[..]

**61. Par dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāna apstiprināšanu\***

*Ziņo I. Astaševska*

Izskatot dzīvojamās mājas Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotās personas 17.05.2023. iesniegumu (reģistrēts ar Nr. NĪ/23/9.14/525, 17.05.2023.) un tā papildinājumu 26.06.2023. ar lūgumu pārskatīt dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, Nekustamo īpašumu nodaļa, izvērtējot iesniegumus un apkopojot saņemtos viedokļus no iesaistītajām pusēm, virza apstiprināt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānudzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā*.* Kuldīgas novada dome konstatē:

1. Īpašuma tiesības uz būvju nekustamo īpašumu Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62015060008, kura sastāvā ir dzīvojamā māja, kura sastāv no 2 dzīvokļu īpašumiem, nostiprinātas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatā (nodalījums Nr. 1360). Abi dzīvokļu īpašumi ir reģistrēti atsevišķos nodalījumus (Nr. 1360-1 un Nr. 1360-2).
2. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Baznīcas ielā 25A, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62010060026, kura sastāvā ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 62010060026, platība 606 m2, Viktoram Kronbergam ir nostiprinātas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatā (nodalījums Nr. 100000186404).
3. Ar Kuldīgas pilsētas domes 30.12.1999. lēmumu (protokols Nr. 12, p. 1.10.) “Par zemes platības noteikšanu privatizācijai nododamai ēkai Kuldīgā, Baznīcas ielā 25” nolemts noteikt zemes platību 324 m2 Kuldīgā, Baznīcas ielā 25 [..], atbilstoši plānam.
4. Atbilstoši “Kuldīgas novada Teritorijas plānojums 2013.–2025. gadam” (ar grozījumiem, 06.06.2019. Kuldīgas novada saistošie noteikumi Nr. 2019/8, īstenojami no 20.08.2019.) un Lokālplānojumam Kuldīgas vecpilsētai Ventas senlejā nekustamais īpašums Baznīcas ielā 25A, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62010060026 atrodas ***Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6).***
5. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 62010060026, platība 606 m2, esošais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis: 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.
6. Atbilstoši Lokālplānojumam Kuldīgas vecpilsētai Ventas senlejā un Kuldīgas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 208. punktam, kur noteikti apbūves parametri Jauktas centra apbūves teritorijai (JC6):
   1. minimālā jaunizveidojamā zemesgabala platība – nav noteikts;
   2. maksimālais apbūves blīvums (savrupmāju apbūve) – 80%;
   3. maksimālais stāvu plāns (savrupmāju apbūve) – līdz 3;
   4. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (savrupmāju apbūve) – 20%.
7. Izvērtējot Lokālplānojuma Kuldīgas vecpilsētai Ventas senlejā un Kuldīgas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 96. punktu, kurā noteikts, ka “Plānojot zemes gabalu sadali valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā pēc iespējas saglabā vēsturiskās zemes gabalu robežas” un vēsturiskās kartes uz 1797., 1879., 1913., 1930. un 1972. gadiem, secināms, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 62010060026 nav bijusi dalīta.
8. Būvju nekustamā īpašuma Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62015060008, sastāvā esošai būvei kopējais apbūves laukums ir 211,5 m2, kas nozīmē, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 606 m2 platībā apbūves blīvums ir 35%.
9. Tā kā 30.12.1999. Kuldīgas pilsētas domes lēmumā (protokols Nr. 12, p. 1.10.) noteikta zemes platība 324 m2, bet dzīvojamās mājas Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, dzīvokļu īpašnieki lūdz pārskatīt dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un izsaka vēlmi to saglabāt 606 m2 platībā, 29.06.2023. Kuldīgas novada pašvaldība nosūtīja vēstuli (reģistrācijas Nr. KNP/2.13/23/2604) Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldei, lai tā sniegtu viedokli vai zemes vienība ir sadalāma divās daļās. 20.07.2023. saņemta Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes vēstule “*Par nekustamo īpašumu Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā*“ (reģistrčijas Nr. 06-05/5281), kurā *“Piedāvātās Zemes vienības sadalīšanas divās daļās – 324 m2 un 282 m2 platībā rezultātā, Pārvaldes ieskatā, tiktu sadalīts viens no vēsturiskajiem zemesgabaliem un šī sadalīšana ir pretrunā ar vēsturiskajiem zemesgabalu veidošanas principiem pilsētas vienā no senākajām daļām, tostarp, veidojot neraksturīgu (platības ziņā, bez tiešas piekļuves no Baznīcas iela) zemesgabalu iekškvartālā, kā arī ierosinātā sadalīšana neuzlabo, bet mazina un pat degradē šīs pilsētvides plānojuma un telpiskās struktūras kompozīciju un kultūrvēsturisko nozīmi. Pārvaldes ieskatā, būtu atbalstāms dzīvokļu īpašnieku kopības ierosinājums dzīvojamai mājai kā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikt teritoriju, kas atbilst visas Zemes vienības platībai – 606 m2, tā nodrošinot ilgstoši pastāvējušās plānojuma struktūras saglabāšanu.”.*
