

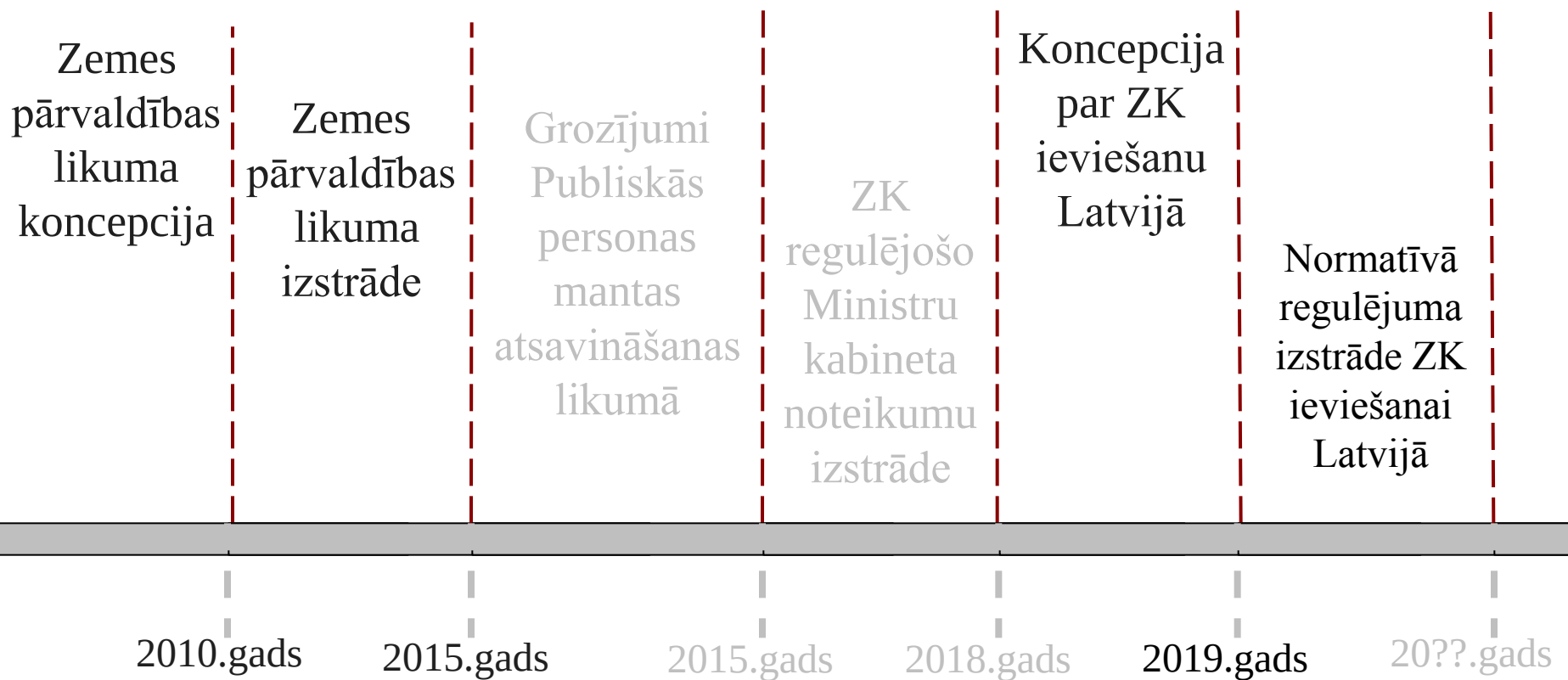


Valsts zemes
dienests

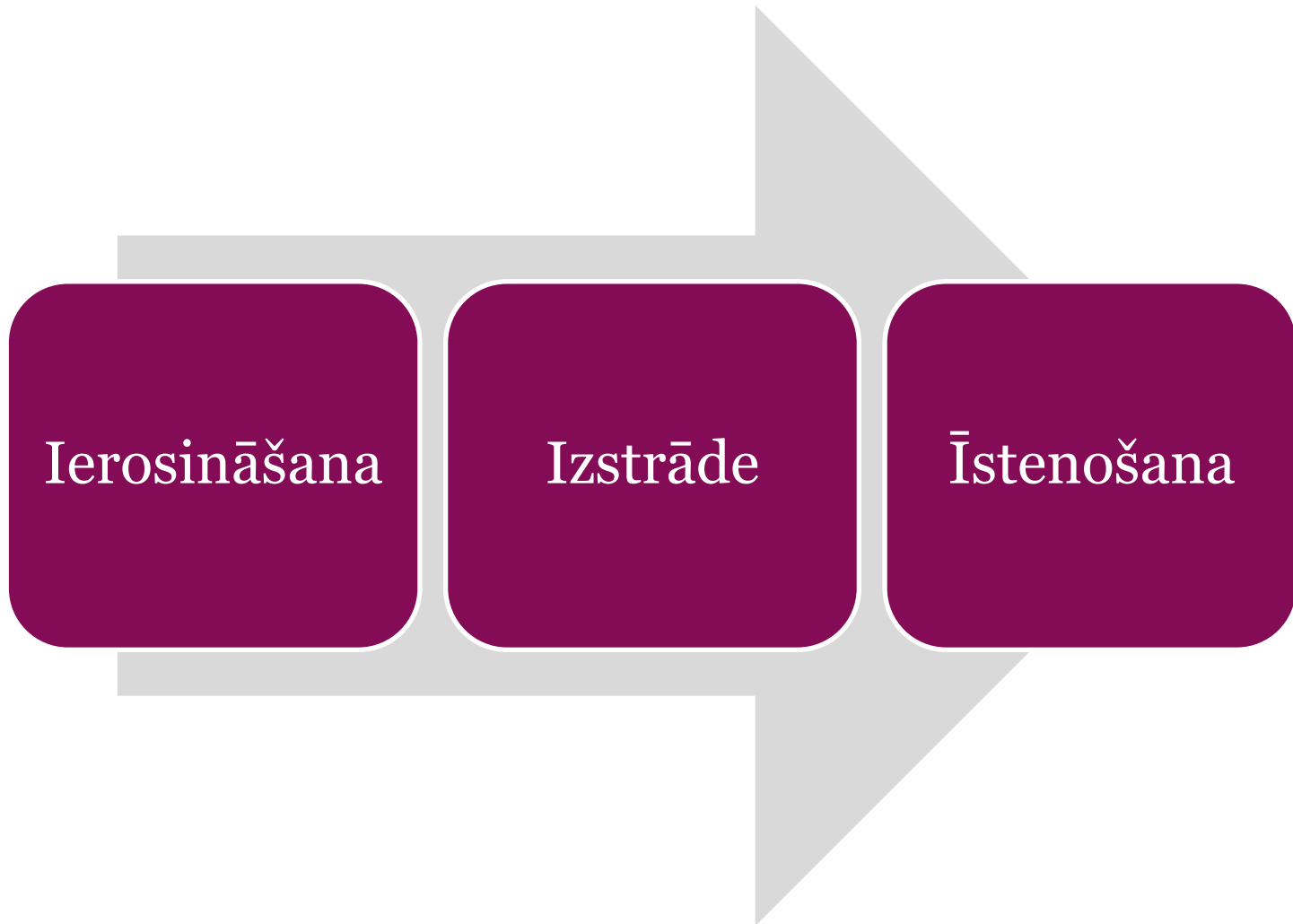
Zemes ierīkotāju un mērnīeku uzdevumi Latvijā plānotajā zemes konsolidācijas procesā

22.03.2019.
Rīga

Zemes konsolidācijas (ZK) ieviešana Latvijā



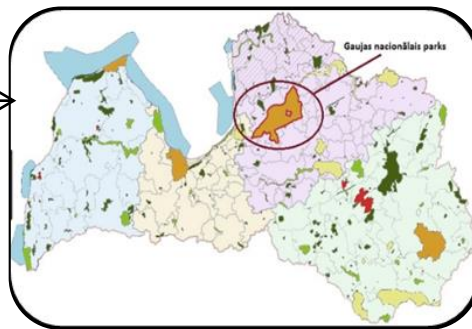
Zemes konsolidācijas (ZK) procesa posmi



Zemes konsolidācijas (ZK) ierosināšana



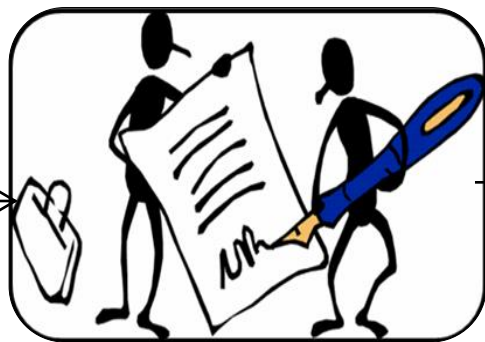
Iesniegums ZK
uzsākšanas
ierosināšanai



