



Teritorijas plānojumu sasaiste ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem

2013.gada 20.septembris – 25.oktobris



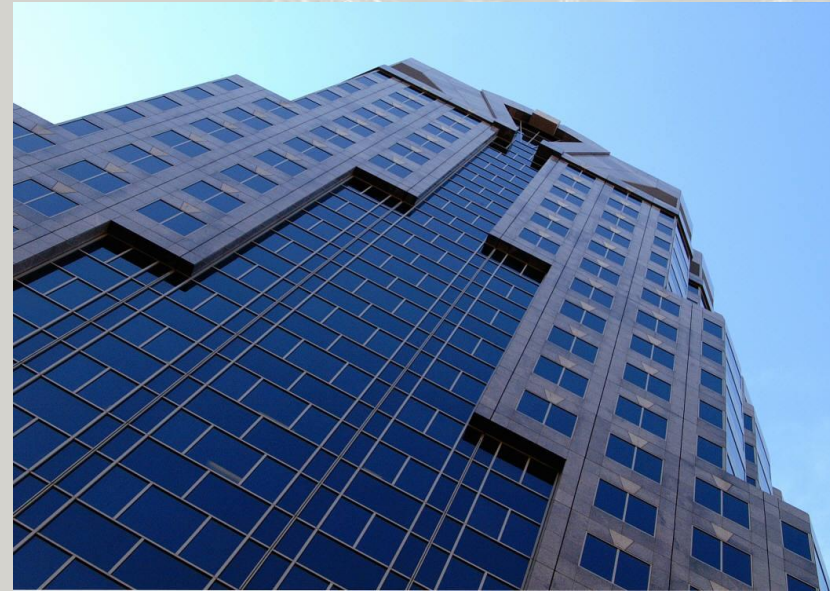
VALSTS ZEMES DIENESTS

Zemes vērtība

Novietojums, novietojums, **novietojums**

Platība

Izmantošana



- apbūves zeme ≠ zeme bez apbūves tiesībām
- mazstāvu apbūve ≠ daudzstāvu apbūve

Teritorijas plānojumu izmantošana

Novietojums

Vērtību zonējumu
izstrāde – zonu
robežas (vērtību līmeņa
izplatība)



Izmantošana

Lietošanas mērķu noteikšana (pašvaldības
lēmums) zemei – zemes vērtība

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis

Lietošanas mērķis = teritorijas izmantošana, ko nosaka kadastrālās vērtēšanas vajadzībām

Jēdziens un klasifikācija radīta, jo:

- 1998.gadā nebija vienotas teritorijas izmantošanas klasifikācijas
- plānojumos dažāda terminoloģija un atšķirīga nozīme (apzīmējuma saturs)
- visām pašvaldībām nebija izstrādāti teritoriju plānojumi

