



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 67997350, e-pasts domc@adazi.lv

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2023. gada 26. jūlijā

Nr. 265

Par ūdenstilpes daļas nomu pie īpašuma Baltezera iela 55, Baltezers

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja (*vārds, uzvārds*) (turpmāk – Iesniedzējs) 05.04.2023. iesniegumu (saņemts 06.04.2023. ar reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/1853) un iesnieguma papildinājumu (saņemts 20.06.2023. ar reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/3291) ar lūgumu noslēgt līgumu par Iesniedzēja nekustamajam īpašumam “Dūdas”, Baltezera iela 55, Baltezers, Ādažu pagasts, Ādažu novads (turpmāk – Īpašums), pieguloša zemesgabala daļas nomu 241 m² platībā. Zemes noma nepieciešama Lielā Baltezera krasta stiprinājuma renovācijai pie Īpašuma, lai pasargātu ezera krastu no erozijas. Vēlamo nomas termiņu Iesniedzējs nav norādījis.

Iesniegumam pievienota pašvaldības aģentūras “Carnikavas komunālserviss” (turpmāk – Aģentūra) piekrišana krasta nostiprinājumu pārbūves būvprojekta realizācijai zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0313, kā arī būvatļauja un grafiskais materiāls ar nomai plānotās zemes vienības daļas attēlojumu zemes vienībā.

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

1. Saskaņā ar ierakstiem Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000094924, Iesniedzējs no 25.03.2003. ir Īpašuma īpašnieks, un Īpašuma sastāvā ir zemes vienība 0,4068 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0345 (turpmāk – Zemesgabals) un dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0345 001.
2. Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu Zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) un Dabas un apstādījumu teritorijā (DA1).
3. Zemesgabals robežojas ar zemes vienību 201,42 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0313 (turpmāk – ūdenstilpe), kas ietilpst nekustamā īpašuma “Lielais Baltezers”, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8044 013 0502 (turpmāk – īpašums “Lielais Baltezers”)) sastāvā, tās statuss Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datos (turpmāk - Kadastrs) ir “valsts īpašumā uz likuma pamata”, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis „Publiskie ūdeņi” (kods 0301).
4. Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu ūdenstilpe atrodas Ūdeņu teritorijā.
5. Aģentūra 16.11.2022. izsniedza VSIA “Meliorprojekts” adresētu dokumentu Nr. 01-6/22/963 “Par plānoto darbību Baltezera ielā 55”, kurā, kā pašvaldības īpašumu apsaimniekotāja, tā piekrīt būvprojekta “Krasta nostiprinājumu pārbūve zemes gabalā ar kad. apz. 8044 013 0345, Baltezera iela 55, Baltezers, Ādažu pagasts, Ādažu novads” realizācijai atbilstoši pielikumā pievienotajiem būvprojekta risinājumiem, kuros attēlota arī laipa.
6. Iesniegumam pievienotajā VSIA “Meliorprojekts” 03.03.2023. sagatavotajā grafiskajā materiālā (zemes vienības daļas izvietojuma shēma zemes vienībā) attēlota projektējamā ūdenstilpes daļa 241 m² platībā, kas plānota nomai.

