



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

**LĒMUMS**  
Valmierā

2024.gada 9.janvārī

Nr.15  
(protokols Nr.1, 16.§)

**Par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala  
noteikšanu daudzdzīvokļu mājai "Tožas 14",  
Kocēnu pagastā, Valmieras novadā**

Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 17.03.2023. saņemts [redacted] iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/2273; turpmāk – iesniegums) par daudzdzīvokļu mājai "Tožas 14", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026, atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumiem Nr.522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība".

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja "Tožas 14", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9664 002 0026 001 (turpmāk – Dzīvojamā māja) sastāv no astoņiem dzīvokļiem ar kadastra apzīmējumiem 9664 002 0026 001 001, 9664 002 0026 001 002, 9664 002 0026 001 003, 9664 002 0026 001 004, 9664 002 0026 001 005, 9664 002 0026 001 006, 9664 002 0026 001 007, 9664 002 0026 001 008. Dzīvojamā māja ietilpst vienā nekustamajā īpašumā ar palīgēku (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 002, kura domājamās daļas pieder Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Septiņi no Dzīvojamās mājas dzīvokļiem sākotnēji ir nošķirti (privatizēti) no SIA "KOCĒNI" mantas saskaņā ar likuma "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" 19.pantu (Pašvaldībai ir pieejamas 15.12.1992. vienošanās ar [redacted] ("Tožas 14-1"), 06.02.1993. vienošanās ar [redacted] ("Tožas 14-2"), 15.12.1992. vienošanās ar [redacted] ("Tožas 14-4"), 15.12.1992. vienošanās ar [redacted] ("Tožas 14-5"), 15.12.1992. vienošanās ar [redacted] ("Tožas 14-7")). Tāpat Pašvaldības rīcībā ir sekojošas vienošanās par saimniecības ēkas (kūts) nošķiršanu (privatizēšanu) - 18.05.1993. vienošanās ar [redacted] (kūts daļa Nr.1), 18.05.1993. vienošanās ar [redacted] (kūts daļa Nr.2), 18.05.1993. vienošanās ar [redacted] (kūts daļa Nr.3), 28.05.1993. vienošanās ar [redacted] (kūts daļa Nr.4), 18.05.1993. vienošanās ar [redacted] (kūts daļa Nr.5), 18.05.1993. vienošanās ar [redacted] (kūts daļa Nr.6), 18.05.1993. vienošanās ar [redacted] (kūts daļa Nr.7).

Sekojošu dzīvokļu īpašumu, t.sk, kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un palīgēkas, īpašumtiesības ir reģistrētas zemesgrāmatā:

"Tožas 14"-1, kadastra Nr.9664 900 0414, īpašnieks – [redacted];

"Tožas 14"-4, kadastra Nr.9664 900 0407, īpašnieks – [redacted];

"Tožas 14"-5, kadastra Nr.9664 900 0607, īpašnieks – [redacted];

"Tožas 14"-6, kadastra Nr.9664 900 0495, īpašnieks – [redacted];

"Tožas 14"-8, kadastra Nr.9664 900 0549, īpašnieks – Valmieras novada pašvaldība.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NEKIP) datiem dzīvokļa īpašuma "Tožas 14"-7 tiesiskā valdītāja ir [redacted], bet dzīvokļa īpašuma "Tožas 14"-3 tiesiskais valdītājs ir [redacted].

Dzīvojamā māja atrodas uz [redacted] piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026, platību 33,8 ha, kas ietilpst nekustamajā īpašumā "Dzirņi", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra Nr.9664 002 0025 (turpmāk – Zemes vienība). Zemes vienības īpašumtiesības ir ierakstītas Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.168.

Iesniegumā tiek lūgts Pašvaldībai noteikt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Likuma "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 detālplānojumā;
- 28.panta otrā daļa paredz, ka, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārējo 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.

