

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2025. gada 28. augustā **Nr.** **325**

**Par ceļa servitūta nodibināšanu pašvaldības zemes vienībā Pirmā iela 28A, Ādaži**

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja divu viens otra tuvumā esošu nekustamo īpašumu (turpmāk abi kopā – Valdošie īpašumi) īpašnieku (turpmāk – Iesniedzēji) iesniegumus ar lūgumu sakārtot piekļuvi Valdošajiem īpašumiem, nodibinot ceļa servitūtu pašvaldības zemes vienībā Pirmā iela 28A, Ādaži, Ādažu nov., LV-2164 (turpmāk – Kalpojošais īpašums), norādot ceļa servitūta nodibināšanai *dažādas vietas* Kalpojošā īpašuma zemes vienībā:

1. nekustamā īpašuma Pirmā iela 28B, Ādaži, Ādažu nov., Latvija, LV-2164, īpašnieces Vārds Uzvārds pilnvarotas personas Vārds Uzvārds (07.04.2021. ģenerālpilnvara Nr. , personas kods) 10.06.2025. iesniegumā (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/25/3610) - organizēt piekļuvi Iesniedzējas īpašumam Pirmajā ielā 28B, Ādažos (kadastra numurs 8044 007 0295, zemes vienības kadastra apzīmējums 8044 007 0295, turpmāk – Valdošais īpašums 1). Papildus tam Iesniedzēja savā 28.07.2025. atbildē uz pašvaldības vēstuli (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/25/4433) apņēmusies par saviem līdzekļiem Kalpojošā īpašuma servitūta teritorijā izbūvēt ceļu piekļuvei gar daudzdzīvokļu māju Pirmajā ielā 28, Ādažos;
2. nekustamā īpašuma Pirmā iela 30B, Ādaži, Ādažu nov., Latvija, LV-2164 (kadastra numurs 8044 007 0197, zemes vienības kadastra apzīmējums 8044 007 0197, turpmāk – Valdošais īpašums 2), divu no trīs kopīpašnieku 04.07.2025. iesniegumu (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/25/4079) – organizēt piekļuvi no daudzdzīvokļu mājas Pirmā iela 32, Ādaži, pagalma puses. Iesniegumā minēts, ka ceļa servitūta līguma parakstīšanas brīdī tiks nodrošināta arī trešā kopīpašnieka piekrišana, kā arī pausta kopīpašnieku apņemšanās atsevišķi risināt jautājumu par ceļa servitūta sakārtošanu caur daudzdzīvokļu māju Pirmā iela 32, Ādaži un Pirmā iela 34, Ādaži, zemes vienībām.

Izvērtējot pašvaldības rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, tika konstatēts:

