Lietas Nr. A420262325
A42-01064-26/28
ECLI:LV:ADRJRIT:2026:0701.A420262325.3.S

Administratīvā rajona tiesa

Rīgas tiesu nams

SPRIEDUMS

Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2026. gada 1. jūlijā

Tiesa šādā sastāvā: tiesnese Karolīne Kalvāne,

piedaloties pieteicēja /Persona A/ un atbildētājas Jūrmalas valstspilsētas administrācijas pārstāvei /Persona B/,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz /Persona A/pieteikumu par pienākuma uzlikšanu Jūrmalas valstspilsētas būvvaldes būvatļaujas Nr.BIS-BV-4.1-2025-4829 3. sadaļas 9. punktā noteikt paredzēto galveno ēkas lietošanas veidu: „1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas” un atcelt projektēšanas nosacījumu 2., 4., 5., 6.8.1., 6.8.2., 6.8.3., 6.8.4., 6.8.6., 8. un 10. punktus.

Aprakstošā daļa

[1] Ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – administrācija) 2025. gada 4. novembra lēmumu Nr. 1.1-37/25N-5283 (turpmāk – Lēmums) atstāta negrozīta Jūrmalas valstspilsētas būvvaldes 2025. gada 29. augustā pieteicējam /Persona A/ izsniegtā būvatļauja Nr. BIS-BV-4.1-2025-4829 (3004) (turpmāk – būvatļauja).Lēmums pamatots ar turpmāk norādītiem argumentiem.

[1.1] Pieteicējs plānoja šķūņa atjaunošanu tuvāk par četriem metriem no zemes robežas. Veicot būvniecības darbus tuvāk par četriem metriem no zemes vienības robežas, ir nepieciešams saņemt blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojumu. Ņemot vērā, ka šķūnis dabā vairs neeksistē, būvatļaujas 2. punktā un 2.1. punktā pieteicējam pamatoti noteikts pienākums saskaņot šķūņa atjaunošanu ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašniekiem. Ekonomikas ministrija nevar iejaukties pašvaldības autonomo pienākumu izpildē.

[1.2] Būvatļaujas 4. punktā un 5. punktā iekļautais pienākums saskaņot projektēšanas nosacījumus ar valsts un pašvaldību institūcijām ir noteikts pamatoti, jo paredz izstrādāt vides pieejamības prasības saskaņā ar Ministru

kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumu Nr. 529 ,,Ēku būvnoteikumi" (turpmāk – Ēku būvnoteikumi) 12.[1] punktu, kas paredz nodrošināt vides pieejamību.

[1.3] Būvatļaujā ir pamatoti ieļauts 8. punkts par fasādes krāsojumu, jo saskaņā ar Ēku būvnoteikumu 54.1.1. apakšpunktu būvatļaujā iekļauj projektēšanas nosacījumu atbilstoši vietējās pašvaldības apbūves noteikumiem.

[1.4] Būvatļaujas 10. punkts iekļauts, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu, kas apstiprināti ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 „Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (turpmāk – Apbūves noteikumi) 1753. punktu, kas nosaka apbūves parametrus un Ēku būvnoteikumu 54. punktā ietverto prasību.

[1.5] Apbūves noteikumu 3.3.6. nodaļa paredz žogu novietojumu un vizuālo risinājumu nosacījumus. Ņemot vērā minēto, projektēšanas nosacījumus par žogu bija nepieciešams iekļaut Būvatļaujā.

[1.6] Ēkas lietošanas veids ir nosakāms, ņemot vērā zemes platību, uz kuras tā atrodas. Apbūves noteikumi paredz uz šāda zemesgabala izvietot viena dzīvokļa dzīvojamo māju.

[2] Pieteicējs pārsūdzēja Lēmumu tiesā. Pieteikumā ietverto argumentu būtība ir šāda.

