

Nekustamais īpašums īpaši aizsargājamā dabas teritorijā

Līga Mačuka, SIA "Zvērinātu advokātu birojs LM LAW OFFICE", zvērināta advokāte

Iegādājoties nekustamo īpašumu, var gadīties, ka tas atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā. Šāds statuss uzliek noteiktus ierobežojumus jaunā īpašnieka darbībām ar īpašumu. Kādi ir īpaši aizsargājamo dabas teritoriju veidi? Kas jāņem vērā, iegādājoties šādu īpašumu?

Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas

Saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes (DAP) publicēto informāciju likumā "Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām" noteiktajā kārtībā ir izveidotas 723 īpaši aizsargājamās dabas teritorijas.

Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas tiek noteiktas ar likumu, un tās ir ģeogrāfiski noteiktas platības, kas atrodas valsts īpašā aizsardzībā, lai aizsargātu un saglabātu dabas daudzveidību. Tās izveidotas, lai aizsargātu un saglabātu retas un tipiskas ekosistēmas, aizsargājamo sugu dzīves vidi, savdabīgas, skaistas un Latvijai raksturīgas ainavas, ģeoloģiskos un ģeomorfoloģiskos veidojumus, dendroloģiskos stādījumus un dižkokus. Šīs teritorijas kalpo arī sabiedrības atpūtai, izglītošanai un vides apziņas veidošanai.

Atkarībā no teritoriju izveides un aizsardzības mērķiem, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas ir nacionālais parks, biosfēras rezervāts, dabas parks, aizsargājamo ainavu apvidus, dabas liegums, dabas rezervāts, dabas piemineklis (aleja, dendroloģisks stādījums, ģeoloģisks vai ģeomorfoloģisks objekts), aizsargājama jūras teritorija.

Izmantošanas nosacījumi

Īpaši aizsargājamās dabas teritorijās var būt ierobežojumi veikt noteiktas darbības. Atļautie darbību veidi šādās teritorijās ir noteikti Ministru kabineta (MK) noteikumos Nr.264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi".

Ierobežojumi var atšķirties atkarībā no teritorijas kategorijas, aizsardzības mērķa un teritorijā sastopamajām sugām un biotopiem. Piemēram, var būt aizliegta

kailcirte, noteikti aizliegumi vai ierobežojumi darbībām, kuru rezultātā mainās zemes lietošanas veids, piemēram, pļavas apmežošana, būvniecība. Daudzas iecerētās darbības realizējamas, tikai saņemot DAP rakstisku atļauju. Tāpat šāda atļauja ir nepieciešama, uzsākot būvniecību minētajā teritorijā.

MK noteikumu Nr.264 4.punktā paredzēts, ka aizsargājamās teritorijās aizliegts:

- *ierīkot jaunus atkritumu poligonus;*
- *audzēt ģenētiski modificētus kultūraugus;*
- *izmantot citzemju sugas meža atjaunošanā un ieaudzēšanā (izņemot aizsargājamās dendroloģiskos stādījumus);*
- *lietot minerālmēslus un ķīmiskos augu aizsardzības līdzekļus mežaudzēs, izņemot Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības un neitrālo zonu, kā arī izņemot repelentus pārnadžu atbaidīšanai un feromonus koku stumbra kaitēkļu ierobežošanai.*

Aizsargājamo teritoriju un to funkcionālo zonu robežas attēlotas vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā.

Katrā īpaši aizsargājamā dabas teritorijā ir noteikti konkrēti tās izmantošanas nosacījumi, kas paredzēti MK noteikumos Nr.264.

Kas jāņem vērā, iegādājoties īpašumu aizsargājamā dabas teritorijā?

Nekustamā īpašuma juridiskā izpēte

Iegādājoties nekustamo īpašumu, jāveic tā juridiskā izpēte un jāpārlicinās, vai tam nav noteikti apgrūtinājumi, tostarp – vai īpašums neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā.

Informācija par īpašuma atrašanos īpaši aizsargājamā teritorijā ir pieejama DAP un pašvaldībā. Tāpat to var pārbaudīt zemesgrāmatā – ierakstā jābūt aprobežojumam par aizsargājamo teritoriju un tās robežām jābūt iezīmētām zemes robežu plānā. Aizsargājamo teritoriju, mikroliegumu, aizsargājamo sugu un biotopu datus iespējams apskatīt Dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols” kartes formātā. Tajā var ērti atlasīt informāciju pēc zemesgabala kadastra apzīmējuma, lai pārlicinātos, vai konkrētā zemes vienība atrodas aizsargājamā teritorijā.

Ieraksts “aprobežojums – dabas liegums” zemesgrāmatā tiek veikts vienlaikus ar īpašuma nostiprināšanu. Tas nozīmē, ka daļa zemes vai visa zeme atrodas dabas liegumā, kur jāievēro attiecīgie dabas lieguma aizsardzības un izmantošanas noteikumi. Personām, kas zemi atguva īpašumā zemes reformas gaitā, šo ierakstu veica, pamatojoties uz pašvaldības lēmumu par zemes piešķiršanu. Zemes pārdošanas gadījumā aprobežojums tiek ierakstīts jaunā īpašnieka zemesgrāmatā.

Ja nekustamais īpašums atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, īpašniekam jārēķinās ar iespējamiem ierobežojumiem, kas izriet no likuma “Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām”. Jāpārliedz, kādas darbības var veikt šajā teritorijā, piemēram, vai drīkst veikt saimniecisko darbību vai būvniecību. Dažkārt, lai veiktu noteiktas darbības, ir jāsaņem DAP atļauja. Arī veicot būvniecību, papildus būvatļaujai var būt nepieciešama DAP atļauja.

Saimnieciskās darbības ierobežojumi

Jāņem vērā, ka nekustamajam īpašumam, kas atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, var tikt noteikti saimnieciskās darbības ierobežojumi. MK noteikumi Nr.264 nosaka šos ierobežojumus atbilstoši teritorijas kategorijai, aizsardzības mērķiem, sastopamajām sugām un biotopiem konkrētajās teritorijās. Var tikt ierobežota mežsaimnieciskā darbība, piemēram, aizliegta kailcirte, minerālmēslu un ķīmisko augu aizsardzības līdzekļu lietošana. Tāpat iespējami aizliegumi vai ierobežojumi darbībām, kuru rezultātā mainās zemes lietošanas veids, piemēram, pļavas apmežošanas, būvniecība. Daudzas iecerēto darbību veikšanai ir nepieciešama DAP rakstiska atļauja.

Ja nekustamais īpašums atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, īpašniekam jārēķinās ar iespējamiem ierobežojumiem

Ierobežojumus nosaka MK noteikumi Nr.264, kas attiecināmi uz visām aizsargājamām teritorijām. Papildus tam vairākām teritorijām, balstoties uz dabas aizsardzības plānu, ir izstrādāti un apstiprināti individuāli aizsardzības un izmantošanas noteikumi.

Tādēļ, iegādājoties nekustamo īpašumu, ir svarīgi veikt izpēti un pārliicināties, vai konkrētajā teritorijā nav noteikti saimnieciskās darbības ierobežojumi.

Pienākumi zemes īpašniekam

Likuma "Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām" [24.pantā](#) noteikti zemes īpašnieka, kura zeme atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, pienākumi. Zemes īpašnieka un lietotāja pienākums ir:

- ievērot aizsargājamo teritoriju aizsardzības un izmantošanas noteikumus, kā arī rūpēties par šo teritoriju saglabāšanu un kopšanu;
- informēt attiecīgo aizsargājamās teritorijas pārvaldes institūciju vai pašvaldību par konstatētajām vai iespējamām izmaiņām dabas objektos, kā arī par pārkāpumiem, kas saistīti ar šo teritoriju aizsardzības vai izmantošanas kārtību.

Nekustamā īpašuma izslēgšana no īpaši aizsargājamās dabas teritorijas

Nekustamā īpašuma īpašnieks ir tiesības iesniegt DAP lūgumu par nekustamā īpašuma izslēgšanu no īpaši aizsargājamās dabas teritorijas. Šāds lūgums var tikt apmierināts tikai tad, ja sertificēti eksperti konstatē, ka attiecīgajā zemesgabalā nav dabas vērtību un ka tā izslēgšana būtiski neietekmē teritorijas viendabīgumu.

Nodokļi, zemes kadastrālā vērtība

Par zemi, kas atrodas aizsargājamā teritorijā, jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis (NĪN), tomēr atsevišķām aizsargājamo teritoriju kategorijām ir piemērojams atbrīvojums no nodokļa.

Zeme dabas rezervātos un dabas rezervātu zonās, kur saimnieciskā darbība aizliegta ar likumu, ar NĪN netiek aplikta. Pārējās aizsargājamās teritorijās zemes nodokļa aprēķinā tiek piemērota samazināta zemes kadastrālā vērtība.

Piemēram, Rīgas pašvaldībā tiek piemērots NĪN atvieglojums. Atvieglojumu 90% apmērā no taksācijas gadam aprēķinātās NĪN summas piešķir nodokļa maksātājam par zemi, kas atrodas dabas liegumā vai dabas parka "Piejūra" dabas lieguma zonā, ja lietošanas tiesību aprobežojums ir nostiprināts zemesgrāmatā. Šāds atvieglojums tiek piemērots, ja īpašums tiek apsaimniekots

atbilstoši normatīvajiem aktiem par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām un bez ierobežojuma pieejams sabiedrībai.

Zemes pirkšana, pārdošana, dāvināšana un noma

Nekustamo īpašumu īpaši aizsargājamā dabas teritorijā ir atļauts pirkt, pārdot, dāvināt un nomāt, taču šādu darījumu veikšanai jāievēro attiecīgie normatīvajos aktos noteiktie nosacījumi.

Valsts pirmpirkuma tiesības

Ja persona vēlas atsavināt nekustamo īpašumu, valstij ir pirmpirkuma tiesības uz zemi, kas atrodas:

- dabas rezervātos;
- dabas liegumos, ja tie nav iedalīti funkcionālajās zonās;
- dabas pieminekļos (izņemot aizsargājamās kokus un dižakmeņus), ja tajos nav noteiktas funkcionālās zonas;
- dabas liegumu, nacionālo parku, biosfēras rezervātu, dabas parku, dabas pieminekļu un aizsargājamo ainavu apvidu dabas rezervāta, stingrā režīma, regulējamā režīma un dabas lieguma zonās.

Par nodomu nekustamo īpašumu atsavināt ir jāinformē DAP, tāpat ir jāsaņem atzinums par valsts pirmpirkuma tiesību izmantošanu.

Dāvinājums un noma

Nekustamā īpašuma īpašniekam ir tiesības savu īpašumu gan dāvināt, gan iznomāt. Jaunais īpašnieks iegūst zemi ar visiem spēkā esošajiem aprobežojumiem. Zemi drīkst arī iznomāt, nomas līgumā paredzot nomnieka pienākumus attiecībā uz dabas aizsardzības prasībām.