

Suvestinė redakcija nuo 2006-09-17 iki 2010-12-30

Nutarimas paskelbtas: Žin. 2005, Nr. [80-2901](#), i. k. 1051100NUTA00000697

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

N U T A R I M A S

**DĖL ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ RENGIMO IR ĮGYVENDINIMO
TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO**

2005 m. birželio 27 d. Nr. 697

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. [34-620](#); 2004, Nr. [28-868](#)) 11 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 31 straipsnio 2 dalimi, 37 straipsnio 9 dalimi, 50 straipsnio 2 dalimi, 51 straipsnio 3 dalimi ir 52 straipsnio 3 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Patvirtinti Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles (pridedama).

MINISTRAS PIRMININKAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS

ŽEMĖS ŪKIO MINISTRĖ

KAZIMIRA DANUTĖ PRUNSKIENĖ

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2005 m. birželio 27 d. nutarimu Nr. 697

ŽEMĖS KONSOLIDACIJOS PROJEKTŲ RENGIMO IR ĮGYVENDINIMO TAISYKLĖS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (toliau vadinama – šios Taisyklės) nustato šių projektų rengimo ir įgyvendinimo tvarką.
2. Žemės konsolidacijos projektas (toliau vadinama – projektas) pagal tvirtinančią instituciją yra apskrities lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentas – žemėvaldų projektas (planas), o pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, rengiamas kompleksiskai pertvarkant žemės sklypus, kai keičiamos jų ribos.
3. Projekto planavimo objektas yra kaimo gyvenamojoje vietovėje esančių privačios ir valstybinės žemės sklypų grupė.
4. Projekto planavimo uždaviniai yra:
 - 4.1. suformuoti racionalaus dydžio ir formos žemės ūkio naudmenų bei miško sklypus;
 - 4.2. sustambinti žemėvaldas ir pagerinti jų kompaktiškumą;
 - 4.3. sumažinti atstumus tarp žemės sklypų ūkių žemėvaldoje;
 - 4.4. optimizuoti vietinės reikšmės vidaus kelių ir planuojamų žemės ūkio ir alternatyviai žemės ūkiui veiklai reikalingų statinių bei melioracijos statinių išdėstymą atsižvelgiant į visuomenės, žemės savininkų ir naudotojų poreikius;
 - 4.5. nustatyti plotus, kuriuose turi būti taikomos aplinkosaugos priemonės;
 - 4.6. nustatyti teisės aktų reglamentuojamus žemės naudojimo apribojimus;
 - 4.7. pagerinti planuojamos teritorijos rekreacinius, kaimo turizmo ir estetinius išteklius;
 - 4.8. rezervuoti žemės sklypus visuomenės poreikiams;
 - 4.9. sudaryti sąlygas geriau prižiūrėti melioruotą žemę ir melioracijos statinius.
5. Projektų rengimo pagrindas yra žemės savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių prašymai, pateikiami apskrities viršininkui, ar apskrities viršininko sprendimas dėl tikslingumo konsoliduoti valstybinės žemės sklypus.
6. Projektai rengiami tose teritorijose, kur įgyvendinti žemės reformos žemėtvarkos projektai.
7. Projektų rengimo, svarstymo ir derinimo procedūrų, projektų sprendinių atitiktis teisės aktų reikalavimams valstybinę priežiūrą atlieka Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau vadinama – Nacionalinė žemės tarnyba) Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimu Nr. 370 (Žin., 1997, Nr. [34-851](#); 2004, Nr. [109-4075](#)), nustatyta tvarka.
8. Projekto sudedamosios dalys yra šios:
 - 8.1. aiškinamasis raštas (tekstinė dalis, kurioje išdėstoma esama būklė ir žemės sklypų pertvarkymo poreikis, aprašomi planuojamos teritorijos sprendiniai, projekto įgyvendinimo priemonės);
 - 8.2. grafinė dalis (žemės vertinimo planas ir projekto sprendinių brėžinys);
 - 8.3. procedūrų dokumentai (planavimo užduotis, planavimo sąlygos, projekto sprendinių poveikio vertinimo ataskaita, projekto viešo svarstymo ir derinimo dokumentai, Nacionalinės žemės tarnybos patikrinimo aktas su išvada dėl projekto tvirtinimo tikslingumo, su projekto rengimu susiję apskrities viršininko įsakymai ir kiti dokumentai).

II. SPRENDIMO RENGTI PROJEKTĄ PRIĖMIMAS

9. Prašymus rengti projektą žemės savininkai, valstybinės žemės patikėtiniai apskrities viršininko vardu teikia apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamento (toliau vadinama – žemės tvarkymo departamentas) teritoriniam žemėtvarkos skyriui (toliau vadinama – žemėtvarkos skyrius).

10. Prašyme pateikiama:

10.1. poreikio vykdyti žemės konsolidaciją motyvai;

10.2. pageidaujamo žemėvaldos pertvarkymo (įskaitant pardavimą ir mainus) aprašymas.

11. Prie prašymo pridedama:

11.1. pageidaujamų pertvarkyti žemės sklypų planų kopijos;

11.2. pažymėjimų apie šių žemės sklypų įregistravimą Nekilnojamojo turto registre kopijos.

12. Ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinų prašymų pateikimo dienos apskrities viršininkas savo įsakymu paveda žemėtvarkos skyriaus vedėjui ne vėliau kaip per vieną mėnesį nuo įsakymo priėmimo dienos numatyti preliminarą 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.

13. Preliminariai planuojamai teritorijai priskiriami:

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

13.2. tarp šių Taisyklių 13.1 punkte nurodytų žemės sklypų įsiterpę arba greta esantys privačios žemės sklypai, kuriuos visus arba jų dalis savininkai pageidauja parduoti projekte dalyvaujantiems žemės sklypų savininkams arba mainyti;

13.3. tarp šių Taisyklių 13.1 punkte nurodytų žemės sklypų įsiterpę žemės sklypai, kiti privačios, savivaldybių ir valstybinės žemės sklypai, kurių ribų pakeitimas sudarytų geresnės žemės naudojimo sąlygas;

13.4. tarp šių Taisyklių 13.1 punkte nurodytų žemės sklypų įsiterpę arba greta esantys privačios ir valstybinės žemės sklypai, kuriuos visus arba jų dalis numatoma panaudoti visuomenės poreikiams;

13.5. laisvos valstybinės žemės plotai, kurie ribojasi su šių Taisyklių 13.1–3.4 punktuose nurodytais žemės sklypais.

