



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 8.martā

Nr.19  
(protokols Nr.4, 1.§)

*Par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala  
noteikšanu daudzdzīvokļu mājai "Gaismas",  
Rencēnu pagastā, Valmieras novadā*

Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība), 15.09.2023. saņemts 14.09.2023. kolektīvais iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/7115; 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 "Gaismas" Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 9678 006 0026.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja "Gaismas", Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9678 006 0026 010 (turpmāk – Dzīvojamā māja) sastāv no divpadsmit dzīvokļiem ar kadastra apzīmējumiem 9678 006 0026 010 001, 9678 006 0026 010 002, 9678 006 0026 010 003, 9678 006 0026 010 004, 9678 006 0026 010 005, 9678 006 0026 010 006, 9678 006 0026 010 007, 9678 006 0026 010 008, 9678 006 0026 010 009, 9678 006 0026 010 010, 9678 006 0026 010 011 un 9678 006 0026 010 012.

Visu dzīvokļu īpašumu īpašumtiesības ir reģistrētas zemesgrāmatā:

- "Gaismas"-1, kadastra Nr.9678 900 0021, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-2, kadastra Nr.9678 900 0101, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-3, kadastra Nr.9678 900 0069, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-4, kadastra Nr.9678 900 0022, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-5, kadastra Nr.9678 900 0070, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-6, kadastra Nr.9678 900 0023, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-7, kadastra Nr.9678 900 0124, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-8, kadastra Nr.9678 900 0075, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-9, kadastra Nr.9678 900 0024, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-10, kadastra Nr.9678 900 0175, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-11, kadastra Nr.9678 900 0174, īpašnieks – [redacted];
- "Gaismas"-12, kadastra Nr.9678 900 0100, īpašnieks – [redacted].

Dzīvojamā māja atrodas uz [redacted] piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9678 006 0026 un platību 15,90 ha, kas ietilpst nekustamajā īpašumā "Sauļu Krogs", Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra Nr.9678 006 0026 (turpmāk – Zemes vienība). Zemes vienības īpašumtiesības ir ierakstītas Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.111.

Iesniegumā tiek lūgts Pašvaldībai noteikt Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Iesniegumam ir pievienots Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības kopsapulces protokols un lēmums Nr.1 par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu.

Piespiedu dalītā ģeogrāfiskā likuma 5.panta ceturtā daļa nosaka, 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. Savukārt minētā likuma 1.panta 6.punkts cita starpā nosaka, ka zemesgabals ir privātpersonai piederoša zeme, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, ģeogrāfiskā tiesības uz to ir nostiprinātas zemesgrāmatā un tā sakrīt vai daļā sakrīt ar dzīvojamo māju privatizāciju regulējošos normatīvajos aktos noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Ievērojot minēto, iesniegumā izteiktā prasība ir pamatota un Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanai 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 detālplānojumā;
- 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 noteiktajam lietošanas mērķim.

Savukārt Ministru kabineta 08.09.2015. 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, tika noskaidrots Dzīvojamās mājas un Zemes vienības ģeogrāfiskā viedoklis saistībā ar iespējamo funkcionāli nepieciešamo zemes gabala noteikšanu. Dzīvojamās mājas ģeogrāfiskā pilnvarota persona [redacted] e-pasta sarakstē norādīja, ka atbalsta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu, kas ietver Dzīvojamo māju un palīgēkas, kā arī iekoptos mazdārziņus un ūdens apgādes artēzisko urbumu, savukārt Zemes vienības ģeogrāfiskā viedokli sniedza klātienē, norādot, ka piekrīt plānotajām funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežām.

Saskaņā ar valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datiem ēku (būvju) ģeogrāfiskā "Gaismas" Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, ģeogrāfiskā kadastra Nr.9678 506 0003, reģistrēts Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.343, ģeogrāfiskā sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka ar 12 dzīvokļu ģeogrāfiskā un tai funkcionāli saistītā apbūve – četras palīgceltnes.

Atbilstoši Nekustamā ģeogrāfiskā valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NEKIP) datiem šīs palīgceltnes ir:

- būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 9678 006 0026 011;
- būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 9678 006 0026 012;
- būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 9678 006 0026 013;
- būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 9678 006 0026 014.

