

*Par informatīvo ziņojumu*

*„Latvijas zemes apsaimniekošanas politika”*

Jūrmalas pilsētas dome ir saņēmusi Latvijas Pašvaldību savienības 2018.gada 26.septembra e-pastu, reģistrēts Domes lietvedībā 2018.gada 27.septembrī ar lietas Nr.1.1-31/10058, ar lūgumu sniegt ieteikumus un priekšlikumus par Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas informatīvo ziņojumu „Latvijas zemes apsaimniekošanas politika” (turpmāk – Ziņojums).

Izskatot Ziņojuma 1.nodaļas 22.punktā noteikto, ka pašvaldību īpašumā esošais zemes resurss nav izmantojams (veicot darījumus ar nekustamajiem īpašumiem, tai skaitā veicot apmaiņu), lai konkurētu zemes tirgū, bet tas ir izmantojams publiskās infrastruktūras attīstībai, investīciju piesaistei un uzņēmējdarbības piesaistei un attīstībai. Informējam, ka darījumi ar nekustamajiem īpašumiem pašvaldībai sniedz papildu finansējumu tieši publiskās infrastruktūras attīstībai, savukārt, veicot īpašumu apmaiņu, pašvaldība ir ieguvusi transporta infrastruktūras attīstībai rezervētās teritorijas, netērējot budžeta finanšu līdzekļus, līdz ar to pašvaldību tiesību ierobežošana nekustamo īpašumu atsavināšanā radīs papildu slogu pašvaldības budžetam publiskās infrastruktūras attīstīšanas jomā un kavēs infrastruktūras attīstību.

Papildus vēršam uzmanību, ka ir nepieciešams veikt grozījumus Aizsargjoslu likuma 36.panta trešās daļas 1.punktā, atceļot aprobežojumu zemes atsavināšanai starp valsti un pašvaldību, kas šobrīd kavē valstij nodot zemi (atsavināt) pašvaldībai likumā noteikto autonomo funkciju veikšanai. Uz šo brīdi problemātiska ir nekustamā īpašuma nodošana, kas atrodas krasta kāpu aizsargjoslā. Īpašums ir nepieciešams izglītības iestādes uzturēšanai, t.i. skolas ēku remonta un rekonstrukcijas darbu veikšanai, kam nepieciešami ievērojami kapitālieguldījumi, ko pašvaldība nevar ieguldīt, ja tas nav pašvaldības īpašums.

Viens no būtiskiem aspektiem, kas ierobežo pašvaldībai noteikto funkciju īstenošanu, ir situācijas, kad īpašnieks vēlas apiet pirmpirkuma tiesību piedāvājumu pašvaldībai uz nekustamo īpašumu, no kura atsavina domājamo daļu un kurš paliek pārdevēja un pircēja kopīpašumā noteiktu laiku. Likuma „Par pašvaldībām” 78. pantā ir noteikts, ka pašvaldība nevar izmantot pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu, no kura atsavina domājamo daļu un kurš paliek pārdevēja un pircēja kopīpašumā, līdz ar to pašvaldība nevar iegūt savā īpašumā zemi, kas ir stratēģiski svarīgā vietā un ir nepieciešama pašvaldības funkciju nodrošināšanai. Priekšlikums ir veikt grozījumus attiecīgos normatīvajos aktos, kas rada ierobežojumus pašvaldībai izmantot pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu, no kura atsavina domājamo daļu un kas ir stratēģiski svarīgi pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai.

Jūrmalas pilsētas domei aktuāls ir zemes politikā pagaidām neiekļautais jautājums par pasākumiem dalītā īpašuma izbeigšanai, sevišķi gadījumos, kad uz privātpašumā vai kopīpašumā esošas zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.

Lai risinātu jautājumu par dalītā īpašuma izbeigšanu, piedāvājot dzīvokļu īpašniekiem izpirkt zemi zem daudzdzīvokļu mājas, ir svarīgi vispirms noteikt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Jūrmala pilsētas dome ir

pieņēmusi 2016.gada 25.novembra saistošos noteikumus Nr.45 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu” (turpmāk – saistošie noteikumi) un izveidojusi Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas komisiju. Komisijā izskatīšanas procesā ir vairāki dzīvokļu īpašnieku iesniegumi par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, lūdzot samazināt dzīvojamai mājai piesaistīto platību. Vairākos gadījumos, kur zeme ir fizisku personu un valsts vai pašvaldības kopīpašumā, kopējā zemesgabala platība ievērojami pārsniedz funkcionāli nepieciešamo, un ir iespēja reāli atdalīt atsevišķā īpašumā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumiem Nr.522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” un saistošajiem noteikumiem, Komisija ir informējusi zemes īpašniekus par izstrādāto priekšlikumu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanai ar iespējamu reālo sadali, bet zemes īpašnieki tam nepiekrīt vai arī neatsaucas uz aicinājumu izteikt viedokli. Šobrīd normatīvajos aktos nav noteikts, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanai ir nepieciešama zemes īpašnieku piekrišana, bet zemesgabala reālā sadale nebūs iespējama bez visu zemes īpašnieku piekrišanas, līdz ar to netiks panākts optimālais rezultāts. Priekšlikums – zemes politikas dokumentos varētu iestrādāt normu par to, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pēc dzīvokļu īpašnieku ierosinājuma var reāli atdalīt atsevišķā īpašumā arī gadījumos, ja zemes īpašnieki tam nepiekrīt.

