



Laidiens: 11.07.2006., Nr. 108

Ministru kabineta noteikumi Nr.496

Rīgā 2006.gada 20.jūnijā (prot. Nr.33 37.§)

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība

*Izdoti saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts
kadastra likuma 9.panta trešo daļu*

I. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikāciju un kārtību, kādā nosaka un maina nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.
2. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (turpmāk - lietošanas mērķis) ir noteiktā zemes un būvju pašreizējā izmantošana vai zemes plānotā (atļautā) izmantošana, ko kadastrālās vērtēšanas vajadzībām nosaka zemes vienībai, zemes vienības daļai atbilstoši detālplānojumam, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzsāktai zemes vai būves izmantošanai (turpmāk - likumīga izmantošana).
3. Visām Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk - kadastra informācijas sistēma) reģistrētajām zemes vienībām un zemes vienības daļām nosaka lietošanas mērķi. Lietošanas mērķi reģistrē kadastra informācijas sistēmā.
4. Zemes vienībai un zemes vienības daļai nosaka vienu vai vairākus lietošanas mērķus. Lietošanas mērķim nosaka piekrītošo zemes platību.
5. Nosakot vai mainot lietošanas mērķi, nosaka vai maina lietošanas mērķim piekrītošo zemes platību.
6. Lietošanas mērķim piekrītošo zemes platību pilsētās nosaka kvadrātmetros, bet lauku apvidos - hektāros.
7. Zemes vienības daļai noteiktajiem lietošanas mērķiem jāsakrīt ar kādu zemes vienības lietošanas mērķi. Ja zemes vienības daļai noteiktais lietošanas mērķis atšķiras no zemes vienības lietošanas mērķa, lietošanas mērķi vienlaikus maina arī zemes vienībai.
8. Zemes vienībai vai zemes vienības daļai, kurai ir noteikts un kadastra informācijas sistēmā reģistrēts lietošanas mērķis, lietošanas mērķi maina šo noteikumu 17.punktā minētajos gadījumos.
9. Valsts zemes dienests sniedz palīdzību lietošanas mērķu un tiem piekrītošo zemes platību noteikšanā.

II. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija

10. Lai nodrošinātu vienotu lietošanas mērķu apzināšanas, noteikšanas, uzskaites un identificēšanas kārtību, lietošanas mērķus klasificē grupās. Grupas apvieno klasēs.

11. Katram lietošanas mērķim piešķir kodu saskaņā ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikāciju (1.pielikums). Lietošanas mērķu kodu veido lietošanas mērķa grupas apzīmējums un tā kārtas numurs grupā.

12. Lietošanas mērķu grupas, ņemot vērā vērtību veidojošos faktorus, klasificē šādās lietošanas mērķu klasēs:

12.1. "Zeme, uz kuras apbūve nav primārā zemes izmantošana - apbūve pieļaujama gadījumos, ja tā nepieciešama atļautās izmantošanas nodrošināšanai". Šai klasei atbilst šādas lietošanas mērķu grupas:

12.1.1. 01 "Lauksaimniecības zeme";

12.1.2. 02 "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu";

12.1.3. 03 "Ūdens objektu zeme";

12.1.4. 04 "Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas";

12.1.5. 05 "Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme";

12.2. "Apbūves zeme". Šai klasei atbilst šādas lietošanas mērķu grupas:

12.2.1. 06 "Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme";

12.2.2. 07 "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme";

12.2.3. 08 "Komerccarbības objektu apbūves zeme";

12.2.4. 09 "Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme";

12.2.5. 10 "Ražošanas objektu apbūves zeme";

12.2.6. 11 "Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme";

12.2.7. 12 "Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme".

13. Zeme, uz kuras apbūve nav primārā zemes izmantošana, šo noteikumu izpratnē ir lauksaimniecībai, mežsaimniecībai, ūdens objektu, derīgo izrakteņu ieguvei vai dabas pamatnei un rekreācijai izmantotās teritorijas, tai skaitā zeme zem ēkām un pagalmiem, ja tā ir saistīta ar minēto zemes izmantošanu.

14. Apbūves zeme šo noteikumu izpratnē ir:

14.1. apbūvēta zeme, kuru atbilstoši zemes likumīgai izmantošanai izmanto būvju, inženierkomunikāciju vai labiekārtojuma uzturēšanai;

14.2. neapbūvēta zeme, kuru atbilstoši detālplānojumam ir plānots (atļauts) izmantot būvju, inženierkomunikāciju vai labiekārtojuma uzturēšanai;

14.3. neapbūvēta zeme, uz kuras vietējās pašvaldības teritorijas plānojums paredz apbūvi un detālplānojums nav nepieciešams, un zemes vienība pēc platības un infrastruktūras atbilst apbūves noteikumos noteiktajām apbūves prasībām;

14.4. neapbūvēta zeme, uz kuru ir izsniegta būvatļauja.