Atbilstoši Pašvaldības rīcībā esošajai informācijai Dzīvojamā mājai ir šādi labiekārtojuma elementi: ūdensapgāde – artēziskais urbums, 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, artēzisko aku un kanalizācijas risinājumam nepieciešamo būvi.

Saskaņā ar Burtnieku novada pašvaldības 19.09.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.10/2012 “Burtnieku novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.10), kas apstiprināti ar Burtnieku novada pašvaldības domes 19.09.2012. lēmumu Nr.411 (protokols Nr.12, 1.punkts), zemes vienības plānotais (atļautais) teritorijas izmantošanas veids ir Lauku apbūves teritorija, kurā, saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.10 19.nodaļas 19.7.apkšnodaļas 904.punktu, kā galvenais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids cita starpā ir noteikta dzīvojamā apbūve (tai skaitā esošā mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve). Saistošo noteikumu Nr.10 904.punkts arī nosaka, ka Lauku apbūves teritorijā zemes vienības minimālā platība ir ne mazāka kā 500 m<sup>2</sup> katram dzīvoklim, maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 10%.

Nemot vērā, ka Zemes vienība pieguļ Pašvaldības autoceļam Sauļi-Melluplūķi, 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. Savukārt Saistošo noteikumu Nr.10 6.nodaļas 6.6.apkšnodaļas 425.punkts nosaka, ka ēkas un būves izvieto ne tuvāk kā 10 m no zemes vienības robežām, ar kaimiņu zemes vienības īpašnieka rakstisku saskaņojumu šis attālums var tikt samazināts līdz 4,0 m.

Ievērojot iepriekš veikto izvērtējumu par esošo apbūvi, teritorijas plānošanas noteikumos noteiktiem apbūves parametriem, piekļuves iespējām, Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr.505 6.punktu un Saistošo noteikumu Nr.10 19.nodaļas 19.7.apkšnodaļas 904.punktu, un ņemot vērā, ka Zemes vienības kopējā platība ir 15,90 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, 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 “Gaismas”, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9678 006 0026 010, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas saskaņā ar pielikumu;
2. noteikt dzīvojamās mājas “Gaismas”, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību – **1.47 ha**, kurš atrodas uz vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9678 006 0026;
3. noteikt dzīvojamās mājas “Gaismas”, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702).

Pielikumā: "Dzīvojamās mājas "Gaismas", Rencēnu 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 62.pants;
3. Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 1.panta 6.punkts, 5.panta ceturtā daļa;
4. Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr.522 „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība“ 4.punkts;
5. Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr.505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 6.punkts;
6. Burtnieku novada pašvaldības 19.09.2012. saistošo noteikumu Nr.10/2012 "Burtnieku novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", kas apstiprināti ar Burtnieku novada pašvaldības domes 19.09.2012. lēmumu Nr.411 (protokols Nr.12, 1.punkts) 19.nodaļas 19.7.apkšnodaļas 904. un 905.punkts.

### **Izvērtētā dokumentācija**

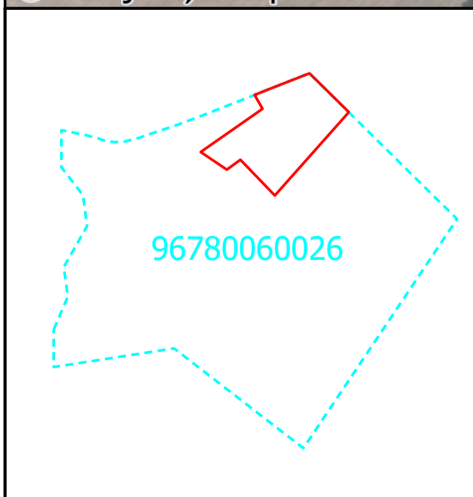
21.03.2023. kolektīvais iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/7115).

*Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi. Atbilstoši Paziņošanas likuma 9.panta otrajai daļai dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas, savukārt saskaņā ar Paziņošanas likuma 8.panta trešo daļu dokuments, kas paziņots kā ierakstīts pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu septītajā dienā pēc tā nodošanas pastā.*

*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 "GAISMAS", RENCĒNU 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