Iesnieguma
izvērtēšana un ZK
perspektīvās
teritorijas noteikšana



Tikšanās ar ZK
ierosinātājiem un
citiem zemes
īpašniekiem



Apliecinājuma par dalību ZK
iesniegšana



Lēmuma pieņemšana
par ZK uzsākšanu



Līguma noslēgšana
par dalību ZK

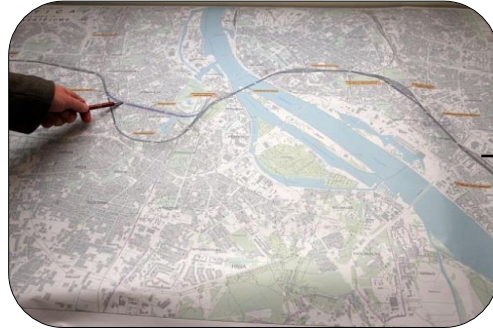
Zemes konsolidācijas (ZK) projekta izstrāde I



Zemes konsolidācijas (ZK) projekta izstrāde II



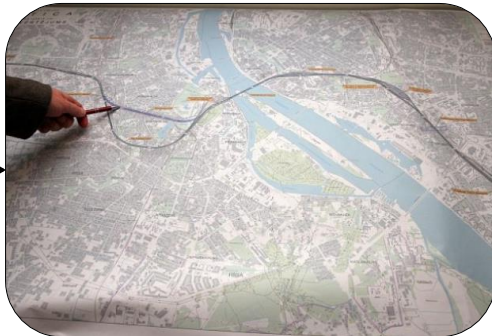
Tikšanās ar zemes konsolidācijas dalībniekiem



