

Nekustamais īpašums | ZEMES VĒRTĪBA

NENOVĒRTĒTĀ ZEME: Latvijā nav izstrādāta zemes politika, kas ņem vērā ne to, cik tā ir vērtīga, ne to, ko gribam vairāk ar to darīt – laukus, mežus vai citādi.



FOTO: LETA

Latvijā nenovērtē zemes kvalitāti

Elmārs Barkāns

Nekustamā īpašuma vērtība nav atkarīga tikai no tā, kāds tas izskatās un kur atrodas. To ļoti lielā mērā nosaka arī zemes jeb augsnes kvalitāte, kas īpašuma cenu var gan «uzsviest» fantastiskos augstumos, gan arī padarīt mazvērtīgu. Tomēr mūsu valstī šis aspekts netiek ņemts vērā. Nu «ūdens ir sakustējies».

Latvijā zeme pārsvarā tiek uztverta kā nekustamā īpašuma objekts jeb vērtība, tajā pašā laikā netiek uzsvērts, ka zemei ir kvalitāte arī kā resursam. Tiek piemirsts, ka zemes kā nekustamā īpašuma vērtību nosaka arī tās kā resursa kvalitāte. Ja šos kvalitātes rādītājus uztvertu «nopietni», zemes kadastrālā vērtība un nekustamā īpašuma nodoklis piedzīvotu būtiskas izmaiņas. Jo patiesībā zemes vērtību lielā mērā nosaka tas, ko ar to var darīt – ko uz tās var celt vai audzēt –, pēc tam jau nāk «otršķirīgi» faktori – kur un kas uz konkrētās teritorijas atrodas.

Lai šim aspektam pievērstu lielāku uzmanību, pagājušās nedēļas nogalē Nīcas pagastā (Liepājas rajonā) notika starptautisks seminārs, kurā zinātnieki un praktiķi diskutēja par zemes kvalitātes novērtēšanas iespējām, pieredzi un izaicinājumiem. Ar ANO Attīstības programmas atbalstu Latvijā ir izstrādāta programma zemes degradācijas novēršanai no 2008. līdz 2012. gadam. Kāpēc tāda programma ir nepie-

ciešama un kāpēc būtiski ir noteikt zemes kvalitāti, *Nedēļa* lūdza izskaidrot projektā iesaistītos speciālistus: projekta vadītāju **Jāni Ģermani**, likumdošanas ekspertu **Gitu Rūtiņu** un SIA *Infosab* rīkotājdirektoru **Ansi Grantiņu**.

Mūsu augsnes stāvoklis – nezināmais x

«Runājot par kādas teritorijas kvalitāti, jāņem vērā, kā mēs šo resursu gribam izmantot, kāds ir redzējums tālākā perspektīvā. Zemes kvalitāte ļoti lielā mērā ir saistīta ar to, ko mēs uz tās gribam redzēt,» uzsver Ģermanis.

Lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti pirmām kārtām nosaka augsnes stāvoklis. Zemkopim ir ļoti svarīgi zināt, vai tas, ko viņš uz zemes dara, nepasliktina augsni. Kopš valsts neatkarības atgūšanas ar augsnes kvalitātes noteikšanu ir gājis «gaužām bēdīgi», secina Ģermanis. Mēs tikai, nojaušot, ka pie mums nenotiek intensīva lauksaimniecība un valsts mežos notiek diezgan



POLDERPILSĒTA ALMERA NĪDERLANDĒ: Lai mūsu mitekļi pēc kāda laika neskalotos dzelmē, svarīgi noskaidrot zemes kvalitāti – vai vispār uz tās var kaut ko būvēt.

FOTO: LETA/AFP

sakārtota mežizstrāde, varam nogīst, ka stāvoklis nav dramatisks.

Vēl jānosver, ka nav noteikti kritēriji jeb indikatori, pēc kuriem varētu spriest, vai Latvijas zemes stāvoklis uzlabojas vai tieši pretēji – pasliktinās. Tāpēc pagājušajā nedēļā Nīcā arī sabrauca zinātnieki no visas pasaules (Amerikas, Īslandes, Itālijas, Holandes un citām valstīm), lai latviešiem skaidrotu un mācītu, kāpēc ir tik svarīgi noteikt zemes kvalitāti. Savukārt pašmāju speciālisti stāstīja par situāciju Latvijā.

