

Pašvaldību aptaujas par ierobežojumiem rīcībai ar nekustamo īpašumu

KOPSAVILKUMS

Pētījuma “Nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un kompensāciju kartēšana” ietvaros 2024. gada novembrī tika veikta Latvijas pašvaldību aptauja ar mērķi apzināt arī pašvaldību saistošajos noteikumos paredzētos ierobežojumus rīcībai ar nekustamo īpašumu un par to paredzētos kompensējošos mehānismus. Pētījuma ietvaros tika analizēti un kartēti tikai tādi ierobežojumi rīcībai ar nekustamo īpašumu, kas noteikti visas sabiedrības interešu aizsardzības nolūkā, bet ne citu konkrētu privātpersonu interešu aizsardzībai.

Aptaujā sniegtās atbildes Pētījuma gala ziņojuma sagatavošanas brīdī ir pieejamas tiešsaistē un gala ziņojuma 3. pielikumā *MS Excel* formātā. Atsauces uz aptaujas rezultātiem ietvertas Pētījuma gala ziņojuma tekstā un 1. pielikumā ietvertajā ierobežojumus un kompensējošos mehānismus apkopojošajā tabulā. Savukārt šajā gala ziņojuma pielikumā ir ietverts pašvaldību aptaujas par ierobežojumiem rīcībai ar nekustamo īpašumu kopsavilkums.

Aptaujā piedalījās 40 no visām 43 Latvijas pašvaldībām, kas veido 93 % no to kopējā skaita. Jāatzīmē, ka informācija iegūta no visām valstspilsētām.¹ Turpmākās informācijas apkopšanai tika izmantotas tikai aptaujā iekļauto 40 pašvaldību sniegtās ziņas.

Aptaujas saturu veido deviņi jautājumu bloki par pašvaldības regulējumu ierobežojumiem rīcībai ar nekustamo īpašumu un par to paredzētajiem kompensējošiem mehānismiem.

1. Atbilstoši Zemes pārvaldības likuma 5. pantam tehniskās publiskās infrastruktūras attīstības un būvniecības vajadzībām nepieciešamās teritorijas un to izmantošanas nosacījumus neatkarīgi no zemes piederības vai piekritības citastarp nosaka arī vietējā pašvaldība saistošajos noteikumos, kas apstiprina teritorijas plānojumu un lokālpilānojumu. 27 no 40 pašvaldībām ir norādījušas, ka savās teritorijās ar pašvaldību saistošiem noteikumiem ir paredzējušas tehniskās publiskās infrastruktūras attīstības un būvniecības vajadzībām nepieciešamās teritorijas. Savukārt 13 pašvaldībās šāds vietējā līmeņa regulējums nav paredzēts.

No pašvaldību norādītajām atsaucēm uz attiecīgiem saistošajiem noteikumiem tomēr konstatējama atšķirīga izpratne par to, kāda teritorijas plānojumā paredzētā atļautā izmantošana ir

¹ Latvijā ir desmit valstspilsētas: Daugavpils, Jelgava, Jēkabpils, Jūrmala, Liepāja, Ogre, Rēzekne, Rīga, Valmiera un Ventspils. Valstspilsētas ar savu atsevišķu pašvaldību ir Daugavpils, Jelgava, Jūrmala, Liepāja, Rēzekne, Rīga un Ventspils, bet Jēkabpils, Ogre un Valmiera ietilpst atbilstošajos novados.

uzskatāma par Zemes pārvaldības likuma 5. pantā minēto teritoriju. Viena pašvaldība arī norādīja, ka Zemes pārvaldības likuma 5. pantā minētais formulējums "tehniskās publiskās infrastruktūras attīstībai nepieciešamā teritorija" nesakrīt ar Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumos Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" izmantoto terminoloģiju, tādēļ regulējums būtu jāsaskaņo, lai nerastos pārpratumi. Vienota izpratne starp pašvaldībām šajā jautājumā ir būtiska, jo Zemes pārvaldības likuma 5.pants paredz zaudējumu atlīdzināšanas pienākumu.

2. 11 pašvaldībās no 40 saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 6. pantu noteikta piekļuve iekšzemes publiskajiem ūdeņiem, jūras piekrastes joslai vai īpaši aizsargājamām dabas teritorijām, par ko tiek kompensēti zaudējumi zemes īpašniekam. Pārsvārā tas tiek regulēts ar pašvaldību teritorijas plānojumu, tā grafisko daļu un apbūves noteikumiem. Savukārt Smiltenes novadā 2024. gada 24. oktobrī ir pieņemti saistošie noteikumi "Smiltenes novada pašvaldības valdījumā un apsaimniekošanā esošo ūdenstilpju pārvaldības noteikumi". Pārējās 29 pašvaldībās šāda vietējā līmeņa regulējuma nav.