ZK projekta – «n+1» redakcijas izstrāde



Zemes konsolidācijas dalībnieku priekšlikumu un iebildumu apkopošana



ZK projekta – «n+2» redakcijas izstrāde



ZK projekta saskaņošana



Lēmuma pieņemšana par ZK projekta apstiprināšanu

Zemes konsolidācijas (ZK) projekta īstenošana



Zemes kadastrālā
uzmērīšana



Uzmērīto datu
pārbaude registrācijai
Kadastrā



Zemes maiņas līgumu
slēgšana



Nostiprinājuma lūgumu
parakstīšana īpašuma
tiesību nostiprināšanai
zemesgrāmatā



Īpašuma tiesību
nostiprināšana
zemesgrāmatā



ZK rezultātā izveidoto
zemes vienību
reģistrācija Kadastrā

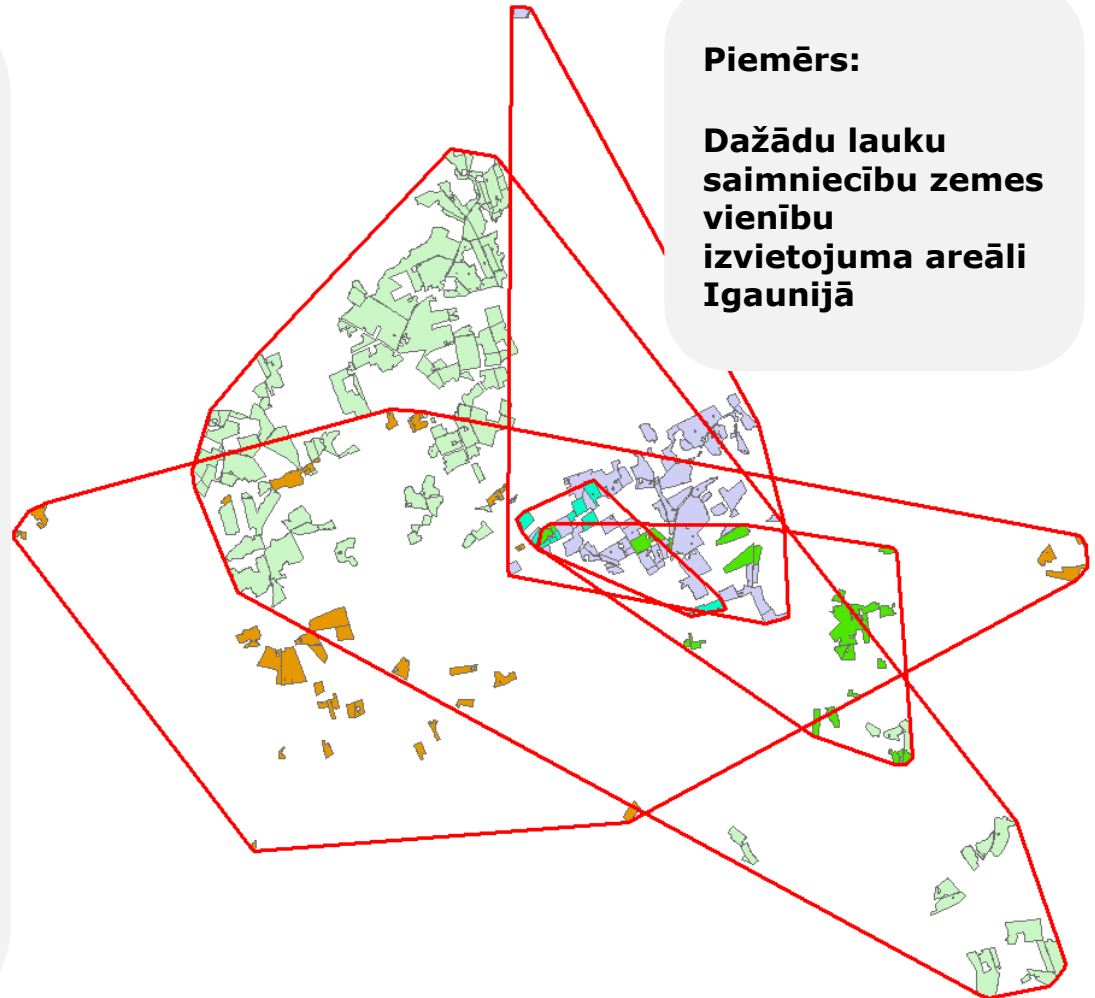
ZKP perspektīvās teritorijas noteikšana

ZKP perspektīvā teritorija tiek noteikta pēc iesnieguma iesniegšanas ZK ierosināšanai

- Iesniegumā iekļautās z/v un citas z/v, kuru iekļaušana projektā ir saistīta ar zemes konsolidācijas mērķi
- Ne vienmēr iesniegumā sniegtā informācija ir pietiekama, lai noteiktu atbilstošu perspektīvo teritoriju
- Nepieciešamas pārrunas ar potenciālajiem projekta dalībniekiem, projekta ieceres pilnveidošana, teritorijas noteikšana un maiņa

Piemērs:

Dažādu lauku saimniecību zemes vienību izvietojuma areāli Igaunijā



ZKP kartogrāfiskās pamatnes sagatavošana

ZK teritorijā tiek iekļautas instrumentāli mērītas, ierādītas un nemērītas zemes vienības.