14. Preliminari planuojama teritorija turi būti vienoje arba keliose bendrą ribą turinčiose kadastro vietovėse ir apimti plotą, ne mažesnę, nei nurodyta Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. [34-620](#); 2004, Nr. [28-868](#)) 49 straipsnio 4 dalyje.

15. Pagrindiniai kriterijai, lemiantys preliminaros planuojamos teritorijos parinkimą ir projekto rengimo tikslingumą, yra galimybė:

15.1. sustambinti žemės ūkio naudmenų ir miško sklypus;

15.2. sumažinti atstumus tarp dirbamos žemės sklypų;

15.3. pagerinti vidaus kelių tinklą;

15.4. suformuoti kompaktiškas ūkių žemėvaldas;

15.5. numatyti vietą naujiems žemės ūkio ir alternatyviai žemės ūkiui veiklai reikalingiems statiniams ir įrenginiams išdėstyti;

15.6. nustatyti melioracijos statinių naujos statybos arba rekonstravimo poreikį.

16. Žemėtvarkos skyrius pateikia žemės tvarkymo departamentui pažymą apie preliminarą planuojamą teritoriją ir išvadą dėl projekto rengimo tikslingumo, nurodydamas motyvus pagal šių Taisyklių 15 punkte nurodytus kriterijus.

17. Pažymoje:

17.1. apibendrinami prašymus projektui rengti pateikusių asmenų pageidavimai;

17.2. nurodomos galimybės ir sąlygos preliminarai planuojamai teritorijai priskirti šių Taisyklių 13.2–3.5 punktuose nurodytus žemės sklypus;

17.3. numatomų teritorijos tvarkymo darbų (kelių tiesimas ar pagerinimas, melioracijos sistemų ir vandens telkinių įrengimas ar rekonstravimas, elektros linijų tiesimas ir kita) poreikis;

17.4. numatomi privalumai ir trūkumai, atlikus pageidaujamą žemės sklypų pertvarkymą.

18. Prie pažymos pridedama:

18.1. žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių pateikti prašymai;

18.2. nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis ištrauka M 1: 5000 arba M 1:10000, kurioje pažymėtos preliminarios planuojamos teritorijos ribos;

18.3. preliminarioje planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ir naudotojų sąrašas.

19. 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.

20. Apskrities viršininkas, įvertinęs pateiktą medžiagą ir po šių Taisyklių 12 punkte nurodyto įsakymo priėmimo dienos gautus papildomus žemės sklypų savininkų bei valstybinės žemės patikėtinių prašymus, atsižvelgdamas į prašymus pateikusių asmenų pageidavimus ir galimybę finansuoti šiuos darbus, ne vėliau kaip per 2 mėnesius nuo šių Taisyklių 12 punkte nurodyto įsakymo priėmimo dienos priima sprendimą dėl tikslingumo konsoliduoti valstybinės žemės sklypus, kai tų sklypų patikėtinis yra apskrities viršininkas, ir paveda žemėtvarkos skyriui ne vėliau kaip per 30 darbo dienų nuo šio pavedimo dienos surengti visų preliminarios planuojamos teritorijos žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės patikėtinių pirmąjį susirinkimą (toliau vadinama – pirmasis susirinkimas).

21. Apskrities viršininkui priėmus sprendimą, kad tikslinga konsoliduoti valstybinės žemės sklypus, kai tų sklypų patikėtinis yra apskrities viršininkas, įsakyme nurodoma, kurie laisvos valstybinės žemės plotai įtraukiami į preliminarą planuojamą teritoriją.

22. Apskrities viršininkui priėmus sprendimą, kad netikslinga konsoliduoti valstybinės žemės sklypus, kai tų sklypų patikėtinis yra apskrities viršininkas, laisvos valstybinės žemės plotai neįtraukiami į preliminarą planuojamą teritoriją.

III. PROJEKTO PARENGIAMIEJI DARBAI

23. Žemėtvarkos skyrius Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 49 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka į pirmąjį susirinkimą kviečia dalyvauti prašymus pateikčius asmenis, kitus į preliminarą planuojamą teritoriją įeinančių žemės sklypų savininkus, valstybinės žemės patikėtinius ir naudotojus, savivaldybės administracijos direktorių, seniūną, vietinės kaimo bendruomenės atstovus. 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.

24. Pirmojo susirinkimo dalyviai registruojami pasirašytinai. Šiam susirinkimui pirmininkauja žemėtvarkos skyriaus atstovas; susirinkimo eiga protokoluojama.

25. Pirmojo susirinkimo pradžioje žemėtvarkos skyriaus atstovas susirinkimo dalyvius supažindina su:

25.1. prašymus pateikusių asmenų pageidavimais preliminarioje planuojamoje teritorijoje pertvarkyti žemėvaldas;

25.2. prašymus pateikusių asmenų pasiūlymais preliminarioje planuojamoje teritorijoje parduoti privačios žemės sklypus;

25.3. preliminarios planuojamos teritorijos ribomis ir numatomais šiai teritorijai priskirti žemės sklypais;

25.4. numatomu preliminarios planuojamos teritorijos tvarkymo darbų poreikiu;

25.5. žemėtvarkos skyriaus parengta išvada dėl projekto rengimo tikslingumo.

26. Pirmojo susirinkimo sprendimai, nurodyti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 49 straipsnio 2 dalyje, laikomi teisėtais, kai susirinkime dalyvaujama ir sprendimams pritariama Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 49 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka.

27. Žemės sklypų savininkai ir valstybinės žemės patikėtiniai, kurie pirmojo susirinkimo metu ar po šio susirinkimo apsisprendė dalyvauti projekte, savo prašymus pateikia ne vėliau kaip per 10 darbo dienų po susirinkimo šių Taisyklių 9-11 punktuose nustatyta tvarka.

