NORAKSTS
Lieta Nr.A42475508
AA43-0504-10/4

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā

Rīgā, 2010.gada 11.maijā

Administratīvā apgabaltiesa šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja L.Slica,
tiesneses Dz.Amerika un Ļ.Kušnire,

piedaloties pieteicējam *V.D.*, līdzpieteicēju *V.Ā.*, *V.D.* un *A.V.* pārstāvim *G.G.* un atbildētājas Jūrmalas pilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes Jūrmalas pilsētas domes pārstāvim *E.G.*,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta pēc *V.Ā.*, *V.D.* un *A.V.* pieteikuma par Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 7.janvāra lēmuma Nr.1.1-39/3342-g atcelšanu, sakarā ar *V.Ā.*, *V.D.* un *A.V.* apelācijas sūdzību par Administratīvās rajona tiesas 2009.gada 27.aprīļa spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Jūrmalas pilsētas būvvalde 2007.gada 31.augustā izdeva būvatļauju Nr.84-j (turpmāk – būvatļauja Nr.84-j) SIA „*/Nosaukums/*" mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas */adrese/* būvniecībai.

Jūrmalas pilsētas dome, izskatījusi *V.Ā.*, *V.D.* un *A.V.* sūdzību, ar 2008.gada 7.janvāra lēmumu Nr.1.1-39/3342-g „Par Jūrmalas pilsētas būvvaldes 2007.gada 31.augusta būvatļaujas Nr.84-j apstrīdēšanu" (turpmāk – Lēmums) būvatļauju Nr.84-j atstāja negrozītu, atzīstot iestādes rīcību par pareizu un tiesisku.

[2] 2007.gada 18.decembrī Administratīvajā rajona tiesā saņemts *V.Ā.*, *V.D.* un *A.V.* (turpmāk – līdzpieteicēji) pieteikums par būvatļaujas Nr.84-j atcelšanu. Pieteikumā norādīti šādi apsvērumi.

[2.1] Būvatļauja Nr.84-j ir uz āru vērsts tiesību akts, ko Jūrmalas dome izdeva publisko tiesību jomā, aizskarot kaimiņu tiesības. Latvijas Republikas Satversmes 115.pants aizsargā arī tiesības uz labvēlīgu vidi. Tāpat 2002.gada 18.aprīlī Saeima pieņēma likumu, ar kuru apstiprināja 1998.gada 25.jūnija Orhūsas konvenciju „Par pieeju informācijai, sabiedrības dalību lēmumu pieņemšanā un iespēju griezties tiesu iestādēs saistībā ar vides jautājumiem".

[2.2] Jūrmalas pilsētas domei bija jārīko būvniecības ieceres sabiedriskā apspriešana saskaņā ar Būvniecības likuma 12.panta pirmās daļas 3.punktu, jo šāda būvniecība */adrese/* samazina apkārtējo īpašumu vērtību, kā

arī būvniecība būtiski ietekmē vides stāvokli un iedzīvotāju sadzīves apstākļus. Tāpat Jūrmalas pilsētas domei, jau izdodot plānošanas un arhitektūras uzdevumu, vajadzēja noskaidrot trešo personu viedokli saskaņā ar Administratīvā procesa likuma (turpmāk arī – APL) 62.panta pirmo daļu.

[2.3] Atļaujot mazstāvu daudzdzīvokļu ēku būvniecību Jūrmalā, Asaros, mikrorajonā palielināsies iedzīvotāju skaits, kas radīs slodzi uz rajona infrastruktūru. Vēsturiski rajonā ir vasarnīcas un vienģimeņu dzīvojamās mājas, bet esošās ielas ir šauras un grūti izbraucamas.

1996.gada septembra Jūrmalas Attīstības plāna 1.sējumā ir noteikts, ka ir jāsaglabā un jāatjauno tā vide, kas veidojusies vēsturiski. Jūrmalas pilsētas Vaivaru un Asaru iedzīvotāji neatbalsta mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību Vaivaros un Asaros. 1996.gada septembra Jūrmalas Attīstības plāna 1.sējuma 11.nodaļas 11.1.panta ceturtā daļa nosaka, ka, izstrādājot rajona detālplānojumus, ir pieļaujams veidot rajonus ar lielāku zemesgabalu kopējo apbūves laukumu tajās teritorijās, kurās tas ir sācis dabīgi veidoties un ja rajona iedzīvotāji tam piekrīt.

[2.4] Iepazīstoties ar būvniecības projekta dokumentāciju, līdzpieteicēji tajā ir konstatējuši virkni nepilnību, kurus, objektīvi vērtējot, Jūrmalas pilsētas būvvaldei nebija tiesību projektā akceptēt:

1) būvniecības ģenplāns un tā dokumentācija nav saskaņota ar visiem kaimiņu zemes gabalu īpašniekiem, kā to nosaka 2005.gada 20.jūnija arhitektūras un plānošanas uzdevums Nr.14-10/414, t.i., nav saskaņojuma ar */adrese/* īpašnieku;

2) projektā kļūdaini ir norādīta minimālā brīvā teritorija, jo brīvajā teritorijā ir ieskaitīti apstādījumi uz terases virs pagraba;

3) pagraba stāvs iziet ārpus dzīvojamās ēkas, taču nav ierēķināts kopējā zemesgabala apbūves blīvumā, kas rada kļūdu un mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas */adrese/*, pārsniedz 39,3%;

4) tā kā pagrabs un terase arī ir jāatzīst par stāvu un tie nav ieskaitīti kopējā stāvu skaitā, tad būvniecības iecere */adrese/*, pārsniedz atļauto stāvu skaitu – 3 stāvi;

5) būvniecības rezultātā tiek skarti gruntsūdeņi, kuru vidējais līmenis ir 0,76 m no zemes virsmas, radot draudus dzeramā ūdens piesārņojumam un pamatu ietekmes uz vidi novērtējuma veikšanai;

6) projektā nav ievērots nepieciešamais attālums atkritumu konteinera novietošanai – ne mazāks par 20 m.

[3] Atbildētājs rakstveida paskaidrojumos par pieteikumu norāda, ka prasījums par Lēmuma atcelšanu netiek atzīts.

[3.1] SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības iecerei nebija nepieciešams veikt publisko apspriešanu, jo, sekojot līdzpieteicēju pieteikumā paustajiem argumentiem, ikviena būvniecības iecere būtu jānodod publiskajai apspriešanai. Būvniecības īpatnība ir tā, ka tās rezultātā vienmēr tiek ietekmēts vides stāvoklis.

[3.2] Līdzpieteicēji nav norādījuši, kādā veidā un kā tiek ietekmēts vides stāvoklis, iedzīvotāju sadzīves apstākļi vai nekustamā īpašuma vērtība.

Nekustamā īpašuma vērtība ir ekonomisks jēdziens, kas parāda monetāru sakarību starp tirgū pieejamām precēm, to pieprasījuma un piedāvājuma sakarību. Ņemot vērā, ka galvenie nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošie faktori ir tā atrašanās vieta, nekustamā īpašuma raksturs, tā pašreizējā un labākā un efektīvākā izmantošana, zemes uzlabojumu fiziskais stāvoklis, tirgus konjuktūra, kā arī makroekonomiskie faktori, nav pamata uzskatīt, ka būvniecība samazinās nekustamo īpašumu vērtību. Tāpat ar būvniecības ieceres realizāciju netiek pārkāptas kaimiņu zemesgabalu īpašnieku tiesības dzīvot savā mājoklī.

[3.3] Argumentiem, kas pausti attiecībā uz Jūrmalas attīstības plāna 1.sējumu, atbildētājs nepiekrīt, jo 1.sējums ir paskaidrojumu raksts, kas kalpo tikai kā tiesību palīgavots, kur meklēt vēlami sasniedzamos mērķus.

[3.4] Jautājumā par žoga izbūvi atbildētājs pauž viedokli, ka tas vairs nav aktuāls, jo robeža ar */adrese/* zemes gabalu tiks noteikta, izmantojot dzīvžogu. Savukārt arhitektūras un plānošanas uzdevumā saskaņošanas prasības pamatotas ar gadījumiem, kad apbūve paredzēta uz zemesgabala robežas vai tuvāk par 3 m no tās, kā arī tad, ja apbūve atrodas tuvāk par 4 m un fasādē ir paredzēti logi. Tāpēc nav pamata prasībai saskaņot būvprojektu ar blakus zemes gabala īpašnieku, jo dzīvžogs nav uzskatāms par būvi.

[3.5] Nepamatoti ir arī tie līdzpieteicēju argumenti, kuros norādītas citas būvprojekta nepilnības. Būvprojekta autori ir veikuši būvprojekta korekcijas, par ko veikti ieraksti arī autoruzraudzības žurnālā saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

[4] Ar Administratīvās rajona tiesas 2009.gada 27.aprīļa spriedumu līdzpieteicēju pieteikums noraidīts. Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[4.1] Līdzpieteicēju pārstāvis atsaucas uz Ministru kabineta 2004.gada 19.oktobra noteikumu Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" (turpmāk – Noteikumi Nr.883) 54.punkta 3. un 4.apakšpunktiem redakcijā, kas bija spēkā plānošanas un arhitektūras uzdevuma izsniegšanas brīdī, t.i., *„teritorijā, kur paredzēta zemes vienību sadalīšana, apvienošana vai būvniecība detālplānojumu izstrādā:*

54.3. neapbūvētā apdzīvotās vietas teritorijā, kurā vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā nav pietiekami detalizēti teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi;

54.4. kompleksai teritorijas apbūvei, paredzot satiksmes infrastruktūru, inženierkomunikāciju un citu infrastruktūru izbūvi".

Tātad obligāts pienākums izstrādāt detālplānojumus šādiem zemes gabaliem ir gadījumos, kad pastāv vismaz viens no zemāk norādītajiem priekšnoteikumiem, t.i., pirms: zemes gabalu sadales; zemes gabalu apvienošanas; būvniecības uzsākšanas zemes gabalā.

Lietā nav strīda par to, ka zemes gabals, kas pieder trešajai personai, ir viena zemes vienība, kurā sadale vai apvienošana netiek veikta. Toties minētajā zemes gabalā tiek veikta būvniecība saskaņā ar SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības ieceri un gadījumā, ja tiek konstatēti Noteikumu Nr.883 54.3. un

54.4.priekšnoteikumi, tad atzīstams, ka atbildētājam bija jānodrošina detālplānojuma izstrāde pirms būvniecības atļaušanas šajā zemes gabalā.

[4.2] Tiesas ieskatā lietā nav iegūti pierādījumi tam, ka zemes gabalam ar kadastra Nr.*/kadastra numurs/* nav pietiekami detalizēti apbūves noteikumi.

Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumi, kas bija spēkā, atbildētājam izvērtējot trešās personas būvniecības ieceri, noteica, ka Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā ir zemes gabali kā „jaukta darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorija (J)". Atbilstoši apbūves noteikumu 7.7.sadaļai šādās teritorijās *„primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu, mazstāvu dzīvojamo māju un savrupmāju apbūve, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana"*.

Zemes gabals ar kadastra Nr.*/kadastra numurs/*, atrodoties šajā teritorijā, ir apbūvējams gan ar darījumu iestādi, kultūras iestādi, gan arī mazstāvu daudzdzīvokļu māju, kuras ieceri tad arī realizē SIA „*/Nosaukums/*". Tāpat Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu 7.7.sadaļa paredz prasības, kādas ievērojamas, veicot šāda zemes gabala apbūvi, t.sk., apbūves blīvums, brīvā teritorija, augstums, priekšpagalma dziļums un citi noteikumi. Tāpat konkrētā zemes gabala apbūvē ievērojamas arī apbūves noteikumu vispārīgās prasības.

Tiesas ieskatā ar apbūves noteikumiem ir precizēti visi būtiskie rādītāji, kādi tiek vērtēti, apsverot būvniecības ieceres realizāciju konkrētā īpašumā – gan apbūves blīvums, ēkas augstums, brīvā teritorija. Pie tam, kā primārais aspekts ir norādāms tas, ka trešās personas zemes gabals atrodas teritorijā ar konkrētu izmantošanu, proti, zemes gabals */adrese/* nav turpmākās izpētes un plānošanas teritorija vai teritorija, kam vienlaikus noteikti divi un vairāki zemes gabala izmantošanas veidi.

