

Ko nozīmē Cēsu pilsētas robežas precizēšana un kā tā ietekmē iedzīvotājus?



Pirmdien, 2. februārī, Cēsīs, Rauna ielā 4, notika Cēsu novada teritorijas plānojuma sabiedriskā apspriešana, kuras laikā iedzīvotājiem bija iespēja uzdot sevi interesējošus jautājumus par paredzētajām izmaiņām jaunajā teritorijas plānojumā. Sarunu laikā paustas bažas par iespējamām izmaiņām, īpaši saistībā ar teritorijas attīstību, funkcionālo zonējumu un nekustamā īpašuma nodokli.

Lai sniegtu skaidras un saprotamas atbildes uz apspriešanā visbiežāk uzdotajiem jautājumiem, turpinājumā apkopota būtiskākā informācija par to, kāpēc tiek precizēta pilsētas robeža, ko nozīmē funkcionālais zonējums un nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, kā arī vai un kā administratīvo robežu izmaiņas ietekmē nekustamā īpašuma nodokli.

Kādēļ tiek precizēta Cēsu pilsētas robeža?

Bez pilsētas robežas paplašināšanas daļa ieguldījumu infrastruktūrā nav iespējami. Cēsu pilsēta gadu gaitā ir dabiski attīstījusies un izaugusi ārpus līdzšinējām administratīvajām robežām. Daļa teritoriju, kas formāli atrodas ārpus pilsētas, ikdienā jau funkcionē kā pilsētas vide – iedzīvotāji izmanto pilsētas infrastruktūru, ielas, sabiedrisko transportu un pakalpojumus.

Pilsētas robežas precizēšana ļauj šo reālo situāciju sakārtot arī plānošanas un attīstības ziņā. Tā dod iespēju mērķtiecīgāk attīstīt infrastruktūru, uzlabot ielu un publiskās telpas

kvalitāti, nodrošināt ērtāku pārvietošanos un pakalpojumu pieejamību tuvāk dzīvesvietai.

No Cēsu novada attīstības viedokļa pilsētas robežas precizēšana ļauj attīstību koncentrēt tur, kur tā jau notiek, nevis izkliedēt to vēl plašāk. Tas nozīmē ekonomiski pamatotākus ieguldījumus, efektīvāku pakalpojumu nodrošināšanu un mazāku spiedienu uz lauku un dabas teritorijām.

Kāpēc pilsētas robeža ir būtiska teritorijas attīstībai?

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 240 tikai apdzīvotās vietās ir iespējams noteikt funkcionālos zonējumus, kas paredz blīvākai apbūvei raksturīgu teritorijas izmantošanu, tostarp ļauj sadalīt zemi mazākos zemesgabalos nekā divu hektāru lielumā.

Iedzīvotājiem tas nozīmē lielāku elastību un reālas attīstības iespējas – iespēju veidot dzīvojamo apbūvi atbilstoši pieprasījumam, sadalīt īpašumus ģimenes vajadzībām, bērnu vai nākamo paaudžu mājokļiem, kā arī pakāpeniski attīstīt teritoriju, nepaliekot “iesaldētiem” pārmērīgi lielos zemesgabalos.

Kas ir funkcionālais zonējums?

Funkcionālais zonējums ir noteikts pašvaldības teritorijas plānojumā un nosaka, kādai galvenajai funkcijai teritorija ir paredzēta ilgtermiņā – piemēram, dzīvojamai apbūvei, publiskai apbūvei, ražošanai, lauksaimniecībai vai dabas aizsardzībai.

Tas ir stratēģisks ietvars teritorijas attīstībai nākotnē un atspoguļo pašvaldības redzējumu par sabalansētu teritorijas izmantošanu. Funkcionālie zonējumi tiek attēloti teritorijas plānojuma kartēs ar dažādām krāsām (piemēram, dzeltena – savrupmāju apbūvei, sarkana – publiskai apbūvei, violeta – rūpnieciskai apbūvei). Detalizēti atļautā izmantošana katrā zonā ir noteikta Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (TIAN).

Kas ir nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM)?

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis nav noteikts pašvaldības teritorijas plānojumā. Tas tiek noteikts Valsts zemes dienesta kadastrā un attiecas uz konkrētu zemesgabalu, raksturojot tā esošo vai administratīvi noteikto izmantošanu (piemēram, individuālo dzīvojamo māju apbūve, lauksaimniecība, komercdarbība u. c.).