10. Kuldīgas novada pašvaldības tīmekļvietnē 29.06.2023. ievietota publikācija *“Par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu”* *https://kuldigasnovads.lv/ipasumi/daudzdzivoklu-dzivojamai-majai-funkcionali-nepieciesamais-zemesgabals/*.
11. 2023. gada 29. jūnijā Kuldīgas novada pašvaldība nosūtīja vēstules (reģistrācijas Nr. KNP/2.13/23/2602) zemes īpašniekam un dzīvokļu īpašniekiem, kurās informēja, ka adresātiem ir tiesības divu mēnešu laikā no publikācijas datuma izteikt apsvērumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, iesniedzot tos Kuldīgas novada pašvaldībā. No dzīvokļu un zemes īpašniekiem apsvērumi nav saņemti.
12. 14.09.2023. saņemta Kuldīgas novada būvvaldes vēstule (reģistrācijas Nr. BV/23/8.2/409), kurā norāda, ka *piedāvātās Zemes vienības sadalīšanas divās daļās – 324 m2 un 282 m2 platībā rezultātā, tiktu sadalīts viens no vēsturiskajiem zemesgabaliem un šī sadalīšana ir pretrunā ar vēsturiskajiem zemesgabalu veidošanas principiem pilsētas vienā no senākajām daļām, tostarp, veidojot neraksturīgu (platības ziņā, bez tiešas piekļuves no Baznīcas iela) zemesgabalu iekškvartālā, kā arī ierosinātā sadalīšana neuzlabo, bet mazina un pat degradē šīs pilsētvides plānojuma un telpiskās struktūras kompozīciju un kultūrvēsturisko nozīmi.* *Būvvaldes ieskatā, būtu atbalstāms dzīvokļu īpašnieku kopības ierosinājums dzīvojamai mājai kā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikt teritoriju, kas atbilst visas Zemes vienības platībai – 606 m2, tā nodrošinot ilgstoši pastāvējušās plānojuma struktūras saglabāšanu.*
13. Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļa 15.09.2023. pieņēma lēmumu “Par dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu” (protokols Nr. 28, p. 5.), kurā nolemts uzsākt pārskatīt dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.
14. Kuldīgas novada pašvaldības tīmekļvietnē 15.09.2023. ievietots Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļa 15.09.2023. lēmums un publikācija *“Par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala izvērtēšanas uzsākšanu”* *https://kuldigasnovads.lv/ipasumi/daudzdzivoklu-dzivojamai-majai-funkcionali-nepieciesamais-zemesgabals/.*
15. 2023. gada 25. septembrī Kuldīgas novada pašvaldība nosūtīja vēstules (reģistrācijas Nr. KNP/2.13/23/4203) zemes īpašniekam un dzīvokļu īpašniekiem, kurās informēja, ka adresātiem ir tiesības divu mēnešu laikā no projekta priekšlikuma nosūtīšanas, sniegt savu viedokli un argumentus par piedāvāto projekta priekšlikumu, iesniedzot tos Kuldīgas novada pašvaldībā. 2023. gada 25. septembrī atkārtoti Kuldīgas novada pašvaldība nosūtīja vēstuli (reģistrācijas Nr. NKMP/2.13/23/4217) Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldei. Kuldīgas novada pašvaldība ir saņēmusi:
    1. 2023. gada 8. novembrī saņemts dzīvokļu īpašnieku iesniegums (reģistrācijas Nr. 1133/6,16), kurā apliecina, ka projekta priekšlikums pilnā apmērā atbilst vēlmei nodrošināt īpašuma apsaimniekošanu;
    2. 2023. gada 10. novembrī saņemta Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes vēstule (Nr. 06-05/9224), kurā atkārtoti atbalsta dzīvokļu īpašnieku kopības ierosinājumu dzīvojamai mājai kā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikt teritoriju, kas atbilst visas zemes vienībai ar platību 606 m2.
16. Saskaņā ar Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 15. punktu pašvaldību autonomajā kompetencē ir funkcija *saskaņā ar pašvaldības teritorijas plānojumu noteikt zemes izmantošanu un apbūvi.*
17. Likuma ”Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”:
    1. [l. panta](http://likumi.lv/doc.php?id=35770#p1) 20. punkts nosaka, ka *dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals - zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemesgabala detālplānojumā;*
    2. [50. panta](http://likumi.lv/doc.php?id=35770#p50) pirmās daļas 3. punktā noteikts, ka *privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku — fizisko vai juridisko personu —, uz kura atrodas privatizētais objekts*. savukārt šā likuma [54. panta](http://likumi.lv/doc.php?id=35770#p54) pirmajā daļā noteikts, ka *zemesgabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.* *Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome (…) noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.*
18. Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumu Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība”:
    1. 18. punkts nosaka, ka pēc funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas pašvaldības dome (…) sagatavo apstiprināšanai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu;
    2. 19. punkts nosaka, ka *Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projekts ir digitālā veidā vektordatu formātā Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā vai, ja nav pieejami vektordati, konkrētā mērogā uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju, sastādīts grafiskais materiāls (turpmāk – projekts). Projektā norāda:*