Lai nodrošinātu ZK ievērojamo zemes maiņas līdzvērtības principu, jānosaka faktiskās zemes vienību platības.

Pieņemams, ka instrumentāli uzmērītām zemes vienībām faktiskā platība sakrīt ar juridiski noteikto platību.

Faktisko zemes platību noteikšanas veidu izvēlas zemes ierīkotājs.

Faktiskās zemes platības saskaņojamas ar ZK dalībniekiem.

Faktiskās zemes platības noteikšanai zemes ierīkotājs var pieaicināt mērnieku.

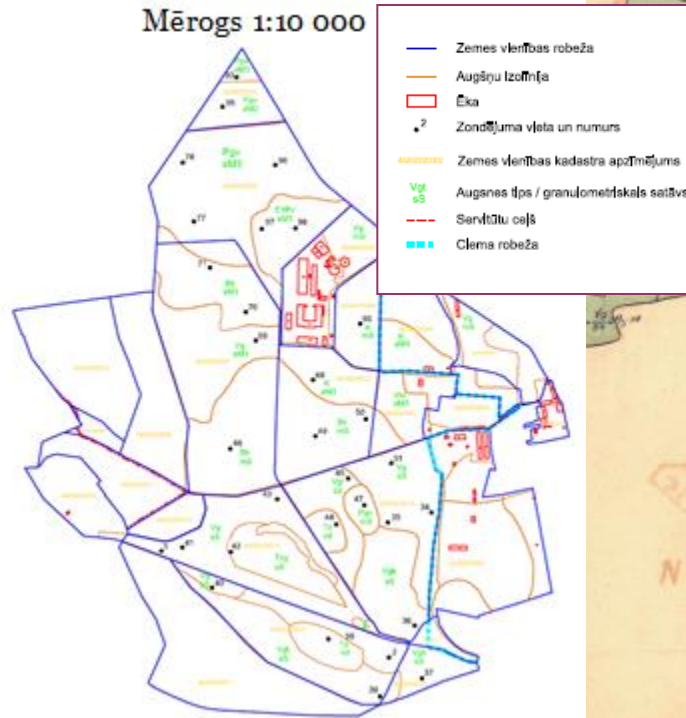


Augsnes kvalitatīvā novērtējuma noteikšana

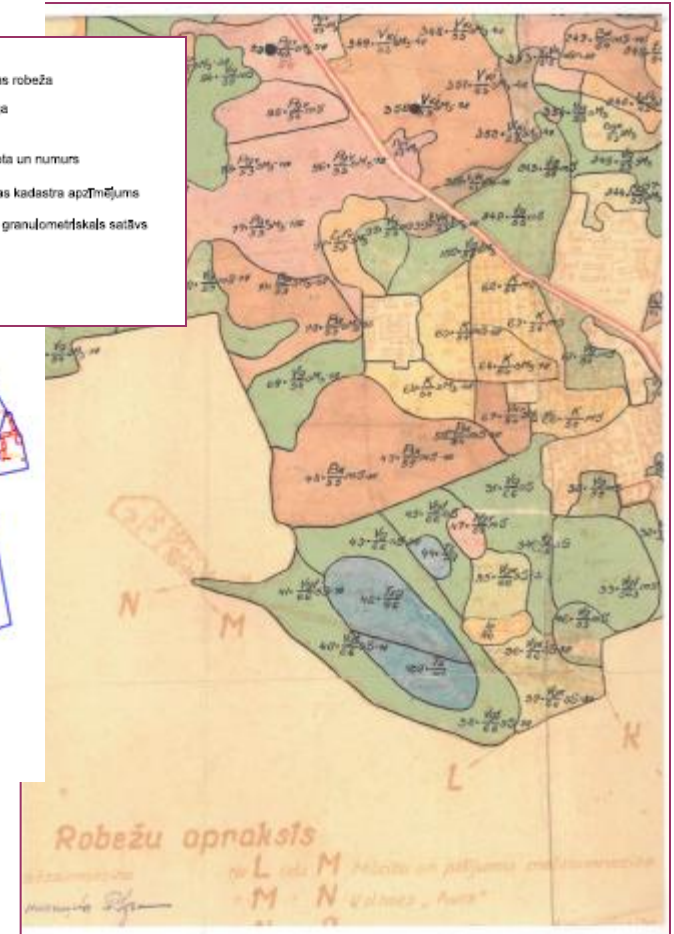
Zemes ierīkotājs veic
augšnes noteikšanu,
pārbauda augšņu
kvalitātes kartēs
attēloto vēsturisko
zemes lietošanas veidu
kontūru atbilstību
dabai un sagatavo
zemes kvalitatīvā
novērtējuma karti.

