

LATVIJAS REPUBLIKAS  
**VALSTS ZEMES DIENESTS**

11.novembra krastmalā 31, Rīgā, LV-1050  
Tālrunis: 67038608, fakss: 67038829, e-pasts: [vzd@vzd.gov.lv](mailto:vzd@vzd.gov.lv)  
Reģ.Nr.90000030432

---

**METODISKAIS SKAIDROJUMS**  
Rīgā

2008. gada 18. decembrī

Nr. 1-08/14

**Valsts zemes dienesta  
reģionālajām nodaļām**

Skaidrojums par Ministru kabineta  
2007.gada 20.marta noteikumu Nr.182  
„Noteikumi par nekustamā īpašuma  
objekta noteikšanu” atsevišķu normu  
piemērošanu būvju (telpu grupu)  
kadastrālajā uzmērīšanā

Sniedzam metodisku skaidrojumu par Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu” atsevišķu normu piemērošanu saistībā ar būvju un telpu grupu kadastrālo uzmērīšanu.

Valsts zemes dienesta sniegtie skaidrojumi par atsevišķiem būvju un telpu grupu kadastrālās uzmērīšanas (līdz 2006.gada 1.janvārim - tehniskās inventarizācijas) jautājumiem, kas sniegti laika posmā līdz 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu” spēkā stāšanās brīdim (2007.gada 1.maijam), nav piemērojami būvju (telpu grupu) kadastrālajā uzmērīšanā, jo tie zaudējuši spēku ar šo noteikumu spēkā stāšanās brīdi.

No 2009.gada 1.janvāra būvju (telpu grupu) kadastrālajā uzmērīšanā nav piemērojami šādi Valsts zemes dienesta iepriekš sniegtie skaidrojumi par atsevišķiem ar būvju (telpu grupu) kadastrālo uzmērīšanu saistītiem jautājumiem:

- 1) 22.05.2007. vēstule Nr.2A-7.1/14 „Par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto inženierbūvju datu kārtošanu”;
- 2) 22.05.2007. vēstule Nr.2A-7.1/16 „Par pasūtījumu izpildes termiņiem”;
- 3) 25.05.2007. vēstule Nr.2A-7.1/25 „Par tiesību normu piemērošanu no 2007.gada 1.maija”;
- 4) 22.06.2007. vēstule Nr.2A-7.1/58 „Par nelikumīgu būves vai tās daļas lietošanas veidu un/vai patvaļīgu būvniecību”;
- 5) 19.07.2007. vēstule Nr.2A-7.1/152 „Par ielu kadastrālo uzmērīšanu”;
- 6) 11.09.2007. vēstule Nr.2A-7.1/298 „Par reģionālo nodaļu iesūtītajiem jautājumiem saistībā ar 2007.gada 20.marta Ministru kabineta noteikumu Nr.182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu” piemērošanu”;
- 7) 17.12.2007. vēstule Nr.2A-7.1/588 „Par tiesību normu piemērošanu”;

- 8) 13.02.2008. vēstule Nr.2-18.1/98 „Par galvenā lietošanas veida un tipa piemērošanu”;
- 9) 13.03.2008. vēstule Nr.2-18.1/58 „Par reģionālo nodaļu iesūtītajiem būvju kadastrālās uzmērīšanas jautājumiem”;
- 10) 16.04.2008. vēstule Nr.2-18.1/81 „Par būvju kadastrālās uzmērīšanas jautājumiem”;
- 11) 24.04.2008. vēstule Nr.2-18.1/88 „Par telpu grupu nosaukumiem”.

### **Lietotie saīsinājumi**

**VZD** – Valsts zemes dienests;

**Kadastra likums** – Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums;

**Noteikšanas noteikumi** - Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumi Nr.182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”;

**KU** – būvju (telpu grupu) kadastrālā uzmērīšana;

**KUL** – būves (telpu grupas) kadastrālās uzmērīšanas lieta;

**NĪVKIS** – Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma;

**TG** – telpu grupa

**būvprojekts** – būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā apstiprināts būvprojekts, vienkāršotās renovācijas vai vienkāršotās rekonstrukcijas karte

### **Pasūtījumu noformēšanas jautājumi**

#### **1. Pasūtījuma pieņemšana par būves neesamības fakta konstatēšanu no zemes īpašnieka par būvēm ar nenoskaidrotu piederību**

**Kadastra likuma 15.panta 1.punkta b) un c) apakšpunkts** nosaka, ka nekustamā īpašuma objekta noteikšana nepieciešama, t.sk. lai dzēstu ierakstu par reģistrētu nekustamā īpašuma objektu vai aktualizētu kadastra datus. Šajā gadījumā būvei ir jābūt reģistrētai NĪVKIS. Nekustamā īpašuma objekta dzēšanas no NĪVKIS gadījumā jāpiemēro nekustamā īpašuma objekta noteikšanas procedūras nosacījumi, ja vien tiesību aktos īpaši nav atrunāta cita kārtība attiecībā uz dzēšanu.

Lai dzēstu ierakstu par nekustamā īpašuma objektu no NĪVKIS vai aktualizētu kadastra datus, nepieciešams ierosināt nekustamā īpašuma objekta noteikšanu, t.sk. atbilstoši **Kadastra likuma Pārejas noteikumu 15.punktam** „līdz 2010.gada 1.janvārim zemes īpašnieks ir tiesīgs ierosināt nekustamā īpašuma objekta noteikšanu attiecībā uz būvi ar nenoskaidrotu īpašuma piederību, kas atrodas uz viņa zemes”. Ar jēdzienu „nenoskaidrota piederība” saprotams, ka būvei, kura reģistrēta NĪVKIS, nav reģistrēts īpašnieks/tiesiskais valdītājs (t.i., būvei NĪVKIS reģistrēts piederības statuss „piederība nav noskaidrota”).

Atbilstoši **Noteikšanas noteikumu 390.punkta** pēdējam teikumam aktu par būves neesību paraksta darbu veicējs un ierosinātājs, tātad, ja būves fakta neesības konstatāciju pasūta zemes īpašnieks attiecībā uz būvi ar nenoskaidrotu piederību, kura atrodas uz viņa zemes, zemes īpašnieks būs nekustamā īpašuma objekta noteikšanas ierosinātājs un parakstīs aktu par būves neesības fakta konstatāciju.

2006.gada 1.augusta **Ministru kabineta noteikumu Nr.636 „Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 154.punktā** ir noteikts, ka ieraksta par būvi dzēšanas pamatojums ir būves kadastrālā uzmērītāja sagatavots akts par būves neesību, kuru parakstījis būves īpašnieks vai tiesiskais valdītājs.

Kontekstā ar iepriekš analizētajām tiesību normām, par būves tiesisko valdītāju šajā gadījumā ir uzskatāms zemes īpašnieks, kurš ierosinājis aktualizāciju (dzēšanu) un ir parakstījis aktu par būves neesību.

### **Patvaļīgās būvniecības pazīmes fiksēšanas jautājumi, kas saistīti ar būvprojekta un būvatļaujas izmantošanu**

#### **2. Būvatļaujas nepieciešamība**

Būvatļaujas neesība nevar būt par pamatu, lai:

- 1) atteiktos pieņemt KU pasūtījumu;
- 2) konstatētu patvaļīgās būvniecības pazīmes, ja ir iesniegts būvprojekts.

#### **3. Patvaļīgās būvniecības pazīmju norādīšana pirmreizējās KU gadījumā, ja ierosinātais neuzrāda būvprojektu**

Ja ierosinātais neuzrāda būvprojektu, atbilstoši **Noteikšanas noteikumu 397.1.apakšpunktam** konstatējamas patvaļīgās būvniecības pazīmes.

Būvprojektu no KU ierosinātāja nepieprasa un patvaļīgas būvniecības pazīmes sakarā ar būvprojekta neesību nekonstatē:

- 1) **Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 62. punktā paredzētajos gadījumos:**
  - a) pagaidu būvei, ja tās apjoms, būvvieta un nojaukšanas termiņš saskaņots būvvaldē;
  - b) mazēkai lauku apvidū, ja tās apjoms un būvvieta saskaņota būvvaldē, kā arī mazēkas nojaukšanai, ja šīs darbības saskaņotas būvvaldē;
  - c) sezonas būvēm – nekapitālām, galvenokārt lauksaimniecībā izmantojamām būvēm, kuru kalpošanas laiks ir viena sezona;
  - d) ja tiek īstenots interjera projekts, neskarot nesošās būvkonstrukcijas;
  - e) tiek veikta vienkāršota renovācija;
  - f) tiek veikta vienkāršota rekonstrukcija.
- 2) ja ierosinātais ir juridiska persona – **Noteikšanas noteikumu 398.punktā** minētajā gadījumā (būve ir nonākusi īpašumā, pamatojoties uz dokumentiem, kas minēti likuma „**Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās**” **28.panta 6.punktā un 8.punktā** un būve ir uzbūvēta līdz 1993.gada 5.aprīlim). Fakti, ka būve (-es) uzbūvēta (-as) laika posmā līdz 1993.gada 5.aprīlim, konstatē šādā kārtībā:
  - a) ja likuma „**Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās**” **28.panta 6.un 8.punktā** minētie dokumenti pieņemti (izgatavoti) pirms 1993.gada 5.aprīļa, uzskatāms, ka tajos uzrādītā (-ās) būve (-es) uzcelta laika posmā līdz 1993.gada 5.aprīlim;

\* 1) administratīvā kārtībā pieņemts valdības vai pašvaldības akts par ēku (būvju) nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam, arī par to iekļaušanu uzņēmuma (uzņēmēj sabiedrības) pamatlīdzekļu sastāvā;

2) pamatlīdzekļu novērtēšanas akts, kas apliecina ēku (būvju) iekļaušanu uzņēmēj sabiedrības sastāvā.

- b) ja augstākminētie dokumenti pieņemti (izgatavoti) pēc 1993.gada 5.aprīļa, bet šajos dokumentos uzrādītajai (-ām) būvei (-ēm) norādīts tās (to) uzbūvēšanas (vai arī ekspluatācijā pieņemšanas) gads pirms 1993.gada 5.aprīļa.

Atkārtoti veicot KU, patvaļīgās būvniecības pazīmes konstatē, ja, salīdzinot ar iepriekšējo KU, ir konstatētas izmaiņas, kas noteiktas **Noteikšanas noteikumu 397.2.1., 397.2.2., 397.2.3., 397.2.4. un 397.2.5.apakšpunktā.**

### **Telpu grupu kadastrālā uzmērīšana**

#### **4. Telpu un TG apvienošana**

Veicot TG KU, telpu apvienošana jāveic saskaņā ar **Noteikšanas noteikumu 275.punktu** – veidojot konstruktīvi norobežotus telpu kopumus, kas sastāv no vienas vai vairākām telpām ar kopēju izeju uz koplietošanas telpu vai āru. Konstruktīvi norobežotā telpu grupa ar durvju ailu vai durvju ailām nevar būt savienota ar citu telpu grupu.

Veicot KU iepriekš uzmērītām TG, kuras savā starpā ir savienotas ar durvju ailu vai durvju ailām, tās var neapvienot vienā TG, ja iepriekš atsevišķi uzmērītām TG ir dažādi īpašnieki.

#### **5. Telpas noteikšana, ja tā ir sadalīta dažādās zonās**

Telpu, kura sadalīta dažādās zonās (piemēram, viesistaba ar virtuves zonu un ēdamistabu) un šīs zonas nav konstruktīvi ar sienām norobežotas, uzmēra kā vienu telpu, tās nosaukumā iekļaujot visu zonu nosaukumus, piemēram, „Dzīvojamā telpa ar virtuvi un ēdamistabu”.

Šādas telpas veidu nosaka saskaņā ar **Noteikšanas noteikumu 286.punktu** atbilstoši TG lietošanas veidam (piemēram, „dzīvojamā telpa”).

#### **6. Telpu numurēšana**

Veicot telpu numurēšanu ēkai ar diviem vai vairākiem stāviem un vienu TG, ja ārtelpas ir vairākos stāvos, atbilstoši **Noteikšanas noteikumu 278.punktam** TG ietilpstošās telpas stāva plānā numurē pieaugošā secībā, sākot ar 1, pulksteņa rādītāja kustības virzienā. Vispirms numurē iekštelpas, pēc tam – ārtelpas. Divu un vairāku stāvu gadījumā visas telpas numurē pieaugošā secībā katra stāva robežās – vispirms pirmā stāva iekštelpas, ārtelpas, tad otrā un pēc tam tālāko stāvu iekštelpas un ārtelpas. Gadījumos, ja būvei iepriekš ir veikta KU un telpas numurētas pēc citiem principiem, iepriekš noteikto telpu numerāciju nemaina.

#### **7. Noteikšanas noteikumu 327. un 328.punktu piemērošana attiecībā uz nedzīvojamām ēkām, ja iepriekš izgatavotajā KU lietā uzrādīta viena TG**

Saistībā ar gadījumiem, kad no uzrādītās projekta dokumentācijas nav bijis iespējams noteikt koplietošanas telpas un līdz ar to telpu sadalījumu TG, KU darbības veic atbilstoši **Noteikšanas noteikumu 5.9. un 5.10. apakšnodaļu** prasībām un praksē var izmantot zemāk norādīto piemēru.

***Piemērs:** ēka, kurai, veicot iepriekšējo KU, ir formēta tikai viena (001) TG. Šajā ēkā tiek veikta ēkas daļas pārbūve (saskaņā ar projekta dokumentāciju) un pārbūves rezultātā mainīts TG (001) norobežojošo konstrukciju savstarpējais izvietojums, kā*

rezultātā ēkā izveidojas divas (001 un 002) TG. Kadastra subjekts ierosina tikai pārbūvētās ēkas daļas (jaunās TG - 002) kadastrālo uzmērīšanu.

Šādos gadījumos jāveic tikai vienas TG (jaunās TG – 002) kadastrālo uzmērīšana. Pēc TG (002) kadastrālās uzmērīšanas atbilstoši **Noteikšanas noteikumu 323.punktam** aktualizē visas ēkas un TG (001) raksturojošos datus. Saskaņā ar **Noteikšanas noteikumu 325.1.apakšpunktu**:

- 1) izmantojot telpu izvietojuma skices datus (kurus iegūst, veicot TG 002 kadastrālo uzmērīšanu), NĪVKIS aktualizē TG (001) datus;
- 2) ar spiedoga atzīmi anulē būves lietā iepriekšējo informāciju (arī grafiskajā daļā) par TG (001). Ēkas KU lietu neanulē;
- 3) minētajā gadījumā jaunu ēkas un TG 001 KU lietu neizgatavo;
- 4) saskaņā ar **Noteikšanas noteikumu 328.2.2.apakšpunktu** papildina ēkas KU lietu ar jaunu TG (002) KU lietu un citiem ar TG (002) kadastrālo uzmērīšanu saistītajiem dokumentiem.

### **8. TG plāna izgatavošana.**

Visos gadījumos TG stāva plānu saskaņā ar **Noteikšanas noteikumu 316.punktu** izgatavo digitālā veidā no aktualizētā un digitālā veidā izgatavotā ēkas stāva plāna.

Ja ēkas stāva plāns iepriekš sastādīts manuālā veidā, pirms TG plāna izgatavošanas digitalizē (izgatavo \*.dgn formātā) ēkas stāva plānu, izpildot šādas darbības:

- a) veic TG un saistīto koplietošanas telpu uzmērīšanu;
- b) aktualizē ēkas stāva plānu;
- c) izmantojot aktualizēto stāva plānu, izgatavo TG plānu.

**Noteikšanas noteikumu 247.punkta** izpildes gadījumā:

1. TG plānu izgatavo digitālā veidā no digitālā veidā sastādītā ēkas stāva plāna;
2. TG plāna rakstlaurumā vārda „Uzmērīja” vietā raksta vārdu „Izgatavoja” norādot TG lietas izgatavošanas, nevis apsekošanas datumu;
3. TG plāna faila nosaukumā norāda TG lietas izgatavošanas datums.

### **9. TG un telpu nosaukumu noteikšana**

TG nosaukums ir jānorāda atbilstoši būvprojektā vai, ja būve ir pieņemta ekspluatācijā, aktā par būves pieņemšanu ekspluatācijā norādītajai informācijai. Gadījumos, kad minētie dokumenti nav iesniegti vai ir iesniegti un tajos norādītais telpu grupas nosaukums satur informāciju par kadastra subjekta nosaukumu (piemēram, „Veikals „RIMI””, „SIA ”Darba ceļš” telpas”), TG nosaukumu norāda tādu, kāds ir konkrētās TG lietošanas veids.

Ja būvprojektā vai, ja būve ir pieņemta ekspluatācijā, aktā par būves pieņemšanu ekspluatācijā, nav norādīti telpu nosaukumi, NĪVKIS kā telpas nosaukumu reģistrē „Telpa”.

### **10. TG augstuma uzmērīšana, norādīšana stāva plānā un reģistrēšana NĪVKIS telpai, kurā griesti (t.sk. iekārtie) ir dažādos augstumos**

Atbilstoši **Noteikšanas noteikumu 270.4.apakšpunktam** uzmēra atšķirīgos telpu augstumus, sākot ar augstuma starpību no 15 cm, un attālumus, pēc kuriem var attēlot šo telpas augstuma izmaiņu vietu. Atšķirīgie augstumi un augstuma maiņas vieta (ar raustītu līniju) jānorāda būves stāva plānā (būves KU gadījumā) un telpu grupas plānā (telpu grupas KU gadījumā).

## Bēniņu kadastrālā uzmērīšana

11. Saskaņā ar Kadastra likuma 16.panta 2.punkta c) apakšpunktu par nekustamā īpašuma objektu nenosaka būvē esošus bēniņus, ja nav veikta konstruktīva pārbūve, tos pārveidojot TG.

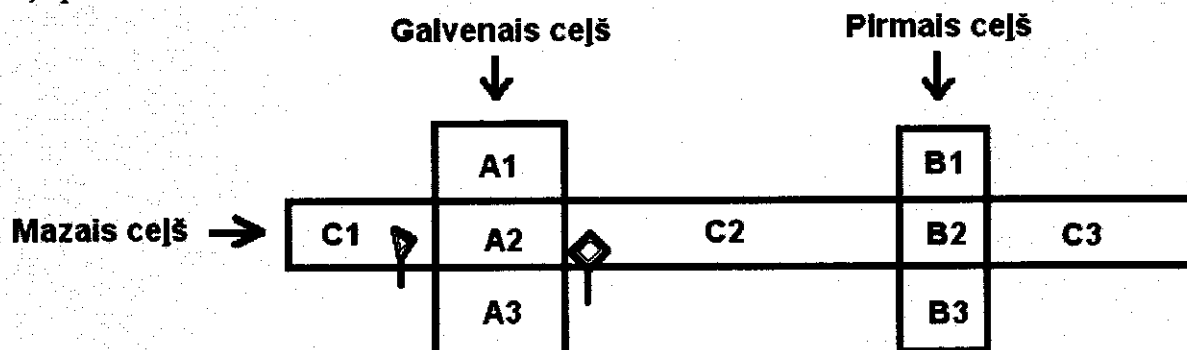
Kadastrāli neuzmēra kopīpašumā esošas būves telpu grupu vai tās daļu, kura ir izveidojusies bēniņu izbūves/pārbūves rezultātā, ja ierosinātais neuzrāda visu kopīpašnieku piekrišanu attiecīgās izbūves veikšanai\*.

Bēniņu izbūve ēkas vai tās daļas stāvu skaitu palielina par vienu.

### Lineāras formas inženierbūvju (ceļa, dzelzceļa, tilta, viadukta, ceļa pārvada un estakādes) noteikšana, ja tās savstarpēji savienotas vai krustojas

12. Ja ceļš krustojas ar citu ceļu, ceļu krustojumos vienu no krustojošiem ceļiem (parasti galveno vai arī pie vienādas nozīmes ielām/ceļiem – to, kuru uzmēra kā pirmo) krustojumā nepārtrauc un tās apjoma rādītājos ieskaita arī to daļu, kura atrodas krustojuma robežās.

Nosakot caur krustojumu ejošā (kruztojumu šķērsojošā) ceļa apjoma rādītājus (garumu un laukumu), to ceļa daļu, kas atrodas krustojuma robežās apjoma (garuma un platības) rādītājos neieskaita. Krustojumu šķērsojošam ceļam tā apjoma rādītājus nosaka pa ceļa posmiem, katram posmam no krustojuma līdz krustojumam atsevišķi. Kadastra apzīmējumu šādam ceļam visā tā garumā piešķir vienu, nevis atsevišķiem ceļa posmiem.



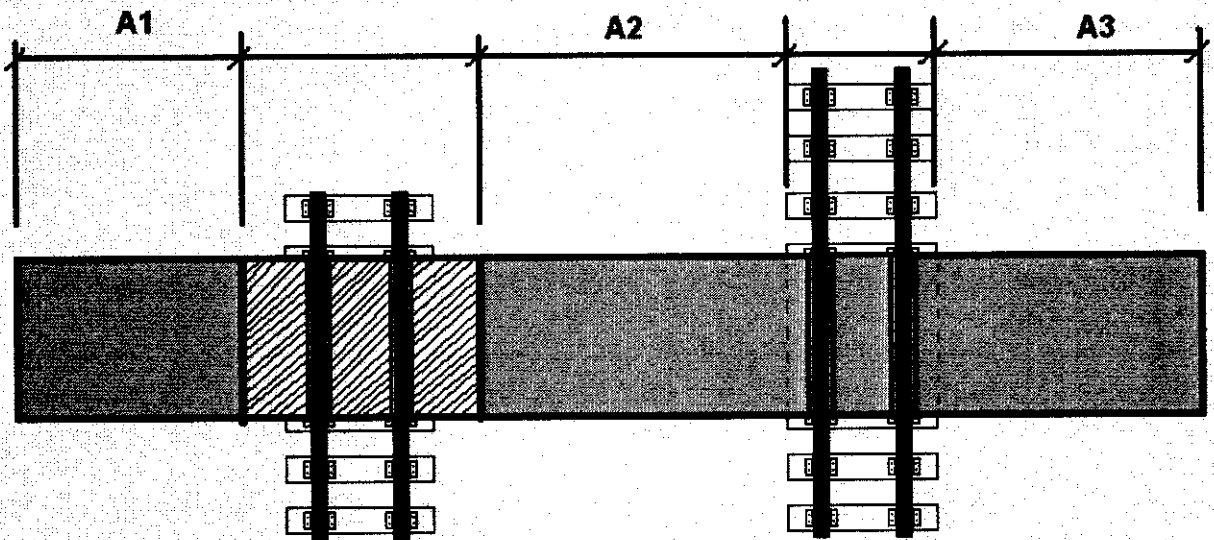
„Galvenais” ceļš (tā apjoms) =  $A1 + A2 + A3$

„Pirmais” ceļš (tā apjoms) =  $B1 + B2 + B3$

„Mazais” ceļš (tā apjoms) =  $C1 + C2 + C3$

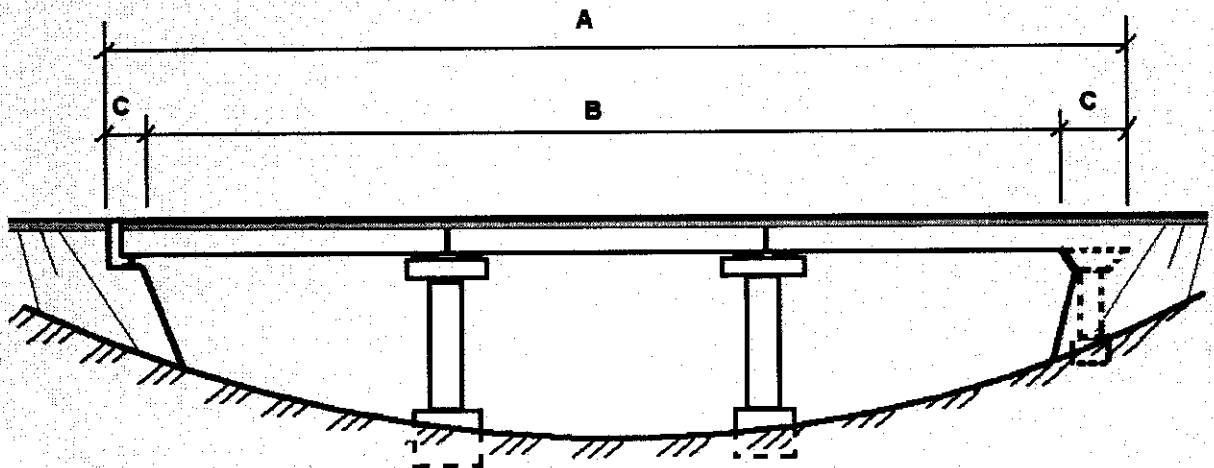
13. Ja ceļš krustojas ar dzelzceļu, nosakot ceļa apjoma rādītājus (garumu un laukumu), ceļa daļu, kura atrodas krustojuma ar dzelzceļu robežās, apjoma rādītājos neieskaita, bet ceļam visā tā garumā nosaka vienu kadastra apzīmējumu.

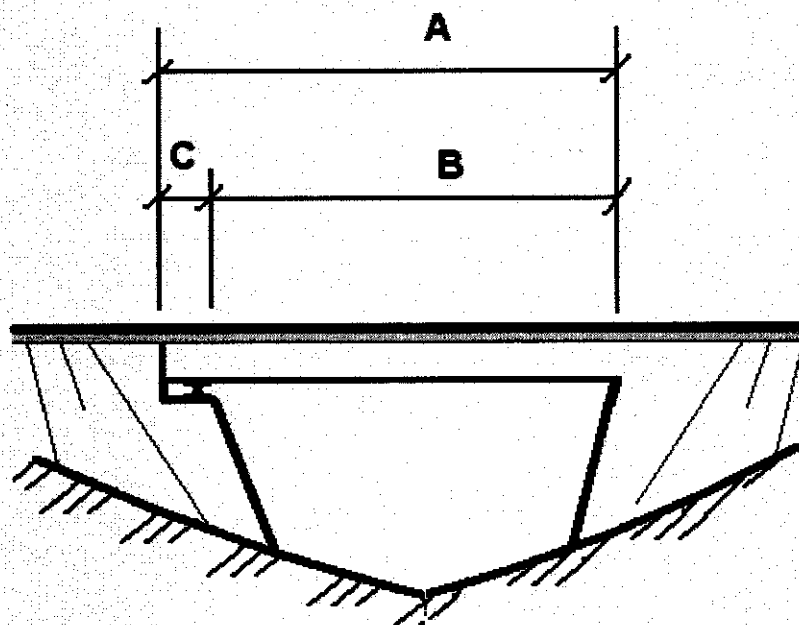
\* Pretējā gadījumā VZD, veicot šādas iepriekš kopīpašumā esošas TG kadastrālo uzmērīšanu, bez tiesiska pamata ietekmē būves domājamo daļu sadalījumu, tādā veidā aizskarot citu kopīpašnieku tiesiskās intereses.



$$\text{Ceļš (tā apjoms)} = A1 + A2 + A3$$

14. Par tilta, viadukta, ielas pārvada vai estakādes un ielas atdalošo robežu kalpo tilta, viadukta, ielas pārvada vai estakādes laidumu malas vai galējā balsta malas (ja laidumu malas nav nosakāmas).





$A$  (tilts, viadukts, ielas pārvads vai estakāde) =  $B$  (apvidū uzmērāma daļa)  
+  $C$  (no projekta dokumentācijas nosakāma daļa)

### Konteinera tipa būvju kadastrālā uzmēršana

**15. Kadastra likuma 16.panta 2.punkta a)apakšpunkts** nosaka, ka par nekustamā īpašuma objektu nav nosakāma būve, kuru var pārvietot no vienas vietas uz citu vietu, to neizjaucot vai citādi ārēji nebojājot. Saskaņā ar **Būvniecības likuma 1.panta 3.punktu** būve ir „būvniecības procesā radies ar zemi saistīts veidojums, kam ir noteikta funkcija.” Civillikuma 842.pants nosaka, ka ķermeniskas lietas ir vai nu kustamas, vai nekustamas, raugoties pēc tā, vai tās var vai nevar pārvietot, ārēji nebojājot, no vienas vietas uz otru.

Konteinera tipa būve atbilstoši minētajām tiesību normām atzīstama par nekustamu lietu un nosakāma par nekustamā īpašuma objektu tikai tad, ja tai saskaņā ar projekta dokumentāciju ir paredzēti un izbūvēti (būvniecības procesā no būvizstrādājumiem radīti) ar zemi saistīti pamati. Šādos gadījumos pamati uzskatāmi par konteineru tipa būves sastāvdaļu (neatkarīgi no tā, vai konteiners pamatiem ir piesaistīts, piemēram, ar pamatu skrūvēm, vai vienkārši uz tiem novietots). Kaut arī pašu konteineru var pārvietot no vienas vietas uz otru, to vienkārši pārceļot (piemēram, ar celtņa palīdzību), jāņem vērā, ka konteineru atvienošana no ar zemi saistītiem pamatiem uzskatāma ar būves izjaukšanu un/vai bojāšanu, jo atbilstoši konteineru tipa būves projekta dokumentācijai konteineru pamati ir konteineru tipa būves sastāvdaļa.

Betonēti, asfaltēti vai no citiem materiāliem veidoti laukumi zem konteineru tipa būvēm nav uzskatāmi par to pamatiem.



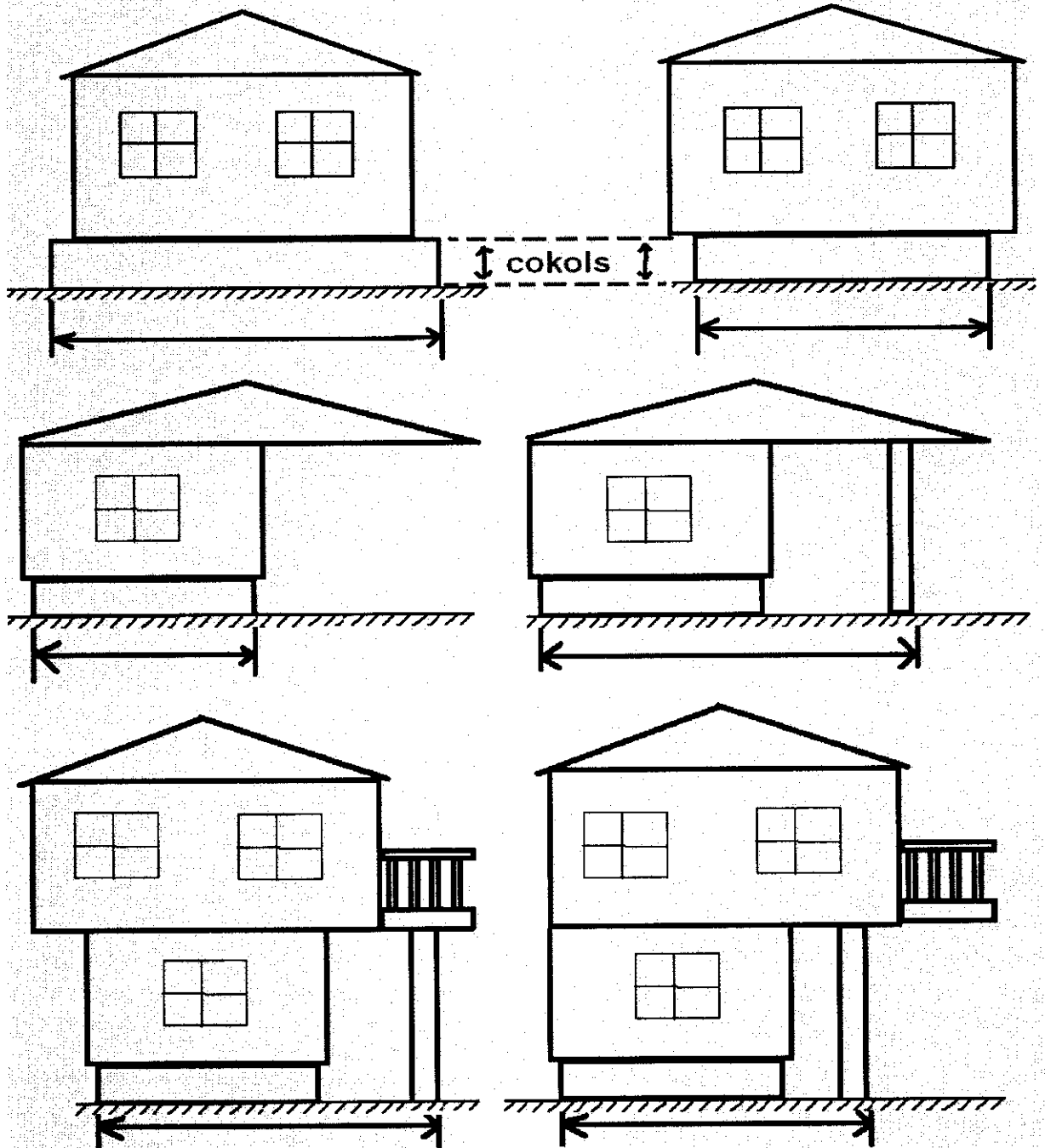
## Būvju atsevišķu apjomu rādītāju noteikšana

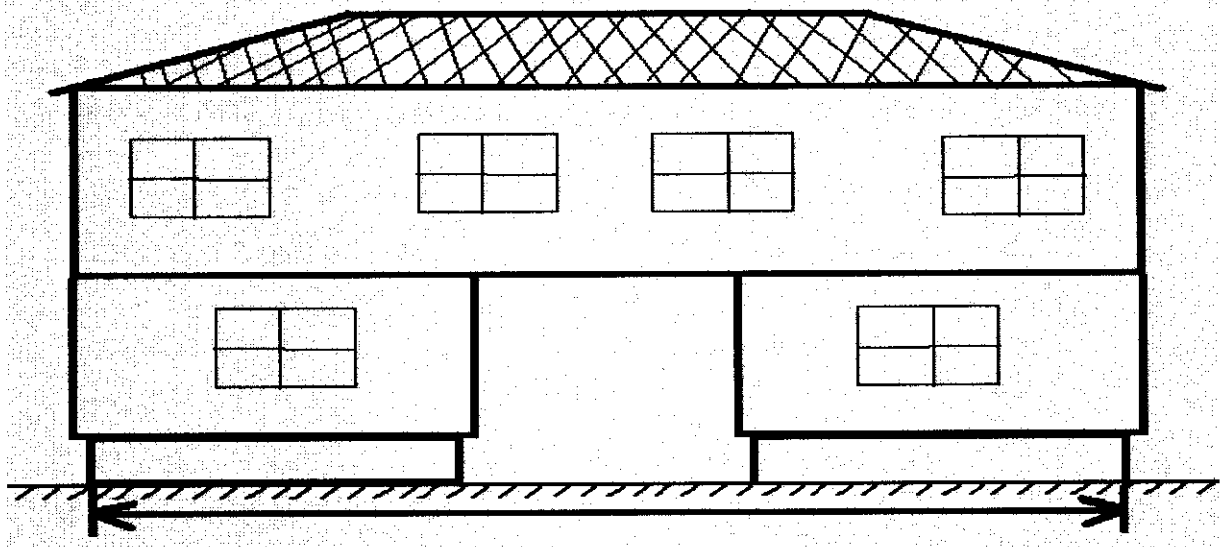
### 16. Apbūves laukums

Apbūves laukumu ēkām nosaka atbilstoši **Noteikšanas noteikumu 281.punktam**, kurā noteikts, ka ēkas apbūves laukumu aprēķina kā tāda laukuma projekciju cokola līmenī, kuru ierobežo ēkas ārējais perimetrs. Apbūves laukumā ieskaita laukumu zem ēkas vai tās daļas, kas izvietota uz stabiem, caurbrauktuves laukumu zem ēkas un laukumu zem lieveņa, terases un ārējām kāpnēm.

Apbūves plānā attēlo ārsienu ārējās kontūras (pirmā stāva līmenī) projekciju horizontālā plaknē, kā arī pārējās apbūves laukumā ieskaitītās ēkas daļas tās atsevišķi neatšifrējot.

Ēkas apbūves laukumu aprēķina kvadrātmetros ar noteiktību līdz 0,1 kvadrātmetram.





Nojumēm apbūves laukumu nosaka kā laukumu, kuru veido jumta projekcija horizontālā plaknē.

Ja zem nojumes ir cita ēka, tad citas ēkas aizņemto platību (cokola līmenī) neieskaita nojumes apbūves laukumā.

#### 17. Kopējā platība nojumēm

Nojumēm nosakot kopējo platību par robežu nosaka sienas iekšējās virsmas, bet ja tādu nav, tad nojumes platību nosaka pēc tādiem pašiem kritērijiem kā nojumes apbūves laukumu (jumta projekcija horizontālā plaknē).

Ja zem nojumes ir cita ēka, tad citas ēkas aizņemto platību (cokola līmenī) neieskaita nojumes kopējā platībā.

#### 18. Pārvietojamo (transformējamo) sienu noteikšana

Būvprojektā norādītās pārvietojamās (transformējamās) starpsienas neuzmēra, plānos nenorāda un to aizņemto platību iekļauj telpas platībā.

#### 19. Ēkas pazemes daļa

Aprēķinot ēkas būvtilpumu, ar Noteikšanas noteikumu 284.2.apakšpunktā noteikto „pazemes daļu” saprotams tikai pagrabstāvs.

Atbilstoši Ministru kabineta 1998.gada 20.oktobra noteikumu Nr.409 „Latvijas būvnormatīvs LBN 211-98 „Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami”” 1.20.apakšpunktam pagrabstāvs ir ēkas stāvs (vai tās daļa), kas attiecībā pret planēto zemes līmeni ir iedziļināts vairāk kā par pusi no stāva augstuma.

#### 20. Nojumes, balkona, lodžijas, lieveņa un terases noteikšana

*Balkons ir no fasādes plaknes uz āru izvirzīts vaļējs norobežots laukumiņš starpstāvu pārseguma līmenī, kas papildina iekštelpas.*

*Lodžija ir pārsegta un no trim pusēm ar sienām norobežota (iedziļināta fasādes plaknē) ārtelpa starpstāvu pārseguma līmenī, kas papildina iekštelpas.*

*Lieveņis ir neliela vaļēja vai segta ēkas piebūve pie ārdurvīm.*

*Terase ir norobežots vaļējs vai segts laukums, kas izvietots uz zemes kā ēkas piebūve vai virs ēkas, vai tās daļas.*

Nojume, lievenis vai terase iekļaujama būves kopējā platībā kā tajā ietilpstoša ārtelpa, ja nojume, lievenis vai terase ir piebūvēta pie attiecīgās būves un būvprojektā vai aktā par būves pieņemšanu ekspluatācijā nav norādīta kā atsevišķa būve. Balkons un lodžija nevar būt norādīts kā atsevišķa būve.

Būvtilpumā ieskaita visas lodžijas.

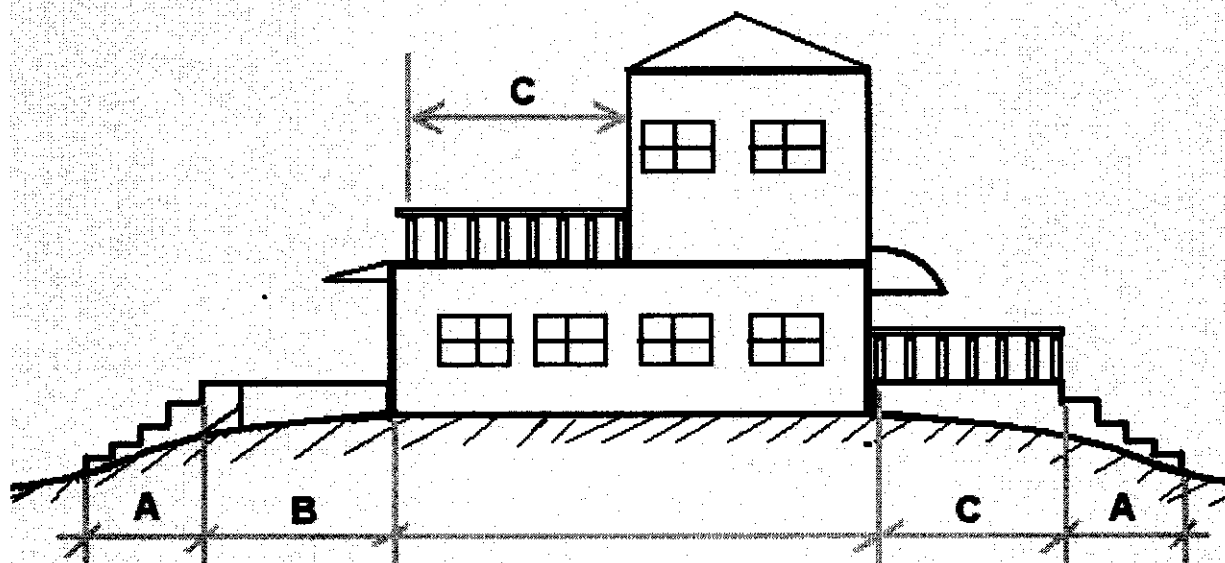
Lieveņa un terases daļa, kura ir segta (ne tikai ar jumtu, bet arī ar sienām no visām pusēm), ieskaita ēkas būvtilpumā.

Visos gadījumos prioritāra ir īpašuma tiesību apliecināšos vai būvprojekta dokumentos norādītā informācija.

Gadījumos, ja nojume, balkons, lievenis vai terase ir piebūvēta divām vai vairākām rindu mājām un būvnieciski nav sadalīta, tad par nojumes, balkona, lieveņa vai terases nosacīto robežu pieņem taisni, kas savieno blakus esošo rindu māju robežas līniju ar funkcionāli piesaistītā zemes gabala sadales līniju.

Ja nojume, balkons, lievenis vai terase ir uzbūvēti un būvprojektā nav norādīti šo telpu nosaukumi, tad kā telpas nosaukumu norāda „ārtelpa”. Terasē vai lievenī var būt savienots ar ārējām kāpnēm (vairākiem pakāpieniem), kuru aizņemtā platība iekļaujama apbūves laukumā, bet nav iekļaujama kopējā platībā.

Balkonu, lieveņu un terašu apjomu nosaka grīdas līmenī, par robežu nosakot sienas un norobežojošo konstrukciju (piemēram, margu) iekšējās virsmas, bet ja tādu nav, tad līdz grīdas beigām.



*A – ārējās kāpnes; B – lievenis (vaļējs vai segts); C – terase (vaļēja vai segta)*

## 21. Pieļaujamās nesaistes attiecībā uz ēkām un inženierbūvēm

Noteikšanas noteikumu 254.punktā norādītā pieļaujamā nesaiste ir attiecināma uz ēkām un inženierbūvēm ar ēkas pazīmēm (atbilstoši Noteikšanas noteikumu 33.pielikumam „Inženierbūvju tipu, kam ir ēku pazīmes, konstruktīvo elementu izmaksu īpatsvars”), bet Noteikšanas noteikumu 378.punktā minētā precizitāte ir attiecināma uz inženierbūvēm.

## 22. Telpas KU, ja telpas vai tās daļas augstums ir mazāks par 1,6 m

Telpas, kuras augstākās vietas augstums saskaņā ar projekta dokumentāciju (ja projekta dokumentācijā nav, tad konstatējot telpas augstumu apvidū) ir zem 1,6 m,

kadastrāli neuzmēra. Ja augstāk minētā telpa ir pagrabtelpa, tad to attiecīgi neieskaita ēkas būvtilpumā.

Ja ēkā nav neviena telpa, kuras augstākās vietas augstums saskaņā ar projekta dokumentāciju (ja projekta dokumentācijas nav, tad konstatējot telpas augstumu apvidū) ir vienāds vai lielāks par 1,6 m, tad ēku kadastrāli neuzmēra.

Kadastrāli uzmērāmai telpai – daļu, kuras augstums ir zem 1,6 m, uzmēra grīdas līmenī (bez grīdas līstēm), bet neieskaita telpas platībā (skatīt attēlu pie 34.jautājuma). Stāva plānā vai TG plānā vietu, kur telpa maina augstumu (virs un zem 1,6 m), attēlo ar raustītu līniju.

### **Būvju (telpu grupu) kadastrālās uzmērīšanas dokumentu noformēšanas, datu reģistrācijas jautājumi**

#### **23. Ēkas nosaukuma norādīšana KUL**

Ēkas nosaukumu norāda uzmērītājs, pamatojoties uz īpašuma tiesību apliecinājošiem dokumentiem un/vai projekta dokumentāciju. Ja būve ir uzbūvēta līdz 1993.gada 5.aprīlim un nonākusi īpašumā, pamatojoties uz dokumentiem, kas minēti likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 28.panta 6. un 8.punktā, ēkas nosaukumu uzmērītājs nosaka atbilstoši piederību apliecinājošajos dokumentos norādītajam nosaukumam.

Ja ierosinātāja iesniegtajos vai VZD reģionālās nodaļas rīcībā esošajos dokumentos minēti vairāki, atšķirīgi ēkas nosaukumi, KUL norāda ēkas ekspluatācijā pieņemšanas aktā fiksēto nosaukumu, bet, ja VZD reģionālās nodaļas rīcībā nav ēkas ekspluatācijā pieņemšanas akts, nosaukumu norāda atbilstoši dokumentā, kura izdošanas datums ir pēdējais, fiksētajam nosaukumam.

#### **24. Ēkas nosaukuma papildināšana jaunbūves KU gadījumā**

Ja atbilstoši būves projekta dokumentācijai būves nosaukumā nav ietverts vārds „jaunbūve”, taču ierosinātājs vēlas, lai KU lietā tiktu atspoguļots fakts, ka kadastrāli uzmērāmā būve ir jaunbūve, un ņemot vērā to, ka NĪVKIS iestrādātā pazīme "jaunbūve" pašreiz netiek atspoguļota būves KU lietā, ir pieļaujama būves nosaukuma papildināšana, pēc nosaukuma veicot ierakstu "(jaunbūve)" (piemēram, Dzīvojamā māja (jaunbūve), Veikals (jaunbūve)).

Pēc akta par būves pieņemšanu ekspluatācijā saņemšanas būves nosaukuma papildinājums "(jaunbūve)" ir jādzēš.

Iepriekš sagatavotajā KU lietā izmaiņas neveic un jaunu lietu negatavo, ja to nepieprasa ierosinātājs.

#### **25. Kapitalitātes grupas reģistrācija NĪVKIS**

Kapitalitātes grupas noteikšana un tās reģistrēšana NĪVKIS nav jāveic, jo to neparedz Noteikšanas noteikumi.

#### **26. Būves ekspluatācijā pieņemšanas gada fiksēšana NĪVKIS, veicot būves datu aktualizāciju**

Ja kadastra subjekts kadastra datu aktualizācijai VZD iesniedz aktu par būves pieņemšanu ekspluatācijā, būvei NĪVKIS aktualizējams ekspluatācijā pieņemšanas gads atbilstoši aktā par būves pieņemšanu ekspluatācijā norādītajam. Aktu par būves pieņemšanu ekspluatācijā pievieno būvju lietai, bet iepriekš sagatavotā KU lietā izmaiņas neveic un jaunu KU lieta negatavo, ja to nepieprasa ierosinātājs.

### 27. Inženierbūves apjoma rādītāja reģistrēšana

Atbilstoši Noteikšanas noteikumu 362.punktam inženierbūves elementus konkrētajā inženierbūvē numurē ar cipariem intervālā no 0001 līdz 9999 un šo numuru NĪVKIS reģistrē apjoma rādītāja datu laukā "Nosaukums":

| Apjoms       | Mērvienība | Tipa     | Nosaukums           |
|--------------|------------|----------|---------------------|
| 8 - Garums   | 2.05 km    | 21120108 | 0001 Autoceļš       |
| 15 - Skaitis | 2 gab.     | 25000001 | 0002-0003 Caurtekas |

### 28. Ēkas KUL izgatavošana TG datu aktualizēšanas gadījumā

Aktualizējot telpu grupas KU datus saskaņā ar Noteikšanas noteikumu 325.punktu, ēkas KU datus aktualizē tikai NĪVKIS. Šajā gadījumā jaunu ēkas KUL izgatavo tikai gadījumos, ja klients to pieprasa.

### 29. Būvju lietas papildināšana, aktualizējot KU datus

Noteikšanas noteikumu 330.punkts nosaka, ka, aktualizējot ēkas KU datus, uzmērītājs papildina būvju lietu, lietas beigās iešujot atsevišķu lapu, kurā norāda būvju lietas aktualizēšanas datumu un aktualizāciju veikušā uzmērītāja vārdu, uzvārdu, parakstu un uzmērīšanas datumu.

Savukārt Noteikšanas noteikumu 403.punkts nosaka, ka būvju lietā apliecinājuma lapā papildus ietver lietas sagatavotāja amatu, vārdu, uzvārdu, parakstu un lietas kārtotājas datumu.

Uz būves lietas pēdējās lapas otrās puses apliecinājumus neveic.

### 30. Patvaļīgās būvniecības pazīmes attēlošana daudzdzīvokļu ēkas KU lietā

Uz KU lietas vāka ar spiedogu (Noteikšanas noteikumu 20.pielikums) norāda patvaļīgās būvniecības pazīmes esību un spiedoga sadaļā, kurā jānorāda patvaļīgo būvniecības pazīmju apraksts, ieraksta vārdu „IR”. Ar spiedogu uz KU lietas vāka norādīto patvaļīgās būvniecības pazīmi anulē tikai tad, kad ir dzēsta pēdējā pie TG norādītā patvaļīgās būvniecības pazīme.

Patvaļīgās būvniecības pazīmes īsu aprakstu ieraksta pie attiecīgās telpu grupas.

### 31. Ekspluatācijas uzsākšanas gada konstatēšana

Ja ierosinātāja iesniegtajos dokumentos fiksēti atšķirīgi būves ekspluatācijā uzsākšanas vai uzbūvēšanas datumi, par uzbūvēšanas gadu pieņem vecāko konstatēto gada skaitli. Ja veicot atkārtotu KU konstatē, ka ekspluatācijā uzsākšanas gads nav noteikts pamatojoties uz dokumentiem – to dzēš no NĪVKIS.

### 32. Ēkas galvenā lietošanas veida neatbilstība tipam

Ar Ministru kabineta 2007.gada 11.septembra noteikumiem Nr.621 „Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”” kā viena no ēku galvenā lietošanas veida klasēm ir noteikta 1252 – Rezervuāri, bunkuri, silosi un noliktavas. Tehniskas kļūdas dēļ minētajam ēkas galvenajam lietošanas veidam nav piesaistīts ēkas tips – noliktavas. Kļūda tiks labota, sagatavojot atbilstošus grozījumus. Līdz minēto grozījumu apstiprināšanai, veicot būvju KU, noliktavu ēkām piemērojams ēkas galvenais lietošanas veids: 1252 – Rezervuāri, bunkuri, silosi un noliktavas, bet ēkas tips 12510503 – Noliktavas. Dzīvojamo māju individuālo garāžu KU neatkarīgi no aprēķinātā ēkas galveno lietošanas veidu nosaka tipu 11010802 – Dzīvojamo māju individuālās garāžas. Ja atbilstoši ar Ministru kabineta 2007.gada 11.septembra noteikumiem Nr.621 „Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”” noteikto tipu konvertācijas rezultātā iepriekš noteiktais ēkas galvenais lietošanas veids neatbilst konvertētajam tipam, šādos gadījumos ēkas tipa maiņu neveic un konvertācijas rezultātus neanulē.

### 33. Iekārtu un atsevišķu labiekārtojumu noteikšana un fiksēšana

KU lietās (arī grafiskajā daļā – stāvu plānā un telpu grupas plānā) no labiekārtojuma iekārtām fiksē tikai Noteikšanas noteikumu 12.pielikumā atspoguļotās stacionārās iekārtas.

Stacionāro krāšņu, kamīnu, sildmūru un pavardu aizņemto platību neieskaita telpas platībā.

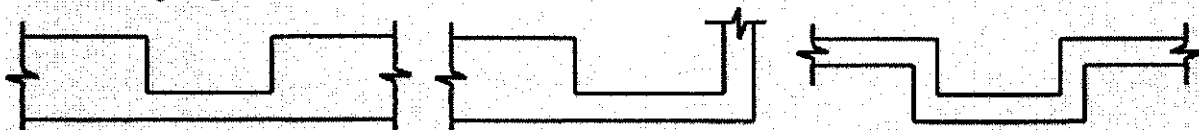
Iebūvēto skapju aizņemto platību ieskaita telpas platībā.

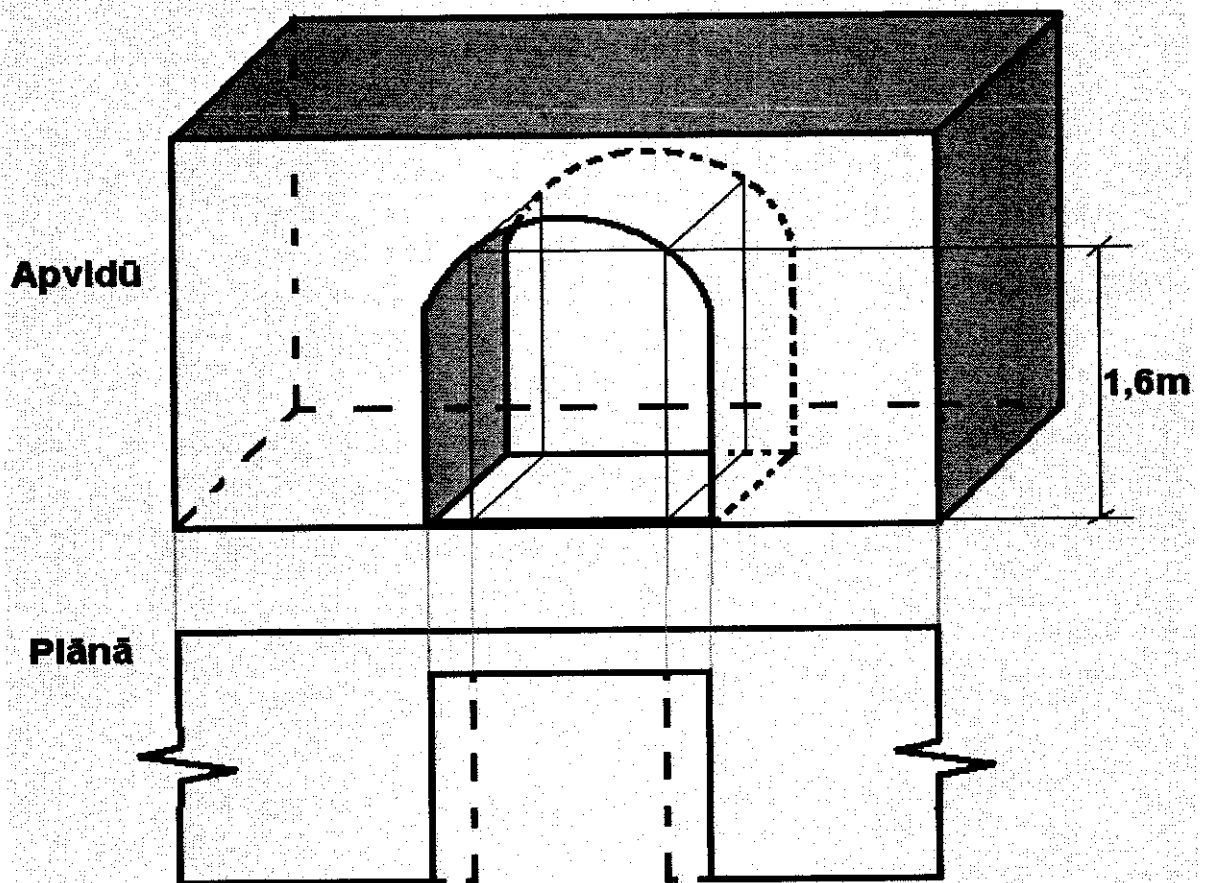
Karstais ūdens, kuru nodrošina stacionāra (iekļauta sistēmā, sazemēta) iekārta „boilers”, ir uzskatāms par labiekārtojumu – „karstā ūdens apgāde”.

Gāzes apgādes gadījumā, kuru nodrošina balongāze, tā nav uzskatāma par labiekārtojumu – „gāzes apgāde”.

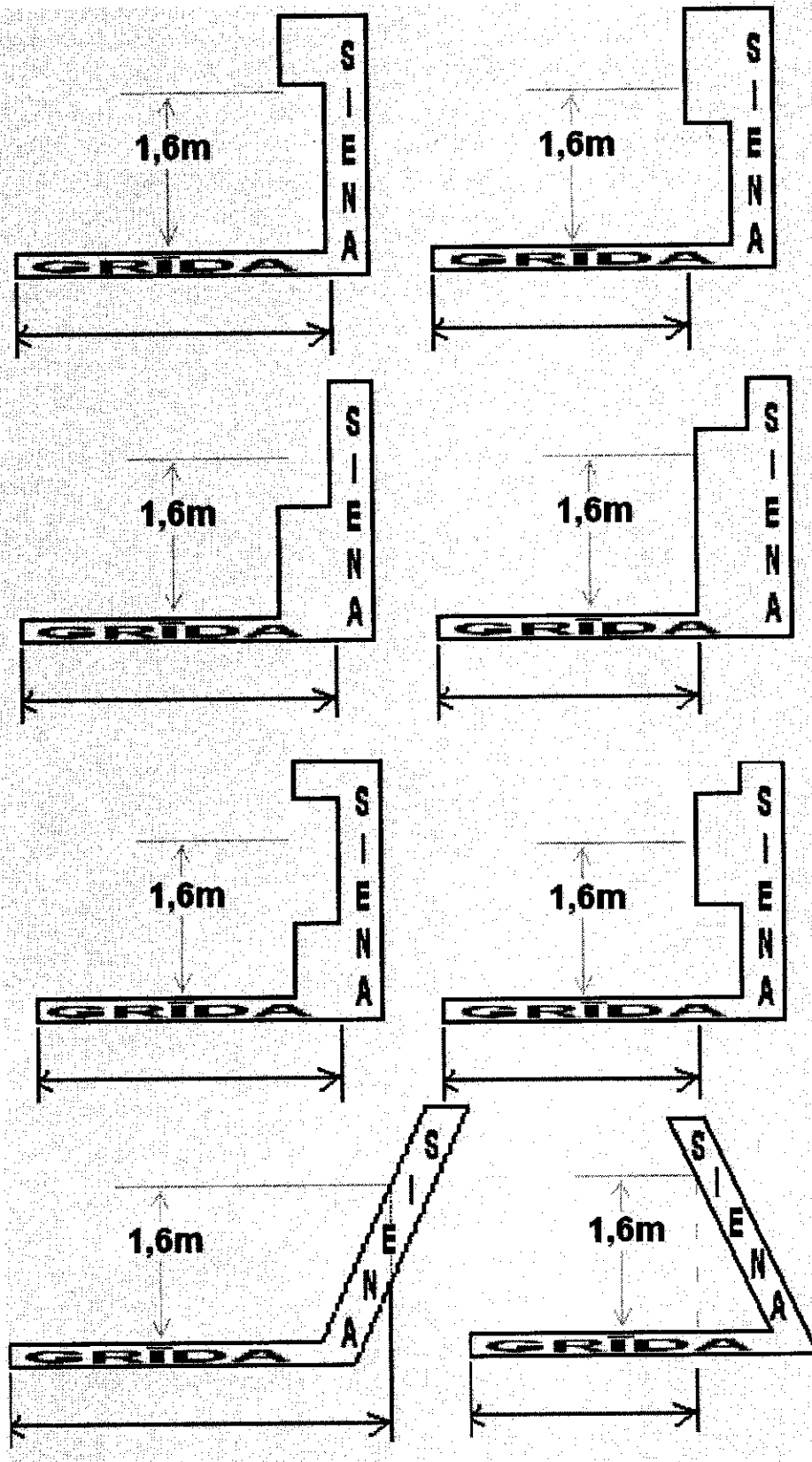
### Nišu un aiļu noteikšana

34. Niša ir padziļinājums telpas (būves) sienā. Ja niša sākas no grīdas līmeņa un tās augstums ir virs 1,6 m., tad nišas platības daļu, kuras augstums ir lielāks par 1,6 m., ieskaita telpas platībā.





**35. Platības noteikšana dažādu sienu konstruktīvo risinājumu (visas sienas garumā) gadījumā**



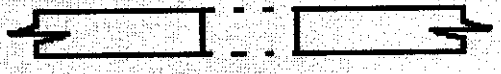
**36. Aila ir caurums (atvere) sienā (vai nišā) logiem vai durvīm. Ailas platību telpas platībā neieskaita.**



Loga aila, kas sākas no grīdas un ir vismaz 1,6 m augstumā, ir stikla siena un uzmērāma kā siena. Grafiski attēlo kā loga ailu atbilstoši Noteikšanas noteikumu 12.pielikuma 12.5.apakšpunktam.

37. Loga ailu bez loga vērtņēm un rāmja saskaņā ar Noteikšanas noteikumu 12.pielikuma 12.5.apakšpunktu uzrāda kā "Loga aila", neatkarīgi no vērtņu (arī atvēršanas funkcijas) un rāmju esības vai neesības.

38. Durvju aili bez durvīm attēlo šādi:



39. Sienās esošie logi, kuri ir izbūvēti sienās augstāk par 1,60 m, kā arī jumta logi, kuri izbūvēti jumta konstrukcijā, netiek uzmērīti un attēloti attiecīgajā stāva plānā.

Metodiskais skaidrojums piemērojams ar 2009.gada 1.janvāri

Ģenerāldirektore

A.Kveska

**Saskaņots:**

Ģenerāldirektora vietniece

O.Geitūs-Eitvīna

Tiesību aktu uzraudzības daļas vadītāja

S.Liepiņa

Nekustamā īpašuma vērtēšanas departamenta direktora p.i.

S.Bindere

Juridiskās daļas vadītājs

U.Apsītis

Kadastra un reģistru departamenta direktore

M.Bērziņa

Klientu apkalpošanas un datu izplatīšanas

J.Kukainis

departamenta direktores p.i.

Romānovs 67038658