

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
STRATEGINIO VALDYMO IR POLITIKOS FAKULTETO
APLINKOS POLITIKOS IR VALDYMO KATEDRA

DOVIDAS PETRAŠKA
(TEISĖ IR VALDYMAS)

**ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ RENGIMO PROCEDŪRŲ
TEISINIS PAGRINDIMAS**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas-
doc. dr. P. Aleknavičius

Vilnius, 2006

TURINYS

ĮVADAS.....	4
1. LITERATŪROS APŽVALGA.....	8
1.1. Teisės aktų analizė.....	8
1.2. Žemės konsolidacijos projektų rengimo praktika Vakarų Europos šalyse.....	11
2. ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ RENGIMO LIETUVOJE ANALIZĖ.....	13
2.1. Projektavimo darbų apžvalga.....	13
2.2. Darbų finansavimas.....	19
3. ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ RENGIMO PROCEDŪROS IR JŲ TEISINIS ĮFORMINIMAS.....	21
3.1. Darbų stadijos.....	21
3.2. Teritorijos projektui rengti parinkimas ir pagrindimas.....	22
3.3. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimas ir kiti ikiprojektiniai darbai.....	26
3.4. Projekto rengėjo atliekami parengiamieji darbai.....	30
3.5. Projekto sprendinių parengimas.....	32
3.6. Projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaitos parengimas.....	36
3.7. Projekto viešas svarstymas su visuomene.....	37
3.8. Projekto suderinimas su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis.....	39
3.9. Projekto rengimo valstybinė priežiūra.....	40
3.10. Projekto tvirtinimas.....	42
3.11. Išvados.....	43
4. ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTUOSE ATLIEKAMAS ŽEMĖS VERTINIMAS....	44
4.1. Bendrosios nuostatos.....	44
4.2. Teisinė bazė žemės vertinimui.....	47
4.3. Sutarties su turto vertinimą atliekančia įmone sudarymas.....	48
5. ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ ĮGYVENDINIMAS.....	51
5.1. Suprojektuotų žemės sklypų paženklinimas vietovėje.....	51
5.2. Žemės konsolidacijos sutarties sudarymas.....	54
5.3. Pertvarkytų žemės sklypų ir nuosavybės teisių į juos įregistravimas.....	56
5.4. Išvados.....	58
IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS.....	58
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	61
SUMMARY.....	65
PRIEDAI.....	67
1. Žemės konsolidacijos projekto rengimo procedūros.....	67
2. Žemės konsolidacijos projektui rengti parinktoje teritorijoje numatomas žemės naudojimo sąlygų pagerinimas.....	71
3. Planavimo užduotis žemės konsolidacijos projektui rengti.....	73
4. Žemės konsolidacijos projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaita.....	75
5. Žemės konsolidacijos projekto bylos turinys.....	78
6. Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktas.....	81
7. Žemės sklypo ribų paženklinimo - parodymo aktas.....	82

8. Žemės konsolidacijos sutartis.....	84
9. Žemės konsolidacijos projekto teritorijos vertinimo ataskaitos turinys (pasiūlymai).	86
10. Vokietijos Federacinės Respublikos žemės konsolidacijos projektų rengimo apžvalga....	88

IVADAS

Temos aktualumas. Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, vis aktualesnis tampa ūkių konkurencingumo klausimas. Ūkių galimybes konkuruoti lemia daug faktorių – žemės ūkio technikos efektyvumas, ūkinių pastatų ir įrenginių, atitinkančių naujausius reikalavimus, egzistavimas, šalies žemės ūkio politika ir daugelis kitų. Tačiau vienas iš svarbiausių reikalavimų – dirbamų žemės sklypų plotas bei išsidėstymas. Keli žemės sklypai, sujungti į vieną kompaktišką žemėnaudą, gali padidinti darbo efektyvumą ir sumažinti gamybos kaštus. Žemės sklypai turi būti projektuojami taisyklingos konfigūracijos, su privažiuoju, sklypų ribos turi sutapti su stabiliais kraštovaizdžio kompleksais ir objektais, žemėnauda turi sudaryti vientisą kompaktišką masivą, patogiai susisiekiantį su sodyba. Šiuo metu dėl privačios nuosavybės formavimosi ypatumų Lietuvoje daug kur vienam savininkui priklausantys žemės sklypai nesudaro racionalios žemėnaudos. Paprastai sugrąžinti nuosavybėn žemės sklypai yra gana smulkūs - vienam savininkui tenka tik apie 8 hektarus žemės, todėl tolimesnis žemės tvarkymas Lietuvoje turėtų būti vykdomas pagal žemės konsolidacijos projektus, kuomet pačių žemės savininkų pageidavimu bus keičiamos žemės sklypų ribos ir vieta.

Žemės konsolidacija neturėtų būti suprantama kaip paprastas žemės sklypų pertvarkymas ar ūkių stambinimas. Žemės įstatymas apibrėžia žemės konsolidaciją taip: „Žemės konsolidacija – sudėtinė žemės tvarkymo dalis, kurios metu atliekamas kompleksinis žemės sklypų pertvarkymas, kai keičiamos jų ribos pagal parengtą tam tikros teritorijos žemės konsolidacijos projektą, siekiant sustambinti žemės sklypus, suformuoti racionalias ūkių žemėvaldas ir pagerinti jų struktūrą, sukurti reikiamą kaimo infrastruktūrą ir įgyvendinti kitus žemės ūkio ir kaimo plėtros bei aplinkos apsaugos politikos tikslus ir uždavinius“ [4].

Žemės konsolidacija yra svarbi priemonė įgyvendinant valstybinę žemės ūkio ir kaimo plėtros politiką, atsižvelgiant ir į gamtos ir aplinkos apsaugą. Todėl šie projektai yra integruota subalansuotos kaimo plėtros proceso dalis. Įgyvendinant žemės konsolidacijos projektus ne tik pagerinamos sąlygos mechanizuotiems žemės ūkio darbams bet ir išsprendžiami kiti svarbūs kaimo vietovių teritorinio tvarkymo klausimai. Pagal Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės [23], konsolidacijos projektai rengiami siekiant:

- suformuoti racionalaus dydžio ir formos žemės ūkio naudmenų bei miško sklypus;
- sustambinti žemėvaldas ir pagerinti jų kompaktiškumą;
- sumažinti atstumus tarp žemės sklypų ūkių žemėvaldoje;
- optimizuoti vietinės reikšmės kelių ir kitų statinių bei įrenginių išdėstymą, atsižvelgiant į visuomenės, žemės savininkų ir naudotojų poreikius;

- nustatyti plotus, kuriuose turi būti taikomos aplinkosaugos priemonės;
- nustatyti teisės aktų reglamentuojamus žemės naudojimo apribojimus;
- pagerinti planuojamos teritorijos rekreacinius, kaimo turizmo bei estetinius išteklius;
- rezervuoti žemės sklypus visuomenės poreikiams;
- sudaryti sąlygas geresnei melioruotos žemės bei melioracijos statinių priežiūrai ir naudojimui.

Kaip matome, žemės konsolidacijos metu vyksta kompleksinis visos teritorijos pertvarkymas, atsižvelgiant į vietovės ypatumus, kaimo bendruomenės, žemės savininkų ekonominius interesus, aplinkosaugos rekomendacijas ir visuomenės poreikius. Žemės konsolidacija yra subalansuotos kaimo plėtros proceso dalis, reguliuojama valstybės priemonėmis (dalinis finansavimas iš valstybės ir ES fondų, aktyvus valdymo institucijų dalyvavimas ir kt.).

Norint pradėti žemės konsolidaciją, teritorijoje turi būti aiškiai nustatyti nuosavybės teisės subjektai - žemės savininkai ir naudotojai, taip pat jų sklypų ribos, teisės ir pareigos. Paprastai projektus reikėtų rengti tose vietovėse, kur ūkininkauja stiprūs individualūs ūkininkai, norintys padidinti savo ūkių dydį, kur yra didelis žemės sklypų susiskaidymas, yra laisvos valstybinės žemės, funkcionuoja žemės rinka, didelis vietinių gyventojų ir vietinių valdžios institucijų iniciatyvumas bei poreikis vykdyti atitinkamas kaimo plėtros priemones.

Ruošiantis vykdyti žemės konsolidacijos projektus, tikslinga nustatyti principus, pagal kuriuos būtų atrenkamos teritorijos, kuriose konsolidacijos projektai galėtų būti vykdomi pirmiausiai. Tam įtakos turi tiek žemėnaudų susiskaidymas, tiek ir ūkių dydis bei žemės dirbimo intensyvumas. Taip pat labai svarbu tokio žemės pertvarkymo teisinis pagrindimas, kadangi bet kokie darbai prieš nekilnojamojo turto savininko valią (jei tai nėra susieta su visuomenės poreikiais) neleistini. Yra nemažai straipsnių, tiriančių esamą žemės sklypų išsidėstymą įvairiose Lietuvos vietovėse [31, 32, 33, 38], tačiau šiuose straipsniuose autoriai daugiau dėmesio kreipia į bendrą žemėnaudų formavimo analizę. Žemės sklypų susiskaidymo tyrimų metodika tyrinėta užsienio autorių darbuose [36, 42], kuriuose pateiktos formulės žemėnaudų susiskaidymui nustatyti. Šiuo metu pasigendama detalesnių žemės konsolidacijos projektų rengimo poreikio tyrimų, susietų su esamu žemės naudojimu Lietuvoje.

Žemės konsolidacija yra viena iš ūkių konkurencingumo bei kaimo plėtros vystymo priemonių. Šiuo metu vidutinis ūkininko ūkis užima tik apie 13 ha žemės plotą, o tai neleidžia vystyti efektyvios žemės ūkio veiklos. Be to daugumoje atvejų šį plotą sudaro keli žemės sklypai, esantys skirtingose vietose ar suskaidyti kitų savininkų ar naudotojų sklypų. Ši situacija susidarė žemės reformos metu, grąžinant žemę buvusioje vietoje, o ne ją privatizuojant tik

ūkininkams pagal suprojektuotas konkurencingų ūkių žemėnaudas. Net ir paprastas žemės konsolidacijos projektas, kurio metu žemėnaudos sustambinamos arba pasikeičia sklypų padėtis, galėtų duoti apčiuopiamą naudą projekte dalyvaujantiems ūkiniams subjektams. Pagal egzistuojančius žemėnaudų formavimo reikalavimus, žemėnaudą sudarantys žemės sklypai turi būti sujungti į racionalią, kompaktišką žemėnaudą, susisiekiančią su sodyba. Žemės sklypai turi būti projektuojami taisyklingų ribų (tiesiomis linijomis), su privažiavimu. Jų ribos projektuojamos sutapatinant su keliais, melioracijos kanalais, upeliais, kitais stabiliais kraštovaizdžio kompleksais ir objektais [25]. Žemės reformos žemėtvarkos projektuose dažniausiai dėl savininkų nenoro žemėnaudos ir sklypai buvo formuojami senomis ribomis, nepaisant žemėnaudų projektavimo metodinių reikalavimų.

Kadangi žemės konsolidacija Lietuvoje yra naujas procesas, todėl turi būti skirtas pakankamas dėmesys ir lėšos specialistų kvalifikacijos kėlimui, tobulinimui – paruoštos atitinkamos mokymo priemonės, kurios padėtų suteikti reikalingas žinias. Žemės konsolidacijos procesas turi būti paprastai valdomas, kiek įmanoma pigesnis, efektyvesnis, trukmę kuo trumpiau. Visapusiška, išplėstinė žemės konsolidacija, įtraukiant socialinius, kultūrinius ir kitus veiksnius, yra viena iš priemonių remti gyvenimo kaime kokybę, todėl Lietuva turi galimybę žemės konsolidaciją pradėti modeliu, kuris yra siūlomas kitų valstybių, turinčių nemažą patirtį.

Lietuvoje buvo atlikti keli bandomieji žemės konsolidacijos projektai, išryškinę esamą padėtį, šalies specifiką bei tam tikrus trūkumus. Bandomieji žemės konsolidacijos projektai buvo atlikti remiantis užsienio ekspertų patirtimi, kurie stengėsi savo šalių patirtį pritaikyti Lietuvos sąlygomis. Šių projektų patirtis palengvino žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, kitų metodinių dokumentų sukūrimą, leido patobulinti teisės aktus, susijusius su žemės konsolidacija. Remiantis bandomųjų projektų patirtimi, buvo pateiktos pagrindinės rekomendacijos dėl ateityje vykdomos žemės konsolidacijos Lietuvoje: tai - atviras ir demokratinis procesas; valstybės institucija turi būti atsakinga už patvirtinto projekto įgyvendinimą, įskaitant finansinę garantiją; projektavimas turi būti pagrįstas derybomis; procesas turi būti kiek įmanoma paprastesnis ir spartesnis; savanoriškumas inicijuojant ar priimant sprendimus; visas išlaidas dengia valstybės (arba ES) biudžetas. Bandomieji žemės konsolidacijos projektai yra svarbus žingsnis ruošiantis platesnės apimties žemės konsolidacijos darbams bei įrodant, kad kartu gali būti atliekamas ir kaimo plėtros priemonių įgyvendinimas. Tokie projektai parodo Lietuvos administracines, teisine spragas, suteikia galimybę keisti egzistuojančią sistemą teigiama linkme.

Žemės konsolidacijos projektai pirmiausia turi būti rengiami tose vietovėse, kur yra stambūs ūkiai, turintys plėtros perspektyvas, o jų žemėvaldas sudarantys žemės sklypai išsidėstę

nekompleksiškai, nutolę vienas nuo kito ir nuo ūkinių centrų. Žemės sklypų išdėstymas, jų dydis ir konfigūracija nėra optimalūs, todėl galima teigti, kad artimiausiu metu žemės konsolidacijos projektų vis daugės. Kol kas žemės konsolidacijos projektai finansuojami iš valstybės ir ES lėšų. Norint pasinaudoti šia parama, būtina jau dabar turėti gerai veikiančią sistemą, kuri užtikrintų efektyvų žemės konsolidacijos projektų įgyvendinimą. Ši sistema apima ir teisės aktus, ir specialistų ruošimą, ir valstybės institucijų darbą bei priežiūrą vykdamas žemės konsolidacijos projektus.

Žemės konsolidacija vykdoma dažniausiai privačioje žemėje, todėl atliekant žemės sklypų išdėstymo pertvarkymą būtina suderinti visų savininkų nuomonę, atsižvelgti į jų bei kaimo bendruomenės teisėtus interesus, mokėti pagrįsti siūlomus projektuose pakeitimus ekonominiais ir kitais argumentais. Turimų teisės aktų dar nepakanka projektuotojams, kurie neturi analogiškų darbų vykdymo patirties.

Temos naujumas. Moksliniai tyrimai šioje srityje Lietuvoje kol kas buvo vykdomi tik nagrinėjant bandomuosius projektus [33, 35] ir neapima teisinės projektavimo procedūrų analizės. Todėl šiame magistro baigiamajame darbe išnagrinėtas svarbiausių juridinių veiksmų, atliekamų vykdamas projektavimo darbus, turinys ir įforminimo tvarka, taip pat reikalingi parengti dokumentai. Atliktų tyrimų pagrindu parengti pasiūlymai žemės konsolidacijos projektų rengimą reglamentuojančių teisės aktų tobulinimui.

Tyrimo objektas: norminiai teisės aktai, reglamentuojantys teritorijų planavimo ir žemės konsolidacijos projektų rengimo darbus, statistinė medžiaga, tai pat dokumentai apie konkrečių žemės konsolidacijos projektų rengimą.

Tyrimo tikslas: išnagrinėti svarbiausias žemės konsolidacijos projektų rengimo procedūras, kurioms privalomas teisinis įforminimas, ir pateikti pasiūlymus dėl projektų rengimo metodinės bazės tobulinimo.

Tikslui spręsti keliami uždaviniai:

1. Išnagrinėti žemės konsolidacijos proceso reglamentavimą Vakarų Europos šalyse.
2. Išnagrinėti sprendimų dėl žemės konsolidacijos projektų rengimo tikslingumo pagrindimą;
3. Išnagrinėti žemės vertinimo darbų, atliekamų rengiant žemės konsolidacijos projektus, procedūras ir jų juridinį įforminimą.
4. Išnagrinėti žemės konsolidacijos projekto svarstymo su žemės savininkais, tvirtinimo ir įgyvendinimo procedūras ir jų juridinį įforminimą.
5. Parengti pasiūlymus dėl žemės konsolidacijos projektų rengimo teisinės bazės tobulinimo.

Tyrimo šaltiniai: teisės aktai, mokslinė literatūra, informacija, pateikta interneto tinklapiuose, statistinės ataskaitos, bandomųjų žemės konsolidacijos projektų oficiali dokumentacija.

Tyrimo metodai: mokslines literatūros analizė ir apibendrinimas, lyginamoji analizė, teisės aktų analizė, statistinių duomenų analizė.

1. LITERATŪROS APŽVALGA

1.1. Teisės aktų analizė

Pagrindinis teisės aktas, įteisinantis žemės konsolidacijos projektų rengimą Lietuvoje, yra Žemės įstatymas [4]. Jo ...straipsnyje nurodyta, kad žemės konsolidacijos projektai priskiriami specialiojo teritorijų planavimo dokumentams – žemėvaldų planams. Detaliau apie šių projektų rengimą išdėstyta Žemės įstatymo IX skyriuje „Žemės sklypų konsolidacija“. Šio įstatymo 49 – 52 straipsnių nuostatos:

1. Žemės konsolidacijos projektų rengimą organizuoja apskrities viršininkas.

2. Prašymus rengti žemės konsolidacijos projektą žemės savininkai, valstybinės žemės patikėtiniai paduoda apskrities viršininkui. Nustatęs, kad rengti projektą pageidauja ne mažiau kaip 5 žemės sklypų savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai, apskrities viršininkas numato preliminarią teritoriją žemės konsolidacijos projektui rengti, nustato šioje teritorijoje esančių žemės sklypų savininkus, valstybinės žemės patikėtinius ir kitus naudotojus bei organizuoja šios vietovės žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių susirinkimą. Susirinkime:

1) pagrindžiamas žemės konsolidacijos projekto rengimo poreikis;

2) nustatomi žemės sklypai, kuriuos numatoma pertvarkyti pagal žemės konsolidacijos projektą. Susirinkimas negali priimti sprendimo dėl žemės sklypo pertvarkymo, jei tam prieštarauja žemės sklypo savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis;

3) nustatomi asmenų, susirinkimo įgaliotų spręsti žemės konsolidacijos projekto rengimo organizacinius klausimus, įgaliojimai, rinkimo tvarka, atstovavimo kvotos ir sąlygos;

4) išrenkami asmenys, susirinkimo įgalioti spręsti žemės konsolidacijos projekto rengimo organizacinius klausimus.

4. Po susirinkimo žemės savininkai ne vėliau kaip per vieną mėnesį sudaro preliminarią žemės konsolidacijos sutartį, pagal kurią įsipareigoja per 3 mėnesius nuo žemės konsolidacijos projekto patvirtinimo sudaryti pagrindinę – žemės konsolidacijos (kompleksinę mainų) sutartį. Teritorija, apimanti numatomus konsoliduoti žemės sklypus, dėl kurių sudaroma preliminari žemės konsolidacijos sutartis, turi būti ne mažesnė kaip 100 ha.

5. Apskritis viršininkas tvirtina teritorijos žemės konsolidacijos projektui rengti ribas ir su savivaldybės vykdomąja institucija suderintas planavimo sąlygas, taip pat priima sprendimą rengti žemės konsolidacijos projektą. Projektuojamai teritorijai priskiriama žemė, kurios savininkai sudarė preliminarą žemės konsolidacijos sutartį, žemė, kurios savininkai nesudarė preliminaros žemės konsolidacijos sutarties, bet pageidauja parduoti žemės sklypus (jų dalis) žemės konsolidacijos projekto rengimo metu, bei apskritis viršininko parinkti laisvos valstybinės žemės sklypai.

6. Žemė, kurioje rengiamas žemės konsolidacijos projektas, turi būti įvertinama iki pasiūlymo dėl projekto sprendinių parengimo.

7. Pradėjęs rengti žemės konsolidacijos projektą, jo rengėjas organizuoja žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių susirinkimus. Žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių susirinkimams pirmininkauja susirinkimo dalyvių išrinktas asmuo. Susirinkimo sprendimai teisėti, kai šiems sprendimams pritaria ne mažiau kaip trys ketvirtadaliai visų žemės konsolidacijos projekto teritorijai priskirtų žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių. Susirinkimas turi teisę priimti sprendimus šiais žemės konsolidacijos projekto rengimo klausimais:

- 1) dėl žemės vertinimo;
- 2) dėl projektuojamų bendro naudojimo kelių bei servituto teise naudojamų kelių išdėstymo;
- 3) dėl projektuojamų žemės sklypų vietos ir ribų pertvarkymo;
- 4) dėl kadastrinių matavimų darbų laiko ir žemės naudojimo pagal pertvarkytus žemės sklypus pradžios;
- 5) dėl bendrų teritorijos tvarkymo darbų įgyvendinant projekto sprendinius;
- 6) kitais su projekto rengimu susijusiais klausimais.

8. Žemės konsolidacijos projekto rengimo metu teritorija kompleksiskai pertvarkoma numatant žemės sklypų vietos ir (ar) ribų pakeitimą, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypų naudojimo būdo ir pobūdžio nustatymą ir pakeitimą, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymą ir pakeitimą, kelių išdėstymą..

9. Žemės konsolidacijos projektas svarstomas viešai Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka.

10. Žemės konsolidacijos projektą tvirtina apskritis viršininkas.

11. Žemės konsolidacijos projekte suprojektuoti žemės sklypai paženklinami vietovėje atliekant kadastrinius matavimus.

12. Žemės sklypų, pertvarkytų pagal žemės konsolidacijos projektą, savininkai ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo projekto patvirtinimo sudaro žemės konsolidacijos sutartį. Sudarant tokią sutartį, valstybei atstovauja apskrities viršininkas. Sutartyje turi būti nurodyta:

1) žemės sklypų savininkų, tarp jų ir valstybės, mainomi žemės sklypai ir vietoj jų šiems asmenims suprojektuoti lygiaverčiai žemės sklypai bei jų kadastro duomenys;

2) pagal patvirtintą žemės konsolidacijos projektą suformuoti žemės sklypai, į kuriuos mainomi konkrečių žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių turimi žemės sklypai. Mainomų valstybinės žemės sklypų ir suformuotų žemės sklypų vertė negali skirtis daugiau kaip 5 procentais;

3) įsipareigojimai dėl mainomų žemės sklypų vertės skirtumo atlyginimo;

4) žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių įsipareigojimai pradėti naudoti pertvarkytus žemės sklypus nustatytais terminais.

13. Žemės konsolidacijos sutarties sudarymo tvarką nustato Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės.

14. Kai asmenys, kurie buvo sudarę preliminarią žemės konsolidacijos sutartį, nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti žemės konsolidacijos sutartį, apskrities viršininkas priima sprendimą parengtą projektą patikslinti. Asmenys, kurie nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti žemės konsolidacijos sutartį, kompensuoja padarytus nuostolius pagal preliminarią žemės konsolidacijos sutartį.

15. Žemės konsolidacijos projekte suprojektuotus žemės sklypus paženklinus vietovėje ir sudarius žemės konsolidacijos sutartį, Nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka pagal žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių prašymus vienu metu išregistruojami žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių pagal žemės konsolidacijos sutartį perduoti kitų sutarties šalių nuosavybėn žemės sklypai bei teisės į juos, šių teisių suvaržymai ir juridiniai faktai bei įregistruojami šių asmenų pagal minėtą sutartį jiems perduoti žemės konsolidacijos projekte suformuoti žemės sklypai ir teisės į juos, šių teisių suvaržymai ir juridiniai faktai.

Privalomos teritorijų planavimo procedūros išdėstytos Teritorijų planavimo įstatyme [5]. Įstatymas numato, kad rengiant specialiuosius planus pirmiausia turi būti gautos planavimo sąlygos. Po to rengiami projekto sprendiniai. Parengus aiškinamąjį raštą ir projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaitą projektas teikiamas viešam svarstymui su visuomene. Suderinus projektą su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis atliekama projekto rengimo valstybinė priežiūra. Projektas tvirtinamas tik gavus šią priežiūrą vykdančios institucijos teigiamą išvadą.

Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 27 d. nutarimu Nr. 697 [23]. Taisyklėse išdėstyta

detalesnė projektų rengimo tvarka. Atskiros taisyklių nuostatos, susiję su juridinėmis projektų rengimo procedūromis, išnagrinėtos šio baigiamojo darbo III skyriuje.

Pradėjus praktinius darbus vietovėse, kuriose žemės savininkai pageidavo rengti žemės konsolidacijos projektus, šiems darbams įgaliotos metodiškai vadovauti institucijos priimti teisės aktai yra svarbūs dokumentai, kuriais savo darbe gali vadovautis projektų rengimą organizuojantys asmenys. Tai – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinės žemės tarnybos) generalinio direktoriaus įsakymai. Magistro baigiamajame darbe panaudoti šie įsakymai:

- 2005 m. liepos 15 d. įsakymas Nr. 1 P – 148, kuriuo patvirtintas žemės konsolidacijos projekto brėžinio turinys;

- 2005 m. rugpjūčio 3 d. įsakymas Nr. 1P – 148, kuriuo patvirtintas žemės vertinimo plano turinys;

- 2005 m. rugsėjo 26 d. įsakymas Nr. 1P – 184, kuriuo patvirtinta žemės konsolidacijos projekto sprendinių brėžinio geoinformacinės duomenų bazės specifikacija.

Iš pateiktų teisės aktų analizės galima padaryti išvadą, kad Lietuvoje žemės konsolidacijos projektų rengimo teisinė reglamentacija nėra išsami: ji detalesnė aiškinant projektų parengiamuosius darbus, o mažiau detali aiškinant projektų derinimo su savininkais ir kitas projektų rengimo procedūras.

1.2. Žemės konsolidacijos projektų rengimo praktika Vakarų Europos šalyse

Jungtinių Tautų Maisto ir žemės ūkio organizacija (FAO), atlikusi bandomųjų žemės konsolidacijos projektų studiją Centrinėje ir Rytų Europoje, nustatė skirtingus projektų sudėtingumo lygius [36]: I. Kompleksinis žemės konsolidacijos projektas; II. Paprastas žemės konsolidacijos projektas; III. Savanoriškas paprastas žemės konsolidacijos projektas; IV. Individuali žemių konsolidacija.

Kompleksinio žemės konsolidacijos proceso metu vykdomas ne tik sklypų pertvarkymas ar konfigūracijos keitimas, bet įgyvendinamos ir įvairios subalansuotos kaimo plėtros priemonės: naujų kelių tiesimas bei esamų rekonstrukcija; naujų melioracijos statinių statyba bei esamų rekonstrukcija; aplinkosaugos priemonių įgyvendinimas („žalieji koridoriai“, natūralios augmenijos plotų išsaugojimas ir panašiai); kaimo gyvenviečių infrastruktūros gerinimas, naujų socialinių bei viešų statinių statyba. Kompleksinių žemės konsolidacijos projektų metu įgyvendinama daug svarbių žemės naudojimo pakeitimų, todėl jų rengime turėtų dalyvauti visi žemės savininkai bei daug skirtingų valstybės institucijų, atsakingų už įvairius projekto

sprendinius. Daugelyje šalių yra numatytas priverstinis žemės savininkų dalyvavimas tokiuose žemės konsolidacijos projektuose, kadangi net ir kelių savininkų atsisakymas gali sužlugdyti projektą arba paversti tam tikrus jo sprendinius neefektyviais. Tokiais atvejais bendravimas ir derybos su ūkininkais, projekto tikslų ir naudos išaiškinimas kiekvienam projekto dalyviui yra labai svarbūs pirminiai žingsniai.

Įgyvendinant paprastą žemės konsolidaciją atliekama žemėnaudų optimizacija, kurios metu pagrindiniai darbai yra: žemės sklypų išsidėstymo pertvarkymas (žemės sklypų mainai); žemės sklypų stambinimas; žemės sklypų konfigūracijos gerinimas; ūkių stambinimas perkant laisvą valstybės fondo žemę arba neužsiimančių ūkininkavimu asmenų žemę. Šis žemėnaudų optimizavimas gali būti atliktas kartu su tam tikrais infrastruktūros gerinimo darbais. Iš jų pažymėtina: naujų kelių, elektros linijų, melioracijos sistemų projektavimas; esamų melioracijos sistemų būklės nustatymas; nedidelės apimties kelių ar melioracijos sistemų remonto darbai.

Paprastų žemės konsolidacijos projektų rengimo procedūros ir tvarka paprastai yra tokia pati, kaip ir kompleksinių konsolidacijos projektų, tačiau čia dalyvauja mažesnis skaičius savininkų, projekto teritorija mažesnė, gali būti mažiau aplinkosaugos ir kitokių reikalavimų. Todėl ir paprasto projekto įgyvendinimo kaštai bus mažesni, o įgyvendinimo laikas daug trumpesnis nei kompleksinio projekto. Kartais yra daug svarbiau per nedidelį laiko tarpą įvykdyti kelis paprastus konsolidacijos projektus, apimančius mažesnę teritoriją ir turinčius mažiau tikslų, nei planuoti kompleksinį projektą, kurio visus tikslus bus sunku arba neįmanoma įgyvendinti praktikoje.

Kai kuriose šalyse žemės konsolidacijos procesas yra savanoriškas, nėra teisinių nuostatų dėl priverstinio dalyvavimo konsolidacijos projekte, arba tai būna tik išimtiniais atvejais. Kadangi tokie projektai yra pagrįsti vien tik savanoriškumo principu, kiekvienas dalyvis turi sutikti su projekte pasiūlytais žemės naudojimo pakeitimais bei kitais sprendiniais. Be abejo, tokie projektai taip pat nėra dideli, tačiau yra atliekami panašūs darbai, kaip ir paprastuose konsolidacijos projektuose. Didžiausias skirtumas tarp šių dviejų projektų tipų tai, kad paprastame konsolidacijos projekte tam tikrų sprendimų (naudingų daugumai) įgyvendinimui kai kurie žemės savininkai gali būti priversti dalyvauti projekte. Tai pagerina projektų sprendinių efektyvumą, kadangi savanoriškos derybos tarp savininkų ne visada yra veiksmingos, tačiau prievarta taip pat nedidina žemės konsolidacijos projektų populiarumo. Pradedant vykdyti šalyje žemės konsolidacijos projektus, kol jų nauda visuomenei dar nėra gerai žinoma, tikslinga būtų rengti projektus, paremtus savanoriškumo ir demokratijos principais.