28. Jeigu pirmasis susirinkimas neįvyksta, pakartotinis susirinkimas šaukiamas ne anksčiau kaip po vieno mėnesio šių Taisyklių 23 punkte nustatyta tvarka.

29. Neįvykus pakartotiniam susirinkimui, apskrities viršininkas priima sprendimą, kad preliminarioje planuojamoje teritorijoje projektas nebus rengiamas, ir apie tai ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo šio sprendimo priėmimo informuoja prašymus padavusius žemės sklypų savininkus ir valstybinės žemės patikėtinius.

30. Žemės savininkai, kurių nuosavybės teise valdomi žemės sklypai įeina į preliminarą planuojamą teritoriją, pageidaujantys pertvarkyti arba parduoti žemės sklypus (jų dalis) projekto rengimo metu, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pirmojo susirinkimo dienos žemėtvarkos skyriui gali pateikti rašytinį pageidavimą įtraukti jų žemės sklypus į preliminarą planuojamą teritoriją.

31. Sprendimą dėl žemės sklypų, kurių savininkai ir valstybinės žemės patikėtiniai pateikė prašymus dalyvauti projekte po pirmojo susirinkimo, taip pat kurių savininkai pageidauja parduoti žemės sklypus (jų dalis) projekto rengimo metu, įtraukimo į preliminarą planuojamą teritoriją priima apskrities viršininkas, papildomam susirinkimui priėmus sprendimą dėl šių sklypų, kuriuos numatoma pertvarkyti projekto metu, nustatymo.

32. Papildomas susirinkimas šaukiamas šių Taisyklių 23 punkte nustatyta tvarka ne vėliau kaip per 20 dienų nuo pirmojo susirinkimo dienos.

33. Prašymus pateikę žemės sklypų savininkai ir valstybinės žemės patikėtiniai (toliau vadinama – suinteresuotieji asmenys) per Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 49 straipsnio 4 dalyje nustatytą laikotarpį sudaro preliminarą žemės konsolidacijos sutartį (toliau vadinama – preliminarą sutartį). Preliminarios sutarties projektą parengia žemėtvarkos skyrius.

34. Apskrities viršininkas ne vėliau kaip per 10 darbo dienų po preliminaros sutarties sudarymo įsakymu patvirtina planuojamos teritorijos ribas ir priima sprendimą dėl projekto rengimo. Prie įsakymo pridedama:

34.1. nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis ištrauka su pažymėtomis žemės sklypų, įeinančių į planuojamą teritoriją (prelimariną sutartį sudariusių suinteresuotųjų asmenų, šios sutarties nesudariusių, bet pageidaujančių parduoti žemės sklypus (jų dalis) projekto rengimo metu, bei apskrities viršininko parinkti laisvos valstybinės žemės sklypai), ribomis;

34.2. žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinų ir naudotojų sąrašas.

35. Ne vėliau kaip per 10 darbo dienų po planuojamos teritorijos ribų patvirtinimo apskrities viršininkas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#); 2004, Nr. [21-617](#)) ir Teritorijų planavimo dokumentams rengti sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklių, patvirtintų aplinkos ministro 2004 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. D1-262 (Žin., 2004, Nr. [83-3028](#)), nustatyta tvarka kreipiasi raštu į savivaldybės administracijos direktorių, Aplinkos ministerijos Regionų aplinkos apsaugos departamentą ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorinį padalinį dėl planavimo sąlygų išdavimo.

36. Planavimo sąlygas išdavusios institucijos Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registrai teikia duomenis apie pradėtą rengti projektą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimu Nr. 721 (Žin., 1996, Nr. [60-1417](#); 2004, Nr. [165-6035](#)), nustatyta tvarka.

37. Apskrities viršininkas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo įsakymo, kuriuo patvirtinamos planuojamos teritorijos ribos ir priimamas sprendimas rengti projektą, priėmimo dienos apie šio įsakymo priėmimą informuoja Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo teritorinį padalinį (toliau vadinama – teritorinis registratorius), kuris kiekvieno žemės sklypo, nurodyto apskrities viršininko įsakyme, registro duomenyse padaro žymą apie pradėtą rengti projektą Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 (Žin., 2002, Nr. [72-3077](#)), nustatyta tvarka.

38. Žemėtvarkos skyrius per 20 darbo dienų nuo planavimo sąlygų išdavimo parengia planavimo užduotį žemės konsolidacijos projektui rengti (šių Taisyklių 1 priedas).

39. Apskrities viršininkas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo planavimo užduoties žemės konsolidacijos projektui rengti parengimo patvirtina planavimo sąlygas ir planavimo užduotį projektui rengti.

40. Apskrities viršininkas projekto rengėją, kuriuo gali būti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 41 straipsnyje nurodytas fizinis ir juridinis asmuo, Lietuvos Respublikoje įsteigtas Europos Sąjungos valstybių narių ir kitų Europos ekonominės erdvės susitarimą pasirašiusių valstybių įmonių filialas, parenka Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo (Žin., 1996, Nr. [84-2000](#); 2006, Nr. [4-102](#)) nustatyta tvarka ir su juo sudaro projekto rengimo ir įgyvendinimo sutartį.

Punkto pakeitimai:

Nr. [877](#), 2006-09-12, Žin., 2006, Nr. 98-3807 (2006-09-16), i. k. 1061100NUTA00000877

41. Projekto rengėjui apskrities viršininkas pateikia:

41.1. įsakymą, kuriuo patvirtintos planuojamos teritorijos ribos ir priimtas sprendimas rengti projektą;

41.2. planavimo užduotį;

41.3. planavimo sąlygas;

41.4. išrašą iš apskrities tvarkomo teritorijų planavimo dokumentų registro apie planuojamoje teritorijoje galiojančius ir rengiamus teritorijų planavimo dokumentus;

41.5. įgyvendinto žemės reformos žemėtvarkos projekto plano kopiją;

41.6. turimus duomenis apie planuojamoje teritorijoje atliktus ir atliekamus žemės sklypų kadastrinius matavimus;

41.7. planuojamoje teritorijoje parengtų žemėtvarkos projektų kopijas;

41.8. kitų turimų dokumentų, kurie gali turėti įtaką projekto rengimui, kopijas.

42. Projekto rengėjas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka surenka šią projektui rengti reikalingą medžiagą:

42.1. išrašą iš savivaldybės administracijos tvarkomo teritorijų planavimo dokumentų registro apie planuojamoje teritorijoje galiojančius ir rengiamus teritorijų planavimo dokumentus;

42.2. projektuojamos teritorijos naujausią kartografinę medžiagą, kurią galima panaudoti projektui rengti (M 1:5000-1: 10000 ortofotografinius žemėlapius, M 1:10000 topografinius žemėlapius, M 1: 10000 dirvožemio planus), ir dirvožemių GIS duomenų bazės informaciją;

42.3. žemės vertinimo (našumo) planą;

42.4. nusausintos ir drėkinamos žemės planą;

42.5. specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (ūkinės veiklos apribojimų) planą;

42.6. planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenis;

42.7. gamtos ir kultūros paveldo objektų planus.

43. Šių Taisyklių 41.5–1.8 punktuose nurodytą medžiagą apskrities viršininkas teikia projekto rengėjui, kuris šių Taisyklių 42.2–2.7 punktuose nurodytą medžiagą renka analogine ir (ar) skaitmenine forma.

44. Apskrities viršininkui sudarius sutartį su projekto rengėju, projekto rengėjas kartu su žemėtvarkos skyriumi ne vėliau kaip per mėnesį Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 51 straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka organizuoja suinteresuotųjų asmenų susirinkimą.

45. 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.

46. Susirinkimo dalyviai registruojami pasirašytinai. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimui pirmininkauja šio susirinkimo dalyvių išrinktas asmuo; susirinkimo eiga protokoluojama.

47. Susirinkimo metu žemėtvarkos skyriaus atstovas informuoja suinteresuotuosius asmenis apie:

47.1. planuojamai teritorijai priskirtus žemės sklypus;

47.2. siūlomus žemės sklypų pertvarkymo būdus;

47.3. gautus rašytinius pasiūlymus planuojamoje teritorijoje parduoti privačios žemės sklypus ar jų dalis.

48. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimas priima sprendimus Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 51 straipsnio 1 dalyje nurodytais klausimais, taip pat dėl:

48.1. žemės sklypų pertvarkymo būdų;

48.2. žemės plotų rezervavimo bendram naudojimui;

48.3. galimybės susieti projektą su valstybės ir savivaldybių įmonių atliekamais ar reikalingais atlikti teritorijų tvarkymo darbais;

48.4. vietinės reikšmės vidaus kelių ir kitų reikalingų atlikti teritorijų tvarkymo darbų bei naujų kraštovaizdžio elementų (tvenkinių, rekreacinių objektų ir panašiai) projektavimo;

48.5. reikalavimų rengiant projektą atsižvelgti į numatomus vidaus kelių, kitų valstybei ar savivaldybei priklausančių statinių ir įrenginių statybos, rekonstravimo ar remonto darbus;

48.6. pasiūlymo apskrities viršininkui patikslinti planuojamos teritorijos ribas;

48.7. pasiūlymų atlikti planuojamos teritorijos zonavimą, susijusį su žemės vertinimu;

48.8. įgaliotųjų atstovų bendradarbiavimo su projekto rengėju: kokia tvarka ir sąlygomis įgaliotieji asmenys teikia projekto rengėjui informaciją ir reikiamus duomenis apie suinteresuotųjų asmenų pageidavimus, susijusius su projektu, kviečia suinteresuotuosius asmenis aptarti svarbių klausimų, kartu su projekto rengėju dalyvauja nustatant žemės naudojimo būklę, padeda organizuoti projektinių pasiūlymų derinimą su suinteresuotaisiais asmenimis;

48.9. termino, skaičiuojamo nuo suinteresuotųjų asmenų susirinkimo dienos, bet ne ilgesnio kaip vienas mėnuo, per kurį suinteresuotieji asmenys raštu informuoja žemėtvarkos skyrių apie savo siūlomus parduoti privačios žemės sklypus ar jų dalis.

49. Susirinkimo metu Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 51 straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka teisę priimti sprendimus turi tik suinteresuotieji asmenys.

50. Apskrities viršininkas, gavęs suinteresuotųjų asmenų susirinkimo pasiūlymus, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas priima sprendimą patikslinti anksčiau patvirtintas planuojamos teritorijos ribas ir paskelbia informaciją apie projekto rengimą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. [90-2099](#); 2004, Nr. 112-4189), nustatyta tvarka.

51. Apskrities viršininkas, priėmęs sprendimą patikslinti planuojamos teritorijos ribas, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas apie tai informuoja savivaldybės teritorijos planavimo dokumentų registro tvarkytoją ir teritorinį registratorių.

52. Planuojamoje teritorijoje privačios žemės sklypai ar jų dalys suinteresuotiesiems asmenims parduodami taip:

52.1. Per šių Taisyklių 48.9 punkte nustatytą laikotarpį suinteresuotieji asmenys, pageidaujantys parduoti planuojamoje teritorijoje esantį žemės sklypą ar jo dalį, pateikia žemėtvarkos skyriui rašytinį pasiūlymą, nurodydami parduodamo žemės sklypo ar jo dalies plotą ir kitus kadastro duomenis.

52.2. Kiti suinteresuotieji asmenys, pageidaujantys pirkti žemę Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 31 straipsnio 2 dalyje nustatyta pirmumo teise, kreipiasi į žemėtvarkos skyrių ir, raštu gavę informaciją apie siūlomus parduoti žemės sklypus ar jų dalis, ne vėliau kaip per vieną mėnesį nuo šios informacijos gavimo dienos turi pateikti žemės savininkui ir žemėtvarkos skyriui rašytinį sutikimą pirkti parduodamą žemės sklypą ar jo dalį.

52.3. Kai pirkti parduodamą žemės sklypą ar jo dalį pageidauja keli suinteresuotieji asmenys, žemės savininkas pats nusprendžia, kuriam projekte dalyvaujančiam asmeniui tomis pačiomis sąlygomis parduoti žemės sklypą, apie savo sprendimą raštu informuodamas žemėtvarkos skyrių.

