



CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA CĒSU NOVADA DOME

Reģ. Nr. 90000031048, Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101

Tālrunis: 64161800; dome@cesunovads.lv

www.cesunovads.lv

PROJEKTS

LĒMUMS

Cēsis, Cēsu novadā

10.04.2025.

Nr. ____

Par atsavināšanas ierosinājuma noraidīšanu zemes gabala daļai Rožu laukums, Cēsis, Cēsu novads

Cēsu novada pašvaldībā 2024. gada 15. novembrī saņemts A.K., (turpmāk – Iesniedzējs) iesniegums (pašvaldības reģ. Nr. 6.2-9/2024/8552), ar lūgumu rast iespēju atsavināt zemes gabala Rožu laukums, Cēsis, Cēsu novads, kadastra numurs 4201 005 2708, daļu 156 m² platībā. Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 5. panta otro daļu lēmumu atļaut vai pamatotu atteikumu par atsavināšanas ierosinājuma noraidīšanu pieņem sešu mēnešu laikā no atsavināšanas ierosinājuma saņemšanas dienas.

Nekustamais īpašums Rožu laukums, Cēsis, Cēsu novads, kadastra numurs 4201 005 2708, sastāv no zemes gabala 1948 m² platībā (kadastra apzīmējums 4201 005 2708), ir reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000155567, īpašnieks - Cēsu novada pašvaldība.

Uz zemes gabala atrodas Iesniedzējam piederošs būvju īpašums ar adresi Rīgas iela 24A, Cēsis, Cēsu novads, kadastra numurs 4201 505 2708 (ēkas kadastra apzīmējums 4201 005 2708 001). Īpašums reģistrēts Cēsu pilsētas zemesgrāmatā, nodaļā Nr. 142 A.

Iesniedzējs, iegādājoties būvju īpašumu, bija informēts par īpašuma atrašanās vietu, tā saistību ar pašvaldībai piederošu zemes gabalu.

Pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas 14.05.2024. lēmumu Nr. 256 "Par nekustamā īpašuma Rožu laukums, Cēsis, Cēsu novads, daļas nodošanu nomā" un 02.07.2024. lēmumu Nr. 347 "Par grozījumiem Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas 14.05.2024. lēmumā Nr. 256 "Par nekustamā īpašuma Rožu laukums, Cēsis, Cēsu novads, daļas nodošanu nomā", 30.08.2024. starp Cēsu novada pašvaldību un Iesniedzēju tika noslēgta vienošanās par likumisko zemes lietošanu, ar kuru Iesniedzējam uz 15 gadiem nodota lietošanā par maksu Rožu laukuma daļa 156 m² platībā.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta ceturtās daļas 3. punktu atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks, ja viņš vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve).

Šobrīd tāds zemes gabals, kādu Iesniedzējs vēlas iegūt īpašumā, nepastāv, jo būvju īpašums ar adresi Rīgas iela 24A, Cēsis, Cēsu novads, atrodas uz zemes gabala Rožu laukums, Cēsis, Cēsu novads, kadastra numurs 4201 005 2708, 1948 m² platībā. Zemes gabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7426), valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa „Cēsu senpilsēta” (valsts aizsardzības Nr. 394) teritorijā un teritorijas plānojumā noteiktajā teritorijā ar īpašiem noteikumiem: valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs” (TIN1).

Saskaņā ar spēkā esošo Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gadam (turpmāk tekstā - TP) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 932.6. punktā noteikto zemes gabalu apvienošana, dalīšana un robežu pārkārtošana valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs” teritorijā, kā arī to zemes gabalu, uz kuriem atrodas valsts aizsargājami kultūras pieminekļi, apvienošana, dalīšana un robežu pārkārtošana pieļaujama tikai izņēmuma kārtā, izstrādājot zemes ierīcības projektu, ja darbību ietekmē netiek apdraudēta kultūras pieminekļa saglabāšana. Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” (turpmāk – Likums) 8. panta otrā daļa nosaka, ka aizliegts atsavināt viena kultūras pieminekļa vai pieminekļu kompleksa atsevišķas daļas, kā arī sadalīt vai apvienot zemi, ja tādejādi tiek apdraudēta kultūras pieminekļa saglabāšana.

Likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" (turpmāk – Likums) 8.panta otrā daļa nosaka, ka aizliegts atsavināt viena kultūras pieminekļa vai pieminekļu kompleksa atsevišķas daļas, kā arī sadalīt vai apvienot zemi, ja tādejādi tiek apdraudēta kultūras pieminekļa saglabāšana.

Likuma 1.pants nosaka, ka kultūras pieminekļi ir kultūrvēsturiskā mantojuma daļa – kultūrvēsturiskas ainavas un atsevišķas teritorijas (...), kuriem ir vēsturiska, zinātniska, mākslinieciska vai citāda kultūras vērtība un kuru saglabāšana nākamajām paaudzēm atbilst Latvijas valsts un tautas, kā arī starptautiskajām interesēm.

Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde ir kultūras ministra padotībā esoša tiešās pārvaldes iestāde, kas īsteno valsts politiku un kontroli kultūras pieminekļu aizsardzībā, veic kultūras mantojuma apzināšanu, izpēti un pieminekļu uzskaiti.

Cēsu novada pašvaldība 2025.gada 7.janvārī Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldei (turpmāk – Mantojuma pārvalde) nosūtīja pieprasījumu atzinuma sniegšanai par zemes gabala sadalīšanas pieļaujamību.

2025.gada 31.janvārī saņemts Mantojuma pārvaldes atzinums Nr.2025/06-05/98 (reģistrēts Cēsu novada pašvaldībā 31.01.2025. ar Nr.6.2-8/2025/961), par nekustamā īpašuma Rožu laukums, Cēsis, sadalīšanu. Mantojuma pārvalde savas kompetences ietvaros ir izvērtējusi iesniegto Zemes gabala sadalīšanas priekšlikumu un iebilst pret Rožu laukuma sadalīšanu, jo konstatētais liecina par apdraudējuma esamību konkrēto kultūras pieminekļu kultūrvēsturisko vērtību saglabāšanai Likuma 8.panta otrās daļas kontekstā. Īstenojot Zemes gabala sadalīšanu, tiktu pārveidota ilgstoši nemainīgā, autentiskā vēsturiskā plānojuma struktūra un izveidots tāds īpašums pilsētas vienā no senākajām daļām, kas potenciāli pazemina kultūrvēsturiskās vides vērtību un rada apdraudējumu kultūrvēsturisko vērtību saglabāšanai. Mantojuma pārvalde uzskata, ka svarīgi nezaudēt viduslaiku laukumu kā telpiski brīvu un vienotas publiskas ārtelpas struktūru, nesaskaldot tā vienotību ar dalīšanu atsevišķos īpašumos.

Arī Cēsu novada Būvvalde (turpmāk – Būvvalde), pamatojoties uz Būvvaldes nolikuma (apstiprināts ar Cēsu novada domes 02.12.2021. lēmumu Nr.373) 2.1. un 2.4.punktiem par Būvvaldes iesaisti tās teritorijā esošā kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanā, ir izvērtējusi iespējamību veikt Rožu laukuma dalīšanu. Būvvalde 2025.gada 24.martā ir sniegusi savu atzinumu Nr.2-7/2025/76 par nekustamā īpašuma Rīgas iela 24A, Cēsis (Rožu laukums), dalīšanas un apbūves nosacījumiem. Cita starpā, Būvvaldes ieskatā zemes gabala dalīšana un robežu pārkārtošana pieļaujama tikai izņēmuma kārtā, ja darbību ietekmē netiek apdraudēta kultūras pieminekļa saglabāšana. Būvvalde atzīst, ka Rožu laukuma zemes vienības dalīšana rada risku vēsturiskā telpiskā plānojuma un vizuāli uztveramās viengabalainības saglabāšanai, līdz ar to nav pieļaujama. Būvvaldes ieskatā vecpilsētas autentiskās struktūras sastāvdaļa – Rožu laukums – ir viens un nav dalāms.

Izvērtējot Iesniedzēja iespējas apsaimniekot būvju īpašumu, neiegādājoties zemes gabala daļu, Pašvaldības ieskatā, likumiskā zemes lietošana neierobežo Iesniedzēju apsaimniekot savu būvju īpašumu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, Iesniedzējam nav izvirzītas īpašas īpašuma apsaimniekošanas prasības.

Izvērtējot visus apstākļus un ņemot vērā augstāk minēto, Pašvaldība konstatē, ka kultūras pieminekļa dalīšana nav pieļaujama, tas apdraud kultūras pieminekļa saglabāšanu un tā turpmāko vēsturisko vērtību un tas ir pietiekams pamatojums noraidīt Iesniedzēja iesniegto atsavināšanas ierosinājumu.

Publiskas personas atsavināšanas likuma 4.panta pirmā daļa nosaka, ka atvasinātas publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgai atvasinātai publiskai personai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai.

Pašvaldību likuma 4.panta 2.punkts nosaka pašvaldības autonomo funkciju gādāt par pašvaldības administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (publiskai lietošanai paredzēto teritoriju apgaismošana un uzturēšana; parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana; pretplūdu pasākumi; kapsētu un beigto dzīvnieku apbedīšanas vietu izveidošana un uzturēšana), kā arī noteikt teritoriju un būvju uzturēšanas prasības, ciktāl tas saistīts ar sabiedrības drošību, sanitārās tīrības uzturēšanu un **pilsētvides ainavas saglabāšanu**, savukārt 5.punkts nosaka sniegt iedzīvotājiem daudzveidīgu kultūras piedāvājumu un iespēju piedalīties kultūras dzīvē, sekmēt pašvaldības teritorijā esošā kultūras mantojuma saglabāšanu un sniegt atbalstu kultūras norisēm.