Žemės sklypų stambinimas gali vykti ir neformaliai, nesistemiškai, pačių ūkininkų iniciatyva. Šiuo atveju valstybės, kaip tarpininko, vaidmuo yra nedidelis, nėra organizacinės, finansinės ar projektinės paramos.

Panaši projektų rengimo sistema yra ir Vokietijos Federacinėje Respublikoje. Lietuvos žemės tvarkymo darbams vertingas leidinys yra E. Weiss ir V. Malienės monografija [43], kurios apžvalga pateikta 10 priede. Pažymėtina tai, kad visose šalyse labai didelis dėmesys skiriamas žemės savininkų informavimui, jų teigiamai nuomonei apie šiuos žemės pertvarkymo darbus suformuoti. Pagal FAO ekspertų parengtą mokymo programą, skirtą Lietuvos žemėtvarkos specialistams, numatytos tokios žemės konsolidacijos proceso sudėtinės dalys: 1) teritorijos (kaimo bendruomenės), kurioje bus rengiamas projektas, atranka; 2) visuomenės informavimas apie projekto rengimą; 3) duomenų apie žemėvaldas rinkimas ir analizė; 4) kaimo plėtros plano parengimas; 5) projekto parengiamieji darbai (derybos su žemės savininkais); 6) žemės sklypų vertinimas; 7) projekto parengimas; 8) žemės konsolidacijos projekto įgyvendinimas.

2. ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ RENGIMO LIETUVOJE ANALIZĖ

2.1. Projektavimo darbų apžvalga

Lietuvoje bandomieji žemės konsolidacijos projektai pradėti 2000 metais, neturint darbų tvarką reglamentuojančių teisės aktų. Žemės konsolidacijos projektus galima rengti tik teritorijose, kuriose aiškiai nustatyti nuosavybės teisės subjektai - žemės savininkai ir naudotojai, taip pat jų sklypų ribos, teisės ir pareigos (teritorijos, kuriose jau parengti žemės reformos žemėtvarkos projektai). Paprastai projektai rengiami pačių ūkininkų iniciatyva, todėl dažniausiai projektus inicijuoja stiprūs ūkininkai, norintys padidinti savo ūkių dydį ir sumažinti žemės sklypų susiskaidymas. Pirmieji bandomieji žemės konsolidacijos projektai patvirtina šias tendencijas.

1. Bandomasis žemės konsolidacijos projektas Dotnuvoje, Kėdainių raj., 2000 – 2001 m.

Dvišalis Danijos - Lietuvos bandomasis žemės konsolidacijos projektas Dotnuvoje, Kėdainių rajone, prasidėjo 2000 m. rugsėjo 1 d. ir truko iki 2001 m. gruodžio 31 d. Projekto metu buvo įgyvendintas pirmasis žemės konsolidacijos projektas Lietuvoje. Šio projekto pagrindiniai uždaviniai buvo atlikti preliminarius žemės savininkų, esančių projektui skirtoje teritorijoje, tyrimus, užbaigti derybas su žemės savininkais, pasirašant sutartis, jas įregistruoti ir įgyvendinti.

Projekto Lietuvos partneris, Nacionalinė žemės tarnyba, metodiškai vadovaujanti žemėtvarkos darbams Lietuvoje. Todėl vienas iš pagrindinių šio bandomojo konsolidacijos projekto tikslų - remiantis praktine projekto metu įgyta patirtimi sukurti ateityje vykdomų žemės konsolidacijos darbų Lietuvoje sistemą. Ši sistema apimtų tiek teisinės, tiek metodinės nuostatas žemės konsolidacijos projektų rengimui.

Pagal žemės reformos projektą privačios nuosavybės teisės atstatytos daugeliui bandomojo projekto teritorijoje esančiųjų. Pirmame etape buvo atliktas preliminarus žemės savininkų bandomojoje teritorijoje tyrimas. Šis tyrimas parodė žemės konsolidacijos sutarčių įgyvendinimo galimybes II-jo projekto etapo metu bandomoje teritorijoje. Be to, dar vienas tikslas - nustatyti vietinę žemės ūkio struktūrą projektuojamoje teritorijoje.

Pirmojo etapo metu buvo surengtos preliminarios derybos su visais žemės savininkais projektui parinktoje teritorijoje. Iš viso 392 ha ploto teritorijoje buvo 79 žemės savininkai, iš jų tik 19 naudojančių žemę. Be to, dar 46 ha užėmė laisvo fondo žemė. Žemės savininkais teigiamai vertino projektą ir juo domėjosi. Derybos bei diskusijos su žemės savininkais prasidėjo po įvadinio susirinkimo. Po susirinkimo bei pokalbių su savininkais buvo nustatyta daugiau potencialių pardavėjų nei potencialių pirkėjų. Dėl šios priežasties projektavimo procesas pirmiausiai buvo pradėtas su pardavėjais. Buvo nustatyti 5-6 potencialūs pirkėjai, o atskirų derybų su kiekvienu metu buvo nustatyti jų konkretūs interesai pirkti žemę arba ją mainyti. Šių derybų metu buvo nubraižyti darbiniai žemėlapiai atspindys šiuos interesus. Jais remiantis buvo nustatyti labiausiai suinteresuoti potencialūs pardavėjai ir toliau buvo tęsiamos derybos su šiais savininkais. Daugiausia problemų kildavo dėl žemės sklypų įvertinimo.

Apibendrinant projektavimo rezultatus, išaiškėjo, jog 19 žemės savininkų sutiko dalyvauti projekte savanoriškai. Projekto metu žemės savininkai pakeisti 86 ha žemės plote: 6 savininkai pardavė savo žemės sklypus, 4 – tik pirko papildomus žemės sklypus. 9 žemės savininkai dalyvavo mainantis žemės sklypais. 6 savininkai, kurie pardavė sklypus, patys jų nenaudojo. Padidinus ūkininko ūkius bei pagerinus jų sklypų išsidėstymą mainų pagalba sumažėjo žemės ūkio augalų išauginimo kaštai. Iš esmės, bandomasis projektas įrodė, kad žemės konsolidacijos pagalba įmanoma pagerinti vietinės žemės ūkio struktūras ir padidinti ekonominį šeimos ūkių, esančių projektuojamoje teritorijoje, stabilumą.

Pirmas bandomasis žemės konsolidacijos projektas davė žinių apie praktinį tokių projektų rengimą, jo metu iškylančias problemas, teisinių aktų, reglamentuojančių žemės konsolidaciją, reikalingumą. Šį projektą galima apibūdinti kaip netipinį, neturintį bendros projekto teritorijos (iš 79 preliminariai kalbintų savininkų dalyvavo tik 19). Tačiau tai taip pat nėra vienas iš ūkių plėtros projektų, kurio metu vyksta tik žemės sklypų pirkimas ir pardavimas, tačiau nevyksta

žemės sklypų mainai. Šis projektas parodė, kad vienas iš svarbių faktorių yra žemės rinkos kainos nustatymas. Šiuo metu yra parengta metodika, kuri įvertins ne tik žemės rinkos vertę, bet atsižvelgs ir į jos našumą, kartu atsižvelgiant ir į melioruotų žemių bei melioracijos sistemų būklę.

2. Bandomasis žemės konsolidacijos projektas Akademijoje, Kėdainių savivaldybėje, 2003 m.

Pratęsiant ankstesnį bandomąjį žemės konsolidacijos projektą, 2002 m. spalio mėnesį pradėtas vykdyti naujas Danijos - Lietuvos bandomasis projektas: „Žemės konsolidacija - instrumentas subalansuotai kaimo plėtrai“. Šiame projekte dalyvavo tie patys projekto partneriai iš Danijos ir Lietuvos pusių. Šiuo projektu be paprasto žemės sklypų pertvarkymo buvo siekiama ir daugiau tikslų, susijusių su žemės ūkio struktūrų gerinimu, aplinkosauginių reikalavimų įgyvendinimu bei kaimo infrastruktūros plėtra. Taip pat buvo pratęstas teisinės bazės, reglamentuosiančios žemės konsolidacijos procesą, kūrimas, atsižvelgiant į realią projektų metu susiklosčiusią situaciją.

Bendras Kėdainių rajono Akademijos kadastro vietovėje vykusio žemės konsolidacijos projekto plotas – 662 ha. Projekto pradžioje jame dalyvavo 57 žemės savininkai. Vidutinis sklypo dydis projekto teritorijoje – 10 ha. Projekto teritorijoje dominuoja žemės ūkio bendrovė ir trys stambūs ūkininkai.

Pagrindiniai tikslai, numatyti konsolidacijos projekto pradžioje, buvo šie:

1. Paremti konkurencingų ūkių plėtrą didinant ūkių plotą ir konsoliduojant atskirus žemės sklypus;
2. Pagerinti esamų kelių būklę projekto teritorijoje;
3. Nutiesti naujus kelius nuo kapinių ir miško iki gyvenamųjų vietovių;
4. Vietų, skirtų poilsiui ir kaimo turizmui, įrengimas;
5. Apželdinimas mišku rekreacijos tikslais;
6. Blogai veikiančių melioracijos sistemų remontas.

Kadangi ši teritorija yra labai derlingose žemėse, projekto pagrindinis tikslas buvo žemės ūkio struktūrų pagerinimas, didinant ūkių dydį ir mažinant žemės sklypų susiskaidymą. Žemės konsolidacijos projekte dalyvavo 21 žemės savininkas. Apie 122 ha žemės pakeitė savininką. Tai reiškia, kad vidutiniškai ūkio dydis padidėjo beveik 6 ha. Projekto metu buvo privatizuota apie 14 ha laisvos valstybinės žemės. Tačiau kitų konsolidacijos projekto pradžioje numatytų tikslų įgyvendinimas nebuvo toks sėkmingas. Projekto metu buvo suplanuoti nauji keliai, melioracijos sistemų rekonstrukcija, tačiau tuo metu nepavyko gauti SAPARD lėšų šioms kaimo plėtros priemonėms įgyvendinti. Tai tik patvirtina žemės konsolidacijos projektų finansavimo mechanizmo netobulumą. Šio projekto patirtis rodo, kad ateityje finansavimas žemės

konsolidacijos projektams ir subalansuotai kaimo plėtrai nebūtų atskirtas arba šių lėšų koordinavimas būtų kuo glaudesnis.

3. Bandomasis žemės konsolidacijos projektas Pabaisko kadastro vietovėje, Ukmergės savivaldybėje, 2003 m.

Bendras Pabaisko žemės konsolidacijos projekto plotas – 472 ha. Projekto pradžioje jame sutiko dalyvauti 95 privačios žemės savininkai, kurių sklypų vidutinis dydis – 3,4 ha. Šio projekto teritorija nėra vienalytė žemės kokybės bei mechanizuoto žemės dirbimo atžvilgiu: šiaurinėje projekto dalyje reljefas lygus, žemės derlingesnės, tačiau pietinėje dalyje dirvožemis yra mažiau derlingas, reljefas banguotas. Dauguma žemės sklypų pietinėje dalyje yra apleisti, nedirbami.

Pagrindiniai tikslai, numatyti konsolidacijos projekto pradžioje panašūs kaip ir Akademijos projekte. Šiame projekte dalyvavo 32 žemės savininkai, apie 82 ha žemės pakeitė savininką (vidutiniškai 2,57 ha savininkui). Projekto metu buvo privatizuota virš 30 ha laisvos valstybinės žemės, kurią įsigijo toje teritorijoje gyvenantys žemės savininkai. Po projekto įgyvendinimo žemės ūkio struktūrų pagerėjimas pasiektas šiaurinėje projekto dalyje. Kaip ir Akademijos žemės konsolidacijos projekte, projekto metu suplanuotų naujų kelių bei esamų kelių pagerinimo nepavyko įgyvendinti, nes nepavyko gauti SAPARD lėšų šioms kaimo plėtros priemonėms įgyvendinti.

Pietinėje projekto dalyje buvo suplanuotas ir įgyvendintas nederlingos valstybinės žemės apsodinimas mišku. 18 ha nederlingos valstybinės žemės buvo perduota miškų urėdijai, kuri šią žemę apželdins mišku. Tai taip pat prisidėtų kaimo turizmo plėtros. Šioje projekto dalyje du – trys žemės savininkai privatizavę laisvą valstybinę žemę panaudojo ją kaimo turizmo veiklai. Vandens telkiniai šioje teritorijoje taip pat prisidėjo prie rekreacinės bei turizmo veiklos pagyvėjimo.

Šio projekto metu buvo pasiekta ne tik ūkinių struktūrų pagerinimo, tačiau ir įgyvendintos kai kurios kaimo plėtros priemonės: apleista, nederlinga žemė buvo palikta natūralios gamtos išsaugojimui, o tai padidino rekreacinę teritorijos vertę, tai pat kai kurie žemės savininkai nutarė verstis kaimo turizmu.

Apibendrinant Pabaisko konsolidacijos projekto rezultatus matome, kad ne visi projekto teritorijoje esantys žemės savininkai sutiko dalyvauti. Be to iškilo tokios pačios problemos kaip ir Akademijos projekte – nebuvo finansavimo kitoms kaimo plėtros priemonėms (kelių gerinimui ir tiesimui). Šio projekto tiksluose net nebuvo įtraukta melioracijos sistemų gerinimas, todėl galim teigti, kad ir į šią, svarbią žemės derlingumą gerinančią priemonę, nebuvo atsižvelgta.

4. Bandomasis žemės konsolidacijos projektas Puskelnių kadastro vietovėje, Marijampolės savivaldybėje, 2003 m.

Bendras Puskelnių konsolidacijos projekto plotas – 350 ha. Ši teritorija padalinta į dvi dalis. Projekto pradžioje teritorijoje buvo 58 privačios žemės savininkai, turintys 73 žemės sklypus. Vidutinis sklypo plotas – 4,8 ha. Projekto teritorija yra lygioje vietovėje, žemės našumas didelis, visas plotas yra nusaustas drenažo sistemomis. Projekto vietovėje taip pat yra 32 žemės naudotojai, naudojantys vidutiniškai 11,3 ha ploto žemės sklypus ir žemės ūkio bendrovė, nuomojanti 142 ha žemės iš 26 savininkų.

Šis žemės konsolidacijos projektas nėra tipiškas, kadangi jo pagrindinis tikslas buvo pagerinti žemės ūkio struktūras, nutiesus Via Baltica magistralę. Šio projekto patirtis yra vertinga tuo, kad jame integruota žemės įsigijimas naujų infrastruktūros objektų statymui (šiuo atveju – kelio). Naujai tiesiamas magistralinis kelias padalino kelių žemės savininkų sklypus. Taip susiformavo fragmentiškos žemėvaldos, padalinti žemės sklypai buvo maži, jų forma – netaisyklinga. Tai sumažina jų ūkinę vertę ir apsunkina žemės dirbimą bei naudojimą.

Pagrindiniai tikslai, numatyti konsolidacijos projekto pradžioje:

1. Paremti konkurencingų ūkių plėtrą didinant ūkių plotą ir konsoliduojant atskirus žemės sklypus;
2. Pagerinti žemės ūkio struktūras nutiesus Via Baltica magistralę ir išvengti panašių problemų tiesiant naujus privažiavimo kelius;
3. Pagerinti esamų kelių būklę projekto teritorijoje;
4. Vieno sklypo apželdinimas mišku.

Nors pirminiais duomenimis apie 15 – 25 žemės savininkų galėjo dalyvauti žemės konsolidacijos projekte ir apie 70 ha žemės galėjo pakeisti savininką, tačiau projekte dalyvavo tik 10 savininkų ir tik 22 ha žemės pakeitė savininkus (vidutiniškai – 2,2 ha vienam savininkui). Be to, visus projekto tikslus įgyvendinti sutrukdė ir kitos priežastys. Žemės rinkos kainos augimo lūkesčiai daugelį žemės savininkų projekto teritorijoje paskatino neparduoti mažų žemės sklypų. Žemės ūkio pasirties žemės paskirtis prie intensyvaus magistralinio kelio šiuo metu yra keičiama į namų valdų ar komercinės paskirties žemę. Šiuo metu jų rinkos vertė išaugo 50 – 200 kartų. Tai yra šalutinis ekonominis faktorius, kurio žemės konsolidacijos procesai negali įtakoti. Panaši situacija gali susiklostyti ir su žeme, esančia prie didesnių miestų ar miestelių. Nors žemės konsolidacijos projektų metu žemė dabar yra vertinama tiek rinkos, tiek panaudojimo vertės metodu, tačiau lūkesčiai ir galimybė pakeisti žemės ūkio paskirties žemės paskirtį sudaro prielaidas žemės savininkams gauti daugiau finansinės naudos nei nedalyvaujant projekte.

Visi bandomieji žemės konsolidacijos projektai daug pasitarnavo rengiant naują Žemės įstatymo redakciją, kurioje buvo numatyta žemės Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą ir kitus įstatymus atitinkanti žemės konsolidacijos projektų rengimo tvarka, taip pat - Žemės konsolidacijos projektų rengimo taisyklės. Pagal šią naują teisinę bazę 2005 m. Lietuvoje pradėti rengti 14 žemės konsolidacijos projektų Telšių, Marijampolės, Panevėžio ir Tauragės apskrityse. Iki 2006 m. lapkričio mėn. visų projektų teritorijos patvirtintos apskričių viršininkų įsakymais, suorganizuoti pirmieji gyventojų susirinkimai, surengti konkursai projektų rengėjams parinkti. Apibendrinti projektavimui parinktų teritorijų duomenys pateikti 1 lentelėje.

1 lentelė. Pirmieji žemės konsolidacijos projektai Lietuvoje

Nr.	Rajonas	Kadastru vietovė	Žemės konsolidacijos teritorijos plotas (ha)	Dalyvaujančių žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių skaičius	Laisvos valstybinės žemės plotas (ha)
1.	Telšių	Degaičių	670	43	5
2.	Telšių	Luokės	338	19	14
3.	Mažeikių	Židikų	655	54	17
4.	Mažeikių	Sedos, Šerkšnėnų	362	28	50
5.	Plungės	Šateikių	145	14	30
6.	Šakių	Griškabūdžio	485	89	3
7.	Vilkaviškio	Gižų, Keturvalakių	528	21	4
8.	Vilkaviškio	Gižų	174	6	-
9.	Marijampolės	Patašinės	172	21	-
10.	Jurbarko	Jurbarkų	208	13	-
11.	Tauragės	Žygaičių	133	11	1
12.	Kupiškio	Juodpėnų	397	19	13
13.	Kupiškio	Adomynės	270	17	52
14.	Pasvalio	Ustukių	192	22	4
	Iš viso:		4727	377	193
	Tenka 1 projektui		338	27	14

Iš nurodytų 14 pradėtų rengti žemės konsolidacijos projektų galima padaryti išvadą, kad dėl skirtingų vietos sąlygų labai nevienodas projektuojamos teritorijos plotas ir projekto dalyvių skaičius. Tai apsprendžia ir skirtingą projektų rengimo specifiką. Magistro baigiamajame darbe orientuojamasi tik į bendras projektų rengimo problemas Apibendrinus pirmųjų žemės konsolidacijos projektų rengimo duomenis galima padaryti šias išvadas:

1. Dažniausiai pasitaikantys žemės savininkų pageidavimai:
 - sujungti ar kitaip pertvarkyti žemės sklypus;

- pirkti laisvo fondo valstybinę žemę;
- suprojektuoti patogius privažiavimus prie žemės sklypų;
- numatyti melioracijos sistemų rekonstrukciją;
- suprojektuoti bendro naudojimo tvenkinius ir kitus bendrų reikmių objektus;
- numatyti elektros tiekimo linijas.

2. Žemės konsolidacijos darbų spręstinios problemos:

- mažas žemės savininkų aktyvumas dalyvauti pagal žemės konsolidacijos projektus vykdomuose žemės sklypų pertvarkymo darbuose. Tai kelia pavojų, kad nebus panaudotos šiai valstybės remiamai priemonei numatytos lėšos;

- įstatymu įteisintas žemės savininkų laisvanoriškumas dalyvauti žemės konsolidacijos projektuose. Nesant privalomų reikalavimų, kai tai reikalinga kaimo bendruomenei, vieno ar kelių savininkų prieštaravimas gali sužlugdyti vertingas iniciatyvas.

Žemės konsolidacijos projektų rengimo darbų organizacijai ir teisinės bazės tobulinimui daug pasitarnavo tarptautiniai projektai, vykdomi kartu su Nacionaline žemės tarnyba ir apskričių viršinininkų administracijos Žemės tvarkymo departamentais. Pažymėtini svarbiausi projektai:

- FARLAND „Ateities žemės tvarkymo aspektai“ (2005 m. birželis – 2007 m. gruodis);
- Nyderlandų vyriausybės finansuojamas trumpalaikis projektas „Metodiniai nurodymai vertinant žemės konsolidacijos proceso poveikį“ (2005 m. lapkritis – 2006 m. gegužė);
- Jungtinių Tautų Maisto ir žemės ūkio organizacijos (FAO) techninio bendradarbiavimo programos projektas „Parama rengiant žemės konsolidacijos organizacinę sistemą Lietuvoje“ (2006 m. sausis – 2007 m. kovas).

2.2. Darbų finansavimas

Lietuvos Bendrajame programavimo dokumente 2004 – 2006 m. pateikta strategija, kuri suskirstyta į prioritetus ir įgyvendinama pagal vieną arba kelias priemones. Šiame strateginiame dokumente yra išdėstyta ES struktūrinių fondų ir valstybės narės veiksmų tikslai, strategija, ES struktūrinių fondų bei kitų finansavimo šaltinių įnašas įgyvendinant pasirinktą strategiją. Šio dokumento 4 – to prioriteto „Kaimo ir žuvininkystės plėtra“ 4.4 priemonė yra „Kaimo vietovių pritaikymo ir plėtros skatinimas“ [22]. Jos tikslai - gerinti kaimo vietovių gyventojų gyvenimo ir darbo sąlygas, infrastruktūros įrenginius, sudaryti tinkamas sąlygas ekonominei ir socialinei plėtrai, didinti kaimo gyventojų ir ūkininkų pajamas ir t.t. Kadangi žemės reformos metu susiformavo gana smulki žemėvalda, didelis dėmesys šioje priemonėje bus teikiamas žemės

sklypų pertvarkymo projektams, kurie bus skirti žemės sklypų stambinimui arba žemės konsolidacijai. Lietuvos Bendrajame programavimo dokumente 2004 – 2006 m. numatytas finansavimas žemės konsolidacijos projektų organizavimui, parengimui ir įgyvendinimui.

Toje pačioje 4.4 priemonėje numatytas finansavimas ir drenažo sistemų ir jų hidrotechninių statinių statybai ir renovacijai. Be to 4.1 priemonėje – „Investicijos į žemės ūkio valdas“, numatytas finansavimas ariamosios žemės gerinimo sistemų, drenažo, laistymo įrenginių, priežiūros kelių įrengimui ir rekonstrukcijai ūkio valdoje. Tačiau šios priemonės finansuojamos atskirai nuo žemės konsolidacijos projektų.

2006 m. liepos 18 d. įvyko projektų, finansuojamų pagal Lietuvos 2004 – 2006 m. BPD „Kaimo plėtros ir žuvininkystės“ prioriteto „Kaimo vietovių pritaikymo ir plėtros skatinimo“ priemonės „Žemės ūkio vandentvarkos“ ir „Žemės sklypų perskirstymo“ veiklos sritis, atrankos komiteto posėdis. Jo metu buvo priimtas sprendimas rekomenduoti skirti paramą visų keturiolikos žemės konsolidacijos projektų įgyvendinimui [5]. Po šio sprendimo priėmimo apskričių viršininkų administracija pagal nustatytą tvarką parinks projektų rengėjus, kurie toliau įgyvendins žemės konsolidacijos projektus. Pagal Lietuvos 2004 – 2006 m. BPD, finansinė parama bus teikiama:

- Žemės konsolidacijos projektų organizavimui ir parengimui;
- Žemės konsolidacijos projektų teritorijoje esančių žemės sklypų kadastriniams matavimams;
- Žemės konsolidacijos projektų teritorijoje esančių žemės sklypų vertinimui
- Žemės konsolidacijos projektų teritorijoje esančių žemės sklypų pirkimo-pardavimo, mainų ir nuomos sutarčių parengimo išlaidoms;
- Žemės konsolidacijos projektų teritorijoje esančių žemės sklypų teisiniam registravimui.

Kaip matome, finansavimas skiriamas tik paprastiesiems konsolidacijos projektams, kurie apima daugiausiai žemės sklypų pertvarkymą, mainus, sklypų konfiguracijos pagerinimą, ūkių stambinimą (didinant ūkių plotą) bei išlaidas, tiesiogiai susijusias su šių priemonių įgyvendinimu. Kitiems žemės konsolidacijos tikslams, numatytiems žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėse, lėšų neskiriama. Būtent šie nefinansuojami žemės konsolidacijos projektų metu darbai yra subalansuotos kaimo plėtros priemonės, kurių kol kas neįmanoma įgyvendinti rengiant konsolidacijos projektus.

Šiuo metu rengiama Lietuvos kaimo plėtros 2007 – 2013 metų programa, kurioje pagal I krypties „Žemės, maisto ūkio ir miškininkystės sektorių konkurencingumo didinimas“ 8 priemonę „Kaimo infrastruktūros gerinimas“ numatoma teikti paramą žemės sklypų pertvarkymui (veiklos sritis „Žemės konsolidacija“). Numatomos finansuoti išlaidos, susijusios

su žemės konsolidacijos projekto parengiamaisiais darbais, projekto rengimu, žemės vertinimo plano parengimu, projekto viešo svarstymo ir derinimo organizavimu, projekto įgyvendinimu (įskaitant sandorio sudarymą ir žemės sklypų teisinį registravimą), projekto administravimo išlaidos, viešinimo priemonės ir bendrosios išlaidos. kaimo plėtros planas, kuriame taip pat numatytos priemonės žemės konsolidacijos projektų organizavimui, rengimui ir finansavimui. Specialieji tinkamumo kriterijai paramai gauti: 1) žemės konsolidacijos projektas, pasibaigus jo įgyvendinimo laikotarpiui, turi atitikti aplinkos apsaugos reikalavimus; 2) pertvarkomi žemės sklypai yra kaimo gyvenamojoje vietovėje; 3) pertvarkyti žemės sklypus pageidauja ne mažiau kaip 5 žemės savininkai; 4) projekto teritorijos plotas yra ne mažesnis kaip 100 ha; 5) pareiškėjas įrodo, kad žemės konsolidacijos projektas pagerins žemės sklypų formą ir (arba) dydį. Prioritetas, parenkant projektus paramai gauti bus teikiamas:

- projektams, apimantiems didesnę žemės konsolidacijos projekte dalyvaujančių asmenų skaičių;

- projektams, kurių įgyvendinimas susijęs su kitais kompleksinio teritorijos pertvarkymo uždaviniais: kaimo infrastruktūros plėtra, žemės ūkio paskirties žemės apželdinimu mišku, vietinių kaimo bendruomenių kūrimusi bei kitų žemės ūkio, kaimo plėtros ir aplinkos apsaugos politikos tikslų ir uždavinių įgyvendinimu (tai turi atsispindėti Vietos kaimo plėtros strategijose ar joms prilygstančiuose dokumentuose).

Lietuvos kaimo plėtros 2007 – 2013 metų programos priemonių plano projekte numatyta, kad žemės konsolidacijos projektai priskiriami prie viešųjų projektų rūšies, todėl bus kompensuojama (kaip ir 2004 – 2006 metų laikotarpiu) iki 100 proc. tinkamų finansuoti išlaidų. Maksimali paramos suma vienam projektui – 500 tūkst. eurų.

3. ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ RENGIMO PROCEDŪROS IR JŲ TEISINIS ĮFORMINIMAS

3.1. Darbų stadijos

Rengiant žemės konsolidacijos projektą, išskirtinos šios darbų stadijos:

1. Iki projektiniai darbai;
2. Projekto rengėjo atliekami parengiamieji darbai;
3. Žemės vertinimo darbai žemės konsolidacijos projekto rengimo tikslams ir žemės vertinimo plano parengimas;
4. Projekto sprendinių pagrindimas ir sprendinių brėžinio parengimas;

5. Projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaitos parengimas;
6. Projekto viešas svarstymas su visuomene;
7. Projekto suderinimas su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis;
8. Projekto rengimo valstybinė priežiūra;
9. Projekto tvirtinimas;
10. Suprojektuotų žemės sklypų paženklinimas vietovėje;
11. Žemės konsolidacijos sutarties sudarymas;
12. Pertvarkytų žemės sklypų ir nuosavybės teisių į juos įregistravimas Nekilnojamojo turto kadastrė ir registre.

Detalus žemės konsolidacijos projekto rengimo stadijų ir procedūrų sąrašas pateiktas 1 priede.

3.2. Teritorijos projektui rengti parinkimas ir pagrindimas

Ikiprojektinių darbų metu svarbiausias momentas – teritorijos projektui rengti parinkimas ir juridinis įteisinimas. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu [23] patvirtintas Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (toliau tekste – Konsolidacijos taisyklės) nustatyta ši tvarka:

Ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių prašymų pateikimo dienos apskrities viršininkas savo įsakymu paveda žemėtvarkos skyriaus vedėjui ne vėliau kaip per vieną mėnesį nuo įsakymo priėmimo dienos numatyti preliminarią teritoriją projektui rengti ir seniūnijos, kurioje žemę valdantys žemės savininkai ir valstybinės žemės patikėtiniai pateikė prašymus rengti projektą, skelbimų lentoje informuoti kitus žemės savininkus ir valstybinės žemės patikėtinius dėl galimybės papildomai pateikti prašymus rengti projektą.