52.4. Žemėtvarkos skyrius, gavęs rašytinį žemės savininko patvirtinimą, kuriam projekte dalyvaujančiam asmeniui jis parduoda savo žemės sklypą, žemės savininkui išduoda pažymą, kad šis žemės sklypas parduodamas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 31 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka pirmumo teisę turinčiam jį pirkti asmeniui.

52.5. Jeigu iki šių Taisyklių 52.2 punkte nustatyto termino žemės savininkas negavo rašytinio sutikimo pirkti žemės sklypą pirmumo teise, žemėtvarkos skyrius žemės savininkui išduoda pažymą, kad jo siūlomo parduoti žemės sklypo ar jo dalies nepageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 31 straipsnio 2 dalies nuostatas, ir tokį žemės sklypą žemės savininkas gali parduoti įstatymų nustatyta tvarka.

52.6. Privačios žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartys sudaromos teisės aktų nustatyta tvarka.

52.7. Jeigu žemės sklypą įsigijo projekte nedalyvaujantis asmuo, apskrities viršininkas, atsižvelgdamas į žemėtvarkos skyriaus teikimą ir rašytinį naujojo žemės savininko prašymą, ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo nuosavybės teisės į žemės sklypą įregistravimo, apie kurį žemėtvarkos skyrių informuoja teritorinis registratorius, dienos įsakymu patikslina suinteresuotųjų asmenų sąrašą ir išbraukia žemės sklypą iš projekto teritorijos.

52.8. Žemėtvarkos skyriaus informuotas apie apskrities viršininko įsakymą dėl žemės sklypo išbraukimo iš projekto teritorijos teritorinis registratorius Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatyta tvarka panaikina šių Taisyklių 37 punkte nurodytą žymą.

53. Projekto rengėjas:

53.1. pagal pažymėtą patvirtintos planuojamos teritorijos aplinkinę ribą ortofotografiniuose žemėlapiuose dešifruoja projektuojamoje teritorijoje esančias žemės naudmenas pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (Žin., 2000, Nr. [58-1704](#); 2003, Nr. 57-2530) 6 straipsnyje nurodytas žemės naudmenų rūšis ir apskaičiuoja projektuojamos teritorijos plotą;

53.2. patikslina planuojamos teritorijos žemės naudojimo planą M 1:5000 arba M 1:10000 skaitmenine ir analogine forma, laikydamasis planavimo užduotyje nurodytų duomenų pateikimo formatų, ir pateikia žemėtvarkos skyriui. Plane sutartiniais ženklais pagal techninių reikalavimų reglamento GKTR 2.11.02:2000 „Sutartiniai topografinių planų M 1:500, 1:1000, 1:2000 ir 1: 5000 ženklai“, patvirtinto Valstybinės geodezijos ir kartografijos tarnybos prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės direktoriaus 2000 m. birželio 19 d. įsakymu Nr. 45 (Žin., 2000, Nr. [52-1518](#)), ir techninių reikalavimų reglamento GKTR 2.02.02: 1999 „Topografinio M 1:10000 žemėlapiu turinys, kodai ir sutartiniai ženklai. Antrasis pataisytas leidimas“, patvirtinto Valstybinės geodezijos ir kartografijos tarnybos prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės direktoriaus 2001 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 31 (Žin., 2001, Nr. [41-1442](#)), nustatytus reikalavimus atitinkamai pažymimos žemės naudmenos ir situacijos objektai, taip pat žemės sklypų ribos ir kadastro numeriai;

53.3. parengia projekto teritorijos žemės naudojimo eksplikaciją (šių Taisyklių 2 priedas), kurioje nurodo nekilnojamojo turto kadastre įrašytų žemės sklypų duomenis (kiekvieno žemės sklypo kadastro numerį, savininką, naudotoją, bendrą plotą, iš to ploto – žemės ūkio naudmenas, miškus ir vandenį pagal nekilnojamojo turto kadastro ir patikslintos kartografinės medžiagos duomenis) ir duomenis pagal patikslintą kartografinę medžiagą (objekto pavadinimą, savininką, naudotoją, bendrą plotą, iš to ploto – žemės ūkio naudmenas, miškus ir vandenį) apie atskirais žemės sklypais nesuformuotus plotus (valstybinius ir savivaldybių kelius, bendro naudojimo vandens telkinius ir panašiai);

53.4. kartu su savivaldybės administracijos ir gyvenamosios vietovės bendruomenės atstovais aptaria planuojamoje teritorijoje numatomus arba reikalingus atlikti teritorijų tvarkymo darbus (pastatų statybą, kelių, elektros linijų, kitų komunikacijų tiesimą ar rekonstravimą, melioracijos statinių statybą, remontą ar rekonstravimą, taip pat parinktus plotus miškams įveisti, kaimo turizmui plėtoti, poilsiavietėms įrengti ir kitus bendram naudojimui reikalingus plotus) ir žemės naudojimo plane pažymi žemės sklypų, suprojektuotų atitinkamuose detaliuosiuose ar specialiuosiuose planuose, ribas;

53.5. atskirai su kiekvienu suinteresuotuoju asmeniu aptaria jų pageidavimus ir pasiūlymus dėl galimų projekto rengimo variantų.

54. Žemėtvarkos skyrius:

54.1. visą projekto rengimo laikotarpį raštu informuoja projekto rengėją apie projektuojamoje teritorijoje įvykusius pokyčius, susijusius su projekto rengimu (apie atliktus kadastrinius matavimus, priimtus sprendimus pakeisti tikslinę žemės naudojimo paskirtį, išduotus leidimus įveisti mišką, vykdyti statybą ir panašiai);

54.2. ne vėliau kaip per 20 darbo dienų nuo šių Taisyklių 53.2 punkte nurodyto planuojamos teritorijos žemės naudojimo plano gavimo patikrina projekto rengėjo atliktus planuojamos teritorijos ploto skaičiavimus bei žemės naudmenų dešifravimo rezultatus ir suderina projektuojamos teritorijos žemės naudojimo planą.

