Lietas Nr. A420170723
A42-00782-25/2
ECLI:LV:ADRJRIT:2025:0827.A420170723.10.S

Administratīvā rajona tiesa

Rīgas tiesu nams

SPRIEDUMS

Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2025. gada 27. augustā

Tiesa šādā sastāvā: tiesnese Ilze Andruškina,

piedaloties pieteicējas ārvalsts komercsabiedrības MAKARA HOLDING LTD pārstāvim zvērinātam advokātam Rolandam Neilandam, atbildētājas Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes – Jūrmalas valstspilsētas administrācijas – pārstāvim /Persona B/, trešās personas /Persona A/ pārstāvim /Persona C/,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz ārvalsts komercsabiedrības MAKARA HOLDING LTD pieteikumu par zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumu izsniegšanu zemes vienības /Adrese D/; /Adrese C/, kadastra apzīmējums /Numurs A/, reālai sadalīšanai.

Aprakstošā daļa

[1] Pieteicējai ārvalsts komercsabiedrībai MAKARA HOLDING LTD un trešajai personai /Persona A/ katram pieder attiecīgi 1000/4131 un 3131/4131 domājamā daļa no nekustamā īpašuma /Adrese D/; /Adrese C/, kadastra numurs /Kadastra numurs/ (turpmāk – nekustamais īpašums). Nekustamais īpašums sastāv no zemesgabala 4131 m^2 platībā ar identisku kadastra apzīmējumu (turpmāk – zemes vienība) un divām uz tā esošām pamatceltnēm.

2015. gada 11. martā starp nekustamā īpašuma kopīpašniekiem noslēgta vienošanās par nekustamā īpašuma dalītu lietošanu, ar kuru pieteicējas lietošanā pāriet zemesgabals 1000 m^2platībā un uz tā esošā pamatceltne ar kadastra apzīmējumu /Numurs B/ savukārt trešās personas lietošanā pāriet zemesgabals 3131 m^2platībā un uz tā esošā pamatceltne ar kadastra apzīmējumu /Numurs C/.

[2] Pieteicēja 2023. gada 3. februārī vērsās Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībā ar iesniegumu, kurā lūgts izsniegtdarba uzdevumu (izstrādes nosacījumus) zemes ierīcības projekta izstrādei zemes vienības sadalīšanai.

Ar Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības Pilsētplānošanas pārvaldes 2023. gada 14. februāra lēmumu Nr. 14-1/287 atteikts izsniegt darba uzdevumu (izstrādes nosacījumus) zemes ierīcības projekta izstrādei zemes vienības sadalīšanai.

Pieteicēja šo lēmumu apstrīdēja.

[3] Ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – administrācija) 2023. gada 13. aprīļa lēmumu Nr. 1.1-37/23N-2022 (turpmāk – pārsūdzētais lēmums) zemākas iestādes lēmums atstāts negrozīts. Pārsūdzētais lēmums pamatots ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[3.1] Zemes vienība atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas teritorijā, kurā atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošo noteikumu Nr. 8 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (turpmāk – Apbūves noteikumi) 2451.1. apakšpunktam pirms jaunu zemes vienību veidošanas ir jāizstrādā detālplānojums.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 21. aprīļa lēmumu Nr. 180 uzsākta zemes vienības detālplānojuma izstrāde, tomēr vēlāk izstrāde apturēta, nespējot panākt vienošanos starp nekustamā īpašuma kopīpašniekiem par detālplānojuma un paredzētās sadales risinājumiem. Darba uzdevuma termiņš detālplānojuma izstrādei beidzās 2018. gada 21. aprīlī.

[3.2] Zemes vienība atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS22), kurā jaunizveidojamo zemesgabalu minimālā platība ir 5000 m^2. Pieteicēja lūdz sadalīt zemes vienību, izveidojot zemesgabalu 1000 m^2 platībā, kas neatbilst noteiktajai minimālajai platībai, pat ievērojot pieļaujamās atkāpes (5 %). Tādējādi jaunizveidojamās zemes vienības platība ir vairāk kā četras reizes mazāka par minimāli noteikto.

[3.3] Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums ir 12 %. Izveidojot zemesgabalu 1000 m^2 platībā, uz kura atrastos dzīvojamā ēka ar apbūves laukumu 191,5 m^2, tiktu pārsniegts maksimālais apbūves blīvums pat ar pieļaujamo atkāpi. Pieteicēja par zemes vienības sadalīšanas neiespējamību ir informēta jau kopš 2019. gada.

[3.4] Zemes vienību sadale Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – Vispārīgie apbūves noteikumi) 12. un $12.^1$ punktā paredzētajā kārtībā pieļaujama vienīgi situācijā, kad ir iespējama jaunizveidoto zemes vienību turpmāka izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam, kas konkrētajā gadījumā neīstenojas.

