



VENTSPILS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DOME

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

LĒMUMS

Ventspilī

2025. gada 28. augustā

Nr. 43
(protokols Nr. 5; 13§)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 32/34, Ventspilī
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu

Ventspils valstspilsētas pašvaldībā (turpmāk - Pašvaldība) ir saņemts nekustamā īpašuma – daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības ielā 32/34, Ventspilī pārvaldnieka Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” (reģ. Nr. 41203001885) 2025. gada 19. februāra iesniegums Nr. 1–11/2025/159 “Par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu” (turpmāk – Iesniegums), (reģistrēts Pašvaldības iestādes “Ventspils domes administrācija” Administratīvajā nodaļā 2025. gada 20. februārī ar Nr. 1-55/1-715), kurā Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” informē, ka tā laika periodā no 2024. gada 20. augusta līdz 06. septembrim ir veikusi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības ielā 32/34, Ventspilī, dzīvokļu īpašnieku aptauju, kā rezultātā ir pieņemts lēmums uzsākt zemes gabala, uz kura atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības ielā 32/34, Ventspilī daļa, atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, ar mērķi izbeigt piespiedu dalīto īpašumu. Vienlaicīgi ar Iesniegumu, Pašvaldībā ir iesniegta arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības ielā 32/34, Ventspilī, dzīvokļu īpašnieku veiktās aptaujas balsošanas rezultātu protokola kopija, no kuras var secināt, ka, balsojot 44 balsīm – par, tas ir, vairāk kā pusei no 87 dzīvokļu īpašumu īpašniekiem, lēmums par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas procesa uzsākšanu ir pieņemts.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4. panta otrajā daļā noteikts, ka atsavināšanas tiesības izmantošanai nav nepieciešama zemes gabala īpašnieka piekrišana. Atbilstoši šā likuma 5. panta ceturtajā daļā noteiktajam, dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtais lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Nekustamais īpašums Brīvības ielā 32/34, Ventspilī, kadastra Nr. 27000050602, kas sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 27000050602 2053 m² platībā, un vienas 4 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 27000050602001 (turpmāk – Dzīvojamā māja), ar 87 dzīvokļu īpašumiem, kas daļēji atrodas arī uz fiziskas personas īpašumā esoša zemes gabala Brīvības ielā [...], Ventspilī, kadastra apzīmējums [...]. Līdz 2025. gada 01. augustam, Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ir pabeigta Dzīvojamās mājas sadalīšana dzīvokļu īpašumos, kas ir priekšnosacījums piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas procesa uzsākšanai. No Dzīvojamā mājā esošajiem 87 dzīvokļiem, 67 dzīvokļi ir privātpersonu īpašumā un 20 dzīvokļi Pašvaldības īpašumā, kas reģistrēti zemesgrāmatā.

Atbilstoši iepriekš norādītajam, Dzīvojamā māja atrodas uz diviem zemes gabaliem – fiziskas personas īpašumā esoša zemes gabala Brīvības ielā [..], Ventspilī, kadastra apzīmējums [..], 583 m² platībā, kuras īpašumtiesības ierakstītas Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..], un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku īpašumā esoša zemes gabala Brīvības ielā 32/34, Ventspilī, kadastra apzīmējums 27000050602, 2053 m² platībā, kuru īpašumtiesības ir ierakstītas Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2885.

Atsavināšanai nododamā zemes gabala Brīvības ielā [..], Ventspilī universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri ir [..] EUR.

Spēkā esošajā Ventspils pilsētas teritorijas plānojumā (turpmāk – Teritorijas plānojums), zemes gabalu Brīvības ielā [..], Ventspilī un Brīvības ielā 32/34, Ventspilī, uz kuriem atrodas Dzīvojamā māja, funkcionālais zonējums (plānotā (atļautā) izmantošana) noteikts kā 3 līdz 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorija. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma sastāvā esošajiem saistošajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – TIAN), zemes gabali atrodas 3.2. apbūves zonā, kur jaunizveidojamo zemes gabalu minimālā platība 3 līdz 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvei ir 2000 m², maksimālais apbūves blīvums 30%. Dzīvojamās mājas apbūves laukums ir 1192 m², savukārt, abu zemes gabalu, uz kuriem atrodas Dzīvojamā māja, platība ir 2636 m² un zemes gabalu kopējais apbūves blīvums ir ~ 45%, kas pārsniedz TIAN noteikto maksimāli pieļaujamo apbūves blīvumu.

Zemes gabaliem Brīvības ielā [..], Ventspilī un Brīvības ielā 32/34, Ventspilī, Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi ir trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods: 0702). Šāds nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam tiek saglabāts.

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

Atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo 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.

Ņemot vērā, ka Dzīvojamā māja atrodas uz diviem zemes gabaliem – Brīvības ielā [..], Ventspilī, 583 m² platībā, un Brīvības ielā 32/34, Ventspilī, 2053 m² platībā, un zemes gabalu apbūves blīvums pārsniedz TIAN noteikto, Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido abi iepriekš minētie zemes gabali 2636 m² kopplatībā, saskaņā ar šim lēmumam pievienoto grafisko pielikumu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4. panta otro daļu un 5. panta ceturto daļu, Pašvaldības Pilsētas attīstības un vides komisijas 2025. gada 14. augusta ieteikumu un Pilsētas attīstības jautājumu komitejas 2025. gada 21. augusta atzinumu,

Ventspils valstspilsētas pašvaldības dome

nolemj:

1. Noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Brīvības ielā 32/34, Ventspilī, ēkas kadastra apzīmējums 2700 005 0602 001, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir 2636 m² (turpmāk – Zemes gabals), kas sastāv no diviem zemes gabaliem – Brīvības ielā [..], Ventspilī, kadastra apzīmējums [..], un Brīvības ielā 32/34, Ventspilī, kadastra apzīmējums 2700 005 0602, saskaņā ar šī lēmuma grafisko pielikumu, saglabājot Zemes gabalam spēkā esošo nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods: 0702).
2. Ventpils valstspilsētas pašvaldības iestādes “Ventpils domes administrācija” Arhitektūras un pilsētbūvniecības 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.

Domes priekšsēdētājs

J. Vītoliņš

Kaspars Siņicins, 63601171
kaspars.sinicins@ventspils.lv