[2.1] Prasība, kas iekļauta būvatļaujas 2. punktā, saskaņot būvniecību ar blakus esošo nekustamo īpašumu īpašniekiem nav pamatota, jo pieteicējs plāno veikt jau esošās mājas un šķūņa atjaunošanas darbus, kas neietekmē kaimiņu īpašuma tiesības. Uz to, ka šķūņa atjaunošanas saskaņošana nav nepieciešama, norāda arī Ekonomikas ministrija 2025. gada 22. maija vēstulē.

Atbildētāja kļūdaini konstatējusi, ka šķūnis ir nojaukts un piemērojusi Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – Noteikumi Nr. 240) 132. punktu, kas attiecas uz jaunbūvējamām būvēm. Lai gan šķūnim tika novāktas koka konstrukcijas, mūrētie pamati ir saglabājušies, tos ir paredzēts izmantot atjaunošanai. Šķūnis ir reģistrēts zemesgrāmatā, līdz ar to atbildētājas pieņēmumi par šķūņa neesamību nav pamatoti.

[2.2] Projektēšanas nosacījumu 4. punkts par saskaņošanu ar pašvaldību nav pamatots, jo māja un šķūnis atrodas uz pieteicējam piederošā īpašuma un neskar pašvaldības īpašumus. Arī nosacījumu 5. punkts nav tiesisks, jo pieteicēja būvniecības iecerē nav paredzēts veikt esošās teritorijas atjaunošanas vai pārbūvēšanas darbus. Pieteicējs šķūni izmantos savām vajadzībām, nevis veiks tajā saimniecisko darbību, kur būtu nepieciešams nodrošināt vides pieejamību. Apstāklis, ka pieteicēja īpašums pieguļ pie pašvaldībai piederošas ielas ar brauktuvi, pats par sevi neuzliek pienākumu nodrošināt vides pieejamību. Pēc būtības ar šiem punktiem pieteicējam tiek uzlikts pienākums veikt būvniecības iecerē neparedzētus un pieteicējam nevajadzīgus būvdarbus.

[2.3] Nav pamatoti iekļaut būvatļaujā 6.8. punktu un tā apakšpunktus, jo nav norādīts tiesiskais pamats izvirzīt pieteicējam prasību par topogrāfiskā plāna izstrādi, uz ko vēstulē ir norādījusi Ekonomikas ministrija. Lēmumā nepamatoti norādīts, ka pieteicējs ir piekritis nosacījumu 6.8. punktam un iesniedzis ģeodēzista parakstītu topogrāfisko plānu. Pieteicējs izvirzītajām prasībām nav piekritis un sistēmā ievietojis tikai būves situācijas plānu.

[2.4] Visas izvirzītās prasības saistībā ar žogu ir nepamatotas, jo pieteicēja būvniecības iecerē nav paredzēts veikt darbības ar žogu. Žogs tā izbūvēšanas laikā pilnībā atbilda tā laika prasībām, un to nav nepieciešams pārbūvēt katru reizi, kad mainās teritoriālais plānojums. Arī projektēšanas nosacījumu 6.8.6. apakšpunktā noteiktais ir iekļauts būvatļaujā nepamatoti, jo ir piemērojams tikai jaunbūvēm.

[2.5] Par projektēšanas nosacījumu 8. punktu norādāms, ka pieteicējs ir detalizēti norādījis fasādei izmantojamos apdares materiālus un krāsas, šo informāciju būvvaldei bija pienākums izvērtēt.

[2.6] Projektēšanas nosacījumu 10. punkts var tikt attiecināts tikai uz jaunbūvēm, līdz ar to izskatāmajā lietā tas būvatļaujā ir iekļauts nepamatoti.

[2.7] Pieteicējs nav paredzējis mainīt mājas lietošanas veidu, līdz ar to visas prasības, kas ar šo saistās, ir izvirzītas nepamatoti.

[3] Rakstveida paskaidrojumā par pieteikumu atbildētāja norāda, ka tas nav pamatots. Paskaidrojumā norādīti turpmāk minētie argumenti.