[4] Pieteicēja vērsās tiesā ar pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu. Pieteikums pamatots ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Konkrētajā gadījumā taisnīgākais kopīpašuma izbeigšanas veids ir nekustamā īpašuma reāla sadale, kuras veikšanai nepieciešams izstrādāt zemes ierīcības projektu.

[4.2] Atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas likuma 8. panta trešajai daļai detālplānojumu izstrādā pirms jaunas būvniecības uzsākšanas vai zemes vienību sadalīšanas, ja tas rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem. Pieteicēja vēlas sadalīt zemes vienību saskaņā ar kopīpašnieku starpā noteikto un dabā reāli pastāvošo lietošanas kārtību. Līdz ar to sadales rezultātā netiek veikta būvniecība, kā arī nav nepieciešami kompleksi risinājumi. Būtībā ir nepieciešamas tikai juridiskas darbības, piemēram, zemes ierīcības projekta sagatavošana, tā apstiprināšana un reģistrācija.

[4.3] No Senāta prakses atziņām izriet, ka pašvaldībai katrā konkrētā gadījumā ir jāizvērtē detālplānojuma izstrādes nepieciešamība atbilstoši detālplānojuma mērķim. Konkrētajā gadījumā tas nav ievērots, iestādei formāli atsaucoties uz tiesību normām un neiedziļinoties faktiskajā situācijā, ka ar zemes reālu sadalīšanu dabā nekas nemainītos.

[4.4] Nav korekta administrācijas atsauce uz Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 21. aprīļa lēmumu Nr. 180, jo trešā persona vēlējās ne tikai reāli sadalīt zemes vienību, bet arī pēc tās reālas sadalīšanas uzsākt savā lietošanā esošās zemes vienības daļas apbūvi. Konkrētajā gadījumā pieteicēja nevēlas uzsākt būvniecību.

[4.5] Apbūves noteikumu 15.4. apakšpunktā ir noteikts maksimālā apbūves blīvuma ierobežojuma izņēmums, atbilstoši kuram jaunveidojamo zemes vienību minimālo un maksimālo platību ierobežojumi neattiecas uz apbūvētu zemes vienību sadali reālās daļās. Tādējādi uz apbūvētu zemesgabalu reālo sadali neattiecas arī prasības par apbūves blīvumu.

[4.6] Vispārīgo apbūves noteikumu 12.[1] punktā noteiktie ierobežojumi zemes vienību sadalei attiecas vienīgi uz atlikušo neapbūvēto zemes gabalu. Konkrētajā gadījumā nav paredzēts izveidot neapbūvētu zemesgabalu, sadalot zemes vienību. Pretēja normas interpretācija padarītu to par bezjēdzīgu, jo atbilstoši tai nevienā gadījumā nebūtu iespējama 12. un 12.[1] punktā ietverto izņēmumu no vispārīgām teritorijas plānojuma prasībām īstenošana, turklāt tāds nav bijis tiesību normas pieņēmēja mērķis. Šādu normu interpretāciju ir apstiprinājusi arī Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija (*pēc nosaukuma maiņas – Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrija*).

[4.7] Iestāde nav mēģinājusi atrisināt situāciju privātpersonas interesēs, atbilstoši iztulkojot un piemērojot tiesību normās noteiktos izņēmumus no vispārīgām teritorijas plānojuma prasībām, tā vietā tiesību normas iztulkojot savstarpēji atrauti.

[5] Administrācija paskaidrojumā norāda, ka pieteikums ir nepamatots, un lūdz to noraidīt, pamatojoties uz pārsūdzētajā lēmumā minētajiem apsvērumiem.

Papildus norādīts turpmāk minētais.

[5.1] Prasība izstrādāt detālplānojumu ir pamatota, jo tieši detālplānojuma izstrādes procesā tiktu vērtēts, vai zemes ierīcības veikšana vispār ir iespējama, kādi būtu jaunizveidojamo zemes vienību izmantošanas un apbūves parametri, kā arī nepieciešamības gadījumā precizētas zemes vienību robežas un aprobežojumi.

[5.2] Apbūves noteikumu 15.4. apakšpunktā noteiktais maksimālā apbūves blīvuma ierobežojuma izņēmums ir piemērojams vienīgi pieļaujamo atkāpju robežās, proti, jaunveidojamās zemes vienības minimālajai platībai būtu jābūt vismaz 4750 m^2.

[6] Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis pieteikumu uzturēja, pamatojoties uz tajā norādītajiem argumentiem.