Pie šādiem apstākļiem līdzpieteicēju iebildumi par nepietiekamu teritorijas detalizāciju noraidāmi kā nepamatoti.

Tāpat nav apstiprināts arī līdzpieteicēju pārstāvja pieņēmums, ka zemes gabals */adrese/* atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu aizsardzības teritorijā, kam piemērojamas Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu 8.nodaļas prasības. Vērtējot šīs nodaļas saturu, tiesa nekonstatē, ka īpašums */adrese/* ir ietverts aizsargājamā teritorijā ar īpašām būvniecības prasībām. Pierādījumus, kas apstiprina pretēju viedokli, līdzpieteicēju pārstāvis nav iesniedzis.

[4.3] Vērtējot līdzpieteicēju iebildumus par kompleksu teritorijas apbūvi, kam nepieciešama satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūve, tiesa tos noraida kā nepamatotus.

Pirmkārt, SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības iecere tiek realizēta vienā konkrētā zemes gabalā, kas atrodas pie Asaru prospekta. Iebraukšana īpašumā ir tikusi projektēta no */iela/* puses, kad transporta plūsma no Asaru prospekta gar trešās personas zemes gabalu tiek novirzīta uz */iela/* un no tās – stāvvietā zem projektējamās ēkas.

Otrkārt, 2009.gada 7.aprīļa tiesas sēdē tiesa detalizēti pārbaudīja komunikāciju izvietojumu zemes gabalā */adrese/* un guva apstiprinājumu

tam, ka trešās personas būvniecības ietvaros jaunas komunikāciju sistēmas netiek projektētas, bet trešā persona pieslēdzas jau pastāvošiem maģistrālajiem tīkliem, kuri pieder attiecīgo komunālo pakalpojumu sniedzējiem un ir izvietoti Asaru prospekta sarkano līniju koridorā (*lietas 1.sējums, 227.lapa*).

Noteikumu Nr.883 norma attiecībā uz detālplānojuma izstrādi tiesas ieskatā ir saistāma ar komunikāciju tīklu veidošanu lielos zemes gabalos, kuros projektēšanas darbi jāveic, respektējot nākotnes perspektīvas, proti, apsverot to lietotāju skaitu, kas varētu šīm komunikācijām nākotnē pieslēgties, un no tā rēķinot nepieciešamās jaudas. Tāpat šādos gadījumos komunikācijas teritorijā ir izvietojamas tādā veidā, lai no dažādām teritorijas daļām šīm komunikācijām būtu ērti piekļūt. Tas pats attiecināms arī uz satiksmes organizāciju.

Tā kā būvniecības iecere tiek realizēta vienā īpašumā, aptverot visu zemes gabalu un pieslēdzoties jau esošām komunikācijām, kā arī iebraukšana teritorijā – stāvvietā zem mājas – notiek salīdzinoši nelielā ielas posmā no galvenās ielas, jaunas trases neizbūvējot, tad tiesa nekonstatē Noteikumu Nr.883 54.4.punkta prasību iestāšanos.

[4.4] Kā būtisku argumentu izsniegtās būvatļaujas prettiesiskumam līdzpieteicēji pieteikumā norāda arī publiskās apspriešanas neesamību SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības iecerei, pieļaujot Būvniecības likuma 12.panta pirmās daļas pārkāpumu.

Būvniecības likuma 12.panta pirmās daļas 3.punkts (*redakcijā, kas bija spēkā plānošanas un arhitektūras uzdevuma izsniegšanas laikā*) noteica, ka pašvaldībai, pirms tā pieņem lēmumu par būvniecību, jānodrošina paredzētās būvniecības publiska apspriešana, ja būvniecība būtiski ietekmē vides stāvokli, iedzīvotāju sadzīves apstākļus vai nekustamā īpašuma vērtību.

No augstāk minētā izriet, ka ir jākonstatē vismaz viens no šajā normā minētajiem apstākļiem, lai atzītu, ka ir nepieciešama būvprojekta publiskā apspriešana.

Jāņem vērā, ka jebkurai no šīm iespējamajām ietekmēm ir jābūt būtiskai. Būtiskumu nosaka, izvērtējot nodarītā vai prognozējamā kaitējuma seku neatgriezeniskumu (jeb ilglaicīgumu, kādā kaitējumu var novērst) un apmēru. Kā to norādījis Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments 2006.gada 22.jūnija spriedumā SKA-255-06 (sprieduma 15.2.punkts), tad vispārēja iedzīvotāju neapmierinātība pati par sevi nevar kalpot par pamatu publiskās apspriešanas noteikšanai.

[4.5] Līdzpieteicēji sadzīves apstākļu pasliktināšanos saista ar cilvēku un transporta plūsmas palielināšanos rajonā. Tiesa nevar piekrist šim argumentam.

Transporta intensitātes pieauguma problēma ir visas pilsētas problēma. Neapšaubāmi, ka katra jauna būvniecība ietekmē blakus esošo māju iedzīvotāju sadzīves apstākļus, kā arī saistīta ar cilvēku skaita palielināšanos, bet šie apstākļi paši par sevi nevar tikt atzīti par tādiem, lai uzskatītu šo ietekmi par būtisku, un tādēļ būtu nepieciešams rīkot būves publisko apspriešanu vai pat liegt zemes gabala īpašniekam apbūvēt to. Šādi

ierobežojumi neapbūvēto zemes gabalu īpašniekiem būtu nesamērīgi un aizsargātu tikai jau apbūvēto zemes gabalu īpašnieku intereses.

[4.6] Tiesas ieskatā nav arī saskatāma būvniecības būtiska ietekme uz vidi. Kaut arī līdzpieteicēji norāda, ka pamato savu sūdzību arī ar Vides aizsardzības likuma normām, pieteikumā nav norādīts, kā plānotā būvniecība būtiski ietekmētu vides stāvokli.