Lietošanas mērķa ietekme uz vērtību

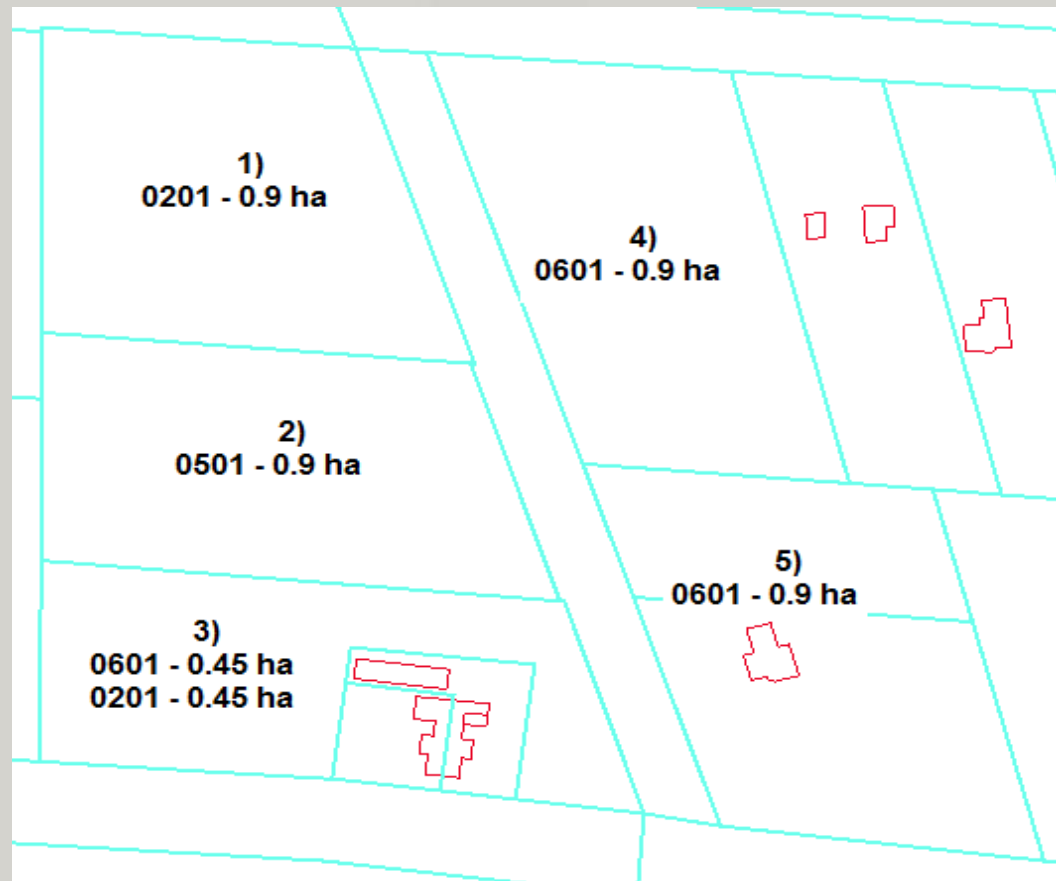
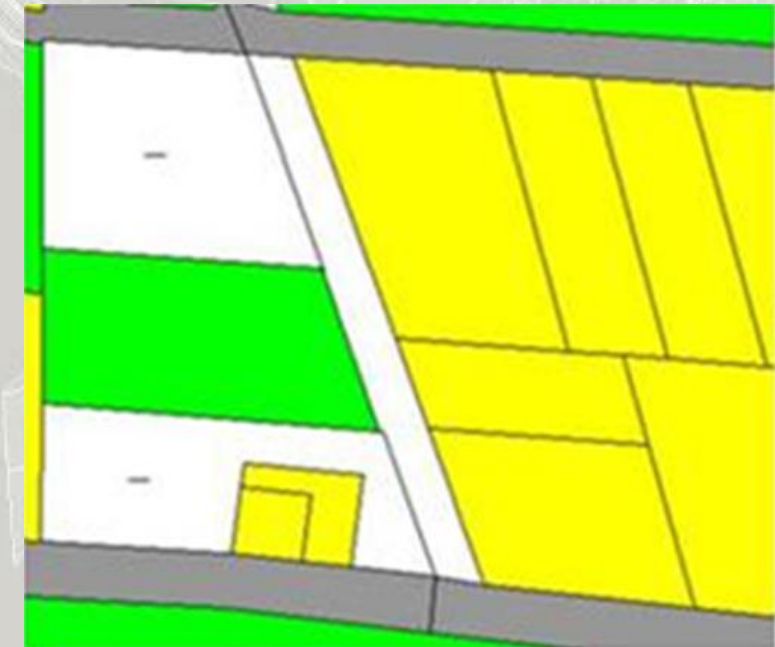
Teritorijas
plānojums