Administrācijas pārstāvis pieteikumu neatzina, atsaucoties uz pārsūdzētajā lēmumā norādītajiem argumentiem. Administrācijas pārstāvis precizēja, ka iestādes centrālais iebildums zemes vienības sadalīšanai ir detālplānojuma neesība. Pašvaldība neiebilst pret zemes vienības sadalīšanu, tomēr, lai to īstenotu, ir jāizstrādā detālplānojums. Detālplānojums izskatāmajā gadījumā nepieciešams, lai noteiktu prasības zemes vienību izmantošanai un apbūves parametrus, kā arī izpētītu biotopus un risinātu kompleksus jautājumus par vides aizsardzību. Arī apbūves parametru pārsniegšana ir šķērslis zemes vienības sadalīšanai, turklāt par apbūves parametriem nemaz nevar spriest, kamēr nav izstrādāts detālplānojums.

Trešās personas pārstāvis norādīja, ka trešā persona iebilst zemes vienības sadalīšanai, jo trešās personas zemes vienības daļā nebūs iespējama apbūve, savukārt tad, kad tas bija iespējams (2014., 2015. gadā), pieteicēja izvairījās no komunikācijas ar trešo personu.

Motīvu daļa

[7] Lietā ir strīds par kārtību, kādā iespējama pieteicējas ieceres – zemes vienības sadales 3131 m^2 un 1000 m^2 platībās, – realizācija. Pieteicēja vēlas sadalīt zemes vienību ar zemes ierīcības projektu, savukārt pašvaldība uzskata, ka tas ir iespējams, vienīgi izstrādājot detālplānojumu.

Tādējādi lietā izšķirams, vai pieteicējai ir izsniedzami zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumi zemes vienības sadalīšanai.

[8] Zemes ierīcību regulē Zemes ierīcības likums. Atbilstoši tā 1. panta 2. punktam un 3. panta 1. punktam zemes ierīcība ir tiesiski, ekonomiski un tehniski pasākumi zemes ierīcības projektā ietvertas vietējās pašvaldības administratīvās teritorijas daļas pārkārtošanai vai sadalīšanai, un tie ietver zemes ierīcības projekta izstrādi. Atbilstoši likuma 5. panta 1. punktam zemes ierīcības projektu ierosina zemes īpašnieks. Saskaņā ar likuma 7. panta 1. punktu zemes ierīcības projektu izstrādā, ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktās prasības. Likuma 8. panta pirmās

daļas 3. punkts noteic, ka zemes ierīcības projektu izstrādā zemes vienību (arī kopīpašumā esošo) sadalīšanai. Saskaņā ar likuma 9. panta pirmo daļu zemes ierīcības projektu šā likuma 8. panta pirmajā daļā minētajiem zemes ierīcības darbiem izstrādā attiecībā uz to vietējās pašvaldības administratīvās teritorijas daļu, kas ietverta zemes ierīcības projektā, kurai normatīvie akti vai vietējās pašvaldības domes lēmumi neparedz detālplānojuma izstrādi. Likuma 14. pants noteic, ka zemes ierīcības projekta izstrādi kopīpašumā esošas zemes vienības sadalīšanai atsevišķos īpašumos ierosina visi tā kopīpašnieki vai kāds no viņiem, lai sev piederošo domājamo daļu nodalītu atsevišķā īpašumā.

Zemes ierīcības projekta izstrādes un apstiprināšanas kārtība ir reglamentēta Ministru kabineta 2016. gada 2. augusta noteikumos Nr. 505 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" (turpmāk – Zemes ierīcības noteikumi). Noteikumu 11. punktā noteiktas darbības, no kurām sastāv projekta izstrādes un apstiprināšanas process: Zemes ierīcības likuma 5. vai 14. pantā minētā persona iesniedz vietējā pašvaldībā iesniegumu par projekta izstrādi (11.1. apakšpunkts); vietējā pašvaldība izsniedz ierosinātājam projekta izstrādes nosacījumus atbilstoši šo noteikumu 13. punktam vai pieprasa projekta izstrādes nosacījumus no šo noteikumu 14. punktā norādītajām institūcijām, apkopo tos un, papildinot ar šo noteikumu 13. punktā minētajiem nosacījumiem, izsniedz ierosinātājam. Ja normatīvie akti nepieļauj projekta izstrādi, vietējā pašvaldība atsaka izsniegt projekta izstrādes nosacījumus, pieņemot attiecīgu lēmumu (11.2. apakšpunkts); ierosinātāja izvēlēts zemes ierīkotājs sagatavo projekta grafiskās daļas projektu un saskaņo to šo noteikumu 21. punktā minētajā kārtībā (11.3. apakšpunkts); zemes ierīkotājs izstrādā projektu un saskaņo to ar ierosinātāju un projektētajā teritorijā iekļauto zemes vienību īpašniekiem, ja tie nav projekta ierosinātāji, un šāda prasība norādīta projekta izstrādes nosacījumos saskaņā ar šo noteikumu 13.6. apakšpunktu (11.4. apakšpunkts); zemes ierīkotājs iesniedz projektu vietējā pašvaldībā (11.5. apakšpunkts); vietējā pašvaldība izdod administratīvo aktu par projekta apstiprināšanu vai noraidīšanu (11.6. apakšpunkts).