Līdzpieteicēju iebildumi vides jomā saistīti galvenokārt ar gruntsūdens līmeņa izmaiņām un ietekmi, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas projekta realizācijas rezultātā aizberot novadgrāvi, kas atrodas starp trešās personas īpašumu */adrese/* un */adrese/*. Taču šāds secinājums ir kļūdains, ko radījusi nepareiza projekta dokumentācijas izpratne. Grāvis */adrese/* zemesgabalā netiek aizbērts, ko apliecina tehniskā projekta ģenplāna lapa (*lietas 1.sējums, 227.lapa*), kā arī teritorijas labiekārtošanas risinājumi (*lietas 1.sējums, 246.-247.lapas*). Savukārt pieņēmumi, kuru pamatā ir kļūdaini apsvērumi, ir vērtējami kritiski un apšaubāmi.

[4.7] Līdzpieteicēji argumentē, ka nekustamā īpašuma vērtību pazeminās daudzdzīvokļu mājas atrašanās savrupmāju rajonā. Taču nekustamā īpašuma vērtība pēc būtības ir ekonomisks jēdziens, kura lielumu nosaka ļoti daudzi faktori. Mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas atrašanās blakus pieteicēja īpašumam pati par sevi nevar būt noteicošais faktors, lai atzītu, ka būtiski tiks ietekmēta pieteicēja nekustamā īpašuma vērtība. Lietas materiālos nav pierādījumu tam, ka būvniecība būtiski ietekmē nekustamā īpašuma vērtību.

Neviena persona, kuras īpašumam blakus atrodas brīvi neapbūvēti zemes gabali, nevar paļauties, ka blakus esošie brīvie zemes gabali paliks neapbūvēti, personai ir jārēķinās, ka arī blakus esošā īpašuma īpašniekam ir tādas pat tiesības izmantot savu īpašumu, tajā skaitā, apbūvēt.

[4.8] Trešās personas iesniegto atzinumu par projektējamās apbūves */adrese/*, kadastra Nr.*/kadastra numurs/*, ietekmi uz apkārtējās apbūves iedzīvotāju sadzīves apstākļiem un apkārtējās apbūves tirgus vērtību, tiesa vērtē kritiski, jo atzinums ir izstrādāts, izpildot trešās personas apmaksātu pasūtījumu un pēc būvatļaujas izsniegšanas. Taču šādi apstākļi ir jāvērtē vēl pirms lēmuma pieņemšanas par plānošanas un arhitektūras uzdevuma izsniegšanu. Minētais attiecināms arī uz Valsts būvinspekcijas eksperta atzinumu (*lietas 1.sējums, 77.-79.lapa*). Tāpat tiesa norāda, ka tiesu nesaista ekspertīzē iesaistīto personu vērtējums par tiesību normu interpretāciju un piemērošanu, jo saskaņā ar Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 154.pantu tā ir tiesas kompetence.

Tāpat tiesa kritiski vērtē SIA „*/Nosaukums/*" norādīto valsts aģentūras „Sabiedrības veselības aģentūra" Tukuma filiāles atzinumu par vietas izvēli būvniecībai, jo, kaut arī minētā atzinuma 9.punktā norādīts, ka būvniecībai nav būtiskas ietekmes uz vidi un sadzīves apstākļiem, kā redzams no minētā atzinuma, tad tas izsniegts objektam „artēziskais urbums" (*lietas 1.sējums, 82.lapa*). Turpat norādīts, ka mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas pieguļošā teritorija ir minētās būvvietas iepriekšējā izmantošana. Tas apstiprina pieņēmumu, ka valsts aģentūra „Sabiedrības veselības aģentūra"

mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas */adrese/* būvniecības ietekmi nav vērtējusi.

Tomēr, vērtējot visus augstāk minētos apsvērumus to kopsakarā, tiesa nonāk pie secinājuma, ka līdzpieteicēju pieteikumā norādītie apstākļi nekādā veidā neliecina, ka būvniecības rezultātā būtiski pasliktināsies viņu kā īpašuma kaimiņu un apkārtējo māju iedzīvotāju sadzīves apstākļi, būtiski samazināsies nekustamā īpašuma vērtība vai būtiski tiks ietekmēta vide. Tādējādi nav konstatējams, ka būtu pārkāpts Būvniecības likuma 12.panta pirmā daļa un attiecībā uz trešās personas SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības ieceri */adrese/*, būtu veicama tās publiskā apspriešana.

[4.9] Tiesas sēdē, kad tika izskatīts jautājums par pagaidu aizsardzības līdzekļa piemērošanu, tika uzklausīts liecinieks *E.T.*, kurš 2007.gada 17.novembrī ir sniedzis atsauksmi par mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas */adrese/*, tehnisko projektu (*lietas 1.sējums, 48.-49.lapas*). Liecinieks sniedza paskaidrojumus par lietas apstākļiem, kādos tapusi atsauksme, un pauda viedokli par atsevišķu tehnisko risinājumu pamatotību (*lietas 1.sējums, 289.-290.lapa*).

Tiesa noraida līdzpieteicēju argumentus par to, ka norādītā atsauksme varētu tikt uzskatīta par eksperta atzinumu lietā, jo, kā konstatēts no lietas materiāliem (*lietas 1.sējums, 266.lapa*) un liecinieka paskaidrojumiem, tad *E.T.* ir arhitekts, kuram 2007.gada 24.oktobrī izsniegts sertifikāts Nr.10-0082 arhitekta praksei teritoriālplānošanā, dzīvojamo, publisko un ražošanas ēku un būvju arhitektūrā. Minētais sertifikāts personai nepiešķir tiesības realizēt kontroles funkciju par citu licencētu arhitektu izstrādātajiem būvprojektiem.

Kā noskaidrots tiesas sēdē, tad izsakot viedokli par SIA „*/Nosaukums/*" būvprojekta trūkumiem, arhitekta *E.T.* rīcībā nav bijusi visa tehniskā projekta dokumentācija, kā arī risinājumus teritorijas apzaļumošanai liecinieks ir izpratis nepareizi. Minētais tiesas ieskatā nepiešķir arhitekta *E.T.* atsauksmei nozīmi citu pierādījumu vidū un tiesa to vērtē kā nepārliecinošu.

[4.10] Līdzpieteicēji uzskata, ka Lēmums nav tiesisks, jo atbildētājs nav respektējis kļūdu, ka dzīvojamās ēkas apbūves laukums projektā ir norādīts nepareizi, apbūves blīvuma rādītāji ir 41,9 %, kas pārsniedz plānošanas un arhitektūras uzdevumā norādītos maksimāli 40 %, faktiskais stāvu skaits – četri – neatbilst Jūrmalas būvnoteikumu prasībai – 3 stāvi, nav saglabāts novadgrāvis, nav ievēroti attālumi no atkritumu konteinera laukuma līdz dzīvojamās mājas logiem – 20 m, kā arī projektā ir neatbilstība Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta izsniegtajam atzinumam par būvprojektu.