7. Ādažu novada būvvalde Iesniedzējam, kā pasūtītājam, 31.03.2023. izsniedza būvatļauju Nr. B I S - B V - 4. 4 - 2 0 2 3 - 3 8 inženierbūves ar nosaukumu “Krasta stiprinājums” pārbūvei Zemesgabalā un ūdenstilpē. Atzinums par būves pārbaudi: BIS-BV-19.9-2023-1642 izsniegts 23.03.2023. Projektēšanas nosacījumu izpildes termiņš: 30.03.2028. Inženierbūves paredzētais galvenais lietošanas veids – dambji (kods 2152).
8. Kadastrā uz ūdenstilpes zemes vienības reģistrēta pirmsreģistrēta plānota būve ar nosaukumu “krasta nostiprinājums” un kadastra apzīmējumu 8044 013 0313 001.
9. Atbilstoši Ministru kabineta 07.03.2023. noteikumu Nr. 116 “Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 5. pielikuma “Inženierbūvju un atsevišķu ēku normatīvais kalpošanas ilgums, kā arī inženierbūvju apjoma rādītāji” 21. un 22. punktam, dambju normatīvais kalpošanas ilgums ir 50 gadi. Ādažu novada būvvaldes ieskatā optimālākais un pārbūvējamā krasta stiprinājuma pie īpašuma Baltezera iela 55 paredzamajam faktiskajam kalpošanas ilgumam atbilstošākais ūdenstilpes daļas nomas termiņš ir 10 gadi.
10. Uz pašvaldības pieprasījumu no valsts SIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 06.06.2023. saņemti dokumenti par sākotnējā krasta stiprinājuma izbūvi Īpašuma un vēl viena cita nekustamā īpašuma zemes vienībās. Ādažu pagasta būvvaldes 04.08.2003. atzinumā Nr. 07-2-4-03/53 “Par Baltezera ezera krasta labiekārtošanu” (turpmāk – atzinums) norādīts, ka būvvalde piekrīt Lielā Baltezera ezera krasta labiekārtošanas projekta izstrādāšanai (turpmāk – tehniskais projekts) un attiecīgo darbu veikšanai Īpašumā un vēl vienā citā nekustamajā īpašumā. Tehniskā projekta Paskaidrojuma rakstā norādīts, ka tas izstrādāts, pamatojoties uz Īpašuma un vēl viena cita nekustamā īpašuma īpašnieku, tai skaitā, Iesniedzēja iesniegumiem, atzinumu, Lielrīgas reģionālās Vides pārvaldes tehniskajiem noteikumiem Nr.3-3/3346, topogrāfiskā plāna materiāliem un citiem dokumentiem. Labiekārtojuma ietvaros paredzēta ezera piekrastes aizaugušās joslas pārtīrīšana (paaugstinot zemes līmeni un pasargājot platību pret applūšanu), koka laivu piestātnes (klāji balstās uz koka pāļiem) izbūve, krasta nostiprinājumu ierīkošana (izbūvējot koka pāļu atbalstsienu no koka pāļiem). Tehniskā projekta Horizontālās piesaistes plānā attēlots koka baļķu krasta stiprinājuma novietojums Īpašuma Zemesgabalā un laipa ūdenstilpē, krasta stiprinājuma griezumam un cita tehniska informācija. Tehniskais projekts 20.10.2003. saskaņots Ādažu pagasta būvvaldē.
11. Zemes pārvaldības likuma:
 - 11.1. 15. panta otrā daļa noteic - pašvaldība ir valdītājs iekšzemes publiskajiem ūdeņiem, kuru valdītājs nav par vides aizsardzību atbildīgā ministrija vai cita ministrija un kuri nav privātpersonu īpašumā. Ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem noteiktu darbību veikšanai ir nepieciešams īpašnieka saskaņojums, pašvaldība īpašnieka vārdā saskaņo tās valdījumā esošajos publiskajos ūdeņos veicamās darbības;
 - 11.2. 15. panta septītā daļa noteic - iekšzemes publiskie ūdeņi paredzēti ikviena brīvai lietošanai un ir publiski pieejami.
12. Līdz ar to, iznomājot publiskos ūdeņus, attiecīgās no Zemes pārvaldības likuma izrietošās citu personu tiesības publisko ūdeņu brīvai lietošanai pēc būtības nevar tikt ierobežotas. No šī likuma 13. panta pirmās daļas 10. punktā noteiktā izriet, ka publisko ūdeņu valdītājs ir tiesīgs publiskos ūdeņus arī iznomāt.
13. Kārtību, kādā tiek iznomāti publiskie ūdeņi, tai skaitā, iekšzemes publiskie ūdeņi, nosaka Ministru kabineta 15.11.2023. noteikumi Nr. 719 “Publisko ūdeņu nomas noteikumi” (turpmāk – Noteikumi), kuru 4. punkts paredz, ka šos noteikumus nepiemēro gadījumos, ja publisko ūdeņu izmantošanu konkrētām darbībām regulē citi normatīvie akti.

Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija (turpmāk – ministrija) savas kompetences ietvaros izskatīja pašvaldības 25.04.2023. iesniegumu Nr. ĀNP/1-12-

1/23/564, un 18.05.2023. sniedza atbildi Nr. 1-132/2818 (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/2743 (turpmāk – Atzinums)) par jautājumiem saistībā ar pašvaldības saistošo noteikumu izstrādi publisko ūdeņu pārvaldībai.