NĪLM ir administratīvs klasifikators, ko izmanto nodokļu aprēķināšanā un uzskaitē. Informācija par to ir pieejama Valsts zemes dienesta publiskajos datos portālā www.kadastrs.lv.

Būtiskākā atšķirība:

- funkcionālais zonējums nosaka, ko teritorijā ir paredzēts attīstīt nākotnē;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķis parāda, kā konkrētais zemesgabals tiek vai var tikt izmantots šobrīd.

Svarīgi uzsvērt – pašvaldība ar teritorijas plānojumu nevar mainīt nekustamā īpašuma lietošanas mērķus. Tomēr NĪLM nedrīkst būt pretrunā ar funkcionālo zonējumu. Ja teritorijas plānojumā mainās funkcionālais zonējums, nākotnē var tikt uzsākts atsevišķs process arī lietošanas mērķa precizēšanai.

Kādēļ šis jautājums ir aktuāls?

Daudzu zemes vienību nekustamā īpašuma lietošanas mērķis neatbilst teritorijas plānojumā noteiktajam funkcionālajam zonējumam. Piemēram, zemēm ar savrupmāju apbūves zonējumu joprojām noteikts lauksaimniecības lietošanas mērķis.

Arī Meijermuižas ciemā funkcionālais zonējums jau paredz savrupmāju apbūvi, taču daļai apbūvētu zemes vienību kadastrā joprojām noteikts lauksaimniecības lietošanas mērķis. Tas nozīmē, ka uz zemes atrodas dzīvojamās mājas, bet nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts kā lauksaimniecības zemei, kas neatbilst faktiskajai situācijai.

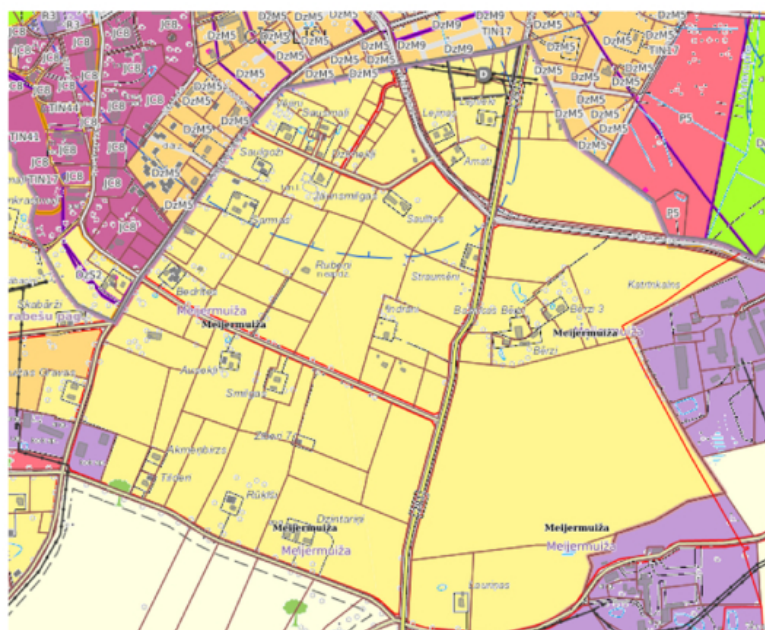


CĒSU NOVADS

CĒSU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMS

Piemērs Nr. 1.

Meijermuižas ciema funkcionālais zonējums spēkā esošajā teritorijas plānojumā
(avots: geolatvija.lv)



- Savrupmāju apbūves teritorija
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- Publiskās apbūves teritorija
- Jauktas centra apbūves teritorija
- Rūpnieciskās apbūves teritorija
- Transporta infrastruktūras teritorija
- Tehniskās apbūves teritorija
- Dabas un apstādījumu teritorija
- Mežu teritorija
- Lauksaimniecības teritorija
- Ūdeņu teritorija



CĒSU NOVADS

CĒSU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMS

Piemērs Nr. 2.