1. Kalpojošā nekustamā īpašuma “Pirmā iela 28A”, Ādaži, Ādažu nov., kadastra numurs 8044 007 0381, sastāvā esošā zemes vienība (platība 0,2331 ha), kadastra apzīmējums 8044 007 0381, pieder pašvaldībai saskaņā ar ierakstu Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000520919. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto informāciju Kalpojošajam īpašumam ir reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (kods 0908), kas ļauj izmantot Kalpojošo īpašumu arī kā ceļu;
2. Iesniedzēju īpašuma tiesība uz Valdošo īpašumu 1 nostiprināta Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1081, un uz Valdošo īpašumu 2 – nodalījumā Nr. 100000509731;
3. pie abiem Valdošajiem īpašumiem vēsturiski nav izveidots piekļuves ceļš un līdz 2021. gadam piekļuve īpašumiem faktiski notika no Gaujas ielas gar slimnīcas ēku pa pļavā iebrauktu ceļu pretī skolas ēkai, šķērsojot juridiskai personai un pašvaldībai piederošas zemes vienības. Pēc Dienas centra izbūves uz pašvaldības zemes vienības Attekas ielā 39, Ādažos līdzšinējā piekļuve pie Valdošajiem īpašumiem kļuvusi neiespējama;
4. pastāv arī trešais nekustamais īpašums ar kadastra numuru 80440070319, kas sastāv no garāžu ēkas Pirmā iela 30A, Ādaži, Ādažu nov., LV-2164, un zemes vienības zem tās (ēkas kad. apzīmējums [80440070319001](https://www.kadastrs.lv/buildings/3500030188?options%5Binline%5D=true&options%5Bnew_tab%5D=false&options%5Borigin%5D=parcel), zemes vienības kad. apzīmējums 80440070319). Arī piekļuvei pie šī īpašuma tiek izmantots Kalpojošais īpašums, kurā nav nodibināts ceļa servitūts. Īpašuma piederība ir reģistrēta privātai personai Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000126708;
5. risinot jautājumu par piekļuvi Valdošajiem īpašumiem un garāžas ēkai Pirmā iela 30A, Ādažos, ir lietderīgi organizēt piekļuvi visiem trim īpašumiem, izmantojot vienu ceļu, tādējādi pēc iespējas mazākā apmērā apgrūtinot pašvaldībai piederošo Kalpojošo īpašumu;
6. Iesniedzēju lūgumi jau iepriekš tika izskatīti pašvaldībā. Pašvaldības zemes īpašumu izvērtēšanas darba grupas 27.05.2021. sēdē, kurā piedalījās arī Iesniedzēju pilnvarotā persona, no Pirmās ielas 32, Ādažos daudzdzīvokļu mājas pārstāvja tika saņemta informācija, ka dzīvokļu īpašnieki šobrīd neiebilst, ka mājas pagalms tiek izmantots piekļūšanai pie Valdošiem īpašumiem, bet servitūta līgumu neslēgs, jo nevēlas uzņemties ilgtermiņa saistības un apgrūtināt savu īpašumu*.*Ņemot vērā daudzdzīvokļu mājas pārstāvja *pagaidu* mutisko piekrišanu, kā arī Iesniedzēju apsvērumus par to, ka pašvaldības paredzēta ceļa izbūve tiem prasītu ievērojamus līdzekļus, dome 22.06.2021. pieņēma lēmumu Nr. 141 “Par piekļuvi pie īpašumiem “Lauri” un Lauri 2””. Ar lēmumu dome:
   1. atbalstīja kā pagaidu risinājumulīdz 31.12.2025. Iesniedzēju lūgumu piekļūt pie saviem īpašumiem caur daudzdzīvokļu māju pagalmu teritoriju un Kalpojošo īpašumu – no Pirmās ielas, secīgi šķērsojot trīs zemes vienības: Pirmā iela 32, Ādaži (kadastra apzīmējums 8044 007 0355), tad Pirmā iela 34, Ādaži (kadastra apzīmējums 8044 007 0243), un visbeidzot šķērsojot Kalpojošo īpašumu pa ceļa klājumu ar šķembu virsmu*.* Šajā gadījumā Iesniedzējiem bija jāvienojas ar daudzdzīvokļu māju īpašniekiem par pagalmu izmantošanu caurbraukšanai pie Valdošiem īpašumiem, nodibinot attiecīgus ceļa servitūtus un ierakstot tos zemesgrāmatā;
   2. noteica, ka perspektīvā pašvaldība paredz piekļuvi (Valdošajiem) īpašumiem,izmantojot tikai pašvaldības ielu un zemi piekļuvei – gar daudzdzīvokļu māju Pirmā iela 28, Ādaži (ēkas kad. apz. 80440070353001), izmantojot pašvaldības zemes vienību (Pirmā iela, kad. apz. 80440070470) un tālāk pa pašvaldības zemes vienību Pirmā iela 28A, Ādaži (kad. apz. 80440070381). Šinī gadījumā Iesniedzējiem Kalpojošajā īpašumā par saviem līdzekļiem ir jāizveido jauns piebraucamais ceļš (prognozētā ceļa kopējā platība ap 430 m2, garums ap100 m). Šādu piekļuvi dome ierosināja tāpēc, ka šāds risinājums savieno visus trīs īpašumus ar pašvaldības ielu, nešķērsojot citu personu īpašumus;