Preliminariai planuojamai teritorijai priskiriami:

1) prašymus rengti projektą pateikusių žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių žemės sklypai (įskaitant žemės sklypus, nurodytus papildomai pateiktuose prašymuose), esantys kuo arčiau vienas kito teritorijoje, apribotoje natūralių kontūrų ir kitų pastovių objektų;

2) tarp žemės sklypų įsiterpę arba greta esantys privačios žemės sklypai, kuriuos visus arba jų dalis savininkai pageidauja parduoti projekte dalyvaujantiems žemės sklypų savininkams arba mainyti;

3) kiti įsiterpę privačios, savivaldybių ir valstybinės žemės sklypai, kurių ribų pakeitimas sudarytų geresnes žemės naudojimo sąlygas;

4) įsiterpę arba greta esantys privačios ir valstybinės žemės sklypai, kuriuos visus arba jų dalis numatoma panaudoti visuomenės poreikiams;

5) laisvos valstybinės žemės plotai, kurie ribojasi su nurodytais žemės sklypais.

Preliminari planuojama teritorija turi būti vienoje arba keliose bendrą ribą turinčiose kadastro vietovėse.

Pagrindiniai kriterijai, lemiantys preliminarios planuojamos teritorijos parinkimą ir projekto rengimo tikslingumą, yra galimybė:

- sustambinti žemės ūkio naudmenų ir miško sklypus;
- sumažinti atstumus tarp dirbamos žemės sklypų;
- pagerinti vidaus kelių tinklą;
- suformuoti kompaktiškas ūkių žemėvaldas;
- numatyti vietą naujiems žemės ūkio ir alternatyviai žemės ūkiui veiklai reikalingiems statiniams ir įrenginiams išdėstyti;
- nustatyti melioracijos statinių naujos statybos arba rekonstravimo poreikį.

Žemėtvarkos skyrius pateikia Žemės tvarkymo departamentui pažymą apie preliminarią planuojamą teritoriją ir išvadą dėl projekto rengimo tikslingumo, nurodydamas motyvus pagal aukščiau išdėstytus kriterijus. Pažymoje:

- 1) apibendrinami prašymus projektui rengti pateikusių asmenų pageidavimai;
- 2) numatomų teritorijos tvarkymo darbų (kelių tiesimas ar pagerinimas, melioracijos sistemų ir vandens telkinių įrengimas ar rekonstravimas, elektros linijų tiesimas ir kita) poreikis;
- 3) numatomi privalumai ir trūkumai, atlikus pageidaujamą žemės sklypų pertvarkymą.

Žemės tvarkymo departamentas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas išnagrinėja pateiktą medžiagą ir su žemėtvarkos skyriaus parengta išvada dėl projekto rengimo tikslingumo teikia ją apskrities viršininkui.

Apskrities viršininkas ne vėliau kaip per 2 mėnesius priima sprendimą dėl tikslingumo konsoliduoti valstybinės žemės sklypus ir paveda žemėtvarkos skyriui ne vėliau kaip per 30 darbo dienų surengti visų preliminarios planuojamos teritorijos žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių (toliau – suinteresuotųjų asmenų) pirmąjį susirinkimą. Teritorija projektui rengti patvirtinama taip pat apskrities viršininko įsakymu, tačiau tik suinteresuotųjų asmenų susirinkimui nusprendus (balsų dauguma) siūlyti rengti žemės konsolidacijos projektą.

Šis momentas yra labai atsakingas, kadangi apskrities viršininko administracijai reikia pagrįsti projekto rengimo tikslingumą. Siūloma metodiniuose patarimuose laikytis tokios tvarkos (pasiūlymai parengti atlikus 2006 m. parinktų projektams rengti teritorijų ir sukauptų dokumentų analizę):

1. Žemėtvarkos skyrius, registruodamas asmenų prašymus vykdyti žemės konsolidaciją, turėtų pažymėti pageidaujamus pertvarkyti žemės sklypus žemės kadastro vietovės plane (žemės kadastro žemėlapyje ar žemės reformos žemėtvarkos projekto kopijoje).

2. Gavus apskrities viršininko pavedimą, preliminariai formuojamos planuojamos teritorijos ribos ir nustatomi šiose ribose įsiterpę žemės sklypai, kurių savininkai nėra pateikę prašymų dėl žemės konsolidacijos.

3. Panaudojant seniūnijų darbuotojų bei Nekilnojamojo turto kadastro ir registro informaciją apie įsiterpusių žemės sklypų savininkus, šie savininkai apklausiami ir, esant sutikimui, gaunami jų prašymai rengti žemės konsolidacijos projektus.

4. Visų prašymus pateikusių arba apklaustų žemės savininkų pateikta informacija apibendrinama parengiant lentelę “Žemės savininkų pageidavimai atlikti žemės sklypų pertvarkymą rengiant žemės konsolidacijos projektą” (žr. 2 lentelę) ir pagalbinį teritorijos, parinktos žemės konsolidacijos projektui rengti, planą.

5. Teritorijos, parinktos žemės konsolidacijos projektui rengti plane sutartinėmis spalvomis nuspalvinama:

- į projekto teritoriją siūlomi įjungti žemės sklypai, juos nuspalvinant pagal atskirus žemės savininkus skirtingomis spalvomis;

- parinktoje teritorijoje esantys neprivatizuoti keliai ir upeliai bei kanalai (juos nuspalvinant);

- ant nuspalvintų sklypų atitinkamų spalvų štrichai pažymima nuomojama žemė, miškai - gyvenamosios ir ūkinės sodybos.

6. Parengta lentelė ir planas leidžia argumentuoti žemės konsolidacijos projekto rengimo tikslingumą žemėtvarkos požiūriu. Tai:

- kokia žemės masyvo (numatomos projektui rengti teritorijos) dalis bus pertvarkoma iš esmės, kokia – tik sustambinant jau privatizuotus sklypus, o kokia – tik patikslinant kadastro duomenis;

- kaip sustambės žemės sklypai – palyginti sklypų skaičių ir vidutinį jų dydį pagal esamą padėtį ir numatomą pagal savininkų pageidavimus.

7. Esant galimybei, išsiaiškinami ir kiti klausimai: kelių tiesimo poreikis bei privažiavimo kelių ir servitutinių kelių sumažinimas, melioracijos sistemų rekonstrukcijos poreikis, atstumų iki laukų sumažinimas (kai yra tiksliai žinoma žemės sklypų savininkų gyvenamoji vieta ar žemės ūkio technikos laikymo vieta).

2 lentelė. Žemės savininkų pageidavimai atlikti žemės sklypų pertvarkymą rengiant žemės konsolidacijos projektą

Žemės savininkai (v. pavardė)	Žemės sklypų		Pageidaujama arba sutinkama					Pageidavimai mainyti (sustambinti) sklypus	Žemės sklypo naudotojai		Pastabos
	Nr. plane	plotas ha	pakeisti sklypo vietą	sujungti su gretimu sklypu	atskirti dalį sklypo	patikslinti ribas	tik atlikti kadastrinius matavimus		nuosavos žemės (v. pavardė)	kiti	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Rengiant pažymą ir išvadą, žemėtvarkos skyrius savo pasiūlymus pirmiausia turėtų motyvuoti ekonominiais argumentais. Pagrindiniai galimo žemės naudojimo pagerinimo rodikliai išdėstomi lentelės forma (žr. 2 priedą).

Rekomenduojama, kad žemės konsolidacijos projekto rengimo tikslingumas būtų laikomas pagrįstu, jeigu numatoma:

- 1) vidutinį žemės sklypo plotą padidinti daugiau kaip 50 proc. arba 1,5 karto;
- 2) vidutinį atstumą tarp atskirai išsidėsčiusių žemės sklypų sumažinti daugiau kaip 1 km;
- 3) kelių, reikalingų privažiavimams prie žemės sklypų, bendrą ilgį sumažinti daugiau kaip 20 proc.;
- 4) atskirai išsidėsčiusių ūkio dalių (masyvų) skaičių sumažinti daugiau kaip du kartus;

Žemės konsolidacijos poreikis kyla asmenims, naudojantiems savo žemės sklypus, ir siekiantiems pagerinti jų išsidėstymą. Didžiausia tikimybė, kad tai bus stambių ūkių savininkai ar valdytojai, turintys savo žemėvaldose palyginti daug atskirai išsidėsčiusių, vienas nuo kito nutolusių žemės sklypų. Išlaidos gamybai, susiję su šių žemės sklypų dirbimu ir žemės ūkio augalų juose auginimu, sudaro prielaidas šiems asmenims inicijuoti žemės konsolidacijos projektų rengimą. Tačiau tam būtinos sąlygos – jog teritorijoje, kur yra šių ūkių žemės sklypai, ir kiti savininkai sutiktų su žemės sklypų išdėstymo pakeitimu. Šioje teritorijoje turėtų būti mažiausiai keletas ūkių, kurių žemės sklypų išdėstymas tarpusavyje persipynęs. Kitiems 1 – 2 žemės sklypų savininkams poreikis pakeisti savo žemės sklypo vietą tikėtinas tik tais atvejais, jei tai palengvintų numatomą šių sklypų pardavimą ar nuomą savo žemėvaldas persitvarkantiems stambiems ūkiams. Pagrindinis tikslas, kurio siekiama rengiant žemės konsolidacijos projektus – kiekvieno žemės ūkio veikla ar miškų ūkio veikla užsiimančio žemės savininko sklypų išdėstymą pertvarkyti taip, kad šie žemės sklypai būtų sutelkti vienam masyve arba turėtų patogų privažiavimą iš ūkio centro ar gretimų sklypų.

Vienas iš požymių, rodančių, jog ūkių žemėvaldas reikia pertvarkyti, yra žemės sklypų, nutolusių nuo ūkinio centro toliau kaip 3 km, skaičius (3 km yra maksimali riba, iki kurios galima racionaliai ūkininkauti nepatiriant didesnių nuostolių dėl darbų organizacijos ir transporto išlaidų).

Antrasis požymis – ūkių susiformavimo laipsnis. Dauguma pertvarkomų ūkių sudarys stambieji ūkiai, turintys konkurencingam ūkiui reikiamą žemės plotą. Vadovaujantis Žemės ūkio ministro 2003 m. liepos 1 d. įsakymu nr. 3D-269 “Dėl rekomenduojamų racionalių žemėvaldų ploto tam tikros specializacijos ūkiams” [29], tradicinės žemės ūkio gamybos ūkių žemėvaldos turėtų būti ne mažesnio kaip:

- 40 ha ploto, kai ūkis specializuojasi gyvulininkystėje (išskyrus kiaulių auginimą);
- 100 ha ploto, kai ūkis specializuojasi prekinį žemės ūkio augalų auginimui ir kiaulininkystėje.

Skaičiuojant, jog vidutinis žemės sklypo plotas yra 4-5 ha, stambieji ūkiai prieš pertvarkymą jau turi būti įsigiję nuosavybėn arba išsinuomavę vidutiniškai po 10 žemės sklypų ir daugiau.

Parentant teritoriją žemės konsolidacijos projektui rengti, būtina atsižvelgti į šiuos papildomus veiksnius:

1. Žemės reformos metu neracionaliai suformuotų žemės sklypų pertvarkymo poreikis. Neracionaliai suformuoti žemės sklypai galėjo būti tais atvejais, kai žemė buvo gražinama natūra, nederinant sklypų ribų su pasikeitusiais situacijos elementais, arba pagal į vienkiemius neišskirstytų kaimų buvusius rėžius, arba kai dėl žemės naudojimo ypatumų stambūs, vienodų savybių melioruoti laukai, galimi dirbti stambiais agroūkiniais sklypais, buvo suskaidyti į iki 1-3 ha ploto sklypelius.

2. Poreikis įjungti į intensyvų naudojimą ir privatizuoti laisvus valstybinės žemės sklypus, kurie dėl nepatogaus privažiavimo ar kitų priežasčių buvo apleisti, tačiau jų panaudojimas žemės ūkio veiklai galimas išarus dirvonuojančius plotus, arba atlikus kultūrtechninius darbus ar sausinamojo tinklo rekonstrukciją.

3.3. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimas ir kiti ikiprojektiniai darbai

Ikiprojektinius darbus organizuoja apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento rajono ar savivaldybės žemėtvarkos skyrius (toliau tekste – teritorinis žemėtvarkos skyrius).

Juos sudaro:

1) vietovės, kurioje yra numatoma rengti žemės konsolidacijos projektą, žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių susirinkimo (toliau tekste – organizacinio susirinkimo) sušaukimas;

2) preliminarios žemės konsolidacijos sutarties pasirašymo organizavimas;

3) planavimo sąlygų parengimas;

4) teritorijos žemės konsolidacijos projektui rengti tvirtinimas bei planavimo užduoties ir planavimo sąlygų tvirtinimas;

5) žemės konsolidacijos projekto rengėjo parinkimas ir sutarties su juo sudarymas.

1. Organizacinio susirinkimo sušaukimas. Šios darbų stadijos teisinio įforminimo dokumentas – susirinkimo protokolas. Prie protokolo būtina pridėti susirinkimo dalyvių sąrašą, nurodant skiltyse: eil. Nr.; asmens vardas ir pavardė; įrašai apie nuosavybės teise priklausančios žemės plotą (nurodant kaimą); įrašai apie pareigas apskrities viršininko administracijoje ar kitoje institucijoje, kuri valdo valstybinę žemę patikėjimo teise; asmens parašas.

Primintina, kad protokole turi atsispindėti Žemės įstatyme ir Konsolidacijos taisyklėse nurodyti klausimai. Rekomenduotina visais atvejais balsuoti ir priimti sprendimus dėl:

1) žemės sklypų, tikslingų įjungti į projektui rengti parinktą teritoriją;

2) siūlymų projekto teritorijos ribų patvirtinimui arba patikslinimui;

3) asmenų, įgaliojamų spręsti projekto organizacinius klausimus, išrinkimo ir jų įgaliojimų nustatymo. Kai susirinkime nedalyvauja žemės savininkai, kurių sklypus siūloma įjungti į projekto teritoriją, būtina turėti jų raštišką prašymą. Kai žemės savininkai, kurių sklypus siūloma įjungti į projekto teritoriją, susirinkime dalyvauja, tačiau šiam įjungimui prieštarauja, sprendimas dėl jų žemės negali būti priimamas. Esant reikalui pakeisti projektui rengti siūlomos patvirtinti teritorijos ribas, susirinkimas gali būti organizuojamas pakartotinai. Tačiau visais atvejais susirinkimo protokolas turės juridinę galią (t.y. susirinkimas bus laikomas įvykusi), jeigu jame dalyvaus ne mažiau kaip $\frac{2}{3}$ į projekto teritoriją numatomų įjungti žemės sklypų savininkų ar valstybinės žemės patikėtinių (toliau tekste – žemės savininkų), o sprendimai bus priimami daugiau nei $\frac{1}{2}$ žemės savininkų balsų.

Įgaliojami asmenys (toliau tekste – įgaliojami atstovai) turėtų būti tarpininkais tarp projekto organizatoriaus ar projektą rengiančio specialisto ir žemės savininkų visais klausimais, kuriais reikalinga priimti sprendimus, taip pat pagalbininkais, šaukiant žemės savininkų susirinkimus. Todėl jų skaičių rekomenduotina nustatyti taip, kad vienas įgaliojasis atstovas atstovautų 5-10 žemės savininkų.

Prie susirinkimo protokolo turi būti pridėtas žemės sklypų, siūlomų įjungti žemės konsolidacijos projektui rengti parinktą teritoriją, sąrašas (nurodant jų kadastrinius numerius, plotą ir žemės savininkus).

2. Preliminarios žemės konsolidacijos sutarties pasirašymo organizavimas. Kadangi sutartį turi pasirašyti visi žemės savininkai, kurių žemės sklypai numatomi įjungti į projektui rengti siūlomą patvirtinti teritoriją, ir pasirašymo terminas – vienas mėnuo, šį darbą turi organizuoti teritorinio žemėtvarkos skyriaus atsakingi specialistai, padedant įgaliotiesiems atstovams. Jeigu per nustatytą terminą atskiri žemės savininkai sutarties nepasirašė, turėtų būti šaukiamas pakartotinas pirmasis susirinkimas, kuris priimtų sprendimą dėl siūlymų patvirtinti žemės konsolidacijos projekto teritorijos ribas pakeitimo, atitinkamai pakeičiant ir į projektą siūlomų įjungti žemės sklypų sąrašą.

3. Planavimo sąlygų parengimas. Planavimo sąlygas rengti žemės konsolidacijos projektą išduoda: savivaldybės administracijos direktorius, Aplinkos ministerijos Regionų aplinkos apsaugos departamentas ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorinis padalinys. Pagal aplinkos ministro įsakymu patvirtintas Teritorijų planavimo dokumentams rengti sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklės planavimo organizatorius kreipiasi į šias sąlygas išduodančią instituciją, kuri per 20 darbo dienų šias sąlygas turi išduoti. Jei planavimo sąlygos per nustatytą terminą neišduodamos, planavimo organizatorius turi teisę pradėti planavimo darbus, tačiau apie tai po 5 darbo dienų po sąlygų išdavimo termino pabaigos raštu praneša sąlygas turėjusiai išduoti institucijai.

Planavimo sąlygos parengiamos vadovaujantis:

- 1) institucijos kompetencija;
- 2) planuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, regioninės plėtros planais;
- 3) patvirtintomis investicinėmis ir atskirų ūkio šakų plėtros programoms (projektams) bei kitų strateginių dokumentų nuostatų reikalavimais, įtakojančiais numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento sprendinius;
- 4) įstatymais ir kitais teisės aktais, reglamentuojančiais atitinkamą planuojamą veiklą;
- 5) specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimais, nustatančiais planuojamo sklypo (teritorijos) naudojimo apribojimus.

Tuo atveju, kai įstatymais bei kitais teisės aktais sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti klausimai nėra reglamentuoti, sąlygos rengiamos vadovaujantis sąžiningumo bei protingumo principais.

Planavimo sąlygų reikalavimai turi būti konkretūs, tiesiogiai susieti su planuojama teritorija ir planavimo tikslais, vietovės ypatumais ir ribomis, parengti atsižvelgiant į gretimų sklypų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdus ir (ar) pobūdžius bei trečiųjų asmenų pagrįstų teisių apsaugą. Planavimo sąlygos turi būti suderintos su savivaldybės administracijos direktoriumi. Po to jas patvirtina apskrities viršininkas, kartu patvirtindamas ir Planavimo užduotį žemės konsolidacijos projektui rengti. Užduoties turinį, atsižvelgdamas į kitų institucijų išduotas planavimo sąlygas, parengia teritorinis žemėtvarkos skyrius bei apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamentas (žr. 3 priede pateiktą formą). Šios planavimo sąlygos turi būti pridedamos prie užduoties.

4. Teritorijos žemės konsolidacijos projektui rengti ir planavimo užduoties tvirtinimas.

Teritorinis žemėtvarkos skyrius apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamentui pateikia šiuos dokumentus: 1) Teritorinio žemėtvarkos skyriaus parengtą pažymą apie preliminarią planuojamą teritoriją ir išvadą dėl projekto rengimo tikslingumo; 2) Organizacinio žemės savininkų susirinkimo protokolą, kuriame priimti sprendimai dėl siūlymo patvirtinti teritoriją projektui rengti ir į šią teritoriją įjungiamų žemės sklypų sąrašas; 3) Planavimo užduoties žemės konsolidacijos projektui rengti projektą (su gautomis planavimo sąlygomis).

Priėmus apskrities viršininko sprendimą dėl teritorijos patvirtinimo, apie tai įrašoma žemės sklypo plane.

Planavimo užduotis žemės konsolidacijos projektui rengti gali būti patvirtinta atskiru apskrities viršininko įsakymu arba kartu su įsakymu dėl teritorijos žemės konsolidacijos projektui rengti patvirtinimo.

5. Žemės konsolidacijos projekto rengėjo parinkimas ir sutarties su juo sudarymas. Projekto rengėjas parenkamas Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka. Juo gali būti juridinis asmuo, turintis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos išduotą licenciją rengti žemės konsolidacijos projektus.

Sutartyje dėl projekto rengimo ir įgyvendinimo numatomi visi darbai, reikalingi projekto parengimui, taip pat projekto įgyvendinimo darbai, apimantys suprojektuotų žemės sklypų kadastrinius matavimus ir duomenų, reikalingų Nekilnojamojo turto kadastro ir registro įrašams pakeisti, parengimas. Darbų turinys nurodytas Žemės ūkio ministro 2005 07 20 įsakymo nr. 3D-369 “Dėl gairių pareiškėjams, teikiantiems projektus paramai gauti 2005 metais pagal Lietuvos 2004-2006 metų bendrojo programavimo dokumento (BPD) Kaimo plėtros ir žuvininkystės prioriteto priemonės “Kaimo vietovių pritaikymo ir plėtros skatinimas” veiklos sritį “Žemės sklypų perskirstymas” patvirtinimo” 1 priedo 26 punkte. Iš jų svarbiausi darbai:

- projektavimo darbams reikalingos medžiagos (darbų) parengimas ar įsigijimas;
- žemės konsolidacijos projekto žemės vertinimo plano parengimas;
- sprendinių brėžinio parengimas;
- žemės konsolidacijos projekto bylos parengimas;
- žemės sklypų ribų ženklavimas vietovėje, atliekant kadastrinius matavimus; reikalingos dokumentacijos (įskaitant kopijas) parengimas bei kadastrinių matavimų bylos parengimas.

Kadangi projektui rengti naudojama kartografinė medžiaga turi būti detali (žymint visų žemės naudmenų kontūrus, reikalingus žemės kadastro duomenims parengti) ir išreikšta skaitmenine forma, į sutartį gali būti įrašyti darbai – kartografinės medžiagos, reikalingos projektui rengti, parengimas skaitmenine forma, dešifruojant ortofotografinius žemėlapius. Sudarius sutartį, apskrities viršininkas (jo administracija) projekto rengėjui pateikia Konsolidacijos taisyklėse nurodytus dokumentus.

Šios darbų stadijos pagrindinis dokumentas yra Sutartis dėl žemės konsolidacijos projekto rengimo ir įgyvendinimo. Toliau projektavimo darbų organizaciją perima projekto rengėjas, o projekto organizatorius atlieka tik atskirus darbus, numatytus teisės aktuose.

3.4. Projekto rengėjo atliekami parengiamieji darbai

Pagal Konsolidacijos taisyklės parengiamuosius darbus sudaro:

1) planuojamos teritorijos kartografinio pagrindo parengimas (esant reikalui) – žemės naudmenų dešifravimas ortofotografiniuose žemėlapiuose;

2) žemės naudojimo plano M 1:5000 ar 1:20000 parengimas skaitmenine ir analogine forma (pažymint ne tik žemės naudmenų kontūrus, kitus situacijos objektus, bet ir Nekilnojamojo turto kadastrę įregistruotų žemės sklypų ribas ir numerius);

3) žemės naudojimo eksplikacijos parengimas visai projekto teritorijai, iš jos Nekilnojamojo turto kadastrę įregistruotiems žemės sklypams. Iš šių duomenų palyginimo bus matyti, kiek pakito pagrindinių žemės naudmenų sudėtis kiekviename žemės sklype, lyginant su kadastro įrašais, tačiau bendras juridiskai įteisintas žemės sklypo plotas negali būti keičiamas. Žemės sklypų įrašai subalansuojami pagal kiekvieno žemės savininko žemėvaldas. Visi duomenys apie žemės sklypų ir žemės naudmenų plotus įrašomi 0,01 ha tikslumu;

4) projekto rengėjo atliekamas numatomų teritorijos tvarkymo darbų aptarimas su savivaldybės administracijos ir gyvenamosios vietovės atstovais. Po to projekto rengėjas turėtų išsiaiškinti parengtus ir rengiamus teritorijų planavimo dokumentus ir žemės naudojimo plane pasižymėti suprojektuotų žemės sklypų ribas (nauji sklypai, suprojektuoti bet dar nepažymėti

Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje gali būti žemės reformos žemėtvarkos projektuose, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektuose ir detaliuosiuose planuose). Rekomenduotina, kad gauta informacija būtų pažymėta žemės naudojimo plano kopijoje (analogine forma). Plano sąlyginis pavadinimas “Numatomų teritorijos tvarkymo darbų analizės planas”;

5) susitikimai su kiekvienu žemės savininku ir jų pageidavimų bei pasiūlymų aptarimas.

Prie parengiamųjų darbų taip pat reikėtų priskirti pirmąjį suinteresuotųjų asmenų susirinkimą, kuriame dalyvauja ne tik projektui rengti patvirtintos teritorijos žemės savininkai, bet ir kiti asmenys. Susirinkimo sprendimai priimami projekto rengėjui išdėsčius pirminius pasiūlymus dėl galimo teritorijos pertvarkymo, ir jų pagrindu atliekami tolesni projektavimo darbai. Tokiu būdu, susirinkimo sprendimai tampa tarsi žemės savininkų pareikštomis planavimo sąlygomis, papildančiomis apskrities viršininko patvirtintą užduotį. Be to, šis susirinkimas – tai galimybė, esant reikalui, patikslinti projektuojamos teritorijos ribas, išjungiant arba įjungiant atskirus žemės sklypus jų savininkų pageidavimu.

Rekomenduojama atskirus svarstomus klausimus susirinkimo priimtuose (balsuojant) sprendimuose formuluoti taip:

1) dėl projektuojamo kelių tinklo patikslinimo: nurodyti tikslinamus vietinės reikšmės kelių ruožus (kaimų pavadinimus ir ilgį km), kurie turi likti valstybinėje žemėje kaip bendrojo naudojimo keliai; nurodyti, kuriais atvejais turi būti projektuojami servitutiniai keliai per privačią žemę;

2) dėl žemės sklypo pertvarkymo būdų: nurodyti, kuriuos žemės sklypus galima projektuoti kitoje vietovėje, o kurių vietos iš esmės nekeisti, tik patikslinti ribas arba atlikti sustambinimą, padalijimą ar atidalijimą;

3) dėl žemės plotų rezervavimo bendram naudojimui: nurodyti, kurioje vietovėje (kaime) ir kokio ploto žemės sklypai turėtų būti projektuojami (arba paliekami) kaip valstybinės nuosavybės žemės sklypai, reikalingi gyventojų bendram naudojimui ar kitiems visuomenės poreikiams;

4) dėl valstybės ir savivaldybės lėšomis numatomų atlikti teritorijos tvarkymo darbų (kelių tiesimo ar pagerinimo, elektros linijų tiesimo, transformatorinių įrengimo, sausinimo sistemų statybos, remonto ir rekonstrukcijos, griovių kasimo, tvenkinių įrengimo, miškų įveisimo) – nurodyti konkrečiai tuos darbus, kurie turės įtaką žemės vertinimui, žemės sklypų ribų projektavimui ar pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymui;

5) dėl įgaliotųjų atstovų bendradarbiavimo su projekto rengėju tvarkos: esant reikalui, detaliau išdėstomi organizaciniame susirinkime priimti reikalavimai;

6) dėl termino (ne ilgesnio kaip 1 mėnuo), per kurį suinteresuotieji asmenys raštu informuoja žemėtvarkos skyrių apie savo siūlomus parduoti privačios žemės sklypus ar jų dalis. Primintina, kad tokiais atvejais, kai žemės sklypą įsigyja kitas asmuo, jis gali būti projekto dalyviu – suinteresuotu asmeniu, arba gali atsisakyti dalyvauti projekte.

Pažymėtina, kad pirmasis suinteresuotųjų asmenų susirinkimas (kaip ir kiti vėliau organizuoti susirinkimai) bus laikomas įvykusi nepriklausomai nuo jame dalyvaujančių asmenų skaičiaus, jeigu visi suinteresuotieji asmenys buvo ne vėliau kaip prieš 10 dienų pakviesti raštiškai, ir jeigu buvo tinkamai parengti susirinkimo dokumentai. Tačiau susirinkimo priimti sprendimai bus teisėti, jeigu jiems pritarė ne mažiau kaip $\frac{3}{4}$ visų (ne susirinkime dalyvaujančių) suinteresuotųjų asmenų (t.y. į projekto teritoriją įeinančių žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių).

Šio darbų etapo užbaigimą patvirtinančias dokumentas turėtų būti:

1. Teritorinio žemėtvarkos skyriaus, patikrinusio žemės naudmenų dešifravimo ir žemės naudojimo plano parengimo (atnaujinimo) darbus, patikrinimo aktas su išvada, kad nurodyti trūkumai ištaisyti.

2. Projektuojamai teritorijai parengtas Numatomų teritorijos tvarkymo darbų analizės planas su pažymėta informacija apie numatomus ir reikalingus atlikti darbus ir apie tai informavusių institucijų (savivaldybės administracijos direktoriaus, kaimo bendruomenės tarybos pirmininko, teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo) suderinimo žymomis.

3. Patikslinta 1 lentelė “Žemės savininkų pageidavimai atlikti žemės sklypų pertvarkymą rengiant žemės konsolidacijos projektą”. Patikslinant lentelę, jos 12 skiltyje turėtų pasirašyti visi žemės savininkai, nurodydami pasirašymo datą.

4. Pirmojo suinteresuotųjų asmenų susirinkimo protokolas (i) su priimtais sprendimais. Prie protokolo (u) turi būti pridėti dalyvavusių suinteresuotųjų asmenų sąrašai su jų parašais. Protokoluose turėtų būti įrašai apie bendrą suinteresuotųjų asmenų skaičių, iš jų dalyvavusių skaičių. Įrašuose apie balsavimo rezultatus būtina nurodyti, ar sprendimas priimtas (t.y. ar balsavo ne mažiau kaip $\frac{3}{4}$ visų suinteresuotųjų asmenų).

3.5. Projekto sprendinių parengimas

Lygiagrečiai su parengiamaisiais darbais atliekamas žemės vertinimas, kurio tvarka išnagrinėta III skyriuje. Turėdamas parengiamųjų darbų metu atliktų tyrimų medžiagą ir apskrities viršininko patvirtintą žemės vertinimo planą, projekto rengėjas parengia projekto sprendinių brėžinio eskizą, kuris svarstomas su įgaliotais atstovais ir atskirai su kiekvienu

suirerisuotuouju asmeniu. Esant sutarimui, parengiamas projekto sprendiniu brėzinys ir šaukiamas suinterisuotuju asmenu susirinkimas, kuriame svarstomas klausimas dėl pritarimo projektuojamam keliu išdėstymui ir žemės sklypu pertvarkymui.