IV. ŽEMĖS VERTINIMO PLANO RENGIMAS

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, nenukirsto 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 (šių Taisyklių 3 priedas), 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 įgaliojami 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.

V. PROJEKTAVIMO DARBAI

65. Projekto sprendinių brėžinys rengiamas skaitmenine ir analogine formomis, laikantis planavimo užduotyje nurodytų duomenų pateikimo formatų naujausiuose ortofotografiniuose žemėlapiuose ir naudojantis georeferencinio pagrindo duomenų baze.

66. Projekto rengėjas atlieka šiuos darbus:

66.1. pagal planavimo užduotyje nurodytus reikalavimus, planavimo sąlygas ir suinteresuotųjų asmenų susirinkimo sprendimus suprojektuoja žemės sklypus, numatomus naudoti visuomenės poreikiams;

66.2. suprojektuoja žemės sklypus prie esamų pastatų ir statinių arba žemės sklypus, reikalingus naudojamų naudingųjų iškasenų telkiniams eksploatuoti ir kitai ne žemės ir miškų ūkio veiklai;

66.3. suprojektuoja vietinės reikšmės vidaus kelių tinklą ir suformuoja žemės sklypus, numatomus panaudoti gyvenamųjų, ūkinių, rekreacinių ir kitų pastatų bei statinių statybai ir kaimo infrastruktūros objektams išdėstyti;

66.4. suprojektuoja patikslintas ribas tų žemės sklypų, kurių ribas suinteresuotieji asmenys pageidavo tik patikslinti;

66.5. suprojektuoja lygiaverčius turėtiesiems žemės sklypus žemę naudojantiems suinteresuotiesiems asmenims – žemės ūkio veiklos subjektams taip, kad šie sklypai sudarytų kompaktiškas ūkių žemėvaldas, turėtų patogų privažiavimą ir būtų kuo arčiau nuo savininko ūkinių pastatų;

66.6. suprojektuoja kitus žemės ūkio paskirties žemės sklypus, atsižvelgdamas į jų savininkų pageidavimus ir siekdamas pritaikyti jų formą racionalaus žemės dirbimo sąlygoms;

66.7. suprojektuoja miško žemės sklypus, atsižvelgdamas į jų savininkų turimų žemės sklypų ir ūkinių pastatų išdėstymą, kelių tinklą ir galimybę formuoti stambesnius ir patogesnius naudoti miško plotus;

66.8. patikslina arba suprojektuoja naujų vietinės reikšmės kelių, kurių reikia privažiuoti prie kiekvieno žemės sklypo, tinklą;

66.9. numato pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimą;

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

66.11. suprojektuoja žemės plotus, kuriuose turi būti taikomos aplinkosaugos priemonės;

66.12. pagal planavimo sąlygas ir teisės aktų reikalavimus suprojektuotiems žemės sklypams nustato specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

66.13. 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 naudojamą administraciniu aktu nustatytą žemės servitutą, 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.

67. Formuojant žemės sklypus ir projektuojant jų ribas, laikomasi šių reikalavimų:

67.1. kitos paskirties žemės sklypai formuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 40 straipsnyje nustatytais reikalavimais;

67.2. žemės sklypų ribos prie esamų statinių projektuojamos ne arčiau kaip per 3 metrus nuo pastato sienos;

67.3. žemės sklypų ribos sutapdinamos su upeliais, melioracijos grioviais, ežerų, vandens telkinių, miško kontūrais, valstybinės ir vietinės reikšmės kelių ir geležinkelių žemės ribomis. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų arba miško sklypų ribos projektuojamos toliau nuo šių stabilijų situacijos objektų, nesudarant siaurų dirbamos žemės ir miško ruožų;

67.4. kai ribos nesutampa su stabiliais situacijos kontūrais, projektuojami taisyklingų formų žemės sklypai;

67.5. kitais atvejais, projektuojant žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės sklypus, vadovaujamasi Žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo metodikos, patvirtintos Žemės ir miškų ūkio ministerijos 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207 (Žin., 1998, Nr. [43-1189](#); 2006, Nr. 45-1638), reikalavimais, išskyrus atvejus, kurie nurodyti šių Taisyklių 67.1-67.4 punktuose.

Punkto pakeitimai:

Nr. [877](#), 2006-09-12, Žin., 2006, Nr. 98-3807 (2006-09-16), i. k. 1061100NUTA00000877

68. Suprojektuotų privačios žemės sklypų, priklausančių suinteresuotiesiems asmenims, vertė, apskaičiuota pagal žemės vertinimo planą, nuo mainomų valstybinės žemės sklypų vertės negali skirtis daugiau, negu nurodyta Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 49 straipsnio 4 dalies 2 punkte.

69. Suprojektuotų privačių žemės sklypų ir turėtos žemėvaldos vertės skirtumas gali būti didesnis tais atvejais, kai pagal preliminarą sutartį žemės savininkas yra įsipareigojęs atlyginti sklypų vertės skirtumą – sumokėti žemės vertinimo plane nustatytą žemės vertės skirtumą arba sutinka, kad jam būtų atlyginta pinigais – būtų sumokėtas žemės vertinimo plane nustatytas žemės vertės skirtumas.

70. Projektiniai sprendiniai pažymimi projekto sprendinių brėžinyje, kurio turinį nustato Nacionalinė žemės tarnyba. Parengęs sprendinius, projekto rengėjas vykdo šiuos darbus:

70.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 „Dėl Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. [113-4228](#)) nustatyta tvarka atlieka projekto sprendinių poveikio vertinimą ir parengia ataskaitą;

70.2. parengia aiškinamojo rašto dalį dėl projekto įgyvendinimo priemonių. Šioje dalyje apibūdinamos projekto įgyvendinimo priemonės, nurodoma reikalingų atlikti darbų apimtis ir jų orientacinė kaina, be to, aprašoma:

70.2.1. poreikis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2005, Nr. 80-2899), nustatyta tvarka atlikti planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų kadastrinius matavimus ir šių darbų apimtis;

Punkto pakeitimai:

Nr. [877](#), 2006-09-12, *Žin.*, 2006, Nr. 98-3807 (2006-09-16), i. k. 1061100NUTA00000877

70.2.2. rekonstruoti, remontuoti ar tiestini nauji keliai;

70.2.3. rekonstruotinos, remontuotinos ar statytinos naujos melioracijos sistemos;

70.2.4. nutiestinos naujos elektros linijos ir kiti įrenginiai, jeigu tai numatoma pertvarkant žemės sklypus.