Augšņu vērtēšanai un
zemes ierīkotājs var
pieaicināt speciālistus
augšņu un īpašumu
vērtēšanas jomā.

Zemes kvalitatīvā novērtējuma karte



(LLU, 2016)



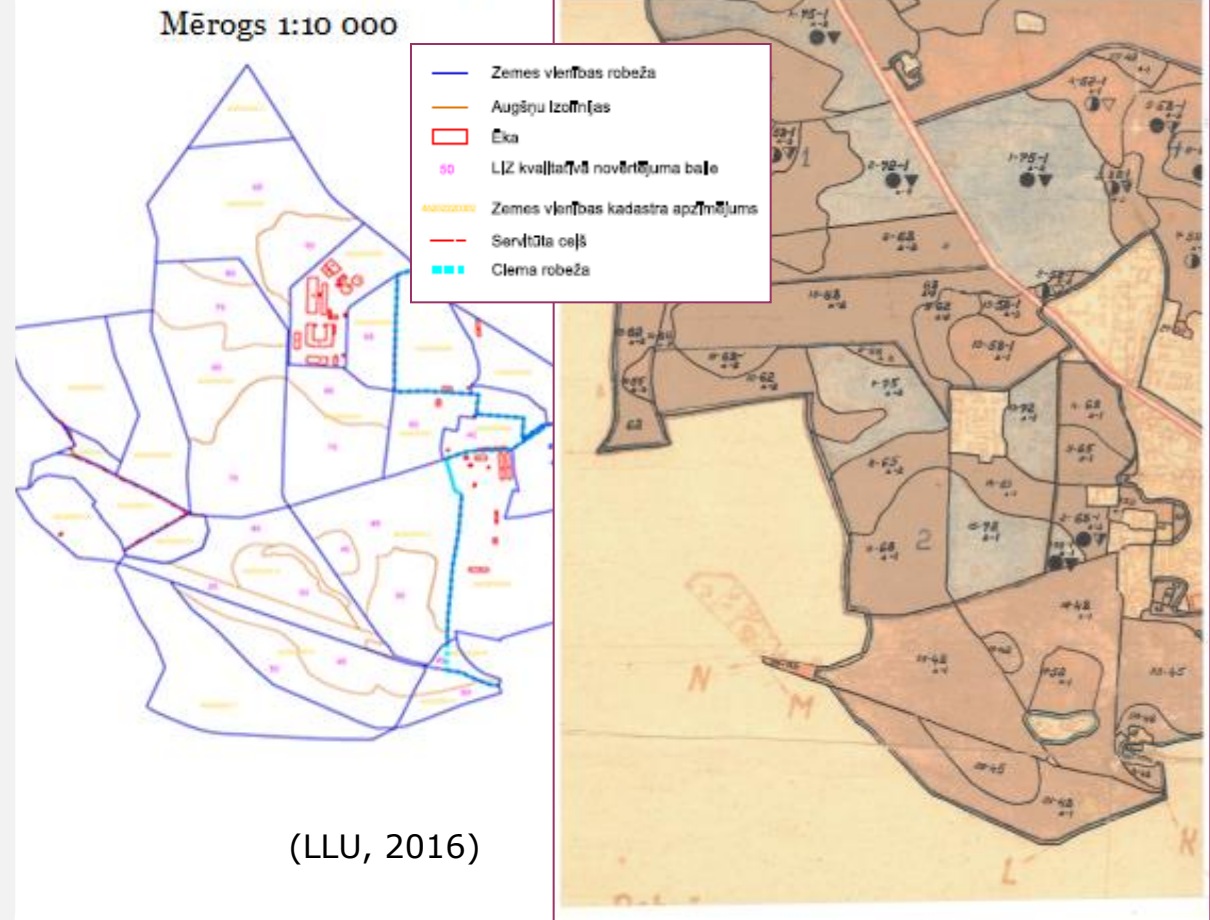
Zemes (LIZ) relatīvā novērtējuma noteikšana

Ballēs izteikto zemes kvalitatīvo novērtējumu izsaka punktos.

Izmantojot LIZ kadastrālās vērtību bāzes informāciju, izvērtē ZK projektā iekļauto ZV novietojuma ietekmi uz NĪ tirgus cenu un veic attiecīgas korekcijas zemes kvalitatīvajā novērtējumā.

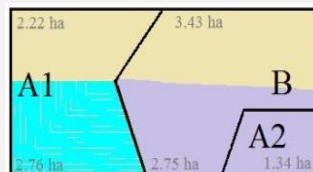
Zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai zemes ierīkotājs var pieaicināt speciālistus īpašumu vērtēšanas jomā.

