



VENTSPILS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DOME

Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601, Latvija, tālr.: 63601100, e-pasts: dome@ventspils.lv; www.ventspils.lv

LĒMUMA PROJEKTS

Ventspilī

2025. gada 16. janvārī

Nr.
(protokols Nr. ; §)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai Līvu ielā 8, Ventspilī funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu

Pamatojoties uz nekustamā īpašuma – daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas Līvu ielā 8, Ventspilī dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas – pārvaldnieces Antras Kučeres 2024. gada 06. marta iesniegumu par dzīvokļu īpašnieku lēmumu uzsākt zemes gabala Līvu ielā 8, Ventspilī, kadastra apzīmējums 2700 001 0215 (turpmāk – Zemes gabals), atsavināšanas tiesību izmantošanas procesu, ar mērķi izbeigt piespiedu dalīto īpašumu, Ventspils valstspilsētas pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) dome 2024. gada 28. martā, ievērojot Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 5. panta ceturtajā un piektajā daļā noteikto, pieņēma lēmumu Nr. 44 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai Līvu ielā 8, Ventspilī funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu” (turpmāk – Lēmums Nr.44).

Atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 6. panta otrajā daļā noteiktajam, pašvaldības lēmums par daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosūtāms Valsts zemes dienestam izpildei pēc tam, kad tas kļuvis neapstrīdams.

Lēmuma Nr. 44 apstrīdēšanas termiņa laikā, Pašvaldībā tika saņemts Administratīvās rajona tiesas Liepājas tiesu nama 2024. gada 7. maija lēmums, ar kuru pieņemts Zemes gabala īpašnieka – SIA “R Saltus” (reģ. Nr. 41203039811) pieteikums par Lēmuma Nr. 44 atcelšanu un administratīvās lietas (lietas Nr. A420151424) ierosināšanu. Pieteikums no SIA “R Saltus” puses tika pamatots ar formāliem trūkumiem Lēmumā Nr. 44, tas ir, tajā konstatēto pārrakstīšanās kļūdu ēku/būvju nekustamā īpašuma kadastra numurā un apstākli, ka uz Lēmuma Nr.44 pieņemšanas brīdi daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas Līvu ielā 8, Ventspilī īpašums bija tikai daļēji sadalīts dzīvokļu īpašumos (2 no 12 ēkā esošajiem dzīvokļiem vēl nebija reģistrēti kā atsevišķi dzīvokļa īpašumi, jo tie bija piekritoši Pašvaldībai), kā arī apstākli, ka Lēmumā Nr. 44 norādītie nekustamā īpašuma sastāva dati neatbilda Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatā (turpmāk – zemesgrāmata) reģistrētajiem īpašuma sastāva datiem (Lēmumā Nr. 44 tika norādīti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – NĪVKIS) reģistrētie dati, kas atspoguļo aktuālāku informāciju nekā zemesgrāmatas dati).

Lai gan SIA “R Saltus” norādītie apstākļi, Pašvaldības ieskatā, neietekmēja Lēmuma Nr. 44 tiesiskumu, Pašvaldības dome, vadoties no lietderības apsvērumiem, ņemot vērā apstākli, ka zemesgrāmatas ierakstu aktualizācijas process objektīvu iemeslu dēļ bija ieildzis un to, ka Lēmums Nr. 44 vēl nebija nosūtīts Valsts zemes dienestam izpildei, 2024. gada 30. maijā pieņēma lēmumu Nr. 86 “Par Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes 2024. gada 28. marta lēmuma Nr. 44 “Par daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai Līvu ielā 8, Ventspilī funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu” atzīšanu par spēkā neesošu”.

Šobrīd daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas Līvu ielā 8, Ventspilī, kadastra apzīmējums 2700 001 0215 001, sastāvā esošie 12 dzīvokļi NĪVKIS un zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2212 ir reģistrēti kā atsevišķi dzīvokļu īpašumi. Atbilstoši dabā esošajai situācijai, kā arī aktuālajiem NĪVKIS un zemesgrāmatas datiem, ēku/būvju nekustamais īpašums Līvu ielā 8, Ventspilī, kadastra numurs 2700 501 0042, sastāv no 6 ēkām – daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 001 0215 001 un 5 palīgēkām ar kadastra apzīmējumiem 2700 001 0215 002, – 013, – 014, – 015 un 016, kas ietilpst dzīvokļu īpašumu sastāvā.