[9] Judikatūrā atzīts, ka zemesgabala sadalīšana ir jautājums, kas ietilpst teritorijas plānošanas jomā, turklāt sadalīšana nosaka arī tālākus risinājumus attiecībā uz būvniecību, kas arī ietilpst teritorijas plānošanas jomā (*Senāta 2011. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. SKA-26/2011 (A42589706) 6. punkts*).

Tātad, lemjot par zemes ierīcības projekta pieļaujamību, t.i., zemes vienības reālu sadali, ir jāpārbauda, vai zemes ierīcības projekta izstrādē ir ievērots vietējās pašvaldības teritorijas plānojums un normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktās prasības. Zemes vienības sadalīšana ar zemes ierīcības projektu atsakāma, ja normatīvie akti to nepieļauj.

[10] Atbilstoši Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 „Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (piemērojami no 2024. gada 10. jūnija) apstiprinājiem Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumiem (turpmāk – Teritorijas plānojuma grozījumi) nekustamais īpašums šobrīd atrodas funkcionālajā zonā „Savrupmājas apbūves teritorija (DzS21)", Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa„Vaivaru–Asaru–Mellužu–Pumpuru–Jaundubultu vasarnīcu rajons" teritorijā.

Iestādes pozīcija ir, ka zemes vienības sadalīšana iespējama vienīgi, izstrādājot detālplānojumu.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grozījumu 13. punktam zemes vienību dalīšana Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā pamatojama vienīgi, izstrādājot detālplānojumu.

Tādējādi minētais regulējums paredz, ka zemes vienības, kas atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, sadalīšana pieļaujama, tikai izstrādājot detālplānojumu.

[11] Atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1. panta 10. punktam detālplānojums ir detalizēts vietējās pašvaldības teritorijas daļas plānojums, kuru izstrādā, lai noteiktu prasības konkrētu zemes vienību izmantošanai un apbūves parametriem, kā arī precizētu zemes vienību robežas un aprobežojumus. Minētā likuma 28. panta pirmā un trešā daļa noteic, ka detālplānojumā atbilstoši mēroga noteiktībai detalizē un konkretizē teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajā funkcionālajā zonējumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības teritorijas izmantošanai un apbūvei.

Detālplānojumu izstrādā pirms jaunas būvniecības uzsākšanas vai zemes vienību sadalīšanas, ja tas rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem un ja normatīvajos aktos nav noteikts citādi.

Attiecinot terminu "komplekss" uz teritorijas plānošanas un būvniecības jomu, tas nozīmētu noteiktam nolūkam veidotu tādu būvju kopumu, kuras ir savstarpēji saistītas un veido vienotu sistēmu (*Satversmes tiesas 2008. gada 11. novembra lēmuma par tiesvedības izbeigšanu lietā Nr. 2008-24-03 10.1. apakšpunkts*). Tātad ar kompleksiem risinājumiem ir saprotami tādi risinājumi, kas ietver vairākus elementus, kas ir vērtējami kopsakarā, piemēram, gadījumos, kad būvniecības risinājumi aptver vairākus zemesgabalus, ceļa infrastruktūras risinājumus u.tml.

Detalizētāks šo prasību saturs ir atklāts Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" (turpmāk – Noteikumi par plānošanas dokumentiem) 39. punktā, atbilstoši kuram detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos (39.1. apakšpunkts); ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldību ceļus (39.2. apakšpunkts); ja paredzēts būvēt ceļa pievienojumu valsts un pašvaldību autoceļam un vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā, lokālplānojumā, transporta attīstības plānā vai tematiskajā plānojumā nav atrisināta piekļuve vienam vai vairākiem zemes īpašumiem (39.3. apakšpunkts); pirms jaunas būvniecības uzsākšanas, ja: nepieciešama esošās transporta organizācijas pārkārtošana vai jaunas satiksmes infrastruktūras plānošana (39.4.1. apakšpunkts); plānotā objekta funkcionēšanas nodrošināšanai nepieciešamās būves paredzēts izvietot vairākās zemes vienībās (39.4.2. apakšpunkts).

No minētajām normām izriet, ka saistībā ar zemes vienības sadali detālplānojums ir jāizstrādā gadījumos, ja tas rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem. Jēdzieni "kompleksi risinājumi" ir jāskata kopsakarā ar detālplānojuma mērķi un uzdevumu, proti, detalizēt teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktās prasības.

[12] Izskatāmajā gadījumā pieteicējas ieceres īstenošanas gadījumā vienu zemes vienību ir plānots sadalīt divās zemes vienībās. Aplūkojot lietas materiālos esošo sadales plānu (*lietas 1. sējuma 61. lapa*), tiesa nekonstatē norādes uz to, ka zemes vienības sadales rezultātā varētu rasties nepieciešamība pēc kādiem kompleksiem risinājumiem. Pieteicēja zemes vienības sadales rezultātā nav plānojusi veikt būvniecību vai mainīt nekustamā īpašuma lietošanas veidu. Zemes vienību paredzēts sadalīt atbilstoši zemes vienības kopīpašnieku noteiktajai un dabā reāli pastāvošajai zemes lietošanas kārtībai. Abām jaunveidojamām zemes vienībām jau ir izbūvētas inženierkomunikācijas un nodrošināta piekļuve. Tātad zemes vienības sadalīšana nav saistīta ar jaunas infrastruktūras, tostarp inženierkomunikāciju, vai piekļūšanas iespēju risinājumu nepieciešamību. Tās rezultātā nav paredzama ietekme uz konkrētās zemes vienības vai visas teritorijas apbūves struktūru. Zemes vienības sadales risinājumi arī nerada apdraudējumu pilsētbūvniecības pieminekļa „Vaivaru–Asaru–Mellužu–Pumpuru–Jaundubultu vasarnīcu rajons" saglabājamām vērtībām, jo sadales rezultātā nav plānotas izmaiņas, kas vispār varētu radīt kādu ietekmi uz kultūras pieminekļa saglabājamām vērtībām un kultūrvēsturisko vidi (Ministru kabineta noteikumu Nr. 720 "Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi" 42.3. punkts; Teritorijas plānojuma grozījumu 2442. punkts). Turklāt pati administrācija nav norādījusi uz konkrētiem apstākļiem, kas būtu par pamatu secinājumam, ka zemes vienības sadale rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem. Administrācija nav arī izvirzījusi nevienu argumentu, kuru tiesai apsvērt, vērtējot pilsētbūvniecības pieminekļa iespējamo apdraudējumu zemes vienības reālas sadales gadījumā. Iestādes nostāja ir formāla. Tā norāda vienīgi to, ka detālplānojums zemes vienības sadalīšanai ir izstrādājams, lai noteiktu prasības konkrētu zemes vienību izmantošanai un apbūves parametriem, kā arī lai nepieciešamības gadījumā precizētu zemes vienību robežas un aprobežojumus. Faktiski iestāde vienīgi citē Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1. panta 10. punktā ietverto detālplānojuma skaidrojumu, nevis identificē konkrētus uz izskatāmo gadījumu attiecināmus apstākļus, kas noteiktu nepieciešamību pēc detālplānojuma izstrādes, ņemot vērā šī teritorijas attīstības plānošanas dokumenta mērķi un jēgu.

Vienlaikus norādāms, ka prasību izstrādāt detālplānojumu nevar balstīt faktiskajos apstākļos, kas tieši neattiecas uz konkrēto ieceri par zemes ierīcības projekta izstrādi, bet gan būtu vērtējami iespējamas tālākas citas darbības ierosināšanas gadījumā (piemēram, jaunas būvniecības ieceres, jaunu ielu izbūve), ja šīs darbības ir nodalāmas. Tieši zemesgabala sadalīšana un jaunu patstāvīgu nekustamo īpašumu izveide ir gala uzdevums, kura

īstenošanai privātpersonai ir nepieciešams saņemt zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumus no attiecīgās pašvaldības (salīdzinājumam *Administratīvās apgabaltiesas 2022. gada 29. marta sprieduma lietā Nr. A420239020,ECLI:LV:ADAT:2022:0329.A420239020.7.S, 9. punkts*). Tas nozīmē, ka primāri ir jārisina jautājums, kas attiecas uz zemes ierīcību. Tomēr apsvērumi, piemēram, par iespējamu jaunu apbūves teritoriju attīstīšanu, ir jāizdara citā, patstāvīgā procesā, ja tiks plānota attiecīga iecere.

[13] Tiesas sēdē administrācijas pārstāvis detālplānojuma nepieciešamību pamatoja arī ar apstākli, ka zemes vienībā atrodas biotopi un ir nepieciešams tos izpētīt.

