



## ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu pag., Ādažu novads, LV-2164, tālr. 67997350, e-pasts dome@adazi.lv

### LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2022.gada 25.aprīlī

Nr. 190

### **Par zemes ierīcības projektu nekustamajiem īpašumiem Pasta ielā 1, Pasta ielā 1C un Gaujas ielā 3, Ādažos**

Ādažu novada pašvaldības dome (turpmāk – dome) izskatīja SIA “Rental Property”, reģ. Nr. 40203064561, e-pasta adrese: (*e-pasta adrese*), (turpmāk - Iesniedzējs) 24.03.2022. pieteikumu (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/22/1618; 24.03.2022.) ar lūgumu atļaut izstrādāt zemes ierīcības projektu nekustamo īpašumu Pasta ielā 1, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0330, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330, Pasta ielā 1C, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0461, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0461 un Gaujas ielā 3, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0328, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0328 (turpmāk – Īpašumi), ar mērķi pamatot zemes vienību savstarpējo robežu pārkārtošanu, saskaņā ar pievienoto priekšlikumu.

Izvērtējot pieteikumu un ar to saistītos apstākļus, tika konstatēts:

- 1) Iesniedzējam pieder nekustamie īpašumi:
  - Pasta ielā 1, Ādažos, Ādažu pagastā, Ādažu novadā, kadastra Nr. 8044 007 0330, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 8044 007 0330) ar kopējo platību 1141 m<sup>2</sup> un nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 8044 007 0330 001);
  - Pasta ielā 1C, Ādažos, Ādažu pagastā, Ādažu novadā, kadastra Nr. 8044 007 0461, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 8044 007 0461) ar kopējo platību 1403 m<sup>2</sup>.
- 2) Ādažu novada pašvaldībai pieder nekustamais īpašums Gaujas ielā 3, Ādažos, ar kadastra Nr. 8044 007 0328, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 8044 007 0328) ar kopējo platību 4164 m<sup>2</sup>.
- 3) Iesniedzējam piederošā nekustamā īpašuma Pasta ielā 1 sastāvā esošās nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330 001 viena garenfasāde, kurā izvietoti logi un atvērta tipa ēkas pacēlumi, atrodas pie nekustamā īpašuma Gaujas ielā 3 robežas, kā rezultātā ēku ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330 001 nav iespējams racionāli un pilnvērtīgi ekspluatēt, uzturēt un apsaimniekot, neizmantojot daļu no nekustamā īpašuma Gaujas ielā 3.
- 4) Civillikuma 1091.pantā noteikts, ka ietaisīt jaunceļamās sienās logus uz blakus zemes gabala pusi drīkst tikai tad, ja šīs sienas atrodas ne mazāk kā četrus metrus no robežas, vai lielākā atstatumā, ja tādu prasa vietējie būvnoteikumi. Ietaisīt logus uz blakus zemes gabala pusi jau pastāvošās sienās, kas stāv pie pašas robežas vai tuvāk par četriem metriem no robežas, drīkst tikai ar īpašnieka-kaimiņa zemes grāmatās ierakstītu piekrišanu, nodrošinot šiem logiem gaismas ieplūdumu vismaz 45° leņķī.
- 5) spēkā esošā Ādažu novada teritorijas plānojuma (apstiprināts ar domes 27.03.2018. lēmumu Nr.49 “Par Ādažu novada teritorijas plānojuma un Vides pārskata projekta

apstiprināšanu un par saistošo noteikumu Nr.7 „Ādažu novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” izdošanu” (publicēts 13.04.2018. Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, Nr.74)), teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Apbūves noteikumi) 163.punkts paredz, ka nevienas būves neviena daļa nedrīkst projicēties ārpus tās zemes vienības robežas, uz kuras tā atrodas;

- 6) Apbūves noteikumu 165.punktā noteikts, ka, ja ēka vai būve izvietota tieši pie kaimiņa zemes vienības robežas, tad ēkas vai būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā pretuguns mūrim ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu ēku vai būvi. Tādā gadījumā jumts jāveido ar kritumu uz sava nekustamā īpašuma pusi.
- 7) saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu nekustamie īpašumi atrodas:
  - Pasta iela 1, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0330 - Publiskās apbūves teritorijā (P)
  - Pasta iela 1C, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0461 - Publiskās apbūves teritorijā (P), Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) un Transporta infrastruktūras teritorijā (TR)
  - Gaujas iela 3, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0328) - Publiskās apbūves teritorijā (P).