15. Lietošanas mērķus klasificē lietošanas mērķu grupās atbilstoši Eiropas Komisijas 2001.gada 19.decembra Regulai Nr.29/2002/EK par ekonomiskās darbības statistisko klasifikāciju Eiropas Savienībā. Lietošanas mērķu piemērošana noteikta šo noteikumu 2.pielikumā.

III. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas ierosināšanas kārtība

16. Lietošanas mērķi nosaka, ja:

16.1. tiek izveidota jauna zemes vienība vai zemes vienības daļa;

16.2. zemes vienībai vai zemes vienības daļai nav noteikts lietošanas mērķis.

17. Lietošanas mērķa maiņu ierosina:

17.1. ja zemes vienībai ar vairākiem lietošanas mērķiem tiek pievienota zemes vienība vai daļa no blakus esošas zemes vienības;

17.2. zemes vienībai ar vairākiem lietošanas mērķiem, ja no tās atdala jaunu zemes vienību;

17.3. ja izsniegta būvatļauja, tai skaitā rekonstrukcijai vai vienkāršotai rekonstrukcijai, kuru īstenojot mainīsies:

17.3.1. būves galvenais lietošanas veids, un tas neatbildīs iepriekš noteiktajam lietošanas mērķim;

17.3.2. telpu grupas lietošanas veids būvēs, kuru galvenais lietošanas veids ir "Divu vai vairāku dzīvokļu mājas", "Viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēkas", "Biroju ēkas" vai "Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas" (turpmāk - ēkas ar izvērtējamām telpu grupām), un tas neatbildīs iepriekš noteiktajam lietošanas mērķim;

17.4. ja stājies spēkā detālplānojums un neapbūvētajai zemes vienībai lietošanas mērķis neatbilst detālplānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai;

17.5. ja pēc zemes nomas līguma noslēgšanas iepriekš noteiktais lietošanas mērķis neatbilst nomas līgumā noteiktajai zemes izmantošanai vai ar nomas līgumu tiek precizētas lietošanas mērķim piekrītošās platības un nomas līgums nav pretrunā ar detālplānojumu.

18. Lietošanas mērķa noteikšanu vai maiņu šo noteikumu 16. vai 17.punktā minētajos gadījumos mēneša laikā ierosina nekustamā īpašuma īpašnieks vai, ja tāda nav, - tiesiskais valdītājs, valsts vai vietējās pašvaldības zemei -

tās lietotājs vai, ja tāda nav, - nomnieks (turpmāk - persona). Lietošanas mērķa noteikšanu vai maiņu var ierosināt arī valsts vai pašvaldības institūcija.

19. Lietošanas mērķu maiņu neierosina, bet Valsts zemes dienests kadastra informācijas sistēmā aktualizē lietošanas mērķiem piekrītošās zemes platības šādos gadījumos:

19.1. ja zemes vienībai ar vienu lietošanas mērķi pievieno zemes vienību vai daļu no blakus esošas zemes vienības ar tādu pašu lietošanas mērķi;

19.2. ja no zemes vienības ar vienu lietošanas mērķi atdala jaunu zemes vienību;

19.3. ja zemes vienībai ar vienu vai vairākiem lietošanas mērķiem pēc robežu precizēšanas (instrumentāla uzmērīšana) kadastra informācijas sistēmā aktualizē zemes vienības kopējo platību.

20. Valsts zemes dienests šo noteikumu 19.3.apakšpunktā minētajā gadījumā pēc robežu precizēšanas (instrumentāla uzmērīšana) radušos zemes platības starpību sadala proporcionāli kadastra informācijas sistēmā reģistrēto lietošanas mērķu piekrītošajām zemes platībām.

21. Lai ierosinātu lietošanas mērķa noteikšanu vai maiņu, persona iesniedz pieteikumu tajā vietējā pašvaldībā, kurā atrodas attiecīgā zemes vienība. Pieteikumā norāda:

21.1. zemes vienības adresi;

21.2. zemes vienības vai zemes vienības daļas kadastra apzīmējumu;

21.3. zemes vienības vai zemes vienības daļas platību;

21.4. zemes vienības vai zemes vienības daļas izmantošanu;

21.5. telpu grupu lietošanas veidus ēkās ar izvērtējamām telpu grupām.