Zemes gabala platība ir 1142 m². Zemes gabals izveidots atbilstoši ar Ventspils pilsētas domes 2009. gada 09. septembra rīkojumu Nr. 1620 “Par zemes ierīcības projekta, nekustamā īpašuma Līvu ielā 8, Ventspilī sadalīšanai, apstiprināšanu” apstiprinātajam zemes ierīcības projektam. 2009. gadā ir veikta zemes gabala kadastrālā uzmērīšana, kas 2009. gada 26. oktobrī reģistrēta NĪVKIS. Spēkā esošajā Ventspils pilsētas teritorijas plānojumā (turpmāk – Teritorijas plānojums) Zemes gabala funkcionālais zonējums (plānotā (atļautā) izmantošana) noteikts kā mazstāvu dzīvojamā apbūves teritorija. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma

sastāvā esošajiem saistošajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Zemes gabals atrodas 1.2. apbūves zonā, kur jaunizveidojamo zemes gabalu minimālā platība mazstāvu dzīvojamu māju apbūvei ir 300 m², ar maksimāli pieļaujamo apbūves blīvumu 40%. Šobrīd uz Zemes gabala esošo ēku/būvju apbūves blīvums ir 43%, kas par 3% pārsniedz pieļaujamo apbūves blīvumu. Atbilstoši Teritorijas plānojuma sastāvā esošajos saistošajos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajam, pieļaujamā teritorijas izmantošanas raksturlielumu atkāpe, īpaši esošās apbūves gadījumos, ir 5% robežās.

Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumu Nr. 522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" (turpmāk – Noteikumi Nr. 522) 2. punktā noteikts, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju" 28. panta otrajā daļā noteiktos kritērijus.

Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju" 1. panta 20. punktā noteiktajam, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā.

Tā kā Zemes gabala, uz kura atrodas ēkas/būves, platība ir 1142 m², savukārt, Zemes gabala apbūves blīvums ir ~ 43%, kas, ņemot vērā Teritorijas plānojuma sastāvā esošajos saistošajos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto pieļaujamo atkāpi, ir tuvu maksimāli pieļaujamam apbūves blīvumam, ēku/būvju īpašumam, pamatojoties uz Noteikumu Nr. 522 3. un 4. punktā, kā arī likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju" 28. panta otrajā daļā un Teritorijas plānojumā noteikto, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība nosakāma esošā Zemes gabala platībā, kas ir 1142 m², saskaņā ar šim lēmumam pievienoto grafisko pielikumu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4. panta otrajā daļā un 5. panta ceturtajā daļā noteikto, kā arī Pašvaldības Pilsētas attīstības un vides komisijas 2024. gada 21. marta ieteikumu un Pilsētas attīstības jautājumu komitejas 2025. gada 9. janvāra atzinumu,

Ventspils valstspilsētas pašvaldības dome
nolemj:

1. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai Līvu ielā 8, Ventspilī, kadastra Nr. 2700 501 0042, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir 1142 m², saskaņā ar šī lēmuma grafisko pielikumu.
2. Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādes "Ventspils domes administrācija" Arhitektūras un pilsēt būvniecības nodaļai pēc šī lēmuma pārsūdzēšanas termiņa beigām, kad lēmums kļuvis neapstrīdams, nodrošināt tā nosūtīšanu Valsts zemes dienestam, atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumam.

Šo lēmumu viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas var pārsūdzēt Administratīvās rajona tiesas attiecīgajā tiesas namā Administratīvā procesa likuma noteiktajā kārtībā.

Ventspils valstspilsētas pašvaldības
domes priekšsēdētājs

J. Vītoliņš

K.Siņicins, 63601171
kaspars.sinicins@ventspils.lv



Kadastra apzīmējums:
2700001021502

Kadastra apzīmējums:
2700001021503

Kadastra apzīmējums:
2700001021504

Kadastra apzīmējums:
2700001021505

Kadastra apzīmējums:
2700001021506

2700 001 0215 Zemes vienības kadastra apzīmējums
Zemes vienības robeža



Dzīvojamā ēka Līvu ielā 8, Ventspilī
kadastra apzīmējums 2700 001 0215 001



Nedzīvojamās ēkas



Dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robeža. Platība 1142 m²

M 1:500