Tā kā būtiska nozīme stāvu skaitam ir arī citu teritorijas izmantošanas radītāju aprēķinam, piemēram, apbūves intensitāte, brīvā teritorija, tad tiesa sākotnēji veic pārbaudi par to, cik stāvu ēku ir projektējusi trešā persona – trīs vai četrus.

Lietā nav strīda par to, ka zemes gabals */adrese/*, atrodas teritorijā, kurā atļauta mazstāvu daudzdzīvokļu māju būvniecība. Tāpat lietā nav strīda par to, ka atļautais stāvu skaits minētajā teritorijā ir – maksimāli 3 stāvi.

Saskaņā ar 2005.gada 20.jūnija Arhitektūras plānošanas uzdevuma */adrese/*, Nr.14-10/414 1.2.punktā norādīto maksimālais stāvu skaits ir 3 stāvi. Līdzpieteicēji pauž viedokli, ka saskaņā ar būvprojektu SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības iecere ir 4 stāvu dzīvojamā māja.

Uzklausot procesa dalībnieku paskaidrojumus, pārbaudot lietas materiālus un vērtējot tos kopsakarā ar tiesību normām, tiesa izdara secinājumu, ka SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības ieceres */adrese/* – mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas – augstums ir 3 stāvi un tas atbilst Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumiem. Savu viedokli tiesa pamato ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[4.11] Sākotnēji ir nepieciešams noskaidrot, kas veido ēkas stāvus un kas nosaka to skaitu. Minētais termins „stāvu skaits" ir iekļauts būvniecību regulējošā normatīvajā aktā, proti, ar Ministru kabineta 1998.gada 20.oktobra noteikumiem Nr.409 apstiprinātajā Latvijas būvnormatīvā LBN 211-98 „Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami" (turpmāk arī – LBN 211-98). Tiesas ieskatā būvnormatīva nosaukumam „daudzstāvu daudzdzīvokļu [..] nami" ir piešķirama sekundāra nozīme, jo minētā normatīva 3.punkts paredz, ka šis būvnormatīvs piemērojams divu līdz divdesmit piecu stāvu ēku projektēšanai, ja tajās ir vismaz trīs dzīvokļi ar ieeju no koplietošanas kāpņu telpas, koridora vai galerijas un ja visu dzīvokļu kopējā platība (ēkas dzīvojamā daļa) ir vismaz 50 % no ēkas virszemes stāvu kopējās lietderīgās platības. Tātad LBN 211-98 ir piemērojams arī būvniecības iecerēm ar stāvu skaitu – 3 vai 4 stāvi.

Tā LBN 211-98 7.punkts noteic, ka *„Dzīvojamā nama stāvu skaits ir noteikts detālplānojumā (ja tāda nav, - plānošanas un arhitektūras uzdevuma nosacījumos). Stāvu skaitā ieskaita visus virszemes stāvus, kā arī cokola, mansarda un tehnisko stāvu. Neizbūvētu pagrabstāvu un bēniņus stāvu skaitā neieskaita. Stāvu skaitā ieskaita jumta stāvu, ja tajā ir iebūvētas dzīvojamās vai publiskās telpas."*

Tiesa atzīst par pamatotu un tiesību normām atbilstošu lietā esošo Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrijas viedokli par detālplāna izstrādi, proti, ka trešajai personai normatīvajos aktos nav noteikts pienākums izstrādāt detālplānojumu (*lietas 43.lapa, 4.rindkopa*). Taču stāvu skaits, bez iepriekšminētā ir norādīts arī plānošanas un arhitektūras uzdevumā – 3 stāvi.

No minētās normas otrā teikuma secināms, ka stāvu skaitā ieskaita visus virszemes stāvus, arī cokola, mansarda un tehnisko stāvu, bet neieskaita – pagrabstāvu, bēniņus un jumta stāvu, ja tajā nav izbūvētas dzīvojamās vai publiskās telpas. Lietā nav strīda par to, ka SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības iecerei ir vismaz trīs stāvi. Taču domstarpības ir attiecībā uz terasi, kura izvietota virs 3 stāva.

Tādējādi tiesai ir jāpārbauda tieši terases statuss, t.i., vai minētā telpa ir vai nav ieskaitāma stāvu skaitā.

[4.12] Pārbaudot tehniskā projekta sastāvā esošo paskaidrojumu rakstu (*lietas 1.sējums, 223.-226.lapa*), tiesa secina, ka tajā norādītais ēkas augstums ir 3 stāvi ar pagrabu un segtu jumta terasi virs 3.stāva, ar daļēji norobežojošu

konstrukciju, kas ir veidota no stiklotām bīdāmām sienas plaknēm (sk. telpiski funkcionālais risinājums).

Būvprojekta sastāvā esošajā griezumā A-A, AR, 26.lapa redzams, ka terases augstums atbilst pilna ēkas stāva augstumam (*lietas 1.sējums, 229.lapa*). Savukārt siltumapgādes risinājumu lapā AVK, 7.lapa redzams, ka terase ir apzīmēta kā 4.stāvs (*lietas 1.sējums, 239.lapa*).

LBN 211-98 1.24.punkts noteic, ka terase ir norobežots vaļējs vai segts laukums, kas izvietots uz zemes kā ēkas piebūve vai virs ēkas vai tās daļas.

LBN 211-98 1.23.punkts nosaka, ka stāvs inženieriekārtu un komunikāciju izvietošanai ir atzīstams par tehnisko stāvu un tas var atrasties ēkas apakšējā daļā (tehniskā pagrīde), vidējā daļā vai augšējā (tehniskais jumta stāvs, tehniskie bēniņi) daļā.

Izskatot lietu pēc būtības, Administratīvā rajona tiesa ir nonākusi pie secinājuma, t.i., SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības iecere ir 3 stāvu dzīvojamā ēka ar jumta terasi. Secinājums par to, ka trešās personas būvniecības iecerē norādītā „terase" ir uzskatāma par tehnisko stāvu, ir kļūdains.