Atzinumā minēts, ka Noteikumu anotācijā norādīts¹, ka noteikumos paredzētais tiesiskais regulējums nav piemērojams, ja kārtību konkrētiem ūdenstilpes izmantošanas veidiem, piemēram, zemes dziļu ieguvei, regulē citi speciālie noteikumi, kas var nesaturēt prasību ūdenstilpi iznomāt. Piemēram, atbilstoši Ūdens apsaimniekošanas likuma 17. panta pirmajā daļā noteiktajam, kas nosaka, ka ūdens resursus bez maksas lieto nekomerciālam transportam, peldēšanai, ūdenssportam, ūdenstūrismam vai personiskām vajadzībām, ja ūdens lietošanai personiskām vajadzībām nav nepieciešamas normatīvajos aktos noteiktās atļaujas. Ja paredzēta normatīvajos aktos atļauta būvniecība, ņem vērā būvniecības regulējumu – būvniecību var ierosināt zemes vai būves īpašnieks vai, ja tāda nav – tiesiskais valdītājs (arī publiskas personas zemes vai būves tiesiskais valdītājs) vai lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt.

Atzinumā arī norādīts, ka, vērtējot tiesību normas kopā ar Noteikumu anotācijā norādīto informāciju, secināms, ka gadījumos, kad piegulošās zemes īpašnieks vēlas publiskajā ūdenstilpē izbūvēt normatīvajos aktos atļautās būves², piemērojama Noteikumos noteiktā kārtība.

14. Aizsargjoslu likuma 37. panta pirmās daļas 4. punkts paredz, ka virszemes ūdensobjektu aizsargjoslās papildus šā likuma 35. pantā minētajam tiek noteikts aprobežojums - applūstošajās teritorijās aizliegts veikt teritorijas uzbēršanu, būvēt ēkas un būves, arī aizsargdambjus, izņemot: esošo būvju atjaunošanu ("b" apakšpunkts) un peldvietu, eliņu, laivu un motorizēto ūdens transportlīdzekļu piestātņu būvniecību ("e" apakšpunkts).
15. Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 3.1. apakšpunkts nosaka, ka būvniecību var ierosināt zemes vai būves īpašnieks, vai, ja tāda nav – tiesiskais valdītājs vai lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt.
16. Iesniedzēja plānotais pasākums atbilst Ādažu novada Attīstības programmas (2021-2027) vidējā termiņa prioritātei "VTP4: Aizsargāta un sakopta dabas vide brīvā laika pavadīšanas iespējām dabā", rīcības virzienam "RV4.1: Publisko ūdeņu piekrastes teritoriju labiekārtošana, kā arī pastaigu taku un atpūtas vietu izveide un rekreācijas objektu attīstība piekrastes un publisko ūdeņu tuvumā", pasākumam "U4.1.2: Ilgtspējīgi apsaimniekot piekrastes un publiskos ūdeņus". Paredzētās darbības atbilst vidēja termiņa prioritātes "VTP5: Resursu efektīva izmantošana un attīstība" rīcības virziena "RV5.2: Ādažu novadā esošo resursu ilgtspējīga izmantošana", pasākumam "Ā5.2.4.1. Pasākumi dabas resursu saglabāšanai, sakopšanai un aizsardzībai".
17. Pašvaldība 2017. gadā izstrādāja Lielā Baltezera ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumus, kuru 4.1. apakšpunkts paredz, ka par ezera akvatorijas un piekrastes joslu izmantošanas režīma ievērošanu atbild tās juridiskās un fiziskās personas, kuras atrodas vai veic jebkuru darbību šajās teritorijās. Kontroli veic pašvaldība. Noteikumos nav specifiski minētas nepieciešamās darbības, kas samazinātu krastu eroziju. Ja tiek plānota krastu stiprināšana, tad šī iecere ir jāsaskaņo ar Valsts Vides dienestu un pašvaldību.
18. Uz ūdenstilpes zemes vienības daļas atrodas 2003. gadā Iesniedzēja tiesiski izbūvēts krasta stiprinājums un laipa ūdenstilpē, zemes noma tiek lūgta krasta stiprinājuma renovācijai. Līdz ar to ūdenstilpes daļas izmantošana nepieciešama darbībām, kuras regulē būvniecības jomas normatīvie akti un šajā gadījumā nav piemērojamas Noteikumu normas. Iznomāt

¹ Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/337236-publisko-udenu-nomas-noteikumi>

² Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 37.panta pirmās daļas 4.punktam.

ūdenstilpes daļu, paplašinot nomas pretendentu loku, pašvaldības ieskatā konkrētajos faktiskajos apstākļos nav lietderīgi.

