NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Žemės valdos projektų aktualūs klausimai

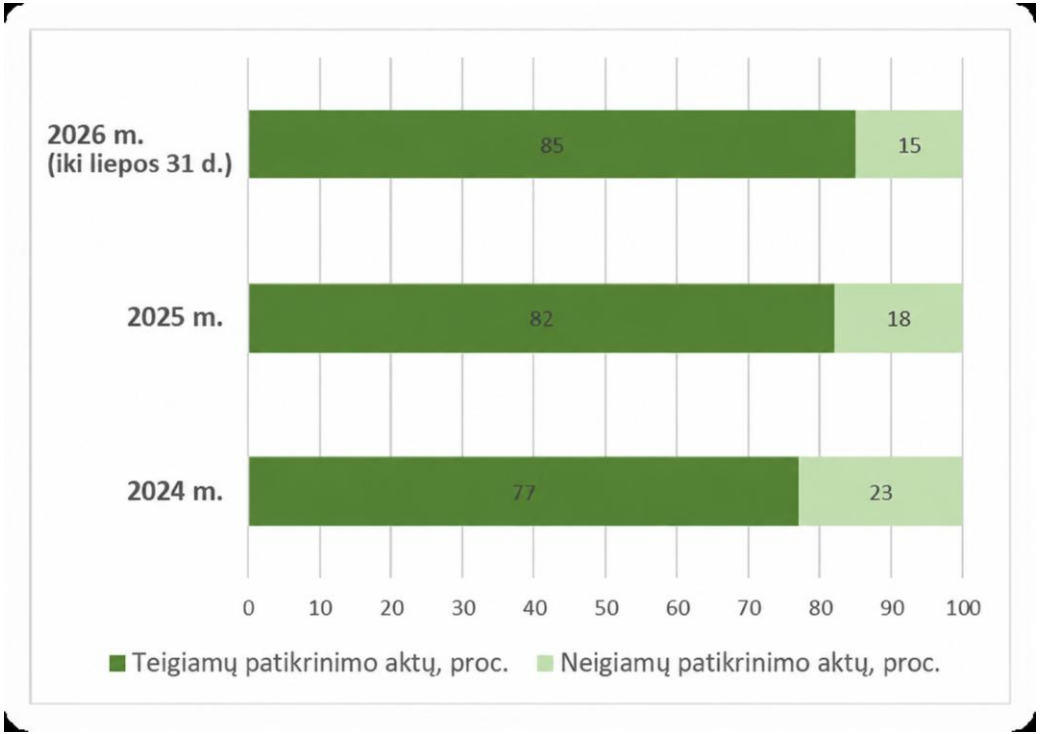
Vida Furmonienė
Žemėtvarkos planavimo dokumentų
priežiūros skyriaus vyresnioji patarėja
2026-09-24

ŽEMEI.
ŽMOGUI.
TĖVYNEI!

nzt.lt

Valstybinė žemės valdos projektų ir jų rengimo procesų priežiūra

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA



2026 m. statistika (iki 2026-07-31)

Didžiąją dalį visų patikrinimų žemės valdos projektų – apie 95 proc. – kasmet sudaro žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai (toliau – FP projektai).

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA

Klaidos

- Parengti sprendiniai neatitinka nustatytų FP projekto tikslų.
- Parengti sprendiniai prieštarauja teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.
- Netinkamai nustatyta žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas – neatsižvelgta į esamų pastatų paskirtį / bendrojo plano sprendinius.
- Nėra privažiavimų prie projektuojamų žemės sklypų.
- Nepagrįstas žemės sklypo plotas.
- Projektas nesuderintas su institucijomis (FP taisyklių* 68 punkte).
- Neišsamus aiškinamasis raštas, trūksta pagrindimo ir kt.

* Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“

Atkreipti dėmesį...