Šādu viedokli tiesa pamato ar trešās personas apstiprinātiem paskaidrojumiem tiesas sēdē, no kuriem tiesa konstatēja, ka siltumapgādes mezgls virs dzīvojamās ēkas 3.stāva tiks izvietots slēgtā konteinertipa nodalījumā, kas pēc savas būtības var būt kā atsevišķi nodalīta telpa uz jebkuras ēkas jumta, neesot citām ēkas konstrukcijām, tādām kā siltumapgādes telpas sienas, griesti, sijas un tamlīdzīgi. Konteinertipa telpa visbiežāk ir iegādājama kā atsevišķs produkts, kurš novietojams gan uz zemes, gan arī ēkas augšējā stāvā un spēj pildīt dažādas funkcijas, piemēram, konteinertipa katlumāja, degvielas uzpildes stacija, notekūdeņu savākšanas punkts, arī konteinertipa tualetes telpa vai īslaicīgās aizturēšanas izolators.

Tādējādi secināms, ka terases izbūve dzīvojamā mājā */adrese/* nav saistāma ar siltumapgādes mezglam nepieciešamās telpas izveidi, jo siltumapgādes iekārtas tiks novietotas konteinertipa nodalījumā, kam nav nepieciešami ēkas stāvam raksturīgie būvdarbi.

Otrkārt, tiesas sēdē tiesa guva apstiprinājumu jautājumam, kas netika pienācīgi pārbaudīts, vērtējot Lēmuma pirmsšķietamo prettiesiskumu, t.i., tiesas ieskatā terasi var uzskatīt par izvietotu virs ēkas tikai tad, ja zem tās esošās konstrukcijas ir izskatāmas par noslēdzošām ēkas būvdarbos. Proti, tiesas ieskatā jautājumā par terasi virs ēkas jumta ir jānoskaidro, kas uzskatāms par ēkas jumtu – jumts virs terases vai ēkas augšējā stāva jumts zem terases.

Tiesas sēdē gūts apstiprinājums tam, ka trešās personas būvniecības ieceres ietvaros par jumtu ir uzskatāms ēkas trešā stāva griestu pārsegums (*lietas 1.sējums, 229.lapa*). Vērtējot tehniskā projekta griezumu A-A, tiesa secina, ka apstiprinās trešās personas paskaidrojumi tiesas sēdē, ka pastiprināti tikušas siltinātas tās telpas, kurās ir atšķirīga temperatūra, t.i., pārsegums starp pagrabu/autostāvvietu un 1.stāvu (grīdu) un pārsegums starp 3.stāvu (griesti) un terasi.

Vienlaikus no lietas materiāliem tiesa secina, ka terases jumts veidots no gludā skārda jumta seguma „Valcprofils", retināta dēļu klāja, latām,

antikondensāta plēves un koka spārēm (*lietas 1.sējums, 229.lapa*). Jumta segumā nav izvietoti jebkādi materiāli, kas nodrošinātu terases kā stāva un, līdz ar to arī – ēkas siltumizolāciju un aizsardzību pret laika apstākļiem, nokrišņiem, kas raksturīgi Latvijas klimata zonai.

Tiesas ieskatā pie šādiem apstākļiem par jumtu trešās personas projektā ir uzskatāms 3.stāva griestu segums, kamēr virs terases esošā jumta konstrukcija ir ar dekoratīvu nozīmi un pamatā kalpo lietusūdens novadīšanai.

Tādējādi tiesa secina, ka pieteicēja viedoklis par to, ka SIA „*/Nosaukums/*" būvniecības iecere ir 4 stāvu dzīvojamā ēka, nav pamatots.

[4.13] Vērtējot līdzpieteicēju iebildumus par tehniskā projekta nepilnībām, kas attiecināmas uz brīvās teritorijas rādītājiem, tiesa tos uzskata par nepamatotiem. Pirmkārt, šāds secinājums līdzpieteicēju pieteikumā ietverts no *E.T.* sastādītā atzinuma, kam tiesa jau devusi novērtējumu spriedumā iepriekš. Otrkārt, no tehniskā projekta ģenplāna lapas ir redzams, ka brīvā teritorija trešās personas būvniecības iecerē ir 36,6% (*lietas 1.sējums, 227.lapa*), kas pārsniedz Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu 7.3.4.punkta prasības – 35%. Nav pamatots līdzpieteicēju viedoklis par to, ka aprēķinos nedrīkst ieskaitīt to teritoriju, kas ir apstādījumi uz terases virs pagraba. Vērtējot brīvās teritorijas rādītāju nozīmi būvniecības ieceres realizācijā, tiesa uzskata, ka tie ir attiecināmi uz to daļu zemes gabalā, kas netiek apbūvēts. Brīvās teritorijas rādītājos vēl jo vairāk ir ieskaitāma apzaļumota teritorija, kas ir ne tikai brīva no apbūves, bet arī pilda estētisko un rekreācijas funkciju. Pie šādiem apstākļiem, tiesas ieskatā nav nozīmes faktam, ka pagraba platība zem zemes virsmas ir lielāka kā ēkas apbūves laukuma robežas virs zemes virsmas, jo brīvās platības aprēķinos primāri ietver tieši virzemes platību jeb virszemes brīvo teritoriju.

[4.14] Apkopojot līdzpieteicēju norādītos iebildumus, tiesa secina, ka tie ir balstīti galvenokārt uz pieņēmumiem un nav pašu līdzpieteicēju pārbaudīti. Tādējādi tiesa secina, ka līdzpieteicēju argumenti ir izvērtēti un atbilstoši procesuālās ekonomijas principam tālāka lietas apstākļu pārbaude nav veicama. Administratīvā rajona tiesa nekonstatē argumentus, kuru pastāvēšana varētu ietekmēt izskatīšanas rezultātu šajā lietā.

[5] Līdzpieteicēji par spriedumu iesniedza apelācijas sūdzību, kurā norādīts turpmāk minētais.

[5.1] Līdzpieteicēji uzskata, ka būvatļauja Nr.84-j ir izsniegta par tādu galīgajā redakcijā saskaņotu būvprojektu, kādu ir apstrīdējuši. Rīcība, kad projekta dokumentācijā notiek izmaiņas, nozīmē, ka arī vēlākā būvniecības gaitā ar veiktiem ierakstiem autoruzraudzības žurnālā tiks veiktas arī citas izmaiņas.