Pie mums ir izstrādāta nacionālā vides monitoringa programma, kurā ir paredzēts arī veikt augsnes novērtēšanu. Tomēr dažādu apstākļu sakrītības (vai arī negribēšanas un naudas trūkuma) dēļ šī programmas daļa netiek īstenota.

Līdz Latvijas neatkarībai – padomju laikā – regulāri tika veiktas agroķīmiskās analīzes un bija visaptverošs redzējums par zemes kvalitāti visā mūsu valsts teritorijā. Tomēr tagad gan īpašuma, gan ekonomiskā situācija ir mainījusies un padomju laika datus vairs nevar uzskatīt par atbilstošiem šodienas apstākļiem. Katrā ziņā zemkopjiem ir būtiski noskaidrot augsnes kvalitatīvos rādītājus – augsnes skābumu, barības vielas un tamlīdzīgi. Tos zinot, lauksaimnieks, piemēram, var plānot, kādu un cik mēslojuma lietot. Kopš neatkarības atgūšanas Agroķīmisko pētījumu centrs arī izdara šādas analīzes, bet tikai tajos laukos, kuros to veikt vēlas pats saimnieks. Agroķīmiskās analīzes daļēji subsidē valsts, bet tas ir neregulāri: vienu gadu tam tiek izdalīti līdzekļi, otru – ne. Tajā pašā laikā arī uz analīžu veikšanu vairākus mēnešus jāstāv rindā.

Zeme var nest zaudējumus

Jautāts, kā tad citur veicas ar zemes kvalitātes noteikšanu, Ģermanis atsaucas uz Amerikas pieredzi. Tur ir izstrādāts mehānisms, kā zemes īpašnieks vai zemnieks, lietojot ne visai sarežģītus «trikus» un testus, pats, mazliet parokot, var noteikt vienkāršākās lietas – augsnes skābumu, tās sablīvējumu, noskaidrot, ko tur labāk sēt: graudus, kartupeļus, zālāju... Ņemot vērā, ka mūsu valsts šajā jomā nevar piedāvāt

sevišķi lielu palīdzību, šis varētu būt veids, kas būtu pieņemams daudziem mūsu zemkopjiem.

Bet zemes kvalitātes noteikšana nav būtiska tikai lauksaimniekiem, tā jāzina arī pilsētas zemei un industriālajām teritorijām, apbūves rajoniem: lai noskaidrotu, kur drīkst un kur nedrīkst kaut ko celt, un lai saglabātu kvalitatīvu pilsētvidi. Ne jau tikai apbūves iespējas nosaka zemes vērtību, bet arī vide. Piemēram, nedrīkst blīvi apbūvēt kādu teritoriju ar dzīvojamām mājām, jo tad cilvēks vairs tur negribēs mīnāties – viņam ir svarīga ne tikai gruntīga māja, bet arī tai apkārt esošā ainava.

Nezinot zemes kvalitātes rādītājus, cilvēkiem var rasties būtiski ekonomiskie zaudējumi, uzsvēr Ansis Grantiņš. Lauksaimnieks, piemēram, nevar iegūt iespējamo ražu, jo nezina, kādu kultūru audzēšanai ir piemērota konkrētā augsne. Tāpat viņš arī neracionāli izmanto minerālmēslus, zemi mēslojot «pēc savām izjūtām».

Diezgan lielus līdzekļus var zaudēt, arī nepārzinot, kādas apbūves iespējas ir konkrētā vietā.

Būvnieku bieds – polderis

Īpaši labi neesot celtniecību veikt polderos, jo to teritorijas ir pārpurvotas, tās visu laiku ir jāsusina. Protams, polderi būvēt var, piemēram, Sanktpēterburga ir uzbūvēta purvā un nekas nenotiek – pilsēta joprojām stāv, tomēr, lai tur kaut ko uzceltu un pēc tam uzturētu būvi, ir nepieciešami ievērojami naudas līdzekļi.

Jānosver, ka šobrīd Latvijā nekustamā īpašuma pircējs praktiski neinteresējas, vai viņa zeme vai māja atrodas polderī vai ne, viņš paskatās, ka teritorija atrodas skaistā vietā, un to vienkārši pērk, nerēķinoties ar sekām. Te jāteic, ka polderi pārsvarā ir «izplatīti» iecienītākajās apbūves teritorijās – Pierīgā un jūras piekrastē. Jārēķinās arī ar to, ka polderi savulaik

Darījumos ar nekustamo īpašumu zemes kvalitātes jautājumiem praktiski netiek pievērsta uzmanība.

tika izveidoti lauksaimniecības, nevis apbūves vajadzībām, un nav zināms, cik ilgi valsts spēš uzturēt sūkņu staciju darbību, kuras tagad vairs nesūsina zemkopības zemi, bet gan privātos apbūves gabalos sadalītus zemes nogabalus.