7. pašvaldības pārstāvji 02.07.2025., apsekojot situāciju dabā, konstatēja, ka faktiskā piekļuve   
   Valdošiem īpašumiem joprojām notiek, izmantojot daudzdzīvokļu māju pagalmu teritorijas, un ceļa izbūve atbilstoši domes piedāvātajam variantam nav uzsākta. Veicot datu pārbaudi valsts reģistros, pašvaldība ir pārliecinājusies, ka Iesniedzēji līdz šim nav nodibinājuši ceļa servitūta līgumus daudzdzīvokļu māju pagalmu izmantošanai;
8. jautājums par piekļuves sakārtošanu visiem trim īpašumiem tika izskatīts Pašvaldības zemes īpašumu izvērtēšanas darba grupas (turpmāk – darba grupa) 14.07.2025. sanāksmē. Tika nolemts, ka pašvaldība irgatava apgrūtināt Kalpojošo īpašumu, nodibinot uz tā ceļa servitūtu par labu visiem trīs īpašumiem atbilstoši kādam no diviem variantiem pie nosacījuma, ka Iesniedzēji *vienojoties* veiks attiecīgas darbības:
   1. paziņos pašvaldībai par ceļa servitūta nodibināšanu un reģistrēšanu/nostiprināšanu valsts reģistros (t.sk., zemesgrāmatā) daudzdzīvokļu māju pagalmu zemju izmantošanai piekļuvei pie visiem trīs īpašumiem *vai*
   2. iesniegs pašvaldībā iesniegumus ceļa servitūta nodibināšanai uz Kalpojošā īpašuma zemes vienības, apliecinot, ka ir gatavi izbūvēt ceļu par saviem līdzekļiem;
9. par darba grupas nolemto pašvaldība informēja Valdošo īpašumu īpašniekus, 22.07.2025. nosūtot vēstuli Nr. ĀNP/1-12-1/25/1101 (turpmāk – vēstule) “Par nepieciešamajām darbībām ceļa servitūta nodibināšanai uz pašvaldības zemes Pirmā iela 28A, Ādažos”;
10. iespēja piekļūt pie visiem trīs īpašumiem no Attekas ielas caur pašvaldības īpašumā esošu zemes vienību Attekas iela 41, Ādaži, Ādažu nov. (kadastra apzīmējums 80440070563), tika izvērtēta pašvaldībā 2018. gadā un tika noraidīta (09.08.2018. vēstule Nr. ĀND/1-12-6/18/863), jo “Attekas ielas savienojums ar Pirmo ielu būs vienvirziena iela, virzienā uz Pirmo ielu, tāpēc iespējamais kreisais pagrieziens no Attekas ielas uz Jūsu īpašumu būtiski apdraudētu satiksmes dalībnieku drošību, īpaši skolēnu, jo ceļš atrastos tieši pretī skolai”. Tāpat realizējot šādu variantu, nāktos apgrūtināt divus, nevis vienu pašvaldības īpašumu, kā arī pastāvētu risks, ka jaunu ceļu izmantos vecāki skolēnu nogādāšanai līdz Ādažu sākumskolai;
11. ņemot vērā Valdošā īpašuma 1 īpašnieces 28.07.2025. atbildi uz pašvaldības vēstuli, kā arī apstākli, ka līdz šī lēmuma pieņemšanas dienai nav nodibināti ceļa servitūti daudzdzīvokļu māju pagalmu izmantošanai, ir lietderīgi un pamatoti noteikt, ka piekļuve pie visiem trīs īpašumiem notiks caur vienu pašvaldības īpašumu - Kalpojošo īpašumu, proti, no Pirmās ielas gar daudzdzīvokļu māju Pirmā iela 28, Ādažos, izbūvējot ceļu Kalpojošajā īpašumā par ceļa servitūta izlietotāju, tas ir, Valdošo īpašumu īpašnieku līdzekļiem. Šinī sakarā būtu lietderīgi uzrunāt īpašuma Pirmā iela 30A īpašnieci, piedāvājot slēgt ceļa servitūta līgumu;
12. ar domes 22.06.2021. lēmumu Nr. 141 “Par piekļuvi pie īpašumiem “Lauri” un Lauri 2”” noteiktais pienākums “izstrādājot jauno teritorijas plānojumu, ir jāatrisina jautājumu par ceļa iezīmēšanu teritorijas plānojumā piekļuvei augstākminētajiem Īpašumiem” nav aktuāls, jo ielu sarkano līniju noteikšana neizslēdz nepieciešamību nodibināt ceļa servitūtu Kalpojošajā īpašumā, līdz ar to šis lēmums ir atceļams;