71. Parengęs šių Taisyklių 70 punkte nurodytus dokumentus ir prie jų pridėjęs planavimo užduotį, planavimo sąlygas ir žemės vertinimo planą, projekto rengėjas visus šiuos dokumentus perduoda žemėtvarkos skyriui.

72. Projekto rengėjas kartu su žemėtvarkos skyriumi ne vėliau kaip per 10 darbo dienų Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 51 straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka organizuoja suinteresuotųjų asmenų susirinkimą.

73. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimas organizuojamas šių Taisyklių 45 ir 46 punktuose nustatyta tvarka.

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

75. Susirinkimas šių Taisyklių 49 punkte nustatyta tvarka priima sprendimą dėl žemės sklypų vietos bei ribų pertvarkymo ir pateikia pastabas bei pasiūlymus dėl projekto sprendinių patikslinimo.

76. 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.

77. Žemėtvarkos skyrius ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo projekto bylos gavimo pateikia ją apskrities viršininkui, kuris ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo jos gavimo priima sprendimą dėl projekto viešo svarstymo ir derinimo procedūrų vykdymo.

VI. PROJEKTO VIEŠAS SVARSTYMAS, DERINIMAS IR TVIRTINIMAS

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

79. 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.

80. 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 išvadą ar pastabas ir pasiūlymus dėl joms derinti pateikto projekto ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo jo gavimo.

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

82. 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.

83. Priėmus sprendimą dėl būtinumo patikslinti projektą, projekto byla grąžinama projekto rengėjui. Patikslinto projekto derinimo procedūros atliekamos pakartotinai šių Taisyklių 80-82 punktuose nurodyta tvarka.

84. Suderintą projekto bylą projekto rengėjas perduoda apskrities viršininkui, kuris ne vėliau kaip per 10 darbo dienų aplinkos ministro 2004 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. D1-200 (*Žin.*, 2004, Nr. [78-2756](#)) patvirtinto Teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo tvarkos aprašo nustatyta tvarka teikia ją tikrinti projekto valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančiai institucijai – Nacionalinei žemės tarnybai.

85. Jeigu Nacionalinės žemės tarnybos surašytame patikrinimo akte nurodyti trūkumai susiję su suinteresuotųjų asmenų susirinkimų metu priimamais sprendimais, išvadoje gali būti nurodoma atskirus trūkumus ištaisyti tik suinteresuotųjų asmenų susirinkimui pakartotinai apsvarsčius projektą ir priėmus sprendimą.

86. 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 naudojamą 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).

87. Informaciją apie projekto patvirtinimą ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo apskrities viršininko įsakymo priėmimo dienos žemėtvarkos skyrius paskelbia vietos spaudoje, taip pat planavimą organizavusios institucijos interneto tinklalapyje, o Nacionalinei žemės tarnybai pateikia apskrities viršininko įsakymo dėl projekto patvirtinimo kopiją.

88. Projektas įregistruojamas savivaldybės teritorijos planavimo dokumentų registre Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų nustatyta tvarka.

VII. PROJEKTO ĮGYVENDINIMAS

89. Suprojektuotų žemės sklypų ribos ženklinamos vietovėje ir kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinatas valstybinėje geodezinių koordinačių sistemoje ar su šia sistema susijusiose vietinėse koordinačių sistemose, atliekami laikantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatytos tvarkos. Žemės sklypo ribos vietovėje ženklinamos dalyvaujant žemės sklypo esamajam (būsimajam) savininkui, jo įgaliotam asmeniui arba valstybinės žemės naudotojui, taip pat suinteresuotiesiems asmenims – gretimų sklypų savininkams ir naudotojams.

90. Projekto rengėjas, paženklinęs vietovėje suprojektuotus žemės sklypus, atlikęs kadastrinius matavimus ir parengęs kadastrinių matavimų bylas, parengia žemės konsolidacijos (kompleksinės mainų) sutarties (toliau vadinama – žemės konsolidacijos sutartis), pagal kurią mainomi esami žemės sklypai į pagal šį projektą suprojektuotus žemės sklypus ar kitą žemės savininko turimą nekilnojamąjį daiktą, projektą ir pateikia šiuos dokumentus žemėtvarkos skyriui.

91. Žemėtvarkos skyrius ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo žemės konsolidacijos sutarties projekto gavimo dienos organizuoja pasitarimą, kuriame raštu kviečia dalyvauti suinteresuotuosius asmenis, ir dalyvaujant projekto rengėjui supažindina juos su kadastrinių matavimų bylų duomenimis bei 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.

92. Suinteresuotieji asmenys pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 52 straipsnio 2 dalies nuostatas sudaro žemės konsolidacijos sutartį.

93. Apskrities viršininkas nepagrįstai vengiančių ar atsisakiusių sudaryti žemės konsolidacijos sutartį suinteresuotųjų asmenų, sudariusių preliminarą sutartį, žemės sklypus savo įsakymu išbraukia iš planuojamos teritorijos, pakeisdamas anksčiau priimtą įsakymą, ir, jeigu tai susiję su susirinkimų metu priimamais sprendimais, pasiūlo suinteresuotųjų asmenų susirinkimui spręsti klausimą dėl projekto patikslinimo. Šį susirinkimą projekto rengėjas kartu su žemėtvarkos skyriumi organizuoja šių Taisyklių 45–6 punktuose nustatyta tvarka.

94. Suinteresuotųjų asmenų susirinkimui priėmus sprendimą projektą patikslinti, projekto rengėjui apskaičiavus projekto patikslinimo darbų apimtį ir suderinus šiuos skaičiavimus su žemėtvarkos skyriumi, apskrities viršininkas priima sprendimą projektą patikslinti; šiame sprendime jis nustato atsiradusių nuostolių dydį ir informuoja asmenis, kurie pažeidė preliminarios sutarties sąlygas, apie tai, kad reikia atlyginti nuostolius.