Arī minētais apstāklis nepamato nepieciešamību pēc detālplānojuma izstrādes zemes vienības sadalīšanai. No 2016. gadā izstrādātā detāplānojuma paskaidrojuma rakstā[1]iekļautā sugu un biotopu eksperta atzinuma atspoguļojuma izriet, ka teritorijas dienvidu daļa ir nožogota, tiek intensīvi apsaimniekota – ierīkoti zālieni, apstādījumi, saglabājušās dažas atsevišķas priedes. Teritoriju veido piejūras kāpas valnis, kas daļēji apaudzis ar priežu mežu. Kāpas centrālā un dienvidu daļa apbūvēta. Kopumā dabiski biotopi veido aptuveni 35 %, daļēji dabiski biotopi ~ 15 %, bet ruderāli biotopi – aptuveni 55 % no kopējās zemes gabala platības. Teritorijas ziemeļu un austrumu daļā konstatēts ES nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājams biotops “Mežainas piejūras kāpas”. Biotopa kvalitāte ziemeļu daļā laba, austrumu daļā – ļoti zema. Tātad 2016. gadā, izstrādājot detālplānojumu, nav konstatēti biotopi zemes vienības dienvidu daļā, un iestādes pārstāvja vispārīga atsaukšanās uz biotopu esību zemes vienībā nav pietiekams pamats izvirzīt prasību par detālplānojuma izstrādi.

[14] Neizsniedzot pieteicējai zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumus un liedzot pieteicējai zemes vienības sadali tai vēlamajā veidā, pēc būtības tiek ierobežotas pieteicējas Latvijas Republikas Satversmes 105. pantā aizsargātās tiesības uz īpašumu. Šāds tiesību ierobežojums atbilstoši Satversmes 105. panta trešajā teikumā noteiktajam ir pieļaujams vienīgi tādā gadījumā, ja īpašuma tiesības tiek ierobežotas saskaņā ar likumu. Minētais nostiprināts arī Zemes ierīcības noteikumu 11.2. apakšpunktā, atbilstoši kuram vietējā pašvaldība, pieņemot attiecīgu lēmumu, atsaka izsniegt projekta izstrādes nosacījumus, ja normatīvie akti nepieļauj projekta izstrādi.

[15] Tiesa atzīst, ka Teritorijas plānojuma grozījumu 13. punktā ietvertā regulējuma attiecināšana uz visiem zemes vienību sadales gadījumiem Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, nevērtējot faktisku nepieciešamību pēc detālplānojuma izstrādes atbilstoši tā mērķim un jēgai, kā arī nepastāvot vides tiesību jautājumam, ko nevar citādi atrisināt, nav pamatota. Detālplānojuma izstrādes nepieciešamība ir izvērtējama katrā konkrētā gadījumā atbilstoši šī teritorijas attīstības plānošanas dokumenta būtībai un paredzētajai iecerei. Detālplānojuma institūta piemērošana visos gadījumos, kad sadalāmā zemes vienība atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, ir pretrunā Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28. panta trešajai daļai un faktiski degradē detālplānojuma institūta būtību. Arī Noteikumu par plānošanas dokumentiem 39.1. apakšpunktā noteiktais, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos, ir jāvērtē atbilstoši detālplānojuma būtībai un objektīvai nepieciešamībai pēc šī teritorijas attīstības plānošanas dokumenta izstrādes.

Ar Ministru kabineta 2018. gada 30. oktobra noteikumiem Nr. 665 „Grozījumi Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumos Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”” grozītas normas par detālplānojuma izstrādi (Noteikumu par plānošanas dokumentiem 39. un 41. punkts). Minēto grozījumu anotācijā norādīts, ka praksē ir konstatēts ļoti daudz gadījumu, kad pašreizējais regulējums attiecībā uz detālplānojuma izstrādāšanas nepieciešamību tiek piemērots citu, ar plānošanu nesaistītu, mērķu sasniegšanai, kas pilnībā degradē detālplānojuma būtību. Praksē veidojas situācijas, kad iecerēta noteiktas teritorijas apbūve, kas formāli atbilst tiesību aktos noteiktajiem kritērijiem, kad būtu jāizstrādā detālplānojums, tomēr būvprojekts aptver visu attiecīgo teritoriju (vai apbūves kārtu) vai faktiski jau ietver visus tos pašus risinājumus, kas būtu jānorāda detālplānojumā. Secīgi būvprojekts dublē detālplānojuma saturu, piemēram, ceļus, apbūves un labiekārtojuma zonas u.tml.

Atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas likuma 23. panta piektajai daļai, ja spēkā stājas jauni ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā ietveramo informāciju saistīti normatīvie akti ar augstāku juridisko spēku, vietējā pašvaldība izvērtē nepieciešamību izdarīt grozījumus tās teritorijas plānojumā. Ja vietējā pašvaldība neizdara grozījumus tās teritorijas plānojumā, pretrunu gadījumā piemēro tā normatīvā akta prasības, kuram ir augstāks juridiskais spēks.

[16] Ievērojot minēto, tiesa atzīst, ka Teritorijas plānojuma grozījumu 13. punktā ietvertā prasība par obligātu detālplānojuma izstrādi ir piemērojama, sistēmiski interpretējot teritorijas attīstības plānošanu regulējošās normas, nevis automātiski visos gadījumos, kad zemes vienības sadale paredzēta Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā.

Kā atzinis Senāts, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos paredzētā prasība izstrādāt detālplānojumu kopumā kalpo kā instruments, ar kura palīdzību veicināta konkrētās teritorijas – Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas – vērtību aizsardzība būvniecības gadījumā. Šīs teritorijas īpašais aizsardzības režīms prasa pašvaldībai rūpīgi apsvērt harmoniskus un dabas vērtību aizsardzībai piemērotus teritorijas attīstības risinājumus, kā arī pievērst īpašu uzmanību tam, lai nepieciešamības gadījumā jaunas apbūves veidošanā tiktu nodrošinātas sabiedrības līdzdalības tiesības. Tātad attiecīgo prasību izvirzīšana Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos pati par sevi ir saskanīga ar Teritorijas plānošanas attīstības likumā nostiprināto detālplānojuma institūta jēgu. Vienlaikus Senāts uzsvēris, ka nevienas tiesību normas piemērošana nevar būt pašmērķīga, iestādei ir būtiski piemērot tiesību normas atbilstoši tam mērķim, kura sasniegšanai attiecīgā tiesību norma ir radīta. Pretējā gadījumā tiesību normu piemērošana nav vērsta uz taisnīga rezultāta sasniegšanu. Pārbaudot iestādes lēmuma tiesiskumu, arī tiesai ir jānodrošina taisnīgums, nepieļaujot formālu tiesību normu piemērošanu, ignorējot faktiskos apstākļus (*Senāta 2020. gada 5. novembra sprieduma lietā Nr. SKA-207/2020,ECLI:LV:AT:2020:1105.A420316316.8.S, 9. un 10. punkts*).

Līdz ar to pašvaldībai atbilstoši augstāka juridiskā spēka normatīvajos aktos noteiktajam detālplānojuma mērķim un būtībai ir pienākums izvērtēt objektīvu nepieciešamību pēc detālplānojuma izstrādes. Detālplānojums izstrādājams tad, ja šāda līmeņa teritorijas plānošanas dokumenta objektīvu nepieciešamību nosaka konkrētā iecere. Savukārt zemes vienības sadalīšanu ar zemes ierīcības projektu ir pamats liegt tad, ja to nepieļauj normatīvie akti.

[17] Ievērojot minēto, nav konstatējams, ka zemes vienības sadale paredzētu kompleksus risinājumus, kuru izstrādei būtu nepieciešama plānošana detālplānojuma līmenī. Tādējādi konkrētajā gadījumā kompleksi risinājumi kā pamats detālplānojuma izstrādei nav konstatējami.

[18] Atbilstoši Teritorijas plānojuma grozījumu 270. punktam funkcionālajā zonā “Savrupmājas apbūves teritorija (DzS21)” minimālā jaunizveidojamā zemesgabala platība ir 1500 m^2, maksimālais apbūves blīvums 20%. Tādējādi jaunizveidojamā zemes vienība 1000 m^2 platībā nav atbilstoša Teritorijas plānojuma grozījumu 270. punktā noteiktajai minimālajai platībai.

Vienlaikus atbilstoši Vispārīgo apbūves noteikumu 12. punktam, ja nepieciešams sadalīt kopīpašumā esošu un līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai jau likumīgi apbūvētu zemes vienību vai tādu zemes vienību, kur būvei un zemei ir dažādi īpašnieki, jauno zemes vienību platība drīkst būt mazāka par teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto minimālo platību. Savukārt saskaņā ar $12.^1$ punktu, veicot zemes vienības sadalīšanu šo noteikumu 12. punktā minētajos gadījumos, zemes vienībai ar esošo apbūvi platību nosaka atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, iekļaujot teritoriju, kurā atrodas atdalāmā būve vai tās daļa un tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un inženiertīklu elementi. Atlikušā neapbūvētā zemes gabala sīkāka sadale iespējama tikai tad, ja jaunveidojamo zemes vienību platība atbilst teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajai minimālajai platībai. Visu jaunizveidoto zemes vienību turpmākā izmantošana veicama atbilstoši teritorijas plānojumam vai lokālplānojumam.