[3.1] Būvniecības saskaņošanas pienākumam ir preventīvs raksturs, proti, saskaņošanas pienākums paredzēts tikai gadījumā, ja projektēšanas procesā tiek konstatēts, ka būvniecības risinājumi var skart trešo personu tiesības vai tiesiskās intereses. Atjaunošana parasti nerada būtisku ietekmi uz blakus īpašumiem, taču atsevišķos gadījumos kaimiņu tiesības var tikt aizskartas. Šādu aizskārumu projektēšanas stadijā nav iespējams noteikt.

[3.2] Šķūnis ir nojaukts, jo nav saglabājušās ēkas virszemes nesošās konstrukcijas, saglabājušies tikai ēkas pamati.

[3.3] Nosacījumu 4. un 5. punkts, lai gan sākotnēji neietekmē konkrēto būvniecības ieceri, ir iekļauti, jo būvniecība var ietekmēt piekļuves ceļus vai vides pieejamību.

[3.4] Pieteicējam nav uzlikts pienākums pārbūvēt žogu.

[3.5] Ekonomikas ministrijas vēstulei ir tikai informatīvs raksturs, tas nav patstāvīgs tiesību avots.

[3.6] Prasība par būvju situācijas plāna, ko sagatavojusi sertificēta persona, iesūtīšanu un reģistrēšanu datubāzes turētājam, ir noteikta pamatoti, jo saskaņā ar Ģeotelpiskās informācijas likumu pašvaldībām ir pienākums uzturēt topogrāfiskās informācijas datus. Būvju situācijas plāna reģistrācija un datu ievietošana datubāzē ir bez maksas, kā arī būvju situācijas plānam nav noteikts derīguma termiņš.

[3.7] Esošās būvniecības veids ir 1122 – triju vai vairāk dzīvokļu māja, taču paredzētais lietošanas veids ir 1110 – viena dzīvokļa māja. Apbūves noteikumu 86. punkts noteic, ka minimālā zemes platība vienai daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai ir 2200 m^2. Tā kā zemes platība ir ievērojami mazāka par noteikto minimālo platību, būves lietošanas veids 1122 neatbilst teritorijas plānojuma prasībām. Lietošanas veida maiņa uz viena dzīvokļa mājas lietošanas veidu novērsīs šo neatbilstību.

[4] Tiesas sēdē pieteicēja pārstāvis pieteikumu uzturēja, bet atbildētājas pārstāve pieteikumu neatzina.

Motīvu daļa

[5] Lietā ir noskaidrojams vai pieteicējam izsniegtajā būvatļaujā ir pamatoti mainīts ēkas lietošanas veids un izvirzīti projektēšanas nosacījumi, kuriem pieteicējs nepiekrīt.

[6] Atbildētāja būvatļaujā paredzējusi mainīt ēkas lietošanas veidu no 1122 – triju vai vairāk dzīvokļu māja un 1110 – viena dzīvokļa māja, pamatojot ēkas lietošanas veida maiņu ar to, ka zemesgabala, uz kura atrodas dzīvojamā ēka, platība atbilst zemesgabala platībai, uz kura saskaņā ar Apbūves noteikumiem nevar atrasties triju vai vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja.

Kā redzams no daudzdzīvokļu ēkas pārbūves būvprojekta minimālā sastāvā skaidrojošā apraksta, uz kura pamata pieteicējs vēlējās saņemt būvatļauju, dzīvojamai ēkai ir paredzēts sakārtot fasādi, ēkas cokolu, logus, durvis, atjaunot jumtu, kā arī veikt ieejas mezglu remontu. Būvniecības iecere šajā stadijā neparedz pārplānot ēkas starpsienas un izveidot viena dzīvokļa dzīvojamo māju. Tādējādi būvniecības iecere neparedz mainīt dzīvojamās ēkas lietošanas veidu, bet vienīgi sakārtot ēkas ārējās konstrukcijas, šobrīd nemainot dzīvokļu skaitu ēkā, kas saskaņā ar ēkas inventarizācijas lietu ir trīs dzīvokļi.

