>2</sup>, kura atrodas uz trijām zemes vienībām:
  - Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 007 0218 – 1456 m<sup>2</sup>,
  - Annas ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 007 0207 – 4845 m<sup>2</sup>,
  - Ziemeļu ielā 13A, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 007 0204 – 312 m<sup>2</sup>;
3. noteikt dzīvojamās mājas Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā, FNZG nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702);
4. noteikt zemes vienības Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 007 0218, nekustamā īpašuma lietošanas mērķi - trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702);
5. noteikt zemes vienības Annas ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 007 0207 nekustamā īpašuma lietošanas mērķus:
  - trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702) – 18212 m<sup>2</sup>,
  - transporta līdzekļu garāžu apbūve (kods 1104) – 4925 m<sup>2</sup>;
6. noteikt zemes vienības Ziemeļu ielā 13A, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 007 0204, nekustamā īpašuma lietošanas mērķus:
  - trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702) – 312 m<sup>2</sup>,
  - neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme (kods 0702) – 80 m<sup>2</sup>,
  - neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0600) – 161m<sup>2</sup>,
  - neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme (kods 0800) – 333m<sup>2</sup>,
  - 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 (kods 0501) – 161m<sup>2</sup>,
  - pārējo sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (kods 0908) - 413m<sup>2</sup>;
7. noteikt dzīvojamās mājas Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā (būves kadastra apzīmējums 9601 007 0207 003), FNZG 312 m<sup>2</sup> (kas atrodas uz zemes vienības 9601 007 0204) lielās daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702).

## Piemērotās tiesību normas

1. Administratīvā procesa likuma 27.panta pirmā daļa, 63.pants, 66.panta pirmā daļa;
2. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. pants;
3. Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumu Nr.522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība“ 2., 3., 4., 5., 10., 11., 12., 14., 18., 19. un 21.punkts;
4. Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 10.punkts;
5. Valmieras pilsētas pašvaldības saistošie noteikumu Nr.270 „Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma (no 2017.gada) grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kas apstiprināti ar Valmieras pilsētas pašvaldības domes 08.12.2016. sēdes lēmumu Nr.469 (ārkārtas sēdes protokols Nr.13, 2.§) grafiskā daļa – "Teritorijas funkcionālais zonējums", "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu" 21., 23. punkts un 4.1.1.4. un 4.3.1.4. sadaļa;

6. Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumu Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 2., 4., 5., 7., 8., 14., 27., 33. un 36. punkts;
7. Būvniecības likuma 1.panta 7.punkts.

### **Izvērtētā dokumentācija**

1. Iesniedzēja 03.04.2023. iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts 03.04.2024. ar Nr.4.3.2/23/111) Nr.2.1/2/141 “Par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu un par atsavināšanas tiesību izmantošanu”.
2. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “CK” (reģ. Nr. 44103064025, juridiskā adrese “Jaunliepas”, Vaidavas pagasts, Valmieras novads) 27.02.2024. izstrādājis būvprojektu objektam “Transportlīdzekļu novietne un labiekārtota teritorija (daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagalms)”. Objekta adrese – Annas iela 4, Annas iela 8, Andreja Upīša iela 17B un Graudu iela 6A, Valmiera, Valmieras novads.
3. Valmieras pilsētas domes Zemes komisijas 19.06.1998. lēmums Nr.46/3-2 “Par valstij piederošo ēku un būvju Valmierā, Annas ielā 4 uzturēšanai un ekspluatācijai nepieciešamā zemes gabala robežplāna apstiprināšanu un platības noteikšanu”.
4. Valsts zemes dienesta 21.07.1998. izgatavotais zemes gabala Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā, Zemes robežu plāns un 16.07.1998. Robežu noteikšanas akts.
5. Inetas Kaktiņas 15.05.2024. e-pasta vēstule (saņemta Pašvaldībā 15.05.2024) “Viedoklis 16.05.2024. sēdei).

Pielikumā: “Dzīvojamās mājas Annas ielā 4, Valmierā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekts” uz 1 lappuses.