Meijermuižas ciema nekustamā īpašuma lietošanas mērķi
(avots: kadastrs.lv)



Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu karte

NĪLM

1. Lauksaimniecības zeme
2. Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu
3. Ūdens objektu zeme
4. Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas
5. Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme
6. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme
6. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (neapgūtā)
7. Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme
7. Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme (neapgūtā)
8. Komerccarības objektu apbūves zeme
8. Komerccarības objektu apbūves zeme (neapgūtā)
9. Sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme
9. Sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme (neapgūtā)
10. Ražošanas objektu apbūves zeme
10. Ražošanas objektu apbūves zeme (neapgūtā)
11. Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme
12. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme

Otrajā piemērā redzams, ka lietošanas mērķi nav noteikti vienmērīgi – tikai dažās atsevišķās vietās apbūvētām zemes vienībām tie ir noteikti kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.

Kā tiek aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis?

Nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts, balstoties uz īpašuma kadastrālo vērtību, kuru nosaka valsts. Savukārt nodokļa apmēru var ietekmēt īpašuma veids, tā lietošanas mērķis (nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – NĪLM), kā arī pašvaldības piešķirtie nodokļa atvieglojumi.

Kadastrālā vērtība ir nekustamā īpašuma (zemes, ēkas vai dzīvokļa) vērtība, kas tiek noteikta automatizēti, izmantojot vienotus vērtēšanas kritērijus visā Latvijas teritorijā.

Aprēķinos tiek izmantoti Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie dati un nekustamā īpašuma tirgus dati par noteiktu periodu.

Kadastrālo vērtību aprēķina, ņemot vērā:

- apstiprināto kadastrālo vērtību bāzi;

- objekta raksturojošos datus – platību, izmantošanu (zemei – nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, būvēm – būves tipu u. c.);
- nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus.

Kadastrālā vērtība ir pamats ne tikai nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, bet arī dažādu nodevu (piemēram, mantojuma vai dāvinājuma gadījumos) un zemes nomas maksas noteikšanai. To izmanto gan pašvaldības un valsts iestādes, gan arī zemes un būvju īpašnieki savstarpējos darījumos vai strīdu situācijās.

Kadastrālās vērtības zonas

Kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšana – tās gaitā netiek vērtēts katrs īpašums individuāli, bet gan īpašumu grupas noteiktās teritorijās. Šim nolūkam valsts teritorija ir sadalīta **kadastrālās vērtības zonās**, kurās līdzīgu īpašumu tirgus vērtība ir nosacīti līdzīga.

Izstrādājot šīs zonas, tiek ņemta vērā:

- infrastruktūras esamība un kvalitāte,
- teritorijas pievilcība un attīstības līmenis,
- nekustamā īpašuma tirgus cenas,
- citi galvenie vērtību ietekmējošie faktori.

Svarīgi! Šie faktori tiek vērtēti zonas ietvaros, nevis katram konkrētam īpašumam atsevišķi.



CĒSU NOVADS

CĒSU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMS

Piemērs Nr. 3.

Fiskālo kadastrālo vērtību zonējums ap Cēsu pilsētu (avots: kadastrs.lv)



Mainoties administratīvajām robežām, piemēram, iekļaujot teritoriju pilsētā, kadastrālo vērtību zonējums nemainās automātiski. Kartē redzams, ka kadastrālo vērtību zonas un administratīvās robežas savā starpā nesakrīt.

Vai īpašuma iekļaušana pilsētā nozīmē automātisku nodokļa pieaugumu?

Valsts zemes dienesta nekustamā īpašuma vērtēšanas departamenta direktors Artūrs Lezdiņš un Vērtību bāzes nodaļas vadītāja Santa Bindere skaidro, ka **administratīvo robežu maiņa pati par sevi neietekmē nekustamā īpašuma nodokli.**

Kadastrālā vērtība, kas tiek izmantota nodokļa aprēķinā, tiek noteikta pēc Valsts zemes dienesta vērtību zonām, un tās netiek mainītas līdz ar administratīvo robežu izmaiņām.

Saistība starp kadastrālo vērtību un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

Analizējot kadastrālās vērtības kartes, ir redzama skaidra saikne starp kadastrālo vērtību un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi. Vietās, kur NĪLM noteikts kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme, kadastrālā vērtība parasti ir augstāka.

Vienlaikus redzams, ka:

- dažām zemes vienībām ārpus pilsētas robežām kadastrālā vērtība var būt augstāka nekā zemēm pilsētā;
- kadastrālo vērtību neizšķir tikai administratīvā piederība, bet gan lietošanas mērķis, infrastruktūra un vērtību zona.