Ņemot vērā, ka Dzīvojamā māja kopā ar dzīvojamām mājām "Tožas 3", "Tožas 5", "Tožas 7", "Tožas 9", "Tožas 10", "Tožas 11", "Tožas 12", "Tožas 13" un "Tožas 14" veido vienotu kvartālu, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ievērojama arī likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.panta otrā daļa, kura nosaka, ka, ja ir saņemts kaut viens ierosinājums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās.

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, 06.09.2023. Pašvaldībā tika uzklauts Dzīvojamās mājas un Zemes vienības īpašnieku viedoklis saistībā ar iespējamo funkcionāli nepieciešamo zemes gabala noteikšanu. Dzīvojamās mājas īpašnieks norādīja, ka atbalsta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu, kas ietver Dzīvojamo māju un dzīvokļiem piekrītošo palīgēku (saimniecības ēku/kūti), savukārt Zemes vienības īpašniece iesniedza savu piedāvājumu noteikt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību aptuveni 1780 m<sup>2</sup> platībā (zemes gabals, kas ietver Dzīvojamo māju 20 m dienvidrietumu, 12 m ziemeļrietumu, 8 m ziemeļaustrumu un 8 m dienvidaustrumu virzienā no Dzīvojamās mājas).

Valmieras novada Būvvalde 17.01.2023. veica Dzīvojamās mājas apsekošanu, kuras rezultātā 31.01.2023. sagatavots Atzinums par būves pārbaudi Nr.BIS-BV-19.9-2023-585 (turpmāk – Atzinums). Atzinumā cita starpā norādīts, ka pie Dzīvojamās mājas:

- Atrodas būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 016, kuras ekspluatācija atbilstoši NEKIP datiem ir uzsākta 01.09.1960.;
- Atrodas būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 011, kuras ekspluatācija atbilstoši NEKIP datiem ir uzsākta 01.09.1980.;

- Atrodas būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 002, kuras ekspluatācija atbilstoši NEKIP datiem ir uzsākta 10.10.1960.;
- Atrodas būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 003, kuras ekspluatācija atbilstoši NEKIP datiem ir uzsākta 01.07.1960.;
- Atrodas divas būves (šķūnis blakus būvei ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 015 un pagrabs aiz būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 016), kuru ekspluatācijas uzsākšanas laiks vizuāli piekritīgs ēkām, kuras uzsāktas ekspluatēt laika periodā no 1960.-1980.gadam;
- Atrodas vairākas palīgēkas (siltumnīcas, saimniecības ēka, šķūņi, pagrabs), kuras izbūvētas laika posmā no 2003. – 2018.gadam.

Izbūvēto palīgēku, izņemot būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 002, ģeometriskās nav nostiprinātas Zemesgrāmatā, kā arī tam nav būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādātas dokumentācijas, kas apliecinātu to būvniecības likumību.

Saskaņā ar tiesu praksē nostiprinātajām atziņām pirms 05.04.1993. būvētu būvju tiesiskums netiek pārvērtēts un tiek atļauta ģeometriskās tiesību reģistrācija (*Administratīvās apgabaltiesas 15.05.2012. spriedums lietā Nr.A421006909*). Tiesu praksē nostiprinātais princips skaidrojams ar tiesiskās stabilitātes principu un normatīvo aktu spēkā stāšanās brīdi – 05.04.1993. stājās spēkā Zemesgrāmatu likums, savukārt 10.08.1995., stājoties spēkā Būvniecības likumam, un 01.07.1997., stājoties spēkā Vispārīgajiem būvnoteikumiem, tika ieviestas izmaiņas būvniecības uzsākšanai nepieciešamajos priekšnoteikumos. Attiecīgi būvniecību, kura veikta līdz minētā regulējuma spēkā stāšanās brīdim, nav pamata pārvērtēt. Ievērojot šo, Pašvaldībai nav pamata apšaubīt, ka līdz Dzīvojamās mājas dzīvokļu privatizācijas brīdim veiktā palīgēku apbūve ir īstenota, veidojot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo palīgēku kopumu.