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA

Neatliktos procedūros arba informacija nepateikta FP projekto byloje
(pvz., organizatorius informuoja planuojamoje teritorijoje ***esančių statinių ir įrenginių savininkus ir statinių bei įrenginių, esančių su planuojama teritorija besiribojančiame valstybinės žemės plote, nesuformuotame atskirais žemės sklypais, kurį suformavus nauji žemės sklypai turėtų bendrą ribą su planuojama teritorija, savininkus****; su įsiterpusiu laisvos valstybinės žemės plotu besiribojančių žemės sklypų savininkus ir (ar) nuomininkus** *apie planuojamą rengti FP projektą;* ***informuojami seniūnijų seniūnai ir seniūnaičiai; sodininkų bendrijos****).*
FP projektų taisyklių 60–64 punktai

<...> **FP projekto organizatorius prieš priimdamas sprendimą pradėti organizuoti** FP projekto rengimą **atlieka** Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo **metodikoje** išvardytus veiksmus galimybei formuojamame (pertvarkomame) valstybinės žemės sklype naudoti statinius ar įrenginius pagal paskirtį įvertinti**.
FP projektų taisyklių 21 punktas

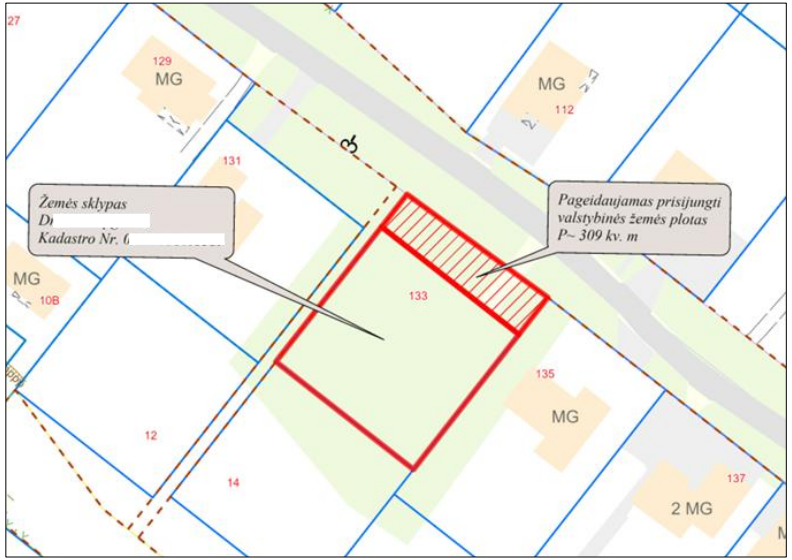
nzt.lt

** Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“

Atkreipti dėmesį...

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA

FP projektų reikalavimai turi būti konkretūs, tiesiogiai susieti su teritorija ir tikslais, vietovės ypatumais, ribomis ir t. t. (FP taisyklių 25 punktas ir 2 priedas)
***(atsakingai įvertinti** FP projekto teritorijoje: **rengtus detaliuosius planus**; projektuojant įsiterpusius plotus pateikti informaciją apie **gatvių parametrus pagal atitinkamas gatvių kategorijas**, duomenis apie gatvių **raudonąsias linijas**).*



nzt.lt

Atkreipti dėmesį...

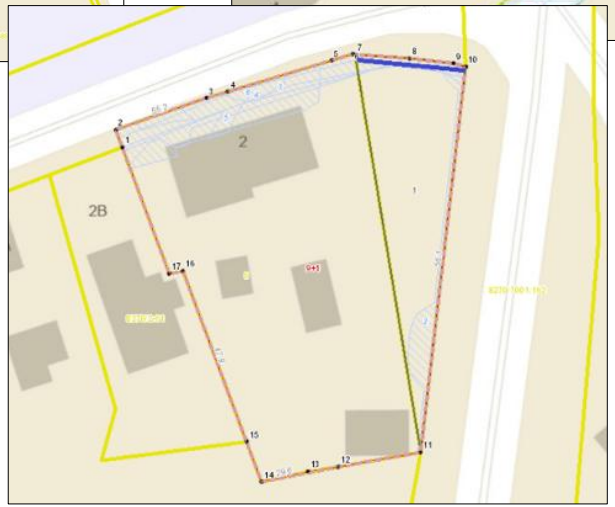
NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA

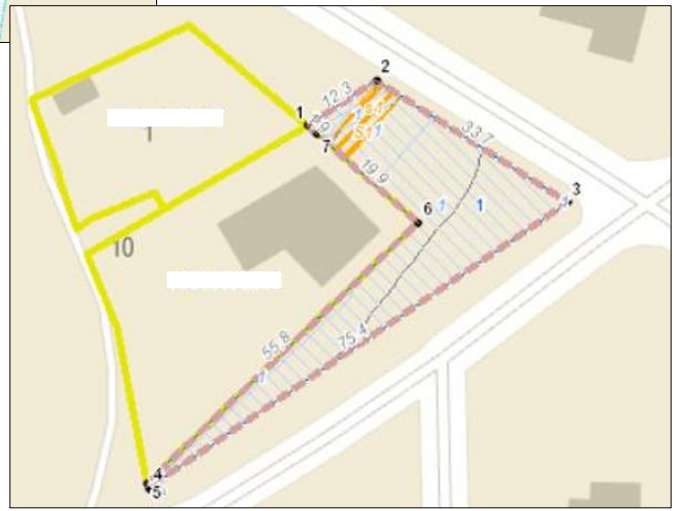
Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 7 dalis

Negalioja
<...> Laikoma, kad **įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta**, jeigu šio žemės ploto plotis bet kuriame taške neviršija 10 metrų. <...>

Galiojanti nuo 2026-05-01
<...> Laikoma, kad **įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta**, jeigu šio žemės ploto plotis bet kuriame taške vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais, statinių statybą reglamentuojančiais teisės aktais ir (ar) dėl jame taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų yra **nepakankamas** (nėra galimybės) **atskiram žemės sklypui, skirtam statinių statybai, suformuoti**. <...>

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA





nzt.lt

Atkreipti dėmesį...

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA

FP taisyklių 52 punktas

Kaip atskiras žemės sklypas neformuojami žemės plotai, kuriuose nutiesti **tik inžineriniai tinklai** ar (ir) pastatyti **tik laikinieji statiniai** arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui *(išskyrus 53 punkte nurodytą atvejį, t. y. skiria kelias)*. Šiems statiniams aptarnauti ir (ar) eksploatuoti projektuojami siūlomi nustatyti servitutai.

Pvz., teritorijoje **tik vandentiekio tinklai**,
FP projekto iniciatorius **UAB** „X..... vandenys“

Teisę inicijuoti FP projektų rengimą turi <...> statinių, prie kurių formuojami žemės sklypai, savininkai, privačios žemės savininkai arba valstybinės žemės naudotojai, valstybės ar **savivaldybių institucijos** ir kiti asmenys, pageidaujantys ir **turintys teisę** įsigyti nuosavybėn ar nuomoti valstybinės žemės sklypus **be aukciono arba juos valdyti patikėjimo teise.** *Žemės įstatymo 40 str. 3 d.*

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA

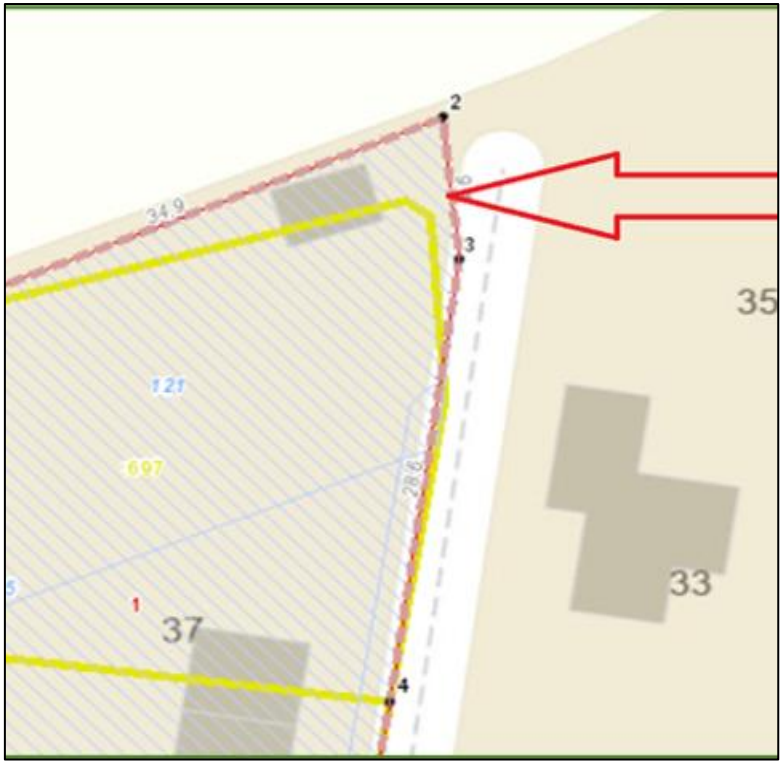
Atkreipti dėmesį...

Išskiriamos valstybinės žemės sklypo dalys, reikalingos kiekvienam jame esančiam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti, išskyrus Žemės įstatymo 37 straipsnio 14 dalyje nustatytą išimtį, kai tokios dalys neišskiriamos (statiniai ir (ar) įrenginiai priklauso vienam savininkui ir jie naudojami tai pačiai (vienai) veiklai vykdyti).
FP projektų taisyklių 50 punktas

FP projekto organizatoriaus raštai / atsakymai
(pvz.: raštas dėl FP projekto nederinimo; atsakymas į FP projekto viešinimo metu gautas pastabas) **turi būti išsamūs, pagrįsti teisės aktų nuostatomis, teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, atsakyta į visus pateiktus klausimus ir kt.**

Atkreipti dėmesį...

FP taisyklėse yra numatyti atvejai, kada rengiami žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektai. **FP taisyklėse nėra numatyta galimybė tikslinti žemės sklypų kadastrinius ar preliminarius matavimus ir keisti aplinkinę žemės sklypo ribą.** Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-349 „Dėl Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklių patvirtinimo“, 23 punkte nurodyta, kad **jeigu pasikeičia žemės sklypo ribos (konfigūracija), šios bylos rengiamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padalinio išvada, nurodyta Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklių 58.1 papunktyje.**



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA

Atkreipti dėmesį...

Formuojant ar pertvarkant žemės sklypus, turi būti numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti iš jo) keliu (gatve), besijungiančiu (besijungiančia) su valstybinės reikšmės ar vietinės reikšmės keliais, sudarančiais kelių tinklą, arba siūlomi servitutai. FP projektų taisyklių 45 punktas.

Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, kai nėra parengtų vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų, formuojant ir (ar) pertvarkant kitos paskirties žemės sklypus, <...> **turi būti numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti iš jo) keliu (gatve)**, besijungiančiu (besijungiančia) su valstybinės reikšmės ar vietinės reikšmės keliais, **sudarančiais kelių tinklą** <...>. **Formuojant žemės sklypą privažiavimo keliui (gatvei), turi būti įvertinti kelių ir gatvių parametrams keliami reikalavimai**, nustatyti statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“. FP projektų taisyklių 55.2 papunktis.

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA

Atkreipti dėmesį...

Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 1 punkte numatyta, kad **detalieji planai** (ar vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) **rengiami**, *išskyrus šio straipsnio 4 dalyje nurodytus atvejus, savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens, jeigu jie parengti, bendruosiuose planuose nustatytoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms*, **kai numatomas teritorijos vystymas, o numatomiems sprendiniams nepakanka esamos ir (ar) suprojektuotos inžinerinės ir (ar) socialinės savivaldybės infrastruktūros ir ją reikia planuoti.**

Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 5 dalies 1 punktas – **detaliųjų planų objektai yra esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai.**

FP projektu pertvarkomas **26 ha** žemės sklypas **suformuojant 269 atskirus** žemės sklypus. Planuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, rekreacinės, komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos.

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA

Žemės sklypų perdalijimas (amalgamacija)

Žemės įstatymo 40 straipsnio 11 dalyje nurodyta:

11. Du bendrą ribą turintys žemės sklypai gali būti perdalijami nerengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto, kai tai neprieštarauja teritorijų planavimo dokumento sprendiniams. Tvarka ir atvejai, kai žemės sklypai pertvarkomi nerengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto, nustatomi Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse. **Sprendimą dėl šių perdalijimo būdu patikslintų žemės sklypų plotų ir ribų patvirtinimo** pagal žemės savininkų ir Nacionalinės žemės tarnybos, kai žemės sklypų ribų keitimas susijęs su Nacionalinės žemės tarnybos patikėjimo teise valdomais valstybinės žemės sklypais, suderintus žemės sklypų planus **priima meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius.**

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 94 punkte nurodyta, kad sprendimą patvirtinti perdalijimo būdu patikslintų žemės sklypų plotus ir ribas arba atsisakyti juos tvirtinti, nurodydamas teisės aktais pagrįstas atsisakymo priežastis, pagal žemės sklypų perdalijimo planus, suderintus su Taisyklių 93.5 papunktyje nurodytais asmenimis ir subjektais, priima **Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas viešojo administravimo funkcijas vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einantis valstybės tarnautojas** (toliau – įgaliotas valstybės tarnautojas) per 10 darbo dienų nuo suderintų žemės sklypų perdalijimo planų gavimo dienos.

NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

ŽEMEI.
ŽMOGUI.
TĖVYNEI!

nzt.lt

Ačiū už Jūsų dėmesį

Vida Furmonienė
Žemėtvarkos planavimo dokumentų
priežiūros skyriaus vyresnioji patarėja