Tādējādi minētais regulējums pieļauj atkāpes no teritorijas plānojumā noteiktās zemes vienības minimālās platības. Ministru kabineta 2020. gada 13. oktobra noteikumu Nr. 630 “Grozījumi Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumos Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”” anotācijā norādīts, ka Vispārīgo apbūves noteikumu 12. punkts attiecas uz gadījumiem, kad nepieciešams sadalīt līdz šo noteikumu spēkā stāšanās brīdim jau likumīgi apbūvētas, kopīpašumā esošas zemes vienības, vai arī apbūvētas zemes vienības, kur būvei un zemei ir dažādi īpašnieki, taču, veicot nekustamā īpašuma sadalīšanu, nav iespējams nodrošināt teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto minimālo zemes vienības platību. Savukārt $12.^1$ punkts paredz nosacījumus atdalīto zemes vienību turpmākai izmantošanai, nosakot, ka zemes vienībai ar esošo apbūvi platību nosaka, vadoties pēc funkcionālās nepieciešamības, savukārt atlikušā neapbūvētā zemes gabala

sīkāka sadalīšana iespējama tikai tad, ja jaunveidojamo zemes vienību platība atbilst teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajai minimālajai platībai. Šāda prasība nepieciešama, lai izvairītos no apbūves teritoriju sadrumstalošanas.[2]

Izskatāmajā gadījumā pieteicējas iecere paredz sadalīt līdz Vispārīgo apbūves noteikumu spēkā stāšanās brīdim jau likumīgi apbūvētu, kopīpašumā esošu zemes vienību, uz kuras atrodas pieteicējas valdījumā esoša būve un kura ir pietiekama būves turpmākai uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai. Savukārt otras zemes vienības platība 3131 m^2 atbilst Teritorijas plānojuma grozījumos noteiktajai platībai un arī ir pietiekama būves turpmākai uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai. Līdz ar to izskatāmais gadījums atbilst Vispārīgo apbūves noteikumu 12. punktā ietvertajam regulējumam, kas pieļauj atkāpes no teritorijas plānojumā noteiktās zemes vienības minimālās platības, turklāt neatkarīgi no tā, vai kādā no jaunveidojamām zemes vienībām ir pārsniegti apbūves parametri.

Tiesa, aplūkojot Vispārīgo apbūves noteikumu 12. un $12.^1$ punktu un jau minēto noteikumu grozījumu anotāciju, nerod pamatu administrācijas tiesas sēdē paustajam uzskatam, ka attiecīgais regulējums nav attiecināms *uz labprātīgām kopīpašuma situācijām*.

[19] Apkopojot minēto, tiesa nekonstatē šķēršļus sadalīt zemes vienību ar zemes ierīcības projektu atbilstoši pieteicējas iecerei. Pašvaldības prasība par detālplānojuma izstrādi ir nepamatota. Līdz ar to pieteicējai ir izsniedzami zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumi zemes vienības sadalīšanai.

[20] Ievērojot minēto, pieteikums ir apmierināms, un pašvaldībai ir uzliekams pienākums viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas izsniegt pieteicējai zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumus zemes vienības sadalīšanai.

[21] Tā kā pieteikums apmierināts, pieteicējai atlīdzināma par pieteikumu samaksātā valsts nodeva.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 251. panta sesto daļu, tiesa

nosprieda

apmierināt ārvalsts komercsabiedrības MAKARA HOLDING LTD pieteikumu;

uzlikt pienākumu Jūrmalas valstspilsētas administrācijai viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas izsniegt ārvalsts komercsabiedrībai MAKARA HOLDING LTD zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumus zemes vienības /Adrese D/; /Adrese C/, kadastra apzīmējums /Numurs A/, reālai sadalīšanai;

piespriest no atbildētājas – Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības – par labu ārvalsts komercsabiedrībai ,,MAKARA HOLDING LTD” (reģistrācijas numurs /Numurs D/, adrese:*/Adrese A/*) valsts nodevu 30 *euro*.

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā viena mēneša laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rīgas tiesu namā.

Tiesnese I. Andruškina

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

---

[1] *https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_4452*, aplūkots 2025. gada 27. augustā.

[2] *https://likumi.lv/ta/id/317952-grozijumi-ministru-kabineta-2013-gada-30-aprila-noteikumos-nr-240-visparigie-teritorijas-planosanas-izmantosanas-un-apbuves-not*, aplūkots 2025. gada 27. augustā.