Projektavimo darbu tvarka nustatyta Konsolidacijos taisyklėse, kurios numato, jog projekto rengėjas atlieka šiuos darbus:

1) pagal planavimo užduotyje nurodytus reikalavimus, planavimo sąlygas ir suinterisuotuju asmenu susirinkimo sprendimus suprojektuoja žemės sklypus, numatomus naudoti visuomenės poreikiams;

2) suprojektuoja žemės sklypus prie esamu pastatu ir statiniu arba žemės sklypus, reikalingus naudojamu naudinguju iškasenu telkiniams eksploatuoti ir kitai ne žemės ir mišku ūkio veiklai;

3) suprojektuoja vietinės reikšmės vidaus keliu tinklą ir suformuoja žemės sklypus, numatomus panaudoti gyvenamuju, ūkiniu, rekreaciniu ir kitu pastatu bei statiniu statybai ir kaimo infrastruktūros objektams išdėstyti;

4) suprojektuoja patikslintas ribas tu žemės sklypu, kuriu ribas suinterisuotieji asmenys pageidavo tik patikslinti;

5) suprojektuoja lygiaverčius turėtiesiems žemės sklypus žemę naudojantiems suinterisuotiesiems asmenims – žemės ūkio veiklos subjektams taip, kad šie sklypai sudarytu kompaktiškas ūkiu žemėvaldas, turētu patogų privažiavimą ir būtų kuo arčiau nuo savininko ūkiniu pastatu;

6) suprojektuoja kitus žemės ūkio paskirties žemės sklypus, atsižvelgdamas į jų savininku pageidavimus ir siekdamas pritaikyti jų formą racionalaus žemės dirbimo sąlygoms;

7) suprojektuoja miško žemės sklypus, atsižvelgdamas į jų savininku turimu žemės sklypu ir ūkiniu pastatu išdėstymą, keliu tinklą ir galimybę formuoti stambesnius ir patogesnius naudoti miško plotus;

8) patikslina arba suprojektuoja nauju vietinės reikšmės keliu, kuriu reikia privažiuoti prie kiekvieno žemės sklypo, tinklą;

9). numato pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimą;

10) suformuoja valstybinės žemės sklypus, numatomus parduoti projekte dalyvaujantiems žemės savininkams ir išnuomoti, taip pat kitus laisvos valstybinės žemės sklypus;

11) suprojektuoja žemės plotus, kuriuose turi būti taikomos aplinkosaugos priemonės;

12) pagal planavimo sąlygas ir teisės aktu reikalavimus suprojektuotiems žemės sklypams nustato specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

13) Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 (Žin., 2004, Nr. 153-5579), nustatyta tvarka suprojektuoja servitutus ir Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr. 1541 (Žin., 2004, Nr. 175-6486), nustatyta tvarka apskaičiuoja nuostolių dėl servituto nustatymo dydį.

Pagrindiniai projekto sprendiniai – naujų žemės sklypų (vietoje buvusių projektuojamoje teritorijoje) suformavimas ir kelių tinklo patikslinimas (esant reikalui). Kiekvienam naujai suformuotam žemės sklypui, vadovaujantis norminiais teisės aktais, nustatomi būtini atributai: pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis; specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos Konsolidacijos taisyklės (67 punktas) nurodo privalomus reikalavimus projektuoti racionalių dydžių ir formos (konfigūracijos) žemės sklypus.

Derinant projekto sprendinių brėžinio eskizą, žemės savininkams svarbu argumentuoti ne tik žemės sklypų sustambinimą, jų ribų pakeitimą (šalinant buvusius žemės naudojimo nepatogumus), bet ir suprojektuotų žemės sklypų išsidėstymą žemės savininko gyvenamosios vietos, arba ūkio centrinės sodybos (ūkinio centro), arba gerų kelių atžvilgiu. Savo siūlomus sprendinius projekto rengėjas turi argumentuoti, įrodydamas siūlomo žemės naudojimo ekonominius privalumus (lyginant su esamu, dabartiniu žemės naudojimu arba lyginant siūlomus alternatyvius žemės sklypų išdėstymo variantus). Rekomenduotina, kad žemės konsolidacijos projekto aiškinamajame rašte būtų aprašyti siūlyti projekto sprendinių variantai, jų palyginimas ir suprojektuoto žemės sklypų išdėstymo privalumai, pateikiant ekonominį pagrindimą.

Žemės konsolidacijos projekto sprendinių brėžinys rengiamas vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos patvirtintu Žemės konsolidacijos projektų sprendinių brėžinio turiniu.

Suprojektavus žemės sklypus, tikslinga pagal projekto sprendinių brėžinį apskaičiuoti jų bendrą plotą bei pagrindinių žemės naudmenų plotus (t.y. duomenis, reikalingus šių sklypų vertės skaičiavimui). Jie siūloma išreikšti 3 lentelėje:

3 lentelė. Suprojektuotų žemės sklypų preliminari eksplikacija

Žemės savininkas (valstybinės žemės patikėtinis)	Turimos žemės plotas, ha	Suprojektuota pagal žemės konsolidacijos projektą				
		sklypo Nr. projekto plane	bendras plotas ha	Iš to ploto		
				žemės ūkio naudmenos	miškai	vandens telkiniai

Projektavimo darbų stadijos darbų užbaigimą patvirtinantys juridiniai dokumentai:

1. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimo protokolas su įrašu apie svarstomų žemės konsolidacijos projekto sprendinių pateikimą ir balsavimus dėl pritarimo:

- 1) projektuojamų bendro naudojimo kelių bei servituto teise naudojamų kelių išdėstymui;
- 2) projektuojamam žemės sklypų vietos ir ribų pertvarkymui.

Susirinkimo procedūros ir protokolo bei kitų dokumentų parengimo tvarka nurodyta Žemės įstatymo 51 straipsnio 1 dalyje ir Konsolidacijos taisyklėse:

Į suinteresuotųjų asmenų susirinkimą ne vėliau kaip prieš 10 dienų iki susirinkimo dienos raštu kviečiami savivaldybės administracijos direktorius, seniūnas, vietinės kaimo bendruomenės atstovai ir visi suinteresuotieji asmenys, kurių valdomi žemės sklypai įeina į patvirtintos planuojamos teritorijos ribas. Kvietime nurodoma susirinkimo tikslas, vieta, laikas ir darbotvarkė. Jeigu kviestieji asmenys šiame susirinkime negali dalyvauti, jiems gali atstovauti teisės aktų nustatyta tvarka atstovavimo teisę patvirtinantį dokumentą turintys asmenys. Susirinkimo dalyviai registruojami pasirašytinai. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimui pirmininkauja šio susirinkimo dalyvių išrinktas asmuo; susirinkimo eiga protokoluojama. Susirinkimo metu teisę priimti sprendimus turi tik suinteresuotieji asmenys.

Suinteresuotųjų asmenų susirinkimo dalyvius projekto rengėjas supažindina su projekto rengimo eiga ir pristato projekto sprendinius bei projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaitą.

Susirinkimas priima sprendimą dėl žemės sklypų vietos bei ribų pertvarkymo ir pateikia pastabas bei pasiūlymus dėl projekto sprendinių patikslinimo.

Projekto rengėjas patikslina projekto sprendinių brėžinį ir kitus projekto dokumentus pagal suinteresuotųjų asmenų susirinkimo priimtus sprendimus (jeigu juose buvo nurodyta projektą patikslinti) ir projekto bylą perduoda žemėtvarkos skyriui.

Esant reikalui, susirinkimo protokole turi būti įrašai apie susirinkimo nurodytus projekto sprendinių patikslinimus.

2. Suprojektuotų žemės sklypų preliminari eksplikacija;

3. Preliminarios suprojektuotų žemės sklypų vertės skaičiavimo lentelės. Šios lentelės turėtų būti parengtos iki suinteresuotųjų asmenų susirinkimo dienos. Jas turėtų pasirašyti projekto rengėjas ir įgaliotieji atstovai. Lentelės duomenys turėtų būti palyginti su kiekvieno žemės savininko turimos žemės verte, apskaičiuota atlikus projektuojamos teritorijos žemės vertinimo darbus, pagal žemės vertinimo planą, atitinkamų formų lentelėse.

4. Aiškinamasis raštas ir žemės konsolidacijos projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaita (šio dokumento turinys apibūdintas 6 poskyryje).

5. Teritorinio žemėtvarkos skyriaus parengtas patikrinimo aktas arba išvada dėl projekto rengimo eigos.

3.6. Projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaitos parengimas

Žemės konsolidacijos projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, todėl vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo reikalavimais projekto rengėjas privalo atlikti projekto sprendinių poveikio vertinimą ir parengti ataskaitą. Pagrindinis norminis teisės aktas, reglamentuojantis šių darbų stadiją, yra Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 patvirtintas Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašas. Be to, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo”. Šiuo nutarimu patvirtinto aprašo 7.1 punkte nustatyta, kad vertinimą privaloma atlikti, kai “Planai ir programos skirti žemės ūkio, miškų ūkio plėtrai, žemės naudojimui (paskirčiai) nustatyti ar teritorijoms planuoti ir lemia ūkinės veiklos projektų, įrašytų į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedėlius, plėtros pagrindus”. Minėto įstatymo 2 priedėlyje, tai yra “Planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąraše” 1.9 punkto įrašyta: kompleksinių žemėtvarkos projektų, numatančių kaimų žemėvaldos pakeitimus, įgyvendinimas”. Tai atitiktų žemės konsolidacijos projektų įgyvendinimą. Tačiau poveikio aplinkai vertinimas turi prasmę tuomet, jeigu šis įgyvendinimas yra susijęs su esminiu žemės naudojimo pertvarkymu – paskirties pakeitimu, kai įgyvendinant projektą bus užstatytos žemės ūkio ar miškų ūkiui naudojamos teritorijos (daugiau kaip 0,5-1 ha), žemės plotai apsodinti mišku (2 priedo 1.10 punkte nurodyta – daugiau kaip 10 ha) ar miškas įsavintas į žemės ūkio naudmenas (atitinkamai didesnio kaip 10 ha ploto). Kai žemės konsolidacijos projektas to nenumato, vadovaujamas minėto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 3 – 3.5 punktu: Nustatyti, kad Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas netaikomas rengiant ir tvirtinant “planus ar programas, kurie skirti teritorijos gamtosauginio tvarkymo klausimams spręsti; tačiau nenustato ūkinės veiklos projektų, kuriuos reikės derinti su atsakinga už aplinkos apsaugą institucija, plėtros pagrindų”. Tačiau visais atvejais turi būti parengiama Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio ataskaita (pridedama atskirai Žemės konsolidacijos projekto bylos tekstinėje dalyje arba įjungiama atskiru skyriumi į aiškinamąjį raštą).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 patvirtintu aprašu, žemės konsolidacijos projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaita parengiama įvertinus status quo situaciją (kas atsitiktų, jeigu nebūtų įgyvendinami sprendiniai) ir atlikus sprendinių (jų alternatyvų) analizę. Prie ataskaitos aprašomosios dalies turi būti pridėta žemės konsolidacijos projekto sprendinių išvadinė santrauka.

Žemės konsolidacijos projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaitos struktūros pavyzdys pateiktas 4 priede.

Šios stadijos darbų užbaigimą patvirtinantis juridinis dokumentas – aiškinamasis raštas su sprendinių poveikio vertinimo ataskaita. Aiškinamajame rašte turi būti apibūdinamos projekto įgyvendinimo priemonės ir reikalingų atlikti darbų apimtys bei jų orientacinė kaina. Įgyvendinant žemės konsolidacijos projektą, šiuos darbus paprastai sudaro:

- žemės sklypų kadastriniai matavimai;
- reikalingi suremontuoti ar nutiesti keliai;
- reikalingos rekonstruoti, suremontuoti ar naujai įrengti melioracijos sistemos;
- reikalingos nutiesti naujos elektros linijos.

3.7. Projekto viešas svarstymas su visuomene

Projekto viešas svarstymas galimas tik po to, kai teritorinis žemėtvarkos skyrius gauna žemės konsolidacijos projekto bylą ir ją išnagrinėja; nenustačius trūkumų, apskrities viršininkas priima sprendimą dėl projekto viešo svarstymo ir derinimo procedūrų vykdymo.

Projekto viešas svarstymas organizuojamas vadovaujantis Konsolidacijos taisyklėmis (78-80 punktai) bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 904 patvirtintais Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais [16]. Ekspozicijai pateikiami dokumentai – projekto sprendinių brėžinys, žemės vertinimo planas, projektų sprendinių poveikio vertinimo ataskaita ir kita papildoma medžiaga, paaiškinanti projekto sprendinius.

Pažymėtina šios būtinos projekto viešo svarstymo procedūros:

1. Skelbimas vietos spaudoje, savivaldybės interneto tinklalapyje ir seniūnijos skelbimų lentoje apie rengiamą projektą, planavimo tikslus, rengimo terminus, pasiūlymų teikimo tvarką, viešos ekspozicijos ir viešo susirinkimo vietą ir laiką, taip pat teritorinio žemėtvarkos skyriaus ir projekto rengėjo adresus, telefonus, elektroninio pašto ir interneto tinklalapio adresus;

2. Viešo svarstymo laikotarpis turi būti ne trumpesnis kaip 1 mėnuo, iš jo viešai ekspozicijai – ne mažiau kaip 15 darbo dienų;

3. Informavimas raštu, išsiunčiant žinias apie projekto svarstymą visiems besiribojančių su planuojama teritorija žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų savininkams (kai jų yra daugiau kaip 10, informacija paskelbiama šalies dienraštyje arba vietos spaudoje);

4. Raštiškų pasiūlymų dėl žemės konsolidacijos projekto registravimas, apsvarstymas ir įvertinimas kartu su planavimo organizatoriumi;

5. Viešo susirinkimo, skirto projekto svarstymo su visuomene rezultatų aptarimui, organizavimas;

6. Raštiškų atsakymų (per 10 dienų po viešo susirinkimo dienos) išsiuntimas pasiūlymas pateikusiems asmenims. Atsakymą pasirašo planavimo organizatorius – apskrities viršininkas ar jo įgaliotas asmuo. Kai pasiūlymai atmetami, atsakyme turi būti nurodyti jų atmetimo motyvai.

Esant būtinumui patikslinti svarstomo projekto sprendinius, būtina sušaukti suinteresuotųjų asmenų susirinkimą ir priimti sprendimą dėl projekto patikslinimo, arba pasiūlymų atmetimo.

Siekiant užtikrinti, kad patvirtinus žemės konsolidacijos projektą ir paženklinus žemės sklypus visi suinteresuotieji asmenys galėtų pasirašyti pagrindinę žemės konsolidacijos sutartį, įskaitant ir tuos asmenis, kurie pateikė pasiūlymus dėl projekto patikslinimo arba jų nepateikė, bet dėl kitų priežasčių gali prieštarauti parengtam projektui, rekomenduotina į susirinkimą viešo svarstymo rezultatų aptarimui (esant reikalui - į suinteresuotųjų asmenų susirinkimą) kviešti visus suinteresuotuosius asmenis. Priėmus susirinkimo sprendimą pritarti projektui, rekomenduotina visiems asmenims pasirašyti projekto suderinimo pažymą, analogišką žemės vertinimo plano suderinimo pažymai. Pažymos forma galėtų būti tokia (žr. 4 lentelę):

4 lentelė. Žemės konsolidacijos projekto derinimo su žemės savininkais pažyma

Eil. Nr.	Žemės savininkas, valstybinės žemės patikėtinio įgaliotasis asmuo, vardas, pavardė	Sutinku su parengtu žemės konsolidacijos projektu be pastabų	
		parašas	pasirašymo data
1	2	3	4

Šio etapo darbų užbaigimą patvirtinantys dokumentai:

1. Skelbimų vietos spaudoje apie projekto rengimą ir viešą svarstymą kopijos;
2. Išsiųstų raštų su projekto teritorija besiribojančių nekilnojamųjų daiktų savininkams kopijos;
3. Gauti pasiūlymai dėl svarstomo projekto, jų registravimo žiniaraštis ir atsakymų į šiuos pasiūlymus kopijos;
4. Viešo susirinkimo, skirto projekto svarstymo su visuomene rezultatų aptarimui, protokolas su pridėtu susirinkimo dalyvių sąrašu;

5. Trumpa ataskaita apie žemės konsolidacijos projekto viešo svarstymo su visuomene organizavimą ir rezultatus;

6. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimo protokolas, kuriame yra įrašai apie projekto pakeitimus, priimant gautus pasiūlymus (esant būtinumui projektą patikslinti).

7. Žemės konsolidacijos projekto derinimo pažyma (pritarus šiai rekomenduojamai papildomai procedūrai).

3.8. Projekto suderinimas su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis

Konsolidacijos taisyklės (78 – 83 punktai) numato šią projekto derinimo tvarką:

Projekto viešą svarstymą organizuoja žemėtvarkos skyrius Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų nustatyta tvarka.

Per numatytą viešo svarstymo laikotarpį (ne trumpesnę kaip vieno mėnesio, iš jo ne mažiau kaip 15 darbo dienų – vieša ekspozicija) gyventojai gali susipažinti su parengtu projektu žemėtvarkos skyriuje bei pateikti rašytinius pasiūlymus, pastabas ir pretenzijas.

Pagal viešo susirinkimo metu pateiktus pasiūlymus, į kuriuos buvo atsižvelgta, patikslintas ir žemės tvarkymo departamento patikrintas projektas teikiamas derinti planavimo sąlygas išdavusioms institucijoms, kurios privalo pateikti savo išvadas ar pastabas ir pasiūlymus dėl joms derinti pateikto projekto ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo jo gavimo.

Projekto suderinimu laikomas institucijos vadovo ar jo įgalioto asmens parašas sprendinių brėžinyje arba rašytinis atsakymas su esminiu pritarimu parengtajam projektui.

Kai projektas derinamas su pastabomis arba nurodžius motyvus derinti atsisakoma, projekto rengėjas ne vėliau kaip per 10 darbo dienų pateikia raštu paaiškinimą apskrities viršininkui, kuris ne vėliau kaip per 5 darbo dienas priima sprendimą dėl būtinumo papildomai derinti arba patikslinti projektą.

Priėmus sprendimą dėl būtinumo patikslinti projektą, projekto byla grąžinama projekto rengėjui. Patikslinto projekto derinimo procedūros atliekamos pakartotinai.

Projektą derinančios institucijos:

1. Savivaldybės administracijos direktorius;
2. Aplinkos ministerijos Regionų aplinkos apsaugos departamentas;
3. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorinis padalinys;
4. Kitos institucijos, nurodytos planavimo sąlygose ir apskrities viršininko išduotoje Planavimo užduotyje žemės konsolidacijos projektui rengti.

Prieš teikiant derinti, projektą privalo patikrinti Žemės tvarkymo departamentas, kuris nustato, kad projektas parengtas tinkamai (t.y. viešo svarstymo metu motyvuotų pasiūlymų negauta arba gavus pasiūlymus projektas patikslintas).

Derinančios institucijos privalo pateiktą projektą suderinti arba pateikti savo išvadas, pastabas ar pasiūlymus per 10 dienų. Gavus pastabas arba atsisakius derinti projektą, sprendimą dėl būtinumo papildomai derinti ar patikslinti projektą priima apskrities viršininkas. Esant būtinumui projektą patikslinti, reikia šaukti suinteresuotųjų asmenų susirinkimą, gauti jo pritarimą ir atitinkamai parengti naujus dokumentus (įskaitant projekto derinimo pažymą). Po patikslinimo projektą būtina pakartotinai suderinti su jį derinančiomis institucijomis.

Sprendinių brėžinyje turi būti įrašoma derinanti institucija, projektą derinančio asmens pareigos, pavardė, parašas ir data. Gavus rašytinį atsakymą, sprendinių brėžinyje nurodomi tik šio rašto rekvizitai.

Šio stadijos darbų užbaigimą patvirtina įrašai apie suderinimus sprendinių brėžinyje, taip pat papildomi dokumentai (kai derinti atsisakoma arba derinama nurodant ką reikia patikslinti).

Užbaigus šių darbų stadiją, projekto rengėjas turi užbaigti aiškinamąjį raštą ir sukomplektuoti Žemės konsolidacijos projekto bylą. Žemės konsolidacijos projekto bylos turinys ir joje reikalingų įdėti dokumentų sąrašas pateikti 5 priede.

Apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamentas, patikrinęs bylą, turėtų parengti išvadą apie projektavimo darbų užbaigimą ir siūlymus projekto dokumentus teikti projekto rengimo valstybinę priežiūrą atliekančiai institucijai.

3.9. Projektų rengimo valstybinė priežiūra

Žemės konsolidacijos projekto rengimo valstybinės priežiūros tvarka nustatyta Konsolidacijos taisyklėse bei šiuose teisės aktuose:

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimu Nr. 370 patvirtintuose Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatuose (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 12 d. nutarimo Nr. 867 redakcija);

2. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. D1-200 patvirtintame Teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo tvarkos apraše.

Žemės konsolidacijos projektų rengimo valstybinę priežiūrą vykdo Nacionalinė žemės tarnyba. Šiai tarnybai žemės konsolidacijos projekto bylą perduoda apskrities viršininkas.

Nacionalinė žemės tarnyba patikrina:

- 1) planavimo organizatoriaus ir projekto rengėjo atitikimą Teritorijų įstatymo reikalavimams;
- 2) dokumento atitikimą teisės aktais nustatytiems jo sudėties reikalavimams;
- 3) dokumento sprendinių atitikimą planavimo sąlygoms;
- 4) dokumento rengimo, svarstymo, derinimo procedūrų ir sprendinių atitikimą Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimams;
- 5) ar projekto byloje yra visi privalomi dokumentai.

Be to, Nacionalinė žemės tarnyba patikrina planavimo organizatoriaus atmetus planavimo pasiūlymų pareiškėjų skundus.

Patikrinus (per 20 darbo dienų) Nacionalinė žemės tarnyba surašo nustatytos formos Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą. Aktą patvirtina institucijos vadovas arba, jam pavedus, tos institucijos padalinio, atliekančio teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą, vadovas. Po to žemės konsolidacijos projekto sprendinių brėžinyje (originale ir kopijoje) pažymima apie dokumento patikrinimą: nurodoma patikrinimo akto patvirtinimo data, numeris, patikrinimo išvada, patikrinimą atlikusio valstybės tarnautojo pareigybė, vardas, pavardė, bei jo parašas.

Kaip nurodyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimu Nr. 370 patvirtintų Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatų 17 punkte, valstybinė teritorijų planavimo priežiūra – tai teritorijų planavimo dokumentų rengimo, svarstymo ir derinimo procedūrų kontrolė, taip pat tikrinimas, ar sprendiniai atitinka Teritorijų planavimo įstatymo, Žemės įstatymo ir kitų teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus. Todėl tikrinama ne tik planavimo sąlygos (nors jose gali būti įrašyti reikalavimai laikytis metodinių reikalavimų racionalių žemės sklypų formavimui), bet ir projekto sprendinių atitikimas kelių, žemės sklypų, miško įveisimui parinktų plotų projektavimo metodiniams reikalavimams, numatytiems įvairiuose teisės aktuose (žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo metodikose ir taisyklėse).

Jeigu nustatomi trūkumai, patikrinimo akte surašomos motyvuotos pastabos ir pasiūlymas planavimo organizatoriui, ištaisius projekto patikrinimo akte nurodytus asmeninius trūkumus bei atlikus privalomas viešo svarstymo ir derinimo procedūras, projektą pateikti tikrinti pakartotinai. Pakartotinis tikrinimas atliekamas ta pačia tvarka, kaip ir pirmasis tikrinimas.

Kai patikrinimo akte įrašoma teigiama išvada, projektą siūloma patvirtinti.

Šios stadijos darbų užbaigimą patvirtinantis dokumentas – Nacionalinės žemės tarnybos patvirtintas Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktas su teigiama patikrinimo išvada (pridedama prie bylos tekstinės dalies dokumentų). Patikrinimo akto forma pateikta 6 priede.

3.10. Projekto tvirtinimas

Projekto tvirtinimo tvarka ir apskrities viršininko įsakymo dėl žemės konsolidacijos projekto patvirtinimo turinys nustatytas Konsolidacijos taisyklių 86 punkte: Gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą su pasiūlymu parengtą projektą patvirtinti, projektas tvirtinamas apskrities viršininko įsakymu ne vėliau kaip per 10 darbo dienų. Šiuo įsakymu taip pat nustatomi Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių nustatyta tvarka suprojektuoti servitutai ir patvirtinami Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodikos nustatyta tvarka apskaičiuoti nuostoliai ir jų atlyginimo sąlygos. Prie įsakymo pridedama suinteresuotųjų asmenų, kurių valdoma žemė buvo pertvarkyta pagal projektą, sąrašas, nurodant prieš projekto rengimą jiems priklausiusių žemės sklypų kadastro numerius, plotą ir pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, vertę, projekto metu suprojektuotų žemės sklypų numerius, plotą, pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, vertę ir mainomų žemės sklypų vertės skirtumą (jeigu toks yra).

Rekomenduotina apskrities viršininko įsakymo priedus parengti taip, kad juose atsispindėtų suprojektuotiems žemės sklypams nustatyti rodikliai, susiję su žemės naudojimo apribojimais (žr. 5 lentelę).

5 lentelė. Apskrities viršininko įsakymo “Dėl žemės konsolidacijos projekto patvirtinimo” 1 priedas

Eil. Nr.	Fizinio asmens v., pavardė, juridinio asmens pavadinimas	Projekto teritorijoje turimų žemės sklypų			Suprojektuota pagal žemės konsolidacijos projektą				
		kadastrinis Nr.	plotas ha	pagr. tiksl. žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypų			Servitutai (apibūdinimas)	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LRV 1992 05 12 nut. Nr. 343 patvirtintų sąlygų skyr. Nr.)
					Nr. proj. brėžinyje	plotas ha	pagr. tiksl. žemės naudojimo paskirtis		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Apskrities viršininko įsakymo antrame priede turi būti nurodyta esamų ir suprojektuotų žemės sklypų vertės ir jų skirtumai (žr. 6 lentelę). Šie duomenys parengiami pagal projekto duomenis (apskaičiavus projektavimo metu) ir patikslinami vėliau, atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus ir nustatius tikslesnius žemės ploto bei vertės duomenis.

6 lentelė. Apskrities viršininko įsakymo “Dėl žemės konsolidacijos projekto patvirtinimo” 2 priedas

Eil. Nr.	Fizinio asmens v., pavardė, juridinio asmens pavadinimas	Projekto teritorijoje turimų žemės sklypų			Suprojektuotų pagal žemės konsolidacijos projektą žemės sklypų			Žemės vertės skirtumas, Lt (8-5)	
		kadastrinis Nr.	plotas ha	vertė pagal žemės vertinimo planą, Lt	kadastrinis Nr.	plotas ha	vertė pagal žemės vertinimo planą, Lt	kompensacija žemės savininkui (+)	žemės savininkas turi sumokėti (-)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Teritorinis žemėtvarkos skyrius apie projekto patvirtinimą paskelbia vietos spaudoje bei apskrities viršininko interneto tinklalapyje ir įregistruoja projektą savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų registre.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimu Nr. 721 patvirtintų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų registro nuostatų (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 10 nutarimo Nr. 1428 redakcija) 33 punkte nurodyta, kad savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registro tvarkymo įstaigai planavimo organizatorius turi pateikti užpildytą formą, dokumentą, kuriuo patvirtintas projektas, išrašą ir (pageidautiną) magnetines duomenų laikmenas su įrašytais pagrindinių dokumentų sprendinių duomenimis skaitmenine geoinformacinės sistemos (GIS) forma. Šių nuostatų 38 punkte nurodyta, kad teritorijų planavimo dokumento įregistravimas įsigalioja, kai duomenys įrašomi registro duomenų bazėje ir registro tvarkymo įstaiga planavimo organizatoriui išduoda pažymą apie tai.

Šios stadijos darbų užbaigimą patvirtinantys dokumentai (įsegami į projekto bylą):

1. Apskrities viršininko įsakymas dėl žemės konsolidacijos projekto patvirtinimo;
2. Skelbimo vietinėje spaudoje apie apskrities viršininko įsakymą, kuriuo patikrinamas žemės konsolidacijos projektas, kopija;
3. Pažymos apie žemės konsolidacijos projekto įregistravimą savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų registre kopija.

3.11. Išvados

Šiuo metu galiojančiuose teisės aktuose per mažai dėmesio skiriama viešai informacijai apie žemės konsolidacijos darbų privalumus. Be to, pagrindinius projekto parengiamuosius darbus turi atlikti valstybės tarnautojai – apskričių viršininkų administracijos darbuotojai, nenumatant už tai papildomo atlyginimo, nors tuo pačiu metu jie turi vykdyti ir tiesiogines savo funkcijas. Nesant valdymo institucijų ir pačių gyventojų suinteresuotumo, nėra pasinaudojama

palyginti labai palankiomis valstybės ir ES fondų paramos sąlygomis. Išnagrinėjus žemės konsolidacijos projektų rengimo procedūras reglamentuojančius teisės aktus nustatyta, kad svarbiausiais dokumentais, kurie juridškai įteisintų atskirų procedūrų ar darbų stadijų užbaigimą, turėtų būti žemės savininkų valią išreiškiantys dokumentai. Netinkamas dokumentų įforminimas gali turėti neigiamas pasekmes, sukelti ginčus, nagrinėjamą teismuose, projektavimo proceso pristabdymą. Todėl rekomenduojama teisės aktuose daugiau detalizuoti kai kurių darbų vykdymo tvarką. Magistro baigiamajame darbe pateikiami šie pasiūlymai:

1. Iširti vietos sąlygas ir žemės savininkų nuomonę, kad būtų galima parinkti žemės konsolidacijos projekto teritoriją. Tai atitiktų ir užsienio šalių patirtį.
2. Kaupti ir analizuoti informaciją apie žemės savininkų pageidavimus atlikti teritorijos tvarkymo darbus, taip pat numatomus žemės naudojimo pakeitimus pagrįsti ekonomiškai.
3. Nustatyti konkretų žemės konsolidacijos dokumentų turinį ir formas tiems dokumentams, kurie gali būti reikalingi priimant sprendimus dėl nuosavybės ir naudojimo teisių ar sprendžiant žemės ginčus. Pagrindiniai pasiūlymai, pateikti baigiamajame darbe: dėl suinteresuotųjų asmenų susirinkimuose svarstomų klausimų ir protokolų parengimo; dėl projektavimo stadijos dokumentų įforminimo; dėl sprendinių poveikio ataskaitos turinio; dėl projekto suderinimo dokumentų parengimo; dėl projekto tikrinimo; dėl projekto tvirtinimo dokumentų turinio.

4. ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTUOSE ATLIEKAMAS ŽEMĖS VERTINIMAS

4.1. Bendrosios nuostatos

Žemės vertinimo darbai atliekami vadovaujantis Žemės įstatymo 50 straipsnio nuostatomis:

1. Žemė, kurioje rengiamas žemės konsolidacijos projektas, turi būti įvertinama iki pasiūlymo dėl projekto sprendinių parengimo. Žemės vertinimą atlieka projekto rengėjas.
2. Vertinama žemė suskaidoma į atskirus vienodo naudojimo būdo ir vienodų savybių žemės plotus, kurie pažymimi žemės vertinimo plane. Žemės vertinimo plano pagrindu apskaičiuojama kiekvieno esamo ar suprojektuoto žemės sklypo vertė. Žemės vertinimo plano rengimo tvarką nustato Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės.
3. Žemės vertė nustatoma vadovaujantis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu [3].

4. Žemės vertinimo planui turi pritarti visi vertinamoje teritorijoje esančių ir numatomų pertvarkyti žemės sklypų savininkai ir valstybinės žemės patikėtiniai. Ginčai dėl žemės vertinimo sprendžiami teismo tvarka.

Taip pat vadovaujamosi Konsolidacijos taisyklių IV skyriumi “Žemės vertinimo plano parengimas” (55 - 64 punktai):

„55. Žemės vertinimo planą rengia projekto rengėjo specialistas, turintis turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą.

56. Vertinant žemę projektuojamoje teritorijoje, atliekami šie darbai:

56.1. panašias savybes turinčių privačios žemės sklypų rinkos tyrimai (jų pardavimo kainų ir nuomos mokesčio dydžių analizė);

56.2. žemės ūkio paskirties žemės naudojimo analizė – nustatoma žemės ūkio naudmenų ir pasėlių sudėtis, atlikti žemės gerinimo darbai;

56.3. dirvožemių kokybės ir melioracinės būklės analizė;

56.4. miškų naudojimo analizė ir miško medynų įvertinimas (pagal miškų valstybės kadastro ir kitus duomenis);

56.5. teritorijos zonavimas žemės naudojimo plano kopijoje į atskirus vienodo naudojimo būdo ir vienodų savybių žemės plotus (vertinimo zonas), atsižvelgiant į tyrimų duomenis ir suinteresuotųjų asmenų susirinkimo pasiūlymus:

56.5.1. projektuojamoje teritorijoje esanti žemės ūkio paskirties žemė suskirstoma į vertinimo zonas pagal vyraujančias pasėlių ir žemės ūkio naudmenų rūšis arba pagal panašias savybes turinčių žemės ūkio naudmenų plotų vidutinį dirvožemio našumo balą (sugrupuojama 2–5 balų intervalu);

56.5.2. miško žemė suskirstoma į vertinimo zonas pagal rinkos vertę, atsižvelgiant į miškų grupes, medynų rūšis, medynų amžiaus klases, nenukirto miško vertę ir panašiai. Prireikus parengiamas alternatyvus variantas;

56.5.3. kitos paskirties žemės sklypai, esantys planuojamoje teritorijoje, vertinami atskirai lyginamosios vertės metodu;

56.6. kiekvienos vertinimo zonos vidutinės vertės, atliktos analizės pagrindu, nustatymas (žemės ūkio paskirties žemės – naudojimo pajamų vertės, miško žemės bei medynų ir kitos paskirties žemės – lyginamosios vertės metodu). Vidutinė žemės vertė, taikoma atskiriems žemės sklypams ar jų dalims, gali būti patikslinama įvertinus rinkos tyrimų duomenis, žemės naudmenų sudėtį, kelių, kitų infrastruktūros objektų, užstatytų ar rekreacinių teritorijų įtaką žemės naudotojų veiklai, transporto išlaidas, vertinimo zonoje esančių melioracijos statinių ir kraštovaizdžio savybių būklę, sodinius, medžius ir krūmus, miškų eksploatavimo sąlygas,

papildomas išlaidas apleistai ir dirvonuojančiai ariamajai žemei sutvarkyti arba kultūrinių pievų žolynams atnaujinti;

56.7. žemės vertinimo plano parengimas.

57. Žemės vertinimo plane įrašoma kiekvienos vertinimo zonos vidutinė 1 hektaro žemės kaina.

58. Prie žemės vertinimo plano pridedamas projekto teritorijoje esančių žemės sklypų įvertinimas, kur kiekvieno žemės savininko ar valstybinės žemės patikėtinio valdoma žemė (atskirais sklypais ir visa) įvertinama nurodant atskirose zonose esančių žemėvaldos dalių ir visų į projektuojamą teritoriją įeinančių žemėvaldų plotus ir vertę. Šių žemės sklypų plotas turi atitikti Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų plotą.

59. Ne vėliau kaip per 10 darbo dienų po žemės vertinimo plano parengimo projekto rengėjo prašymu įgaliotieji atstovai organizuoja suinteresuotųjų asmenų susirinkimą, kuriame:

59.1. projekto rengėjas supažindina suinteresuotuosius asmenis su žemės vertinimo metodais, analizės duomenimis, nustatytu žemės vertės pagrindimu ir žemės vertinimo planu;

59.2. šių Taisyklių 49 punkte nustatyta tvarka priimamas sprendimas dėl pritarimo žemės vertinimo planui. Jeigu yra pastabų dėl žemės vertinimo zonų ribų ar apskaičiuotos žemės vertės, susirinkimas teikia pasiūlymus dėl šio plano patikslinimo.

60. Projekto rengėjas, pagal suinteresuotųjų asmenų susirinkimo sprendimą patikslinęs žemės vertinimo planą, suderina jį atskirai su kiekvienu suinteresuotuoju asmeniu. Suinteresuotieji asmenys pasirašo prie plano pridedamoje derinimo pažymoje. Derinimą organizuoja įgaliotieji atstovai.

61. Jeigu nors vienas iš suinteresuotųjų asmenų atsisako derinti žemės vertinimo planą, projekto rengėjas planą kartu su paaiškinimu dėl suinteresuotojo asmens motyvų nederinti plano pateikia apskrities viršininkui, kuris ne vėliau kaip per 20 darbo dienų priima sprendimą grąžinti žemės vertinimo planą projekto rengėjui taisyti arba minėtą suinteresuotąjį asmenį išbraukti iš žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ir naudotojų sąrašo, nurodyto šių Taisyklių 34.2 punkte.

62. Jeigu žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai, kurie nepritarė žemės vertinimo planui, iš projekto dalyvių sąrašo išbraukiami, ginčai dėl žemės vertinimo sprendžiami teismo tvarka.

63. Suderintas žemės vertinimo planas ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo jo pateikimo tvirtinamas apskrities viršininko įsakymu.

64. Žemės vertinimo planas rengiamas pagal Nacionalinės žemės tarnybos patvirtintą turinį.“

Šios stadijos darbų užbaigimą patvirtinantys juridiniai dokumentai:

1. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimo protokolas su įrašu apie Žemės vertinimo plano pateikimą ir balsavimą dėl pritarimo šio plano sprendiniams: nustatytoms verčių zonoms, vidutinei žemės vertei zonose ir pataisoms, reikalingoms žemės sklypų vertės nustatymui. Susirinkimą turėtų organizuoti teritorinis žemėtvarkos skyrius ir įgaliotieji atstovai. Susirinkimo procedūros ir protokolo bei kitų dokumentų parengimo tvarka nurodyta Žemės įstatymo 51 straipsnio 1 dalyje.

2. Turta vertinančios įmonės parengta Žemės konsolidacijos projekto teritorijos žemės vertinimo ataskaita (su išvada dėl turto vertės, pasirašyta turto vertintojo ir įmonės vadovo).

3. Turta vertinančios įmonės parengtos (esant reikalui) atskirų žemės sklypų individualaus vertinimo ataskaitos.

4. Turta vertinančios įmonės parengtas žemės konsolidacijos projektui rengti patvirtintoje teritorijoje esančių žemės sklypų įvertinimo skaičiavimo žiniaraštis.

5. Žemės vertinimo planas bei prie jo pridedama Žemės vertinimo plano derinimo pažyma, kurioje privalo būti įrašyti ir savo suderinimą išreikšti visi apskrities viršininko įsakymu patvirtinti projekto dalyviai – suinteresuotieji asmenys. Derinimą organizuoja įgaliotieji atstovai.

6. Apskrities viršininko įsakymas dėl žemės konsolidacijos projekto teritorijos žemės vertinimo plano patvirtinimo. Įsakymo priede gali būti pateiktas žemės sklypų vertinimo skaičiavimų žiniaraštis. Apie plano patvirtinimą daromi įrašai žemės vertinimo plane, nurodant įsakymo priėmimo datą ir numerį.

7. Dokumentai apie gautų pastabų įvertinimą ir plano patikslinimą, vadovaujantis suinteresuotųjų asmenų susirinkimo sprendimais.

8. Apskrities viršininko įsakymas, kuriuo (esant reikalui ir vadovaujantis Konsolidacijos taisyklių 62 punktu) žemės savininkai, nesutinkantys su daugumos suinteresuotųjų asmenų suderintu žemės vertinimo planu, iš projekto dalyvių sąrašo išbraukiami, atitinkamai patikslinant ankstesnį įsakymą dėl teritorijos projektui rengti ir į jį įjungtų žemės sklypų sąrašo patvirtinimo.

4.2. Teisinė bazė žemės vertinimui

Žemės konsolidacijos projektui parinktoje teritorijoje esančios žemės vertinimas ir šio darbo galutinis rezultatas – žemės vertinimo plano parengimas vykdomas vadovaujantis šiais teisės aktais:

1. Žemės įstatymo 50 straipsniu (“Žemės vertinimas”).

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005m. birželio 27 d. nutarimu Nr. 697 patvirtintų Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių IV skyriumi “Žemės vertinimo plano rengimas” (55-64 punktai).

Šiuose dokumentuose nustatyta, kad žemę vertina turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą turintys vertintojai, vadovaudamiesi Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu. Taip pat nustatytas privalomų atlikti darbų turinys.

3. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu [3]:

4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 28 d. nutarimu Nr. 1157 “Dėl Turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo tvarkos patvirtinimo” (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 3 d. nutarimo Nr. 1891 redakcija). Šiuo nutarimu nurodyta, kad vertintojų asistentų, kvalifikacijos egzaminą gali laikyti asmenys, turintys aukštąjį išsilavinimą verslo ir administravimo arba inžinerijos, gamybos ir statybos srityse, taip pat vienerių metų darbo, susijusio su turto vertinimu, patirtį. Norintis dirbti savarankiškai turto vertintoju, vertintojas asistentas privalo turėti bendrą 3 metų praktinę turto vertinimo patirtį ir laikyti atitinkamą kvalifikacijos egzaminą.

5. Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 103, nustatančiu vertintojo asistento ir vertintojo kvalifikacijos egzaminų organizavimo tvarkas (patikslinta 2004 01 27 įsakymu Nr. 1K-027).

6. Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2002 m. birželio 19 d. įsakymu Nr. 179, nustatančiu įmonės kvalifikacinio atestato turto vertinimui išdavimo tvarką.

7. Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2003 m. balandžio 29 d. įsakymu Nr. 1K-114, kuriuo patvirtinamos Turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo išdavimo, galiojimo sustabdymo ir panaikinimo taisyklės.

8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimu Nr. 244 patvirtinta Turto vertinimo metodika;

9. Nacionalinės žemės tarnybos parengtais metodiniais dokumentais, išaiškinančiais žemės konsolidacijos darbų vykdymo tvarką.

4.3. Sutarties su turto vertinimą atliekančia įmone sudarymas

Pagal 2 poskyryje nurodytus teisės aktus turto vertinimo procedūra pradama gavus užsakovo prašymą ir surašius turto vertinimo sutartį. Prie sutarties pridedama techninė užduotis. Užsakovu šiuo atveju gali būti apskrities viršininkas arba žemės konsolidacijos projektą rengianti įmonė.

Kadangi žemės konsolidacijos projekto teritorijos žemės vertinimas turi savo specifiką (reikalinga vertinti ne kiekvieną šioje teritorijoje esantį sklypą pagal individualaus vertinimo reikalavimus, o atlikti teritorijos zonavimą, nustatyti vidutines zonų žemės vertes, po to atskirų žemės sklypų vertes ir t.t.), rekomenduotina techninėje užduotyje įrašyti šiuos darbus:

1) atlikti žemės ūkio paskirties žemės naudojimo analizę ir nustatyti gaunamas pajamas, reikalingas apskaičiuoti žemės vertę naudojimo pajamų vertės metodu;

2) išanalizuoti dirvožemių tyrimo medžiagą, parengtus ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentus, rinkos sąlygas, žemės naudojimo būklę, ir aptarti galimas vertinimo zonas su žemės savininkų susirinkimo įgaliotais asmenimis;

3) atlikti žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos tyrimus. Analizei kiekvienai vertinimo zonai turi būti parinkti ne mažiau kaip 5 žemės sklypai, kurių savybės yra panašios į vertinamos zonos žemės savybes (našumo balas, melioracinė būklė, atstumas nuo miestų ir miestelių, atstumas nuo gerų kelių);

4) išanalizuoti miškotvarkos duomenis ir atlikti miškų ūkio paskirties žemės rinkos tyrimus;

5) nustatyti žemės ūkio paskirties žemės vertinimo zonas ir kiekvienos zonos vidutinę rinkos vertę naudojimo pajamų vertės metodu, kartu įvertinant ir lyginamosios vertės metodu gautus duomenis bei galimus žemės kainos pokyčius iki projekto rengimo baigiamosios stadijos - žemės konsolidacijos sutarties pasirašymo);

6) nustatyti žemės ūkio paskirties žemės vertinimo zonose esančių žemės sklypų vertės apskaičiavimui reikalingas pataisas dėl šių žemės sklypų savybių: žemės ūkio naudmenų procento bendrame plote, reikalingų remonto nusausintos žemės ploto, apleistų (dirvonuojančių) žemės ūkio naudmenų ploto; žemės sklype augančių vaismedžių ir vaiskrūmių, atstumo nuo gerų kelių bei kitų veiksnių;

7) nustatyti miškų ūkio paskirties žemės vertinimo zonas ir kiekvienos zonos vidutinę rinkos vertę žemei (be miško medynų);

8) nustatyti koeficientus miško medynų įvertinimo normatyvams (nurodytiems komisijos privalomam registruoti turtui įvertinti lentelėse), atsižvelgiant į vyraujančias medžių rūšis, amžių, bonitetą, skalsumą ir kitus taksacinius duomenis;

9) atlikti į žemės konsolidacijos projekto teritoriją įjungtų ir numatomų pertvarkyti kitos paskirties žemės sklypų bei vandens telkinių individualų vertinimą;

10) turimus duomenis ir pasiūlymus dėl žemės vertinimo plano parengimo aptarti žemės savininkų susirinkime arba su žemės savininkų susirinkimo įgaliotais asmenimis;

11) parengti Žemės konsolidacijos projekto teritorijos žemės vertinimo planą su reikiamu pataisų lentelėmis;

12) atlikti visų žemės konsolidacijos projekto teritorijoje esančių žemės sklypų įvertinimą, vadovaujantis žemės vertinimo planu;

13) apsvarstyti žemės vertinimo planą žemės savininkų ir kitų suinteresuotųjų asmenų susirinkime;

14) suderinti žemės vertinimo planą (įskaitant savininkams pagal jiems priklausančius žemės sklypus parengtą žemės vertinimo lentelės duomenis) su kiekvienu žemės savininku;

15) esant pastaboms dėl žemės vertinimo plano, į kurias apskrities viršininko nurodymu siūloma atsižvelgti, šį planą patikslinti ir planą bei duomenis pakartotinai apsvarstyti bei suderinti pagal 13 ir 14 punktų turinį.

Pagal metodinius reikalavimus turto vertintojas privalo vertinamą objektą apžiūrėti vietovėje ir surašyti turto apžiūrėjimo aktą, taip pat surinkti reikiamus duomenis apie rinkos sąlygas, teritorijų planavimo reikalavimus, įvykusius sandorius, turto pasiūlą ir paklausą ir t.t. Apžiūrint vietovėje, įvertinama esama žemės naudojimo būklė, nustatomi ir pažymimi kartografinėje medžiagoje žemės kainą didinantys arba mažinantys objektai. Rekomenduotina parengti pagalbinį Žemės naudojimo analizės planą. Vietos apžiūrėjimo aktą pasirašo apžiūrėjimą atlikę, taip pat dalyvavę šiame darbe asmenys.

Renkant duomenis apie žemės rinkos sandorius ir siekiant geriau išanalizuoti situaciją, žemės kainos ir privačios žemės nuomos mokesčio dydžio ryšį su žemės savybėmis ir gaunamomis pajamomis, rekomenduotina turimą informaciją aptarti ir gauti pasiūlymus bei papildomus duomenis iš kiekvieno pertvarkomos teritorijos žemės savininko bei naudotojo, individualiuose pokalbiuose.

Antrasis pagalbinis planas – Žemės ūkio naudmenų dirvožemių našumo planas – parengiamas panaudojant žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimui naudojamo atitinkamo plano fragmento (projektuojamai teritorijai) kopiją.

Žemės ūkio paskirties žemės zonoje vidutinė 1 ha vertė turi būti nustatoma naudojimo pajamų vertės metodu. Šiam tikslui turto vertintojas turi ištirti žemės ūkio augalų rūšis ir jų vidutinę struktūrą (procentais), gaunamas derlingumas ir išlaidas žemės ūkio produkcijai išauginti. Po to nustatoma augalininkystės produkcijos realizavimo kainos ir galimos pajamos. Pajamų suma padidinama dėl gaunamų tiesioginių išmokų už deklaruotas žemės ūkio naudmenas ir pasėlius (kai žemės savininkai patys šią žemę naudoja). Po to, išminusavus žemės ūkio produkcijos išauginimo išlaidas, žemės mokesčių ir kitas būtinas išlaidas, susijusias su žemės

naudojimu, gaunamos grynosios pajamos (veiklos pajamos). Veiklos pajamas kapitalizuojant gaunamas vertinimo zonoje esančios vidutinės žemės vertės preliminarinis rodiklis.

Užbaigus darbus parengiama Žemės konsolidacijos projekto teritorijos žemės vertinimo ataskaita. Nekilnojamojo turto objektų vertinimo ataskaitos struktūrą reglamentuoja Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, taip pat Turto vertinimo metodika. Šiame baigiamajame darbe parengti pasiūlymai dėl Žemės konsolidacijos projekto teritorijos vertinimo ataskaitos turinio (žr. 9 priedą).

Išanalizavus turto vertinimo metodikas galima daryti išvadą, kad jose detalesnė darbų tvarka, kaip vertinti visą teritoriją, o ne atskirą sklypą (kaip nekilnojamojo turto objektą) nenumatyta. Šių darbų turinys yra artimas masinio žemės vertinimo metodui [27]. Rekomenduojama, kad Žemės ūkio ministerija arba Nacionalinė žemės tarnyba parengtų ir patvirtintų Žemės vertinimo darbų rengiant žemės konsolidacijos projektus taisyklės. Šios taisyklės būtų svarbus teisės aktas, reglamentuojantis turto vertinimo darbų turinį ir turto vertintojų, projekto rengėjų ir žemės savininkų santykius. Rengiant taisyklės, siūloma pasinaudoti baigiamajame darbe išdėstytu darbų turiniu.

5. ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ ĮGYVENDINIMAS

5.1. Suprojektuotų žemės sklypų paženklinimas vietovėje

Konsolidacijos taisyklės numato, kad suprojektuotų žemės sklypų ribos ženklinamos vietovėje ir kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinates valstybinėje geodezinių koordinačių sistemoje ar su šia sistema susijusiose vietinėse koordinačių sistemose, atliekami laikantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų [11] nustatytos tvarkos. Žemės sklypo ribos vietovėje ženklinamos dalyvaujant žemės sklypo esamam (būsiamam) savininkui, jo įgaliotam asmeniui arba valstybinės žemės naudotojui, taip pat suinteresuotiesiems asmenims – gretimų sklypų savininkams ir naudotojams.

Rekomenduotina, kad paženklinimo darbams atlikti projekto rengėjas turėtų padaryti žemės konsolidacijos projekto sprendinių brėžinio kopiją (analogine forma) ir joje pasižymėti reikalingus paženklininti vietovėje žemės sklypų ribų posūkio taškus. Atskiroje lentelėje surašomi reikalingi paženklininti žemės sklypai ir kiti objektai, taip pat jų ribų posūkio taškai ir grafiniu būdu nustatytos šių posūkio taškų koordinatės. Žemės konsolidacijos projekto paženklinimo vietovėje darbui organizacija turi būti aptarti suinteresuotųjų asmenų susirinkime.

Paženklinimas vietovėje atliekamas vadovaujantis:

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 patvirtintais Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimo Nr. 695 redakcija);

2. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 patvirtintų Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėmis [28].

Paženklimą atliekantis projekto rengėjo specialistas ar jo patelktas specialistas, turintis nustatytus kvalifikacinius reikalavimus atlikti nekilnojamojo turto kadastro objektų geodezinius matavimus (nekilnojamųjų daiktų kadastrinius matavimus) kartu su įgaliojaisiais asmenimis turėtų aptarti:

- 1) riboženklių tipus, jų poreikį ir įsigijimą;
- 2) žemės sklypų matavimo darbų laikotarpį;
- 3) žemės savininkų kvietimo dalyvauti paženklinant žemės sklypų ribas darbų organizaciją;
- 4) riboženklių įtvirtinimo (įkasant riboženklis bei supilant kauburius) darbus atliekančius asmenis.

Dauguma atvejų reikiamus asmenis kviečiama asmeniškai. Toje vietoje negyvenantiems žemės savininkams bei kitiems asmenims, kurių dalyvavimas paženklavimo metu nėra garantuotas, būtina nustatyti terminu (prieš 10 dienų) išsiųsti raštiškus kvietimus dalyvauti paženklinant gretimų žemės sklypų ribas. Žemės sklypo ir gretimų žemės sklypų kvietimo tvarka nurodyta Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose.

Žemės sklypų ribų ženklavimui naudotini gelžbetoniniai arba plastmasiniai riboženkliai ir (jeigu tai bus nurodyta patikslintuose teisės aktuose) – metaliniai ir mediniai riboženkliai. Riboženklių standartų reikalavimai nurodyti Žemėtvarkos ir teisės departamento prie Žemės ūkio ministerijos 1998 m. rugpjūčio 21 d. įsakymu Nr. 14 patvirtintoje Žemės sklypų, suformuotų vykdant žemės reformą ir rengiant žemėtvarkos projektus, ribų matavimo ir plotų skaičiavimo instrukcijoje (papildytoje 2001 02 01 įsakymu Nr. 4):

gelžbetoninių riboženklių ilgis 80-120 cm, storis – 10-15 cm. Riboženkliai turi būti su įtvirtinta metaline marke arba su viršūnėje matoma metalinio strypo (armatūros) dalimi;

plastmasinių riboženklių ilgis – ne trumpesnis kaip 60 cm, diametras – 4,45-5,0 cm. Riboženklis turi būti 8,7-9 cm ilgio metalinis smaigas, riboženklis viršuje – metalinis gaubtelis su marke ir centru;

metalinų riboženklių ilgis 100-120 cm (įtvirtinant riboženklius užstatytose ar užstatymui skirtose teritorijose – 80-100 cm), diametras – ne mažiau 5 cm vamzdžiams ir 3 cm strypams. Esant kietam gruntui (asfaltuota ar betono danga) šie riboženkliai gali būti 80-50 cm ilgio;

medinių riboženklių ilgis – 110-120 cm, storis – 12-20 cm. Riboženklio viršutinė dalis turi būti nusmailinta, o apatinėje dalyje per 20 cm nuo pagrindo įtvirtintas 20-30 cm ilgio skersinis. Esant kietam gruntui, riboženklio ilgis gali būti 100 cm.

Gelžbetoniniai ir mediniai riboženkliai turi būti įkasami arba įkalami tokiu gyliu, kad virš žemės paviršiaus (kauburio) liktų ne daugiau kaip 15-20 cm. Kai įtvirtinami metaliniai arba plastmasiniai riboženkliai, jų viršūnė turi būti sulig žemės paviršiumi. Šiuo atveju riboženklio vieta turi būti pažymėta (išskyrus užstatytas ar užstatymui skirtas teritorijas) laikinu matavimo ženklu – mediniu kuoleliu.

Nurodyti riboženklių parametrai paimti iš atskirų metodikų. Rengiant žemėvaldų planus ir juos paženklinant teisės aktų nustatyta tvarka, būtina parengti ir Nacionalinės žemės tarnybos generalinio direktoriaus įsakymu patvirtinti Žemės sklypų kadastrinių matavimų darbams naudojamų riboženklių standartus.

Įtvirtinant riboženklius, supilamas apvalios formos kauburyš, kurio diametras viršuje – 150 cm (prie pagrindo), o aukštis nuo žemės paviršiaus – 30 cm. Aplink kauburį iškasamas 0,30 cm gylio ir pločio griovelis. Kauburio supilti nereikia ženklinti žemės sklypų ribas užstatytose ar užstatymui skirtose teritorijose, jeigu šių sklypų ribos yra aiškios (tvora, gyvatvorė, medžių eilė, kelio ar gatvės įrengimai ir kt.), arba supiltas kauburyš trukdytų naudoti žemę (daržas, kiemas, aikštelė ir kt.).

Žemės sklypų ribų paženklinimo – parodymo aktus būtina surašyti vietovėje, dalyvaujančių asmenų akivaizdoje, nepaliekant neužpildytų vietų akte. Akto forma nurodyta Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 12 30 įsakymu Nr. 522 patvirtintų taisyklių 2 priede (žr. šio baigiamojo darbo 7 priedą).

Paženklino metu abrisas galėtų būti nebraižomas, tačiau šiuo atveju žemės sklypų ribų linijos, posūkio taškai ir reikalingi prisimatavimai turėtų būti pažymėti Žemės konsolidacijos projekto paženklinimo vietovėje brėžinyje. Šiame brėžinyje taip pat turėtų pasirašyti ir žemės savininkai, atlikus jiems priklausančių žemės sklypų matavimus.

Atlikus projekto teritorijos kadastrinius matavimus, juos turi patikrinti teritorinio žemėtvarkos skyriaus specialistai.

Kadastrinius matavimus atliekantis specialistas turėtų parengti ir perduoti žemės konsolidacijos projekto autoriui:

1. Žemės konsolidacijos projekto paženklinimo darbų ataskaitą;

2. Žemės konsolidacijos projekto kadastrinių matavimų planą (skaitmenine forma, pridant koordinuotų taškų lentelę su įrašytomis koordinatėmis), reikalingą Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu patikslinimui. Planą turi suderinti kadastrinius matavimus patikrinusio teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjas, taip pat VI Registrų centro padalinio, atsakingo už nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu rengimą, atsakingas specialistas.

3. Kiekvieno žemės sklypo Nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylą (trimis egzemplioriais). Byloje sukomplektuojama: 1) žemės savininko ir teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo suderintas žemės sklypo planas; 2) žemės sklypo kadastro duomenų forma; 3) žemės sklypo ribų paženklinimo – parodymo aktas; 4) apskrities viršininko įsakymo, kuriuo patvirtinamas žemės konsolidacijos projektas, kopija, paryškinant priede įrašą apie žemės savininkui suprojektuoto žemės sklypo priklausomybę bei plotą (jis turi atitikti paženklinto sklypo plotui); 5) žemės sklype esančių statinių kadastrinių matavimų duomenys.

Gavęs šiuos dokumentus, žemės konsolidacijos projekto autorius parengia Žemės konsolidacijos sutarties projektą.

5.2. Žemės konsolidacijos sutarties sudarymas

Žemės konsolidacijos sutartis (pagrindinė sutartis) parengiama pagal Konsolidacijos taisyklių 5 priedo formą (žr. šio baigiamojo darbo 8 priedą). Po to žemės konsolidacijos projekto rengėjas 3 poskyryje nurodytus dokumentus ir žemės konsolidacijos sutarties projektą perduoda teritoriniam žemėtvarkos skyriui. Žemėtvarkos skyrius ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo sutarties projekto gavimo dienos organizuoja pasitarimą, kuriame raštu kviečia dalyvauti suinteresuotuosius asmenis. Pasitarime šie asmenys supažindinami su kadastrinių matavimų bylų duomenimis ir žemės konsolidacijos sutarties projektu. Kadastrinių matavimų bylų duomenys ir žemės konsolidacijos sutarties projektas laikomi suderintais, jeigu suinteresuotieji asmenys raštu patvirtina, kad pritaria kadastrinių matavimų bylų duomenims ir žemės konsolidacijos sutarties projektui be pastabų. Rekomenduotina šį pritarimą įforminti žiniaraštyje (žr. 7 lentelę).

7 lentelė. Žemės konsolidacijos projekto kadastrinių matavimų duomenų ir žemės konsolidacijos sutarties projekto suderinimo su žemės savininkais ir valstybinės žemės patikėtiniais žiniaraštis

Eil. Nr.	Fizinio asmens v., pavardė, juridinį asmenį atstovaujančio asmens pareigos, v., pavardė	Žemės konsolidacijos projekto duomenys po kadastrinių matavimų							Suderinta	
		žemės sklypo			žemės savininko žemėvaldos		žemės vertės skirtumas žemėvaldoje, Lt		parašas	data
		Nr. proj. brėžinyje	plotas ha	vertė Lt	plotas ha	vertė Lt	gauti kompensacija, Lt	sumokėti skirtumą, Lt		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Pasirašius suderinimo žiniaraštį visiems suinteresuotiesiems asmenims, žemėtvarkos skyrius turėtų organizuoti apskrities viršininko įsakymo dėl žemės konsolidacijos projekto patvirtinimo patikslinimą, pakeičiant 2 priedo (žr. 6 lentelę) duomenis tikslesniais duomenimis (keičiama 6 skilties duomenys, įrašant 0,0001 ha tikslumu, ir 8, 9 ir 10 skilčių duomenys, nustatčius tiksliau žemės vertę).