Ievērojot minēto, nosakot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu ir ņemama vērā:

- Dzīvokļu ģeometriskā ietilpstošā būve ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 002, platība 259,67 m<sup>2</sup>;
- apbūve, kas veikta līdz Dzīvojamās mājas dzīvokļu privatizācijas brīdim, t.i., būves ar kadastra apzīmējumiem 9664 002 0026 016 (šķūnis, platība 46,50 m<sup>2</sup>), 9664 002 0026 011 (šķūnis, platība 24,20 m<sup>2</sup>), 9664 002 0026 003 (šķūnis, platība 37,90 m<sup>2</sup>), kā arī šķūnis, kas atrodas blakus būvei ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 015, un pagrabs, kas atrodas aiz būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0026 016.

Atbilstoši NEKIP datiem dzīvojamās mājas kopējā platība ir 373,80 m<sup>2</sup>.

Atbilstoši Pašvaldības rīcībā esošajai informācijai Dzīvojamā mājai ir šādi labiekārtojuma elementi: ūdensapgāde – aka, kanalizācija – decentralizēta; 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 - malkas šķūni, aku un kanalizācijas risinājumam nepieciešamo būvi.

Saskaņā ar Kocēnu novada teritorijas plānojumu 2014.-2025.gadam un saistošajiem noteikumiem Nr.32/2013 "Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.32), kas apstiprināti ar Kocēnu novada pašvaldības domes 13.11.2013. sēdes lēmumu Nr.6 (1§), Zemes vienības plānotais (atļautais) teritorijas izmantošanas veids ir Lauksaimniecības teritorija.

Ņemot vērā, ka šim plānotajam (atļautajam) izmantošanas veidam Saistošie noteikumi Nr.32 nenosaka skaitliskus apbūves parametrus, ievērojot Administratīvā procesa likuma 15.panta divpadsmitajā daļā nostiprināto juridiskās obstrukcijas aizlieguma principu, kurš noteic, ka iestāde nedrīkst atteikties izlemt jautājumu, pamatojoties uz to, kas šis jautājums nav neregulēts ar likumu vai citu ārējo normatīvo aktu, tās nedrīkst atteikties piemērot tiesību normu, pamatojoties uz to, ka šī tiesību norma neparedz piemērošanas mehānismu, ka tas nav pilnīgs vai nav izdoti citi normatīvie akti, kas tuvāk regulētu attiecīgās tiesību normas piemērošanu, Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apbūves parametru noteikšanai tiek izmantota pēc funkcionalitātes un būtības atbilstošākais plānotais (atļautais) izmantošanas veids - Lauku apbūves teritorija, kurā,

saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.32 334.punktu, kā galvenais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids cita starpā ir noteikta dzīvojamā apbūve (tai skaitā esošā mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve). Saistošo noteikumu Nr.32 338.punkts nosaka, ka Lauku apbūves teritorijā zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%.

Sobrīd esošā apbūve – Dzīvojamā māja un tai funkcionāli nepieciešamās palīgēkas veido apbūvi 742,07 m<sup>2</sup> apjomā (dzīvojamā māja – 373,80 m<sup>2</sup>; palīgēkas – 368,27 m<sup>2</sup>).

Zemes vienība pieguļ valsts vietējam autoceļam V215 Dūķeri-Ķelpi, kuram, saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.32 178. un 179.punktu ir noteikta aizsargjosla 30 m no ceļa ass uz katru pusi, paredzot to kā no apbūves brīvu joslu. Ievērojot šo, aprēķinot apbūves blīvumu netiek ņemta vērā Zemes vienības teritorija no autoceļa V215 līdz Dzīvojamai mājai 350 m<sup>2</sup> platībā.

Lai ievērotu noteikto maksimālo apbūves blīvumu (nepārsniedz 30%), ņemot vērā esošo apbūvi (742,07 m<sup>2</sup>) un izslēdzot teritorijas daļu, kurā apbūve nav atļauta (350 m<sup>2</sup>), Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība nedrīkst būt mazāka par 2823,57 m<sup>2</sup> (742,07/0,3 + 350).