*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](mailto:pasts@valmierasnovads.lv).*

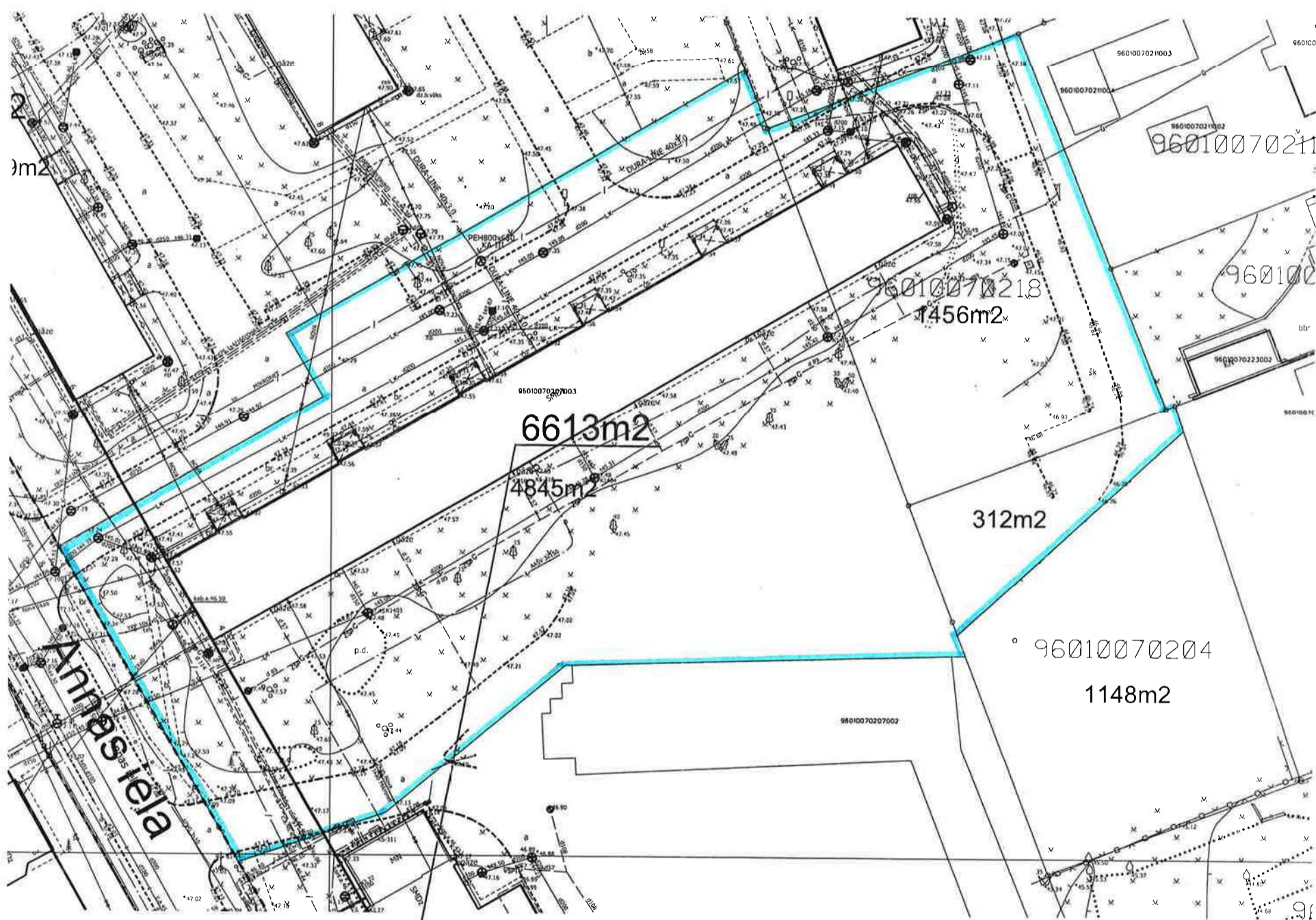
Komisijas priekšsēdētāja

(personiskais paraksts)

Ilze Beķere

**DZĪVOJAMĀS MĀJAS ANNAS IELĀ 4, VALMIERĀ, VALMIERAS NOVADĀ,  
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMES GABALA PROJEKTS**

**Pamatne - kadastra karte, kas savietota ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju un ielu sarkano līniju un būvlaižu karti  
(M 1: 600)**



**Projektētā zemes gabala robeža**  
Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu  
9601 007 0207 atlikusī platība 18292 m<sup>2</sup>

**Sagatavoja Valmieras novada pašvaldības Teritorijas un pilsētplānošanas nodaļas zemes ierīcības speciālists  
/Juris Zariņš/**

**07.05.2024.**