Kā jau augstāk tika minēts, Iesniedzējam ir piešķirtas zemes gabala daļas likumiskās lietošanas tiesības. Atbilstoši likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 39.pantam, ja ir piešķirtas zemes lietošanas tiesības, zemes īpašnieks nevar ierobežot būves īpašnieka iespējas lietot zemi atbilstoši

būves īpašniekam ar likumu piešķirtajām lietošanas tiesībām vai kā citādi viņam kaitēt saistībā ar zemes lietošanas tiesību izmantošanu, tostarp:

- 1) izlietot likumiskajās zemes lietošanas tiesībās ietilpstošās tiesības vai piešķirt tās citai personai;
- 2) likumiskā lietošanā esošajā zemē neko pārgrozīt pret būves īpašnieka gribu (piemēram, uz lietošanā esošās zemes celt kādu būvi);
- 3) bez būves īpašnieka piekrišanas apgrūtināt likumiskā lietošanā esošo zemi lietotājam par ļaunu (piemēram, nodibinot servitūtu) vai atteikties no zemesgabalam piederoša servitūta.

Savukārt šā paša likuma 40.panta trešā daļa nosaka, ka būves īpašniekam uz tā lietošanā esošās zemes bez zemes īpašnieka piekrišanas ir tiesības būvēt palīgēkas un inženierbūves, kas nepieciešamas būves ekspluatācijai, kā arī ceļus, laukumus un ārtelpas elementus. Šādas būves ir uzskatāmas par patstāvīgas būves blakus lietām. Šīs tiesības neattiecas uz tādu būvniecību, kas prasītu mainīt būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platību vai robežas vai radītu nekustamā īpašuma apgrūtinājumus ārpus lietošanā esošās zemes platības.

Tāpat arī Iesniedzējam ir jāievēro TP prasības un noteikumus, kā arī Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes norādījumus un atzinumus.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likumu 62. panta pirmo daļu, lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešajai personai, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā. Iesniedzējs aicināts uz Uzņēmējdarbības un attīstības komitejas 2025.gada 20.marta sēdi izteikt viedokli. Iesniedzējs piedalījās Uzņēmējdarbības un attīstības komitejas 2025.gada 20.marta sēdē un paskaidroja, ka 2024.gada 15.novembrī ir iesniedzis iesniegumu Cēsu novada pašvaldībā par ēkas un zemes apvienošanu vienā īpašumā, lai izbeigtu dalīto īpašumu, izpērkot 156 m² zemes.

Iesniedzējs izsakās: ir pasūtīta arhitektoniski mākslinieciskā izpēte, tika saņemta Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes uzziņa par kultūras pieminekļa aizsardzības prasībām man piederošajai būvei. Ar Cēsu novada Būvvaldi ir faktiski saskaņota renovācija 3 atsevišķos projektos. Tiek meklēti labākie risinājumi atbilstoši Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes prasībām. No vienas puses ir izdoti dažādi ierobežojošie norādījumi un no otras puses vēlme investēt Cēsīs tiek uzskatīta kā apdraudējums. Šādi pieņēmumi bez skaidriem argumentiem nav par pamatu, lai noraidītu atsavināšanas iesniegumu. Vai šis apdraudējums nav pašvaldības bailes un nespēja prognozēt un definēt skaidrus spēles noteikumus? Izskatās ka apdraudējums ir tāpēc, ka vienkārši ir apdraudējums. Bet, likums nenosaka, ka viss ir jāaizliedz, jāmēģina šo īstenot likuma noteiktajā kārtībā. Atsavināšanas ierosinājuma noraidīšana man kavē palielināt investīciju apjomu, principā varu nedarīt arī neko. Šis ir viens no riskiem, ka nevaru šeit investēt vairāk naudas un līdzekļu, jo noteikumi nav labvēlīgi. Ir interese šo īpašumu attīstīt, lai tam paliek tā vēsturiskā vērtība.

Saskaņā ar Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta pirmo daļu, 5.panta otro daļu, likuma "Par kultūras pieminekļa aizsardzību" 8.panta otro daļu, Cēsu novada domes 2022.gada 2.jūnija saistošo noteikumu Nr. 19 "Grozījumi Cēsu novada domes 24.11.2016. saistošajos noteikumos Nr.21 "Par Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026.gadam grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" sastāvā esošo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 932.6. punktu, un grafiskās daļas kartēm, atbilstoši Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas 04.03.2025. atzinumam (protokols Nr.9), Cēsu novada domes Uzņēmējdarbības un attīstības komitejas 20.03.2025. atzinumam (protokols Nr.4) un Cēsu novada domes Finanšu komitejas 03.04.2025. atzinumam (protokols Nr.4), Cēsu novada dome nolemj:

1. Noraidīt A.K. atsavināšanas ierosinājumu nekustamā īpašuma Rožu laukums, Cēsis, kadastra apzīmējums 4201 005 2708 daļas atsavināšanai.
2. Kontroli par lēmuma izpildi veikt Cēsu novada pašvaldības izpilddirektoram.

Domes lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā Valmieras tiesu namā Voldemāra Baloža ielā 13a, Valmiera, LV-4201, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Sagatavoja S.Smiltniece