Ņemot vērā, ka Zemes vienība pieguļ valsts vietējam autoceļam V215 Dūķeri – Ķelpi, 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 izliektiem apvidus lineāriem objektiem vai kā taisnu iedomātu līniju bez lauzumiem, ievērojot esošo apbūvi, robežu pagrieziena leņķus veidojot pēc iespējas tuvāk 90 grādiem. Savukārt Saistošo noteikumu Nr.32 63.punkts nosaka, ka ēkas un būves izvietojas ne tuvāk kā 4 m no zemes vienības robežām.

Ievērojot iepriekš veikto izvērtējumu par esošo apbūvi, teritorijas plānošanas noteikumos noteiktiem apbūves parametriem, piekļuves iespējām, kopējo kvartāla robežu plānojumu, Ministru kabineta 2016.gada 2.augusta noteikumu Nr.505 6.punktu un Saistošo noteikumu Nr.32 63.punktu, un ņemot vērā, ka Zemes vienības kopējā platība ir 33,8 ha, kā rezultātā pēc Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas ir iespējama atlikušās Zemes vienības daļas izmantošana atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim (lauksaimniecības zeme), 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, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28.pantu, Pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisija, balsojot: ar 5 balsīm “Par” (Ilze Beķere, Līga Zvirbule, Lauma Melece, Mārtiņš Ķibers, Krišjānis Ķibers), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, nolēmj:

1. noteikt dzīvojamās mājas “Tožas 14”, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9664 002 0026 001, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas saskaņā ar pielikumu;
2. noteikt dzīvojamās mājas “Tožas 14”, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību – **3928** m<sup>2</sup>, kurš atrodas uz vienas zemes vienības, Kocēnu pagasts, Valmieras novads, kadastra apzīmējumu 9664 002 0026;
3. noteikt dzīvojamās mājas “Tožas 14”, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nekustamā īpašuma lietošanas mērķi - vienkārša un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701).

Pielikumā: “Dzīvojamās mājas “Tožas 14”, Kocēnu 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, 85.panta otrā daļa;
2. Administratīvā procesa likuma 15.panta divpadsmitā daļa, 62.pants;

3. Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumu Nr.522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība“ 4.punkts;
4. Ministru kabineta 2016.gada 2.augusta noteikumu Nr.505 “Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” 6.punkts;
5. Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam un saistošo noteikumu Nr.32/2013 “Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kas apstiprināti ar Kocēnu novada pašvaldības domes 13.11.2013. sēdes lēmumu Nr.6 (1§) 63., 178., 179., 334. un 338.punkts.

#### **Izvērtētā dokumentācija**

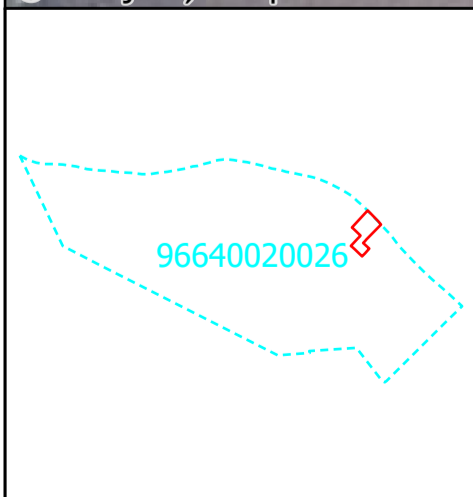
1. [redacted] 17.03.2023. iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/2273);
2. Valmieras novada būvvaldes 31.01.2023. atzinums par būves pārbaudi Nr.BIS-BV-19.9-2023-585.

*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

Ilze Beķere



DZĪVOJAMĀS MĀJAS TOŽAS 14, TOŽAS, KOCĒNU PAGASTĀ, VALMIERAS NOVADĀ,  
FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMESGABALA PROJEKTS

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

Sagatavoja Valmieras novada pašvaldība

Coordinate System: LKS 1992 Latvia TM