Situācija
dabā



Lietošanas
mērķi



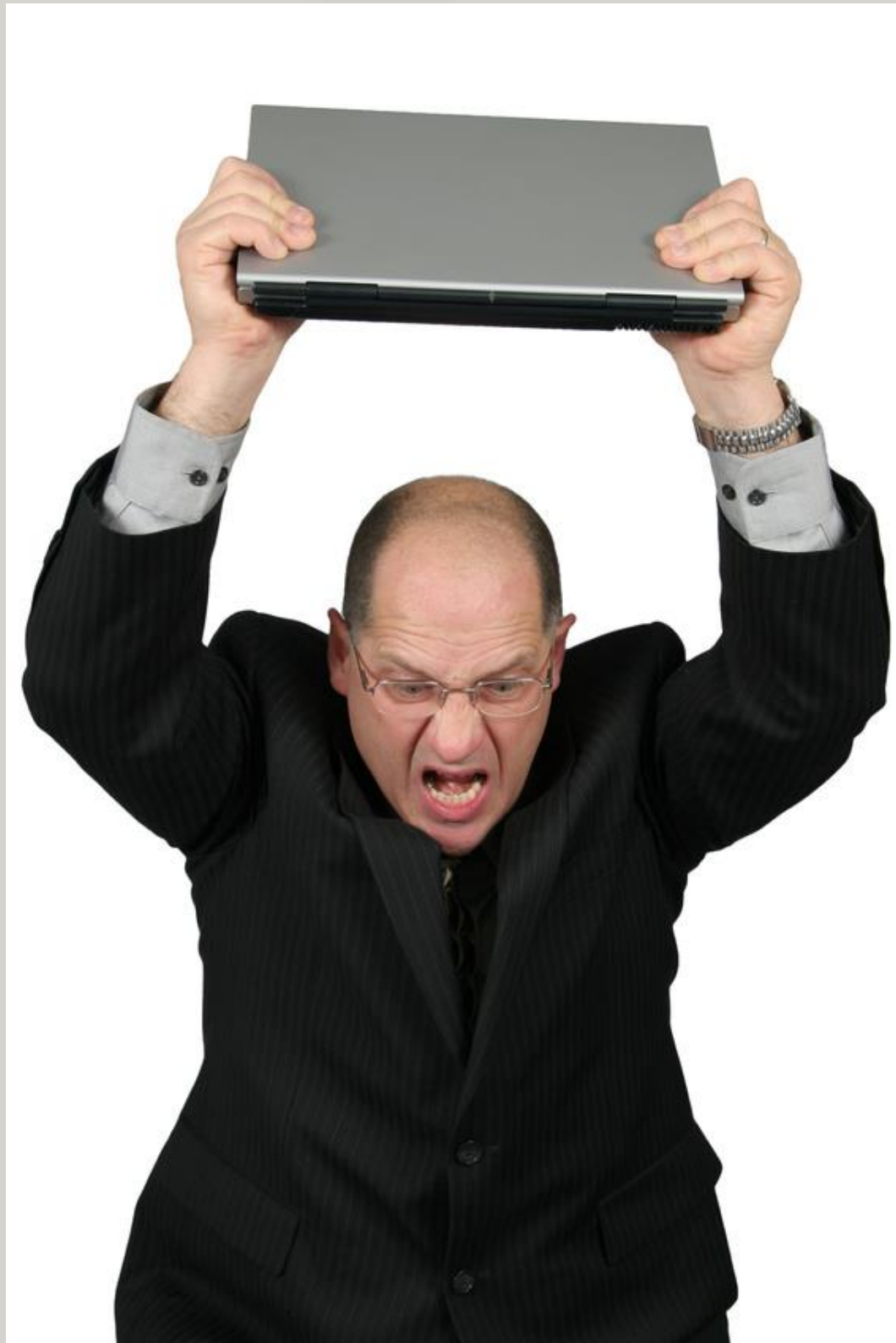
Meži (0201) BV= **0.15** Ls/m²

Dabas pamatne (0501) BV=**0.50** Ls/m²

Individuālo māju apbūve (0601) BV=**8.00** Ls/m²

1. (Meži) KV~ Ls **1 300**
2. (Dabas pamatne) KV~ Ls **4 500**
3. (IND un meži) KV~ Ls **27 000**
4. (IND) KV~ Ls **49 000**
5. (IND) KV~ Ls **49 000**