Te jāpaskaidro, ka polderis ir speciāli izveidota teritorija, pamatā lauksaimniecības vajadzībām. Tā teritorijas līmenis pārsvarā ir zem jūras līmeņa, un no tā pastāvīgi nepieciešams mākslīgi izsūknēt ūdeni. Latvijā ir 36 polderi, ne tikai piejūrā, bet arī iekšzemē. Ja no tiem pārstās izsūknēt ūdeni, tie applūdis.

Kas var notikt ar polderi, ja to pienācīgi neapsaimnieko, pirms pāris gadiem varējām pārliecināties gadījumā ar Nīderlandē, kad tā cieta orkāna katastrofā. Eiropā tipisks polderis ir mazā Holandē.

Piemēram, Nīderlandē likumdošana strikti nosaka polderu izmantošanu. Tur zemes īpašniekam pat ar likumu ir noteikts, kādus augus, kultūras vai kokus viņš drīkst kultivēt uz sava īpašuma. Latvijā tas tā nav, un līdz ar to arī ir lielākas iespējas zemes degradācijai.

«Aizmirstās» briesmas

Pašlaik darījumos ar nekustamo īpašumu zemes kvalitātes jautājumiem praktiski netiek pievērsta uzmanība – ne pirkšanas un pārdošanas dokumentos un līgumos, ne darījumu sarunās, novērojusi Rūtiņa. Viņa gan domā, ka tam vajadzētu pievērst ļoti lielu uzmanību, jo tas ir godīgas tirdzniecības priekšnosacījums – zemes topošo īpašnieku brīdināt par to, ka viņš varbūt iegādājas nekustamo īpašumu, kam nākotnē, iespējams, īpašas perspektīvas nav.

Esam bieži dzirdējuši par tādām lietām kā jūras krasta erozija vai augsnes kārtas nosēšanās. Polderos augsne lielākoties ir kūdra, un tur zeme sēžas. Piemēram, lielas problēmas rastos, ja tur kaut ko būvētu. Nīcas pagasta Meķa polderī 50 gadu laikā zeme ir nosēdusies jeb «iegrimusi» par vienu metru. Var tikai minēt, kas notiktu, ja tur būtu uzcelta māja un tā pakāpeniski «grimtu».

Jāuzsver, ka būvniecības aizliegums 300 metru aizsargjoslā no jūras krasta vairāk nav vis tādēļ, lai jūru aizsargātu no cilvēka darbības, bet gan lai aizsargātu pašu cilvēku no jūras uzbrukuma. Ja kāds uzceļ māju tieši jūras krasta tuvumā, viņš riskē ar to, ka tā pēc kāda laika varētu skaloties dzelmē. Dažas zvejnieku dzimtas spītīgi būvē savus namus jūras krastā. Kādi tam ir rezultāti, uzskatāmi var redzēt Jūrkalnē, kur kāda «jūras arāja» dzimta tagad jau uztur māju «numur četri» pašā Dzintarjūras krastā un drīz jau būs jāskat domāt par «numur pieci» būvi.

Izkaisītā informācija

Lai nekustamā īpašuma tirgus dalībnieki iegūtu patiesu informāciju par zemes kvalitāti, ir jāpieliek ne mazums pūļu, jo informācija ir izkaisīta pa dažādām institūcijām un datu bāzēm. Tā ka bieži vien patieso stāvokli var nezināt ne tikai zemes pircējs, bet arī tās pārdevējs un īpašnieks.

Grantiņš uzskata, ka šai informācijai ir jābūt brīvi pieejamai jebkuram interesentam. Pilsonim ir visas tiesības zināt zemes kvalitāti – par tai uzliktiem aprobežojumiem, aizsargjoslām, izmantojamību un tā tālāk. Pašlaik to var uzzināt tikai īpaši uzstājīgs cilvēks ar «pusjūrista izglītību», kurš zina, ko un kur meklēt. Piemēram, informācija par aizsargjoslām jāmeklē Valsts zemes dienestā, bet par applūstošajām teritorijām – Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas aģentūrā. Mehānismam jābūt daudz vienkāršākam un pārskatāmākam, pārliecināts Grantiņš.