13. šī lēmuma pielikumā noteiktā ceļa izvietojums ir saskaņots pašvaldības Centrālās pārvaldes Teritorijas plānošanas un Attīstības un projektu nodaļās, kā arī pašvaldības aģentūrā “Carnikavas komunālserviss”, kura papildu norāda, ka ceļa izbūvei ir pieļaujams nocirst ceļa teritorijā esošus kokus: kaukāza plūmi, ošlapu kļavu un kastani. Tomēr, ja ceļa izbūve neprasa apjomīgus rakšanas darbus, ceļa būvniecības laikā papildu jāizvērtē kastaņa saglabāšanas iespēja, jo šim kokam ir liela ainaviskā, mikroklimata saglabāšanas, antropogēnās slodzes mazināšanas un bioloģiskās daudzveidības nozīme pilsētvidē;
14. plānotā ceļa servitūta trajektorija šķērso pašvaldības zemes vienībā esošu publisko auto stāvvietu, kuru t.sk. lieto daudzdzīvokļu mājas Pirmā ielā 28, Ādaži dzīvokļu īpašnieki. Servitūta izbūve un turpmāka izmantošana varētu samazināt esošā stāvvietā pieejamās vietas vismaz uz pusi (likvidējot aptuveni 5 no 9 vietām). Auto stāvvieta ir izveidota uz pašvaldības zemes, bez zemes nomas līguma vai saskaņojuma. Pašvaldības rīcībā nav informācijas par autostāvvietas būvniecības dokumentiem. Darba grupas 12.08.2025. sanāksmē tika nolemts, ka ir nepieciešams rakstiski informēt daudzdzīvokļu mājas Pirmā ielā 28, Ādaži iedzīvotājus par plānotu ceļa servitūtu saistībā ar autostāvvietu. Būtu jāaicina iedzīvotājus sakārtot auto stāvvietas – piesakoties pašvaldības zemes Pirmā iela 28A daļas nomai un/vai izbūvējot papildu stāvvietas mājai piegulošajā teritorijā (provizoriski būtu pieejamas vismaz 16 papildu stāvvietas);
15. Zemes pārvaldības likuma 7. panta pirmā daļa nosaka, ka visiem jaunveidojamiem zemes gabaliem, izņemot starpgabalus, nodrošina piekļuvi no pašvaldības ceļa vai ielas vai piekļuvi no valsts autoceļa atbilstoši normatīvajiem aktiem par ceļu pievienošanu valsts autoceļiem. Ja tas nav iespējams, piekļuvi nodrošina pa servitūta ceļu vai pa projektētu servitūta ceļu pēc servitūta nodibināšanas;
16. likuma “Par autoceļiem” 6.1 panta pirmā daļa nosaka, ka, ja kāda īpašnieka zemes gabalu, kuru viņš ieguvis sakarā ar īpašuma tiesību atjaunošanu vai zemes privatizāciju, pievedceļš nesavieno ar valsts vai pašvaldības ceļu, šādam īpašniekam ir servitūta tiesības lietot braukšanai citos zemes gabalos esošos ceļus vai ierīkot tos no jauna;
17. lai no Pirmās ielas Ādažos nodrošinātu piekļuvi Valdošajam īpašumam 1, nepieciešams Civillikumā noteiktā kārtībā ar līgumu nodibināt ceļa servitūtu pašvaldības zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80440070381 (Kalpojošajā īpašumā) par labu Valdošajam īpašumam 1;
18. Civillikums nosaka:
    1. 1156. panta 3. punkts - ar ceļa servitūtu var piešķirt tiesību uz braucamo ceļu;
    2. 1231. pants - servitūtus cita starpā nodibina ar līgumu;
    3. 1232. pants - tikai īpašnieks ar līgumu var iegūt nekustamam īpašumam par labu servitūtu vai arī viņu ar to apgrūtināt;
    4. 1235. pants - no servitūta izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā abām pusēm, t.i. valdošā un kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekiem, tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemesgrāmatās; līdz tam laikam viņu starpā pastāv vienīgi personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatās var tomēr prasīt katra puse, ja vien izpildīti visi citi servitūtam nepieciešamie noteikumi;
    5. 1151. pants - ja servitūta izlietošanai vajadzīgs uzturēt un izlabot kalpojošo lietu, tad tas jādara servitūta izlietotājam.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu un 73. panta ceturto daļu, Zemes pārvaldības likuma 7. panta pirmo daļu, likuma “Par autoceļiem” 6.1 panta pirmo daļu, Civillikuma 1156. panta 3. punktu, 1151., 1231., 1232. un 1235. pantu, kā arī saskaņā ar Pašvaldības zemes īpašumu izvērtēšanas darba grupas 14.07.2025. un 12.08.2025. sanāksmēs nolemto un domes Attīstības komitejas 13.08.2025. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