Būvju klasifikācija tiek noteikta saskaņā ar Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija noteikumiem Nr. 326 „Būvju klasifikācijas noteikumi”. Šo noteikumu 8. punkts paredz, ka, nosakot ēkas galveno lietošanas veidu, ņem vērā telpu grupu lietošanas veidus, telpu grupu platību savstarpējo īpatsvaru un šo noteikumu 7. punktā minētos nosacījumus. Minēto noteikumu pielikumā ir ietverta būvju klasifikācija, paskaidrojot ēku klasifikācijas kritērijus.

Ēku klasifikācija nav saistīta ar zemes platību, uz kuras atrodas dzīvojamā ēka, bet gan ar telpu grupu skaitu un to lietošanas veidu. Tā kā konkrētā būvniecības iecere neparedzēja telpu grupu pārplānošanu un telpu grupu skaita samazināšanu dzīvojamā ēkā, tad šajā gadījumā nav pamata izdarīt izmaiņas paredzētajā ēkas lietošanas veidā. Tādējādi būvatļaujā ietvertajās ziņās par ēku ir kļūdaini norādīts, ka ēkas paredzētais galvenais lietošanas veids būs 1110 Viena dzīvokļa mājas. Līdz ar to būvatļaujas 3. nodaļā ietvertais 9. punkts ir atceļams, saglabājot ēkas esošo galveno lietošanas veidu, jo būvniecības ieceres realizācijas rezultātā ēkas galvenais lietošanas veids netiks mainīts.

Pašvaldība kļūdaini uzskata, ka zemesgabala platība var ietekmēt ēkas galveno lietošanas veidu no būvju klasifikācijas viedokļa. Tiesību normas, kas noteic būvju klasifikācijas nosacījumus, nesaista būvju klasifikāciju ar zemes platību vai tās atļauto lietošanas veidu pašvaldības teritorijas plānošanas dokumentos, bet gan ar būvē esošajām telpu grupām un to esošajiem vai plānotajiem lietošanas veidiem.

[7] Pieteicējs ir iebildis pret vairākiem projektēšanas nosacījumiem, kas ir ietverti būvatļaujā.

Būvniecības likuma 15. panta $5.^1$ daļa paredz, ka būvatļaujā ietver projektēšanas nosacījumus, tai skaitā iestādes un personas, ar kurām ir saskaņojams būvprojekts. Būvvalde vai institūcija, kas pilda būvvaldes funkcijas, norāda inženierbūvju īpašniekus vai tiesiskos valdītājus, no kuriem nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus un saskaņot būvprojektu, pamatojoties uz būvniecības ierosinātāja šā likuma 14. panta pirmajā daļā noteiktajā kārtībā sniegto informāciju. Ja nepieciešams, tiek pievienoti citi inženierbūvju īpašnieki vai tiesiskie valdītāji, ar kuriem saskaņojams būvprojekts, norādot pamatojumu. Minētā likuma 14. panta pirmā daļa noteic, ka persona ierosina būvniecību, iesniedzot būvniecības informācijas sistēmā būvniecības ieceres īstenošanai nepieciešamos dokumentus un informāciju būvvaldei vai institūcijai, kura pilda būvvaldes funkcijas. Būvniecības ierosinātājs būvniecības iesniegumā norāda inženierbūvju īpašniekus vai tiesiskos valdītājus, no kuriem nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus.

Būvniecības likuma 16. panta pirmā daļa paredz, ka pēc būvatļaujas saņemšanas tiek uzsākta būvatļaujas nosacījumu izpilde, nodrošinot būvprojekta izstrādi vispārīgajos un speciālajos būvnoteikumos noteiktajā apjomā, kā arī ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā, lokālplānojumā un detālplānojumā (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem) ietvertos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

Tādējādi no tiesību normām ir secināms, ka projektēšanas nosacījumiem ir jābūt atbilstošiem būvniecības iecerē norādītajam un to būtība ir būvatļaujā ietvert juridiski un tehniski saistošus un izpildāmus nosacījumus, lai tiesiski un tehniski varētu realizēt būvniecības ieceri. Projektēšanas nosacījumiem ir jābūt atbilstošiem būvniecības iecerei, skaidriem un izpildāmiem, jo tikai pēc to izpildes būvniecības ieceres ierosinātājs var saņemt atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi (Ēku būvnoteikumu 89. punkts) un gatavot dokumentus atzīmes saņemšanai par būvdarbu nosacījumu izpildi.