[5.2] Jūrmalas pilsētas domei bija jārīko būvniecības ieceres sabiedriskā apspriešana saskaņā ar Būvniecības likuma 12.panta pirmās daļas 3.punktu.

Atļaujot mazsstāvu daudzdzīvokļu ēku būvniecību, mikrorajonā palielināsies iedzīvotāju skaits, kas radīs slodzi uz rajona infrastruktūru.

Vēsturiski rajonā ir vasarnīcas un vienģimeņu dzīvojamās mājas, bet esošās ielas ir šauras un grūti izbraucamas.

Līdzpieteicēji nevar piekrist, ka iedzīvotāju un projekta attīstītāju intereses ir atšķirīgas un nesaskaņotas, ka Jūrmalas pilsētas dome, respektējot un atbalstot tikai attīstītāju intereses, neievēro sabiedrības viedokli, aizmirstot par Teritorijas plānošanas likuma 3.pantu.

Vaivaru un Asaru iedzīvotāji neatbalsta mazsstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību, jo tur daudzu gadu gaitā ir attīstījušies vienģimeņu dzīvojamo māju rajoni, tāpēc sabiedrības intereses ir jāņem vērā.

[5.3] Tiesa nav vērtējusi nekustamo īpašuma vērtēšanas kompānijas SIA „Realia" „Atzinumu par projektējamās apbūves */adrese/,* kadastra Nr.*/kadastra numurs/* ietekmi uz apkārtējās apbūves iedzīvotāju sadzīves apstākļiem un apkārtējās apbūves tirgus vērtību".

[5.4] Līdzpieteicēju tiesības ir arī rūpēties par pilsētas vides saglabāšanu, jo tā ir iedzīvotāju dzīves vide, kurā viņi dzīvo un vēlas pasargāt no nevēlamas, nepārdomātas būvniecības ekspansijas, saglabājot tādu vidi, kāda tā ir veidojusies vēsturiski ar vasarnīcu un vienģimeņu dzīvojamām mājām. Vienīgais tiesiskais risinājums kā to panākt ir sabiedriskā apspriešana.

[5.5] No Būvniecības projekta ir secināms, ka nav paredzēta notekūdeņu infiltrācijas un tā ir nepilnīga. Pašreizējā būvniecības stadijā notekgrāvis ir aizbērts, kā arī nefunkcionē kā vienota notekgrāvju sistēma. Tā rezultātā dabā ir vērojama apkārt esošo teritoriju reāla apūdeņošanās.

[5.6] Arhitekts *E.T.* ir pietiekami kompetents, lai varētu spriest par būvprojektu */adrese/*.

[5.7] Būvatļauja Nr.84-j nav tiesiska, jo atbildētājs nav respektējis kļūdu, ka faktiskais stāvu skaits ir četri, kā arī nav ievēroti attālumi no atkritumu konteinera laukuma līdz dzīvojamās mājas logiem – 20 m.

[6] Tiesas sēdē līdzpieteicēju pārstāvis uzturēja apelācijas sūdzību, pamatojoties uz tajā norādītajiem argumentiem.

Atbildētāja pārstāvis apelācijas sūdzību neatzina.

Trešās personas pārstāvis uz tiesas sēdi nebija ieradies. Apgabaltiesa nekonstatēja APL 268.pantā un APL 269.panta pirmajā daļā minētos iemeslus lietas atlikšanai, atzina, ka lietu var izskatīt bez trešās personas pārstāvja piedalīšanās.

Motīvu daļa

[7] Pārbaudījusi lietas materiālus un noklausījusies procesa dalībnieku paskaidrojumus, Administratīvā apgabaltiesa atzīst, ka līdzpieteicēju apelācijas sūdzība ir nepamatota un pieteikums ir noraidāms.

[8] APL 307.panta ceturtā daļa noteic, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas

zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šajā gadījumā šā likuma 251.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Administratīvā apgabaltiesa, izvērtējot lietas apstākļus, atzīst, ka Administratīvās rajona tiesas 2009.gada 27.aprīļa spriedumā ietvertais pamatojums (sk. šā sprieduma [4] punktu) ir pareizs un pilnībā pietiekams, līdz ar to Administratīvā apgabaltiesa pievienojas sprieduma motivācijai.

[9] No apelācijas sūdzības argumentiem Administratīvā apgabaltiesa secina, ka viens no argumentiem, kāpēc līdzpieteicēji iebilst pret mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas */adrese/* būvniecību, ir tas, ka vēsturiski šajā rajonā ir pastāvējusi vienģimeņu dzīvojamo māju apbūve.

Kā konstatēja pirmās instances tiesa un to neapstrīd arī līdzpieteicēji, apbūvējamais zemes gabals saskaņā ar Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumiem, kas bija spēkā, atbildētājam izvērtējot trešās personas būvniecības ieceri, atrodas Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā jaukta darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā. Atbilstoši apbūves noteikumu 7.7.sadaļai šādās teritorijās primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu, mazstāvu dzīvojamo māju un savrupmāju apbūve, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.

Tātad nav pamata atzīt, ka trešās personas īpašumā būtu pieļaujama tikai savrupmāju apbūve. Mazstāvu dzīvojamo māju apbūve ir pieļaujamais izmantošanas veids atbilstoši Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumiem, kas apstiprināti ar attiecīgiem pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Pārbaudot būvniecības tiesiskumu, administratīvā tiesa tostarp izvērtē, vai tā atbilst pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktajam teritorijas izmantošanas veidam. Taču līdzpieteicēju iebildumi pret mazstāvu dzīvojamās mājas būvniecību vēsturiski pastāvošajā savrupmāju apbūves rajonā Administratīvās apgabaltiesas ieskatā ir vērtējami kā iebildumi pret Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumos paredzēto teritorijas izmantošanas veidu, kas pieļauj arī mazstāvu dzīvojamo māju būvniecību.