Po to suinteresuotieji asmenys pasirašo pagrindinę žemės konsolidacijos sutartį (žr. 8 priedą). Pasirašant turi būti laikomasi Žemės įstatymo 52 straipsnio 2 dalies nuostatomis:

„Žemės sklypų, pertvarkytų pagal žemės konsolidacijos projektą, savininkai ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo projekto patvirtinimo sudaro žemės konsolidacijos sutartį. Sudarant tokią sutartį, valstybei atstovauja apskrities viršininkas. Sutartyje turi būti nurodyta:

- 1) žemės sklypų savininkų, tarp jų ir valstybės, mainomi žemės sklypai ir vietoj jų šiems asmenims suprojektuoti lygiaverčiai žemės sklypai bei jų kadastro duomenys;
- 2) pagal patvirtintą žemės konsolidacijos projektą suformuoti žemės sklypai, į kuriuos mainomi konkrečių žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių turimi žemės sklypai. Mainomų valstybinės žemės sklypų ir suformuotų žemės sklypų vertė negali skirtis daugiau kaip 5 procentais;
- 3) išpareigojimai dėl mainomų žemės sklypų vertės skirtumo atlyginimo;
- 4) žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių išpareigojimai pradėti naudoti pertvarkytus žemės sklypus nustatytais terminais.“

Apskrities viršininką, kaip juridinį asmenį, valdantį valstybinę žemę patikėjimo teise, turėtų atstovauti asmuo, įgaliotas sudaryti valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar valstybinės žemės mainų sutartis (realiai – teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjas).

Jeigu per nustatytą laikotarpį suinteresuotasis asmuo nepasirašo sutarties arba atsisako ją pasirašyti, reikalinga projektą patikslinti (atliekant su tuo susijusias būtinas procedūras).

Po to, kai suinteresuotųjų asmenų susirinkimas priima sprendimą projektą patikslinti, projekto rengėjas apskaičiuoja darbų, reikalingų projektui patikslinti apimtį. Skaičiavimus patikrina ir suderina teritorinis žemėtvarkos skyrius. Po to apskrities viršininkas įsakymu patvirtina atsiradusių nuostolių dydį ir informuoja asmenį, pažeidusį preliminarios sutarties sąlygas. Lėšas, reikalingas projektui patikslinti, apskrities viršininkas (planavimo organizatorius) iš šio asmens išieško teismine tvarka.

Žemės konsolidacijos sutartis tvirtinama notarų biure. Asmenys, pasirašę žemės konsolidacijos sutartį, lėšas į apskrities viršininko nurodytą sąskaitą privalo pervesti per 3 mėnesius. Iš šios sąskaitos apskrities viršininkas atlygina tiems asmenims, kuriems suprojektuoti mažesnės už turėtą vertę vertės žemės sklypai.

Žemės konsolidacijos sutartyje taip pat numatomas terminas, nuo kada žemės savininkai ir valstybės žemės naudotojai išpareigoja pradėti naudoti žemės sklypus pagal naujas ribas. Rekomenduotina, kad šis terminas būtų po derliaus nuėmimo, prieš rudeninį dirvų arimą (t.y. apie spalio – lapkričio mėn.), arba prieš pavasario lauko darbus (t.y. apie kovo – balandžio mėn.).

Šios stadijos užbaigimą patvirtinantys dokumentai, kuriais reikalinga papildyti projekto bylą:

1. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimo, skirto patvirtinto žemės konsolidacijos projekto įgyvendinimo darbams aptarti, protokolas.
2. Žemės konsolidacijos projekto paženklinimo darbų ataskaita.
3. Žemės konsolidacijos projekto kadastrinių matavimų planas.
4. Žemės sklypų eksplikacija.
5. Žemės konsolidacijos projekto teritorijoje suprojektuotų žemės sklypų vertinimo suvestinė - Žemės vertinimo duomenys pagal kadastrinių matavimų metu nustatytus žemės plotus.
6. Žemės konsolidacijos projekto kadastrinių matavimų duomenų ir žemės konsolidacijos projekto suderinimo su žemės savininkais ir valstybinės žemės patikėtiniais žiniaraštis.
7. Patikslintas apskrities viršininko įsakymas dėl žemės konsolidacijos projekto patvirtinimo. Įsakyme patikslinami 2 priedo duomenys.
8. Žemės konsolidacijos sutartis.

5.3. Pertvarkytų žemės sklypų ir nuosavybės teisių į juos įregistravimas

Naujai suformuoti žemės sklypai įregistruojami Nekilnojamojo turto kadastre ir registre (panaikinant buvusius įrašus apie projekto teritorijos ribose įregistruotus žemės sklypus) turint tam juridinį pagrindą ir vadovaujantis:

- 1) Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 3 dalies nuostata, kad “Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą yra laikomas nekilnojamojo daikto įregistravimu Nekilnojamojo turto registre”;
- 2) Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 1 ir 3 punktų nuostata, kad “Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą ir jų pakeitimo dokumentai yra: 1) valstybės valdžios ar valdymo institucijos sprendimas;...3) rašytiniai sandoriai;...”;

3) Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 13 straipsnio 2 dalies nuostata, kad prašyme įrašyti kadastro duomenis ar juos pakeisti paduoda nekilnojamojo daikto savininkas ar patikėjimo teise valdantis nekilnojamąjį daiktą asmuo.

Pagal Konsolidacijos taisykles apskrities viršininkas priima sprendimą išregistruoti ir įregistruoti žemės sklypus, daiktines teises į juos, tų teisių suvaržymus ir juridinius faktus. Visą reikalingą medžiagą sprendimui priimti parengia teritorinis žemėtvarkos skyrius, gavęs atitinkamus projekto rengėjo duomenis. Šis sprendimas (apskrities viršininko įsakymas) yra juridinis pagrindas Nekilnojamojo turto kadastro ir registro įrašų pakeitimui. Tačiau dar būtina pateikti ir suinteresuotųjų asmenų prašymus šiems pakeitimams atlikti. Apie tai teritorinis žemėtvarkos skyrius turi informuoti visus suinteresuotuosius asmenis. Rekomenduotina, kad teritorinis žemėtvarkos skyrius arba projekto rengėjas ir organizuotų šių prašymų pateikimą, kadangi, vadovaujantis Žemės įstatymo 52 straipsnio 5 dalimi visi įrašai nekilnojamojo turto kadastrė ir registre turi būti atliekami vienu metu visiems projekto dalyviams. Rekomenduotina, suderinus su VĮ Registrų centru, parengti vieną bendrą prašymą, kurį pasirašytų visi suinteresuotieji asmenys.

Visos VĮ Registrų centro atliekamos procedūros nustatytos atitinkamais teisės aktais [11, 12]. Žemės savininkams išdavus naujus pažymėjimus apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotus žemės sklypus, teises į juos, šių teisių apribojimus ir juridinius faktus, žemės konsolidacijos projekto rengimo ir įgyvendinimo paskutinė stadija, susijusi su naujų žemės sklypų formavimu, laikoma baigta.

Šios darbų stadijos metu parengti juridiniai dokumentai, komplektuojami projekto byloje:

1. Apskrities viršininko sprendimas išregistruoti ir įregistruoti žemės sklypus pagal patvirtintą žemės konsolidacijos projektą;
2. Suinteresuotųjų asmenų prašymų (arba bendro prašymo) Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui kopijos;
3. Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojų išduotų pažymėjimų apie žemės sklypų, daiktinių teisių, šių teisių apribojimų ir juridinių faktų įregistravimą kopijos;
4. Įregistruotų žemės sklypų planų (su įrašytu kadastriniu numeriu) kopijos.

Projekto rengėjas projekto originalią bylą su visais dokumentais (o ne tik Taisyklių 8 punkte nurodytais dokumentais) perduoda saugoti teritoriniam žemėtvarkos skyriui. Rekomenduotina, kad būtų parengtos projekto aiškinamojo rašto, pagrindinių brėžinių (vertinimo plano bei projekto sprendinių brėžinio) ir svarbiausių procedūrinių dokumentų kopijos skaitmenine bei analogine forma. Nors Taisyklėse to nenumatyta, tačiau rekomenduotina, jog šias kopijas (neskaitant be savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų registrai

perduotų kai kurių dokumentų kopijų) parengtų projekto rengėjas ir išduotų savivaldybės administracijai bei apskrities viršininko administracijai. Šios institucijos privalo vadovautis projektu ne tik išduodamos planavimo sąlygas kitiems projektams, bet ir vykdant įsipareigojimus atlikti tam tikrus teritorijos tvarkymo darbus, taip pat derinant kitus projektus ar išduodant leidimus darbams, susijusiems su projekto sprendinių įgyvendinimu.

5.4. Išvados

Žemės konsolidacijos projekto įgyvendinimas yra svarbi darbų stadija, kadangi jos metu teisiškai sutvarkomas nuosavybės objektų – žemės sklypų vietos pakeitimas, išsprendžiami savininkų tarpusavio santykiai, pereinama prie žemės naudojimo pagal naujas ribas. Kadangi teisės aktai detalčiai neaptaria visų galimų projekto įgyvendinimo atvejų, tikslinga, kad tai atliktų Nacionalinė žemės tarnyba, kurios funkcijos – metodiškai vadovauti žemėtvarkos ir kadastro darbams. Išanalizavus žemės konsolidacijos projekto baigiamuosius darbus nustatyta, kad teisiškai ir metodiškai nesutvarkytas detalesnių darbų procedūrų aprašymas. Nėra tvarkos, kaip vienu metu atlikti visų pertvarkomoje teritorijoje esančių žemės sklypų matavimus. Nėra Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo darbą reglamentuojančio teisės akto, kuriame būtų išaiškinta, kaip vienu metu projekto teritorijai panaikinami įrašai apie žemės sklypus ir įregistruojami nauji įrašai pagal Žemės konsolidacijos sutartį. Nėra nurodymo, kaip žemės konsolidacijos projekto byloje komplektuojami visi dokumentai (užbaigus darbus), kas gauna jų kopijas, kaip archyvuojama byla. Siūloma Žemės ūkio ministerijai arba Nacionalinei žemės tarnybai parengti ir patvirtinti: 1) Žemės sklypų kadastriniams matavimams naudojamų riboženklių standartus; 2) Nekilnojamojo turto kadastro ir registro įrašų pakeitimo pagal žemės konsolidacijos projektus tvarką; 3) Žemės konsolidacijos projekto baigiamųjų darbų aprašą.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Išvados

Sprendžiant magistro baigiamojo darbo uždavinius, išanalizuota literatūra ir dokumentai apie užsienio šalyse vykdomus žemės konsolidacijos darbus, pirmuosius žemės konsolidacijos projektus Lietuvoje, įstatymų ir poįstatyminių teisės aktų reikalavimus žemės sklypų išdėstymo pertvarkymui. Tyrimų pagrindu padarytos šios išvados:

1. Vokietijos Federacinėje Respublikoje ir kitose Vakarų Europos šalyse vykdant žemės konsolidacijos darbus didelis dėmesys skiriamas gyventojų informavimui. Labai

atsakingai vyksta gyvenamųjų vietovių, kuriose bus atliekami teritoriniai pertvarkymai, atranka. Paprastai žemės konsolidacijos projekto rengimas siejamas su kaimo plėtros planų rengimu ir įgyvendinimu. Didelę darbo laiko apimtį užima derybos su žemės savininkais, pasiekiant visiško sutarimo dėl siūlomų sprendinių. Panaudojant šią patirtį bei FAO ekspertų siūlymus, Lietuvos teisės aktai tobulintini taip, kad žemės konsolidacijos procesas būtų kuo paprastesnis ir duotų didesnę naudą tiek žemės savininkams, tiek kaimo bendruomenei.

2. Lietuvos Respublikoje 2004 – 2005 metais patvirtinti pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys žemės konsolidacijos darbus. Tai – Žemės įstatymas (nauja redakcija) ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintos Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, taip pat Nacionalinės žemės tarnybos generalinio direktoriaus įsakymais patvirtinti kiti dokumentai. Jie buvo parengti panaudojant bandomųjų žemės konsolidacijos projektų rengimo patirtį bei užsienio šalių specialistų rekomendacijas. Šių teisės aktų pagrindu pradėti rengti gamybiniai žemės konsolidacijos projektai. Tačiau atlikta analizė parodė, kad projektų rengimui būtini detalesni metodiniai išaiškinimai, ypač nustatant teritorijos parinkimo projektui rengti pagrindimą ir teisiškai įforminant atskirų projektavimo stadijų baigimą patvirtinančius dokumentus. Pasigendama nurodymų privalomam šių dokumentų turiniui. Nėra tvarkos, kaip suvienodinti pertvarkomos teritorijos žemės vertinimo darbų turinį, taip pat – projekto baigiamuosius darbus. Pagal Kaimo plėtros strategiją numatoma finansuoti tik projektavimo, vertinimo, matavimo ir kadastro darbus, o už suplanuotus teritorijų tvarkymo darbus (kelių tiesimą, melioracijos sistemų rekonstrukciją ir kt.) nebus atlyginama. Visa tai gali apsunkinti šių svarbių kaimiškųjų teritorijų racionalaus naudojimo optimizavimo darbų platesnį taikymą Lietuvos Respublikoje.

Siūlymai ir rekomendacijos

1. Institucijoms, turinčioms teisę teikti rengti įstatymų pataisas, reikia išanalizuoti problemas, su kuriomis susiduria gamybinių žemės konsolidacijos projektų rengėjai ir pateikti pasiūlymus Lietuvos Respublikos Vyriausybei dėl Žemės įstatymo 49 – 52 straipsnių ir poįstatyminių teisės aktų pakeitimo bei papildymo. Pataisose siūloma numatyti:

- 1) galimybes nustatyti žemės konsolidacijos projekto rengėją anksčiau nei patvirtinama galutinė projekto teritorija. Šiuo atveju projekto rengėjas galėtų atlikti dalį parengiamųjų darbų, palaipsniui įtraukti į projektą daugiau dalyvių;
- 2) būtinumą rengti žemės konsolidacijos projektą kartu su šios vietovės kaimo plėtros žemėtvarkos projektu. Tai užtikrintų didesnę sprendžiamų klausimų kompleksiskumą;

- 3) į žemės konsolidacijos projekto turinį įjungti bendrojo naudojimo infrastruktūros objektų įrengimo ar rekonstrukcijos darbus;
- 4) privalomą įpareigojimą žemės savininkams laikytis projekto sprendinių (paklusti daugumos nuomonei) kai priimami sprendimai gali būti įvardijami kaip viešasis interesas.

2. Žemės ūkio ministerijai ar Nacionalinei žemės tarnybai parengti teisės aktus (taisyklės, tvarką, aprašus) šiais klausimais:

- 1) dėl teritorijos žemės konsolidacijos projektui rengti parinkimo, patvirtinimo ir tikslinimo;
- 2) dėl žemės konsolidacijos projekto galimo ekonominio efekto nustatymo;
- 3) dėl žemės konsolidacijos projekto sprendinių poveikio vertinimo darbų turinio;
- 4) dėl žemės konsolidacijos projekto rengimo procedūrų dokumentų turinio;
- 5) dėl žemės vertinimo darbų rengiant žemės konsolidacijos projektą;
- 6) dėl žemės sklypų kadastriniams matavimams naudojamų riboženklių standartų patvirtinimo;
- 7) dėl žemės konsolidacijos projektų baigiamųjų darbų tvarkos;
- 8) dėl Nekilnojamojo turto kadastro ir registro įrašų pakeitimo pagal žemės konsolidacijos projektą.

3. Rengiant siūlomus teisės aktus, rekomenduojama panaudoti mokslinius tyrimus, teritorijų planavimo darbų normatyvus, gamyboje atliekamų darbų taisyklės ir instrukcijas.

4. Magistro baigiamajame darbe neišnagrinėti klausimai, kurie reikalauja atskiro tyrimo:

- 1) prioritetinių visuomenės (viešųjų) interesų nustatymas, atliekant privačios žemės sklypų perskirstymą;
- 2) žemės kadastro duomenų nesutapimų sprendimas, palyginus žemės sklypų matavimų duomenis su Nekilnojamojo turto registro įrašais;
- 3) žemės nuomos sutarčių ir kitų žemės naudojimo santykių, taip pat valstybės rėmimo sąlygų pertvarkymas pakeitus žemės sklypų vietą.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Įstatymai

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 31-953, Lietuvos Aidas. 1992, Nr. 220, Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.
2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262; Valstybės žinios. 2000, Nr. 80.
3. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas // Valstybės žinios, 1999. Nr. 52 – 1672.
4. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620
5. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas // Valstybės žinios. 1995. Nr. 107-2391; 2004. Nr. 21-617.
6. Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr.82-1965.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai

7. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 “Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo” // Valstybės žinios. 1992, Nr. 22 – 652; 2005, Nr. 35 - 1140.
8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimas Nr. 244 „Dėl Turto vertinimo metodikos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 1996. Nr.
9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. balandžio 1 d. nutarimas Nr. 385 “Dėl žemės reformos vykdymo kaimo vietovėje” // Valstybės žinios. 1998, Nr. 33 – 882; 2002, Nr. 41 – 1532; 2005, Nr. 66 – 2359.
10. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 “Dėl žemės įvertinimo tvarkos” // Valstybės žinios. 1999, Nr. 21 – 597.
11. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 “Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo” // Valstybės žinios. 2002, Nr. 41 – 1539; 2005, Nr. 80 - 2899.
12. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 1129 “Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo” // Valstybės žinios. 2002, Nr. 72 – 3077; 2006, Nr. 41 - 1476.

13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1805 „Dėl Geodezinių, topografinių ir kartografinių darbų licencijavimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 112 – 5000.
14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ // Valstybės žinios. 2003, Nr. 18 – 780.
15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 867 patvirtinti „Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatai“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 109 – 4075.
16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 904 patvirtinti „Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatai“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 112 – 4189.
17. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimas Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 130 – 4650.
18. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 13 d. nutarimu Nr.1278 patvirtintos „Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklės“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 152 – 5545.
19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimas Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 153 – 5579.
20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimas Nr. 1290 „Dėl žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo licencijavimo taisyklių ir kvalifikacinių reikalavimų žemėtvarkos planavimo dokumentus rengiantiems specialistams nustatymo ir atestavimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 153 – 5580.
21. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 1 d. nutarimas Nr. 1526 „Dėl Lietuvos Respublikos kraštovaizdžio politikos krypties aprašo patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 174 – 6443.
22. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 2 d. nutarimas Nr. 935 „Dėl Lietuvos 2004-2006 metų bendrojo programavimo dokumento patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 123-4486.

23. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 27 d. nutarimas Nr. 697 „Dėl Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo” // Valstybės žinios. 2005, Nr. 85 - 2901.

24. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugpjūčio 25 d. nutarimas Nr. 924 „Dėl Prašymų paimti žemę visuomenės poreikiams pateikimo bei nagrinėjimo tvarkos ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo” // Valstybės žinios. 2005, Nr. 104 – 3839.

Žemės ūkio ministro įsakymai

25. Žemės ūkio ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. 207 „Dėl Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodikos patvirtinimo” // Valstybės žinios. 1998, Nr. 43 – 1189; 2002, Nr. 96 – 4221; 2006, Nr. 45 – 1638.

26. Žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymas Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo” // Valstybės žinios. 2002, Nr. 80 – 3472.

27. Žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 515 „Dėl Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo” // Valstybės žinios. 2003, Nr. 5 – 221.

28. Žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo” // Valstybės žinios. 2003, Nr. 18 – 790.

29. Žemės ūkio ministro 2003 m. liepos 1 d. įsakymas Nr. 3D - 269 „Dėl rekomenduojamų racionalių žemėvaldų ploto tam tikros specializacijos ūkiams“// www.zum.lt/min/įsakymai.

Kita literatūra

30. Aleknavičius P. Žemės teisė. Vilnius: Jandrija, 2005 – 384 p.

31. Aleknavičius A. Optimization of private farm tenures through rent or purchase// International conference „Land use planning and land surveying ,2000“ proceedings. Tartu, 2000. P. 27-29.

32. Aleknavičius A. Ūkių žemėnaudų pertvarkymo ekonominiai tyrimai. Vandens ūkio inžinerija. Mokslo darbai, 2001. T 15 (37), P. 3-7. Aleknavičius A., Aleknavičius P., 2002. Valstybinės žemėtvarkos darbai planuojant agrarinių teritorijų naudojimą. Tiltai. 1 (18), 15-21.

33. Aleknavičius A., Augutienė J. 2004. Žemės konsolidacija – konkurencingų ūkių formavimo būtinybė. Žemės ūkio mokslai. 4., 114-119.

34. Bentley J. W. Economic and ecological approaches to land fragmentation: In defence of a Much-Maligned phenomenon. Annual review Anthropology, 1987. Vol. 16, P. 31-67.
35. Daugalienė V. Tolimesni žingsniai, rengiantis žemės konsolidacijai Lietuvoje. http://www.nzt.lt/index.cfm?fuseaction=displayHTML&attributes.file=File_442.cfm&langp_aram=LT
36. Land consolidation: a tool for sustainable rural development. Final report.. 2004, 30 p. <http://www.dffe.dk/Default.asp?ID=16857#182726>;
37. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2006 m. sausio 1 d., 2006. Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 139 p.
38. Matonienė D. Economical grounding of stand planting in areas less favourable for farming. Water management engineering. Transactions, 2002. Vol. 18 (40), P. 71-74.
39. Munier B., Schou J. S., Birr-Pedersen K. Ecological and economic modelling in agricultural land use scenarios. 2002. Conference paper. P. 6.
40. Nacionalinė 2007 – 2013 metų kaimo plėtros strategija (projektas). Lietuvos žemės ūkio ministerija. [www.zum.lt/min/failai i.2006](http://www.zum.lt/min/failai/i.2006) 06 06
41. Riddell J., Rembold F. Social and economic impact of land fragmentation on rural society in selected EU accession countries. Seminar paper: Land Markets and Land Consolidation in Central Europe, 2000. P. 8.
42. Van Dijk T. Land consolidation as Central Europe's panacea reassessed. Symposium on Modern Land Consolidation. Volvic, France, September 10-11, 2004. P. 21.
43. Weis E., Malienė V. Žemės sklypų pertvarkymas Vokietijos Federacinėje Respublikoje. Monografija – Vilnius, „Technika“, 2004 – 103 p.
44. Žemės administravimo gairės. Orientuotos į pereinamojo laikotarpio šalis. ECE –HBP/96 Europos Ekonominė Komisija. Jungtinių Tautų leidinys. VĮ Registrų centras, 1996. – 123 p.
45. www.nzt.lt/index.cfm?fuseaction.zemesreforma;
46. www.nzt.lt/index.cfm?fuseaction.Statistika.

SANTRAUKA

Žemės konsolidacijos projektų rengimo procedūrų teisinis pagrindimas

Pagrindinės sąvokos: žemės savininkas, žemės konsolidacija, projektas, teisinis pagrindimas, žemės vertinimas

Magistro baigiamajame darbe nagrinėjama teisinė bazė žemės konsolidacijos projektų rengimui. Darbo tikslas – išnagrinėti svarbiausias žemės konsolidacijos projektų rengimo procedūras, kurioms privalomas teisinis įforminimas, ir pateikti pasiūlymus dėl projektų rengimo metodinės bazės tobulinimo.

Darbe išanalizuota Vakarų Europos šalių patirtis, taip pat pirmieji žemės konsolidacijos projektai Lietuvoje. Tai bandomieji projektai, rengti 2000 – 2003 metų laikotarpiu, ir gamybiniai projektai, pradėti rengti 2005 metais. Atskiruose darbo skyriuose nagrinėjamos žemės konsolidacijos projekto, kaip teritorijų planavimo dokumento, rengimo stadijos. Detaliau išnagrinėtos procedūros, kurios užbaigiamos atitinkamais teisiniais dokumentais – valdymo institucijų ar žemės savininkų susirinkimo sprendimais. Parengti pasiūlymai, kaip analizuoti žemės savininkų pageidavimus dėl teritorijų pertvarkymo, kaip nustatyti šių pertvarkymo laukiamą ekonominį efektą, **kokiu turiniu reikia parengti** projekto byloje komplektuojamus dokumentus. Atskiros darbo dalys skirtos žemės vertinimo darbams ir žemės konsolidacijos projekto įgyvendinimo darbams.

Išvadoje konstatuojama, jog Lietuvos teisės aktus žemės konsolidacijos klausimais reikia tobulinti, atsižvelgiant į pirmųjų projektų rengimo patirtį bei užsienio šalių praktiką. Reikalinga supaprastinti žemės konsolidacijos darbų procedūras. Kai kuriuos teisės aktus reikėtų patobulinti arba parengti naujus teisės aktus, nustatant detalesnį darbų vykdymo tvarkos ir dokumentų turinio išaiškinimą.

SUMMARY

Legal grounding of land consolidation projects preparation procedures

Keywords: land owner, land consolidation, project, legal grounding, land valuation

The legal basis for land consolidation projects preparation is analyzed in this master thesis. The purpose of thesis – to analyze main land consolidation preparation procedures, which require legal approval, and prepare proposals for consolidation projects preparation methodology improvement.

The experience of Western Europe countries and land consolidation projects in Lithuanian are analyzed in the thesis. The analysis includes review of pilot land consolidation project in 2000 – 2003 and actual land consolidation projects started in 2005. The stages of land consolidation project preparation, considering it as territorial planning document are studied in different chapters of thesis. The procedures which are finalized with governing institutions or owners meetings legal documents are examined more detailed. The proposals are prepared regarding analysis of land owners wishes for territory planning, economical benefits of land reallocation calculation, content of land consolidation project file. Land valuation and land consolidation implementation works are examined in separate parts of the thesis.

The conclusions specify that Lithuanian legal acts related with land consolidation must be amended according to experience of first land consolidation project and foreign countries practice. Land consolidation procedure must be simplified, therefore some legal acts must be amended or new ones created seeking to elaborate land consolidation implementation and its documents explanation.