Zemes relatīvā novērtējuma karte

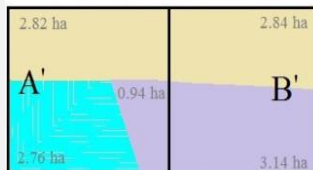


Zemes relatīvā novērtējuma un tās nesaistes izmantošana ZK projekta izstrādē

Zemes relatīvā novērtējuma aprēķins



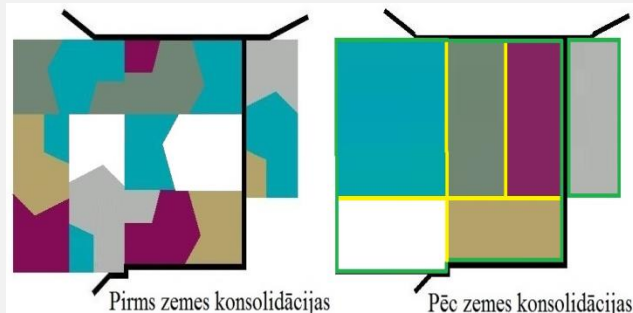
Pirms zemes konsolidācijas
Zemes vienības A1 novērtējums
 $2.22 \cdot 10 + 2.76 \cdot 5 = 36$ punkti
Zemes vienības A2 novērtējums
 $1.34 \cdot 15 = 20.1$ punkti
Zemes vienības B novērtējums
 $3.43 \cdot 10 + 2.75 \cdot 15 = 75.5$ punkti



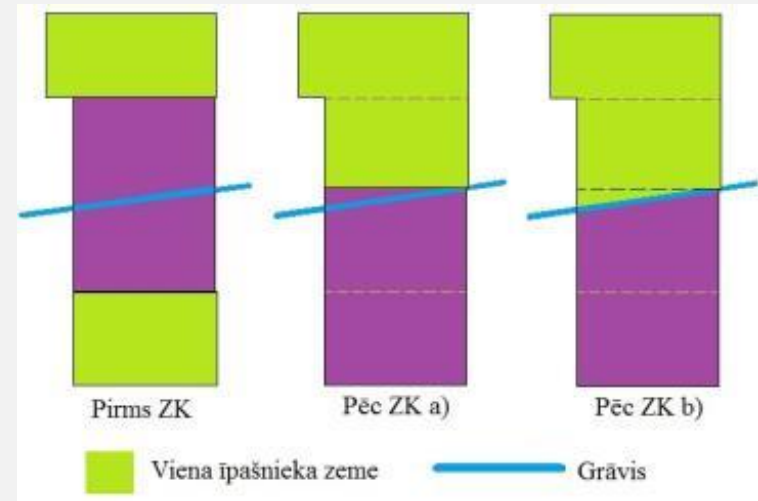
Pēc zemes konsolidācijas
Zemes vienības A' novērtējums
 $2.82 \cdot 10 + 2.76 \cdot 5 + 0.94 \cdot 15 = 56.1$ punkti
Zemes vienības B' novērtējums
 $2.84 \cdot 10 + 3.14 \cdot 15 = 75.5$ punkti

Zemes novērtējums

- 5 punkti uz 1 ha
- 10 punkti uz 1 ha
- 15 punkti uz 1 ha



Mainot zemes robežas, ne vienmēr var saglabāt identisku zemes relatīvo novērtējumu



Zemes relatīvā novērtējuma pieļaujamā nesaiste: var tikt veikta zemes maiņa, ja arī punktu skaits nav vienāds (piemēram, 99 pret 100)

Zemes konsolidācijas mērķa ievērošana ZK projekta izstrādē

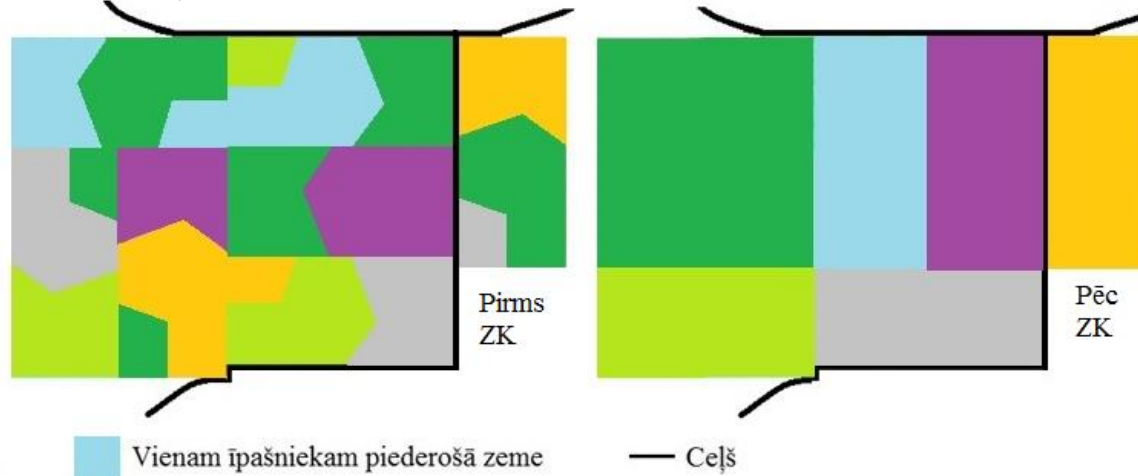
Zemes konsolidācija - pasākumu kopums, kura ietvaros tiek veikta kompleksa zemes robežu pārkārtošana, lai veidotu racionālu saimniecību struktūru un zemes gabalu platību, veicinātu lauku infrastruktūras un lauku attīstību, kā arī vides aizsardzību¹.