*19.1. funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu grafisko attēlojumu;*

*19.2. funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību;*

*19.3. tās zemes vienības kadastra apzīmējumu un robežas grafisko attēlojumu, uz kuras atrodas funkcionāli nepieciešamais zemesgabals vai tā daļa;*

*19.4. platību, kādu funkcionāli nepieciešamais zemesgabals vai tā daļa aizņem konkrētajā zemes vienībā, un tās atlikušo platību**.*

* 1. 21. punktā noteikts, ka *Projektu apstiprina vietējās pašvaldības dome (...). Lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projekta apstiprināšanu paziņo attiecīgās pašvaldības (…) tīmekļvietnē.*
  2. 28. panta pirmās daļas 3. punkts paredz, ka *Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un robežas nosaka, ja privatizējamā valsts vai pašvaldības dzīvojamā māja pilnībā vai daļēji atrodas uz fiziskajai vai juridiskajai personai piederošas zemes.*

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 15. punktu, likuma ”Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” l. panta 20. punktu, 54. panta pirmo daļu, Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumu Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 18., 19., 20., 21. punktu, 28. panta pirmās daļas 3. punktu un Kuldīgas novada saistošiem noteikumiem Nr. KNP/2022/21 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtību”, kas apstiprināti arKuldīgas novada domes 28.07.2022. sēdes lēmumu (protokols Nr. 10, p. 17.)*, a*tklāti balsojot ar 15 balsīm „par” *(I. Astaševska, A. Roberts, N. Kleinberga, B. Mikāla, B. Freija, A. Kimbors, A. Gustovskis, R. Lapuķis, R. Ernsons, R. Karloviča, D. Kalniņa, L. Robežniece, A. Zankovskis, K. Ansone, R. Valters)*, „pret” nav, „atturas” nav, Kuldīgas novada dome **nolemj:**

1. Noteikt, ka dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, ir funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 606 m2 platībā.
2. Apstiprinātdzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānu.
3. Noteikt, ka zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 62010060026, platība 606 m2, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir: 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.
4. Uzdot Nekustamo īpašumu nodaļai kopā ar Mārketinga un sabiedrisko attiecību nodaļu nodrošināt lēmuma publicēšanu Kuldīgas novada pašvaldības tīmekļvietnē *www.kuldigasnovads.lv*.

**Pielikumā**: Funkcionāli nepieciešamā zemesgabalaplāns.

**Lēmums nosūtāms:** Nekustamo īpašumu nodaļai, dzīvojamās mājas Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novads, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotai personai Uģim Gaujam, uz e-adresi, Viktoram Kronbergam, Pļavas iela 5-37, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301.

[..]

Sēdi vadīja

Kuldīgas novada domes priekšsēdētāja (paraksts) I. Astaševska

Protokolēja

Lietvede (paraksts) E. Nudiena

***IZRAKSTS PAREIZS***

Kuldīgas novada pašvaldības

lietvede (paraksts)\* E. Nudiena

Kuldīgā, datums skatāms laika zīmogā

\* ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU