



Ekonomikas ministrija

Nekustamā īpašuma attīstīšanas procesu pilnveidošanas plāns

16.01.2024



Ekonomikas ministrija

VK un EM dotais uzdevums

- Saeimas komisiju uzdevums – izstrādāt risinājumus, kas **atvieglotu administratīvo slogu uzņēmējiem** nekustamo īpašumu attīstības jomā.
- Ministru prezidentes rezolūcija - sniegt priekšlikumus **par administratīvā sloga mazināšanu nekustamā īpašuma attīstīšanas jomā:**
 - ✓ vietējā līmeņa teritorijas attīstības plānošanā,
 - ✓ zemes ierīcībā,
 - ✓ būvniecībā,
 - ✓ kadastrālajā uzmērīšanā,
 - ✓ ietekmes uz vidi novērtējumā,
 - ✓ atmežošanā.

Procesa organizācija



Valsts kancelejas augstā
līmeņa darba grupa

Ekspertu
grupa
teritorijas
plānošanas
jautājumos

Ekspertu
grupa
ietekmes uz
vidi
novērtējuma
jautājumos

Ekspertu
grupa
būvniecības
jautājumos,
t.sk.
atmežošana

Ekspertu
grupa īpašuma
tiesību
jautājumos

Darbs Valsts kancelejas vadībā ir efektīvs un jēgpilns modelis starpinstitucionālo jautājumu risināšanai. Uzņēmēju iesaistei liela nozīme!

No «procesi ir ārkārtīgi birokrātiski» uz detalizētu pastāvošo problēmu un to cēloņu identifikāciju



Ekonomikas ministrija

Būtiskākie secinājumi, kas ir priekšlikumu pamatā

- Nekustamā īpašuma attīstīšanas procesi, lai gan secīgi īstenoti, ir sadrumstaloti, tie nav papildinoši un savstarpēji saistīti. Procesi norīt neatkarīgi, reti kad tiek ņemti vērā iepriekšējā posma rezultāti;
- Investoram nav nodrošināta tiesiskās palāvības principa pilna ievērošana, netiek nodrošināta «iepriekš iegūto» tiesību aizsardzība:
 - ✓ līdz procesa beigām investoram nav skaidrs vai viņa plānotā/veiktā nekustamā īpašuma attīstīšana ir tiesiska un pieļaujama (VAI VARU?);
 - ✓ Konsekvences trūkums lēmumu pieņemšanas procesā, kā arī sabiedrības līdzdalības procesā (stop krānu var noraut jebkurā procesa posmā, neskatoties uz iepriekšējiem pozitīvajiem lēmumiem).



Ekonomikas ministrija

Būtiskākie secinājumi, kas ir priekšlikumu pamatā

- Liela nozīme ir procesu dalībnieku kvalifikācijai, t.sk. valsts pārvaldes institūciju kapacitātei un amatpersonu kompetencei:
 - ✓ Dažāda regulējuma interpretācija un nevienveidīga piemērošana;
 - ✓ Nepietiekama izpratne par procesa/regulējuma mērķi, nespēja jēgpilni un efektīvi sniegt pakalpojumu.



Ekonomikas ministrija

Risinājumu bloki

- Vērsti uz vienotā un konsekventa procesa ieviešanu, katrs nākamais posms ir iepriekšējā posma loģisks turpinājums.
- Vērsti uz procesa posma kvalitāti un efektivitāti.



Ekonomikas ministrija

Risinājumi vienotā un secīgā procesa kontekstā

- Nepieciešamās infrastruktūras plānošana, pilsētvides attīstības jautājumu risināšana, tai skaitā sabiedrības līdzdalības tvērumi:
 - ✓ «VAI VARU?» un «KO VARU?» konceptuāli risināms teritorijas plānošanas procesā;
 - ✓ «KĀ VARU?» detalizēti risināms IVN un būvniecības process.

Priekšlikumi (kopā ap 60)



Teritorijas plānošanas process kā nekustamā īpašuma attīstīšanas perspektīvas definējums (19 pasākumi)



Vides aizsardzības jautājumi – ietekmes uz vidi novērtējums (11 pasākumi)



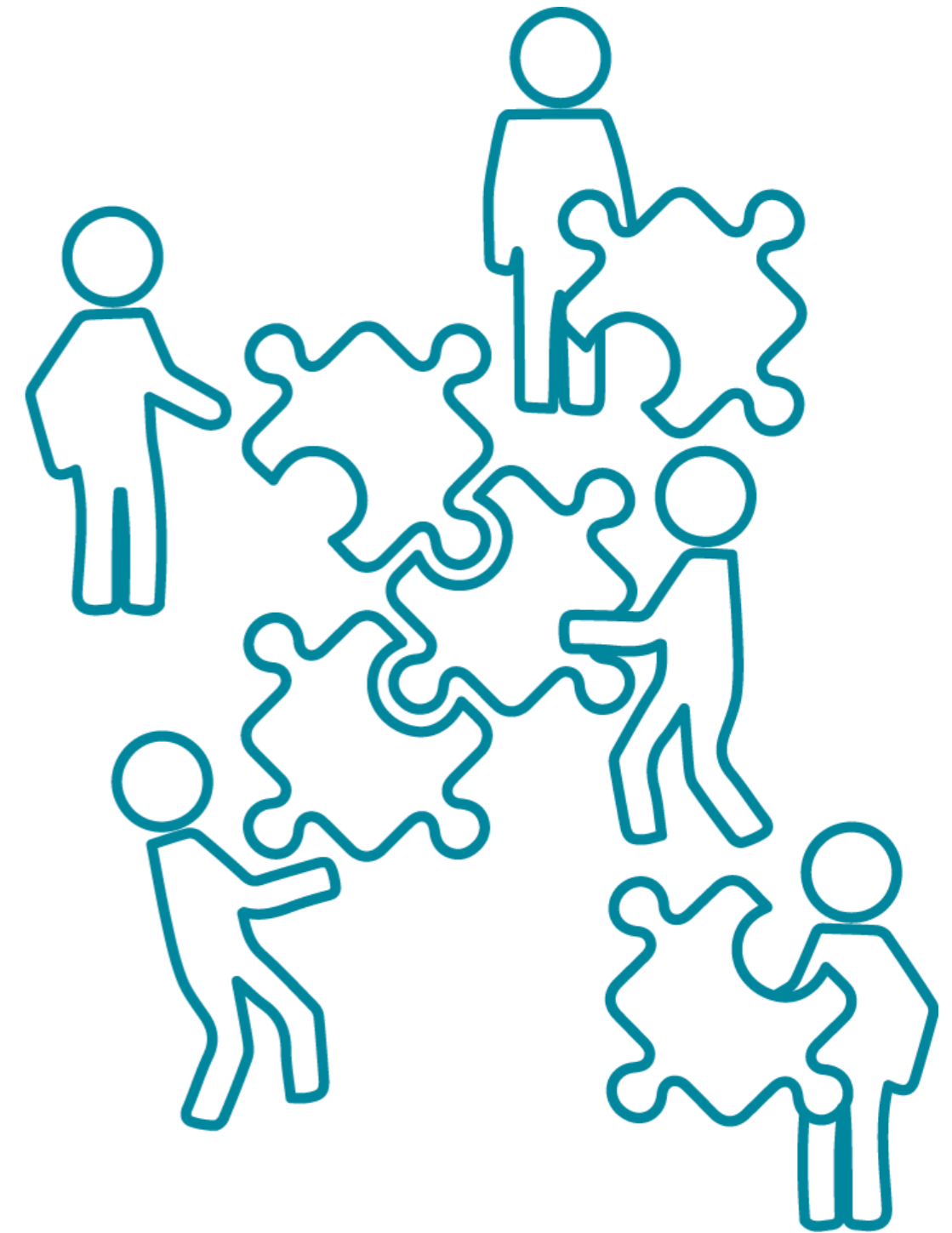
Būvniecības procesa sagatavošana – ģeodēzija, cita veida priekšizpēte, atmežošana (5 pasākumi)



Būvniecības process – būvniecības ierosināšana līdz būves nodošanai ekspluatācijā (16 pasākumi)



Būves reģistrācija un īpašuma tiesību nostiprināšana (11 pasākumi)



Secīgs un efektīvs process



- ✓ Radīt skaidru regulējumu iepriekš iegūto tiesību neaizskaramībai teritorijas plānojuma izmaiņu gadījumā;
- ✓ Nosacījumu pieprasīšanas un izsniegšanas procesa pilnveidojumi (teritorijas plānošanas procesos), pamatošana, instruments nepieciešamo investīciju novērtēšanai agrīnā stadijā, sasaiste ar būvniecības procesu, tehnisko noteikumu saņemšanas regulējuma uzlabošana;
- ✓ Teritorijas plānošanas procesā nodalīt nosacījumus, kas izriet no normatīvā regulējuma un ieteikuma rakstura nosacījumus, par kuru vērā ņemšanu pašvaldība var lemt;
- ✓ Normatīvajā regulējumā nostiprināt principus, kurus ievērojot pašvaldībai būtu tiesības paredzēt sabiedrisko apspriešanu būvniecības ieceres īstenošanas procesā papildus normatīvajā regulējumā noteiktajiem gadījumiem;

Secīgs un efektīvs process



- ✓ Nodalīt pašvaldības politiskos lēmumus (teritorijas attīstīšanas jautājumos) no ekspertu veiktā un uz faktiem balstītā IVN procesa. Politiskā izšķiršanās – teritorijas plānojuma ietvaros, ekspertu slēdziens un akcepts darbībai IVN un būvniecības process;
- ✓ Skaidrāks regulējums stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma piemērošanai lokālplānojumam, t.sk. noteikt kritērijus, kad var nepiemērot, stratēģiskās ietekmes novērtējuma nozīmes stiprināšana;
- ✓ Atmežošanas procesa iekļaušana būvniecības ieceres plānošanas un īstenošanas procesā, BIS platforma datu sniegšanai Valsts meža dienestam un procesa īstenošanai;
- ✓ Vienotā procesa ieviešana no būvniecības ieceres ierosināšanas līdz būves ierakstīšanai zemesgrāmatā, būvniecības procesā iegūto datu izmantošana būves reģistrācijas vajadzībām.



Ekonomikas ministrija

Ieguvumi

- Darbs turpinās pie rīcības plānā paredzēto pasākumu ietekmes novērtējuma.
- Atsevišķi priekšlikumi liecina par būtisku sloga samazinājumu
 - ✓ Vienotais process būvniecībā un būves reģistrācijā, laika ietaupījums administratīvā procesā līdz par 25%;
 - ✓ Procesu sasaiste – laika ietaupījums, zaudējumu riska samazinājums.

Turpmākā rīcība




- ❖ Rīcības plāns administratīvā sloga mazināšanai nekustamo īpašumu attīstīšanas procesos iesniegts apstiprināšanai MK (15.02.2024.);
- ❖ Valsts kanceleja nodrošina rīcības plāna izpildes kontroli.
- ❖ Vēl diskutējami jautājumi – kādā formātā turpinām?



Ekonomikas ministrija


Paldies

 @EM_gov_lv,

   /ekonomikasministrija

 www.em.gov.lv

 Brīvības iela 55, Rīga, LV-1519, Latvija

 +371 67013100

 pasts@em.gov.lv

Svarīgākais teritorijas plānošanas jomā



- ✓ Plašākā digitālo rīku izmantošana sabiedrības līdzdalības nodrošināšanai un plašākai sabiedrības iesaistei;
- ✓ Uzlabot īpašnieka informētību par viņa īpašuma konstatētām dabas un vides vērtībām, kas veido aprobežojumus («Ozols»);
- ✓ Plašākā datu pieejamība un izmantošana teritorijas plānošanas procesā (LVĢMC kartes, datu bāze «Ozols»);
- ✓ Uzlabots detālplānojuma regulējums (spēkā esamība, pašvaldības izvirza ar sabiedrības vajadzībām pamatotus nosacījumus detālplānojuma īstenošanai);
- ✓ Apstrīdējuma termiņa samazinājums no 2 mēnešiem uz 1 mēnesi lokālplānojumiem.

Svarīgākais IVN jomā



- ✓ Centralizētā vides un dabas datu iegūšana (putnu migrācijas ceļi, un tml.);
- ✓ Datu par iepriekš veiktajiem IVN publiskā pieejamība
- ✓ Metodoloģija, labās prakses apkopojums, ieteikumi IVN procesam, IVN kvalitātes uzlabošana;
- ✓ Metodiskais atbalsts pašvaldības būvvaldēm, mazinot risku IVN regulējuma «apiešanai»;
- ✓ Sabiedrības līdzdalība – 1 reizi bet jēgpilni, pienākums iepazīstināt «kaimiņus» uzsākot IVN izstrādi;
- ✓ Pārskatīt aritmētiskos kritērijus sākotnējā novērtējuma piemērošanai – autostāvvietu skaits, rūpnieciskās apbūves platība;

Svarīgākais atmežošanas jomā



- ✓ Vienots process meža zemes uzskaitē, datu aktualizācija Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā uz Valsts meža dienesta datu pamata;
- ✓ Nodalīt regulējumu koku aizsardzībai (pilsētās) no meža regulējuma, pārceļot to uz teritorijas plānošanas regulējumu;
- ✓ Mežs sākas no 0.5 ha, ja atmežošanas rezultātā vienas zemes vienības ietvaros paliek meža platība nenasniedz 0.5 ha, atmežota tiek visa zemes vienība, kompensācija tikai par platību, kas faktiski tiek izcirsta;
- ✓ Vienots regulējums koku ciršanai ārpus meža valsts līmenī būvniecības procesa ietvaros, pašvaldības līmenī tiesības noteikt koku ciršanas ārpus meža kārtību, ja tas nav saistīts ar būvniecības procesu;

Svarīgākais būvniecības jomā



- ✓ Vienotais regulējums Nacionālā interešu objekta attīstīšanai;
- ✓ Atsevišķos gadījumos ir nepieciešama paralēla būvniecības ieceru attīstīšana;
- ✓ Būvdarbu dokumentācijas pārskatīšana, pārejam uz strukturētiem datiem būvdarbu fiksēšanai, kas tiek veikta ar modernām tehnoloģijām;
- ✓ Būtiski uzlabojumi tehnisko un speciālo noteikumu saņemšanas procesā;
- ✓ Uzlabot sabiedrības informēšanu par plānotajām būvniecības iecerēm, BIS kā platforma ar iespēju pieteikties paziņojumu saņemšanai par konkrēto teritoriju

Svarīgākais īpašuma tiesību aspekts



- ✓ Pilnveidots regulējums dzīvokļa īpašuma «izveidošanas» un reģistrācijas procesu, sekmēt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju sadalīšanu dzīvokļa īpašumos;
- ✓ Dzīvokļu īpašnieku kopība un tās tiesiskais statuss, atvieglots process dzīvojamās mājas pārvaldīšanai un lēmumu pieņemšanai;
- ✓ Dzīvokļu īpašuma regulējuma pilnveidošana un pielāgošana reālās dzīves vajadzībām, funkcionāli saistītā objekta jēdziena ieviešana (autostāvvietas, noliktava, palīgēka), kas kā atsevišķs objekts saistīts ar konkrēto dzīvokļa īpašumu;

Turpmāk diskutējami jautājumi



- ✓ Apbūves tiesības maksimālais termiņš valsts un pašvaldību īpašumu gadījumā.
- ✓ Uzlabots sabiedrības līdzdalības process, atkārtotajā sabiedriskajā apspriešanā tiek apspriesti tikai «grozītie aspekti»;
- ✓ Valsts pienākums atlīdzināt zaudējumus, kas radušies valsts vai pašvaldības pieļauto kļūdu rezultātā;
- ✓ Regulējums vēsturisko robežu iespējamai pārkārtošanai loģiskai un apbūves kvartālam atbilstošai īpašuma attīstīšanai;
- ✓ Vienots regulējums arhitektūras konkursiem vēsturiskajos centros.