3. Lielākajā daļā pašvaldību pastāv Zemes pārvaldības likuma 8. pantā paredzētās situācijas, kad zeme zem pašvaldības ielas vai ceļa pieder privātpersonai. Kopumā 31 vietējā pašvaldība saskaras ar šādu situāciju. Vienlaikus pašvaldību rīcība zemes atsavināšanas jautājumā ir atšķirīga. Vairāk nekā puse no pašvaldībām ir atsavinājusi vai plāno atsavināt privātpersonām piederošo zemi, savukārt 13 no 31 pašvaldības ir norādījušas, ka privātpersonām piederošo zemi zem pašvaldības ielas vai ceļa neatsavina vai neplāno atsavināt. Kā iemeslus atsavināšanas nepiemērošanai pašvaldības norāda nepietiekamus pašvaldības finanšu resursus, sarežģītu, laikietilpīgu un nesamērīgi dārgu atsavināšanas procesu.

4. 14 no 40 pašvaldībām ir norādījušas, ka pašvaldības teritorijā ir Zemes pārvaldības likuma 8.¹ pantā minētie pašvaldības nozīmes ceļi vai ielas un noteikumi par pašvaldības piedalīšanos ceļa vai ielas būvniecībā un uzturēšanā. Pašvaldības nozīmes ceļu vai ielu pašvaldība nosaka pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālpļānojumā. Pašvaldības nozīmes ielas statusu pašvaldība var piešķirt arī ar atsevišķu administratīvo aktu. Saistošie noteikumi par kārtību, kādā pašvaldība sedz izmaksas par pašvaldības nozīmes ceļa vai ielas būvniecību un uzturēšanu ir pieņemti Olaines, Rēzeknes, Ropažu, Salaspils, Saldus un Smiltenes novados. Dažas pašvaldības norāda, ka atsevišķi noteikumi nepastāv, bet tiek izvērtēti individuāli gadījumi un pieņemti attiecīgie pašvaldības lēmumi.

- 5.** Lielākajā daļā pašvaldību – 29 no 40 – pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumos ir paredzētas kādas citas teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN1). To klāsts ir ļoti dažāds, piemēram, Bruņoto spēku mācību infrastruktūras teritorija, pilsētas vēsturiskā centra aizsargājamās apbūves teritorija ar īpašiem noteikumiem, ekonomiskā zona, kapsētas utt. Detalizēti ar to var iepazīties, aplūkojot tabulu ar visām atbildēm.
- 6.** Vairākās pašvaldībās ir paredzēts īpašnieku pienākums kopt īpašumam piegulošu publiskā lietošanā nodotu pašvaldības teritoriju un pašvaldības līdzdalība šā pienākuma veikšanā. Proti, teritorijai tiek noteikts publiskas lietošanas statuss, bet tās uzturēšanu turpina nodrošināt īpašnieki. Savukārt pašvaldība nepieciešamības gadījumā sniedz atbalstu. 27 no 40 pašvaldībām norāda, ka to teritorijā šāds pienākums pastāv un, tas tiek regulēts ar attiecīgās pašvaldības teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošajiem noteikumiem.
- 7.** Savukārt, aplūkojot atbildes uz jautājumu, vai bez iepriekš minētiem un pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā paredzētajiem attiecīgās pašvaldības saistošajos noteikumos ir paredzēti vēl kādi citi ierobežojumi attiecībā uz privātpersonām piederošu nekustamo īpašumu izmantošanu publiskām interesēm, jāsecina, ka pēc būtības šādus ierobežojumus nav iespējams identificēt.
- 8.** Vairākās pašvaldībās ir paredzēti nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi, lai kompensētu normatīvajos tiesību aktos noteiktus ierobežojumus rīcībai ar apgrūtināto nekustamo īpašumu (piemēram, ja īpašumā atrodas pašvaldības būves vai ceļi, kultūrvēsturiskie objekti, piesārņotās teritorijas, aizsargājamie koki, ēkas, kurās izveidotas civilās aizsardzības prasībām atbilstošas patvertnes u.tml.). Kopumā 12 pašvaldības ir norādījušas uz šāda regulējuma esību savā pašvaldībā. Vienlaikus lielākajā daļā pašvaldību – 27 – šāda regulējuma nav, un īpašniekiem par nekustamo īpašumu, kura daļa ir apgrūtināta par labu publiskām interesēm, nekāda kompensācija nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojuma veidā nepastāv.
- 9.** Tikai viena pašvaldība – Ropažu novada pašvaldība – ir norādījusi, ka bez nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumiem pašvaldības saistošajos noteikumos ir paredzēti vēl kādi citi kompensējošie mehānismi, kas kompensē normatīvajos aktos noteiktus ierobežojumus rīcībai ar apgrūtināto nekustamo īpašumu. Pašvaldība savā teritorijā esošā cieta sadzīves atkritumu poligona radītā vides piesārņojuma zonas iedzīvotājiem sniedz materiālo palīdzību kurināmā iegādei, veselības aprūpei un vides kvalitātes uzlabošanai.