19. Saskaņā ar pašvaldības Centrālās pārvaldes Grāmatvedības nodaļas ziņām Iesniedzējam nav nenokārtotas parādsaistības pret pašvaldību.
20. Atbilstoši Aģentūras sniegtajai informācijai Iesniedzējam iepriekšējā darbībā nav konstatēti pārkāpumi pret vidi. Aģentūras ieskatā nomas līgumā jāiekļauj arī publisko ūdeņu nomas maksa Lielajā Baltezerā izvietotās laipas uzturēšanas vajadzībām, atbilstoši vērtētāja veiktajam vērtējumam nomas maksas noteikšanai.
21. Saskaņā ar SIA "VESTABALT" veikto novērtējumu Nr. 6177.0821 (turpmāk - novērtējums) īpašuma "Lielais Baltezers" sastāvā ietilpstošās ūdenstilpes zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80440130313 – ūdens teritorijas, tirgus nomas maksa novērtēšanas datumā 05.08.2021. ir nosakāma EUR 0,05 par 1 m² mēnesī. Novērtējuma Vispārējās informācijas 1.9. punktā norādīts, ka tajā nav ņemta vērā COVID-19 izraisītās globālās pandēmijas un Latvijas valstī izsludinātā ārkārtas stāvokļa ietekme uz nekustamās mantas tirgu. Šī iemesla dēļ, stabilizējoties situācijai Latvijas un globālajā tirgos, ir nepieciešams veikt novērtējuma aktualizāciju.
22. Atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 1. punktam, publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir, rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu, bet atbilstoši šī likuma 5. panta pirmajai daļai, publiskas personas mantu aizliegts nodot privātpersonai bezatlīdzības lietošanā.

Pašvaldības domes ieskatā ir lietderīgi ar Iesniedzēju slēgt nomas līgumu par ūdenstilpes daļas nomu 241 m² platībā, jo uz tās atrodas 2003. gadā Iesniedzēja izbūvēts krasta stiprinājums, zemes noma nepieciešama tā renovācijai (pārbūvei), kā arī krasta stiprinājuma un ūdenstilpē izvietotās laipas uzturēšanai, kā arī nav konstatētas Iesniedzēja nenokārtotas parādsaistības ar pašvaldību vai pārkāpumi pret vidi.

Pamatojoties uz Zemes pārvaldības likuma 13. panta pirmās daļas 10. punktu un 15. panta otro un septīto daļu, Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 21. punktu un otrās daļas 1. punktu, Ūdens apsaimniekošanas likuma 17. panta pirmo daļu, Aizsargjoslu likuma 37. panta pirmās daļas 4. punktu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5. panta pirmo daļu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 16. panta 2. punktu, Ministru kabineta 15.11.2022. noteikumu Nr. 719 "Publisko ūdeņu nomas noteikumi" 4. punktu, Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 3.1. apakšpunktu, kā arī Attīstības komitejas 12.07.2023. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Slēgt ar (*vārds, uzvārds*), *personas kods*, deklarētā adrese: (*adrese*), nomas līgumu uz 10 (desmit) gadiem par ūdenstilpes "Lielais Baltezers", Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8044 013 0502) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0313 daļas 241 m² platībā (zemes vienības daļas izvietojuma shēma zemes vienībā – pielikumā) nomu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datus pirmsreģistrētas plānotas būves ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0313 001 un nosaukumu "krasta nostiprinājums" pārbūvei, kā arī minētās būves un ūdenstilpē izvietotās laipas uzturēšanai, par neatkarīga vērtētāja noteiktu nomas maksu.
2. Noteikt, ka papildu nomas maksai Iesniedzējs maksā pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, kā arī maksu par pašvaldības valdījumā esošā īpašuma faktisko izmantošanu no iesnieguma iesniegšanas dienas (06.04.2023.) līdz nomas līguma noslēgšanas dienai.

3. Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai viena mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas organizēt nekustamā īpašuma “Lielais Baltezers” sastāvā ietilpstošās ūdenstilpes zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80440130313 SIA “VESTABALT” veiktā novērtējuma Nr. 6177.0821 aktualizāciju un informēt par to Centrālās pārvaldes Juridisko un iepirkuma nodaļu.
4. Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkuma nodaļai viena mēneša laikā pēc 3. punkta izpildes sagatavot 1. punktā minētā nomas līguma projektu.
5. Publicēt pašvaldības tīmekļvietnē www.adazunovads.lv informāciju par pašvaldības iznomāto īpašumu.
6. Pašvaldības izpilddirektoram parakstīt 4. punktā noteikto līgumu un organizēt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone