

# Vietējās pašvaldības teritorijas izmantošanas attīstība zemes pārvaldībā

Velta Parsova<sup>1</sup>, Edvins Kapostins<sup>2</sup>, <sup>1-2</sup>*Ministry of Environmental Protection and Regional Development*,  
Alise Giluca, *Latvia University of Agriculture*

**Kopsavilkums.** Cilvēka attieksme lielā mērā ietekmē katru no mums - izmainās apkārtējā vide un ainava, ceļ jaunas ēkas. Ja izmaiņas notiek neplānoti, tās var novest pie nopietnām problēmām jau tuvākajā nākotnē, ņemot vērā zemes kā resursa ierobežotību un lielo nozīmi. Zemes izmantošanā pieļauto kļūdu labošanai ir nepieciešams ieguldīt milzīgus resursus, tas prasa daudzus gadus. Sevišķu nozīmi iegūst zemes pārvaldības pamatnostādņu izstrāde. Analizējot zemes izmantošanas virzienus, jāņem vērā publiskās un privātās intereses un to mijiedarbība. Teritorijas plānošanas sistēmas pilnveidošanas problēmu ietvaros izvirzījusies mūsu pētījuma tēma.

**Atslēgas vārdi:** zemes izmantošana, zemes pārvaldība, zemes konsolidācija, īpašumu reorganizācijas projekts.

## IEVADS

Zemes efektīva izmantošana nav tikai privātā zemes īpašnieka interesēs, bet zināmā mērā tajā ir ieinteresēta visa sabiedrība. Sabiedrības interešu realizācija zemes izmantošanā var tikt īstenota, īstenojot ilgtspējīgu zemes pārvaldību, nodrošinot racionālu un efektīvu zemes izmantošanu un aizsardzību, kas izriet no Zemes politikas pamatnostādņēs paustā mērķa par zemes kā unikāla resursa ilgtspējīgas izmantošanas nodrošināšanu [1, 2, 7]. Viens no Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas prioritārajiem uzdevumiem ir Zemes pārvaldības likuma izstrāde. Likums tiek izstrādāts ar mērķi reglamentēt zemes izmantošanas, valsts un vietējo pašvaldību zemes, kā arī rezerves zemes pārvaldības, zemes un augsnes aizsardzības un kvalitātes novērtējuma un zemes pārraudzības un informācijas jautājumus.

**Kā ļoti svarīgs faktors jāatzīmē likumprojektā** noteiktie vispārējie zemes izmantošanas principi:

- zemi izmanto, veicinot efektīvu dabas resursu pārvaldību un ilgtspējīgu attīstību;
- zemi izmanto, neradot tai kaitējumu un ievērojot samērīgumu starp sabiedrības un īpašnieku vajadzībām;
- zemi izmanto tiem mērķiem, kuriem tā vislabāk ir piemērota no zemes kvalitātes un izvietojuma viedokļa;
- zemes izmantošanu plāno un nosaka vietējo pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentos, ņemot vērā telpiskos, vides un sociāli ekonomiskos aspektus;

- vērtīga lauksaimniecībā izmantojamā zeme un meža zeme ir saglabājama, ierobežojot tās sadrumstalošanu un pārveidošanu citās zemes lietošanas kategorijās;
- lauksaimniecībā izmantojamās zemes pārveidošanai citās zemes lietošanas kategorijās prioritāri tiek paredzētas teritorijas ar zemāko zemes kvalitatīvo novērtējumu;
- apbūves teritorijas plāno un būvē vienlaicīgi ar tām nepieciešamo infrastruktūru (ceļu tīklu, publisko pakalpojumu sniegšanas nodrošinājumu, sociālo infrastruktūru, no apbūves brīvajām dabas un rekreācijas teritorijām);  
apbūvei prioritāri paredz pārplānojamās apbūves un degradētās teritorijas [6].

## I. PĒTĪJUMA REZULTĀTI

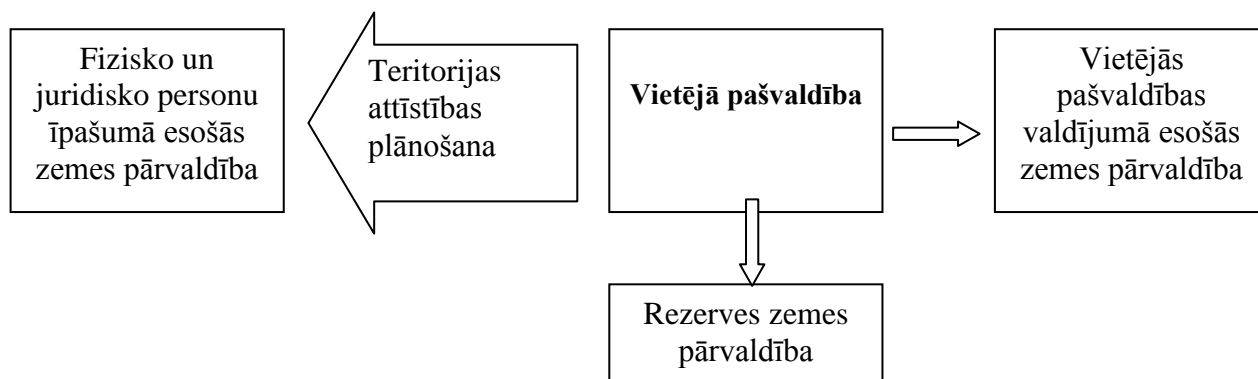
Darbā analizēta valsts institūciju un vietējo pašvaldību loma zemes pārvaldībā, jo tieši tās ir atbildīgas par zemes pārvaldības realizāciju visā valsts teritorijā. Valsts kompetencē ir zemes politikas izstrāde un tās īstenošanas koordinēšana, valsts interešu teritoriju noteikšana, informācijas par zemi pieejamības nodrošināšana, zemes un augsnes aizsardzības pasākumu realizācijas nodrošināšana, kā arī valsts īpašumā esošo zemju pārvaldība.

Konkrētie zemes pārvaldības pasākumi galvenokārt ir vietējo pašvaldību kompetencē. To pienākumos ietilpst:

- zemes izmantošanas plānošanas nodrošināšana;
- zemes izmantošanas un apbūves noteikumu noteikšana;
- zemes pārraudzības nodrošināšana;
- vietējās pašvaldības īpašumā un valdījumā esošās zemes pārvaldības nodrošināšana;
- teritorijas izmantošanas attīstības, tai skaitā zemes konsolidācijas veicināšana;
- rezerves zemes pārvaldības nodrošināšana.

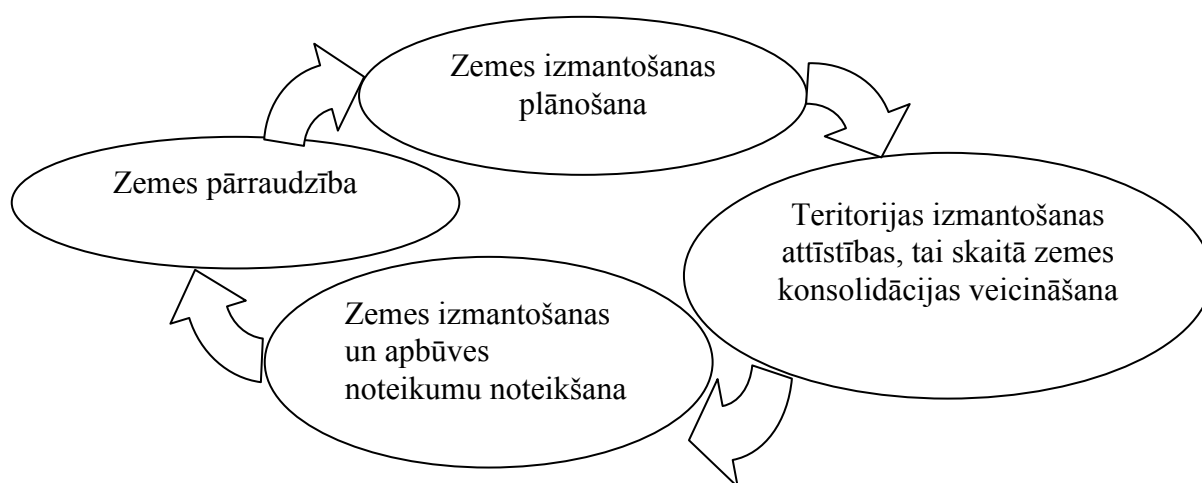
Darbā galvenā vērība veltīta vietējo pašvaldību tiesībām un pienākumiem, lai izpildītu Zemes pārvaldības likumprojekta nostādnes.

Zemes politikas īstenošanā un zemes pārvaldībā vietējām pašvaldībām ir viena no noteicošām lomām (1.attēls). Veicot teritorijas attīstības plānošanu, vietējās pašvaldības lielā mērā ietekmē tās administratīvajā teritorijā atrodošos fizisko un juridisko personu īpašumā esošo zemju izmantošanu, tās veic zemes pārraudzību, kā arī nodrošina vietējo pašvaldību īpašumā esošo zemju un rezerves zemju pārvaldību.



1.att. Vietējās pašvaldības kompetence zemes pārvaldībā.

Lai nodrošinātu vietējās pašvaldības kompetencē esošās zemes pārvaldību, vietējai pašvaldībai jāveic šādi pasākumi (2.attēls):



2.att. Zemes pārvaldības nodrošināšanai veicamie pasākumi.

Pēc autoru domām, teritorijas izmantošanas attīstības, tai skaitā zemes konsolidācijas, veicināšana ir vissvarīgākais vietējās pašvaldības pienākums, jo tas ir viens no veidiem, kā veicināt ekonomisko attīstību pašvaldības teritorijā un uzlabot un racionalizēt zemes izmantošanu, panākot tās augstāku ražotspēju, tai skaitā nodrošinot zemi sabiedrības vajadzībām.

Zemes reformas pirmsākumos 1991.gadā, pieņemot likumu "Par zemes lietošanu un zemes ierīcību", likumdevējs paredzēja, ka zemes ierīcības pasākumu uzdevums ir izveidot teritoriālos apstākļus zemes un citu dabas resursu saimnieciskai izmantošanai un aizsardzībai. Pēc nozīmes tika izdalīti divi zemes ierīcības veidi - valsts zemes ierīcība un iniciatīvā zemes ierīcība. Minētajā kontekstā tika noteikti šādi galvenie valsts zemes ierīcības uzdevumi:

- izstrādāt zemes saimnieciskās izmantošanas un teritoriāli izvietot zemes lietojumus un pilnveidot esošos zemes lietojumus, likvidējot starpgabalus un citus zemes lietojuma trūkumus.

Zemes ierīcības projekti, uz kuru pamata tika realizēta zemes reforma, bija jāizstrādā tādā veidā, lai radītu:

- priekšnoteikumus zemes un citu dabas resursu racionālai izmantošanai un aizsardzībai, saglabājot lauksaimniecības un mežsaimniecības prioritāti uz tām derīgo zemi;

- labvēlīgus organizatoriskos un teritoriālos priekšnoteikumus sekmīgai ražošanas attīstībai vai citu speciālo uzdevumu izpildīšanai, kā arī iedzīvotāju darba kultūras un sadzīves apstākļu nodrošināšanai;
- priekšnoteikumus zemes lietojuma platību un robežu pastāvīgumam, robežas parasti nosakot pa situācijas dabiskajiem elementiem (upēm, strautiem, grāvjiem un citiem pastāvīgajiem situācijas elementiem), koplietošanas ceļu atsavināmo joslu robežām, ņemot vērā ceļa izbūves un ekspluatācijas elementus (uzbērumus, ierakumus, grāvjus u.c. inženiertehniskas būves) [4].

Darbā teritorijas izmantošanas attīstības, tai skaitā zemes konsolidācijas, veicināšana zemes pārvaldības kontekstā analizēta, izvērtējot zemes reformas rezultātus un turpmākos darījumus ar zemi. Kadastra informācijas sistēmas datu analīze parāda, ka zemes īpašumus veidojošās zemes vienības izvietotas kā starpgabali, bieži vien lielos attālumos viena no otras. Šāds zemes vienību izvietojums un to platības neatbilst racionālas un efektīvas zemes izmantošanas un aizsardzības prasībām.

Kā vienu no teritorijas izmantošanas attīstības veicināšanas pasākumiem sabiedrības interesēs vietējās pašvaldības teritorijā autori piedāvā īpašumu reorganizācijas pasākumus, kas realizējami ilgākā laika periodā, un ietver veselu

kompleksu pasākumu, kas orientēti uz zemes reformas, īpašumu formēšanas un darījumu rezultātā radušos trūkumu mazināšanu vai novēršanu. Šajā pasākumu kompleksā paredzēts:

- izstrādāt un apstiprināt īpašumu reorganizācijas projektu novada administratīvās teritorijas vienībai vai tās daļai;
- veikt pasākumus tā īstenošanai;
- noteikt aizsardzības perspektīvos virzienus;
- veikt pasākumus īpašuma tiesību tālākai sakārtošanai [3].

Vietējās pašvaldības īpašumu reorganizācijas projekts izstrādājams uz Kadastra kartes pamata (3.attēls). Īpašumu teritorijas izveidojamas atbilstoši zemes ierīcības principiem ar mērķi nodrošināt to atbilstību racionālas un efektīvas zemes izmantošanas prasībām. Īpašuma teritorija veidojama dzīvojamo un ražošanas ēku (viensētas) tiešā tuvumā, kompakta, vēlama bez starpgabaliem (pagasta ceļš nav uzskatāms par zemes vienības atdalošu elementu). Starpgabali pieļaujami tikai kā pļavu vai meža nogabali, vai arī gadījumā, ja īpašnieka dzīvojamā ēka atrodas ciema teritorijā. Īpašumu teritorijā var atrasties cits īpašums tādā apmērā, kas nepieciešams citām personām piederošu ēku uzturēšanai.

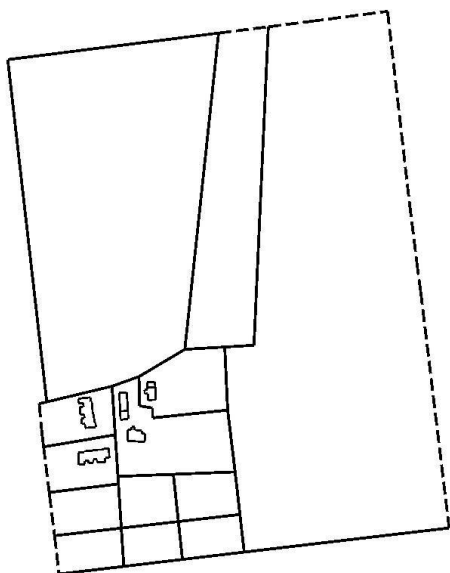
Ja īpašuma teritorijā nav zemes īpašniekam piederošu dzīvojamo vai ražošanas ēku, vai arī īpašnieks ilgstoši neizmanto savu zemi, īpašuma teritorija veidojama citā vietējās pašvaldības teritorijā.

Īpašuma teritorijas ārējās robežas jāsavieto ar dabīgiem vai mākslīgiem šķēršļiem (ceļiem, upēm, grāvjiem, strautiem, mežmalām), pie kam atklātās platībās, īpaši pa tīrumiem, robežas izvietojamas taisnās līnijās, bez lūzumiem, ar tādiem robežu pagriezienu leņķiem, kas tuvi 90 grādiem, lai tām pieguļošās platības veidotu mehānizētai apstrādei piemērotus laukus. Saimniecību ārējo robežu projektēšanā jācenšas ievērot visu īpašnieku likumīgās intereses, racionālas teritorijas organizācijas, zemes izmantošanas un dabas aizsardzības prasības, kā arī maksimāli jāievēro esošās un projektētās nosusināšanas un lietēšanas sistēmu robežas un meliorācijas būvju izvietojums [5].

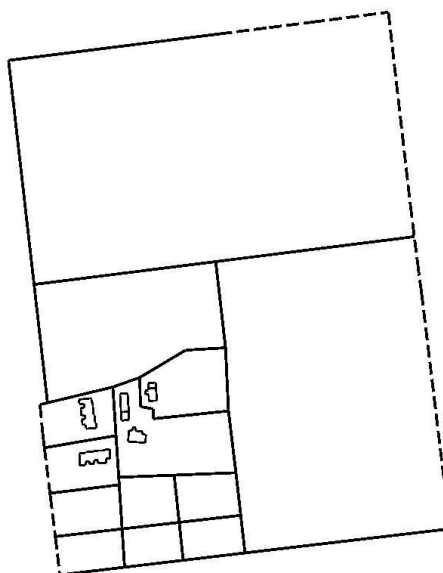
Pēc vietējās pašvaldības īpašumu reorganizācijas projekta izstrādes un apstiprināšanas tā īstenošanai pakāpeniski pielietojami šādi instrumenti:

- zemes ierīcības projekti zemes konsolidācijai;
- pirmpirkuma tiesības konsolidējamā īpašuma īpašniekam;
- aizliegums konsolidējamā īpašuma īpašniekam atsavināt atsevišķu konsolidējamajā īpašumā ietilpstošu zemes vienību (atļauta domājamās daļas atsavināšana);
- nomas kā pagaidu konsolidācijas instrumenta pielietošana.

Zemes vienību robežas pirms  
īpašumu reorganizācijas



Zemes vienību robežas pēc  
īpašumu reorganizācijas



3.att. Zemes vienību robežas pirms un pēc īpašumu reorganizācijas.

Zemes ierīcības projekti zemes konsolidācijai ir fizisko vai juridisko personu, valsts vai pašvaldības ierosināts sabiedrības interesēs īstenots pasākumu kopums, lai optimizētu zemes izmantošanu. Tā ietver zemes vienību robežu pārkārtošanu un

zemes īpašuma tiesību maiņu, lai nodrošinātu racionālu zemes izmantošanu. Zemes ierīcības projekti zemes konsolidācijai izstrādājami šādos gadījumos:

- lauku saimniecību struktūras uzlabošanai;

- dabas resursu racionālai izmantošanai;
- infrastruktūras uzlabošanai;
- sabiedrības vajadzību nodrošināšanai;
- starpgabalu likvidēšanai.

Par vietējās pašvaldības lēmumu reorganizācijas projekta izstrādi nepieciešami tālāki pētījumi un idejas aprobācija konkrētās pašvaldībās. Pēc autoru domām, šādu projektu izstrāde ir aktuāla tajās pašvaldībās, kuru teritorijās atrodas Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorijas.

## II. SECINĀJUMI

### 1. Jāizstrādā kārtība:

- lēmumu reorganizācijas projektu izstrādei, apstiprināšanai un īstenošanai;
  - zemes konsolidācijas procesa un tā finansēšanas reglamentēšanai.
- ### 2. Normatīvajos aktos jānosaka, ka:
- privātpersonām piederošā zemē zemes ierīcības projekta izstrādi zemes konsolidācijas vajadzībām var ierosināt vietējā pašvaldība;
  - zemes konsolidācija ir viens no teritorijas labiekārtošanas veidiem.

## LITERATŪRAS SARAKSTS

- [1] **Bullard R.T.L.** (2007) Land consolidation and rural development, 163 pp.
- [2] **Paršova V., Dambīte D., Kāpostiņš E.** Aktuālās problēmas zemes politikā Latvijā, Rīga, RTU zinātniskie raksti "Ģeomātika", sērija 11, sējums 5, 2009, 76.- 82. lpp.
- [3] **Paršova V.,** Nekustamā īpašuma formēšana, otrs, papildinātais izdevums. Jelgava, LLU, 2010. – 359 lpp.
- [4] Par zemes lietošanu un zemes ierīcību, ZINOTĀJS 31 15.08.1991
- [5] Zemes ierīcības likums, Vēstnesis, 03.10.2006, nr. 157
- [6] Zemes pārvaldības likuma koncepcija, <http://polsis.mk.gov.lv/view.do?id=3355>
- [7] Zemes politikas pamatnostādnes 2008. – 2014.gadam. Ministru kabineta 13.10.2008. rīkojums Nr.6 13., <http://www.mk.gov.lv>

**Velta Paršova**, Dr.oec., Assoc. Prof.

Latvia University of Agriculture, Faculty of Rural Engineering, Department of Land Management and Geodesy, Akadēmijas Street 19, Jelgava, LV-3001  
Tel: (+371) 63026152;  
e-mail: [velta@parsova.lv](mailto:velta@parsova.lv)

**Edvīns Kāpostiņš**, Mg.sc., Ministry of Environmental Protection and Regional Development, Peldu Street 25, Rīga, LV-1494, Tel: (+371) 67770357

e-mail: [edvins.kapostins@varam.gov.lv](mailto:edvins.kapostins@varam.gov.lv)

**Alise Giluča**, Master's study programme student,

Latvia University of Agriculture, Faculty of Rural Engineering, Department of Land Management and Geodesy, Akadēmijas Street 19, Jelgava, LV-3001  
Tel: (+371) 63026152;  
e-mail: [alisespasts@inbox.lv](mailto:alisespasts@inbox.lv)

### **Velta Parsova, Edvīns Kapostīns, Alise Giluča. Development of Local Municipality Territory Use in Land Management**

Human attitude to the land is the base for existence of humanity. It widely affects everybody– environment and landscape is changed, new buildings are constructed, new villages are developed in countryside. If such recensions aren't planned it can cause serious problems in nearest future, considering limitedness and great significance of the land as unique resource. For correction of errors in land use immeasurable resources and decennaries are necessary. Tendencies in land use development and related problems concern to all people of Latvia, especially landowners. Concept of land management means form of land use and protection for insurance of sustainable development of land use. Land reform in Latvia is going to be completed. It means in fact in cadastre information system and Landbook (legal register) already are registered all land parcels and all landowners and lawful possessors. The land use in Latvia affect such global tendencies as change of climatic conditions and necessity in alternative energy, therefore in frame of land management have to be improved system of territory development, purposefully used different financial instruments, improved knowledge of landowners in sustainable land use and protection. These circumstances persistently activate problems of system of improvement of territory planning development. Essential attention in the paper is given to the rights and responsibilities of local municipalities in land administration. In realization of land policy and land administration, local municipalities are responsible for planning of land use, facilitation of development of territory use, int.al., facilitation of land consolidation, determination of regulations in land use and erection of buildings, and land monitoring.

### **Велта Паршова, Эрвинс Капостињш, Алисе Гилуча. Развитие использования территории местного самоуправления в менеджменте земли**

Отношение человека к земле и использование земли является основой для существования человечества. Это в большой степени влияет на каждого из нас – изменяется окружающая среда и ландшафт, строятся новые здания, образуются новые поселки. Если такие изменения происходят unplanned, это может привести к серьезным проблемам уже в ближайшем будущем, учитывая ограниченность и большую значимость земли как уникального ресурса. Для исправления ошибок, допущенных в использовании земли, необходимо вкладывать огромные ресурсы и это требует несколько десятилетий. Тенденции развития использования земли и связанные с этим проблемы касаются всех жителей Латвии. С термином менеджмента земли понимают такое использование и охрану земли, которые обеспечивают долгосрочное развитие использования земли. Земельная реформа в Латвии близка к завершению. Это значит, что фактически в Кадастровой информационной системе и Земельной книге (юридическом регистре) уже зарегистрированы все земельные участки и их владельцы. На использование земли в Латвии влияют такие глобальные тенденции как изменение климатических условий и необходимость альтернативной энергии, поэтому в рамках менеджмента земли необходимо усовершенствовать систему планирования развития территории, более целеустремленно использовать различные финансовые инструменты, повысить знания землевладельцев в долгосрочном развитии использования и охраны земли. Главное внимание в статье уделено правам и обязанностям местных самоуправлений в менеджменте земли. В реализации земельной политики и менеджмента земли местные самоуправления отвечают за планирование использования земли, развитие использования территории, в том числе за содействие консолидации земли, установление правил использования земли и застройки и за мониторинг земли.