Virsmērķis - veicināt:

- zemes kā resursa efektīvāku izmantošanu;
- lauku attīstību;
- infrastruktūras attīstību;
- vides aizsardzību.

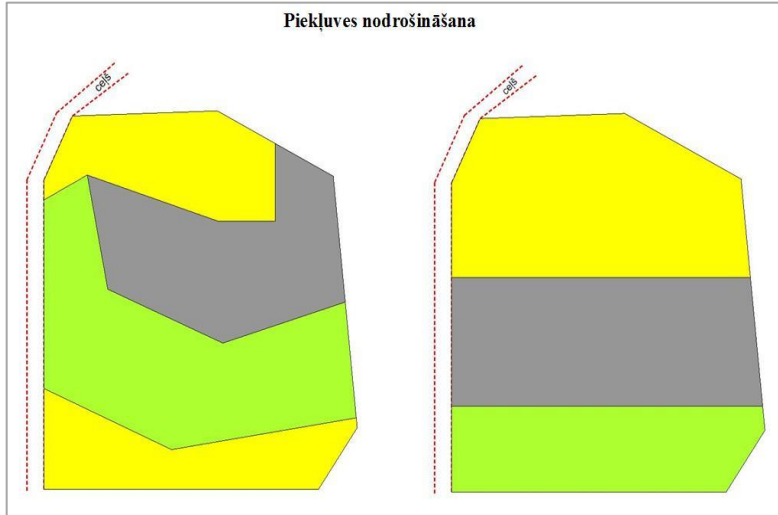
Mērķis - uzlabot:

- īpašumu struktūru,
- zemes vienību konfigurāciju;
- piekļuves iespējas.