PRIEDAI

1 priedas

ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTO RENGIMO PROCEDŪROS

Eil. Nr.	Procedūros ir parengiamieji darbai
	I. Ikiprojektiniai darbai
1.	Žemės savininkų prašymų registravimas žemėtvarkos skyriuje ir pateikimas apskrities viršininkui
2.	Apskrities viršininko įsakymas – pavedimas žemėtvarkos skyriui numatyti preliminarią teritoriją ir informuoti įsiterpusių žemės sklypų savininkus
3.	Preliminarios teritorijos parinkimas ir informacija seniūnijos skelbimų lentoje
4.	Įsiterpusių žemės sklypų savininkų apklausa
5.	Žemės savininkų pageidavimų išraiška lentelėje ir plane M 1:10 000
6.	Pažymos apie preliminarią teritoriją parengimas, pridedant planą ir planuojamoje teritorijoje esančių sklypų bei jų savininkų (naudotojų) sąrašą: išvados dėl projekto rengimo tikslingumo parengimas
7.	Žemėtvarkos skyriaus dokumentų peržiūrėjimas Žemės tvarkymo departamente ir pateikimas apskrities viršininkui
8.	Apskrities viršininko sprendimas dėl valstybinės žemės sklypų konsolidavimo tikslingumo ir pavedimas žemėtvarkos skyriui organizuoti pirmąjį (organizacinį) vietovės, kurioje parinktas projektas, žemės savininkų susirinkimą
9.	Pirmojo (organizacinio) sušaukimas (kviečiant raštu prieš 10 dienų) ir sprendimo dėl projekto rengimo poreikio priėmimas bei žemės savininkų įgaliotųjų atstovų išrinkimas
10.	Papildomų žemės savininkų prašymų dėl žemės sklypų įjungimo į žemės konsolidacijos projektą registravimas
11.	Papildomo susirinkimo sušaukimas ir sprendimo siūlyti patvirtinti projekto teritorijos ribas priėmimas
12.	Preliminarios žemės konsolidacijos sutarties pasirašymas
13.	Projektui rengti parinktos teritorijos tvirtinimas apskrities viršininko įsakymu

14.	Apskritis viršininko raštų dėl planavimo sąlygų išsiuntimas
15.	Planavimo užduoties žemės konsolidacijos projektui rengti parengimas; užduoties ir planavimo sąlygų teikimas tvirtinti apskritis viršininkui
16.	Projektą rengiančios įmonės parinkimui konkurso organizavimas
17.	Sutarties su projekto rengėju sudarymas ir reikiamos medžiagos jam pateikimas
	II. Projekto rengėjo atliekami parengiamieji darbai
18.	Planuojamos teritorijos kartografinio pagrindo parengimas, dešifruojant ortografinį žemėlapi vietovėje
19.	Laisvo fondo žemės sklypų matavimas ir teisinis registravimas; esant reikalui, projekto aplinkinės ribos matavimas
20.	Žemės naudojimo eksplikacijos parengimas pagal atnaujinto žemėlapio duomenis
21.	Projekto teritorijoje esančių žemės sklypų savininkų susirinkimo sušaukimas ir žemės pertvarkymo būdų bei projektavimo darbų programos aptarimas
22.	Žemės savininkų pasiūlymų parduoti savo žemės sklypus registravimas ir jų pirkimo – pardavimo organizavimas
23.	Susitikimai su kiekvienu žemės savininku ir jų pageidavimų bei pasiūlymų aptarimas
24.	Susitikimas su savivaldybės administracijos ir gyvenamųjų vietovių bendruomenių atstovais bei jų pasiūlymų aptarimas.
25.	Numatomų teritorijos tvarkymo darbų plano parengimas, pažymint savivaldybės administracijos, žemės savininkų ir kitų institucijų siūlymus
	III. Žemės vertinimo darbai
26.	Sutarties su turta vertinančia įmone sudarymas, pridedant techninę užduotį
27.	Žemės ūkio paskirties žemės naudojimo analizė vietovėje, parengiant Žemės naudojimo analizės planą ir turto apžiūrėjimo aktą
28.	Žemės rinkos tyrimai, išsiaiškinant panašias savybes turinčių žemės sklypų pardavimo ir nuomos kainas
29.	Miškotvarkos duomenų analizė ir miško sklypų rinkos tyrimai
30.	Žemės ūkio naudmenų dirvožemių našumo plano kopijos parengimas, patikslinant balus dėl žemės melioracinės būklės ir nuspalvinant planą 2-5 balų intervalu
31.	Preliminarus teritorijos suskirstymas į vertinimo zonas, parengiant Žemės vertinimo plano eskizą
32.	Vidutinės žemės vertės atskirose zonose nustatymas
33.	Pataisos koeficientų dėl žemės naudmenų struktūros, melioracinės būklės, apleistų žemių,

	augančių medžių, atstumo nuo gerų kelių ir kt. nustatymas
34.	Individualus atskirų žemės sklypų vertinimas (esant reikalui)
35.	Žemės sklypų ir žemėvaldų vertinimo žiniaraščio parengimas
36.	Žemės vertinimo ataskaitos parengimas, pridedant užbaigtą žemės vertinimo planą
37.	Žemės vertinimo duomenų svarstymas žemės savininkų susirinkime
38.	Žemės vertinimo plano patikslinimas ir suderinimas su kiekvienu žemės savininku, parengiant derinimo pažymą
39.	Žemės vertinimo plano tvirtinimas apskrities viršininko įsakymu
	IV. Projektavimo darbai
40.	Projekto sprendinių brėžinio parengimas
41.	Suprojektuotų žemės sklypų preliminarios eksplikacijos parengimas
42.	Suprojektuotų žemės sklypų preliminarios vertės skaičiavimo lentelės parengimas
43.	Projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaitos parengimas
44.	Suprojektuotų kelių tinklo bei žemės sklypų vietos ir ribų pertvarkymo apsvaustymas žemės savininkų susirinkime
45.	Žemės konsolidacijos projekto pirminių dokumentų bylos parengimas
46.	Žemės konsolidacijos projekto pirminių dokumentų bylos patikrinimas žemėtvarkos skyriuje ir apskrities viršininko sprendimo dėl projekto viešo svarstymo ir derinimo procedūrų vykdymo priėmimas
47.	Skelbimas apie rengiamą projektą vietos spaudoje ir kitais teisės aktų numatytais būdais
48.	Informavimas apie projekto svarstymą besiribojančių žemės sklypų savininkams
49.	Raštiškų pasiūlymų dėl žemės konsolidacijos projekto, pateikto viešam svarstymui, registravimas
50.	Viešo susirinkimo, skirto projekto svarstymo su visuomene rezultatų aptarimui, organizavimas
51.	Raštiškų atsakymų pasiūlymus pateikusiems asmenims parengimas
52.	Žemės konsolidacijos projekto derinimo pažymos su projekto teritorijoje esančių žemės sklypų savininkais parengimas
53.	Žemės konsolidacijos projekto suderinimas su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis
54.	Žemės savininkų susitinkimo, skirto projektą derinusių institucijų pastabų nagrinėjimui (esant reikalui), organizavimas
55.	Aiškinamojo rašto parengimas ir galutinės projekto bylos komplektavimas

56.	Projekto bylos teikimas valstybinę priežiūrą atliekančiai institucijai – Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos
57.	Projekto bylos patikrinimas ir Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo akto parengimas
58.	Projekto tvirtinimas apskrities viršininko įsakymu
59.	Informacijos apie projekto patvirtinimą paskelbimas spaudoje
60.	Projekto registravimas teritorijų planavimo dokumentų registre
	IV. Suprojektuotų žemės sklypų paženklimas vietovėje ir projekto įgyvendinimas
61.	Paženklavimo darbo brėžinio parengimas
62.	Paženklavimo darbų organizacijos aptarimas žemės savininkų surinkime
63.	Riboženklių įtvirtinimo ir ribų matavimo darbai, parengiant žemės sklypų ribų parodymo – paženklavimo aktus
64.	Žemės sklypų planų parengimas ir suderinimas su VĮ Registrų centru bei darbus kontroliuojančiu žemėtvarkos skyriumi
65.	Kiekvieno žemės sklypo Nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos parengimas
66.	Kadastrinių matavimų plano (suvestinio žemėlapio, reikalingo nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio patikslinimui) parengimas
67.	Suprojektuotų žemės sklypų vertinimo duomenų patikslinimas, atsižvelgiant į kadastrinių matavimų duomenis
68.	Kadastrinių matavimų duomenų ir pagrindinės žemės konsolidacijos sutarties projekto suderinimo su projekto teritorijoje esančių žemės sklypų savininkais žiniaraščio parengimas
69.	Apskrities viršininko įsakymo dėl žemės konsolidacijos projekto patvirtinimo priedų patikslinimas (įrašant atnaujintus po matavimų duomenis)
70.	Pagrindinės žemės konsolidacijos sutarties sudarymas (pasirašymas ir notarinis patvirtinimas); sutartyje numatytų įsipareigojimų atsiskaityti už žemės vertės skirtumus įvykdymas
71.	Dokumentų, reikalingų įregistruoti naujus žemės sklypus, parengimas ir prašymų pakeisti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro įrašus pateikimas VĮ Registrų centrui
72.	Projekto tekstinės dalies, dokumentų ir pagrindinių brėžinių kopijų parengimas
73.	Projekto dokumentų kopijų bei originalinės bylos perdavimas atitinkamoms institucijoms

**ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTUI RENGTI PARINKTOJE TERITORIJOJE
NUMATOMAS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ PAGERINIMAS
(pagal žemės savininkų prašymuose pareikštus pageidavimus)**

Eil. Nr.	Kriterijų apibūdinimas	Mato vnt.	Rodikliai		Pokyčiai	Pastabos
			esama padėtis	numatoma		
1	2	3	4	5	6	7
1.	<u>Žemės ūkio naudmenų ir miško sklypų sustambinimas</u>					
1.1.	Sklypų skaičius ir plotas pagal jų dydį:	vnt.				
	1) iki 1 ha	vnt.				
	2) 1-3 ha	vnt.				
	3) 3-5 ha	vnt.				
	4) 5-9 ha	vnt.				
	5) 9-16 ha	vnt.				
	6) 16-25 ha	vnt.				
	7) daugiau kaip 25 ha	vnt.				
	8) vidutiniškai projekto teritorijoje	vnt.				
2.	<u>Atstumo tarp dirbamos žemės sklypų sumažinimas</u>					
2.1.	Žemės savininkai turintys po 2 atskirai išsidėsčiusius žemės sklypus					
	savininkų skaičius	sk.				
	vid. atstumas tarp sklypų	km				
2.2.	Žemės savininkai turintys po 3-4 atskirai išsidėsčiusius žemės sklypus					
	savininkų skaičius	sk.				
	vid. atstumas tarp sklypų	km				
2.3.	Žemės savininkai turintys po 5 ir daugiau atskirai išsidėsčiusius žemės sklypus					
	savininkų skaičius	sk.				
	vid. atstumas tarp sklypų	km				
3.	<u>Vidaus kelių tinklo pagerinimas</u>					
3.1.	Vietinės reikšmės, viešieji ir vidaus keliai valstybinėje arba savivaldybių žemėje	km				
3.2.	Kiti keliai valstybinėje žemėje, reikalingi privažiavimui prie sklypų	km				
3.3.	Kiti keliai privačioje žemėje, reikalingi privažiavimui prie sklypų	km				
3.4.	Iš jų – servitutiniai keliai	km				
4.	<u>Kompaktiškų ūkių žemėvaldų suformavimas</u>					
4.1.	Ūkių skaičius	vnt.				
4.2.	Jų naudojamos žemės plotas	ha				
4.3.	Iš jos – nuosava žemė	ha				
4.4.	Ūkiai, kurių naudojama žemė išsidėsto:					
	viename masyve	vnt.				
	2-se masyvuose	vnt.				
	3-se masyvuose	vnt.				
	4-se ir daugiau masyvų	vnt.				
4.5.	Bendras atskirai išsidėsčiusių ūkio dalių (masyvų) skaičius	vnt.				

5.	<u>Žemės sklypų pertvarkymas, suformuojant taisyklingesnes sklypų ribas arba atskiriant padalijamus (atidalijamus) sklypus</u>					
5.1.	pagal šiuos kriterijus pertvarkomų žemės sklypų					
	skaičius	vnt.	x		x	x
	plotas	ha	x		x	x
6.	<u>Kiti įsiterpę žemės sklypai, kurių ribos iš esmės nebus keičiamos, tačiau žemės sklypų planai ir kadastro duomenys bus atnaujinti, atlikus kadastrinius matavimus</u>					
6.1.	Šiuos kriterijus atitinkantys žemės sklypai:					
6.1.1.	privačioje žemėje:					
	skaičius	vnt.	x		x	x
	plotas	ha	x		x	x
6.1.2.	valstybinėje žemėje:					
	skaičius	vnt.	x		x	x
	plotas	ha	x		x	x
7.	<u>Bendras pertvarkomos teritorijos plotas</u>	ha			x	x
7.1.	Iš jo – žemė, kurioje žemės sklypų ribos nebus keičiamos (6.11+6.12 eilutės)	ha	x		x	x
		proc.	x		x	x

**PLANAVIMO UŽDUOTIS
ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTUI RENGTI**

_____ Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

1. Planuojama teritorija: _____ apskrities _____
savivaldybės _____ seniūnija.

2. Rengiant žemės konsolidacijos projektą, privaloma atsižvelgti į:

2.1. šiuos galiojančių arba rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius:

2.2. žemės plotų rezervavimą valstybės, savivaldybių reikmėms arba bendram gyventojų naudojimui: _____

2.3. numatomą naujų statinių, įrenginių ir kitų infrastruktūros objektų išdėstymą:

2.4. sąlygas dėl planuojamoje teritorijoje esančių melioracijos statinių:

2.5. rekomendacijas dėl žemės plotų perdavimo miško ūveisimui tikslingumo:

2.6. rekomendacijas dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo:

2.7. rekomendacijas dėl žemės sklypų pertvarkymo ir jų ribų pakeitimo:

2.8. kitas sąlygas:

3. Parengtas žemės konsolidacijos projektas turi būti suderintas su šiomis institucijomis:

PRIDEDAMA:

- 1.
- 2.

(apskritis viršininkas arba
pavardė)
jo įgalioto asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(vardas ir

**ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO
ATASKAITA**
(struktūros pavyzdys)

1. Žemės konsolidacijos projektas parengtas ____ ha ploto teritorijai, N apskrities N rajono savivaldybės N seniūnijoje.

2. Žemės savininkai naudotojai: ____ žemės ūkio paskirties žemės savininkai (____ ha), ____ miškų ūkio paskirties žemės savininkai (____ ha), ____ kitos paskirties žemės savininkai (____ ha). Valstybinė žemė užima ____ ha, iš jos ____ ha žemės ūkio paskirties žemė.

3. Žemės ūkio paskirties žemę naudoja ____ juridiniai asmenys (____ ha), ____ ūkininkai (____ ha), ____ kiti fiziniai asmenys (____ ha).

4. Projekto teritorijos reljefas – banguota lyguma. Hidrografinį tinklą sudaro ____ upelis ir melioracijos grioviai.

5. Žemės naudmenų sudėtis: ariamoji žemė ____ ha (____ proc.), sodai ____ ha (____ proc.), pievos ir natūralios ganyklos ____ ha (____ proc.), miškai ____ ha (____ proc.), medžių ir krūmų želdiniai, pelkės ____ ha (____ proc.), vandens telkiniai ____ ha (____ proc.), kita žemė ____ ha (____ proc.).

Nusausinta žemė sudaro ____ ha, drėkinamos žemės nėra.

6. Projekte numatomas teritorijos pertvarkymas:

1) žemės sklypų sustambinimas, jų išdėstymo bei ribų pakeitimas: vietoje ____ žemės sklypų numatoma _____.

2) kelių su tvirta danga tinklo patikslinimas: pagerinti _____ km, nutiesti naujai ____ km, panaikinti _____ km; servitutinių kelių ilgį numatoma sumažinti nuo ____ km iki ____ km.

3) melioracijos sistemų rekonstrukcija _____ ha plote, remontas _____ ha plote, nauja statyba _____ ha plote, nurašyti dėl apsodinimo mišku _____ ha plote, dėl renatūralizavimo ____ ha plote;

4) žemės ūkio paskirties žemėje suformuoti _____ žemės sklypus, pageidaujamų apsodinti mišku _____ ha plote;

5) žemės ūkio paskirties žemėje suformuoti _____ žemės sklypus, numatomus panaudoti kitai paskirčiai (_____) _____ ha plote.

6) miškų plotus dėl numatomų pokyčių sumažinti _____ ha, padidinti _____ ha.

7) suprojektuoti kitus teritorijos tvarkymo darbus, kuriems vykdyti reikalingi leidimai: (išvardinti)

7. Status quo situacija. Esamas žemės naudojimas dėl smulkių žemės sklypų ir didelių atstumų važinėjimui tarp ūkių laukų padidina išlaidas mechanizuotiems žemės darbams ir mažina žemės ūkio gamybos efektyvumą.

8. Projekto sprendinių alternatyvos. Projektas buvo rengiamas suderinant tarpusavyje visų suinteresuotųjų asmenų pasiūlymus. Bendros nuomonės dėl projekto sprendinių prieita ir projektas su visais asmenimis suderintas be alternatyvių variantų.

9. Sprendinių poveikio vertinimo aspektai.

9.1. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai:

Sprendiniai turės teigiamą poveikį žemės ūkio veiklai ir spartesniam konkurencingų ūkių ekonominei plėtrai – bus sustambinti šių ūkių naudojamų žemės plotai, pagerintas kelių tinklas ir sumažinti atstumai važinėjimui į laukus.

9.2. Poveikis ekonominei aplinkai. Sudarius palankesnes sąlygas žemės ūkio gamybai, bus galimybės investuoti šiai ūkio šakai daugiau lėšų. Dėl geresnio infrastruktūros objektų išdėstymo ir suplanuotų kitos paskirties žemės sklypų, bus sudaryta galimybė plėtoti turizmą ar kitą alternatyvią žemės ūkiui veiklą. Numačius miškų ūkio paskirties žemės sklypų sustambinimą ir jų ploto padidinimą, bus sudarytos geresnės sąlygos vystyti miškų ūkio veiklą.

9.3. Poveikis socialinei aplinkai. Sprendiniuose numatyta palikti visas projekto teritorijoje esančias _____sodybas, be to, numatyti (suformuoti) _____žemės sklypus naujų sodybų statybai. Prie visų sodybų numatyti privažiavimai. Tai sudaro palankias sąlygas gyvenimui ir darbui kaimo vietovėje. Artimiausia stambesnė gyvenamoji vietovė - už _____km esantis _____miestelis.

9.4. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Projekto sprendiniai leis stabilizuoti žemės naudojimą. Gamtinei aplinkai projekto sprendiniai neigiamos įtakos neturės: pagal kadastro duomenis sąlyginai natūralių biocenozių (miškų, medžių ir krūmų želdinių, pelkių, vandens telkinių ir pievų bei natūralių ganyklų) plotas sudarė _____ha, projekto rengimo metais (patikslinus kartografinę medžiagą vietovėje) _____ha ir pagal projektą _____ha, arba _____proc. bendro teritorijos ploto. Kraštovaizdžio būklė iš esmės nesikeis, tačiau dėl geresnių žemės naudojimo sąlygų turėtų sumažėti apleistų ir dirvonuojančių žemės ūkio naudmenų plotai (projekto rengimo metais jų nustatyta _____ha).

10. Žemės konsolidacijos projekto sprendinių poveikio vertinimo išvadinė santrauka

1. Teritorijų planavimo dokumento rengimo organizatorius	N apskrities viršininkas
--	--------------------------

2. Teritorijų planavimo dokumento rengėjas	N įmonė	
3. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	N apskrities N savivaldybės N seniūnijos N kaimų (jų dalies) žemės konsolidacijos projektas	
4. Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais	Rengiant projektą, vadovautis N savivaldybės teritorijų bendruoju planu, N kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu	
5. Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais	Žemės konsolidacijos projektų rengimas numatytas Lietuvos 2004-2006 metų Bendrojo programavimo dokumento priemonėje „Kaimo vietovių pritaikymo ir plėtros skatinimas“ (veiklos sritis“ žemės sklypų perskirstymas“)	
6. Status quo situacija	Esama būklė: didelis žemės sklypų susiskaidymas (vidutinis žemės ūkio paskirties žemės sklypo dydis ____ha, miškų ūkio paskirties žemės sklypo dydis ____ha)	
7. Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius	Kompleksiškai pertvarkyti žemės sklypų išdėstymą, juos sustambinant, pagerinant konfiguraciją ir suderinant su kelių tinklo sistema	
8. Galimo sprendinių poveikio aprašymas	Sprendiniai leis: - padidinti vidutinės dirbamos žemės sklypo dydį iki ____ha, miško sklypų dydį iki ____ha; - sumažinti nuotolius važinėjimui į laukus bei tarp laukų ūkių žemėvaldose; - pagerinti kelių tinklą, sumažinti servituto teise naudojamų kelių; - padidinti miškų plotus; - intensyviau dirbti žemę ir sumažinti apleistų, dirvonuojančių žemės ūkio naudmenų plotus; - pagerinti melioracijos sistemų būklę	
Vertinimo aspektai	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis
9. Sprendinio poveikis:		
1) teritorijų vystymo darnai ir(ar) planuojamai veiklos sričiai	ilgalaikis	-
2) ekonominei aplinkai	ilgalaikis	-
3) socialinei aplinkai	ilgalaikis	-
4) gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	ilgalaikis	-
10. Siūlomos alternatyvos poveikis:		
1) teritorijos vystymo darbai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
2) ekonominei aplinkai	-	-
3) socialinei aplinkai	-	-
4) gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTO BYLOS TURINYS

Rekomenduojama aiškinamojo rašto struktūra:

1. Projektui rengti parinkta teritorija;
2. Projekto dalyviai – suinteresuotieji asmenys ir jų prašymuose pareikšti pageidavimai;
3. Projekto sprendiniai ir jų pagrindimas;
4. Projekto rengimo, svarstymo ir derinimo procedūrų aprašymas;
5. Projekto viešo svarstymo su visuomene ataskaita;
6. Projekto įgyvendinimo priemonės (jų apimtys ir orientacinė kaina).

Prie aiškinamojo rašto pridedama:

1. Žemės konsolidacijos projekto teritorijos žemės vertinimo ataskaita bei (esant reikalui) atskirų žemės sklypų individualaus vertinimo ataskaitos;
2. Žemės konsolidacijos projekto pasekmių vertinimo ataskaita.

Žemės konsolidacijos projekto bylą turėtų sudaryti:

I. Tekstinė dalis:

- I.1. Aiškinamasis raštas su priedais;
- I.2. Projekto procedūrų dokumentai;
- I.3. Projekto pagrindimo skaičiavimai (jie gali būti pridėti atskirai arba panaudoti aiškinamojo rašto 3 skyriuje);
- I.4. Projektui rengti naudota papildoma medžiaga.

II. Grafinė dalis:

- II.1. Žemės konsolidacijos projekto žemės vertinimo planas;
- II.2. Žemės konsolidacijos projekto sprendinių brėžinys;
- II.3. Pagalbiniai projekto planai:
 - II.3.1. Teritorijos, parinktos žemės konsolidacijos projektui rengti, planas;
 - II.3.2. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu ištrauka;
 - II.3.3. Žemės naudojimo planas (parengtas atlikus situacijos koregavimą vietovėje, su teritorinio žemėtvarkos skyriaus suderinimu);
 - II.3.4. Numatomų teritorijos tvarkymo darbų analizės planas;
- III.3.5. Žemės naudojimo analizės planas;
- III.3.6. Žemės ūkio naudmenų dirvožemių našumo planas;
- III.3.7. Žemės konsolidacijos projekto esamų žemės sklypų vertinimo planas;
- III.3.8. Žemės konsolidacijos projekto suprojektuotų žemės sklypų vertinimo planas.

Projekto procedūrų dokumentus sudaro:

1. Žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių prašymai rengti žemės konsolidacijos projektus;
2. Apskritis viršininko įsakymas, pavedantis teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjui numatyti preliminarią teritoriją žemės konsolidacijos projektui rengti;
3. Teritorinio žemėtvarkos skyriaus pažyma apie preliminarią planuojamą teritoriją ir išvada dėl žemės konsolidacijos projekto rengimo tikslingumo;
4. Organizacinio žemės savininkų susirinkimo protokolas;
5. Preliminari žemės konsolidacijos sutartis;
6. Apskritis viršininko įsakymas dėl teritorijos, parinktos žemės konsolidacijos projektui rengti, patvirtinimo, su pridedamais projekto dalyvių (suinteresuotųjų asmenų) bei į projekto teritoriją įjungiamų žemės sklypų sąrašais;
7. Apskritis viršininko patvirtinta Planavimo užduotis žemės konsolidacijos projektui rengti su prie jos pridedamomis kitų institucijų išduotomis planavimo sąlygomis;
8. Teritorinio žemėtvarkos skyriaus parengtas žemės naudojimo plano parengimo (atnaujinimo) darbų patikrinimo aktas;
10. Žemės savininkų pageidavimų atlikti žemės sklypų pertvarkymą, rengiant žemės konsolidacijos projektą, lentelė;
11. Pirmojo suinteresuotųjų asmenų susirinkimo protokolas;
12. Žemės konsolidacijos projektui rengti patvirtintoje teritorijoje esančių žemės sklypų vertinimo žiniaraštis;
13. Žemės vertinimo plano derinimo pažyma;
14. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimo, skirto žemės vertinimo planui svarstyti, protokolas;
15. Apskritis viršininko įsakymas dėl žemės konsolidacijos projekto teritorijos žemės vertinimo plano patvirtinimo;
16. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimo, skirto žemės konsolidacijos projekto sprendiniams svarstyti, protokolas (ai);
17. Suprojektuotų žemės sklypų preliminari eksplikacija;
18. Žemės konsolidacijos projekto teritorijoje suformuotų žemės sklypų vertinimo suvestinė (preliminarūs skaičiavimai);
19. Teritorinio žemėtvarkos skyriaus parengtas žemės konsolidacijos projekto bylos patikrinimo aktas;
20. Skelbimo vietos spaudoje apie projekto rengimą ir viešą svarstymą kopijos;

21. Išsiųstų raštų su projekto teritorija besiribojančių nekilnojamųjų daiktų savininkams kopijos;
22. Gauti pasiūlymai projekto viešo svarstymo metu ir šių pasiūlymų registracijos žiniaraštis;
23. Viešo susirinkimo, skirto projekto svarstymo su visuomene rezultatų aptarimui, protokolas;
24. Apskritis viršininko atsakymų raštiškus pasiūlymus pateikusiems asmenims kopijas;
25. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimo, skirto žemės konsolidacijos projekto sprendinių patikslinimui, protokolas (kai projektas buvo tikslinamas);
26. Žemės konsolidacijos projekto derinimo su žemės savininkais pažyma;
27. Apskritis viršininko siųstų prašymų derinti žemės konsolidacijos projektą kitoms institucijoms kopijos;
28. Žemės konsolidacijos projektą derinusių institucijų raštiški atsakymai;
29. Apskritis viršininko sprendimas dėl projektą derinusių institucijų pastabų įvertinimo (esant pastaboms);
30. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimo, skirto projektą derinusių institucijų pastabų nagrinėjimui, protokolas (esant pastaboms).

**TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO
PATIKRINIMO AKTAS**

NR.....

Tikrinanti institucija -
(pavadinimas, adresas)

Tikrinamasis dokumentas -
.....
(dokumento pavadinimas, planavimo lygmuo ir rūšis)

Planavimo organizatorius -
.....
(pavadinimas ar vardas ir pavardė, adresas, tel. Nr.)

Dokumento rengėjas -
.....
(įmonės pavadinimas, adresas, tel. Nr. ar specialisto vardas, pavardė, atestato Nr., tel. Nr.)

Tikrinimui pateikti dokumentai -
.....
(bylų kiekis ir pavadinimas.)

Patikrinimo apibendrinimas -
.....
(dokumento sprendinių ir planavimo procedūrų įvertinimas, pastabos.)

Patikrinimo išvada -
.....
(teigiama arba neigiama.)

Siūlymas tvirtinančiai institucijai -
.....
(siūlymas dėl dokumento tvirtinimo ar jo koregavimo)

PASTABA:

Patikrinimo aktas galioja vienerius metus nuo jo patvirtinimo dienos. Nepatvirtinus teritorijų planavimo dokumento per vienerius metus, dokumentas tikrinamas pakartotinai, išduodant naują patikrinimo aktą.

Dokumentą patikrino:

.....
(pareigos, vardas, pavardė, tel. Nr.)

Patikrinimo data

.....

Parašas

_____ (įmonės pavadinimas)

**ŽEMĖS SKLYPO RIBŲ PAŽENKLINIMO – PARODYMO
AKTAS**

_____ Nr. _____
(data)

_____ (sudarymo vieta)

1. Žemės sklypo ribos nustatytos savininkui (naudotojui) _____
_____ (nurodyti vardą, pavardę ir asmens kodą (juridinio asmens pavadinimą ir kodą))
2. Žemės sklypo ribas paženklino atliko ir riboženklių įtvirtinimo vietas pažymėjo _____ vadovaudamasis _____ (nurodyti asmens, atlikusio matavimus, vardą, pavardę ir licencijos Nr.)

3. Žemės sklypo adresas ir plotas _____

4. Nustatant žemės sklypo ribas, buvo kviešti dalyvauti žemės sklypo esamas (būsimas) savininkas ar naudotojas ir gretimų žemės sklypų savininkai ir naudotojai:

5. Savininkų ir gretimų žemės naudotojų pastabos bei įrašai apie atsisakymą pasirašyti ir apie neatvykusius asmenis _____

6. Žemės sklypų ribos paženklintos () riboženkliais; kitos ribos sutampa su natūraliais ir dirbtiniais objektais.
7. Žemės sklype yra _____ valstybinio ir _____ vietinio geodezinio pagrindo punktai, kurių charakteristika _____

8. Žemės sklype yra savininkui (naudotojui) nuosavybės teise priklausantys pastatai _____

9. Žemės sklype yra pastatai, priklausantys kitiems savininkams _____

10. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652)

naudojant žemės sklypą turi būti laikomasi šių specialiųjų žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygų: _____

11. Žemės sklypui nustatyti žemės servitutai _____

12. Žemės savininkas sudaręs raštiškus susitarimus su kitais asmenimis dėl žemės servitutų, bendrų objektų naudojimo ir kitų žemės nuosavybės ar naudojimo sąlygų _____

13. Žemės savininkas įsipareigoja saugoti ir prižiūrėti riboženklis, ir yra susipažinęs su Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 47 straipsnio nuostatomis: pastovių žemėnaudos riboženklių sunaikinimas arba gadinimas užtraukia baudą nuo dviejų šimtų penkiasdešimties iki penkių šimtų litų _____

(savininko (naudotojo) vardas ir pavardė, parašas)

PASTABOS: _____

Aktas surašytas dviem egzemplioriais: pirmas egzempliorius įteikiamas užsakovui, antrasis – apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamento žemėtvarkos skyriui kartu su nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų byla.

(kadastrinius matavimus atlikusio
pavardė)
asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(vardas ir

Sutinku

(juridinio asmens vadovo
pareigų pavadinimas)*

(parašas)

(savininko ar naudotojo
vardas pavardė)

(data)

Žemės sklypo ribos paženklintos ir jų pagrindu parengtas žemės sklypo planas atitinka teisės aktų reikalavimus

_____ žemėtvarkos skyriaus vedėjas
(pavadinimas)

(parašas)

(vardas ir pavardė)

(data)

* Pildyti, jei savininkas juridinis asmuo.

ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS SUTARTIS

_____ Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

Mes, _____
(fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta arba (ir) juridinio asmens pavadinimas)

(taip pat jį atstovaujančio asmens pareigų pavadinimas, vardas ir pavardė, kodas, buveinė)

sudarėme šią sutartį:

1. Ši sutartis sudaryta siekiant pertvarkyti žemės sklypų išdėstymą _____ apskrities viršininko įsakymu Nr. _____ patvirtinto _____ savivaldybės _____ seniūnijos žemės konsolidacijos projekto (toliau – Projektas) nustatytais sąlygomis.

2. Pagal šią sutartį Nekilnojamojo turto registre įregistruoti privačios ir valstybinės žemės sklypai mainomi tarpusavyje į Projekto metu suformuotus žemės sklypus:

Žemės savininkai ir valstybinės žemės patikėtiniai (vardas, pavardė)	Mainomų žemės sklypų						
	valdymo forma	esama padėtis			pagal Projektą		
		kadastrinis Nr.	plotas, ha	projektu nustatyta vertė, Lt	projektinis Nr.	plotas, ha	projektu nustatyta vertė, Lt
1	2	3	4	5	6	7	8

3. Žemės savininkai ir apskrities viršininkas įsipareigoja atlyginti žemės vertės skirtumą arba sutinka gauti kompensaciją:

Žemės savininkai	Įsipareigojimas (sutikimas)	
	sumokėti už žemės vertės skirtumą, Lt	gauti kompensaciją, Lt
1	2	3

4. Ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo sutarties sudarymo žemės savininkai, kuriems suprojektuoti didesnės už turėtos žemės vertę žemės sklypai, šios sutarties 3 punkte nurodytą sumą perveda į apskrities viršininko nurodytą sąskaitą, iš kurios apskrities viršininkas atlygina tiems žemės savininkams, kuriems suprojektuoti mažesnės už turėtos žemės vertę žemės sklypai.

5. Sprendimus dėl valstybinės žemės patikėtinių veiksmų, sumokant nustatytą žemės vertės skirtumą, priima apskrities viršininkas.

6. Žemės savininkai ir valstybinės žemės naudotojai įsipareigoja pradėti naudoti žemės sklypus Projekte suformuotomis ribomis nuo 200....m.mėn.d.;

7. Sutarties sudarymo išlaidas sumoka sutartį sudarę asmenys proporcingai jų pertvarkomų žemės sklypų vertei. Projektas finansuojamas Europos Sąjungos lėšomis, šios išlaidos atlyginamos iš minėtų lėšų.

8. Sutartis sudaroma egzemplioriais, kurių vienas paliekamas notarų biure, antras duodamas Žemėtvarkos skyriui pateikti VĮ Registrų centrui, taip pat po vieną šios sutarties egzempliorių gauna kiekvienas sutartį sudaręs asmuo.

