



JŪRMALAS DOME

Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV - 2015, tālrunis: 67093816, e-pasts: pasts@jurmala.lv, www.jurmala.lv

LĒMUMS

Jūrmalā

2025. gada 24. aprīlī

Nr. 162

Par dzīvojamai mājai Konkordijas ielā 63,
Jūrmalā, funkcionāli nepieciešamo
zemesgabalu

(protokols Nr. 5, 15. punkts)

Jūrmalas valstspilsētas administrācijā (turpmāk – Administrācija) saņemts dzīvojamās mājas Konkordijas ielā 63, Jūrmalā, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas iesniegums (reģistrēts Administrācijas lietvedības sistēmā 2023. gada 29. novembrī ar Nr. 1.1-39/23S-14977, turpmāk - iesniegums), kurā izteikts lūgums noteikt dzīvojamai mājai Konkordijas ielā 63, Jūrmalā, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, lai uzsāktu dalītā īpašuma izbeigšanas procesu. Iesniegumam pievienots dzīvojamās mājas Konkordijas ielā 63, Jūrmalā, dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemts lēmums par zemes atsavināšanas tiesību izmantošanas procesa uzsākšanu.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma (turpmāk – Dalītā īpašuma izbeigšanas likums) 5. panta ceturtā daļa noteic, ka 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 zemesgabalu (turpmāk – FNZG).

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības kompetence Dalītā īpašuma izbeigšanas likumā noteiktā procesa īstenošanā ir daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai FNZG noteikšana vai tā pārskatīšana, kā arī nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšana.

Nekustamais īpašums Konkordijas ielā 63, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 009 7106, sastāv no zemesgabala ar kopējo platību 1867 m², (turpmāk – Zemesgabals) un trīs dzīvojamām mājām, kadastra apzīmējumi: 1300 009 7106 001, 1300 009 7106 002, 1300 009 7106 003, palīgceltnes ar kadastra apzīmējumu 1300 009 7106 004 un garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 009 7106 010. Īpašuma tiesības uz Zemesgabalu nostiprinātas piecām privātpersonām Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1269. Zemesgrāmatā reģistrēta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība ēkām, pamatojoties uz 2002. gada 25. februāra Kopīga namīpašuma lietošanas līgumu. Pēc trīs zemes kopīpašnieku priekšlikuma 2002. gada 12. jūnijā izveidots arī Zemesgabala iekšējā sadalījuma plāns, kas nav reģistrēts zemesgrāmatā.

Ar Zemesgabalu saistīts ēku (būvju) īpašums Konkordijas ielā 63, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 509 7103, kas sastāv no dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 1300 009 7106 006, (turpmāk arī – Dzīvojamā māja) ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītas palīgceltnes, kadastra apzīmējums 1300 009 7106 005 (turpmāk arī – palīgceltne), kā arī garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 009 7106 007 (turpmāk arī – garāža), kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5905. Dzīvojamā māja sadalīta trīs dzīvokļa īpašumos, kas privatizēti saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un reģistrēti atsevišķos Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos.

Jūrmalas pilsētas valde 1994. gada 19. maijā pieņēma lēmumu Nr. 628 “Par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un namīpašuma denacionalizāciju Jūrmalā, Konkordijas ielā 63”,

saskaņā ar kuru noteikts saņemt nomas maksu no zemes lietotāja 413 m² platībā Dzīvojamās mājas uzturēšanai, kuru nav iespējams nodot īpašniekam reālai apsaimniekošanai.

Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojumu (turpmāk – Teritorijas plānojums), kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 “Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātajiem apbūves noteikumiem, Zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS20). Jaunizveidojamā zemesgabala minimālā platība šajā teritorijā ir 800 m², zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30 procenti.

Saskaņā ar Zemesgabalam noteikto maksimālo apbūves blīvumu (30 procenti) Dzīvojamai mājai un ar to funkcionāli saistītajai palīgceltnei un garāžai nepieciešamā minimālā zemes platība ir 604 m², bet, nosakot FNZG jāņem vērā Dzīvojamās mājas izvietojums Zemesgabalā un šīs mājas uzturēšanai iepriekš noteiktā zemes platība, kā arī vēsturiski izveidojusies situācija, lai panāktu optimālāko risinājumu visu uz Zemesgabala esošo dzīvojamo māju apsaimniekošanai.

Ministru kabineta 2015. gada 8. septembra noteikumu Nr. 522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” 12. punkts noteic, ka nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, no tā nodrošina piekļuvi ielai, ceļam vai piebrauktuvei. Attiecīgo ielu, ceļu vai piebrauktuvi drīkst iekļaut funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, ja tie atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāmi par publisko ārtelpu.