Sagatavoja:

S. Buraka, 67093942

A. Deičmane, 67093866

Nepieciešams zemes apsaimniekošanas politiku apdzīvotām vietām plānot atdalīti no teritorijām ārpus tām, jo to izmantošanai ir atšķirīgi mērķi, līdz ar to nav pieļaujams politiku balstīt uz vienotiem principiem.

### 1.1. Zemes izmantošana saimnieciskajai darbībai

[2] ...piekrastes joslā nav atbalstāma ... jaunu urbāno teritoriju izveide.

Ir jāprecizē formulējums, vai tas ir attiecināms uz jaunu apdzīvotu vietu veidošanu vai apbūves teritoriju paplašināšanu jau esošu apdzīvotu vietu teritorijās. Mērķis nepieļaut apbūves teritoriju paplašināšanu pilsētu teritorijās nav atbalstāms, jo būtiski ietekmē pilsētas attīstības iespējas, līdz ar to ir pretrunā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumā noteikto mērķi panākt, ka teritorijas attīstība tiek plānotā tā, lai varētu paaugstināt dzīves vides kvalitāti, ilgtspējīgi, efektīvi un racionāli izmantot teritoriju un citus resursus, kā arī mērķtiecīgi un līdzsvaroti attīstīt ekonomiku. Pilsētu teritorijā šo mērķu īstenošanai var būt nepieciešama jaunu apbūves teritoriju plānošana.

### 1.2. Zeme – vide

[10] ...Virzība uz 0 bilanci zemes lietošanas veidu maiņā, kas nozīmē, cik ha atmežo, tik ha apmežo...

Nav piemērojams pilsētu teritorijām, jo princips nav salāgojams ar pilsētas ekonomiski un saimnieciski efektīvu zemes izmantošanu, kā arī iedzīvotājiem nepieciešamo pakalpojumu nodrošināšanu pilsētu teritorijās. Piemērs, teritorijas plānojumā apbūvei paredzētās teritorijas privātā īpašumā, kurās apbūves veidošanai ir nepieciešama meža zemes atmežošana. Pilsētas teritorijā ir būtiski ierobežotas iespējas šādā veidā kompensēt privātā īpašumā esošas meža zemes atmežošana.

### 1.3. Zeme – telpa

[14] Urbāno teritoriju attīstība notiek uz esošo apbūvēto zemju efektīvākas izmantošanas pamata...

Ir jāvērtē vai konkrētajā situācijā ir iespējama esošās apbūves intensificēšana, jo plānošanā ir jāņem vērā vietas konteksts, kultūrvēsturiskie un dabas apstākļi, ņemot vērā iespējamo kaitējumu jau apzinātajām vērtībām, piemēram, apbūve krasta kāpu aizsargjoslā, kultūrvēsturiskā pieminekļa teritorijās, retinātas apbūves mežā apstākļi, kur apbūves intensificēšana nav pieļaujama.

Pašvaldības, lemjot par jaunām apbūves teritorijām, veic rūpīgu izmaksu – ieguvumu analīzi, iekļaujot visas ar jauno apbūvi saistītās iespējamās izmaksas un to ietekmi uz vidi...

Neskaidrs formulējums, nesamērīgs un neskaidrs apjoms izmaksu analīzei.

[16] Tiek sekmēts esošo saplānoto apbūves teritoriju aizpildījums. Pašvaldības aicinātas noteikt moratoriju izmantojamo zemju transformācijai un neatbalstīt jaunu apbūves zonu veidošanu, kamēr par 2/3 nav aizpildītas iepriekš saplānotās apbūves zemes.

[19] ...izvērtējama iepriekšējos gados saplānoto apbūves teritoriju izmantošanas iespējas un veicināma teritoriju, kurās apbūve nav uzsākta, atgriešana lauksaimnieciskai vai mežsaimnieciskai izmantošanai.

Šie principi ir pretrunā ar pēctecības, vienlīdzīgu iespēju un tiesiskās paļāvības principiem, kā arī LR Satversmes 105.pantā nostiprinātajām tiesībām uz īpašumu. Ir jāņem vērā īpašnieku tiesības izmantot īpašumu atbilstoši teritorijas plānojumam

vai ierosināt izmaiņas teritorijas plānojumā atbilstoši savām interesēm. Ievērojot īpašumu struktūru pilsētās, nav pieļaujama nevienlīdzīgas attieksmes veidošana pret īpašnieku interesēm, vērtējot iespēju izmantot īpašumus vadoties pēc citu zemes īpašnieku rīcības apbūves īstenošanā.