(juridinį asmenį atstovaujančio asmens pareigų
pavadinimas)

(parašas)

(vardas ir pavardė)

ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTO TERITORIJOS VERTINIMO

ATASKAITOS TURINYS (pasiūlymai)

Žemės konsolidacijos projektui rengti parinktos teritorijos žemės vertės nustatymo pažyma:

- užsakovas – (apskrities viršininkas arba žemės konsolidacijos projektą rengianti įmonė);
- vertinimo objektas – (žemės konsolidacijos projektui rengti patvirtinta teritorija);
- vertinamo turto adresas;
- turto savininkai (nurodyti privačios žemės savininkų skaičių bei valstybinės žemės patikėtinis);
- juridinis pagrindas – (nurodyti sutartį);
- vertinimo tikslas – (parengti žemės verčių žemėlapi ir šio žemėlapio pagrindu atlikti žemės sklypų įvertinimą);
- turto vertės nustatymo data;
- išvada dėl turto vertės (nurodyti: zonas, į kurias suskirstyta vertinama teritorija bei atskirų zonų vidutinę vertę; individualus vertinimo būdu įvertintus objektus; pataisos koeficientus, reikalingus taikyti vertinant atskirus žemės sklypus);

2. Vertinimo prielaidos, ypatybės ir metodai

Rengiant šį skyrių, reikia nurodyti teisės aktų nuostatas, kuriais buvo vadovautasi vertinant, aprašyti detaliau taikytus metodus ir principus, taip pat prielaidas, reikalingas priimti sprendimus.

3. Bendra vertinimo objekto charakteristika

- teritorijos apibūdinimas;
- žemės naudojimo intensyvumas;
- žemės ūkio paskirties žemės savininkai ir naudotojai – kiek dirbančių savarankiškai, kiek nuomojančių;
- koku žemės ūkio naudmenų ir pasėlių struktūra, gamybos šakos;
- melioracijos įrenginių ir kelių būklė, naujos statybos ir rekonstrukcijos poreikis;
- apleisti ir dirvonuojantys plotai, iš jų tikslingi grąžinti žemės ūkio veiklai;
- kokie yra atlikti žemės savybių pagerinimai ir ką numatoma atlikti;
- numatomi pokyčiai pagal parengtus arba rengiamus teritorijų planavimo dokumentus;
- įsiterpę miškai ir jų taksaciniai bei kiti miškotvarkos duomenys;
- kurie sklypai buvo vertinami individualiai;

- žemės ūkio naudmenų dirvožemių ir jų našumo balų apibūdinimas;
- žemės savininkų pageidavimų įvertinimas;
- vaismedžių ir vaiskrūmių įvertinimas;
- kokie veiksniai, didinantys ar mažinantys žemės vertę, turi būti pagal apskaičiuotas pataisas.

4. Vertinamo turto rinkos apžvalga

- informacijos gavimo šaltiniai ir duomenų patikimumas;
- lyginamųjų objektų atrankos pagrindimas;
- bendros žemės rinkos tendencijos, aktyvumas ir priežastys;
- žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčio dydžio ir jį įtakančių veiksnių apžvalga;
- galimų žemės kainos pokyčių analizė ir prognozė.

5. Vertinamo turto vertės skaičiavimai

- verčių zonų išskyrimo pagrindimas;
- verčių zonų apibūdinimas;
- pataisos verčių zonose esančių žemės sklypų vertės skaičiavimui;
- atskirų žemės sklypų verčių skaičiavimai, parengiant teisės aktuose nustatytas lenteles.

6. Išvada dėl turto vertės:

Reikia teisės aktų nustatyta tvarka parengti išvadą, kurią turi pasirašyti turto vertintojas – asistentas, turto vertintojas ir turto vertinimo atestatą turinčios įmonės vadovas.

7. Priedai. Juos turėtų sudaryti:

- 1) Pagalbiniai skaičiavimai ir normatyvai;
- 2) Vietos apžiūrėjimo aktas;
- 3) Žemės naudojimo būklės įvertinimo planas;
- 4) Žemės konsolidacijos projektui parinktos teritorijos planas su pažymėtomis žemės sklypų ribomis ir numeriais;
- 5) Žemės ūkio naudmenų dirvožemių vertinimo planas su įrašytais žemės našumo balais;
- 6) Miškotvarkos medžiaga;
- 7) Žemės vertinimo planas (galutinis dokumentas, parengtas derinimui, svarstymui ir tvirtinimui), skaitmenine ir analogine forma;
- 8) Žemės vertinimo plano kopija, panaudota esamų žemės sklypų įvertinimui;
- 9) Esamų žemės sklypų įvertinimo lentelės;
- 10) Dokumentai apie žemės vertinimo plano svarstymą, derinimą su kiekvienu žemės savininku ir tvirtinimą.

VOKIETIJOS FEDERACINĖS RESPUBLIKOS ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ RENGIMO APŽVALGA

Vokietijos Federacinėje Respublikoje žemės sklypų pertvarkymas (konsolidacija) anksčiau buvo daugiau žemės ūkio struktūroms pertvarkyti skirta priemonė.

Žemės sklypų pertvarkymo procese gali dalyvauti grynai kaimiškosios vietovės, kurios, vykdant kaimo raidos ir atnaujinimo programą ir tam tikromis aplinkybėmis laikantis konkrečių Vokietijos federalinių žemių nuostatų, yra remiamos finansiškai. Be to, atliekant žemės sklypų pertvarkymo darbus, paprastai įgyvendinamos ar padedama įgyvendinti priemonės, skirtas savivaldybių darbui ar infrastruktūrai gerinti. Pavyzdžiui, skiriami žemės plotai komunaliniams įrenginiams, kiek tai įmanoma, teikiama pagalba, kai žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirtis keičiama į kitos (statybinės) paskirties sklypus.

Federalinis Žemės sklypų pertvarkymo įstatymas numato šiuos metodus:

- 2.1. įprastinis žemės sklypų pertvarkymas;
- 2.2. supaprastintas žemės sklypų pertvarkymas;
- 2.3. tikslinis žemės sklypų pertvarkymas (dar vadinamas projektiniu);
- 3.4. pagreitintas žemės sklypų sujungimas;
- 3.5. savanoriški žemės mainai.

Įprastinio žemės sklypų pertvarkymo metodo tikslas – gerinti žemės ūkio ir miškų ūkio gamybos ir darbo sąlygas, kelti bendrą ūkininkavimo lygį ir kartu gerinti gyvenimo sąlygas.

Žemės sklypų pertvarkymo procedūra

Žemės sklypų pertvarkymo procedūra – nežinybinė procedūra, tačiau jai vadovauja Žemėtvarkos įstaiga, t.y. Žemėtvarkos tarnyba. Procedūrą užsako žemės savininkų bendrija, kurią nuo žemėtvarkos procedūros skyrimo iki taikymo pabaigos privaloma tvarka sudaro visi žemės sklypų pertvarkymo projekto teritorijoje esančių žemės sklypų savininkai ir jiems prilyginti žemės paveldėjimo teisę turintys asmenys. Žemės savininkų bendrijos interesus gina demokratiškai išrinkta valdyba.

Vadovavimas žemės sklypų pertvarkymo procedūrai reiškia, kad Žemėtvarkos tarnyba vykdo reikalingas priemones ir potvarkius, skelbia apie juos ir imasi iniciatyvos nenumatomoms problemoms spręsti. Be to ji, kontroliuoja procedūros vykdymą ir savininkų bendrijos veiklą ir atsako už tai, kad procedūra būtų atliekama tinkamai, laikantis įstatymo nuostatų.

Savivaldybės, kurių teritorijose turi būti atlikti žemės sklypų pertvarkymo darbai ar pagreitinta žemės sklypų sujungimo procedūra, gali įteikti prašymą vietinei kompetentingai Žemėtvarkos tarnybai atlikti šią procedūrą. Be to, rekomenduojama Žemėtvarkos tarnybai pateikti raštišką savivaldybės ir vietinės žemės ūkio (įmonių) profsajungos pareiškimą. Tuomet Žemėtvarkos tarnybos atstovai pokalbių metu su savivaldybės ar vietinės žemės ūkio įmonių profsajungos atstovais jiems suteikia reikalingą informaciją. Paprastai yra tikslinga savivaldybei (seniūnijai) sušaukti piliečių susirinkimą ir kartu su Žemėtvarkos bei žemės ūkio tarnybomis aptarti žemėtvarkos klausimus, išklausti žemės sklypų savininkų pageidavimus, be to, būtina, kad savivaldybės taryba ir (jeigu reikia) seniūnijos taryba susipažintų su žemės sklypų pertvarkymo procedūra, kurią prašoma taikyti, ir pareikštų savo nuomonę apie ją atitinkamu nutarimu.

Kartu Žemėtvarkos tarnyba, vadovaudamasi Statybų kodekso §188 (*Baugesetzbuch*), nurodo savivaldybei laiku parengti statybų vykdymo planus, jeigu žemės sklypų pertvarkymo darbai turi įtakos statybų plėtrai savivaldybės teritorijoje. Žemėtvarkos tarnyba ir savivaldybė kiek įmanoma anksčiau privalo suderinti savo statybų vykdymo planus savivaldybės teritorijoje. Kol žemės sklypų pertvarkymo darbai nebaigti planus galima keisti tik abipusiu Žemėtvarkos tarnybos ir savivaldybės susitarimu. Todėl, prieš paskirdama žemės sklypų pertvarkymo procedūrą, savivaldybė dar kartą patikrina turimą statybų vykdymo planą ir esant reikalui jį papildo.

Be to, Žemėtvarkos tarnyba kartu su federalinės žemės tarnybos rajono valdyba, kaip žemesniąją gamtos apsaugos įstaiga, su žemės ūkio tarnyba, su vandens ūkio tarnyba bei, reikalui esant, su apskrities gamtos apsaugos ir kraštovaizdžio apsaugos ir rekreacijos reikalavimų laikymosi. Tam reikia panaudoti esamus planus ir dokumentus, kraštovaizdžio planus, potvarkius dėl draustinių, biotopų žemėlapius ir pan.

Prieš skiriant procedūrą (projektą), pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §5. 2 ir 3 straipsnius reikia išklausti rajono valstiečių sąjungos, teritorijų planavimo tarnybos, savivaldybės, Žemės tarnybos bei kitų rajono lygmens įstaigų ir organizacijų, kurių darbas buvo su tuo susijęs, atstovų nuomonę apie numatomą procedūrą (projektą).

Susirinkimo metu Žemėtvarkos tarnyba turi paaiškinti:

- žemės sklypų pertvarkymo procedūros skyrimo priežastis ir tikslus,
- planuojamas žemės sklypų pertvarkymo teritorijos ribas,
- gamtos apsaugos, kraštovaizdžio apsaugos ir rekreacijos užtikrinimo priemonių įgyvendinimo gaires,
- pirminį planavimą pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §38.

Viešiesiems interesams atstovaujančių institucijų atstovai taip pat turi pareikšti savo nuomonę dėl Žemėtvarkos tarnybos siūlymą ir privalo pranešti Žemėtvarkos tarnybai, ar yra numatyti arba jau sudaryti teritorijos, kurioje numatoma atlikti žemės sklypų pertvarkymą, planai.

Žemėtvarkos tarnyba turi parengti susirinkimo protokolą, kuriame turi būti fiksuojami svarbiausi susirinkime svarstyti klausimai. Šį protokolą Žemėtvarkos tarnyba siunčia viešiesiems interesams atstovaujančioms institucijoms su pastaba, kad šis protokolas bus laikomas patvirtintu, jeigu per nurodytą laiką nuo jo gavimo nebus įteiktas pareiškimas dėl jo papildymo ar korektūros.

Pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §5 1 pastraipą sklypo savininkai, kurie veikiausiai bus teritorijos tvarkymo procedūros dalyviais, prieš paskiriant procedūrą, turi būti apie tai informuoti. Paprastai tam tikslui sušaukimas seniūnijos (savivaldybės), kurioje bus vykdomi žemės sklypų pertvarkymo darbai, gyventojų susirinkimas, apie kurį Žemėtvarkos tarnyba viešai paskelbia šioje ir gretimose savivaldybėse ar seniūnijose.

Diskusijų metu Žemėtvarkos tarnybos atstovai atsako į klausimus. Tuo metu reikėtų išsiaiškinti procedūros dalyvių požiūrį į žemės sklypų pertvarkymą. Balsavimas dėl planuojamos procedūros nenumatytas. Žemėtvarkos tarnyba turi parengti susirinkimo protokolo išrašą, kuriame būtų užfiksuoti svarbiausieji svarstyti dalykai. Iš šio išrašo matyti, ar dalyvaujantieji asmenys neprieštarauja dėl būsimos procedūros, o jeigu prieštarauja – kuo jie tai grindžia.

Kai reikia viešai paskelbti apie žemės sklypų pertvarkymą (jį vykdant tai tenka daryti oficialiai daugelį kartų) Žemėtvarkos tarnyba prašo savivaldybės pagalbos, kad tai ji atliktų oficialiai, laikydamasi teisinių nuostatų. Paskelbus apie numatomą žemės sklypų pertvarkymą, savivaldybė turi Žemėtvarkos tarnybai persiųsti blanką, kuriame patvirtinta, kad viešas pranešimas yra paskelbtas, pridėdama prie jo dokumento, pvz., savivaldybės žinių biuletenio, kuriame yra išspausdintas skelbimas, egzempliorių. Jeigu pagal įstatymus būtina apie būsimą procedūrą viešai paskelbti dienraščiuose, tuomet tai atlieka pati Žemėtvarkos tarnyba.

Procedūra skiriama nutarimu. Šiuo administraciniu aktu procedūra pradama teisiškai.

Teisiškai pagrindžiant nutarimą, prie jo pridėdama paaiškinimas. Svarbiausioje nutarimo dalyje turi būti pateikta:

- dokumentai, teisiškai pagrindžiantys procedūros vykdymo būtinumą;
- teritorijos, kurioje bus taikoma žemės sklypų pertvarkymo procedūra, aprašymas;
- žemėlapis, kuriame tiksliai pažymėtos žemės sklypų pertvarkymo procedūros teritorijos ribos;
- procedūros dalyvių sąrašai;

- žemės savininkų bendrija, jos pavadinimas ir buveinė;
- duomenys apie žinomas teises į žemę;
- duomenys apie sklypų naudojimo apribojimus.

Nutarimą dėl procedūros skyrimo reikia viešai paskelbti savivaldybėje (seniūnijoje), kurioje bus vykdomi žemės sklypų pertvarkymo darbai, bei gretimose savivaldybėse (seniūnijose).

Pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §8 žemės sklypų pertvarkymo procedūros teritorijos ribas galima keisti, jeigu to prireikia dėl vėliau susidariusių aplinkybių. Ribos keičiamos žemėtvarkos tarnybos, t.y. Vyresniosios žemėtvarkos tarnybos, administraciniu aktu. Atliekant pakeitimus, žemės sklypai į procedūrą gali būti papildomai įtraukti arba iš jos išbraukti.

Žemės naudojimo apribojimai, taikomi atliekant žemės sklypų pertvarkymą

Pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §34 galioja tam tikri žemės naudojimo apribojimai, apie tai paskelbiami specialiu nutarimu:

- draudžiama keisti ūkinės veiklos rūšį. Ūkinės veiklos rūšį galima keisti, tačiau neperžengiant nustatytos ūkinės veiklos ribų. Tai neliečia tokios veiklos, kaip medžių sodinimas;
- ribojama statinių, šulinių, tranšėjų, užtvarų ir kt. Statinių bei įrenginių statyba ir įrengimas nepriklausomai nuo to, ar yra statybos tarnybos išduotas leidimas vykdyti šiuos darbus. Paprastai Žemėtvarkos tarnyba ir statybų tarnyba susitaria šiais klausimais. Šis apribojimas netaikomas kitiems remonto ir priežiūros darbams;
- reikia išsaugoti vaismedžius, gyvatvores, lauko ir vandens telkinių augmeniją ir pan., laikantis gamtos apsaugos ir kraštovaizdžio priežiūros reikalavimų.

Procedūros metu disponavimas žemės sklypais nėra nei ribojamas, nei nutraukiamas. Taigi kiekvieno sklypo savininkas gali disponuoti žemės sklypų pertvarkymo teritorijoje esančiais sklypais, t.y. parduoti, palikti testamentu, įkeisti.

Sklypą įsigijęs asmuo, įtraukus jo sklypą į Žemės knygą (nekilnojamojo turto registrą), teisėtai tampa naujuoju procedūros dalyviu, turinčiu visas prievoles ir teises, o senasis savininkas pasitraukia. Naujasis dalyvis turi pripažinti žemės sklypų pertvarkymo procedūros nuostatas jo atžvilgiu, netgi jeigu jam ir nebuvo žinoma, kad jo įsigytas žemės sklypas įtrauktas į žemės sklypų pertvarkymo procedūrą.

Todėl nauji žemės sklypų įsigijimo sandoriai neturi būti vykdomi iki tol, kol bus atlikta žemės sklypų pertvarkymo procedūra ir bus galima disponuoti naujais žemės sklypais.

Pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo § 52 procedūros dalyviui sutikus jis vietoj žemės gali gauti visišką ar dalinę kompensaciją. Dėl piniginių kompensacijos dydžio žemę atiduodantis procedūros dalyvis (žemės savininkas) turi susitarti su Žemėtvarkos tarnyba ir žemės savininkų bendrija. Orientacinė suma yra procedūros metu apskaičiuota žemės sklypo vertė

Kompensavimas pinigais, o ne žeme turi padėti žemės sklypų pertvarkymo tikslams pasiekti. Todėl paprastai žemės gavėju tampa žemės savininkų bendrija.

Žemės vertės nustatymo procedūra

Būtina reikalingų sklypų mainų sąlyga yra žemės sklypų vertės nustatymas, kad galima būtų sujungti sklypus laikantis lygiavertiškumo principo. Be to, sklypų vertė nustatoma, be kita ko, ir dalyvių įnašams apskaičiuoti, paimamos žemės vertei ir piniginiams kompensacijoms nustatyti, kai dokumentais yra patvirtinamas tam tikras didesnis ar mažesnis sklypo plotas.

Todėl žemės ūkio reikmėms naudojamų žemės sklypų vertės santykį reikia skaičiuoti, atsižvelgiant į naudą, kurią galėtų gauti kiekvienas savininkas, ilgą laiką, kaip įprastai ūkininkaudamas. Be to, atsižvelgiama ne į absoliučią (pinigais išreikštą) vertę, bet į atskirų sklypų tarpusavio vertės santykį.

Nustatant naudojamų žemės ūkio reikmėms sklypų vertės santykį pagal naudingumą (pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §28), reikia įvertinti žemės sklypų pertvarkymo teritorijoje esančių dirvožemių savybes bei realią kiekvienos rūšies dirvožemio vertę.

Statyboms skirtų žemės sklypų ir užstatomų plotų vertė nustatoma pagal jų rinkos vertę (pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §29). Šių sklypų rinkos vertė nustatoma pagal kainą, kurią būtų galima gauti vertės nustatymo momentu, ir pagal kainą, nustatytą atliekant pirkimo-pardavimo sandorį, neatsižvelgiant į neįprastas ir asmeninio pobūdžio aplinkybes. Šio vertinimo pagrindu paprastai imama apytikslė žemės sklypų rinkos vertė, nustatyta sudarant verčių žemėlapius (pagal Statybos kodekso §196), arba prašoma ją nustatyti Nekilnojamojo turto vertinimo ekspertų komisijos.

Žemėtvarkos tarnyba nutarimu (administraciniu aktu) patvirtina žemės vertės nustatymo rezultatus. Šis rezultatas paskelbiamas viešai. Dokumentai apie vertės nustatymo rezultatus dar kartą pateikiami dalyviams, kol dar nepasibaigęs apeliacijos terminas. Šį nutarimą galima apskųsti netgi tuomet, jei anksčiau dėl žemės įvertinimo nebuvo prieštarauta. Patvirtinti vertės nustatymo rezultatai privalomi visiems dalyviams ir visai žemės sklypų pertvarkymo teritorijai.

Tuomet iki tam tikro plane numatyto termino dalyviai turi gauti žemės sklypų pertvarkymui skirtų žemės sklypų, kurių plotas ir vertė nustatyti, sąrašą.

Projekto parengimas

Žemėtvarkos tarnyba rengia pirmąjį projektą.

Į tai atsižvelgiant reikia suprojektuoti naują kelių ir vandens tiekimo įrenginių bei esamų telkinių tinklą ir padalyti naudmenas, atsižvelgiant į esama nuosavybę ir ūkinius-ekonominius reikalavimus. Gali būti prijungiami ir miško masyvo keliai. Kartu planuojamos kraštovaizdžio priežiūros priemonės (pvz., naujų augalų sodinimas, biotopų kūrimas) ir bendro naudojimo įrenginių statyba bei kitos priemonės. Galiausiai viską reikia spręsti vadovaujantis trimis kriterijais, būtent: būtinumu, ekologiniu priimtumu ir finansinėmis galimybėmis.

Taigi Kelių ir vandens tiekimo įrenginių bei telkinių planas su papildomu Kraštovaizdžio priežiūros planu yra naujojo žemėtvarkos teritorijos suskirstymo pagrindas.

Pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §41 Žemėtvarkos tarnyba šį planą derina su dalyvių (žemės savininkų) bendrijos valdyba (tam būtina glaudžiai bendradarbiauti). Valdyba jau rengiant projektą nuolat informuoja apie planuojamus dalykus, taigi ji gali teikti savo pasiūlymus (juk bendro naudojimo įrenginiai yra svarbus dalyvių bendrijos reikalas).

Plano tvirtinimas ir pritarimas jam

Pirmiausia Žemėtvarkos tarnyba sušaukia žinybinį jos vadovojamą susirinkimą, skirtą galutiniam bendrųjų žemės sklypų pertvarkymo principų nustatymui ir apibendrinimui pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §38. Šiame susirinkime dalyvauja tarnybos bei organizacijos, kurios yra susijusios su žemės sklypų pertvarkymu. Kartu su kvietimu jos gauna žemėlapių su plano turiniu. Šio susirinkimo metu bendrai galutinai aptariami ir apibendrinami plano projekto darbų atlikimo principai pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §41.

Ypač svarbu susitarti su savivaldybe (seniūnija), kad jos nuosavybe turi tapti Žemės sklypų pertvarkymo plano bendro naudojimo objektai, pirmiausia lauko keliai, taigi kartu jai priskiriami plotai, kuriuose vyksta jų statyba.

Jeigu planui niekas neprieštarauja, tuomet Žemėtvarkos tarnyba pateikia dokumentus tvirtinti Vyresniajai žemėtvarkos tarnybai.

Vyresnioji žemėtvarkos tarnyba, pritardama planui ir jį patvirtindama, duoda leidimą atlikti visas Kelių ir vandens tiekimo įrenginių bei vandens telkinių plane su papildomu

Kraštovaizdžio priežiūros planu numatytas priemonės, įskaitant ir būsimas priemones, atsižvelgiant į visų su jomis susijusių viešuosius interesus ginančių institucijų nuomonę.

Vyresniajai žemėtvarkos tarnybai pateikiami šie dokumentai: Kelių ir vandens tiekimo įrenginių bei vandens telkinių planas, Teritorijos užstatymo planas, Kraštovaizdžio planas, susirinkimo protokolas pagal federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §38 ir aiškinamoji ataskaita; konkrečiais atvejais gali būti pateikiamas ir vietovės pertvarkymo žemėlapis, specialūs žemėlapiai ir atskiri projektai, ekspertų atsiliepimai, susitarimų, derybų protokolai.

Ypač svarbus klausimas, kurį reikia apsvarstyti, - žemės paėmimas (federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §47) ir žemės skyrimas (federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §40) visuomeniniams objektams. Iš atiduodamų ir naujai priskirtinų žemės sklypų vertės skirtumo pirmiausia nustatomas žemės poreikis bendro naudojimo ir visuomeniniams objektams.

Visuomeninio objekto savininkas už jam ne iš jo nuosavybės suteiktą žemę dalyvių bendrijai turi sumokėti tam tikrą sumą, atsižvelgiant į žemės rinkos vertę. Tačiau bendro naudojimo objektams reikalingą žemę reikia atiduoti be kompensacijos, nes bendro naudojimo objektai kiekvienam dalyviui teikia tikros ūkinės- ekonominės naudos (pvz., tvarkingas kelių tinklas vietoje, užuot važiavus aplink kitus sklypus).

Susirinkimas, kuriame reiškiami pageidavimai dėl plano

Žemės sklypų pertvarkymo įstatymas nenumato, kaip turi vykti susirinkimas, kuriame reiškiami pageidavimai dėl plano (federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §57).

Žemėtvarkos tarnyba sukviečia dalyvius į susirinkimą. Čia aiškinami ir paskelbiami teisiniai kompensavimo už žemę principai, kurie taikomi kiekvienam dalyviui, t.y. kaip galima būtų tikslingiau sujungti žemės sklypus priklausomai nuo jo įnašo ir interesų, steigiantis nepakenkti kitiems dalyviams.

Įvykus susirinkimui, kuriame galima pareikšti pageidavimus dėl plano, Žemėtvarkos tarnyba sudaro naujų sklypų suskirstymo projektą.

Žemėtvarkos tarnyba Žemės sklypų pertvarkymo plane apibendrintai pateikia procedūros rezultatus. Jame turi būti Kelių ir vandens tiekimo įrenginių bei vandens telkinių planas su papildomu Kraštovaizdžio priežiūros planu, pažymėti bendro naudojimo ir visuomeniniai objektai ir senieji žemės sklypai, dalyvių teisės ir jų kompensavimo už žemę tvarka – tai turi būti patvirtinta dokumentais. Žemės sklypų pertvarkymo planą sudaro žemėlapiai, nuosavybę patvirtinantys dokumentai ir vadinamasis plano tekstas, kuriame yra aprašyti sprendimai dėl žemės skyrimo (pertvarkymo). Taigi Žemės sklypų pertvarkymo plane yra numatoma, kaip bus

iš naujo formuojama teritorija tikrovėje ir teisiniu požiūriu. Jis yra plano vykdymo, Žemės knygos (nekilnojamojo turto registro) ir kitų viešųjų knygų koregavimo pagrindas. Plano tekste, kuris sujungia plano sudėtinės dalis į visumą, yra reglamentuojami tiek privačios teisės, tiek ir viešosios teisės santykiais. Šis teisinių santykių reguliavimas ypač reglamentuoja kompensacijas už žemę, naujų įrenginių bei visuomeninių objektų nuosavybę, bendro naudojimo objektų naudojimą ir priežiūrą, išpareigojimus dėl nuosavybės ir jos apribojimus, teisių panaikinimą ir naujų suteikimą, be to, pinigines kompensacijas, išlaidų apmokėjimo įnašus ir žemės perėmimą bei galimus atleidimus nuo įnašų mokėjimo ir pan.

Apie Žemės sklypų pertvarkymo planą reikia pranešti visiems žemės sklypų pertvarkymo procedūros dalyviams. Apie sklypų perskirstymą, jiems pageidaujant, aiškinama vietoje. Kiekvienam dalyviui reikia įteikti Žemės sklypų pertvarkymo plano įrašą, kuriame nurodoma jo naujų žemės sklypų plotas ir vertė, be to, kompensacijos ir atiduotų žemės sklypų vertės santykis. Įrašė taip pat yra įrašai apie galimus atsiskaitymus pinigais (pvz., už žemės sklype sunaikintus augalus, atsisakymas kompensacijos žeme, apie kompensavimą už neišvengiamai padidinti ar sumažinti dokumentais patvirtintus žemės plotus). Šis įrašas yra susijęs su kvietimu į skundų išklausymo susirinkimą (federalinio Žemės sklypų pertvarkymo įstatymo §59). Dalyviams kvietimai yra išsiunčiami mažiausiai prieš dvi savaites iki šio susirinkimo. Be to, apie šį labai svarbų renginį (kaime vadinamą „skundų susirinkimu“) paskelbiama mažiausiai prieš dvi savaites. Savo skundus dėl paskelbto Žemės sklypų pertvarkymo plano dalyviai turi pateikti (nes vėliau jie nebus nagrinėjami) šiame susirinkime. Tai nurodoma kvietime ir pabrėžiama pačiame susirinkime. Žemės sklypų pertvarkymo plano dalys ir, atsižvelgiant į aplinkybes, tam tikri jo priedai prieš susirinkimą yra viešai iškabinami, kad dalyviai galėtų su jais susipažinti (dažniausiai savivaldybės, kur vykdomi žemėtvarkos darbai, rotušėje).

Paprastai priklausomai nuo dalyvių skaičiaus tam skiriama viena ar dvi savaitės. Visą tą laiką Žemėtvarkos tarnyboje tarnautojas privalo konsultuoti dalyvius visais jiems rūpimais klausimais. Tai nurodoma kvietime bei viešame skelbime. Dalyviai gali susipažinti su dokumentais, tačiau atsižvelgiant į duomenų apsaugos reikalavimus.

Nuo paskirtos nuosavybės perėjimo dienos daugiau neleidžiama dalyviams ūkininkauti senuosiuose sklypuose, vietoje jų jie gauna kaip nuosavybę ir gali naudoti numatytus naujus žemės sklypus. Šis nuosavybės perėjimas privalo vykti, nepažeidžiant išliekančios senųjų žemės sklypų nuosavybės, nedarant jokių išimčių, nes net ir vienas dalyvis, kuris atsidurtų nuošalėje, galėtų nutraukti visą ilgą keitimosi plotais grandinę. Todėl nurodoma nedelsiant pradėti laikiną nuosavybės skyrimą vadovaujantis perdavimo nuostatais.

Naujas teisinis Žemės sklypų pertvarkymo planas turėtų įsigaliooti kaip galima greičiau, kad kuo greičiau išnyktų laikinas valdymo ir nuosavybės neatitikimas. Todėl Žemėtvarkos tarnyba gali nurodyti Žemės sklypų pertvarkymo planą vykdyti jau prieš jo galutinį patvirtinimą, kai ji jau yra pateikusi likusius protestus Vyresniajai žemėtvarkos tarnybai, nes ilgiau atidedant jo vykdymą jame atsirastų daug trūkumų.

Įsigaliojus naujai teisinei padėčiai, po to, kai yra sudarytas Žemės sklypų pertvarkymo planas, viešosios knygos (registrai) tampa netikslios. Todėl būtina jas koreguoti pagal Žemės sklypų pertvarkymo planą ir jo priedus. Žemės sklypų pertvarkymo plane turi būti ir visos reikalingos atžymos.

Žemėtvarkos tarnyba žemės sklypų pertvarkymo procedūrą užbaigia specialiu administraciniu aktu.