22. Persona, iesniedzot pieteikumu vai nosūtot to pa pastu, pievieno šādu dokumentu kopijas (sūtot dokumentu kopijas pa pastu, tām ir jābūt apliecinātām) un pēc pašvaldības institūcijas darbinieka pieprasījuma uzrāda dokumenta oriģinālu:

22.1. īpašuma tiesības, tiesiskā valdījuma vai zemes lietojuma tiesības apliecinošs dokuments;

22.2. zemes vienības robežu plāns un zemes platību sadalījuma attēlojums (piemēram, nomas līgums vai tā grafiskais pielikums, zemes ierīcības plāns, ēku funkcionālai uzturēšanai un apsaimniekošanai norādīto platību grafiskais materiāls (turpmāk - zemes plāns)) pa vairākām zemes vai būvju izmantošanām (turpmāk - nodalītā platība), ja zemes vienībai vai zemes vienības daļai ir vairākas izmantošanas.

IV. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu un tiem piekrītošās zemes platības noteikšanas un maiņas kārtība

23. Neapbūvētai zemes vienībai (zemes vienības daļai), kas atrodas teritorijā, kurai atbilstoši Teritorijas plānošanas likumam stāties spēkā vietējās pašvaldības teritorijas plānojums, lietošanas mērķi nosaka vai maina:

23.1. atbilstoši detālplānojumā norādītajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai;

23.2. atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā norādītajai teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai, ja detālplānojums nav nepieciešams un ja:

23.2.1. ir izsniegta būvatļauja;

23.2.2. neapbūvētā zemes vienība pēc platības un infrastruktūras atbilst apbūves noteikumos noteiktajām apbūves prasībām;

23.3. ja nav šo noteikumu 23.1. un 23.2.apakšpunktā minēto gadījumu - atbilstoši zemes likumīgajai izmantošanai (tai skaitā likumīgi noteiktajam lietošanas mērķim) vai pašreizējai izmantošanai, ja izmantošana (tai skaitā lietošanas mērķis) valsts vai pašvaldību institūciju lēmumā nav norādīta.

24. Neapbūvētai zemes vienībai (zemes vienības daļai), kas atrodas teritorijā, kurai atbilstoši Teritorijas plānošanas likumam nav stājies spēkā vietējās pašvaldības teritorijas plānojums, lietošanas mērķi nosaka vai maina atbilstoši zemes likumīgajai izmantošanai, kas norādīta valsts vai pašvaldību institūciju lēmumā.

25. Zemes vienībai, kas atrodas teritorijā, kurai ir apstiprināts detālplānojums (kurā noteikti arī nekustamā īpašuma lietošanas mērķi vai mērķu grupas), lietošanas mērķim piekrītošo zemes platību nosaka atbilstoši detālplānojumā norādītajām platībām vai platību sadalījumam.

26. Zemes vienībai, uz kuras atrodas būves un kurai zemes plānā nav nodalītu platību, vienu lietošanas mērķi nosaka, ja:

26.1. uz zemes vienības vai zemes vienības daļas atrodas viena vai vairākas būves, kas pēc būves galvenā lietošanas veida un telpu grupu lietošanas veida (ēkām ar izvērtējamām telpu grupām) atbilst vienam lietošanas mērķim;

26.2. nekustamajā īpašumā esošās būves, ņemot vērā ekonomisko darbību, ir savstarpēji saistītas un tās izmanto vienam lietošanas mērķim (piemēram, ražošanas objekti, slimnīcas, degvielas uzpildes stacijas, tirdzniecības centri ar autostāvvietām).

27. Zemes vienībai, uz kuras atrodas būves, nosakot vairākus lietošanas mērķus, lietošanas mērķim piekrītošo platību nosaka šādi:

27.1. ja ēkas nešķērso zemes vienības robežu un zemes plānā nav nodalīto platību, visu zemes vienības platību sadala proporcionāli to ēku un telpu grupu kopējo platību attiecībai, uz kurām pamatojas lietošanas mērķa noteikšana;

27.2. ja ēkas nešķērso zemes vienības robežu un zemes vienībā ir nodalītās platības:

27.2.1. katru nodalīto platību sadala proporcionāli to ēku un telpu grupu kopējo platību attiecībai, uz kurām pamatojas lietošanas mērķa noteikšana un kuras atrodas uz šīs nodalītās platības;

27.2.2. summē visas atsevišķiem lietošanas mērķiem noteiktās piekrītošās platības;