Pamatojoties uz:

- 1) Zemes ierīcības likuma 8.pantu, kas nosaka, ka zemes ierīcības projektu izstrādā šādiem zemes ierīcības darbiem: 1) starpgabalu likvidēšanai vai daļu no zemes vienību apmaiņai, pārkārtojot zemes vienību robežas; 3) zemesgabalu (arī kopīpašumā esošo) sadalīšanai;
- 2) Teritorijas attīstības plānošanas likuma 12.panta trešo daļu, kas nosaka, ka vietējā pašvaldība koordinē un uzrauga vietējās pašvaldības attīstības stratēģijas, attīstības programmas, teritorijas plānojuma, lokālpānojumumu, detālpānojumumu un tematisko plānojumu īstenošanu,
- 3) Likuma „Par pašvaldībām” 14. panta pirmās daļas 2. punktu, kurā noteikts, ka pildot savas funkcijas pašvaldībām ir tiesības iegūt un atsavināt nekustamo mantu, turklāt 21.pants nosaka, ka tikai dome var lemt par sava nekustamā īpašuma atsavināšanu. Minētā likuma 77.panta ceturrtā daļa nosaka, ka to īpašuma daļu, kas nav nepieciešama iepriekšminētajiem nolūkiem, pašvaldība var izmantot, lai saimnieciskā kārtā gūtu ienākumus iedzīvotāju vajadzību apmierināšanai, vai arī to privatizētu vai atsavinātu likumā noteiktā kārtībā,
- 4) Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma (turpmāk – Likums) 4.panta ceturrtās daļas 1.punkts nosaka, ka atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt zemes īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgrāmatā ierakstītu ēku (būvi), kas atrodas uz īpašumā esošās zemes, vai zemes starpgabalu, kas pieguļ viņu zemei;
- 5) saskaņā ar Likuma 44.panta astoto daļu, uz zemes starpgabala pirkšanu var pretendēt blakus Zemesgabalam esošie zemes īpašnieki, kuru īpašumiem ir vismaz viena kopēja robeža ar starpgabalu. Iesniedzējs ir vienīgais zemes īpašnieks, kura īpašumam ir viena kopēja robeža ar Zemesgabalu,
- 6) Likuma 6.panta otrā daļa nosaka, ka atsavināšanas atļauju dod attiecīgās publiskās personas lēmējinstītūcija (dome),
- 7) Likuma 8.panta otrā un trešā daļa nosaka, ka nekustamā īpašuma novērtēšanu organizē domes noteiktā kārtībā un mantas nosacīto cenu apstiprina instītūcija, kura organizē mantas atsavināšanu. Minētās tiesības dome ir noteikusi tās izveidotai Pašvaldības mantas un iznomāšanas komisijai (turpmāk – Komisija),

kā arī ņemot vērā, ka jautājums tika izskatīts un atbalstīts Attīstības komitejā 13.04.2022., Ādažu novada dome

## NOLEMJ:

1. Atļaut izstrādāt zemes ierīcības projektu nekustamo īpašumu Pasta ielā 1, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0330, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330, Pasta ielā 1C, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0461, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0461 un Gaujas ielā 3, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0328, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0328, ar mērķi pamatot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330 un 8044 007 0461 apvienošanu, kā arī zemes vienību savstarpējo robežu pārkārtošanu, lai nodrošinātu piekļūšanu nedzīvojamai ēkai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330 001.
2. Jaunveidojamā zemes starpgabala robežu veidot tā, lai attālums no ēkas ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330 001 līdz zemesgabala robežai nepārsniegtu 4,2 m.
3. Apstiprināt nosacījumus zemes ierīcības projekta izstrādei.
4. Īpašumu un infrastruktūras daļai (ĪID) līdz zemes ierīcības projekta apstiprināšanai organizēt atdalītā zemesgabala novērtēšanu un iespējamās pārdošanas cenas noteikšanu, pieaicinot neatkarīgu vērtētāju.
5. Ar novērtēšanu saistītos izdevumus jāapmaksā SIA "Rental Property", pamatojoties uz pašvaldības izrakstītu priekšapmaksas rēķinu.
6. Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijai organizēt pārdošanas cenas apstiprināšanu un atdalītā zemes starpgabala pārdošanu atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam.
7. Domes izpilddirektoram veikt lēmuma izpildes kontroli.
8. Atcelt Ādažu novada domes 28.02.2017. lēmumu Nr.35 "Par zemes ierīcības projektu nekustamajiem īpašumiem Pasta ielā 1, Pasta ielā 1A un Gaujas ielā 3".

### Pielikumā:

1. Nosacījumi zemes ierīcības projekta izstrādei.
2. Priekšlikums zemes vienību savstarpējo robežu pārkārtošanai.

Pašvaldības domes priekšsēdētājs

M.Sprindžuks