Līdz ar to, novērtējot būvatļaujā ietvertos projektēšanas nosacījumus, tiesa pārbaudīs vai tie atbilst konkrētai būvniecības iecerei un ir nepieciešami tās realizācijai.

[8] Būvatļaujas projektēšanas nosacījumu 2.1. apakšpunktā ietverts nosacījums par to, ka, ja nepieciešams, ir jāsaņem saskaņojumi ar blakus esošo nekustamo īpašumu īpašniekiem, kopīpašniekiem. Minētais nosacījums ir attiecināts uz šķūņa atjaunošanu. Lēmumā šī prasība pamatota ar Noteikumu Nr. 240 132. punktu, kas nosaka, ka jaunbūvējamās būves izvieto ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja blakus esošā zemes vienība pieder tam pašam īpašniekam vai ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

Tātad citētā tiesību norma runā par jaunu būvju izvietojuma nosacījumiem uz zemesgabala. Tā nav attiecināma uz būvēm, kas uz zemes jau tikušas izvietotas.

Lietā nav strīda, ka šķūņa konstrukcijas ir nojauktas, bet ir saglabāti tā pamati. Šķūnis ir reģistrēts gan Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, gan arī zemesgrāmatā. Tādējādi šķūnis nav no jauna jāizvieto uz zemesgabala, bet vienīgi ir jāatjauno tā konstrukcija uz esošajiem pamatiem.

Būvniecības likuma 1. panta 4. punkts noteic, ka būves atjaunošana ir būvdarbi, kuru rezultātā ir nomainīti nolietojušies būves nesošie elementi vai konstrukcijas vai veikti funkcionāli vai tehniski uzlabojumi, nemainot būves apjomu vai nesošo elementu nestspēju.

Tā kā šķūņa nesošie elementi bija nolietojušies, tos ir iespējams nomainīt uz esošajiem pamatiem. Šādu būvniecību nevar uzskatīt par jaunbūvējamas būves izvietošanu uz zemes, bet gan par jau izbūvētas būves atjaunošanu. Līdz ar to prasība par saskaņojuma nepieciešamību ar blakus zemes īpašniekiem nav nepieciešama, pamatojot šo prasību ar Noteikumu Nr. 240 132. punktu.

Turklāt būvatļaujā ietvertais nosacījums - „ja nepieciešams" ir neskaidrs un neatbild uz jautājumu kādā gadījumā saskaņojums ir nepieciešams. Šāda nenoteikta un neskaidra nosacījuma ietveršana projektēšanas nosacījumos nav atbilstoša tiesiskajam regulējumam, kas paredz izvirzīt skaidras un nepārprotamas prasības būvniecības ieceres realizācijai, lai persona skaidri zina, kādi tehniski un juridiski jautājumi tai būs jārisina. Tā kā būvvalde ir kompetenta institūcija būvniecības jomā, tad tai jau sākotnēji ir jānosaka privātpersonai skaidri un izpildāmi nosacījumi, kas ir jāizpilda pirms atzīmes saņemšanas par projektēšanas nosacījumu izpildi.

Tādējādi būvatļaujas projektēšanas nosacījumu 2. punkts par šķūņa būvniecības saskaņojuma nepieciešamību nav tiesisks un ir atceļams.

[9] Būvatļaujas projektēšanas nosacījumu 4.1. apakšpunkts paredz, ka projekts ir saskaņojams Pašvaldības īpašumu nodaļā, bet 5.1. apakšpunkts noteic, ka vides pieejamības prasības, ja ēkai tās nodrošināmas atbilstoši normatīvajiem aktiem, jānodrošina ar piebraucamajiem ceļiem, ielām, ietvēm, gājēju celiņiem.

Ēku būvnoteikumu $12.^1$ punkts noteic, ja paredzēta pārbūve (tai skaitā vienkāršota pārbūve), atjaunošana (tai skaitā vienkāršota atjaunošana) būvkomersants vai būvspeciālists attiecīgajā projektēšanas jomas darbības sfērā izstrādā risinājumu, kas nodrošina vides pieejamību (ja atbilstoši normatīvajiem aktiem nodrošināma vides pieejamība).