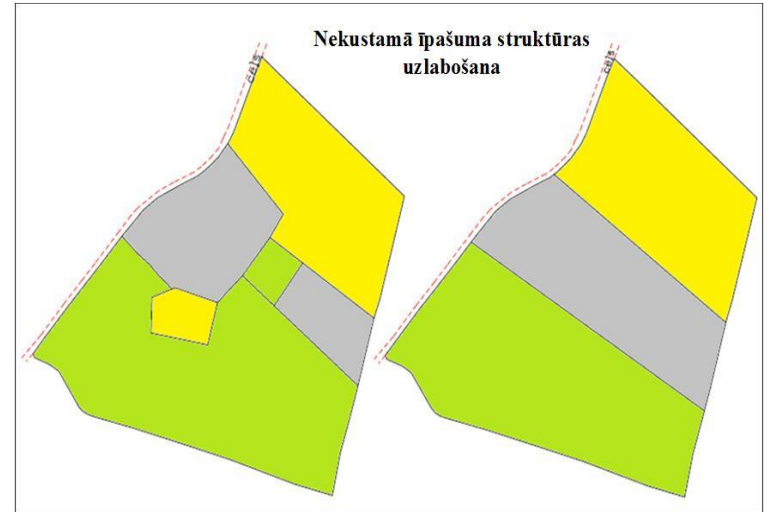


Zemes konsolidācijas ieguvumi

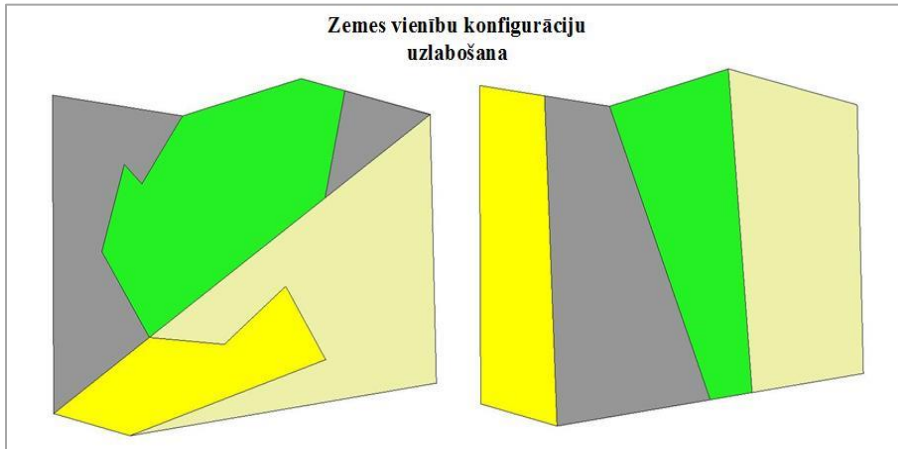
Piekļuves nodrošināšana



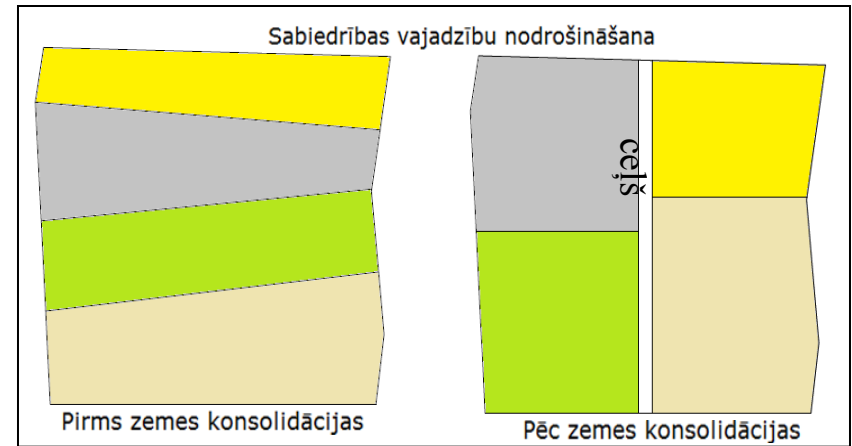
Nekustamā īpašuma struktūras uzlabošana



Zemes vienību konfigurāciju uzlabošana



Sabiedrības vajadzību nodrošināšana



Pirms zemes konsolidācijas

Pēc zemes konsolidācijas

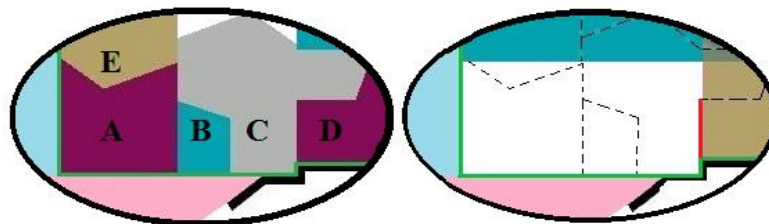
Zemes kadastrālā uzmērīšana (1)

ZK projekta dalībnieki
izvēlas vienu mērnieku,
kurš veic visas projekta
teritorijas ZKU.

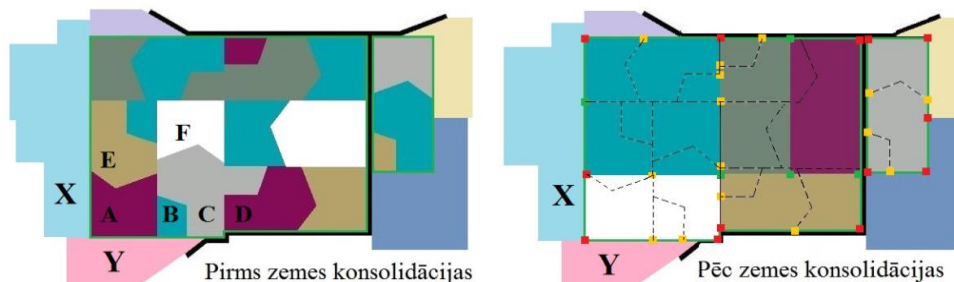
Mainās robežu
apsekošanas, atjaunošanas
darbību secība.

ZKU jāpiedalās citam
personu lokam – gan
esošajiem, gan nākamajiem
z/v īpašniekiem un
pierobežniekiem.

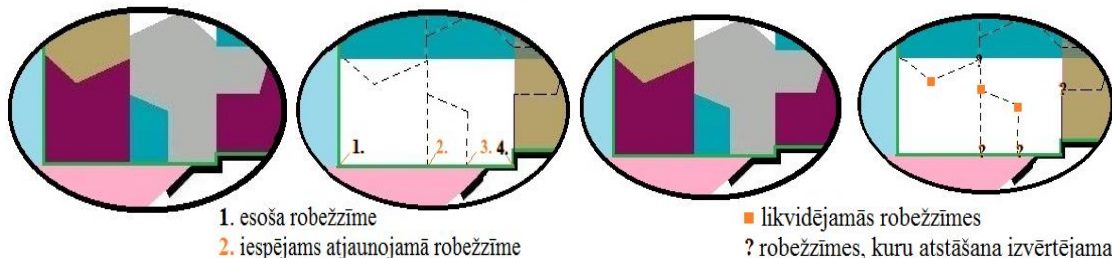
Robežzīmju atjaunošanu
un likvidēšanu veic
dažādas personas.



Sarkanā iekrāsotais robežposms sakrīt ar iekšējo ZK
projektā jaunveidojamās zemes vienības robežu.



- Zemes konsolidācijas projekta teritorija
- Ceļš
- Vienam īpašniekam piederošā zeme
- Paliekošie robežpunkti
- Iespējams paliekošie robežpunkti
- Jaunveidojamie robežpunkti



Esošo un atjaunojamo robežzīmju piemērs

Nepieciešamais Likumu un Ministru kabineta noteikumu regulējums

Likumu regulējums:

- 1) Grozījumi «Zemes pārvaldības likumā»
- 2) Grozījumi «Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā»
- 3) Grozījumi «Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā»
- 4) Grozījumi «Zemesgrāmatu likumā»
- 5) Grozījumi likumā «Par iedzīvotāju ienākuma nodokli»

Ministru kabineta noteikumu regulējums:

- 1) Grozījumi noteikumos par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā
- 2) Grozījumi kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumos
- 3) Grozījumi zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumos
- 4) Zemes konsolidācijas noteikumi**



Valsts zemes dienests

Kontaktpersona:

Judīte Mierkalne, Zemes pārvaldības procesu daļas vadītāja, 67038681
judite.mierkalne@vzd.gov.lv