2015. gada Noteikumi Nr.

Rīgā (prot. Nr.            . §)

**Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība**

Izdoti saskaņā ar likuma

"Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"

 28. panta ceturto daļu

1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā nosaka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu (turpmāk – funkcionāli nepieciešamais zemes gabals).

2. 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 minētos kritērijus.

3. Funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

4. Nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērāapbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju.

5. Nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, papildus šo noteikumu 4. punktā minētajam nosacījumam ņem vērā arī attiecīgās dzīvojamās mājas stāvu un tajā esošo dzīvokļu skaitu.

6. Funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā var tikt ietverta brīvā zaļā teritorija, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāma par publisko ārtelpu.

7. Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība drīkst būt mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto zemes vienības minimālo platību, ja attiecīgais zemes gabals atbilst šo noteikumu 3. punktā minētajam nosacījumam un ir nodrošināta piekļuve tam piesaistītajai dzīvojamai mājai, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamajiem infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementiem.

8*.* Atsevišķas privatizējamās dzīvojamās mājas iekšpagalmu (ārtelpa dzīvojamo māju apbūvē, kuru ierobežo brīvi stāvošas vai savienotas dzīvojamās mājas un kas paredzēta šo māju iedzīvotāju primāro rekreācijas un saimniecisko vajadzību nodrošināšanai) iekļauj tai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā.

9. Ja iekšpagalms projektēts un būvēts kā dzīvojamā kvartāla vai dzīvojamo māju grupas pagalms, to var sadalīt un iekļaut pagalmā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos proporcionāli to apbūves parametriem.

10.Privatizējamās dzīvojamās mājas ārējo pagalmu (dzīvojamai mājai pieguļošā teritorija ar dažādiem labiekārtojuma un apstādījumu elementiem, kas tieši robežojas ar ielu vai ceļu) iekļauj tai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi tas nav uzskatāms par publisko ārtelpu.

11*.* Ar dzīvojamo māju saistītos labiekārtojuma elementus, tai skaitā bērnu rotaļu laukumus, pieaugušo atpūtas vietas, laukumus atkritumu konteineru izvietošanai un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas iekļauj dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi minētie labiekārtojuma elementi nav uzskatāmipar publisko ārtelpu.

12. Nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, no tā nodrošina piekļuvi ielai, ceļam vai piebrauktuvei. Attiecīgo ielu, ceļu vai piebrauktuvi drīkst iekļaut funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja tie atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāmi par publisko ārtelpu.

13*.* Ja iela, ceļš vai piebrauktuve ietilpst sarkanajās līnijās vai detālplānojumā ir noteikta kā jauna iela, ceļšvai piebrauktuve ar sarkanajām līnijām, attiecīgā iela, ceļš vai piebrauktuve nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, izņemot, ja tā piesaistīta attiecīgai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements.

14. Ja, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu atbilstoši šiem noteikumiem, ir iespējams izdalīt zemes īpašniekam atlikušo zemes gabala daļu, šāda zemes gabala platība drīkst būt mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto zemes vienības minimālo platību. Šādā gadījumā attiecīgā zemes gabala īpašniekam pēc funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas nodrošina piekļuvi funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā neiekļautajai zemes gabala daļai un iespēju izmantot šo zemes gabala daļu atbilstoši attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajam teritorijas izmantošanas veidam.

15. Ja, nosakot pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, saskaņā ar šo noteikumu 14. punktu nav iespējams izdalīt zemes īpašniekam atsevišķu zemes gabala daļu, tad, ņemot vērā attiecīgā zemes gabala apbūves īpatnības, to sadala starp piegulošiem funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem kvartāla robežās proporcionāli to apbūves parametriem.

16. Ja kāda no zemes gabalu aizņemtajām teritorijām atbilstoši šiem noteikumiem nevar tikt iekļauta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā un to nav iespējams atstāt zemes īpašnieka lietošanā un izmantot atbilstoši attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajam teritorijas izmantošanas veidam, pašvaldība var lemt par attiecīgās zemes turpmāko izmantošanu, pirms tam noskaidrojot zemes īpašnieka viedokli.

17*.* Pēc funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas pašvaldības domes pilnvarota institūcijavai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" sagatavo apstiprināšanai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projektu.

18*.*Funkcionāli nepieciešamā zemes gabalaprojekts 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:

18.1. funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu grafisko attēlojumu;

18.2. funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību;

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

18.4. platību, kādu funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vai tā daļa aizņem konkrētajā zemes vienībā,un tās atlikušo platību.

19. Projekta izstrādei drīkst pieaicināt sertificētus zemes ierīcības darbu veicējus.

20. Projektu apstiprina vietējās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra"pēc projekta saskaņošanas ar vietējo pašvaldību. Lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu paziņo attiecīgās pašvaldības vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra"tīmekļvietnē.

21. Pašvaldība,pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro šajos noteikumos minētās prasības.

22. Pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļa īpašumu īpašniekiem.

Ministru prezidente Laimdota Straujuma

Tieslietu ministrs Dzintars Rasnačs