Lēmumā pašvaldība atsaucas uz Apbūves noteikumiem. Apbūves noteikumu 16. punkts paredz, ka detālplānojumos un būvniecības iecerēs izstrādā tādus risinājumus, kas nodrošina iespēju jebkuram cilvēkam neatkarīgi no vecuma un fiziskām spējām brīvi un patstāvīgi piekļūt un pārvietoties vidē atbilstoši ārtelpas, būves vai telpas funkcijai. Savukārt Apbūves noteikumu 14.1. apakšpunkts paredz, ka piekļūšana zemes vienībai ir nodrošināta pie pilsētas ielas pa piebraucamo ceļu vai piebrauktuvi. Minimālais piebraucamā ceļa un piebrauktuves platums ir 4,5 m.

Tiesa konstatē un lietā nav strīda, ka pieteicēja plānotā būvniecības iecere atrodas uz pieteicējam piederošas zemes. Zemesgabals pieguļ pašvaldības ielai – Dzirksteles ielai, kas nodrošina piekļūšanu īpašumam. Tādējādi nekāda cita piekļūšana pieteicēja īpašumam nav nodrošināma, jo tas robežojas ar pašvaldības ielu, no kuras īpašumam ir iespējams piekļūt. Proti, vides pieejamība īpašumam jau ir nodrošināta pa pašvaldībai piederošu ielu un jauni risinājumi (piem. piebraucamā ceļa izbūve) piekļūšanai pie īpašuma nav nepieciešami.

Līdz ar to būvatļaujā prasība par būvniecības ieceres saskaņošanu ar Pašvaldības īpašuma pārvaldi ar mērķi nodrošināt vides pieejamību īpašumam ir lieka un nepamatota un tādēļ projektēšanas nosacījumu 4.1. un 5.1. apakšpunkti ir atceļami.

[10] Saskaņā ar Būvatļaujas projektēšanas nosacījumu 6.8.1., 6.8.2. un 6.8.3. apakšpunktiem būvvalde kā obligātus nosacījumus ir noteikusi, ka būvprojekta izstrādē jāizmanto ģeodēziskos darbos sertificētu personu izstrādātu topogrāfisko plānu ne vecāku par diviem gadiem. Plānam jābūt saskaņotam ar komunikāciju turētājiem un Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Ģeomātikas nodaļu. Kadastra informācijai jāatbilst Valsts zemes dienesta kadastra kartei. Topogrāfijas apjoms projekta izstrādei - zemesgabals un tam pieguloš̄s ielas sarkano līniju robežās un citas teritorijas saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem. 10m aiz zemesgabala robežām uzrādāma apbūve blakus zemesgabalos (6.8.1. punkts). Būvprojektam pievienot

mērniecībā licencētu vai sertificētu personu izstrādātā topogrāfiskā plāna oriģinālu ar izstrādātāja parakstu EDOC datņu formātā, ar topogrāfisko plānu DGN, DWG un PDF formātos, gadījumā, ja oriģināli izsniegti papīra formātā, no tiem atvasinātu PDF formātu (6.8.2. punkts). Būvprojekta ģenerālplānā saglabāt visus Ministru kabineta noteikumos noteiktos augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas (ADTI) apzīmējumus un stilus (6.8.3. punkts).

Ēku būvnoteikumu 21.^{2} 2. apakšpunkts noteic, ka par projektēšanas pamatni izmanto būvju situācijas plānu vai topogrāfisko plānu – otrās vai trešās grupas ēkas jaunai būvniecībai vai novietošanai, pārbūvei un nojaukšanai.

Tātad tiesību norma pieteicēja būvniecības ieceres gadījumā paredz iespēju izvēlēties – projektu izstrādāt uz būvju situācijas plāna vai topogrāfiskā plāna. Tādējādi būvatļaujā nav pamata iekļaut kā vienīgo nosacījumu par projektēšanas pamatni izmantot topogrāfisko plānu. Turklāt Ēku būvnoteikumu 2.1.^{1} nodaļa, kas reglamentē projektēšanas pamatnei izvirzāmos nosacījumus, detalizēti skaidro kā ir sagatavojama projektēšanas pamatne, kā arī apraksta būvju situācijas plāna izstrādāšanas nosacījumus. Līdz ar to pašvaldībai nav tiesiska pamata tos izvirzīt savādākus, nekā tie ir paredzēti tiesību normā.

Tāpat jānorāda, ka būvatļaujas projektēšanas nosacījumu 6.8. apakšpunkts paredz ietvert būvatļaujā papildus prasības būvprojekta detalizācijai atbilstoši vietējās pašvaldības apbūves noteikumiem. Jūrmalas Apbūves noteikumos nav ietvertas prasības par projektēšanas pamatnes izmantošanas īpašiem nosacījumiem. Turklāt, ja tās tiktu noteiktas, tās nedrīkstētu būt pretrunā ar Ministru kabineta noteikumiem un padarīt sarežģītākas projektēšanas pamatnei izvirzāmās prasības.

Tādējādi būvatļaujā ietvertie projektēšanas nosacījumu 6.8.1., 6.8.2. un 6.8.3. apakšpunkti nav pamatoti un ir atceļami.

[11] Būvatļaujas projektēšanas nosacījuma 6.8.4. apakšpunktā ir uzlikts pienākums būvniecības ieceres realizācijā veikt žoga novietojuma un vizuālā risinājuma izstrādi saskaņā ar Apbūves noteikumiem.

Tiesa konstatē, ka būvniecības iecere neparedz veikt žoga pārbūvi. Tomēr būvatļaujā kā viens no projektēšanas nosacījumiem ir izvirzīta prasība projektēt žoga pārbūvi, tādējādi, uzspiežot pieteicējam iekļaut būvniecības iecerē neparedzētus būvniecības darbus.

Tiesa jau iepriekš norādīja, ka projektēšanas nosacījumiem ir jābūt atbilstošiem būvniecības iecerē norādītajam. Tā kā būvniecības iecerē nav paredzēts veikt žoga pārbūvi vai atjaunošanu, tad prasība veikt žoga novietojuma un vizuālā risinājuma izstrādi saskaņā ar Apbūves noteikumiem pārsniedz būvniecības ieceres robežas un ir nepamatota. Ja pašvaldība uzskata, ka pieteicēja īpašumā ir jāveic žoga pārbūve atbilstoši Apbūves noteikumiem, tad tas ir risināms cita procesa ietvaros, nevis ar būvniecības iecerei nesaskanīgu prasību ietveršanu projektēšanas nosacījumos. Līdz ar to būvatļaujas projektēšanas nosacījumu 6.8.4. apakšpunkts nav pamatots un ir atceļams.

[12] Būvatļaujas projektēšanas nosacījumu 6.8.6. apakšpunkts uzliek pienākumu ievērot minimālos attālumus no esoša, saglabājama koka līdz jaunbūvei, līdz jaunbūves ārsienai ar pagrabstāvu, līdz projektējamā apgaismojuma vai elektrolīnijas stabam, projektētai brauktuves malai, nostiprinātai apmalei, projektējamam gāzes vadam, kanalizācijai, elektronisko sakaru tīklu kabelim, projektējamam ūdensvadam, drenāžai, strāvas un sakaru kabelim, siltumtrasei, projektējamai ietves/gājēju celiņa malai, žogam, reljefa izmaiņām. Pietuvinājumu gadījumā saskaņot ar Jūrmalas pašvaldības koku vērtēšanas komisiju.