**NOLEMJ:**

1. Slēgt reālservitūta līgumu ar valdošā nekustamā īpašuma “Pirmā iela 28B”, kadastra numurs 80440070295, īpašnieci – Vārds Uzvārds (personas kods, deklarētā dzīvesvietas adrese) par ceļa servitūta nodibināšanu Ādažu novada pašvaldībai piederošā kalpojošā nekustamā īpašuma “Pirmā iela 28A”, Ādaži, Ādažu nov., kadastra numurs 80440070381, sastāvā esošajā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80440070381, par labu nekustamā īpašuma “Pirmā iela 28B”, kadastra numurs 80440070295, sastāvā esošajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80440070295.
2. Noteikt ceļa servitūta raksturojošos lielumus zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80440070381: ceļa platums no 4,5 m līdz 5 m, garums pa ceļa ass līniju 57 m un kopējā platība 278m2 (ceļa servitūta novietojuma skice – 1. pielikumā).
3. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai 20 dienu laikā no šī lēmuma pieņemšanas sagatavot parakstīšanai 1. punktā noteiktā līguma projektu, pievienojot pielikumu, un līgumā paredzot, ka:
   1. servitūta līgumā paredzēto ceļu ir pienākums izbūvēt valdošā īpašuma īpašniekam par saviem līdzekļiem, saņemot visus normatīvajos aktos paredzētos būvdarbiem nepieciešamos saskaņojumus;
   2. ceļa izbūves laikā pieļaujams nocirst ceļa teritorijā esošos kokus: kaukāza plūmi, ošlapu kļavu un kastani. Tomēr, ja ceļa izbūve neprasa apjomīgus rakšanas darbus, ceļa būvniecības laikā papildu jāizvērtē kastaņkoka saglabāšanas iespēja;
   3. valdošā īpašuma īpašniekam ir pienākums veikt noteiktā ceļa servitūta (piebraucamā ceļa) uzturēšanu atbilstoši Ministru kabineta 07.01.2021. noteikumu Nr. 26 “Noteikumi par valsts un pašvaldību autoceļu ikdienas uzturēšanas prasībām un to izpildes kontroli” prasībām;
   4. tiesības lietot ceļa servitūtu ir ne tikai valdoša īpašuma īpašniekiem, bet arī citām fiziskām un/vai juridiskām personām, kurām nepieciešams piekļūt valdošajam vai kalpojošajam īpašumam.
4. Pašvaldības domes priekšsēdētājai parakstīt 1. punktā noteikto līgumu.
5. Noteikt, ka valdošā nekustamā īpašuma īpašnieks apmaksā visus izdevumus, kas saistīti ar ceļa servitūta ierakstīšanu zemesgrāmatā un reģistrāciju Valsts zemes dienestā.
6. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai:
   1. nodrošināt servitūta reģistrēšanu Rīgas rajona tiesā (zemesgrāmatā);
   2. rakstiski informēt daudzdzīvokļu mājas Pirmā iela 28, Ādaži, Ādažu nov. dzīvokļu īpašniekus par plānoto servitūtu un iespējamiem risinājumiem auto stāvvietas jautājuma risināšanai 20 dienu laikā no šī lēmuma 1. punktā noteiktā līguma parakstīšanas.
7. Apstiprināt risinājumus perspektīvo ceļa servitūta līgumu slēgšanai citiem kalpojošā īpašuma lietotājiem saskaņā ar 2. un 3. pielikumu.
8. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Administratīvajai nodaļai šo lēmumu nosūtīt īpašnieces pilnvarotai personai Vārds Uzvārds uz e-pasta adresi.
9. Atcelt Ādažu novada domes 22.06.2021. lēmumu Nr. 141 “Par piekļuvi pie īpašumiem “Lauri” un Lauri 2””.
10. Pašvaldības izpilddirektora vietniecei veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja K. Miķelsone

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