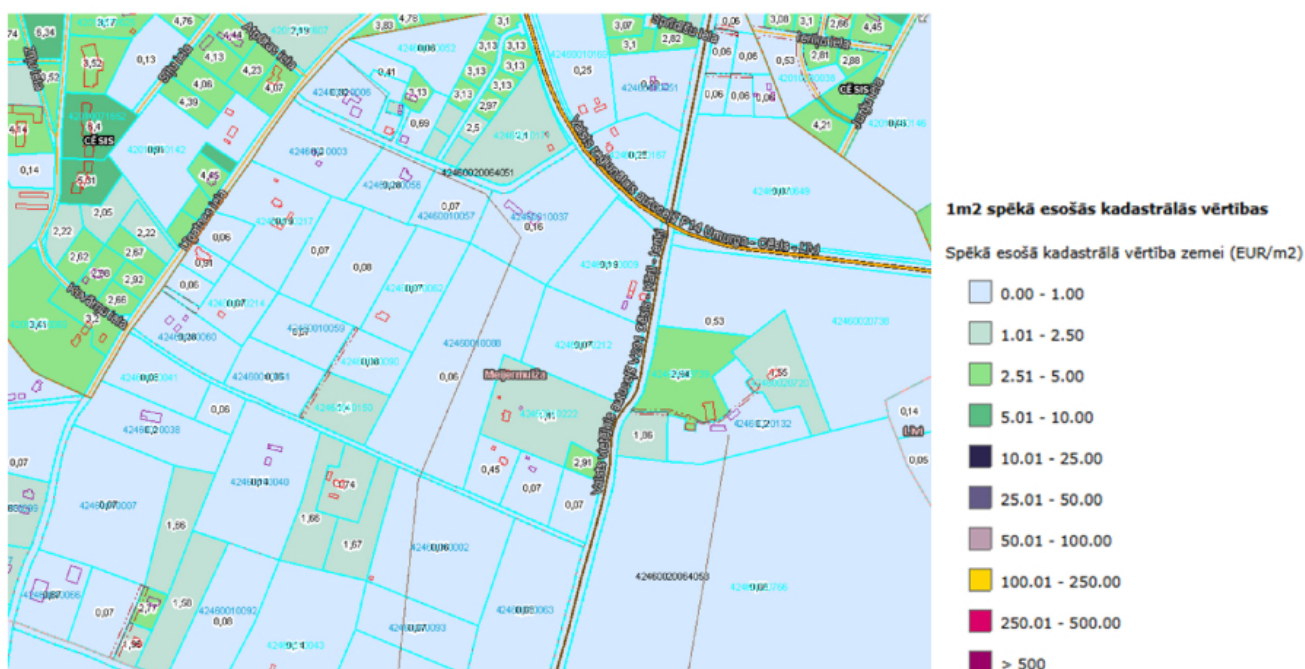


CĒSU NOVADS

CĒSU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMS

Piemērs Nr. 4.

Meijermuižas ciema kadastrālās vērtības EUR/m² (avots: kadastrs.lv)



Citos piemēros redzams, ka arī teritorijās ar vienādu funkcionālo zonējumu (piemēram, lauksaimniecības teritorijas) nekustamā īpašuma lietošanas mērķi var būt atšķirīgi, un tas tieši atspoguļojas arī kadastrālajās vērtībās.

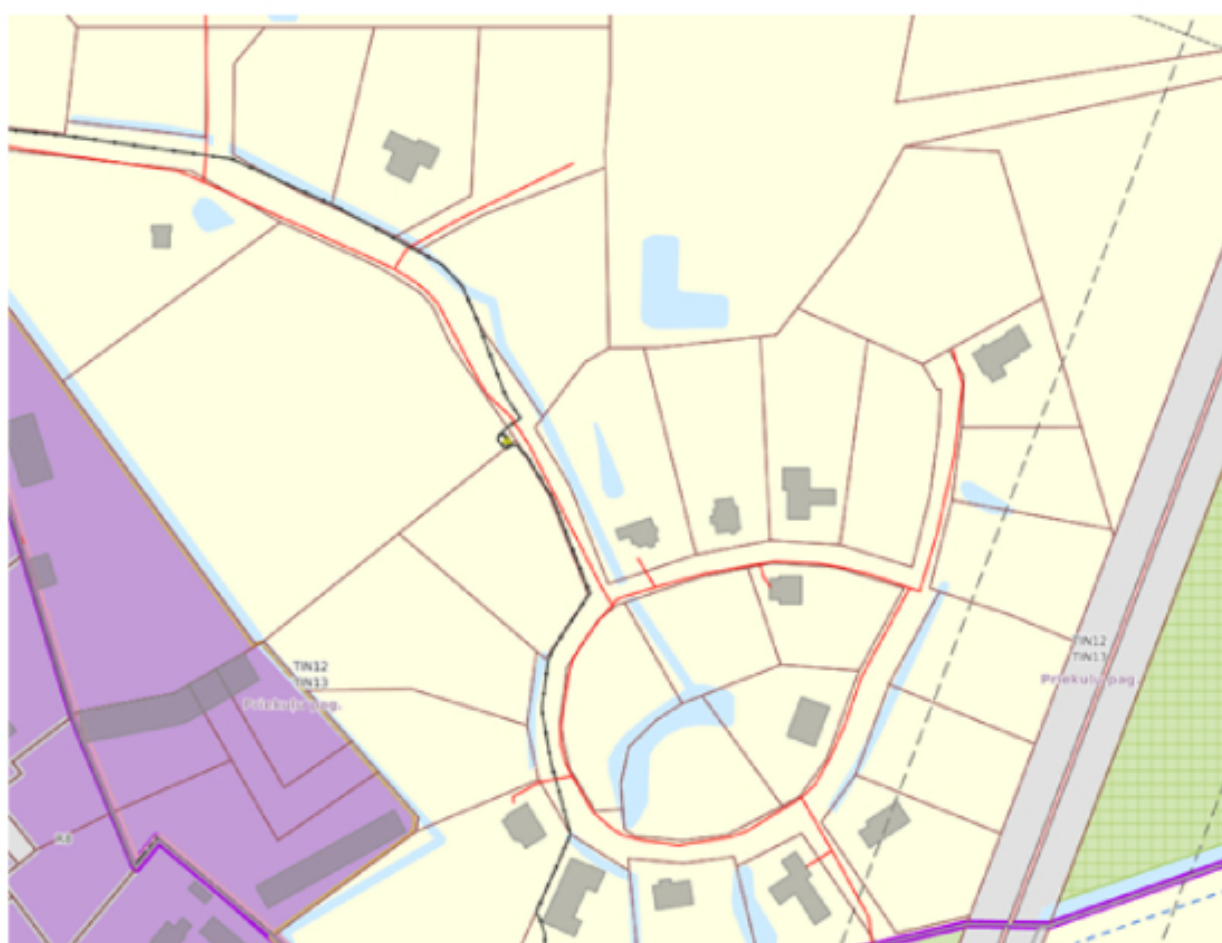


CĒSU NOVADS

CĒSU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMS

Piemērs Nr. 5.

Funkcionālais zonējums spēkā esošajā teritorijas
plānojumā (avots: geolatvija.lv)





CĒSU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMS

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi
(avots: kadastrs.lv)



