



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.5
(protokols Nr.1, 6.§)

**Par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala
noteikšanu daudzdzīvokļu mājai "Tožas 4",
Kocēnu pagastā, Valmieras novadā**

Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 10.01.2023. saņemts [redacted] un [redacted] iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/239; turpmāk – Iesniegums) ar lūgumu Pašvaldībai atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumam (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likums) noteikt daudzdzīvokļu mājai "Tožas 4", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0027. Vienlaikus Pašvaldībā 17.03.2023. saņemts Ilzes Bernānes iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/2273) par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0027.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja "Tožas 4", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9664 002 0027 001, (turpmāk – Dzīvojamā māja) sastāv no diviem dzīvokļiem ar kadastra Nr.9664 900 0516 un 9664 900 0517, kuri pieder Iesnieguma iesniedzējiem. Sākotnēji dzīvokļu īpašumi ir nošķirti (privatizēti) no SIA "KOCĒNI" mantas saskaņā ar likuma "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" 19.pantu (23.11.1992. vienošanās un 04.03.1993. vienošanās).

Dzīvojamā māja atrodas uz [redacted] piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0027, platību 5,1 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. Iesniegumam ir pievienots Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības kopsapulces protokols un lēmums Nr.1 par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu.

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5.panta ceturrtā 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, īpašuma 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 noteikšana ir balstāma uz dzīvojamo māju privatizāciju regulējošiem normatīvajiem aktiem.

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

- 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 mācai 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 4", Tožas 6" un "Tožas 8" 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, 14.08.2023. Pašvaldībā tika uzklauts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un Zemes vienības īpašnieces 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 visas šobrīd esošās palīgēkas, savukārt Zemes vienības īpašniece iesniedza savu piedāvājumu noteikt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību aptuveni 1070 m² platībā (zemes gabals, kas ietver Dzīvojamo māju 18 m dienvidrietumu, 12 m ziemeļrietumu, 6 m ziemeļaustrumu un 13 m dienvidaustrumu virzienā no Dzīvojamās mājas).

Atbilstoši Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmas datiem Dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 9664 002 0027 001, kopējā platība ir 93,30 m². Pie Dzīvojamās mājas atrodas vēl vairākas būves:

- kūts, kadastra apzīmējums 9664 002 0027 005, platība 48,50 m²;
- šķūnis, kadastra apzīmējums 9664 002 0027 007, platība 36,40 m²;
- kūts/pirts, kadastra apzīmējums 9664 002 0027 006, platība 11,90 m²;
- pirmsreģistrēta apvidū esoša būve ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0027 018 (pagrabs), aptuvenā platība 28,50 m².

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.

Nemot 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.

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.

Nemot 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 noregulēts 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 izmantotas 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, Lauku apbūves teritorijā zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%.

Šobrīd esošā apbūve – Dzīvojamā māja un palīgēkas (būves ar kadastra apzīmējumiem 9664 002 0027 005, 9664 002 0027 007, 9664 002 0027 018 un 9664 002 0027 006) veido apbūvi 218,6 m² apjomā.

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 640 m² platībā.

Lai ievērotu noteikto maksimālo apbūves blīvumu (nepārsniedz 30%), ņemot vērā esošo apbūvi (218,6 m²) un izslēdzot teritorijas daļu, kurā apbūve nav atļauta (640 m²), Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība nedrīkst būt mazāka par 1368,67 m² (218,6/0,3 + 640).

Valmieras novada Būvvalde 05.10.2022. veica Dzīvojamās mājas apsekošanu, kuras rezultātā 03.01.2023. sagatavots Atzinums par būves pārbaudi Nr.BIS-BV-19.9-2023-41 (turpmāk – Atzinums).

Nevienas no Dzīvojamās mājas palīgēkām īpašumtiesības nav nostiprinātas Zemesgrāmatā, kā arī tām nav būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādātas dokumentācijas, kas apliecinātu to būvniecības likumību.

Atbilstoši minētajam Atzinumam un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NEKIP) datiem, Dzīvojamās mājas ekspluatācija ir uzsākta 01.11.1960., būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0027 005 (kūts) ekspluatācija uzsākta 01.09.1960., būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0027 007 (šķūnis) ekspluatācija uzsākta 01.09.1960. Būvei ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0027 018 (pagrabs) nav norādīts tās ekspluatācijas uzsākšanas datums, taču vizuāli tā ir piekritīga ēkām, kas sāktas ekspluatēt no 1960.gada, kā rezultātā tiek pieņemts, ka to ekspluatācijas uzsākšanas periods ir 1960.gads, t.i., pirms Dzīvojamās mājas dzīvokļu privatizācijas. Savukārt būves ar kadastra apzīmējumu 966 002 0027 006 (kūts/pirts) ekspluatācija uzsākta 01.09.1997., t.i., jau pēc Dzīvojamās mājas dzīvokļu privatizācijas brīža.

Saskaņā ar tiesu praksē nostiprinātajām atziņām pirms 05.04.1993. būvētu būvju tiesiskums netiek pārvērtēts un tiek atļauta īpašuma 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 apbūve, kas veikta līdz Dzīvojamās mājas dzīvokļu privatizācijas brīdim, t.i., funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļaujot būves ar kadastra apzīmējumiem 9664 002 0027 005 (kūts), 9664 002 0027 007 (šķūnis), 9664 002 0027 018 (pagrabs).

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.