Rezultāts



Neatbilstoša
vērtība

=

netaisnīgs
nodoklis

Vērtēšanas koncepcija



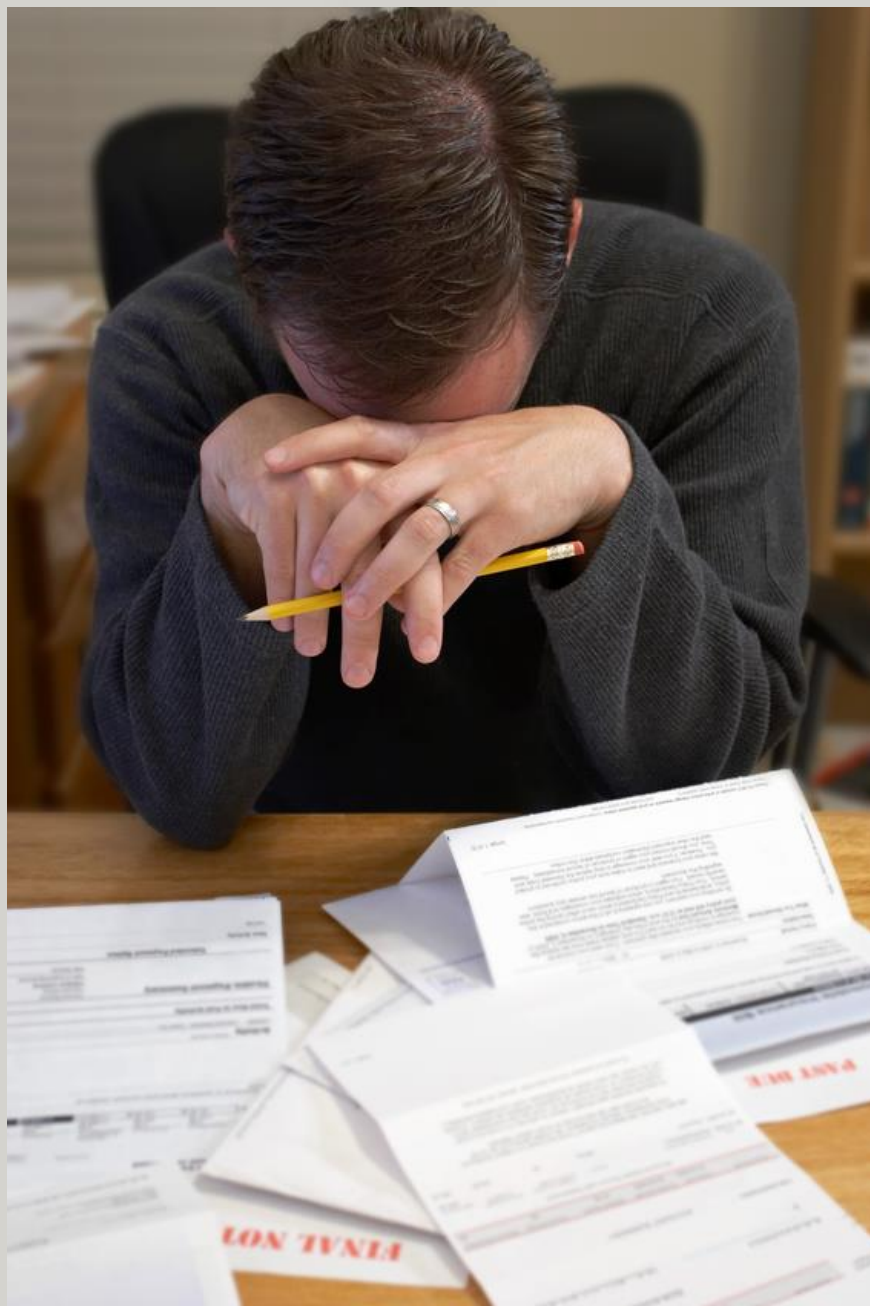
Iespējamie varianti:

- 1) pašvaldību lēmumi
- 2) sistēmu dati

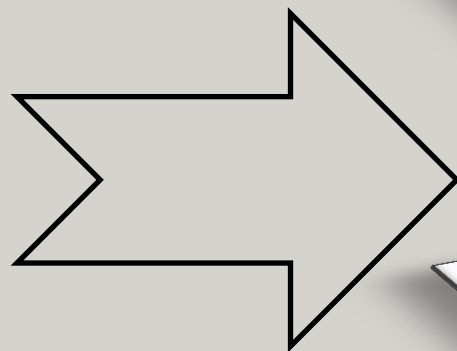
Vērtēšanas koncepcija apstiprināta ar 2012.gada 3.oktobra rīkojumu Nr.462



Zemes izmantošanas noteikšana



~~Lēmumi par
lietošanas mērķiem~~



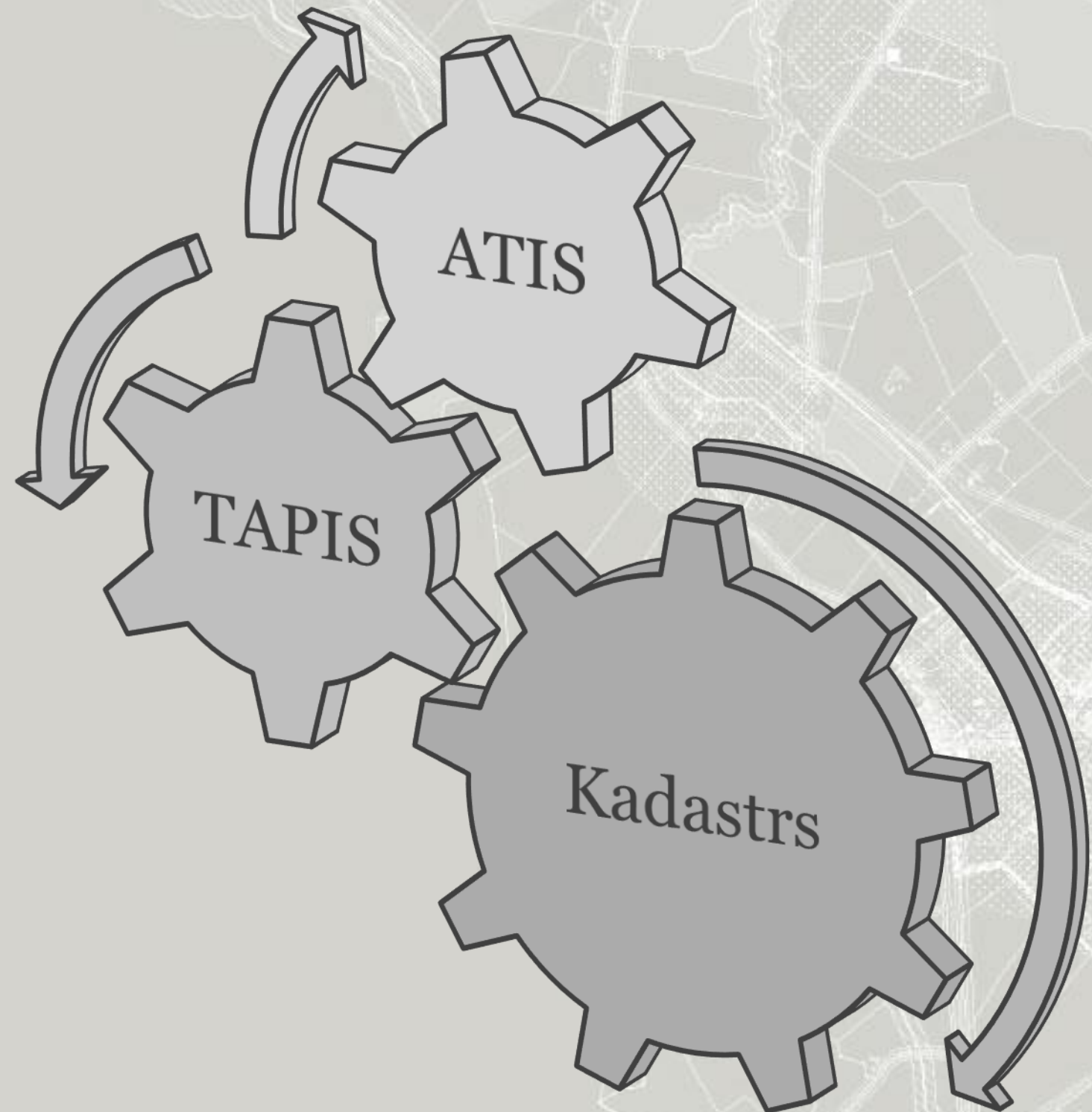
Informāciju sistēmu
datu apstrāde

Dati

Kadastrs – zemes vienību robežas; platības; ēkas; ēku izmantošana; ēku platības; ēku izvietojums zemes vienībā...

TAPIS – atļautā izmantošana – ne apbūves/apbūves; apbūves intensitāte/ blīvums; atļautais augstums/stāvi;...

ATIS – komunikācijas, ceļi, ierobežojumi (īpaši būvniecības)...



Virzība un soļi

Pilotprojekti
kombinācijas

Vērtēšanas
modeļi
aprēķins

MK noteikumi
pamatprincipi



Priekšnosacījumi

Teritorijas izmantošanas veidu klasifikācija un vienotā plānojumu izstrādes principi – **apstiprināti noteikumi** (MK 30.04.2013. Nr.240)

TAPIS – izveidota sistēma, teritorijas plānojumi pēc vienotas specifikācijas, uzkrāti dati

ATIS – izveidota sistēma, uzkrāti dati

Pārejas periods līdz Vērtēšanas konceptijas realizācijai

1) Saglabāt esošo lietošanas mērķu klasifikāciju un noteikšanas regulējumu

vai

2) Aizstāt lietošanas mērķu klasifikāciju ar jauno teritorijas izmantošanas klasifikāciju

Uzdevums

Ministru kabineta 2011.gada 8.februāra sēdes protokollēmuma (protokols Nr.8, 30§) 2.punkts

Tieslietu ministrijai sadarbībā ar Latvijas Pašvaldību savienību izstrādāt un sešu mēnešu laikā pēc teritorijas attīstības plānošanas likumā noteiktās teritorijas izmantošanas klasifikācijas apstiprināšanas noteiktā kārtībā iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā noteikumu projektu, ar kuru paredzēts aizstāt Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumus Nr.496 „*Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība*” un noteikt Teritorijas attīstības plānošanas likumā noteiktās teritorijas izmantošanas klasifikācijas piemērošanas kārtību kadastrālās vērtēšanas vajadzībām.

MK noteikumi «Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi» - 2013.gada 30.aprīlī

Problēmas, aizstājot lietošanas mērķu klasifikāciju (1)

- 1) Līdz ATIS uzpildei nav pieejami dati par neapbūvētas apbūves zemes apgūtību – neapgūtām zemēm (~4000) pieaugts kadastrālās vērtības un būs neatbilstošas NĪ tirgum (jaunā klasifikācija neparedz izdalīt atsevišķas pozīcijas);
- 2) Līdz TAPIS uzpildei:
 - nav pieejami dati par pieļaujamo apbūves stāvu skaitu daudzdzīvokļu māju gadījumā – neapbūvētām zemēm neatbilstošas KV nerespektējot apbūves iespējas (jaunā klasifikācija paredz vienu pozīciju);
 - nav pieejama informācija par teritorijas izmantošanu savrupmāju vai vasarnīcu apbūves gadījumā – pašvaldībām jāpieņem lēmumi nosakot konkrēto izmantošanu ~225000;
 - nav pieejama informācija par teritorijas izmantošanu vieglai vai smagai rūpniecības apbūvei – pašvaldībām jāpieņem lēmumi nosakot konkrēto izmantošanu ~15000;

Problēmas, aizstājot lietošanas mērķu klasifikāciju (2)

2) Līdz TAPIS uzpildei:

- nav pieejama informācija par zaļo teritoriju (NĪLM 0501 ~11000) iedalījumu atbilstoši jaunajai klasifikācijai (jaunā klasifikācija paredz trīs pozīcijas);

- nav pieejama informācija par citām teritorijām, kas pēc jaunās klasifikācijas sadalās vairākās pozīcijās – NĪLM 0503; 0902; 0908; 0801

3) Vairākas reizes mainīsies kadastrālās vērtības līdz Vērtēšanas koncepcijas ieviešanai

4) Iespējamās izmaiņas Nekustamā īpašuma nodokļa (NINO) administrēšanas sistēmā

Ieguvumi, saglabājot esošo lietošanas mērķu klasifikāciju un noteikšanas regulējumu

- nav jāparedz izmaiņas Nekustamā īpašuma nodokļa (NINO) administrēšanas sistēmā – varēs ieviest automatizēto lietošanas mērķu nodošanu VZD
- VZD nodrošinās teritorijas izmantošanas veidu klasifikatora sasaisti ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikāciju (internetā un/vai grozījumi MK noteikumos)
- Tiek nodrošināta mazāka zemes kadastrālo vērtību mainība

Fragments no pārejas tabulas

Ministru kabineta 2013. gada 30.aprīļa noteikumi Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, 3.pielikums „Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators”.				Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 1.pielikums			
Grupās kods	Teritorijas izmantošanas veida grupas nosaukums	Veida kods	Teritorijas izmantošanas veida nosaukums	Teritorijas izmantošanas veida apraksts	NILM kods	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa nosaukums	Piemērošanas skaidrojums
11	Dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana	11001	Savrupmāju apbūve	Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas) un diviņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu	601	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Apbūvēta zemes vienība, uz kuras esošās ēkas galvenais lietošanas veids ir "Viena dzīvokļa mājas" vai "Divu dzīvokļu mājas" – individuālo dzīvojamo māju, diviņu māju, rindu māju un atsevišķi esošu savrupmāju apbūve, 1–2 stāvu viena un divu dzīvokļu māju, vasarnīcu, dārza māju apbūves teritorijas, neatkarīgi no tajā dzīvojošo ģimeņu skaita, – zeme zem šīm dzīvojamām mājām, piegulošajiem personīgajiem dārziem vai apzaļumotām teritorijām, automašīnu novietošanas laukumiem, garāžām, siltumnīcām, pagrabiem, nojumēm un citām palīgēkām, kas izmantojamas iemītnieku vajadzībām. Neapbūvēta, bet apgūta zemes vienība, kas saskaņā ar likumīgi uzsāktu izmantošanu, teritorijas plānojumu vai detālplānojumu paredzēta individuālo dzīvojamo māju apbūves vajadzībām, tai skaitā vietējas nozīmes inženierkomunikāciju un būvju, kā arī apbūves labiekārtošanas elementu izbūvei
					600	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	Neapgūta zemes vienība, kas saskaņā ar likumīgi uzsāktu izmantošanu, teritorijas plānojumu vai detālplānojumu paredzēta individuālo dzīvojamo māju apbūves vajadzībām, tai skaitā vietējas nozīmes inženierkomunikāciju un būvju, kā arī apbūves labiekārtošanas elementu izbūvei