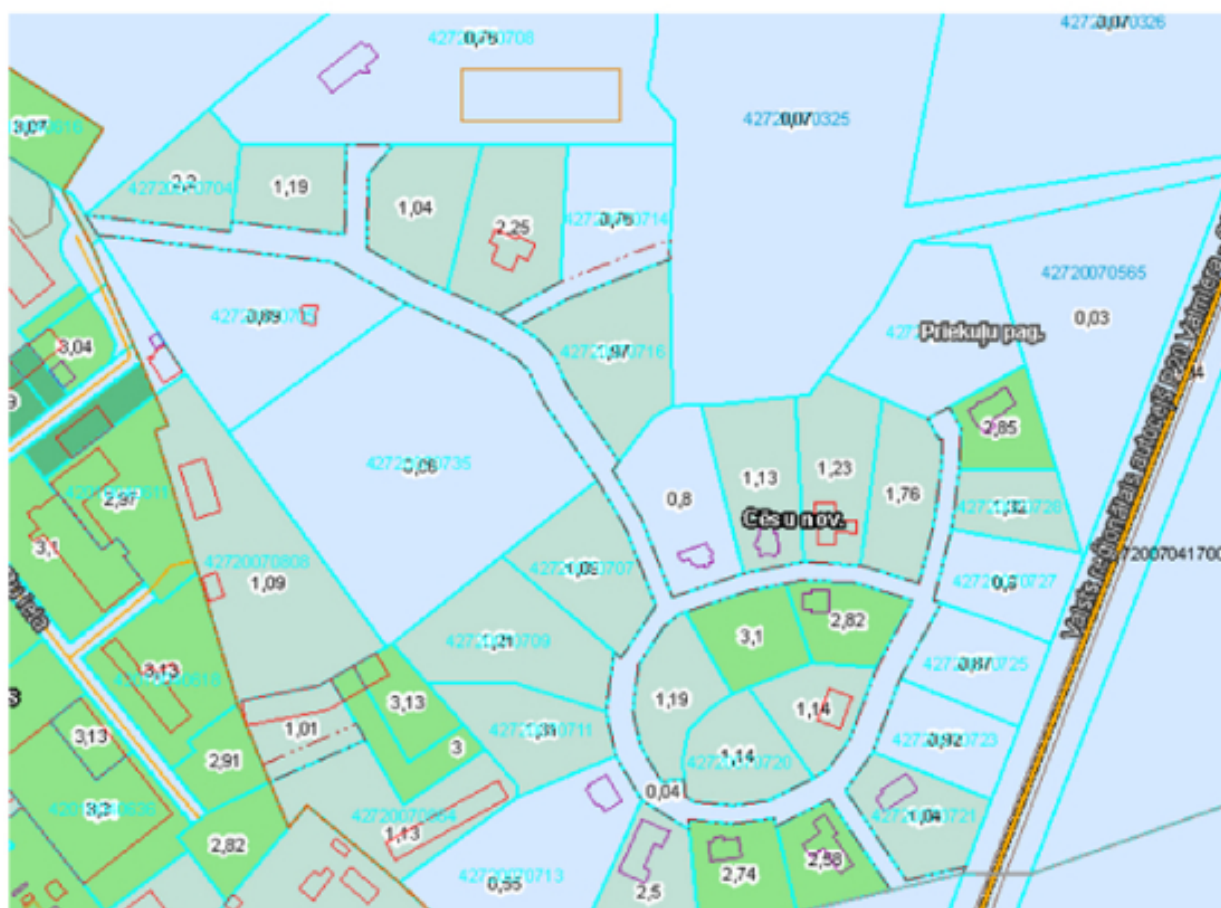


CĒSU NOVADS

CĒSU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMS

Piemērs Nr. 7.

Kadastrālās vērtības EUR/m²
(avots: *kadastrs.lv*)



Cēsu pilsētas robežas precizēšana nav tikai administratīva izmaiņa. Tā ir priekšnoteikums pārdomātai un ilgtspējīgai teritorijas attīstībai, kas ļauj sakārtot plānošanu atbilstoši reālajai situācijai un nodrošināt kvalitatīvāku dzīves vidi iedzīvotājiem.

Secinājumi

- Cēsu pilsētas robežas precizēšana galvenokārt ir plānošanas un attīstības

instruments, kas palīdz sakārtot situāciju atbilstoši tam, kā teritorijas jau faktiski funkcionē.

- Teritorijas iekļaušana pilsētas robežās **automātiski nepalielina nekustamā īpašuma nodokli**, jo nodoklis balstās uz kadastrālo vērtību, lietošanas mērķi un pašvaldības lēmumiem, nevis administratīvo robežu.
- Funkcionālais zonējums nosaka teritorijas attīstības iespējas nākotnē (piemēram, dzīvojamā apbūve), savukārt nekustamā īpašuma lietošanas mērķis raksturo konkrētā zemesgabala pašreizējo izmantošanu un var tikt precizēts atsevišķā procesā.
- Robežu precizēšana ļauj mērķtiecīgāk attīstīt infrastruktūru, pakalpojumus un dzīves vidi, vienlaikus koncentrējot attīstību tur, kur tā jau notiek.
- Galvenais ieguvums iedzīvotājiem - skaidrāka attīstības politika, lielākas īpašumu attīstības iespējas un efektīvāka infrastruktūras plānošana.