Izvērtējot dabā esošo situāciju, redzams, ka Zemesgabals ir funkcionāli atdalīts ar žogiem, izdalot piebraucamo ceļu piekļūšanai Dzīvojamai mājai un ar to funkcionāli saistītajām būvēm. Tādēļ, ņemot vērā Dzīvojamās mājas, palīgceltnes un garāžas apbūves parametrus, piebraucamā ceļa (no Konkordijas ielas puses) iekļaušana Dzīvojamai mājai FNZG iespējami tuvina atbilstību Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības noteiktajam apbūves blīvumam un nodrošina piekļuvi Konkordijas ielai.

Ievērojot likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrajā daļā nosacīto, ņemot vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus un jaunveidojamā zemesgabala minimālo platību, Dzīvojamās mājas un ar to funkcionāli saistītās palīgceltnes un garāžas izvietojumu Zemesgabalā un piekļuvi ielai un inženierkomunikāciju tīkliem, kā arī izvērtējot Zemesgabala kopīpašnieku viedokļus, Jūrmalas Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisija 2025. gada 19. marta sēdē (protokols Nr. 8.2-11/3) nolēma noteikt Dzīvojamai mājai, palīgceltnei un garāžai FNZG 496 m² platībā.

Tā kā Zemesgabals atrodas arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, jāņem vērā Jūrmalas Kultūrtelpas un vides dizaina centra (turpmāk – Centrs) vēstulē (reģistrēta Administrācijas lietvedības sistēmā 2024. gada 22. jūlijā Nr. 1.1-22/24S-8071) norādīto, ka saskaņā ar likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pantu, kultūras pieminekļus ir aizliegts pārveidot, tajā skaitā, pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijas.

Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumu Nr. 720 “Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi” 30. punkts noteic, ka nosakot kultūras pieminekļu aizsardzības zonu uzturēšanas režīmu, ņem vērā kultūras pieminekļa vēsturiski nozīmīgo plānojumu un telpisko struktūru, kultūrslāni, piemineklim atbilstošo vidi un ainavu, kā arī apzaļumošanas un labiekārtošanas raksturu, kas nodrošina kultūras pieminekļa vizuālo uztveri.

Ievērojot iepriekš minēto, Centrs norāda, ka neatbalsta Zemesgabala reālo sadali un Dzīvojamai mājai FNZG 496 m² platībā var būt vienīgi kā nepieciešamā zemes platība dalītā īpašuma izbeigšanas procesa uzsākšanai.

Zemesgabalam noteiktais un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētais lietošanas mērķis ir *Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)*. Dzīvojamās mājas galvenais lietošanas veids ir *Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (kods 1122)*. Līdz ar to Zemesgabalam noteiktais lietošanas mērķis neatbilst Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 496 “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 2. pielikumā norādītajam, ka apbūvētai zemes vienībai, uz kuras esošās vienkārtu vai divkārtu ēkas galvenais lietošanas veids ir „Triju vai vairāku dzīvokļu mājas” – zemei zem šīm dzīvojamām mājām un ar tām saistītām palīgējām, [...] nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Vienkārtu un divkārtu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701)”.

Pamatojoties uz Dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. panta ceturto daļu, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otro daļu, Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumiem Nr. 496 “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”, Jūrmalas Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisijas 2025. gada 19. marta sēdes lēmumu (protokols Nr. 8.2-11/3) un Jūrmalas domes Pilsētsaimniecības komitejas 2025. gada 8. aprīļa sēdes atzinumu (protokols Nr. 1.2-11/27), **Jūrmalas dome nolemj:**

1. Apstiprināt dzīvojamai mājai Konkordijas ielā 63, Jūrmalā, ar kadastra apzīmējumu 1300 009 7106 006, palīgceltnei ar kadastra apzīmējumu 1300 009 7106 005 un garāžai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 7106 007 funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 496 m² platībā saskaņā ar pielikumu.
2. Apstiprināt šī lēmuma 1. punktā minētā nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – *Vienkārtu un divkārtu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701)*.
3. Noteikt, ka zemesgabala Konkordijas iela 63, Jūrmala, daļai 1371 m² platībā paliek esošais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – *Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)*.

Šo lēmumu saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta pirmo un otro daļu, 79. panta pirmo daļu, 188. panta otro daļu un 189. panta pirmo daļu var pārsūdzēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas pieteikumu iesniedzot Administratīvās rajona tiesas attiecīgajā tiesu namā pēc pieteicēja adreses [fiziskā persona — pēc deklarētās dzīvesvietas adreses, papildu adreses (Dzīvesvietas deklarēšanas likuma izpratnē) vai nekustamā īpašuma atrašanās vietas, juridiskā persona — pēc juridiskās adreses].

Priekšsēdētāja

(paraksts*)

R. Sprōģe

*DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU