

LATVIJAS UNIVERSITĀTES
GEOGRĀFIJAS UN ZEMES ZINĀTŅU FAKULTĀTE
GEOGRĀFIJAS NODAĻA

Zemes īpašumu konsolidācijas risinājums -
Purvciema un Pļavnieku dzīvojamajos rajonos
Rīgā

Bakalaura darbs

Ieva Baltiņa

Ib 05036

Darba vadītājs: profesors Dr.ģeogr.,
Oļģerts Nikodemus

Rīga, 2010

Anotācija

Ievas Baltiņas bakalaura darbs „Zemes īpašumu konsolidācijas risinājums – Purvciema un Pļavnieku dzīvojamajos rajonos Rīgā” ir izstrādāts ar mērķi piedāvāt iespējamus risinājumus zemes īpašumu konsolidācijai Purvciema un Pļavnieku dzīvojamajos rajonos, kas varētu nodrošināt teritorijas ilgtspējīgu attīstību.

Darbā analizēta līdz šim maz aprakstīta un pētīta problēma, - vēsturisku procesu rezultātā radītās problēmas Rīgā nekustamo īpašumu sfērā un iespējamie risinājumi zemes konsolidācijas procesā. Aprakstītas izmantotie materiāli un metodes. Doti uzskatāmi piemēri ar autora veidotiem attēliem.

Darba rezultāts ir izstrādātais zemes konsolidācijas piedāvājums vienā noteiktajā etalonteritorijā. Darbs sastāv no izmantoto literatūras apraksta, izmantotām metodēm un materiāliem un konsolidācijas projektu. Šī darba apjoms ir 44 lappuses.

Atslēgvārdi: zemes reforma, īpašumu struktūras veidošanās, konsolidācija.

Annotation

Diploma paper of Ieva Baltiņa „Consolidation solutions of land property in residential areas of Purvciems and Pļavnieki, Riga” has been worked out with the aim to offer best possible solutions for land property consolidation of residential areas of Purvciems and Pļavnieki that would provide sustainable development of this area. There have been analyzed and researched problems concerned with mess in field of real estate due to historical processes and given possible solutions in land consolidation process. There have been described used materials and methods, given graphic examples with pictures made by the author.

The result of this work is land consolidation proposal in one standard area.

This work consists of description of used literature, materials of researched methods and consolidation project. The amount of this work is 44 pages.

Keywords: land reform, formation of property structure, consolidation.

SATURS

Anotācija	2
Annotation	3
Saturs	4
Ievads	5
1. Zemes konsolidācija	7
1.1 Zemes īpašumu struktūra un to konsolidācija Eiropā	7
1.2 Īpašumu struktūras veidošanās Latvijā un Rīgā	11
1.3 Īpašuma struktūras izmaiņas zemes reformas laikā	13
2 . Pētījuma materiāls un metodes	19
3 . Purvciema un Pļavnieku īpašumu struktūras veidošanās un raksturojums	22
3.1 Apkaimju pilsētas struktūras raksturojums	22
3.2 Apkaimju īpašuma struktūras raksturojums	25
4. Priekšlikums konsolidācijas risināšanai	32
Secinājumi	41
Literatūras saraksts	42

IEVADS

Privātpersonas īpašuma tiesību atzīšana, ievērošana un nodrošināšana ir viens no pamatnosacījumiem demokrātiskā sabiedrībā, kas darbojas uz tirgus ekonomikas principiem. Tieši īpašums ir tas instruments ar kura palīdzību cilvēks vai sabiedrība nodrošina savas praktiskās un sociālās vajadzības. Tas motivē sabiedrības locekļus domāt un rūpēties par savu īpašumu un tādējādi arī par savu labklājības pieaugumu. Sabiedrības atsevišķu indivīdu labklājības pieaugums paaugstina arī sabiedrības kopējo labklājības līmeni. Privātpersonu īpašuma tiesību atzīšanu Latvijas Republikā garantē Latvijas Republikas Satversmes 8. nodaļa - „Cilvēka pamattiesības”, kuras 105. pantā ir teikts, ka ikvienam ir tiesības uz īpašumu.

Šobrīd vēsturisko procesu rezultātā radītais juceklis nekustamo īpašumu jomā neatbilst Civillikuma iecerei. Īpašumu sakārtošanā, it īpaši Rīgā, liela nozīme ir īpašumu konsolidācijai. Ar konsolidācijas palīdzību iespējams regulēt neizdevīgas robežas, likvidēt starpgabalus, apvienot savstarpēji saistītus zemes gabalus un izveidot kompakts zemes gabalus. Pēc konsolidācijas vieglāk veikt darījumus ar zemi un ar uz tās esošajām būvēm, ja zemei un uz tās esošajām būvēm ir dažādi īpašnieki. Daudzdzīvokļu mājām konsolidācija un zemes īpašumu tiesību sakārtošana ļauj risināt saimnieciskos jautājumus, dod iespēju ņemt kredītus, paplašināt dzīvokļu pirkšanu un pārdošanu, ko daudzviet kavē nesakārtotās īpašuma tiesības. Zemes īpašumu robežu sakārtošana saskaņā ar teritoriju plānojumiem nodrošina zemes racionālu izmantošanu, infrastruktūras uzlabošanu un nekustamā īpašuma īpašnieku interešu aizsardzību, kā rezultātā samazina strīdus un tiesāšanos. Ne mazāk svarīgs zemes konsolidācijas aspekts ir īpašnieku vēlme sadalīt vai pārkārtot īpašuma robežas ar mērķi sadalīt kopīpašumu vai vienkārši nopelnīt. Kā arī īpašumu sakārtošana atbilstoši attiecīgās administratīvās teritorijas apbūves noteikumiem.

Darba mērķis: Piedāvāt iespējamus risinājumus zemes īpašumu konsolidācijai Purvciema un Pļavnieku dzīvojamajos rajonos, kas varētu nodrošināt teritorijas ilgtspējīgu attīstību.

Pamatojoties uz darba mērķi, bakalaura darbā tika izvirzīti šādi **uzdevumi**:

1. Aprakstīt un izanalizēt iespējamus zemes konsolidācijas risinājumus citās valstīs;
2. Aprakstīt zemes īpašumu struktūru Purvciema un Pļavnieku dzīvojamā rajonā;
3. Noskaidrot nozīmīgās tiesiskās un cita veida problēmas zemes konsolidācijai;
4. Izvēlētajās etalonteritorijās izstrādāt priekšlikumus iespējamai zemes konsolidācijai.

Pētāmā teritorija bija Rīgas pilsētā Pļavnieku un Purvciema dzīvojamie rajoni. Ņemot vērā straujo šo teritoriju attīstību šī teritorija vairākkārt tika apsekota Bakalaura darba

izstrādes laikā. Izpētot nekustamo īpašumu robežas kadastra kartē, tika apskatīta teritorija dabā.

Darbā analizēta līdz šim maz aprakstīta un pētīta problēma, respektīvi, vēsturisku procesu rezultātā radītais juceklis nekustamo īpašumu sfērā un iespējamie risinājumi zemes konsolidācijas procesā. Aprakstītas izmantotie materiāli un metodes. Doti uzskatāmi piemēri ar autora veidotiem attēliem. Robežu un ēku konfigurācijas dati tika apstrādāti *MicroStation* programmā un izveidots konsolidācijas projekts vienai noteiktai etalonteritorijai.

Bakalaura darbs izstrādāts laika periodā no 2009 līdz 2010 gadam. Bakalaura darba autore Ieva Balčiņa.

1.LITERATŪRAS APSKATS PAR PĒTĀMO TĒMU

1.1 Zemes īpašumu struktūra un to konsolidācija Eiropā

Zemes konsolidācijai Eiropā ir vairāk kā 100 gadu vēsture. Sākotnēji šie procesi skāra tikai lauksaimniecības zemi, bet vēlāk likumi tika pielāgoti arī neluksaimnieciskajām platībām. Mērķis bija uzlabot un palielināt lauksaimniecības attīstību. Arī šobrīd zemes konsolidācijas Eiropā un Latvijā vairāk tiek izmantota lauksaimniecības zemēm. Rietumeiropā zemes konsolidācijas īpaši aktīvi notiek 20.gadsimta 60-70.gados. Sākotnēji konsolidācija sevī ietvēra zemes robežu uzlabošanu, bet vēlāk arī tādas lietas kā infrastruktūras uzlabošanu, vides aizsardzību, lauksaimniecības un komercdarbības uzlabošanu.

Rietumeiropā zemes konsolidācija, zemes sadalīšanas struktūra, tāpat kā ceļu infrastruktūra, galvenokārt paliek neskarta zemes konsolidācijas projekta laikā. Galvenās izmaiņas ir īpašumtiesības uz dažādām īpašumu daļām. Kanalizācijas sistēmas, ceļus un pat komunikāciju infrastruktūras ir nepieciešams izveidot un tādejādi apvienojot ar konsolidācijas projekta galveno plānu.

Vācijā ir liela atšķirība starp pilsētām un lauku teritorijām, tāpēc, lai uzlabotu lauku attīstību lielākoties zemes konsolidācijas risinājumi tiek piemēroti lauku teritorijām, bet tā neizslēdz iespējas to veikt pilsētās. Pieaugot Vācijā pieprasījumam pēc neluksaimniecības zemēm, ir izstrādāti vairāki konsolidācijas projekti, kas palielina pilsētu un lauku teritoriju konkurētspēju un iespējas attīstībai. Zemes konsolidācijas likums (Flurbereinigungsgesetz verkundungstag, 1953) Vācijā paredz dažādas konsolidācijas metodes:

1. Brīvprātīga zemes apmaiņa;
2. Paātrināta zemes konsolidācija;
3. Zemes konsolidācija ar specifiskiem nolūkiem;
4. Vienkārša zemes konsolidācija;
5. Piespiedu zemes konsolidācija .

Beļģijā atskaites punkts konsolidācijas sākšanai bija grūtības lauksaimniecībā. Beļģijā ar zemes konsolidāciju saprot lauksaimniecības norīkojuma zemes pārgrupēšana un pārdalīšana racionālā kārtībā starp cilvēkiem, kam tā ir un ko tie izmanto apmainoties zemes gabaliem. Tajā pašā laikā paplašināms saimnieku ceļu tīkls (uzlabojama piebraukšana pie gabaliem) un optimāli izmantojams ūdens krātuvju tīkls (Vitikainen, 2004).

Piemēram UK ir maz datu par īpašumu īpašumtiesību daudzumu(laukos un pilsētās) un būtiska ir to atšķirīgā būtība. Ir problēmas ar datu uzglabāšanu un tie ir nepilnīgi (Zemes

reģistra dati Anglijā un Velsā). Tomēr tas nenozīmē, ka dati ir tik maz vai tik nepilnīgi, ka nevarētu izveidot zemes un īpašumu īpašumtiesību ainu (Dixon, 2009).

Skotijas īpatnība ir tās politiskā stabilitāte, kas veicina ārzemniekus pirkt zemi, kā naudas ilgtermiņa ieguldīšanas līdzekli. Politiskā interese par zemes reformu Skotijā ir tikusi aizskarta gadiem ilgi, bet „zemes jautājums” joprojām palicis ļoti aktuāls. Skotijas vēstures un kultūras jautājums, ko ietekmējusi Augstienes atbrīvošana un ilgstošs anti-lendlordisms un tam sekojošās netaisnības (Cameron, 2001). Zemes reforma ir iekļauta politiskajā programmā 19. gadsimtā un 20. gadsimta sākumā. Zemes īpašumu likumdošana veidojas laika posmā no 1886. gada līdz 1919. gadam. Kopš tā laika nav beigušās diskusijas par zemes reformas nepieciešamību. Politiskās gribas trūkums risināt zemes reformas jautājumus rezultātā noveda pie tā, ka sabiedrība izvēlējās šo jautājumu risināt tādā veidā, kā viņi šo problēmu redz un saprot. (Wightman, 1999). Caur iezīmēto paplašināšanos vietējās sabiedrības īpašumtiesībās un pārvaldībā. 1993. gadā „North Lochinver Estate” kopienas atpirkšana ar „Assynt Crofters Trust” (ACT) palīdzību paātrināja zemes reformas diskusijas Skotijā un bruģēja ceļu uz iespēju daudzām kopienām iegūt zemi (MacAskill, 1999; MacPhail, 2002).

Rietumeiropas valstīs konsolidācijas procesi norit jau sen un samērā veiksmīgi, bet ne visa iekrātā pieredze noder Centrāleiropai. Ja Rietumeiropas pieeja un pieredze zemes konsolidācijā tiktu piemērota Centrāleiropai, kas ir reāla iespēja, būtu ļoti svarīgi ņemt vērā vietējos nosacījumus. Rietumeiropas zemes konsolidācijas pieredze apgūta tā ilgajā attīstības procesā. Nīderlandē, piemēram, zemes konsolidācija ar likuma palīdzību tiek izmantota gandrīz gadsimtu un šajā laikā likumdošana ir izmainīta vairākas reizes. Bavārijā (Vācijas dienvidi) zemes konsolidācija vēsture ir vēl senāka. Šī ilgā attīstība ir nodrošinājusi, ka ar to saistītie politikas instrumenti ir piemēroti iesaistīto valstu reālajiem apstākļiem. Bet ne vienmēr vienas un tās pašas modifikācijas ir piemērojamas visiem apstākļiem. Centrālajai Eiropai ir nepieciešama sava unikāla pieeja, kas radusies īpašos apstākļos (Dijk, 2003). Apskatot dažādu valstu pieredzi zemes konsolidācijas procesos var pamanīt, ka katrai valstij ir savas problēmas un sava pieeja šim jautājumam. Valstīm ir dažāda vēsture un īpašumu struktūras veidošanās, tāpēc nevar izstrādāt vienotu modeli kā risināt zemes konsolidācijas procesus.

Pamatojoties uz literatūras izpēti par problēmām, kas saistītas ar zemes jautājumiem Centrāleiropā var tikt izdalīti četri galvenie ietekmējošie faktori. Katrs no tiem ir saistīts ar privatizāciju un sociālisma kolektīvizācijas mantojumu. Vējoprojām dažos Centrāleiropas reģionos privatizācija nav pabeigta. Tas neļauj veidot vispārīgu attīstības plānu konsolidāciju skartajos apgabalos. Viena no iespējām var būt zemes atdalīšanas un konsolidācijas procesu apvienošana, tādejādi paātrinot procesu (Sonnenberg, 2000).

Tādejādi, tur, kur sociālisma ēras struktūra tika izmainīta caur privatizāciju, radās trīs atšķirīgi jauni apstākļi, ko veidoja privatizācijas metožu adoptācija – pārdošana, kompensēšana vai atlīdzināšana. Pēdējā metode sola vislielāko iespēju ‘pagriezt laiku atpakaļ’ uz pirms-sociālisma nosacījumiem tādā apjomā, kas ļautu apvienot tradicionālo un vēsturisko nozīmi, kas gan ir ne tik būtisks kā pārējās divas metodes. ‘Pārdošana’ un ‘kompensēšana’ norāda uz aktīvu lauksaimnieku līdzdalību, turpretim ‘atlīdzināšana’ norāda uz daudz pasīvāku zemes īpašumtiesību iegūšanas veidu, izmantojot birokrātiskās darbības. Tas atkarīgs no zemes īpašumtiesību vēstures un politiskajām izvēlēm, ko veidojusi privatizācijas vājināšanās. Izvēloties svarīgus politiskos instrumentus, to mērķiem ir jāatbilst zemes sadalīšanas problēmas būtībai (Dijk, 2003).

Šādā gadījumā, pilnīgi jauns zemes sadalīšanas modelis tiek attīstīts, neattiecinot to uz pirms-komunisma laikiem 1948.gadā, kas ir kā atskaites punkts post-privatizācijas īpašumtiesību modelim. Šī atsauce uz 1948.gadu liek atskatīties uz sociālisma ēras izmaiņām, mēģinot to izvītrot no vēstures un savienot ar pirms-sociālisma situāciju. Bet šis process bieži vien ir apgrūtinošs un palēnina privatizācijas pabeigšanas procesu.

Neatņemama post-sociālistiskās pārveidošanas daļa bija iepriekš valstij piederošo kooperatīvo saimniecību privatizācija. Ir bijuši vairāki mēģinājumi atgriezties atpakaļ pirmskara apstākļos, arī zemes īpašumtiesību struktūras ziņā. Bieži vien lielu, ekonomiski efektīvu un izdevīgu vienību dalīšanas rezultāts ir vairāki mazi un ekonomiski neizdevīgi privātie zemes gabali, kas nav pilnvērtīgi izmantojami (Dijk, 2003).

Kompensācijas par zaudētajiem zemes īpašumiem ļauj neatjaunot vecās struktūras pašas par sevi. Kopš pārdalītajai zemei nav vēsturiskas sasaistes ar individuālajiem īpašniekiem, tai ir mazāka emocionāla pieķeršanās, tādejādi pieļaujot vieglāku pārveidošanos gan platības, gan atrašanās vietas ziņā. Tas ietver iepriekš valsts pārvaldītu lielu kolektīvo saimniecību ieguvī. Zemes kompensācijas ļauj izveidot zemes rezervju fondus, lai atbrīvotu papildus zemi lauksaimniecību paplašināšanai, kad tas būs nepieciešams.

Centrāleiropā ir arī papildus problēma ar īpašniekiem, kas nedzīvo savā īpašumā, kas šo lietu nopietni sarežģī. Labākajā gadījumā zemes īpašnieks ir pilnvarojis kādu personu, kas ir tiesīga rīkoties ar īpašumu un parakstīt vajadzīgos dokumentus. Ja šāda persona nav, tad zemes konsolidācija var apstāties pat uz vairākiem gadiem. Par spīti šai klāt neesošo īpašnieku problēmai, vispārējā tendence ir balstīta uz kopdarbību, demokrātiju un sabiedrības vadītu zemes konsolidāciju (Riddell un Rembold, 2000).

Pašreizējā Ungārijas situācijā ir jānosaka skaidra atšķirība starp zemes īpašumtiesību sadalīšanu un zemes izmantošanu. Tādejādi Ungārija attīstījies tik tālu, ka var aizkavēt zemes lietošanas ekstrēmās formas, uzturot kooperatīvās saimniecības kā biznesa būtību, tādēļ

arī saistītās saimniecības tika privatizētas. Tas tika panākts pateicoties zemes reformas likumdošanai, kas ļāva nomas līgumiem paplašināt saimniecības (Riddell et al., 2000).

Taču ekonomiskie un likumdošanas faktori ir labvēlīgi brīvā tirgus pieejai pēc sociālisma sabrukuma 90tajos gados, ļaujot tirgum veidot konsolidāciju (Dijk, 2003).

Ņemot vērā visu trīs Baltiju valstu līdzīgo vērsturi un veidošanos, mums ir arī līdzīgas zemes izmantošanas pamatproblēmas. Agrārās reformas un likumu maiņu rezultātā izveidojusies sadrumstalota zemes apsaimniekošanas struktūra. Viens no mīnusiem ir jāpiemin ļoti lieli zemes platībi (it sevišķi lauku teritorijās), kas tiek apsaimniekotas uz nomas attiecību pamata. Tā rezultātā ir izveidojusies īpašnieku un lietotāju struktūras savstarpēja neatbilstība. Pirms Latvija iestājās Eiropas savienībā zemes tirgus bija diezgan neaktīvs, bet pēc iestāšanās tas palika ļoti aktīvs. Cēlās īpašumu cenas un aktīvāk notika darījumi ar īpašumiem, jo bija atvērusies Eiropas savienības koptirgus. Aktīvaikie darījumi notika pilsētās un to tuvumā (Miglavš, 2003). Viens no faktoriem, kas veicināja zemes neracionālas struktūras veidošanos bija zemes atgūšana vecajās robežās un iegūšanu par sertifikātiem ar mērķi zemi vēlāk pārdot, nevis to apsaimniekot. Zemes tirgus lēnām sakārto šo situāciju, diemžēl zemi ar uzņēmumu starpniecību iepērk galvenokārt ārzemju uzņēmēji, kuriem viņu valstis maksā kompensācijas par lauksaimniecisko ražošanu citās valstīs, piemēram, dāņi. Zemes tirgus ir būtiska prasība veiksmīgu saimniecību izveidošanai. Ar zemes nomu un pārdošanu, vēsturiski izveidojušos saimniecību robežas var mainīties un tādejādi sasniedzot optimālu lielumu īpašos apstākļos (Schulze, 2000).

Zemes konsolidācijas procesi ir atšķirīgi katrā valstī, katrā valstī ir sava pieredze konsolidācijai un izpratne par to, kas tas ir. Piemēram, Lietuvā Leimontaite (Leimontaite, 2006) ir izteikusi, ka Zemes konsolidācijas ir kompleksa zemes gabalu sakārtošana, kad to robežas un izvietojums tiek mainīts saskaņā ar noteiktai teritorijai izstrādātu zemes konsolidācijas plānu ar mērķi palielināt zemes gabalus, izveidot racionāla lieluma saimniecību zemes īpašumus un uzlabot to struktūru, ierīkot nepieciešamo infrastruktūru un ieviest citus lauksaimniecības un lauku attīstības, kā arī vides aizsardzības politikas mērķus un uzdevumus

Zemes konsolidācija nozīmē izmaksas, kurās iekļauj mērnieku darbu, projektu zīmētāju, notāru pakalpojumu izmaksas un valsts institūciju izmaksas. Rietumeiropā ir prakse, kas pusi šo izmaksu sedz valsts, kamēr otru daļu atmaksā paši īpašnieki. Dažās attīstītākajās valstīs līdz pat 90% no izmaksām sedz valsts. Rietumu procedūras nosaka zemes īpašnieku minimālo daļu (procentos), kas ir konsolidācijas projektu pakalpojums atkarībā no kopējā zemes īpašnieku skaita. Izmaksas, kas saistītas ar reģiona infrastruktūras piemērošanu ir ļoti augstas. Visaptveroša attīstības plāna gadījumā, izpilde tiek galvenokārt subsidēta. Eiropas Savienības

(pirms paplašināšanās) kapitāls tika izmantos zemes konsolidācijā, kuras mērķis bija visaptverošs lauku ekonomikas uzlabojums.

Latvijā zemes konsolidācijas projektu veiksmē ir atkarīga no zemes īpašnieku vēlmes piedalīties šajā projektā un gatavības ieguldīt tajā gan laiku, gan naudu, jo visas izmaksas sedz īpašnieks. Procesus palēnina lielās izmaksas un valsts atbalsta trūkums. Lielākoties konsolidācijas projektus veic, ja nevar savādāk, jo ir būtiski finansiāli zaudējumi vai ir ilgtermiņa mērķis zemes izmantošanai. Uzlabojoties ekonomiskajai situācijai - 2004.-2007. gadā - un īpašumu tirgum palielinājās arī konsolidācijas projektu skaits, jo tā bija ļoti laba iespēja nopelnīt.

Ņemot vērā, ka konsolidācijas projekta izmaksas ir ļoti dārgas, tad tas ir pirmais kavēklis konsolidācijai Centrāleiropas valstīs (Dijk, 2003).

1.2 Īpašumu struktūras veidošanās Latvijā un Rīgā

Zvejnieks (2006, 17.lpp) atzīmē, ka „Īpašumtiesības uz zemi veidojās pakāpeniski, mūslaiku terminos runājot. Tās sākās, domājams, ar zemes nonākšanu lietojumā, tad – faktiskā valdījumā un pēdīgi īpašumā. Rakstisku liecību par zemes attiecībām Latvijas teritorijā pirms vācu invāzijas, saprotams, nav, varam tikai minēt, un tomēr par to veidiem aptuveni var spriest pēc agrāriem 13.gs. dokumentiem. Pāvesta legāts Modenas Vilhelms 1226. gadā, piemēram, izšķirot jautājumus par Rīgas pilsētas īpašumu robežām, norādīja, ka līst līdumus neapstrādātā zemē un astoņus gadus brīvi izmantot sava darba augļus ir atļauts viesiem, bet pēc tam ir jāmaksā noma maksā Rīgas pilsētai; turpretī tiem sēļiem, kas te dzīvo izsenis neesot jāmaksā noma par seniem, bet tikai par jauniekoptiem laukiem. Tādejādi tika atzītas īpašumtiesības uz zemi, respektīvi, nostiprinātas – ilgos gados veidojušās „paražu tiesības. Līdz mūsu dienām ir saglabājušies dokumenti un plāni par zemes piešķiršanu kuršu koniņiem Kurzemē. Dokumenti izdoti 13. gadsimtā, bet spēkā tie bija līdz pat 20. gadsimta vidum.

Latvijas Republikā zemes lietotāju reģistrāciju līdz 20.gs piecdesmito gadu vidum veica pēc kartiņu un saraksta formas, kas pakāpeniski tikai nomainīta ieviešot unificētos dokumentus. Sākumā tika ieviesti zemes lietošanas tiesību apliecinoši dokumenti (zemes lierošanas tiesību akti), vēlāk saimniecību zemesgrāmatas un rajonu valsts zemju reģistrācijas grāmatas. Tajā pat laikā tika veidoti un izgatavoti dažādi mēroga plāni un kartes, kurās tika uzrādīti reģistrējamo zemju vienību izvietojums un robežas (Kanaviņš u.c, 2003).

Zemes reformas īstenošanai 1992.gada tika izveidotas Valsts Zemes dienests, kas realizēja to līdzšinējās politikas daļu, kura attiecās uz zemes reformas tehnisko izpildi, aptverot ģeodēziju, kartogrāfiju, īpašumu formēšanu, īpašumu kadastrālo vērtēšanu un

nekustamā īpašuma valsts kadastra sistēmas izveidi. Termins "nekustamais īpašums" tiek piemērots dažādi kadastra un zemesgrāmatu izpratnē. Kadastra sistēmā tas nozīmē fizisku nekustamā īpašuma kopību un ir priekšmets specifiskām tiesībām vai to aprobežojumiem. Specifiskas tiesības var atšķirties no īpašumu tiesībām, kas atspoguļotas zemesgrāmatu apliecībā. Šādas tiesības apliecina dokuments, piemēram, jaunuzceltas būves projekta dokumentācija vai pašvaldības lēmums. Zemes reģistrācijas pamatā ir Civillikuma, Zemesgrāmatu likuma un Notariāta likuma normas, tādējādi, termins nekustamais īpašums attiecināms uz nekustamu lietu, kura var būt kāda subjekta īpašumā. A.Auziņš (Auziņš, 2005) izdala Latvijā trīs nekustamā īpašuma veidus:

- zemes ar vai bez būvēm;
- būves vai inženierbūves bez zemes;
- dzīvoklis vai telpu grupa.

No iepriekš minētā var secināt, ka situācija Latvijā saistībā ar nekustamā īpašuma veidošanu ir sarežģīta un grūti pārvaldāma. Piemēram, Zviedrijā (Miglavs, 2003), kur nekustamā īpašuma veidošanu regulē speciāls likums, kadastrs ir zemes pārceļu reģistrs un ēkas, kā arī telpu grupas jeb dzīvokļi tiek uzskatīti par „piederumu” zemei. Latvijā nekustamā īpašuma veidošanas procesā iesaistīti daudz dalībnieku. Tā vietējās pašvaldības teritorijas plānojumos nosaka teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un saskaņā ar to pieņem attiecīgus lēmumus, tai skaitā par nekustamā īpašuma sadalīšanu un apvienošanu. Valsts zemes dienests metodiski nodrošina un tehniski izpilda nekustamā īpašuma veidošanas procedūras, kā arī reģistrē datus kadastrā. Zemes reģistrācijas sistēmas ietvaros zemes grāmatu nodaļas reģistrē ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības. Nekustamo īpašumu īpašnieki un tiesiskie valdītāji ir ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību turētāji un procedūru ierosinātāji. Nekustamā īpašuma veidošanas pamatnostādņēs ietvertas procedūras, kuru rezultātā kā nekustamā īpašuma objektu kopums kadastra informācijas sistēmā tiek reģistrēts jauns nekustamais īpašums vai izmaiņas esošajā nekustamajā īpašumā. Nekustamā īpašuma objekti tiek noteikti šādās procedūrās:

- sadalot nekustamo īpašumu vairākos nekustamā īpašuma objektos;
- apvienojot vairākus viena veida nekustamā īpašuma objektus vienā nekustamajā īpašumā;
- pievienojot daļu nekustamā īpašuma blakus esošai zemes vienībai neveidojot jaunu īpašumu;
- izmainot reģistrēta nekustamā īpašuma objektu ārējo kontūru, apjomu vai šī īpašuma objekta raksturojošos datus (Auziņš, 2005) .

1.3 Nekustamā īpašuma struktūras izmaiņas zemes reformas laikā

Latvijas teritorijā 20.gadsimtā ir notikušas 6 zemes reformas:

1. 1910. – 1912. gada agrārā reforma (saistīta ar zemnieku brīvlaišanu Baltijā);
2. 1918. – 1920. gada zemes reforma (tiek saukta par Stučkas reformu);
3. 1919. – 1937. gada zemes reforma;
4. 1949. – 20.gs 80.gadi (otrā padomju reforma);
5. 1989. – 1990. gada zemes reforma (trešā padomju reforma);
6. 1990. – 1992. gada zemes reforma.

Zemes reformu mērķis pilsētās bija pārkārtot zemes īpašuma un zemes lietošanas tiesiskās, sociālās un ekonomiskās attiecības, kuras radās valsts īpašuma denacionalizācijas, konversijas, privatizācijas un nelikumīgi atsavinātu zemes īpašumu atdošanas gaitā, lai veicinātu sabiedrības interesēm atbilstošas pilsētu apbūves veidošanos, zemes aizsardzību un racionālu izmantošanu (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās, 1991).

„Atšķirībā no zemes reforma laukos, kuras pirmo kārtu jau reglamentēja 1990. gada 21. novembrī pieņemtais likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos”, pilsētu zemju reformas likuma pieņemšana kavējās un likums „Par zemju reformu Latvijas Republikas pilsētās” tika pieņemts gadu vēlāk, t.i., 1991. gada 20. novembrī (Grūtups un Krastiņš, 1995, 74.lpp).”

1991. gada 21. jūnijā tika pieņemts likums “Par zemes lietošanu un zemes ierīcību”.

Likuma „Par zemes lietošanu un zemes ierīcību” 51. pantā tika noteikti šādi valsts zemes ierīcības uzdevumi:

- izstrādāt zemes lietošanas, saimnieciskās izmantošanas un aizsardzības perspektīvos virzienus un realizēt zemes reformu;
- īstenot zemes lietošanas tiesisko nodrošinājumu;
- teritoriāli izvietot zemes lietojumus un pilnveidot esošos zemes lietojumus, likvidējot starpgabalus un citus zemes lietojumu trūkumus;
- ierādīt pastāvīgā lietošanā piešķirto zemi dabā, uzmērīt tās robežas un teritoriju, kā arī izgatavot zemes lietošanas tiesību dokumentus;
- precizēt un uzmērīt administratīvo teritoriju robežas (Par zemes lietošanu un zemes ierīcību, 1991).

Lai atjaunotu īpašuma tiesības Rīgas pilsētā, bija jāveic šādas procedūras:

- 1) zemes īpašuma pieteikums:
 - 1.1) īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti;
 - 1.2) radniecību apliecinoši dokumenti;
 - 1.3) Rīgas Ģeodēzijas centra plāns.

- 2) Rajona zemes komisijas darba grupas sēde;
- 3) Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums;
- 4) Pieteikuma par īpašuma tiesību atjaunošanu iesniegšana domē;
- 5) Domes lēmuma projekta saskaņošana
 - 5.1.1. ar Rīgas pilsētas arhitektūras pārvaldi (pilsētas un rajona arhitekts);
 - 5.1.2. Zemes uzmērīšana un robežu nospraušana;
 - 5.1.3. VZD Rīgas pilsētas Mērniecības biroja akts;
 - 5.2.1. „Latvenergo” augsprieguma tīkli;
 - 5.2.2. „Latvenergo” termofikācijas pārvalde;
 - 5.2.3. Ūdensapgāde un kanalizācija;
 - 5.2.4. Rīgas gāze;
 - 5.2.5. Rajona telekomunikāciju centrs;
- 6) Rīgas domes juridiskās daļas pārbaude;
- 7) Rīgas domes darba grupa;
- 8) Prezidijs par iekļaušanu darba kārtībā;
- 9) Domes lēmums;
- 10) Kadastra centrs:
 - Robežu plāna pārbaude;
 - Kadastra numura piešķiršana;
 - Visu dokumentu pārbaude;
 - Zemesgrāmatu akta sastādīšana;
- 11) Notariāla apstiprināta nostiprinājuma lūguma izgatavošana
- 12) Nostiprināšana zemesgrāmatā (Grūtups un Krastiņš, 1995).

Pirmās Latvijas Republikas neatkarības laikā zeme un ēka bija viens nedalīts īpašums (patiesībā diezgan ilgu laiku attiecībā uz zemi, vismaz Rīgā, pastāvēja Rīgas pilsētas virsīpašuma tiesības, t.i., zeme juridiski tika pirktā, pārdota, dāvināta un pat mantota, taču mūsdienu izpratnē tas vairāk līdzinājās nomas tiesībām). 1938.gadā tika pieņemts likums „Par dalītu īpašuma tiesību atcelšanu”. Ar šī likuma pieņemšanu Rīgas pilsētas visas īpašuma tiesības tika atceltas un līdzšinējiem zemes lietotājiem tika piešķirtas pilnas īpašuma tiesības, bez papildus atpirkšanas vai mūsdienu terminoloģijā runājot – privatizācijas. Ap 1940. gadu, Latvijai jau esot PSRS sastāvā, Latvijā tika pieņemts „Dekrēts par zemi”, kurš noteica, ka visa zeme pieder tautai, t.i. valstij. Lai izskaustu turīgākos cilvēkus, tā sauktos „buržujus”, notika masveida īpašumu nacionalizācija. Nacionalizēšanas rezultātā zemes un nekustamais īpašums pilnībā pārgāja valsts pārziņā. Padomju laikā tika uzsākta arī aktīva projektēšana un jaunu dzīvojamo mikrorajonu būvniecība. Projektējot šos jaunus dzīvojamos masīvus netika

ņemtas vērā vēsturiskās zemes robežas. Bija mainījusies valsts iekārta, likumdošana un izpratne par privātīpašumu - visa zeme piederēja valstij un praktiski nebija privātīpašumu (personīgā īpašuma apzīmēšanai privātīpašuma jēdziens tika aizstāts ar terminu „privātais īpašums”).

Latvijas Republikas Augstākā Padome pēc Neatkarības deklarācijas pieņemšanas 1990. gada 4. maijā jau 13. jūnijā pieņēma lēmumu „Par agrāro reformu”. Tajā viens no galvenajiem jautājumiem bija zemes reforma. Tā tika vērsta uz to, lai atjaunotu tiesisku valsti, lai atjaunotu privātīpašumu uz zemi. Lai tiktu veikta zemes reforma, tika izveidota Latvijas Republikas Centrālā zemes komisija. Komisijas uzdevums bija koordinēt un nodrošināt tiesisku darbu izpildi. Pilsētu domes izveidoja pilsētu zemes komisiju un pagastu padomes, lai tās pieņemtu attiecīgos lēmumus par zemes piešķiršanu. Likumdevējs uzskatīja, ka zemes reforma, tai skaitā, veicinās arī sabiedrības interesēm atbilstošas apbūves veidošanos pilsētās. Tomēr reāli nebija ņemti vērā daudzi svarīgi priekšnoteikumi – piemēram :

- ka daudzi īpašumi uz nacionalizācijas brīdi, bija ieķīlāti vai nebija pilnībā izpirkti – tādejādi tika atdoti īpašumi, kuri reāli īpašniekam nepiederēja vai piederēja daļēji;
- nebija vienlīdzīgas starta pozīcijas bijušajiem īpašniekiem, jo daļai bija īpašumtiesības pierādošie dokumenti, bet citiem tie bija jāiegūst arhīvā vai jāpierāda ar lieciniekiem tiesas ceļā, kas aizņēma daudz laika;
- zemes reformas laikā bija jāveic likumu grozījumi – galvenokārt attiecībā uz labticīgajiem zemes lietotājiem – vispirms viņiem bija zemes izpiršanas tiesības (Latvijas Republikas pilsoņiem), tad divus gadus nebija, tad atkal bija, bet tikai tiem, kuri namīpašumus ieguvuši līdz 1992. gada 20. Jūnijam.

Zemes reforma paredzēja 3 posmus – 1) īpašuma tiesību atjaunošana bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem, 2) iegūšanu īpašumā par maksu labticīgajiem lietotājiem un 3) brīvās zemes piešķiršanu lietošanā ar tiesībām to izpirkt. Diemžēl iepriekš minēto likumu izmaiņu rezultātā visi trīs posmi faktiski saplūda vienā haotiskā procesā, t.i., tika pagarināts pieteikšanās termiņš labticīgajiem ieguvējiem līdz 1996. gada beigām, ar nosacījumu, ka nav pieteicies bijušais īpašnieks, tad ļāva īpašniekam, kurš nokavēja pieteikšanās termiņu, pieprasīt bijušo zemi caur tiesu, tad to ierobežoja ar gala termiņu, tad atkal atcēla laika ierobežojumu, bet atļāva tiesai neatjaunot īpašuma tiesības, ja valsts vai pašvaldība jau ieguvusi zemi savu funkciju realizēšanai, t.i. privatizācijai:

- nenotika īpašumtiesību atjaunošana stratēģiski svarīgos objektos, piemēram, ostā. Šim procesam bija jānotiek secīgi, bet tas notika vienlaicīgi. Tā, piemēram, 1993. gadā saskaņā ar tā laika likuma redakciju zemes komisija atzina īpašuma tiesības un zemes īpašumu Krēmeru ielas rajonā zemes likumiskajiem mantiniekiem. Viņi zemi uzmērīja

un iesniedza mērījumus lēmuma pieņemšanai tajā brīdī, kad kārtējo reizi mainījās likuma redakcija (1994.gada 20.aprīlī). Jaunā likuma redakcija vairs neparedzēja īpašuma atjaunošanu ostas teritorijās un īpašumtiesību atjaunošana tika noraidīta

- nebija atbilstošas tiesu prakses (Vīgants, 2001).

Zemes reformas ietvaros bijušie īpašnieki vai to mantinieki atguva īpašuma tiesības uz bijušajiem zemes īpašumiem vai ieguva jaunus. Iespējas kā varēja iegūt vai atgūt īpašumus bija vairākas:

1. Īpašumi uz kuriem atjaunotas īpašumu tiesības to vēsturiskajās robežās;
2. Īpašumi, kuri iegūti par maksu, jo uz zemes gabaliem atradās privātīpašumā esošās būves;
3. Dzīvojamo māju privatizācija;
4. Privatizācijas ceļā iegūti īpašumi un uzņēmumi, kuri ir piederējuši valstij vai pašvaldībai.
5. Zemesgabali, kuri saņemti kā līdzvērtīga zeme par īpašumiem uz kuriem nevarēja atjaunot īpašuma tiesības (Vīgants, 2001).

Apskatot zemes īpašumus, uz kuriem tika atjaunotas īpašuma tiesības, gribētos izcelt vairākus gadījumus:

a) zemesgabali, kurus atjaunoja to vēsturiskajās robežās. Lielākoties šādi zemes gabali atradās Rīgas pilsētas vēsturiskajā centrā, kā arī 19. gs. beigās un 20. gs. sākumā izveidotajās priekšpilsētās, kur veidojās individuālā apbūve, piemēram, Mežaparks, Teika, Āgenskalns, Bergi, Jaunciems;

b) zemes gabali, uz kuriem īpašuma tiesības neatjaunoja vai atjaunoja daļēji, jo uz tiem vai to daļām bija pieteikušies labticīgie ieguvēji- par šādiem zemesgabaliem īpašniekiem tika piešķirtas tiesības saņemt kompensāciju un parasti tie bija kompensācijas sertifikāti (piemēram, Purvciems, Imanta, Dārziņi);

c) zemes gabali, uz kuriem īpašuma tiesības neatjaunoja vai atjaunoja daļēji, jo uz tiem vai to daļām bija izbūvētas ielas vai atradās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas (piemēram, Purvciems, Jugla, Ķengarags, Ilģuciems u.c. jaunie dzīvojamie masīvi), šajos gadījumos īpašnieki varēja atjaunot īpašuma tiesības uz zemi to vēsturiskajās robežās, pretendēt uz līdzvērtīgu zemi vai saņemt kompensāciju sertifikātos. Kompensācijas sertifikātus parasti izvēlējās tad, ja aprēķinātā kompensācijas vērtība bija par mazu, lai piemeklētu apbūves gabala parametriem atbilstošu līdzvērtīgu zemesgabalu (Vīgants, 2001).

Ņemot vērā, ka Rīgā bija ļoti niecīgs kompensējamo zemju daudzums un sertifikātiem bija maza vērtība, cilvēki izvēlējās atgūt zemes gabalus to vēsturiskajās robežās, neskatoties uz to, ka tie bija apgrūtināti ar citām personām piederošām būvēm.

Cilvēki izpirka zemi un izpirkšanai piešķīra tik lielu zemes gabalu, kāds tas bija piešķirts lietošanā “padomju laikā”, bet ne lielākus kā 1200 m². Taču reformas laikā radās arī tādi gadījumi, kad izrādījās, ka 1200 kv.m. platības ierobežojums izkropļo zemesgabalu struktūru un veido zemesgabalus, kurus nevar izmantot. Pateicoties kārtējām izmaiņām likumdošanā, zemes komisijas izvērtēja katru atsevišķo gadījumu, un, ja tas bija pamatots, pieņēma lēmumu par zemes nodošanu īpašumā par maksu arī lielākiem zemesgabaliem. (Vīgants, 2001).

Ja iespējamais labticīgais ieguvējs vai zemes lietotājs laicīgi nepieteicās uz zemi, kas bija zem ēkām, tad zemes īpašniekam ēka palika kā apgrūtinājums un ēkas īpašnieks zemi nomāja. Ja uz zemi neviens nepieteicās vai zemes piederēja valstij, bija iespējas to par naudu izpirkt.

Apskatot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizāciju, izkristalizējas vairāki ēku un zemes savstarpējās sasaistes veidi:

1. Dzīvojamā māja atrodas uz privatizējamas zemes (šajā gadījumā zeme tiek nodota privatizācijai kopā ar zemi);
2. Dzīvojamā māja atrodas uz īpašniekam piederošas zemes (privatizācijai tiek nodota tikai māja, bet par zemi jāslēdz zemes nomas līgums ar īpašnieku);
3. Dzīvojamā māja atrodas daļēji uz privatizējamas un daļēji uz īpašniekam piederošas zemes (šajā gadījumā sākotnēji nodeva privatizācijai tikai māju, bet par zemi paredzēja slēgt nomas līgumus ar pašvaldību un īpašnieku, taču kārtējie grozījumi likumdošanā (šoreiz dzīvojamo māju privatizācijas jomā) paredz pašvaldībai vai valstij piekrītošo mājai piesaistāmā zemes gabala daļu nodot privatizācijai kopā ar māju, bet par īpašniekam piederošo zemes daļu, joprojām slēdzams zemes nomas līgums).

Dzīvojamo māju piesaistāmā zemes gabala principus noteica VARAM (Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija) izstrādāta metodika, kura šobrīd ir novecojusi un neatbilst mūsdienu situācijai. Diemžēl jauna metodika nav izstrādāta un problēma arvien ir aktuāla, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, gan savu apmēru, gan izvietojuma dēļ, vienlaicīgi var atrasties gan uz viena zemes gabala, gan uz diviem un pat vairākiem zemes īpašumiem.

Pēc zemes atgūšanas daudzviet ir izveidojusies situācija, ka zemes īpašums pieder vienai vai vairākām personām kopīpašumā, viena vai vairākas ēkas uz šīs zemes pieder citai personai vai vairākām kopīpašumā un dzīvoklis šajā ēkā pieder vēl kādai citai personai, kas nav neviena no iepriekš minētajām, respektīvi, uz zemes izveidoti vairāki dažādi, patstāvīgi nekustamie īpašumi.

Privatizējamiem uzņēmumiem piekrītošajām zemēm nebija reglamentēta robežu noteikšana, tāpēc tās tika pieskaņotas atbilstoši situācijai ar apkārt uzmērītajiem zemes gabaliem, galvenokārt pieskaņojot viena nomnieka nomāto būvju izvietojumam kvartālā nevis kvartāla funkcionalitātes strukturēšanai. Rezultātā ir panākts negatīvs efekts – daudzviet izveidojās neregulāras zemesgabalu robežas un nevienam nepiederoši zemes starpgabali.

Zemes reformas gaitā tika izveidoti daudzi ēku un būvju īpašumi, kas atrodas uz citām personām piederošām zemēm. Kopumā 2003. gadā Latvijas Republikā uz 21857 zemes īpašumiem un lietojumiem atrodas ēku un būvju īpašumi, no kuriem 28,9% ir Rīgas pilsētā. Ēku un būvju īpašumu veidošanās un reģistrācija turpinās un turpmākais problēmu loks saistāms ar līgumattiecību nodibināšanu starp ēku (būvju) īpašniekiem un zemes īpašniekiem uz kuru zemes atrodas pirmo ēkas (būves).

Ar tiesu palīdzību privātipašnieki, pašvaldības, nomnieki un zemes lietotāji mēģina atrisināt nomas maksas iekasēšanu, servitūtu nostiprināšanu uz piebraucamajiem ceļiem un citas problēmas, ko vienkāršāk varētu atrisināt ar zemes konsolidācijas projektu.

2. Pētījuma materiāls un metodes

Darba gaitā darba autors izmantoja 3 pētījuma metodes:

- datu ievākšana,
- lauku pētījuma darbi,
- datu apstrādes metodes.

Datu ievākšana

Bakalaura darba izvirzīto mērķu un uzdevumu sasniegšanai bakalaura darba autors izmantoja šādus materiālus:

- Realizētos zemes konsolidācijas projektus;
- Kartes ar īpašumu robežām un būvju izvietojumu;
- Pļavnieku dzīvojamā rajona platību karti;
- Purvciema dzīvojamā rajona platību karti;
- Likumdošanas aktus;
- Citu valstu pieredzi par zemes konsolidācijas risinājumiem.

Noderīgu informāciju un sastopamās problēmas dabā sniedza kadastra inženiere Anželika Tropiņa.

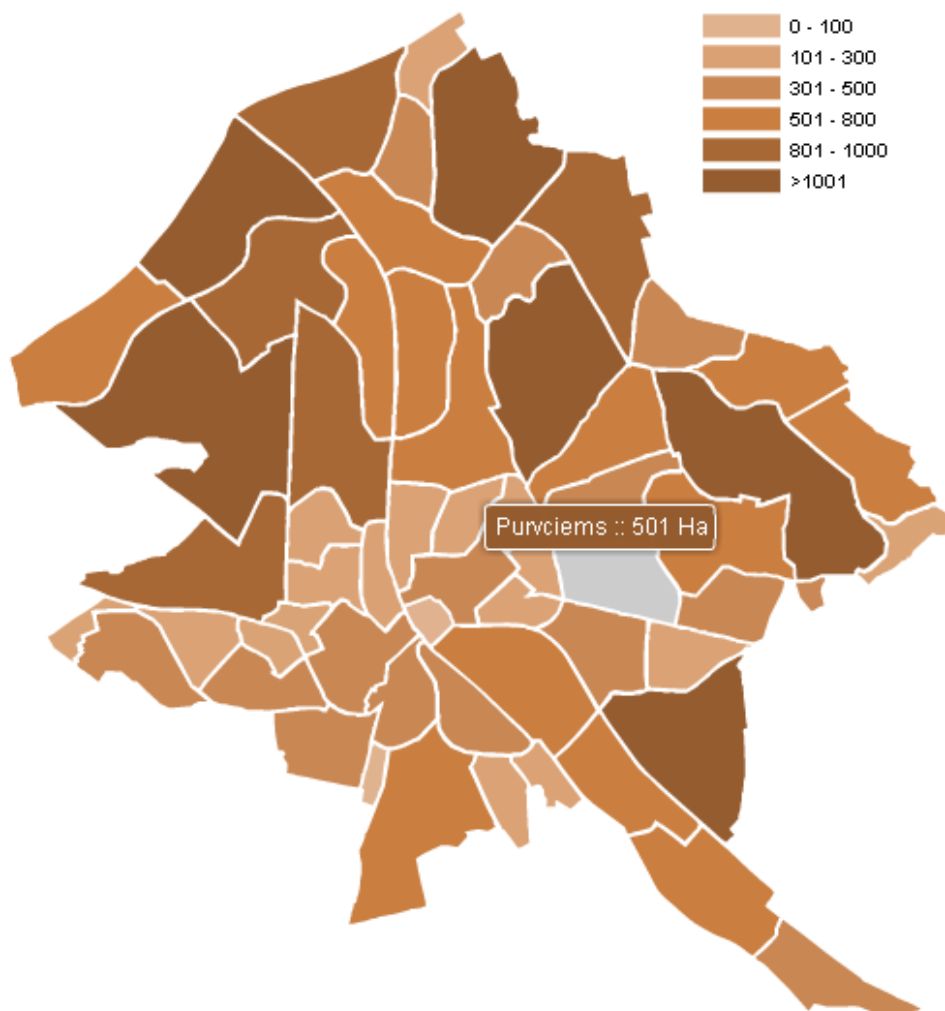
Apskatot iegūtos materiālus varēja teorētiski redzēt, kādas ir viss izplatītākās problēmas Purvciemā un Pļavniekos.

Lauka pētījuma darbi

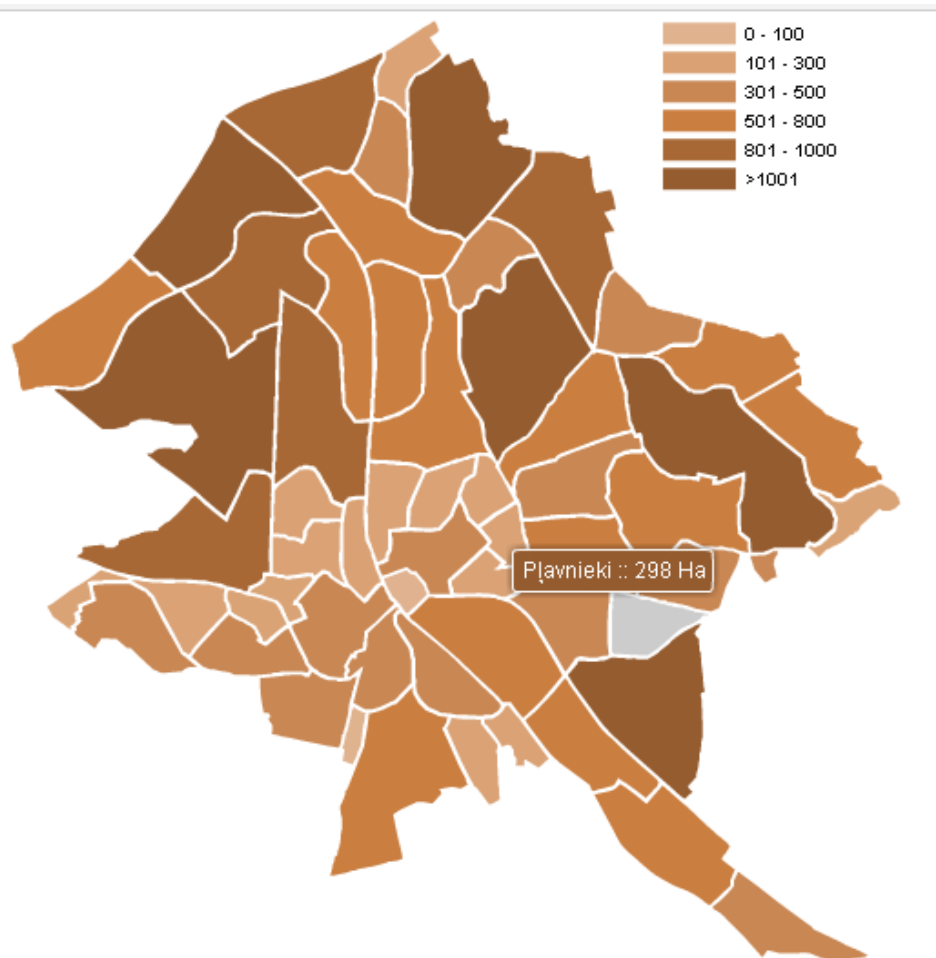
Bakalaura darba izstrādes laikā vairakkārt tika apsekota izvēlētā teritorija dabā (2009. gadā un 2010. gadā), jo ņemot vērā straujo šo rajonu attīstību bija iespēja, ka teritorijā ir notikušas izmaiņas zemes izmantošanā.

Apsekošanas laikā tika apskatīta teritorijas atrašanās vieta (2.1. un 2.2. attēls), novietojums pret pilsētas centru, reālā situāciju dabā un apskatītas radušās problēmas, ko var redzēt uz vietas. 2.1. un 2.2. attēlā redzama Purvciema un Pļavnieku apkaimju atrašanās vieta Rīgā un tā aizņemtā platība. Purvciems un Pļavnieki ir vieni no Rīgas pilsētas mikrorajoniem. Purvciems atrodas Vidzemes priekšpilsētā, bet Pļavnieki Latgales priekšpilsētā. Abi mikrorajoni viens ar otru robežojas un viena šī mikrorajona attīstība pozitīvi ietekmē arī otru. Apsekojot teritoriju, tikai arī novērota Purvciema un Pļavnieku straujā attīstība. Varēja redzēt kā mainās situācija dabā. Tikai novērota jaunu daudzdzīvokļu, biroju un ofisu māju celtniecība, māju iekškvartālu attīstība un saimniecisko jautājumu sakārtošana. Apskatot realizētos konsolidācijas projektus varēja konstatēt izmaiņas, kur bija veikta zemes konsolidācija.

Abas teritorijas (Purvciena platība ir 501ha, bet Pļavnieku platība 298 ha)) ir vidēji liels mikrorajons Rīgas pilsētā. Arī infrastruktūra un apbūve ir diezgan līdzīga. Abos dzīvojamajos rajonos lielākā apbūves daļu aizņem daudzdzīvokļu mājas, bet ir arī privātmāju apbūves teritorijas. Biroji un rūpnieciskā apbūve ir mazliet nostatus no dzīvojamās daļas.



2.1 attēls. Purvciena dzīvojamā rajona platība (Purvciems, 2010)



2.2 attēls. Pļavnieku dzīvojamā rajona platība (Pļavnieki, 2010.)

Datu apstrādes metodes

Darba izstrādes periodā tika zīmētas dažādas kartes, lai uzskatāmāk parādītu šā brīža situāciju un tās iespējamās risinājumus. Iegūtās kartes ar zemes īpašumu robežām un būvju izvietojumu Purvciemā un Pļavnieku dzīvojamā rajonā tika apstrādāti programmā *MicroStation*. Apakšā tika likta topogrāfiskā karte bez komunikācijām, tikai ar situācijas atspoguļojumu. Tika ņemti vērā noteikumi par zemes ierīcības projektu izstrādāšanu un reālā situācija dabā. Katram zemes gabalam tikai individuāli pieiets, nevis visa konsolidācija veikta pēc vieniem noteikumiem, jo ne vienmēr visiem zemes gabaliem var pieiet ar vienādu metodi. Izstrādātā projektas nav vienīgais variants kā tas varētu būt, jo izstrādājot projektu netika ņemtas vērā īpašumtiesības, kas noteikti tiek ņemts vērā reāli izstrādājot šādu projektu.

3. PURVCIEMA UN PĻAVNIEKU STRUKTŪRAS VEIDOŠANĀS UN RAKSTUROJUMS

3.1 Apkaimju pilsētas struktūras raksturojums

“Tagadējā Latvijas teritorijā pirmie cilvēki ieradās apmēram pirms 8500 gadus pirms Kristus (Zvejnieks, 2006, 17.lpp).” Nav precīzi zināms, kad radās pirmās apmetnes pašreizējās Rīgas teritorijā.

Viduslaikos ap vaļņu un mūru norobežoto Rīgas teritoriju koncentrējās dažādas apmetnes. Tās galvenokārt bija izvietotas ap galvenajiem ceļiem. Laika gaitā tās saplūda kopā, veidojot priekšpilsētas. Priekšpilsētu loma pieauga ap 18. gadsimtu, kad Rīgas attīstība vaļņu iekšpusē praktiski vairs nebija iespējama un pilsētas vaļņiem piegulošajās teritorijās aizsardzības nolūkos bija atļauts celt tikai nelielas koka ēkas, tādējādi priekšpilsētas vēsturiski ir veidojušās samērā plašā lokā ap Rīgas centru. Bet sākoties rūpniecības attīstībai, pirmās rūpnīcas sāka celt pie ūdensceļiem tālāk no centra: Sarkandaugavā, Ilģuciemā, Bišu muižā, Juglā. Tā kā pilsētas aizsargbūves nojauca tikai 19. gadsimta vidū, tad priekšpilsētas līdz mūsu dienām ir saglabājušās daļēji norobežotas. Bet tas savukārt sekmēja Rīgas kā pilsētas saplūšanu kopā (Priekšpilsētas vēsture, 2010).

Apbūves struktūra Purvciemam un Pļavniekiem arī ir diezgan līdzīga, jo lielāko daļu abu rajonu teritorijas aizņem daudzdzīvokļu māju apbūve un diezgan plaša ir arī privātmāju apbūve.

Tagadējā Purvciema teritorijā agrāk atradās Hausmaņa purvs, tāpēc arī tā apbūves vēsture nav pārāk sena. Nosaukums „Purvciems” ir radies tikai 19. gadsimta beigās. Ilgstoši Purvciems ir saglabājis dārziņu statusu, jo vēl pagājušā gadsimta sešdesmito gadu beigās Purvciemā bija sīki ģimenes dārziņi. Rīgas administratīvajās robežās Purvciema teritorija tika iekļauta tikai 1924. gadā un tad tika izstrādāts rajona attīstības plāns un izveidots jauns ielu tīkls, kā rezultātā sākās intensīvāka viengimeņu namu celtniecība. Purvciems iekļāvās arī 1923. gadā arhitekta A.Lamzes vadībā izstrādātajā Rīgas ģenerālplānā, pēc kura pilsētas nomalē bija paredzēts attīstīt mazstāvu apbūve.

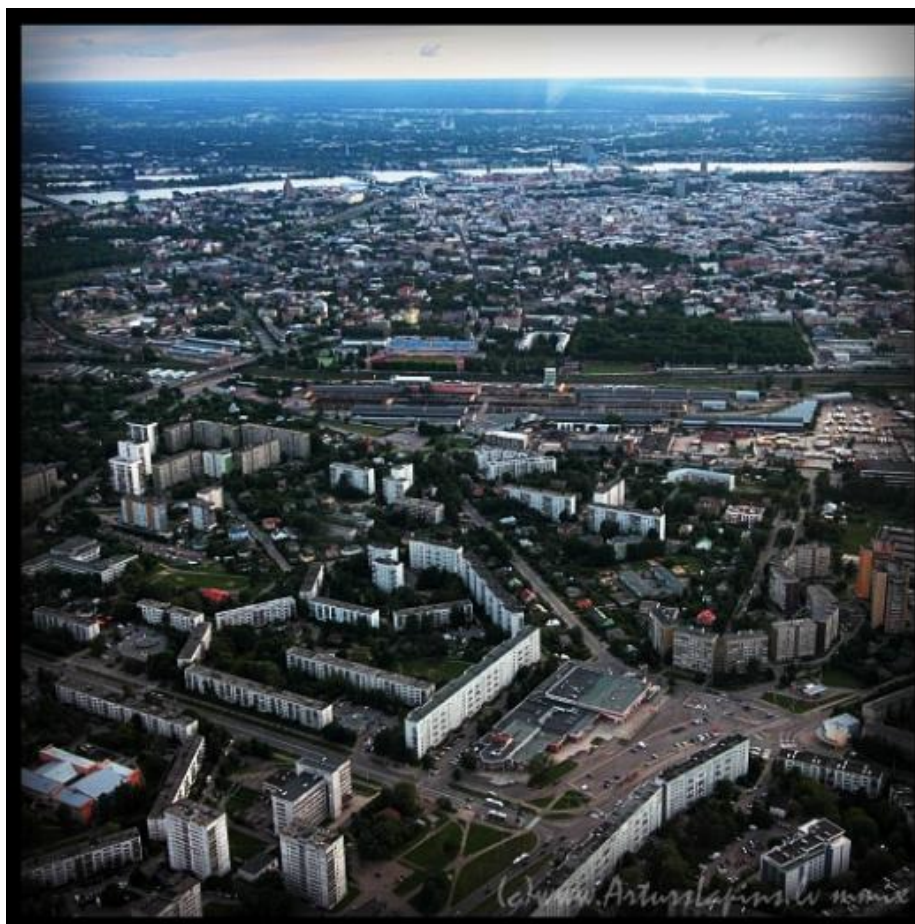
Intensīva Purvciema attīstība sākās pēc II Pasaules kara, respektīvi 1965. gadā, kad vietā, kur grunts apstākļi ilgāku laiku bija likušies nepiemēroti būvniecībai, sāka veidoties Purvciema dzīvojamais masīvs. Rajona izbūves detālplānojumu izstrādāja Rīgas ģenerālplāna birojs (arh. G.Melbergs, R.Paikune, D.Sila) un 1970. gadā tas nedaudz tika institūtā Pilsētprojekts tika pārveidots (arh. Ē.Fogelis, M.Medinskis, I.Millers, R.Dzene). Šajā laikā Purvciemā tika sākta piecstāvu ķieģeļu dzīvojamo māju un sabiedrisko ēku būvniecība. Pagājušā gadsimta 70. un 80. gados turpinājās Purvciema intensīva apbūve un tad tika uzcelti

lielie daudzstāvu dzīvojamie nami, kas izvietoti pie maģistrālēm - brīvi trasētas 9-stāvu daudzsekciju ēkas, kuras tautā tiek dēvētas gan par Ķīnas mūri (Dzelzavas ielas posmā no Vaidavas ielas līdz Stirnu ielai), gan Kremļa sienu (domājams, ka tā ir ēku "siena" Dzelzavas ielā no G.Astras ielas līdz Ilūkstes ielai). Ideja šādai būvniecībai aizgūta no Francijas pagājušā gadsimta 70. gadu jaunās arhitektūras idejas par izbēgšanu no masveida apbūves vienmuļības. Zināms, ka „Kremļa sienā” izmitināti toreizējie drošības dienesta darbinieki. Turklāt ēkai G.Astras un Dzelzavas ielas stūrī uz ugunsmūra bija attēlots PSKP ģenerālsēkretārs L.Brežņevs, kā dēļ šī ēka tautā tikusi saukta par Brežņovku (Purvciena vēsture, 2010).

Purvciena apkaimes robežas ir Augusta Deglava iela, Lielvārdes iela, Gunāra Astras iela, Ieriķu iela, dzelzceļš. Purvciems atrodas uz austrumiem no Rīgas dzelzceļa loka (administratīvi Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētā). Tā teritorija robežojas ar Grīziņkalna, Teikas, Mežciema, Dreiliņu, Pļavnieku un Dārzciema apkaimēm (Purvciems, 2010.)

Pa perimetru apkaimes robežas garums ir 9299 m. Noteiktās Purvciena apkaimes robežas dabā ir skaidri nolasāmas, jo tās iet pa maģistrālajām ielām un dzelzceļu, lai gan tīri vizuāli skaidras pārejas starp kaimiņos esošo Teikas vai Dārzciema apkaime nav raksturīgas, jo šo teritoriju apbūves raksturs ap Ieriķu un A.Deglava ielām ir ļoti līdzīgs – pārsvarā daudzstāvu dzīvojamo māju apbūve.

Vislielāko platību Purvciena apkaimē aizņem dzīvojamās apbūves teritorijas – 48,1% jeb 241,3 ha. Tie ir jau uzbūvēti daudzstāvu dzīvojamo māju kvartāli, kas koncentrēti apkaimes ziemeļu, centrālajā, dienvidu un dienvidaustrumu daļā. Šo teritoriju būtiski papildina 3,6% jeb 17,9 ha centru apbūves teritorijas, kas noteiktas abpus G.Astras ielai posmā no A.Deglava līdz Dzelzavas ielai, iezīmējot apkaimes kodolu un ļaujot tajā veidot blīvu, intensīvu un daudzfunkcionālu apbūvi. Jauktas apbūves teritorijas Purvciena apkaimē aizņem 10,2% jeb 51,2 ha lielu platību. Šāda veida teritorijas visvairāk ir izvietotas apkaimes ziemeļrietumu daļā pie Ieriķu ielas, kā arī Dzelzavas ielas rietumu pusē un teritorijā starp Stirnu, Ķeguma, G.Astras un Dzelzavas ielām. Tur pārsvarā raksturīga dažāda veida darījumu apbūve, atstāta no dzīvojamās apbūves. Purvciena apkaimes rietumu daļā starp Rīgas dzelzceļa loka un Braslas ielu izvietotas ražošanas un rūpniecības teritorijas, kas kopumā aizņem 6,3% jeb 31,6 ha lielu platību. Publiskās apbūves teritorijas izvietotas katrā no Purvciena apkaimes kvartāliem kontekstā ar tajos esošo daudzstāvu dzīvojamo apbūvi. Tās kopumā aizņem 6,9% jeb 34,8 ha no apkaimes kopējās platības. Nelielā Purvciena apkaimes teritorijas ziemeļu daļā starp Ūnijas, Žagatu un Induļa ielām) 6,9 ha aizņem savrupmāju apbūve (Purvciems, 2010).



3.1.attēls. **Purvciems no lidojuma** (Lapiņš, 2010)

Attēlā 3.1 var redzēt kā ir projektēts māju izvietojums Purvciemā. Septiņdesmito gadu idejas par izbēgšanu no masveida apbūves vienmuļības realizējas veidojot māju virtenes, kā arī māju izvietojumu dažādos leņķos. Tas rada problēmas pašreizējos konsolidācijas projektos, jo bieži vienīgais variants zemes robežas noteikšanai ir būves mala vai stūris. Projektus sarežģī prasība, ka jābūt noteiktiem piebraucamajiem ceļiem uz iekškvartālu mājām.

Savukārt Pļavnieki ir viens no jaunākajiem Daugavas labā krasta Rīgas mikrorajoniem. Tas atrodas Latgales priekšpilsētā. Galvenās ielas ir Akadēmiķa M. Keldiša iela un A. Saharova iela un šo pilsētas daļu norobežo A. Deglava iela, Lubānas iela un Ilūkstes iela. (Pļavnieki, 2010).

„Pļavnieki” nosaukums cēlies no lauksaimniecībā izmantojamās zemes jeb vienkārši no pļavas, kuras šeit atradās līdz šī reģiona pievienošanai Rīgas teritorijai 1974. gadā. Līdz tam laikam lielākā daļa agrāko karšu uzrāda vienīgi tukšus laukus ar Pulvera pagrabiem kā tuvāko ēku, kas atradās tagadējās Ilūkstes un Lubānas ielu krustojuma rajonā (Pļavnieki, 2010).

Kā iepriekš minēts, tad Pļavnieku apkaimes teritorija Rīgas pilsētai tika pievienota 1974. gadā. Dzīvojamā rajona detālplānojums izstrādāts 1978. gadā institūtā "Pilsētprojekts",

arhitekti Ēvalds Fogelis, Meinards Medinskis un Ivars Millers. Un daudzstāvu dzīvojamais rajons Pļavniekos pamatā tika uzcelts pagājušā gadsimta 80. gados. Dzīvojamo rajonus var iedalīt vēl piecās mazākas daļās, kurās dzīvo aptuveni 60 000 iedzīvotāju. Gar Andreja Saharova ielu (tajā laikā Fēliksa Dzeržinska iela) atrodas sabiedriskie un tirdzniecības centri. Pļavnieki ir viens no visblīvāk apbūvētajiem daudzstāvu dzīvojamajiem rajoniem Rīgā, kurā pārsvarā dominē 9 līdz 16 stāvus augsta apbūve, bet ir sastopamas arī atsevišķas 18 stāvus augstas ēkas Lubānas ielā un šo ēku celtniecība tika pabeigta tikai 1990. gadā (Pļavnieki, 2010).

Pa perimetru apkaimes robežas garums ir 7664 m. Pašreizējais apbūves raksturs Pļavniekos pārsvarā atšķiras no apbūves rakstura kaimiņu apkaimēs. Pļavniekus viennozīmīgi var uzskatīt par telpiski vienotu un funkcionāli savstarpēji saistītu teritoriju jeb apkaimi, kas lielā mērā jau ir izveidota. Pļavnieku apkaimē par lokālo centru var uzskatīt visu A.Saharova ielu, lai gan dažādu pakalpojumu funkcijas galvenokārt koncentrējas apkaimes dienvidu daļā pie A.Saharova ielas krustojuma ar Lubānas ielu, kā arī apkaimes rietumu daļā netālu no Akadēmiķa M.Keldiša un A.Saharova ielas krustojuma. Ar Pļavnieku apkaimes ziemeļu daļu funkcionāli saistīts ir arī Dreiliņu tirgus, kas gan fiziski neatrodas Pļavnieku apkaimes teritorijā.

Lielāko Pļavnieku apkaimes daļu (42,5% jeb 127,0 ha) aizņem dzīvojamās apbūves teritorijas, jo Pļavnieki kopumā ir liels daudzstāvu dzīvojamais rajons. Visvairāk šādu teritoriju atrodas apkaimes rietumu un centrālajā daļā, kā arī pie A.Deglava ielas ziemeļaustrumu daļā (Pļavnieki, 2010).

7,3% jeb 21,7 ha lielu apkaimes teritoriju aizņem centru apbūve. Centra apbūve izvietota gar A.Saharova ielu, lielākoties ielas austrumu pusē, kas ir Pļavnieku centrālā ass. Noteiktais teritorijas izmantošanas statuss paver lielākas iespējas akcentēt Pļavnieku apkaimes lokālo centru un veicināt tā funkciju daudzveidību (Pļavnieki, 2010).

3.2 Apkaimju īpašuma struktūras veidošanās un raksturojums

Ņemot vērā apkaimju vēsturi un īpašumu veidošanās struktūru, Rīgā ir sastopami zemes gabali ar dažādām robežu struktūrām. Daudzi neapbūvētie zemes gabali nav praktiski pielietojami, vai ir kas tāds, kas traucē viņu racionālai izmantošanai (zemes gabala platība ir par maza, zems gabalu šķersos kāda ēka, vai lielāko daļu zemes īpašuma platību aizņem apgrūtinājumi).

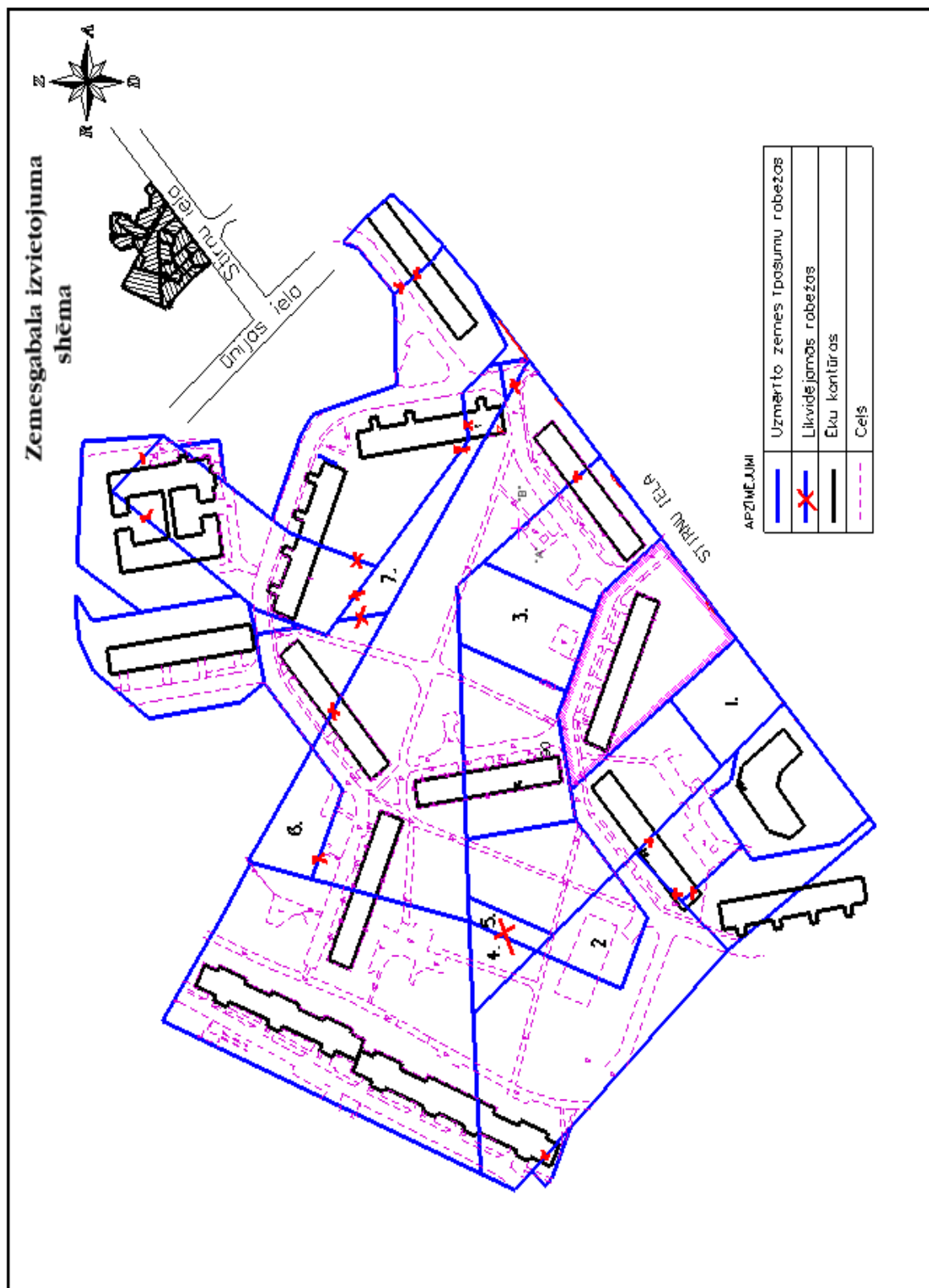
Reti mēs aizdomājamies par to, kādas ir robežas zemes gabalam uz kura atrodas māja, kurā atrodas mūsu dzīvoklis. Šādi jautājumi bieži aktuāli privātmāju īpašniekiem, bet daudzi

dzīvokļu īpašnieki nemaz nezina, ka nopērkot dzīvokli, tam nāk klāt arī domājamās daļas no zemes.

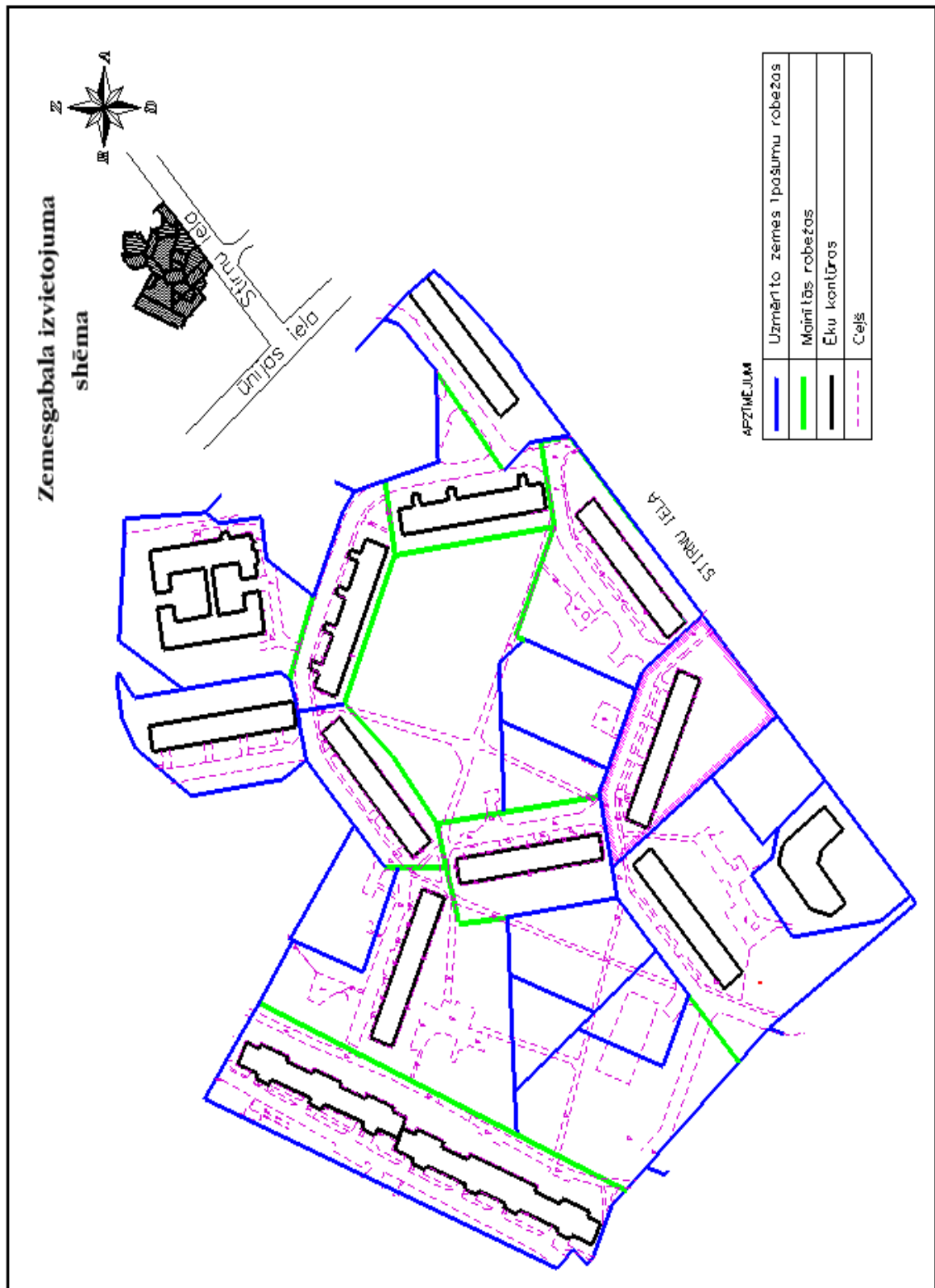
3.2 attēlā var aplūkot Purvciema īpašumu struktūru un ēku izvietojumu, kas radusies vēsturisko apstākļu dēļ. Iezīmētas arī robežas, kuras būtu likvidējamās, lai sakārtotu robežas ap daudzdzīvokļu mājām. Šajā konsolidācijas risinājumā piedāvāju tikai teorētiski kādas būtu iespējas, jo es neesmu ņēmus vērā zemes gabalu īpašniekus un vai viņi būtu ar mieru šādai konsolidācijai.

Šobrīd no neapbūvētajiem zemes gabaliem racionāli varētu izmantot tikai trīs zemes gabalus (1., 2., 3.), jo šie zemes gabali atbilst nosacījumiem (platība ir vismaz 600 kv.m., nav apbūvēti, ir piebraucamie ceļi). Zemes gabali Nr. 4., 5., 6. un 7. neatbilst pēc platības (zemes gabalam jābūt vismaz 600 kv.m. lielam, lai veiktu apbūvi Rīgas pilsētā). Veicot nelielu robežu maiņu varētu iegūt vairākus reāli izmantojamus zemes gabalus, ko iespējams varētu piedāvāt privātpašniekiem, vai varbūt pat daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem, jo tā viņi nodrošinātu, ka viņu pagalmā netiek celtas daudzdzīvokļu mājas, kas šobrīd ir sasāpējis jautājums daudziem māju iedzīvotājiem.

Veicot konsolidāciju ir jāapskata daudzdzīvokļu māju izvietojums, piebraucamie ceļi un pagalma teritorija. Nevar veikt konsolidāciju un mājas teritorijā neietvert autostāvietām vai zaļajai zonai paredzētu teritoriju.



3.2 attēls Fragments no Purvciema īpašumu robežām (izstrādājis autors izmantojot Valsts zemes dienesta informāciju)



3.3 attēls. Fragments no Purvciema īpašumu robežām (izstrādājis autors izmantojot Valsts zemes dienesta informāciju)

3.3 attēlā var apskatīt iespējamo konsolidācijas risinājumu. Pirmkārt robežas pārbīdīju tā, lai visas daudzdzīvokļu mājas atrodas uz viena zemes gabala, tām ir piebraukšanas iespējas no tieši no ielas, vai caur citu māju pagalmiem. Katrai mājai ir zaļā zona un arī autostāvietām

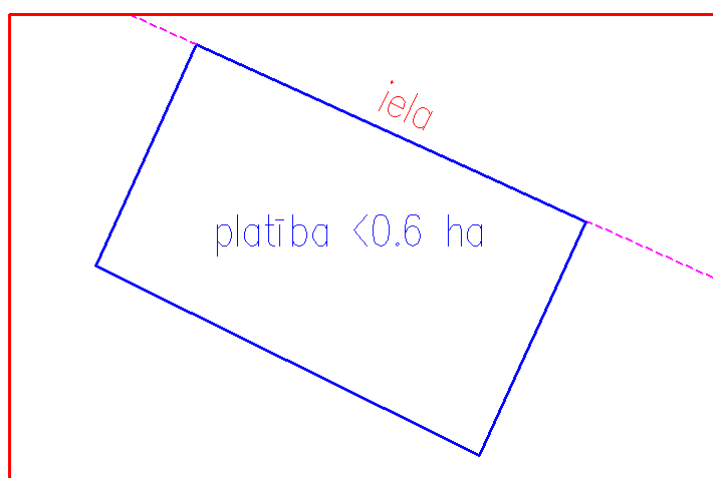
paredzēt vieta. Pēc iepējas mazāk mēģināju pārbīdīt robežas tiem zemes gabaliem, kas jau tagad ir racionāli izmantojami. Lielākoties šādi zemes gabali pieder privātīpašniekiem un ņemot vērā, ka viņi jau atbilst prasībām, nav vajadzības tiem robežas mainīt.

Reāli visai šai teritorijai vajadzētu izstrādāt konsolidācijas projektu, lai sakārtotu īpašumu robežas un īpašumtiesības. Tas ļautu samazināt dzīvokļu īpašnieku maksājumus par zemi, sakārtot infrastruktūru, likvidēt starpgabalus un privātīpašniekiem piedāvāt no daudzstāvu mājām brīvo zemi. Bet ņemot vērā procesa dārdzību, valsts neieinteresētību un valsts subsīdiju neesamību, nav prognozējama šāda projekta realizācija tuvākajos gados.


Ar robežu maiņu varētu arī atrisināt daudzu kopīpašnieku strīdus. Ja īpašniekiem pieder domājamās daļas no īpašuma, veicot projektu un zemes gabalu sadalot reālos divos vai vairākos zemes gabalus, tiek atrisināts strīds un katrs īpašnieks var brīvi rīkoties ar savu zemes gabalu. Vienoties par piebraucamo ceļu izmantošanu, iespējams savā starpā vienoties par ceļu remontu tā kopšanas iespējām.

Apskatot attēlu 3.2 var redzēt kāda struktūra ir zemes gabaliem Purvciemā, bet varētu arī izdalīt 5 veidus apbūves zemes Rīgā, kādi zemes gabali pēc struktūras būtu ērtākie un praktiskākie. Tomēr apskatot zemes īpašumu struktūru kāda tā ir šobrīd (3.2.attēls), tā nav ne tuvu tādai kāda tai būtu jābūt.

Četrstūra formas zemes gabals būtu vislabākais, bet varētu būt arī regulāras formas, neapbūvēts, ar piekļūšanu pie ielas, pieejamas visas inženierkomunikācijas, platība ne mazāka kā 600 m² (3.4. attēls). Protams ļoti svarīga ir arī atrašanās vieta, bet šajā ziņā viennozīmīgi nevar pateikt kur zemes gabalam jāatrodas, jo tas ir pēc katra paša gaumes. Apkārtējā teritorija ir sakopta un nav ļoti blīvi apbūvēta. Četrstūra zemes gabalam ir iespēja visracionālāk izlietot teritoriju apbūvei, dārzam, sakņu dārzam u.c., tādejādi tiek nodrošināts vienkāršs, ērts un saskaņots iekšējais plānojums un apbūve.

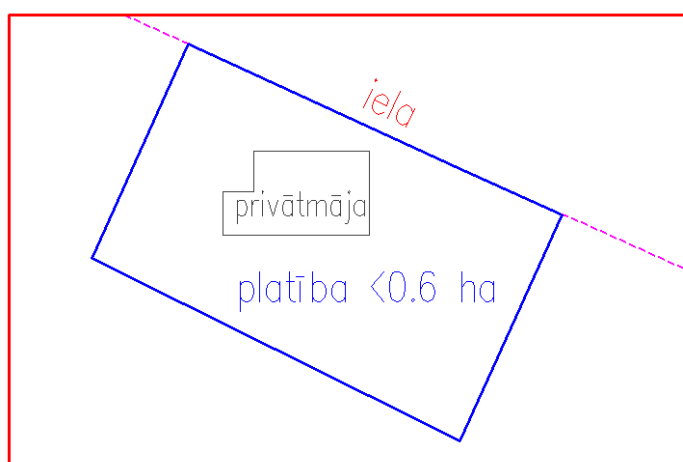


3.4. attēls. **Vēlamā zemes konfigurācija** (izstrādājis autors)



	Zemes gabalu robežas
---	----------------------

Četrstūra vai regulāras formas zemes gabals, apbūvēts (īpašniekam piederošas būves), nodrošināta piekļūšanas pie ielas pieejamas, visas inženierkomunikācijas, platība no 600m² (3.5. attēls).

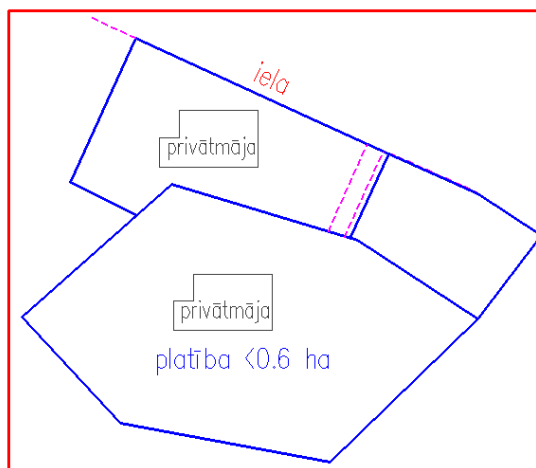
Regulāras formas zemes gabals, apbūvēts (īpašniekam nepiederoša būves), nodrošināta piekļūšana pie ielas, pieejamas visas inženierkomunikācijas (3.5. attēls). Šādā situācijā parasti pastāv nomas tiesības. Vairākums gadījumu ir tā, ka ēkas īpašnieks nomā zemi no zemes īpašnieka. Ar laiku rodas iespēja nopirkt zemi, jo viņam ir pirmpirkuma tiesības.






3.5. attēls. **Vēlamā zemes konfigurācija** (izstrādājis autors)

	Zemes gabalu robežas
	Būves

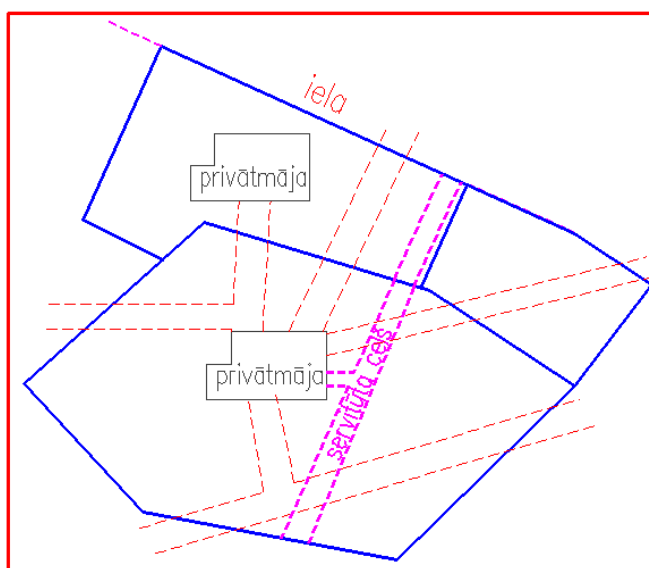
Regulāras formas zemes gabals, apbūvēts (īpašniekam nepiederoša būves), nodrošināta piekļūšana caur citu īpašumu pie ielas (protams, ka tam jābūt arī juridiski noformētam), pieejamas visas inženierkomunikācijas (3.6.attēls).



3.6. attēls. **Vēlamā zemes konfigurācija** (izstrādājis autors)





	Zemes gabalu robežas
	Būves
	ceļš

Neregulāras formas zemes gabals, apbūvēts (īpašniekam nepiederoša būves), nav nodrošinātu piekļūšana pie ielas (juridiski), pieejamas visas inženierkomunikācijas, lielākā daļa zemes gabala ir apgrūtināta ar aizsargjoslām (3.7. attēls). šāda zemes gabala atlikusī teritorija ir neizmantojama būvniecībai, jo to šķērso apgrūtinājumi, tāpēc šāds zemes gabals ir ļoti nerentabls un praktiski neizmantojam.



3.7. attēls. Vēlamā zemes konfigurācija (izstrādājis autors)

:

	Zemes gabalu robežas
	Būves
	ceļš
	aizsargjosla

Tika apskatīti ērtākie un praktiskākie zemes gabali kādi varētu būt, ja nebūtu šo vēsturisko jucekļu īpašumu jomā. Reāli šāda situācija Purvciemā un Pļavniekos ir diezgan reta. Lielākoties šādas robežas ir privātmāju rajonos, jo tur īpašumtiesības un robežas lielākoties ir sakārtotas. Ņemot vērā, ka lielāko daļu Purvciema un Pļavnieku rajonus aizņem daudzdzīvokļu, ofisu un ražošanas būves, kuras tika celtas pirms īpašumtiesību atjaunošanas, tās lielākoties šķēros vienu, divus un vairākus zemes gabalus.

4. Priekšlikumi konsolidācijas risināšana

Vārds “konsolidācija” cēlies no latīņu vārda “consolidatio”, latviešu valodā šim vārdam ir vairākas nozīmes - nostabilizēšana, nostiprināšana, saliedēšana (Butāne un Lasteniece, 2000).

Zemes ierīcības likums to traktē nedaudz savādāk - Zemes konsolidācija ir fizisko un juridisko personu, valsts vai pašvaldības ierosināts sabiedrības interesēs īstenots pasākumu kopums, lai optimizētu zemes izmantošanu (Zemes ierīcības likums, 2006).

Latvijā nav atsevišķa likuma, kas regulētu zemes konsolidācijas procesu, ir tikai vispārēji tiesību akti, Civillikums vai dažādas instrukcijas, kuras nodrošina darbu, bet tās neparedz sistemātisku, valstī vienotu nodrošinājumu (Auziņš, 2005).

Zemes reformas laikā uz pašvaldības vārda zemesgrāmatās ierakstāma zeme, kura 1940.gada 21.jūlijā piederēja pašvaldībai tās pašreizējā administratīvajā teritorijā.

Laikā kad notika zemes reforma uz pašvaldības vārda tika ierakstīti tie zemes gabali (1940.gada 21.jūlijā piederēja fiziskajām un juridiskajām personām), ja šīs personas:

- par zemi saņēmušas kompensāciju;
- nav pieprasījušas atjaunot īpašuma tiesības uz zemi
- zemes īpašuma tiesību atjaunošana likumos nav paredzēta,

Likumā nebija paredzētas tiesības uz zemes īpašuma atjaunošanu, ja:

1) uz šīs zemes ir pašvaldībai piederošas ēkas (būves);

2) vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā attiecīgi neapbūvēti zemes gabali paredzēti jaunu pašvaldības ēku (būvju) celtniecībai vai pašvaldību funkciju īstenošanai;

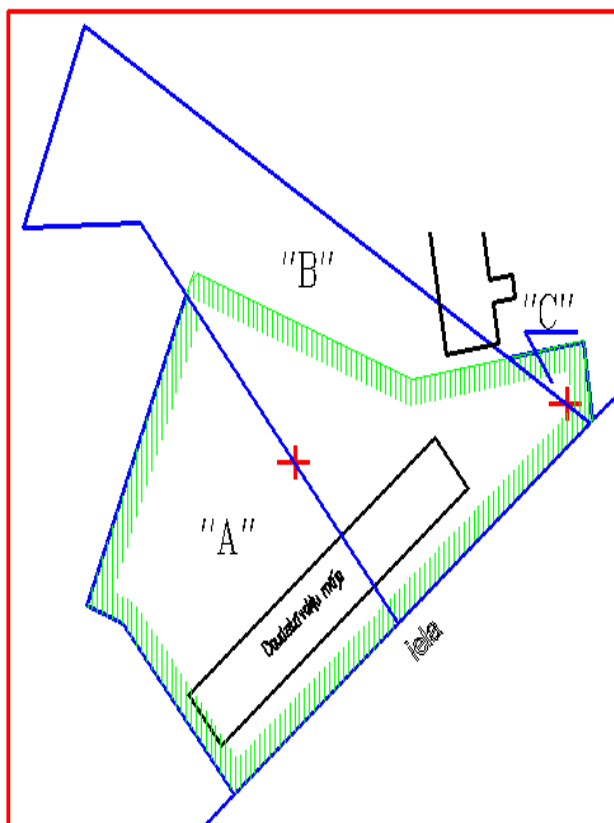
3) uz šīs zemes ir dzīvojamās mājas, kurās esošie dzīvokļi privatizēti saskaņā ar likumu "Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju" un likumu "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju";

4) tā ir zemes starpgabals atbilstoši Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likumā noteiktajam un par to pašvaldības dome (padome) ir pieņēmusi lēmumu, ka tā ir starpgabals, izņemot šā likuma 8.pantā minēto uz valsts vārda zemesgrāmatā ierakstāmo zemi;

5) šī zeme piešķirta pašvaldībai personisko palīgsaimniecību vajadzībām un saskaņā ar pašvaldības teritorijas plānojumu to paredzēts izmantot tikai šīm vajadzībām (Par valsts un pašvaldību...,2005).

Šajā nodaļā vēlos parādīt izplatītākos variantus, kuros būtu nepieciešama zemes konsolidācija. Veicot šāda veida zemes konsolidācijas projektus var palīdzēt pilnvērtīgi attīstīties dzīvojamajam rajonam, bet tās nav vienīgais ieguvums. Konsolidācija veicina arī būvju un apkārtnes sakārtošanu. Savu īpašumu iedzīvotāji uztver savādāk, nekā dzīvojot svešā īpašumā. Savā īpašumā cilvēki ir gatavi tur ieguldīt savus līdzekļus un laiku. Tiek

sakopta apkārtējā teritorija un ieviesti uzlabojumi, ērtākai dzīvošanai. Tiek sakārtota zaļā zona, piebraucamie ceļi, pat ierīkoti laukumi bērniem. Kā piemēru varētu minēt kādu daudzdzīvokļu māju Purvciema dzīvojamā rajonā, kura ir īstenojusi konsolidācijas projektu, tai noteikts piebraucamais ceļš, paņemts bankā kredīts, lai nosiltinātu māju un nomainītu komunikācijas mājā, labiekārtojusi pagalmu. Iepriekš mājā atradās uz 3 zemes gabaliem un ja netiktu veikta konsolidācija viņi nevarētu bankā paņemt kredītu un labiekārtot māju. Cits piemērs - nesen uzcelta māja, kurai ar zemes robežām un apkārtni viss ir kārtībā, bet turpat blakus māja kuras teritorija ir pilnīgs pretstats .

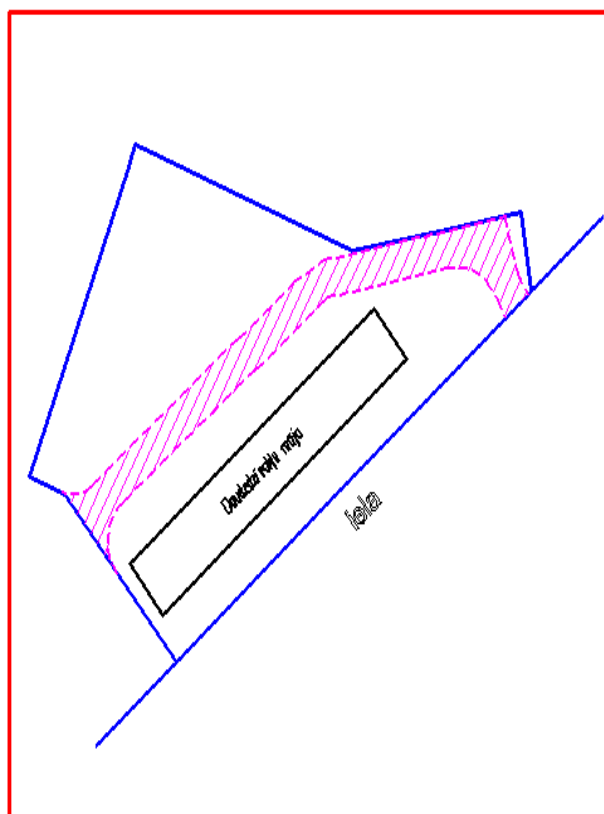


4.1. attēls. **Konsolidācijas risinājums** (izstrādājis autors)

4.1.attēlā var redzēt, ka daudzdzīvokļu māja šķērso divus zemes gabalus. Šī situācija Purvciema un Pļavnieku dzīvojamajos rajonos ir ļoti izplatīta. Ir arī redzams, ka vienā zemes gabalā ir divu ēku daļas, bet ir iespējams, ka vienu zemes gabalu šķērso divas, trīs un vairākas ēku daļas.





Apskatu gadījumu, kad divi zemes gabali „A” un „C” un māja pieder pašvaldībai, bet trešais zemes gabals „B” privātīpašniekam, kam ir atjaunotas īpašuma tiesības. Šādos gadījumos noteikti ir jāvienojas ar privātās zemes īpašnieku par nomu, maiņu vai zemes izpirkšanu, jo neviens likums neparedz, ka privātīpašniekam būtu jānodod sava zeme pašvaldībai. Precīzāk, nevienu darbību ar zemes gabalu nevar izdarīt bez zemesgabala īpašnieka piekrišanas (izņemot, protams, tiesas spriedumu). Tas jebkurā gadījumā ir darījums,

t.i. vispirms privātīpašnieks pārdod daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem savu zemes gabalu vai reāli atdalītu tā daļu (sadalot to domājamās daļās proporcionāli dzīvokļu īpašumu domājamām daļām, pie kam pārdod un daļa visai mājai, nevis tikai tiem dzīvokļiem, kas it kā atrodas uz šī zemes gabala) un tad daudzdzīvokļu mājas īpašnieki var apvienot mājai piesaistītos zemes gabalus, kā arī savienot zemi ar ēkām, jo tādos gadījumos parasti ēka ir reģistrēta atsevišķi, bet zeme atsevišķi.



4.2. attēls. Konsolidācijas risinājums (izstrādājis autors)

Apzīmējumi:

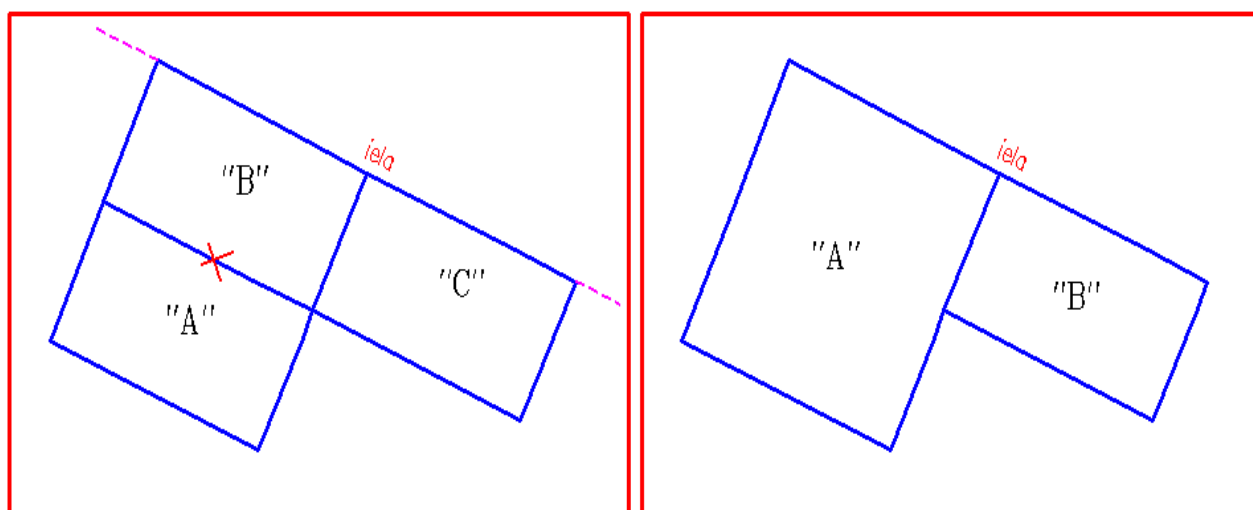
	Uzmērīto zemes īpašumu robežas
	Likvidējama robeža
	Koplietošanas ceļš
	Dzīvojamai mājai piesaistāmā zemes gabala robeža
Zemes gabali sastāv no:	
„A”	Uz 1940.gadu - privātīpašums. Tagad bijušais īpašnieks likumā noteiktā termiņā nav pieteicies, īpašuma tiesības nav atzītas. Pamatojoties uz LR likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 3.panta 2.daļu zemesgabals reģistrējams zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda.
„B”	Uz 1940.gadu - privātīpašums. Īpašnieks noteiktajā termiņā pieteicies. Īpašuma tiesības uz zemes gabalu reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā.

„C”	Bijušās Rīgas pilsētas zemes gabals. Pamatojoties uz LR likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 3. panta 1. un 2. daļu zemesgabals reģistrējams uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda.
-----	--

Attēlā 4.2 ir redzams kā tika izmainītas robežas un zeme piesaistīta daudzdzīvokļu mājai. Kā var redzēt attēlā 4.1. blakus „B” zemes gabalam ir mazs zemes gabals, kas apzīmēts ar „C”. Mazo zemes gabalu „C” pievieno jaunizveidotajam zemes gabalam, lai neveidoto mazi neizmantoti zemes gabali. Šī zemes gabala platība ir par mazu, lai veiktu tajā kādas darbības un ir nepraktiski tādus mazus zemes gabalus atstāt nepievienotus.

Taisot konsolidācijas projektu ļoti svarīgi ir arī apskatīt blakus teritoriju, jo iespējams, ka ar vienu konsolidācijas projektu var veikt vairākas darbības, tā ietaupot laiku un naudu. Viena no lietām ko jāpiemin ir arī starpgabali vai ļoti mazi zemes gabali, kuros nevar veikt nekādas darbības. Šāda tipa zemes gabalus vispraktiskākais būtu pievienot blakus zemes gabaliem.

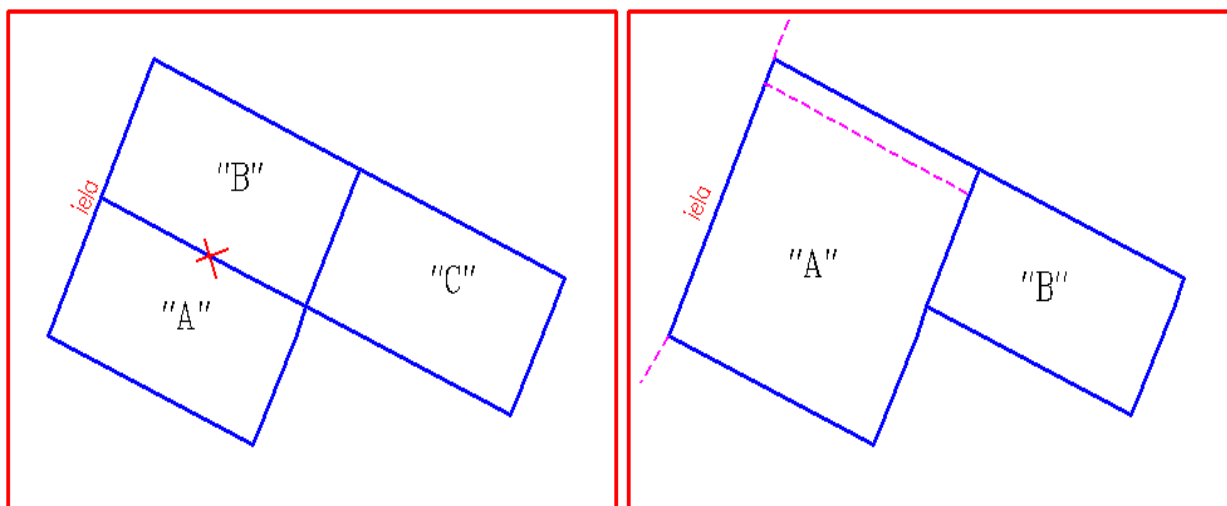
Šāds pats zemes gabalu izvietojums varētu būt arī tādā variantā, kad visi trīs zemes gabali pieder pašvaldībai, tas protams būtu daudz vieglāk, jo tad nevajag panākt vienošanos ar privātīpašnieku. Viss grūtāk ir gadījumos, kad tas ir privātīpašums, jo tad var rasties konflikti un iespēja, ka īpašnieki nespēj vienoties par konsolidāciju un tai nepiekrīt. Lai vienotos par konsolidāciju noteikti ir jābūt savstarpējai komunikācijai ne tikai starp īpašniekiem, bet arī ar valsts vai pašvaldības iesaistītajām institūcijām.



4.3. attēls. **Konsolidācijas risinājums** (izstrādājis autors)




Ņemot vērā, ka Purvciema un Pļavnieku dzīvojamajos rajonos ir arī privātmāju apbūve, tad šāds konsolidācijas risinājums ir izplatīts.(4.3.attēls). Šāds risinājums vairāk tiek pielietots privātmāju apbūvei. Šajā gadījumā ir parādīts kā risināt problēmu ar starpgabalu, ja zemes

gabala platība un/vai konfigurācija ir nepietiekoša apbūves izvietojšanai uz zemes gabala. Vai iespējams, ka kad zemesgabala platība ir neatbilstoša teritorijas plānojumā noteiktajai. Piemēram, ja „A” un „C” zemes gabali pieder vienai personai un „B” zemes gabals citai personai. Šajā gadījumā īpašnieki ir veikuši maiņu, lai īpašnieks varētu veikt zemes gabalu apvienošanu. Veicot šādu vienkāršu vienu robežas likvidēšanu tiek atrisināta problēma ar platības nepietekamību.. Šis gadījums būtu ideāls, jo pēc konsolidācijas abiem zemes gabaliem ir piekļūšana pie ielas un nevajagās dibināt servitūtu.

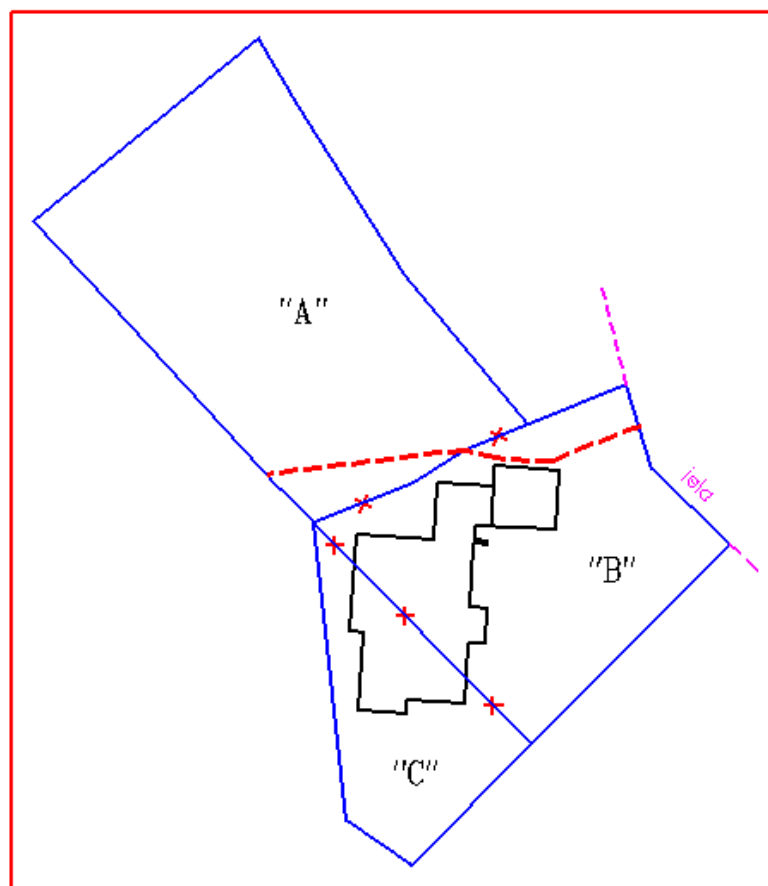


4.4. attēls. **Konsolidācijas risinājums** (izstrādājis autors)

Apzīmējumi:

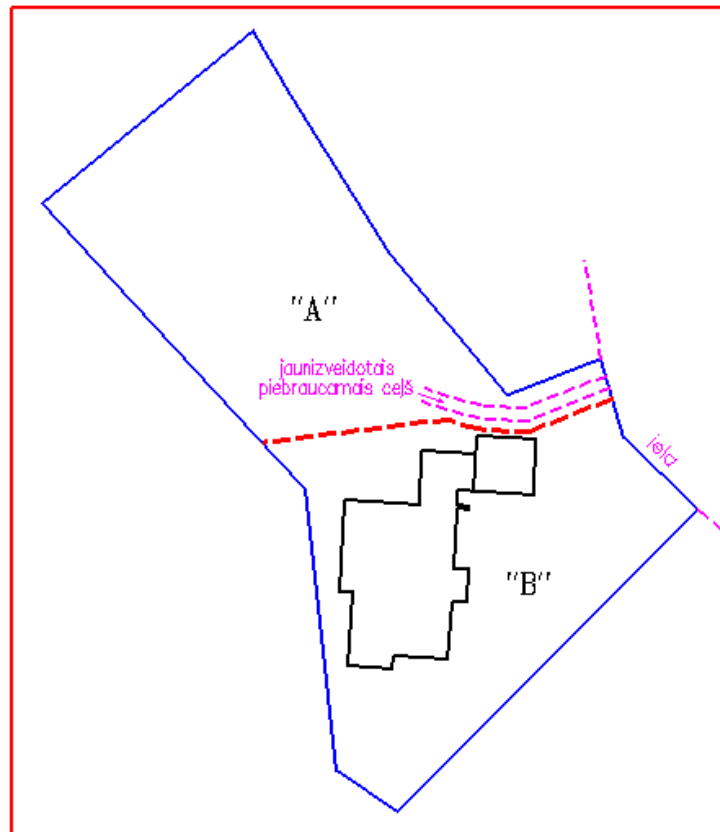
	Uzmērīto zemes īpašumu robežas
	Likvidējama robeža
	Servitūta ceļš
Zemes gabali sastāv no:	
„A”	Zemes gabals pieder Jānim Bērziņam
„B”	Zemes gabals pieder Andrim Liepiņam
„C”	Zemes gabals pieder Jānim Bērziņam

4.4 attēlā apskatāmais gadījums ir ļoti līdzīgs iepriekšējam apskatītajam variantam attēlā 4.3 tikai šeit rodas problēmas ar piekļūšanu pie ielas, tāpēc šeit obligāta prasība ir servitūta ceļa dibināšana caur „A” zemes gabalu.



4.5 attēls **Konsolidācijas risinājums** (izstrādājis autors)

Nedaudz sarežģītāks, bet tajā pat laikā izplatītāks ir gadījums par konsolidāciju kopā ar apmaiņu, vai robežu pārkārtošanu (4.5. attēls). Tas var būt saistīts ar piekļūšanas nodrošināšanu. Šāds variants ir ļoti labs, jo ietaupa gan laiku, gan naudu, jo uzreiz notiek divas darbības. Apskatot attēlu var redzēt, ka „A” zemes gabalam nav piekļūšanas pie ielas. „B” un „C” zemes gabalus šķērso viena ēka. Šāda īpašuma struktūra nav racionāla, jo abi zemes gabali, kā arī ēka pieder vienam cilvēkam, tāpēc labāk „B” un „C” zemes gabalus apvienot un „A” zemes gabalam izveidot piebraucamo ceļu.

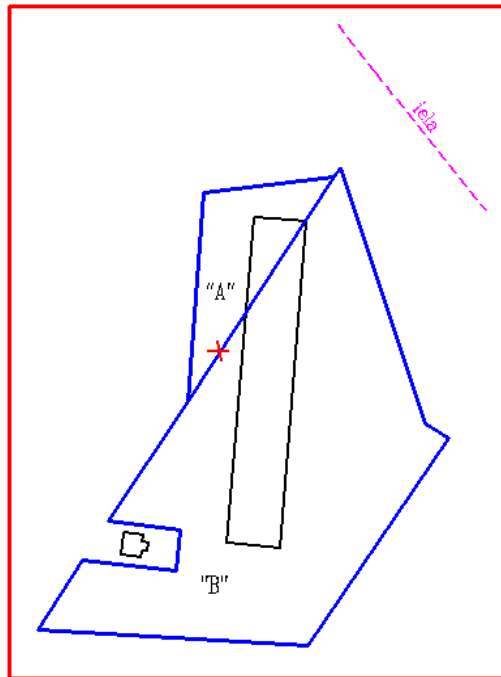


4.6. attēls. Konsolidācijas risinājums (izstrādājis autors)

Apzīmējumi:

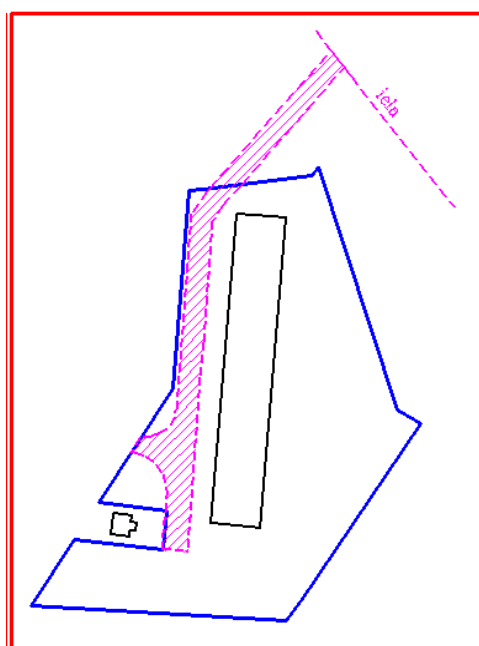
	Uzmērīto zemes īpašumu robežas
	Likvidējama robeža
	Iela
	Jaunizveidotā robeža
Zemes gabali sastāv no:	
„A”	X piederošs zemes gabals
„B”	Y piederošais zemes gabals, zemes gabala īpašniekam piederoša būve
„C”	Y piederošais zemes gabals, zemes gabala īpašniekam piederoša būve

Šajā risinājumā (4.6 attēls) „B” un „C” zemes gabali tiek apvienoti un pievienota maza daļa arī no „A” zemes gabala. Ņemot vērā, ka „A” zemes gabalam nav piekļūšanas iespējas, tad no „B” zemes gabala tiek nodalīts zemes gabals ceļa izveidošanai, lai zemes gabalam būtu piekļūšana. Šajā konsolidācijas risinājumā notiek savstarpēja maiņa, jo lai izveidotu ceļu no „B” noņem tik lielu platību, cik pieliek atpakaļ „B” zemes gabala, ko nodala no „A”. Arī šajā gadījumā ir bijusi veiksmīga komunikācija un sadarbība starp zemes īpašniekiem. Ja nebūtu abi īpašnieki savā satrpā vienojušies uzreiz, tad nāktos taisīt divus konsolidācijas projektus, plus vēl atkārtotus robežu plānus, kas kopā izmaksātu ļoti dārgi.






4.7 attēls. **Konsolidācijas risinājums** (izstrādājis autors)

Attēla 4.7 daudzdzīvokļu ēka atrodas uz diviem zemes gabaliem, pie tam zemes gabaliem nav piekļuves ielai. Daudzviet Pļavnieku un Purvciemu dzīvojamajos rajonos pie mājām ir kāda inženierkomunikācija, kā piemēram AS „Latvenergo” sadales skapis vai AS „Latvijas Gāze” gāzes regulēšanas punkts, kuram nav piebraucamais ceļš. Šajā konsolidācijas risinājumā vajadzētu atrisināt trīs lietas: 1) apvienot zemes gabalus, lai ēka atrastos uz viena zemes gabala; 2) nodibināt servitūta ceļu, lai var tikt pie zemes gabala no ielas; 3) izveidot servitūta ceļu, lai inženierkomunikāciju turētājs varētu piebraukt pie objekta, kas viņam jaapkalpo.



4.8. attēls. **Konsolidācijas risinājums** (izstrādājis autors)

Apzīmējumi:

	Uzmērīto zemes īpašumu robežas
	Likvidējama robeža
	Koplietošanas ceļš
Zemes gabali sastāv no:	
„A”	Uz 1940.gadu - privātīpašums. Tagad bijušais īpašnieks likumā noteiktā termiņā nav pieteicies, īpašuma tiesības nav atzītas. Pamatojoties uz LR likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 3.panta 2.daļu zemesgabals reģistrējams zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda.
„B”	Uz 1940.gadu - privātīpašums. Tagad bijušais īpašnieks likumā noteiktā termiņā nav pieteicies, īpašuma tiesības nav atzītas. Pamatojoties uz LR likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 3.panta 2.daļu zemesgabals reģistrējams zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda.

Šajā risinājumā apskatu vieglāko variantu, kad abi apvienojamie zemes gabali pieder pašvaldībai, tāpēc nav nepieciešama privātīpašnieku piekrišana. Vienīgā problēma ir piebraucamā ceļa trūkums. Tāpēc izgatavojot šāda veida projektus noteikti ir jāparedz koplietošanas ceļi, piemērs attēlā 4.8, lai mājas iedzīvotāji varētu nokļūt pie savas dzīvojamās mājas, bet uzņēmumi pie sev piederošām būvēm.

Secinājumi

1. Iepazīstoties ar Latvijas un citu valstu pieredzi bakalaura darba izstrādē, konstatēju, ka katrai valstij ir sava pieredze zemes konsolidācijā un katrai no tām šajā procesā ir savi risinājumi, kas nederēs citām.

2. Veicot zemes konsolidācijas projektu, secināts, ka īpašumu robežu maiņa nav vienīgais risināmais jautājums. Lai šajā procesā sasniegtu veiksmīgu un salīdzinoši ātri rezultātu, nepārprotami ir jābūt cilvēku savstarpējai komunikācijai un vēlmei, jo tikai tā konstruktīvi var atrisināt zemes konsolidācijas un infrastruktūras problēmas. Ņemot vērā, ka šie procesi ir ļoti dārgi, būtu nepieciešama blakus zemes gabalu īpašnieku savstarpējā sadarbība jautājumos par nepieciešamību pēc robežu maiņas, lai kopīgi veiktu šādus projektus. Otrs variants to atrisināt ir tiesas ceļā, kas ir laukietilpīgāks process un vēl vairāk sadārdzina gala rezultātu.

3. Konsolidācijas risināšanai Latvijā būtu jāizstrādā un jārealizē ilgtermiņa zemes konsolidācijas programma, kuras realizācijā jābūt ievērotam secīgumam. Tā Rīgā jāsakārto: pirmkārt, infrastruktūra pie dzīvojamām mājām, lai atrisinātu piekļūšanas problēmas pie tām; otrkārt, svarīga būtu zemes robežu sakārtošana atbilstoši katras daudzdzīvokļu mājas konfigurācijai, kas savukārt sekmētu skaidrību tiesiskajā jomā (attiecības starp īpašniekiem un tiesiskajiem valdītājiem, zemes nodokļa iekasēšanā, saimnieciskās darbības veikšanai u.c.). Šo jautājumu risināšanā būtu nepieciešams valsts atbalsts, jo tas ir saistīts arī ar pašvaldību funkciju realizāciju, kuras pašvaldībām ir deleģējusi valsts. Kā arī zināmos gadījumos varētu noteikt nodokļu atlaides, piemēram, ja uz īpašnieka zemes atrodas pašvaldības būves, par kurām pēdējā nespēj maksāt pilnā apjomā. Treškārt, sakārtojot zemes konsolidācijas jautājumus, varētu tikt sekmēta jaunu ēku būvniecība un infrastruktūras veidošana.

4. Atbilstoši, lai plānotu secīgu zemes konsolidācijas procesu, jābūt atbilstošai datu bāzei. Vai nebūtu lietderīgi Valsts zemes dienestam datu bāzē izveidot atsevišķu datu bāzi, kurā tiktu fiksēta informācija, kad zemei un uz tās esošajām būvēm ir dažādi īpašnieki, tiktu reģistrēti starpgabali, kā arī zemes īpašumi bez piebraukšanas iespējām.

IZMANTOTO AVOTU UN LITERATŪRAS SARAKSTS

Grāmatas.

Butāne, A., Lasteniece, V. 2000. *Lauku saimniecību formēšana un konsolidācija*. Jelgava, Latvijas lauksaimniecības universitāte.

Cameron, E.A. 2001. *Unfinished business: the land question and the Scottish parliament*. London, Contemporary British History.

Grūtups, A., Krastiņš, E. 1995. *Īpašuma reforma Latvijā*. Rīga. Mans īpašums.

Kanaviņš H., Bērziņa, M., Rausis, A. 2003. *Kadastrs – uzskaitē un reģistrācija Latvijā*. Rīga, Valsts zemes dienests.

Zvejnieks, A. 2001. *Īpašums un nodokļi*. Rīga, Grāmatu nams „Valters un Rapa”.

Ziņojums konferencē.

Leimontaite G. 2006. *Land consolidation in Lithuania*. National Land Service under Ministry of Agriculture. Prague.

Miglavs A. 2003. *Ir lietas, kas ir vērtības pašas par sevi „Uzlabota zemju apsaimniekošana ceļā uz ES”*: Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas un ANO Pasaules pārtikas organizācijas (FAO) starptautisks darba seminārs. Sigulda.

Schulze, E., 2000. Land markets in Central Europe. *Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe*, Proceedings of the IAMO seminar. Halle/Saale, Germany.

Normatīvie akti.

Flurbereinigungsgesetz verkundungstag. Pieņemts 14.07.1953. Bundesrepublik, Deutschland. Atsauce tekstā (Flurbereinigungsgesetz verkundungstag, 1953)

Latvijas Republikas likums „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”. Pieņemts 29.03.1995. Latvijas Republikas Saeima. Atsauce tekstā (Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās).

Latvijas Republikas likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Pieņemts 20.11.1991. Latvijas Republikas Saeima. Atsauce tekstā (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās, 1991).

Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 264 „Noteikumi par zemes reformas īstenošanu pilsētās”. Pieņemts 29.08.1995. Zaudējis spēku. Atsauce tekstā (Noteikumi par zemes reformas īstenošanu pilsētās, 1995).

Latvijas Republikas likums “Par zemes lietošanu un zemes ierīcību”. Pieņemts 21.06.1991. Zaudējis spēku. Latvijas Republikas Saeima. Atsauce tekstā (Par zemes lietošanu un zemes ierīcību, 1991).

Latvijas Republikas likums „Zemes ierīcības likums“, Pieņemts 14.09.2006. Latvijas Republikas Saeima.
Atsauce tekstā (Zemes ierīcības likums, 2006).

Interneta resursi.

Auziņš, A., Nekustamā īpašuma veidošanas institucionālie aspekti Latvijā 2005. Sk. 27.11.2009. Pieejams <https://ortus.rtu.lv/science/lv/publications/5804/fulltext>
Atsauce tekstā (Auziņš, 2005).

Dixon, T., 2009. Urban land and property ownership patterns in UK: trends and forces for change. London. Sk. 24.04.2010. Pieejams <http://www.foresight.gov.uk>
Atsauce tekstā (Dixon, 2009).

MacPhail, I., 2002. Land, crofting and the assynt crofters trust: a postcolonial geography? Unpublished doctoral thesis, Department of Geography, University of Wales, Lampeter. Sk. 24.04.2010. Pieejams <http://www.history.uhi.ac.uk/DrIssi2613.asp>
Atsauce tekstā (MacPhail, 2002).

Pļavnieki 2007. Wikipedia:the Free Encyclopedia. Sk. 08.02.2010. Pieejams <http://lv.wikipedia.org/wiki/Pļavnieki>
Atsauce tekstā (Pļavnieki, 2010).

Purvciems 2010. Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments. Sk. 08.02.2010. Pieejams <http://www.apkaimes.lv/sakums/purvciems/history/>
Atsauce tekstā (Purvciems, 2010).

Purvciems (pie veikala Minska) 2009. Sk. 15.02.2010. Pieejams http://arturslapins.lv/main.php?g2_itemId=384&g2_fromNavId=xad5f0aa0
Atsauce tekstā (Purvciems no augšas, 2010).

Riddell, J., Rembold, F., 2000. Farm land rationalization and land consolidation: strategies for multifunctional land use of rural space in Eastern and Central Europe, Proceeding of FIG Working Week, Prague. Sk. 24.04.2010. Pieejams <http://www.fig.net/pub/proceedings>
Atsauce tekstā (Riddell and Rembold, 2000).

Rīgas vēsture [bez dat.]. Rīgas vēsture. Sk. 08.02.2010. Pieejams <http://www.rigasvesture.lv/riga/raksti.php?id=1&lid=87>
Atsauce tekstā (Rīgas vēsture, 2010).

Rīga [bez dat.] Rīgas pašvaldības portāls. Sk. 08.02.2010. Pieejams http://www.riga.lv/LV/Channels/About_Riga/History_of_Riga/Stories/Priekspilsetas/default.htm
Atsauce tekstā (Priekšpilsētas vēsture, 2010).

Sonnenberg, J.K.B., 2000. Land consolidation and restitution of property rights: a case study in the Czech Republic. In Proceedings of the Seminar on Land Markets and land Consolidation in Central Europe, UDMS. Sk. 24.04.2010. Pieejams <http://www.sciencedirect.com/science>
Atsauce tekstā (Sonnenberg, 2000).

Van Dijk, T., 2003. Scenarios of Central European land fragmentation. In: Land Use Policy, vol. 20(2) Sk. 25.04.2010. Pieejams <http://www.sciencedirect.com/science>
Atsauce tekstā (Dijk, 2003).

Van Dijk, T., 2003. Dealing with land fragmentation in Central Europe: a critical assessment on the use of Western instruments, Eburon, Delft. Sk. 24.04.2010. Pieejams <http://www.4cli.org/celk/wwwcelknew/datatrs>
Atsauce tekstā (Dijk, 2003).

Vitikainen, A. 2004. An Overview of Land Consolidation in Europe. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research. Sk. 28.04.2010. Pieejams www.fig.net/commission7/france_2004
Atsauce tekstā (Vitikainen, 2004).

Vīgants, E., 2001. Pārdomas par zemes reformas gaitu Rīgā. Sk. 27.11.2009. Pieejams <http://www.vestnesis.lv/pzni/index.php?menu=doc&id=3738>
Atsauce tekstā (Vīgants, 2001)

Wightman, A. 1999. Land Reform: Politics, Power and the Public Interest. John McEwen Memorial Lecture on Land Tenure in Scotland. Sk. 28.04.2010. Pieejams http://www.andywightman.com/docs/evid_dec_01.pdf
Atsauce tekstā (Wightman, 1999).