					601	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Apbūvēta zemes vienība, uz kuras esošās ēkas galvenais lietošanas veids ir "Viena dzīvokļa mājas" vai "Divu dzīvokļu mājas" – individuālo dzīvojamo māju, diviņu māju, rindu māju un atsevišķi esošu savrupmāju apbūve, 1–2 stāvu viena un divu dzīvokļu māju, vasarnīcu, dārza māju apbūves teritorijas, neatkarīgi no tajā dzīvojošo ģimeņu skaita, – zeme zem šīm dzīvojamām mājām, piegulošajiem personīgajiem dārziem vai apzaļumotām teritorijām, automašīnu novietošanas laukumiem, garāžām, siltumnīcām, pagrabiem, nojumēm un citām palīgēkām, kas izmantojamas iemītnieku vajadzībām. Neapbūvēta, bet apgūta zemes vienība, kas saskaņā ar likumīgi uzsāktu izmantošanu, teritorijas plānojumu vai detālplānojumu paredzēta individuālo dzīvojamo māju apbūves vajadzībām, tai skaitā vietējas nozīmes inženierkomunikāciju un būvju, kā arī apbūves labiekārtošanas elementu izbūvei
					601	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Apbūvēta zemes vienība, uz kuras esošās ēkas galvenais lietošanas veids ir "Viena dzīvokļa mājas" vai "Divu dzīvokļu mājas" – individuālo dzīvojamo māju, diviņu māju, rindu māju un atsevišķi esošu savrupmāju apbūve, 1–2 stāvu viena un divu dzīvokļu māju, vasarnīcu, dārza māju apbūves teritorijas, neatkarīgi no tajā dzīvojošo ģimeņu skaita, – zeme zem šīm dzīvojamām mājām, piegulošajiem personīgajiem dārziem vai apzaļumotām teritorijām, automašīnu novietošanas laukumiem, garāžām, siltumnīcām, pagrabiem, nojumēm un citām palīgēkām, kas izmantojamas iemītnieku vajadzībām. Neapbūvēta, bet apgūta zemes vienība, kas saskaņā ar likumīgi uzsāktu izmantošanu, teritorijas plānojumu vai detālplānojumu paredzēta individuālo dzīvojamo māju apbūves vajadzībām, tai skaitā vietējas nozīmes inženierkomunikāciju un būvju, kā arī apbūves labiekārtošanas elementu izbūvei
		11003	Dārza māju apbūve	Apbūve, ko pārsvarā veido ģimenes dārziņi ar būvēm, kas paredzētas sezonas rakstura izmantošanai, tai skaitā dzīvošanai	601	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Apbūvēta zemes vienība, uz kuras esošās ēkas galvenais lietošanas veids ir "Viena dzīvokļa mājas" vai "Divu dzīvokļu mājas" – individuālo dzīvojamo māju, diviņu māju, rindu māju un atsevišķi esošu savrupmāju apbūve, 1–2 stāvu viena un divu dzīvokļu māju, vasarnīcu, dārza māju apbūves teritorijas, neatkarīgi no tajā dzīvojošo ģimeņu skaita, – zeme zem šīm dzīvojamām mājām, piegulošajiem personīgajiem dārziem vai apzaļumotām teritorijām, automašīnu novietošanas laukumiem, garāžām, siltumnīcām, pagrabiem, nojumēm un citām palīgēkām, kas izmantojamas iemītnieku vajadzībām. Neapbūvēta, bet apgūta zemes vienība, kas saskaņā ar likumīgi uzsāktu izmantošanu, teritorijas plānojumu vai detālplānojumu paredzēta individuālo dzīvojamo māju apbūves vajadzībām, tai skaitā vietējas nozīmes inženierkomunikāciju un būvju, kā arī apbūves labiekārtošanas elementu izbūvei
					600	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	Neapgūta zemes vienība, kas saskaņā ar likumīgi uzsāktu izmantošanu, teritorijas plānojumu vai detālplānojumu paredzēta individuālo dzīvojamo māju apbūves vajadzībām, tai skaitā vietējas nozīmes inženierkomunikāciju un būvju, kā arī apbūves labiekārtošanas elementu izbūvei
		11004	Viensētu apbūve	Savrupa apbūve lauku teritorijā, ko veido viena vai vairākas individuālās dzīvojamās	101	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir	Lietošanas mērķu grupā klasificē zemi, uz kuras galvenais saimnieciskās darbības veids ir lauksaimniecība, un zemi, kuru izmanto sējumiem, zāles pļaušanai, lopu ganišanai, lopbarības zālaugu,

- VZD mājas lapa: www.vzd.gov.lv
- LPS mājas lapa?



PALDIES!

Nekustamā īpašuma vērtēšanas departamenta direktors **GATIS KALNIŅŠ**
nivd@vzd.gov.lv



VALSTS ZEMES DIENESTS