Teritorijas plānošanas likuma 1.pants noteic, ka teritorijas plānojums ir ilgtermiņa teritorijas plānošanas dokuments vai plānošanas dokumentu kopums, kurš izstrādāts un stājies spēkā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un kurā atbilstoši plānošanas līmenim un plānojuma veidam rakstiski un grafiski attēlota teritorijas pašreizējā un noteikta plānotā (atļautā) izmantošana un šīs teritorijas izmantošanas aprobežojumi. Savukārt vietējo pašvaldību pienākumu likumā noteiktajā kārtībā izstrādāt teritorijas plānojumu paredz likuma „Par pašvaldībām" 14.panta otrās daļas 1.punkts. Atbilstoši Teritorijas plānošanas likuma 7.panta sestās daļas 2.punktam vietējā pašvaldība teritorijas plānojumu, detālplānojumu, kā arī to grozījumus apstiprina kā vietējās pašvaldības saistošos noteikumus.

Tātad vietējās pašvaldības teritorijas plānojums ir ārējais normatīvais akts, kas ir saistošs jebkurai fiziskajai un juridiskajai personai un kalpo par tiesisko pamatu konkrētu lēmumu pieņemšanai, tostarp, būvniecības procesa uzsākšanai. Piemērojot teritorijas plānošanas tiesību normas un principus,

vietējās pašvaldības ar teritorijas plānojumu noteic konkrētu teritoriju plānoto (atļauto) izmantošanu. Līdz ar to katram zemes īpašniekam piederošā nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apjomu nosaka teritorijas atļautā izmantošana. Pašvaldību saistošie noteikumi ir pārsūdzami Satversmes tiesā.

[10] Pieteikumā un apelācijas sūdzībā līdzpieteicēji ir izvirzījuši argumentus par to, ka saskaņā ar Būvniecības likuma 12.panta pirmās daļas 3.punktu bija jārīko būvniecības ieceres sabiedriskā apspriešana.

Būvniecības likuma 12.panta pirmās daļas 3.punkts (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2007.gada 1.janvārim*) noteica, ka pašvaldībai, pirms tā pieņem lēmumu par būvniecību, jānodrošina paredzētās būvniecības publiska apspriešana, ja būvniecība būtiski ietekmē vides stāvokli, iedzīvotāju sadzīves apstākļus vai nekustamā īpašuma vērtību. Tātad būvniecības publiskās apspriešanas nepieciešamību nosaka jebkuras no iespējamām ietekmēm būtiskums.

No pieteikuma un apelācijas sūdzības argumentācijas secināms, ka līdzpieteicēji visus šos faktorus saista ar iedzīvotāju skaita palielināšanos, kas radīšot slodzi uz rajona infrastruktūru.

Administratīvā apgabaltiesa saistībā ar argumentu par būtisku ietekmi uz vidi secina, ka līdzpieteicēji, lai gan atsaucas uz Orhūsas konvenciju, nav norādījuši uz īpašiem ar vides aizsardzību saistītiem jautājumiem, kas liktu raudzīties uz izskatāmo lietu citādi kā uz lietu, kura izvērtējama, pamatā ņemot vērā būvniecības, nevis vides tiesības. Iedzīvotāju skaita palielināšanās sakarā ar plānoto būvniecību pilsētas administratīvajā teritorijā nav vērtējama kā šāds būtisks vidi ietekmējošs faktors. Lietā nav pierādījumu par to, ka iecerētā būvniecība būtiski palielinātu troksni, izplūdes gāzu emisiju utt. Līdz ar to nevar uzskatīt, ka tie ir konstatējams ietekmes uz vidi būtiskums.

Tas pats attiecināms arī uz jautājumu par ietekmi uz iedzīvotāju sadzīves apstākļiem. Administratīvās apgabaltiesas ieskatā pašvaldība, ar ārējo normatīvo aktu apstiprinot attiecīgās teritorijas pieļaujamo izmantošanas veidu, ir izdarījusi lietderības apsvērumus, tostarp saistībā ar to, ka neapbūvētie zemesgabali šajā teritorijā var tikt apbūvēti atbilstoši apbūves noteikumiem.

Jautājumā par būvniecības ietekmi uz nekustamā īpašuma vērtību apelācijas sūdzībā norādīts, ka nav ņemts vērā SIA „Realia" atzinums (*lietas 1.sējuma 177.-185.lapa*). Līdzpieteicēju minētajā SIA „Realia" atzinumā izteikts pieļāvums, ka apkārtējās apbūves vērtība varētu samazināties, ņemot vērā šādus apsvērumus: 1) Jūrmalas nekustamā īpašuma tirgū pieprasījums pēc savrupmājām, kuras atrodas mazstāvu ēku tiešā tuvumā, ir salīdzinoši mazāks salīdzinājumā ar tādām ēkām, kuru apkārtnē dominē ēkas ar līdzīgu arhitektonisko veidolu; 2) mazstāvu ēku tieša klātbūtne parasti ir saistīta ar paaugstinātu trokšņu līmeni, autotransporta un gājēju plūsmas intensitāti; 3) mazstāvu apbūve iespaido tuvumā esošo savrupmāju skatu pa logu, kas ir ļoti nozīmīgs faktors, izvēloties īpašuma dzīves vietu.

Administratīvās apgabaltiesas ieskatā pirmās instances tiesa ir pareizi norādījusi, ka nekustamā īpašuma vērtība pēc būtības ir ekonomisks jēdziens,

kura lielumu nosaka ļoti daudzi faktori. Arī SIA „Realia" atzinumā norādītie apstākļi neliecina par nekustamā īpašuma cenas būtisku samazināšanos. Piemēram, nav saprotams, kādā veidā skats pa logu uz jaunbūvētu ēku ar sakoptu un apzaļumotu apkārti var būtiski samazināt īpašuma vērtību salīdzinājumā ar skatu uz neapbūvētu zemesgabalu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 307. un 309.pantu, Administratīvā apgabaltiesa

nosprieda

noraidīt *V.Ā., V.D.* un *A.V.* pieteikumu par Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 7.janvāra lēmuma Nr.1.1-39/3342-g atcelšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamentā 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, kasācijas sūdzību iesniedzot Administratīvajā apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja	*(paraksts)*	L.Slica
Tiesneses	*(paraksts)*	Dz.Amerika
	(paraksts)	Ļ.Kušnire

NORAKSTS PAREIZS
Rīgā, 11.05.2010.
Administratīvās apgabaltiesas tiesnese L.Slica