Tagad ir izstrādāta nacionālā programma zemes degradācijas novēršanai, kurai jāsāk darboties no nākamā gada. Ja tai piešķirs naudu, tad tikai 2012. gadā pilnībā tiks apkopota vienota datu bāze par zemes kvalitātes stāvokli valstī. Ņemot vērā, ka tiks noteiktas tā sauktās degradētās teritorijas, tad paredzams, ka tas varētu ietekmēt arī zemes kadastrālo vērtību.

Ko darīt cilvēkam, kurš pašlaik vēlas iegādāties zemi un noskaidrot tās kvalitāti? Pirmām kārtām viņam vajadzētu ieskatīties 2006. gada 16. februāra Ministru kabineta noteikumos Nr. 142 un noskaidrot, vai konkrētā teritorija neatrodas nacionālās nozīmes polderī (noteikumos ir uzskaitīti visi). Nenāktu par ļaunu iepazīties arī ar Aizsargjoslu likumu, jo tas attiecas praktiski uz visiem nekustamajiem īpašumiem. Piemēram, Jelgavas rajona Svētes pagastā būvniecības darbība ir sevišķi apgrūtināta tāpēc, ka tas ir «izvagots» ar drenāžu sistēmu.

Vajadzīga likumdošanas «revīzija»

Rūtiņa teic, ka neskaidrības zemes jautājumā Latvijā ievieš nesakārtotā likumdošana, pretrunas starp spēkā esošajiem dažādajiem politikas dokumentiem. Latvijā nav skaidrs, ko tad mēs īsti no savas zemes «gribam». Piemēram, Latvijas meža politika nosaka, ka visas lauksaimniecībā neizmantojamās zemes ir jāapmežo. Savukārt Nacionālajā attīstības plānā ir teikts, ka nekādā gadījumā nedrīkst samazināt lauksaimniecībā izmantoto zemju platības. Pašlaik Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrija izstrādā zemes politikas pamatnostādnes, kuras varētu ieviest kaut kādu skaidrību valsts zemes politikā. Eksperti uzskata, ka valstī vajadzētu izstrādāt vienotu Zemes likumu. ■

FAKTI

Nacionālās nozīmes polderi

(lauksaimniecības teritorijas, kurās praktiski nav iespējama zemes transformācija)

Nosaukums, iekāvēs – pagasts vai novads

Balvu rajons:

- Kapuņes (Lazdukalna pagasts);
- Dziļjaunes (Bērpils pagasts).

Jēkabpils rajons:

- Vēžu (Salas pagasts).

Jelgavas rajons:

- Valgundes – I un II, Kalnciema (Valgundes pagasts);
- Vecbērzes (Valgundes, Jaunbērzes, Livbērzes pagasts, Kalnciema lauku teritorija);
- Ruduļa (Livbērzes pagasts, Kalnciema lauku teritorija);
- Vārpas, Auces (Livbērzes pagasts), Liepājas rajons;
- Rumbas, Arāja (Otanķu pagasts);
- Reiņa, Toseles, Meķa, Bernātu (Nīcas pagasts).

Madonas rajons:

- Zvidzijas (Ošupes pagasts).

Ogres rajons:

- Ciemupes (Ogres novads);
- Tones (Keguma novads).

Rēzeknes rajons:

- Krēslītes (Gaigalavas pagasts).

Rīgas rajons:

- Spilītes (Salaspils lauku teritorija);
- Laveru (Carnikavas, Ādažu pagasts);
- Ādažu – Centra (Ādažu pagasts);
- Mazās Juglas (Stopiņu pagasts);
- Dziļnupes, Spilves, Blodnieku, Babītes, Trenču (Babītes pagasts);
- Jānupītes, Odiņu – Pavasaru (Salas

pagasts);

- Elmura – Mangaļu (Carnikavas pagasts).

Talsu rajons:

- Kūldiema (Kūldiema pagasts);
- Spāres (Gibumu pagasts).

Valmieras rajons:

- Silzemleku (Burtiņleku pagasts).

Ventspils rajons:

- Upu (Ugāles pagasts);
- Užuvas (Užuvas, Ziru pagasts).