Kā uzsvērts iepriekš, projektēšanas nosacījumiem ir jābūt atbilstošiem būvniecības iecerē norādītajam. Tā kā būvniecības iecerē nav paredzēts būvēt jaunbūvi, bet gan esošai būvei sakārtot fasādi, ēkas cokolu, logus, durvis, atjaunot jumtu, kā arī veikt ieejas mezglu remontu, kā arī uz esošiem pamatiem atjaunot šķūņa ārsienas, tad ir acīm redzami, ka būvniecības iecerē nav paredzēts veikt nevienu no darbiem, kuriem projektēšanas nosacījumos ir uzlikts pienākums ievērot minimālos attālumus no esošiem objektiem. Šādi projektēšanas nosacījumi objektīvi konkrētās būvniecības ieceres realizācijā nebūtu izpildāmi. Proti, tie ir nesamērīgi un neatbilstoši būvniecības iecerei, kuru vēlas īstenot pieteicējs. Līdz ar to tie nav tiesiski un ir atceļami.

[13] Būvatļaujas projektēšanas nosacījumu 8. punkts noteic prasības fasādes apstrādei izmantojamiem būvizstrādājumiem vai to ekvivalentiem, uzliekot pienākumu paredzēt fasādes krāsojumu saskaņā ar Jūrmalas Apbūves noteikumu 3.3.4. nodaļas prasībām.

Minētais projektēšanas nosacījums paredz ievērot prasības ēkas krāsojumam, kas ir noteiktas Apbūves noteikumu attiecīgajā nodaļā. Tiesa konstatē, ka Apbūves noteikumu 3.3.4. nodaļā nav noteikta konkrēta materiāla vai noteikta ražotāja krāsas izvēle, bet gan vispārīgi noteiktas prasības, kas ir jāievēro ēkas krāsojuma toņa izvēlē. Tiesa uzskata, ka šī projektēšanas nosacījumu prasība ir atbilstoša būvniecības iecerei, kurā pieteicējs ir paredzējis sakārtot ēkas fasādi. Tādejādi ēkas fasādes krāsojuma izvēlē ir pamatoti prasīt ievērot Apbūves noteikumu 92. un 93. punktu nosacījumus, kas nosaka prasības ēku krāsojumam. Līdz ar to tiesa nesaskata pamatu šā projektēšanas nosacījuma atcelšanai.

[14] Būvatļaujas projektēšanas nosacījumu 10. punkts noteic prasības atbilstoši teritorijas plānojumam, lokālplānojumam vai detālplānojumam (ja tāds ir izstrādāts) saistībā ar atļauto apbūves blīvumu 30%, minimālo brīvo (zaļo) teritoriju 40% un dzīvojamās mājas augstumu līdz 10 m/2 stāviem.

Tā kā būvniecības iecerē nav paredzēts būvēt jaunbūvi, bet gan esošai būvei sakārtot fasādi, ēkas cokolu, logus, durvis, atjaunot jumtu, kā arī veikt ieejas mezglu remontu, kā arī uz esošiem pamatiem atjaunot šķūņa ārsienas, tad ir acīm redzami, ka būvniecības ieceres realizācija neskars nedz apbūves blīvumu, nedz brīvo teritoriju, kā arī neietekmēs mājas augstumu. Proti, būvniecības iecere nemainīs ēku novietojumu uz zemesgabala, kā arī nepalielinās to būvapjomu. Tādējādi 10. punktā izvirzītās prasības nav saskanīgas ar konkrēto būvniecības ieceri un nav pamatotas. Tāpēc tās ir atceļamas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 126. panta pirmo daļu, 251. pantu, 253. panta pirmo daļu, 289. pantu, 290. panta pirmo un otro daļu un 291. panta pirmo daļu, Administratīvā rajona tiesa

nosprieda

apmierināt daļēji /Persona A/pieteikumu un atcelt Jūrmalas valstspilsētas būvvaldes būvatļaujas Nr.BIS-BV-4.1-2025-4829 3. sadaļas 9. punktā paredzēto galveno ēkas lietošanas veidu: „1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas” un projektēšanas nosacījumu 2., 4., 5., 6.8.1., 6.8.2., 6.8.3., 6.8.4., 6.8.6. un 10. punktu. Pārējā daļā pieteikumu noraidīt.

Piespriest no Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības par labu /Persona A/ valsts nodevu 30 (trīsdesmit)*euro*.

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

Tiesnese K. Kalvāne