Nemot vērā, ka Dzīvojamā māja atrodas vienā kvartālā ar dzīvojamām mājām "Tožas 4", "Tožas 6", "Tožas 8", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas ir saskaņojamas arī ar šīm dzīvojamām mājām noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala 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 5,1 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, nolēmji:

1. noteikt dzīvojamās mājas "Tožas 4", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9664 002 0027 001, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas saskaņā ar pielikumu;
2. noteikt dzīvojamās mājas "Tožas 4", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību – **2369** m², kurš atrodas uz vienas zemes vienības, Kocēnu pagasts, Valmieras novads, kadastra apzīmējumu 9664 002 0027;
3. noteikt dzīvojamās mājas "Tožas 4", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nekustamā īpašuma lietošanas mērķi - vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701).

Pielikumā: "Dzīvojamās mājas "Tožas 4", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 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. Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 1.panta 6.punkts, 5.panta ceturtā 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 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

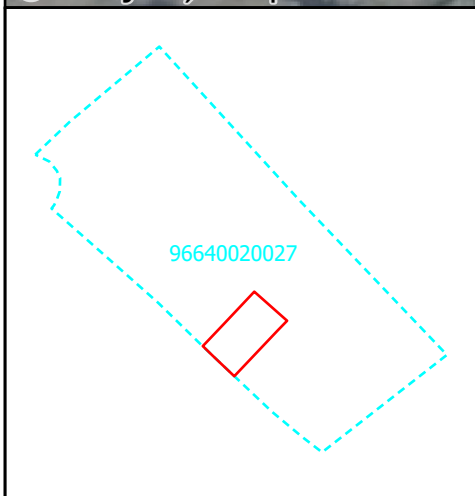
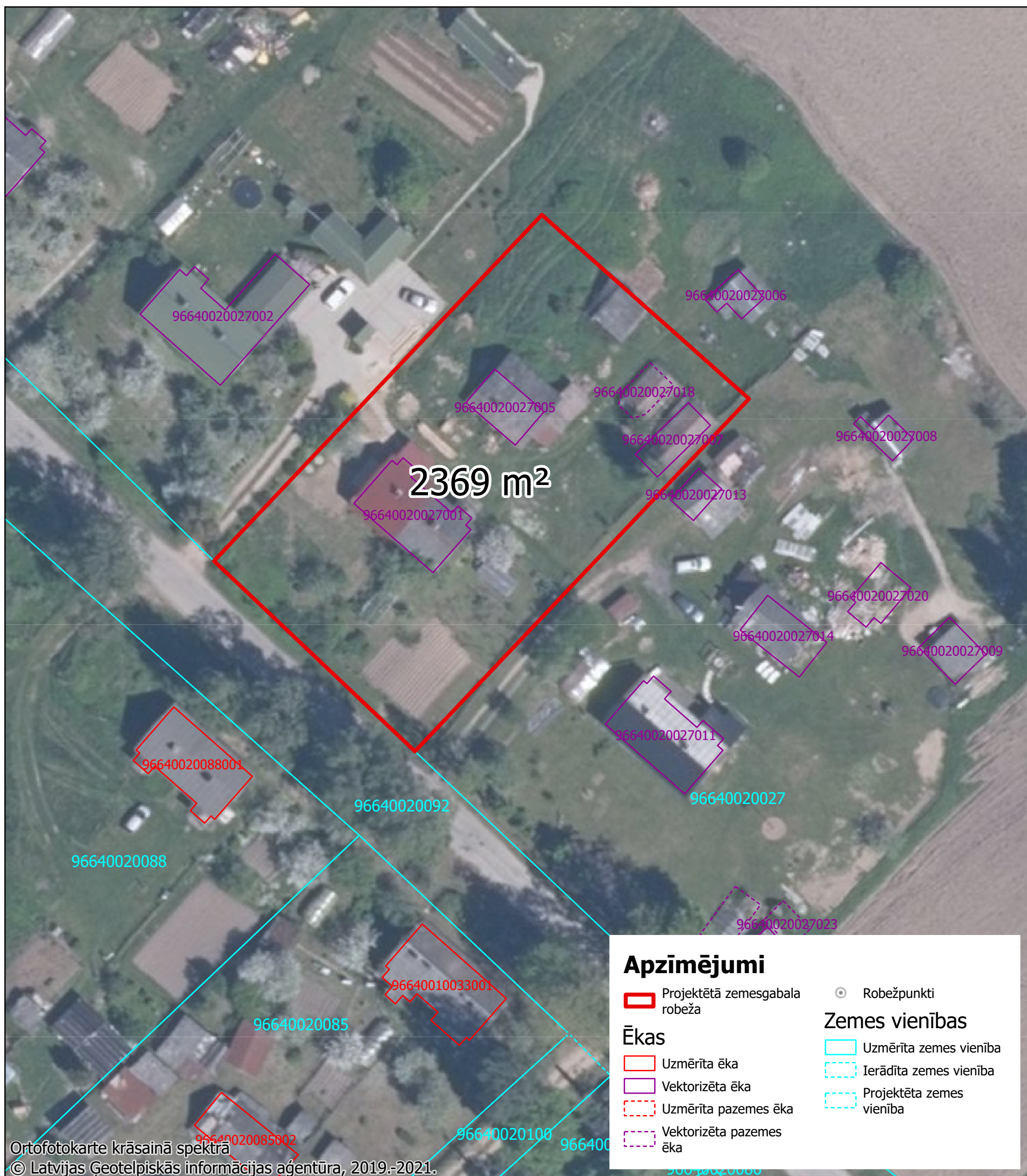
1. [redacted] 17.03.2023. iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/2273);
2. [redacted] un [redacted] 10.01.2023. iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/239);
3. Valmieras novada būvvaldes 03.01.2023. atzinums par būves pārbaudi Nr.BIS-BV-19.9-2023-41.

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

Ilze Beķere



DZĪVOJAMĀS MĀJAS TOŽAS 4, 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