95. Pasirašius žemės konsolidacijos sutartį, suinteresuotieji asmenys kompensuoja žemės sklypų vertės skirtumus žemės konsolidacijos sutartyje numatyta tvarka.

96. Projekto teritorijoje esantys valstybinės žemės sklypai pagal žemės konsolidacijos sutartį gali būti mainomi į suinteresuotiesiems asmenims nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį daiktą (išskyrus žemės sklypus), jeigu šio daikto reikia valstybinėms funkcijoms atlikti. Šiuo atveju ne anksčiau kaip prieš 3 mėnesius iki žemės konsolidacijos sutarties sudarymo atliekamas tokio nekilnojamojo daikto individualus vertinimas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. [52-1672](#)) nustatyta tvarka.

97. Projekto bylos originalą ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka parengtus dokumentus, kuriu reikia išregistruoti ir įregistruoti žemės sklypus, daiktines teises į juos, tų teisių suvaržymus ar juridinius faktus, projekto rengėjas ne vėliau kaip per 10 darbo dienų po žemės konsolidacijos sutarties pasirašymo pateikia žemėtvarkos skyriui.

98. Žemėtvarkos skyrius, gavęs šių Taisyklių 97 punkte nurodytus dokumentus, juos patikrina, parengia sprendimo išregistruoti ir įregistruoti žemės sklypus, daiktines teises į juos, tų teisių suvaržymus ir juridinius faktus projektą ir pateikia apskrities viršininkui, kuris ne vėliau kaip per 10 darbo dienų priima šį sprendimą ir pateikia parengtus dokumentus nekilnojamojo turto teritoriniam registratoriui.

99. Žemėtvarkos skyrius informuoja suinteresuotuosius asmenis, kurie ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo šių Taisyklių 98 punkte nurodyto apskrities viršininko įsakymo priėmimo dienos turi pateikti prašymus nekilnojamojo turto teritoriniam registratoriui Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (Žin., 1996, Nr. [100-2261](#); 2001, Nr. 55-1948) ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka išregistruoti ir įregistruoti žemės sklypus, daiktines teises į juos, tų teisių suvaržymus ir juridinius faktus.

100. Teritorinis registratorius, gavęs šių Taisyklių 97-99 punktuose nurodytus dokumentus ir atlikęs veiksmus, nustatytus Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 52 straipsnio 5 dalyje, Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatyta tvarka panaikina šių Taisyklių 37 punkte nurodytą žymą.

101. Projekto bylą sudaro šių Taisyklių 8 punkte nurodyti dokumentai. Projekto bylos originalas saugomas Žemėtvarkos skyriuje.

Žemės konsolidacijos projektų rengimo
ir įgyvendinimo taisyklių 1 priedas

(Planavimo užduoties žemės konsolidacijos projektui rengti forma)

(dokumento sudarytojo pavadinimas)

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 miškui įveisti 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.

(apskrities viršininkas arba jo įgalioto
asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(vardas ir pavardė)

A.V.

Žemės konsolidacijos projektų rengimo
ir įgyvendinimo taisyklių 2 priedas

(Žemės konsolidacijos projekto teritorijos žemės naudojimo eksplikacijos forma)

(dokumento sudarytojo pavadinimas)

APSKRITIES _____ SAVIVALDYBĖS
SENIŪNIJOS ŽEMĖS
KONSOLIDACIJOS PROJEKTO TERITORIJOS ŽEMĖS NAUDOJIMO EKSPLIKACIJA

Nr. _____

(data)

(sudarymo vieta)

I. NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRE ĮRAŠYTI ŽEMĖS SKLYPAI

Žemės sklypo kadastro duomenys					Žemės plotas pagal patikslintą kartografinę medžiagą, hektarais				
kadastro Nr.	iš bendro ploto, hektarais			žemės ūkio naudmenos					
	žemės ūkio naudmenos	miškai	vandenys						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

II. ATSKIRAIS ŽEMĖS SKLYPAIS NESUFORMUOTI PLOTAI

Objekto pavadinimas	Savininkas	Naudotojas	Žemės plotas pagal patikslintą kartografinę medžiagą, hektarais			
			bendras plotas	iš to ploto		
				žemės ūkio naudmenos	miškai	vandenys
1	2	3	4	5	6	7

PASTABA. Lentelė subalansuojama pagal kiekvieno asmens žemėvaldas ir visoje projektuojamoje teritorijoje 0,01 hektaro tikslumu.

(pareigų pavadinimas)

(parašas)

(vardas ir pavardė)

Žemės konsolidacijos projektų rengimo
ir įgyvendinimo taisyklių 3 priedas

(Žemės konsolidacijos projekto teritorijoje esančių žemės sklypų įvertinimo forma)

(dokumento sudarytojo pavadinimas)

APSKRITIES _____ SAVIVALDYBĖS

SENIŪNIJOS ŽEMĖS
KONSOLIDACIJOS PROJEKTO TERITORIJOJE ESANČIŲ ŽEMĖS SKLYPŲ
ĮVERTINIMAS

Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

Žemės savininkas, valstybinės žemės patikėtinis	Žemės sklypo (jo dalies) apibūdinimas			Žemės vertė vertės zonoje, litais už hektarą	Žemės sklypo (jo dalies) vertė, litais	Pastabos
	kadastro Nr.	vertės zonos Nr.	plotas vertės zonoje, hektarais			
1	2	3	4	5	6	7

PASTABA. Lentelė subalansuojama pagal kiekvieno asmens žemėvaldas ir visoje projektuojamoje teritorijoje 0,01 hektaro tikslumu.

(pareigų pavadinimas)

(parašas)

(vardas ir pavardė)

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [877](#), 2006-09-12, Žin., 2006, Nr. 98-3807 (2006-09-16), i. k. 1061100NUTA00000877

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 27 d. nutarimo Nr. 697 "Dėl Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo" pakeitimo