



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

2027-ieji artėja: ką savivaldybėms svarbu žinoti apie žemės reformos žemėtvarkos projektus?

2026 10 01

Daiva Mikalauskienė, NŽT Žemės tvarkymo ir administravimo
veiklos koordinavimo skyriaus vyresn. patarėja

**ŽEMEI.
ŽMOGUI.
TĖVYNEI!**



nzt.lt

- 1 NŽT patirtį
- 2 Teisės aktų nuostatas
- 3 Projektų ypatumus
- 4 Atsakomybes
- 5 Pokyčius



TEISINIS REGULIAVIMAS

- ◆ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- ◆ Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas;
- ◆ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. balandžio 1 d. nutarimas Nr. 385 „Dėl žemės reformos vykdymo kaimo gyvenamojoje vietovėje“;
- ◆ Žemės reformos žemėtvarkos projektų ir jiems prilyginamų žemės sklypų planų rengimo ir įgyvendinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministerijos 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207;
- ◆ Kiti teisės aktai, reglamentuojantys nuosavybės teisių į žemę atkūrimą, valstybinės žemės pardavimą, perdavimą ar suteikimą neatlygintinai nuosavybėn, perdavimą neatlygintinai naudotis, nuomą bei žemės tvarkymo ir naudojimo sąlygų nustatymą.

ŽEMĖS REFORMOS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAI

Kas yra žemės reformos žemėtvarkos projektai?

Tai vienas iš įrankių vykdyti žemės reformą kaimo gyvenamosiose teritorijose ir miesto gyvenamajai vietai po 1995 m. birželio 1 d. priskirtose teritorijose.

Priskiriamas žemės valdos projektams.

Žemės reformos žemėtvarkos projektuose suprojektuojami:

Žemės sklypai, nustatomi jų plotai ir ribos

Bendrojo naudojimo kelių tinklas

Nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis

Žemės servitutai ir žemės naudojimo sąlygos

Kas gali rengti Projektus?

Asmenys, turintys jiems išduotus kvalifikacijos pažymėjimus Projektams rengti.

PROJEKTŲ TERITORIJA

Kokio dydžio yra Projekto teritorija?

Projekto teritorija turi apimti visą kadastro vietovę arba į vienkiemius neišskirstyto kaimo teritoriją.

Išskyrus:



PRIVATI ŽEMĖ

Privačios žemės plotai į Projekto teritoriją neįtraukiami.



VALSTYBINĖ ŽEMĖ

Neįtraukiami valstybinės žemės plotai, kuriuose jau suprojektuoti sklypai nuosavybės teisėms atkurti, suteikti nuosavybėn, parduoti, perduoti naudotis ar patikėjimo teise valdyti.

Svarbu: žemės sklypai projektuojami tik nustatytame laisvame žemės fonde.



PROJEKTŲ RENGIMO IR ĮGYVENDINIMO FINANSAVIMAS

Kokiomis lėšomis finansuojamas Projekto rengimas ir įgyvendinimas?

VALSTYBĖS LĖŠOMIS

Projektai, kuriuose projektuojami žemės sklypai piliečių nuosavybės teisėms atkurti ir naudojami asmeninio ūkio žemės sklypai.

KITŲ ASMENŲ LĖŠOMIS

Fizinių ar juridinių asmenų, užsienio organizacijų, juridinių asmenų ar užsienio organizacijų filialų lėšomis – visais kitais atvejais (išskyrus Žemės įstatymo 22 straipsnio 2 dalies 8 punkte nustatytą atvejį).

Kultūros vertybės

Projektai piliakalniams ir kitoms nekilnojamosioms kultūros vertybėms tvarkyti ir apsaugoti gali būti rengiami ir įgyvendinami valstybės lėšomis, kai gauti savivaldybių administracijų prašymai perduoti savivaldybėms šiuos sklypus patikėjimo teise.

Detaliau: Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 15 d. nutarimu Nr. 241 patvirtintose Asmenų lėšomis atliekamų žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo darbų apmokėjimo taisyklėse.

PROJEKTŲ RENGIMO IR ĮGYVENDINIMO KONKURSAI

IKI 2026-12-31

Konkursus dėl Projektų rengimo ir įgyvendinimo organizuoja ir vykdo Nacionalinės žemės tarnybos vadovas Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka.

NUO 2027-01-01

Šiuos darbus organizuos ir vykdys savivaldybės administracijos direktorius.

SVARBU

Iki 2026 12 31 pradėti, bet nebaigti rengti ir nepatvirtinti Projektai baigiami rengti pagal iki 2026 12 31 galiojusią tvarką.

Projektas laikomas pradėtu rengti, jeigu yra priimtas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo arba jo įgalioto viešojo administravimo funkcijas vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einančio valstybės tarnautojo įsakymas dėl teritorijos žemėtvarkos projektui rengti patvirtinimo.

PROJEKTO APIMTIS

Kokia Projekto apimtis?

Rengiami žemės sklypų planai, kurie prilyginami žemės reformos žemėtvarkos projektams.

IKI 10 PRAŠYMŲ

Rengiami žemės reformos žemėtvarkos projektai.

DAUGIAU NEI 10 PRAŠYMŲ

Prašymai: atkurti nuosavybės teises, suteikti nuosavybėn neatlygintinai, parduoti, išnuomoti, perduoti neatlygintinai naudotis ar patikėjimo teise valstybinę žemę.

PROJEKTO TRUKMĖ

Kokia Projekto rengimo ir įgyvendinimo trukmė?

 apie 3 mėn.

Žemės sklypų planai, kurie prilyginami
žemės reformos žemėtvarkos
projektams

 apie 6 mėn.

Žemės reformos žemėtvarkos projektai

 apie 6 mėn.

Projektų įgyvendinimas – kadastrinių
matavimų atlikimas

PROJEKTŲ RENGIMO PERIODIŠKUMAS

Koks Projektų rengimo periodiškumas?

Kai kadastro vietovėje lieka laisvos valstybinės žemės



NŽT padalinys ne vėliau kaip per **6 mėnesius**
nuo Projekto patvirtinimo parenka teritoriją kitam Projektui rengti.

IŠIMTIS

Kai visi ankstesniuose Projektuose nagrinėti asmenų, pageidaujančių ir turinčių teisę susigrąžinti natūra ar gauti nuosavybėn neatlygintinai, pirkti, nuomoti, gauti neatlygintinai naudotis ar patikėjimo teise valdyti žemės sklypus, **prašymai šioje kadastro vietovėje išnagrinėti**

3 mėnesiai

nuo naujo pretendento prašymo gavimo dienos.

PROJEKTŲ RENGIMO IR ĮGYVENDINIMO DARBAI

Projektų rengimas ir įgyvendinimas – du nuoseklūs etapai.

PROJEKTŲ RENGIMAS

- Parengiamieji darbai
- Sprendimas dėl Projektų organizavimo
- Reikalavimų Projektams rengti išdavimas
- Projektų sprendinių parengimas, viešinimas, derinimas, tikrinimas ir tvirtinimas

PROJEKTŲ ĮGYVENDINIMAS

- Žemės sklypas vietovėje paženklinamas ir (ar) parodomas, nustatant ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinatas valstybinėje koordinacių sistemoje
- Parengiama kadastro duomenų byla ir nustatyti duomenys įrašomi į Nekilnojamojo turto registro informacinę sistemą

PROJEKTO KOREKCIJOS IR TIKSLINIMAI

Kada Projektas koreguojamas, o kada – tikslinamas?

PROJEKTAS KOREGUOJAMAS

- Nustačius technines klaidas, kurias galima ištaisyti nepažeidžiant teisės aktų ir nesuvaržant trečiųjų asmenų teisių arba gavus jų rašytinį pritarimą.
- Kai formuojant žemės sklypą nebuvo nustatyti Žemės įstatymo 22 straipsnio 2 dalies 8 punkte nurodyti servitutai. Nustatant juos, savininko ar patikėtinio sutikimas neprivalomas.

PROJEKTAS TIKSLINAMAS

- Paženklus žemės sklypą nustatoma, kad jo ribos (konfigūracija) ar plotas neatitinka Projekte suprojektuotų ribų ar ploto.

Išimtis – kai ploto skirtumas neviršija maksimalios leistinos (ribinės) paklaidos.

NŽT PADALINIO ATSAKOMYBĖS



Užsakyti darbus

ir pateikti reikalingą medžiagą Projekto autoriui.



Informuoti naudotojus

ir priimti sprendimą dėl Projekto teritorijos tvirtinimo ir Projekto rengimo (jį paviėšinti).



Kreiptis į institucijas

dėl reikalavimų Projektams rengti išdavimo.



Parengti pretendentų sąrašą

jį paviėšinti ir dalyvauti pretendentų susirinkimuose.



Paviėšinti Projektą

priėmus autoriaus parengtus projektavimo darbus; nagrinėti pretenzijas ir organizuoti viešą svarstymą.



Pateikti Projektą priežiūrai

po suderinimo – valstybinei priežiūrai atlikti, patvirtinti ir išviešinti.



NUASMENINTAS PRETENDENTŲ SĄRAŠAS

Pavyzdys, kaip gali atrodyti viešai skelbiamas nuasmenintas pretendentų sąrašas.

XII. Parduodami, nuomojami, perduodami neatlygintinai naudotis ar patikėjimo teise žemės sklypai kitais įstatymų nustatytais atvejais.

Eil. Nr.	Fizinio asmens vardas, pavardė ar juridinio asmens arba kitos užsienio organizacijos pavadinimas	Prašymo gavimo teritoriniame skyriuje data ir numeris	Pageidaujama gauti žemės			Pageidaujama gauti miško			Pageidaujama gauti vandens telkinio	
			plotas (ha)	gavimo tikslas**	įsiterpusio žemės ploto Nr.***	plotas (ha)	gavimo tikslas**	įsiterpusio žemės ploto Nr.***	plotas (ha)	gavimo tikslas**
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.		2025-10-06 Nr. 1GP-44145	0,27	nuoma	-	-	-	-	-	-
2.		2025-11-14 Nr. 1GD-94158	-	-	-	38,62	patikėjimo teise	-	-	-

Pretendentų sąrašas pateikiamas nuasmenintas.

PROJEKTO AUTORIAUS ATSAKOMYBĖS

Laisvo fondo duomenys

Patikslinti laisvo fondo žemės plotus ir parengti Projektui reikalingą medžiagą.

Pretendentų susirinkimai

Dalyvauti rengiant Projektą, aptariant ir projektuojant žemės sklypus.

Pretendentų sąrašas

Iki viešo svarstymo pradžios parengti asmenų, kuriems suprojektuoti sklypai, sąrašą.

Projekto sprendiniai

Parengti Projekto sprendinius ir sukomplektuoti Projekto dokumentacijos bylą.

Viešas eksponavimas

Dalyvauti nustatytu laiku, ne mažiau kaip du kartus, viešai eksponuojant Projektą.

Derinimo darbai

Atlikti Projekto derinimo darbus.

Atnaujinti duomenys

Po patvirtinimo parengti naują vietovės laisvos žemės fondo žemės planą ir žemės plotų žiniaraštį.

Kadastriniai matavimai

Atlikti suprojektuotų sklypų kadastrinius matavimus ir parengti kadastro duomenų bylas (ne visais atvejais).

POKYČIAI NUO 2027 M. SAUSIO MĖN.

TERITORIJŲ RIBOS IR TERMINAI

Žemės reformos žemėtvarkos projektams rengti parinktų teritorijų ribas ir šių projektų parengimo terminus tvirtina savivaldybės meras arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius (**ŽRĮ 19 str. 4 d.**).

PROJEKTŲ TVIRTINIMAS

Suderintus ir Nacionalinės žemės tarnybos patikrintus žemės reformos žemėtvarkos projektus tvirtina savivaldybės meras arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius (**ŽRĮ 20 str. 1 d.**).

KONKURSAI

Konkursus dėl žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo organizuoja ir vykdo savivaldybės administracijos direktorius Lietuvos Respublikos [viešųjų pirkimų įstatyme](#) nustatyta tvarka (**ŽRĮ 16 str. 10 d.**).

IKI 20 PRAŠYMŲ

Kai priėmus sprendimą dėl projektui rengti parinktos teritorijos ribų patvirtinimo pateikta **iki 20 prašymų** atkurti nuosavybės teises į žemę, mišką ir vandens telkinius, suteikti nuosavybėn neatlygintinai, parduoti, išnuomoti, perduoti neatlygintinai naudotis ar patikėjimo teise valstybinę žemę, aplinkos ministro nustatyta tvarka pagal šio įstatymo 10 straipsnyje nustatytą eiliškumą **rengiami žemės sklypų planai**, kurie prilyginami žemės reformos žemėtvarkos projektams (**ŽRĮ 19 str. 1 d.**).

ESMINIS POKYTIS: nuo 2027 m. sausio 1 d. sprendimus dėl projektų organizavimo ir tvirtinimo priima savivaldybės.

NŽT REKOMENDACIJOS SAVIVALDYBĖMS



Užsakytų darbų kontrolė

Užtikrinti užsakytų darbų kontrolę ir stebėseną.



Matavimų stebėseną

Stebėti nuomai ir pardavimui suprojektuotų žemės sklypų matavimus.



6 mėnesių terminas

Kadastro duomenų byla turi būti pateikta per 6 mėnesius nuo Projekto patvirtinimo. To neatlikus, sklypas asmeniui neparduodamas ar nenuomojamas.



Duomenų atnaujinimas

Tinkamai atnaujinti laisvo žemės fondo duomenis.



Bendradarbiavimas

Bendradarbiauti su institucijomis, Projektų rengėjais ir pareiškėjais.

SVARBŪS ASPEKTAI PROJEKTUOJANT ŽEMĖS SKLYPUS



Privažiavimas

Žemės sklypai projektuojami numatant privažiavimą.



Minimalus plotas

Mažesni nei 0,10 ha ploto žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės sklypai neprojektuojami.



Bendrieji planai

Teritorijose, kuriose žemė numatyta naudoti ne žemės ūkio veiklai, tokie sklypai asmenims neperduodami, nesuteikiami ir neparduodami, išskyrus teisės aktuose nustatytus atvejus.



Savaiminukai

Valstybinė ne miško žemė, apaugusi inventorizuotais medžių savaiminukais, žemės ūkio veiklai nenuomojama.



Nuomotinų sklypų sąrašas

Į Projektus neįtraukiami nuomotinų valstybinės žemės ūkio paskirties sklypų sąrašė esantys sklypai, jei Projektai tuo metu dar nepradėti ar nebaigti rengti.

PROJEKTŲ APIMTIS LIETUVOJE

Lietuvoje iš viso yra

1 290

kadastro vietovių

NŽT patvirtino

1 041

Projektą 2025 m.

Savivaldybėse

8–37

kadastro vietovių

Projektų mastas skirtingose savivaldybėse
nėra vienodas.

Iki 2026 m. rugsėjo 1 d.

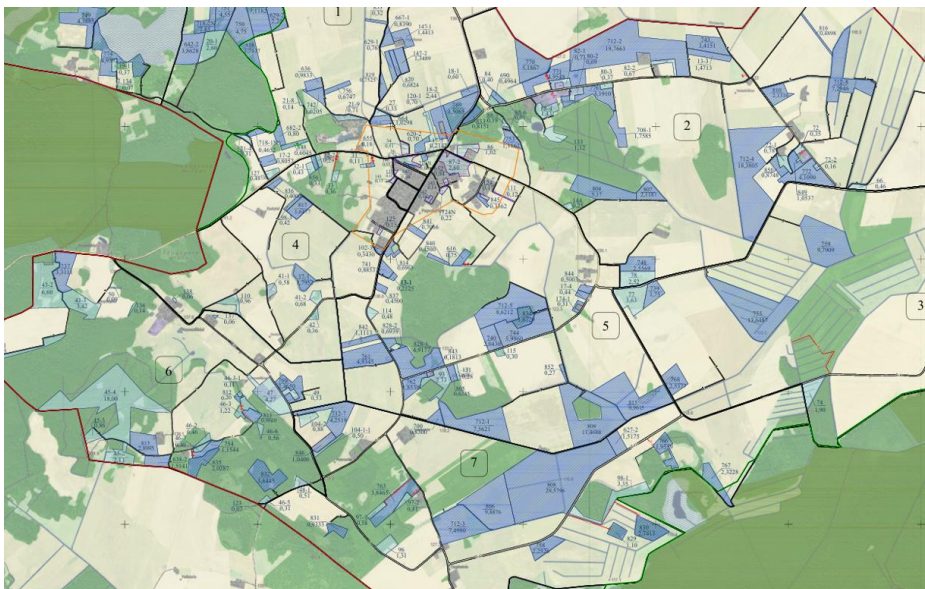
459

Patvirtinti projektai

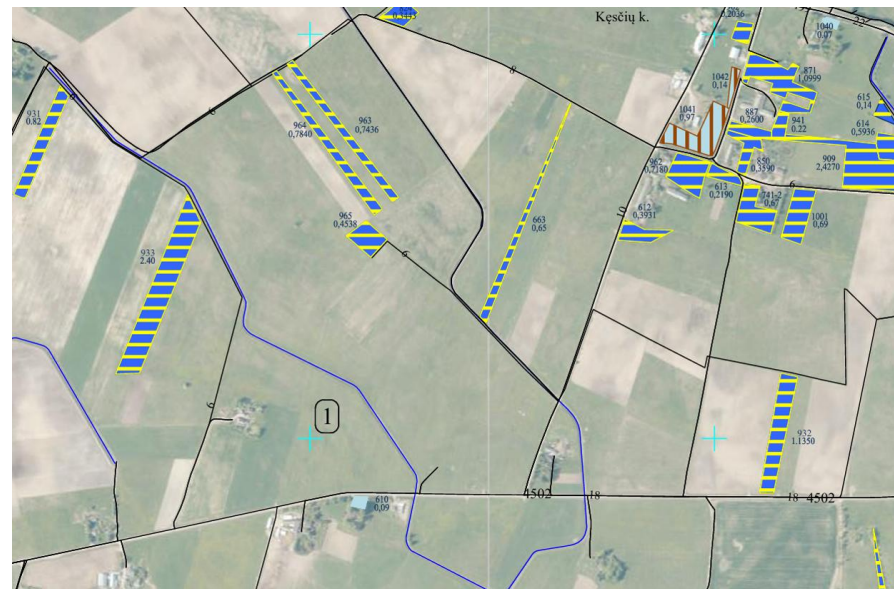
Pradėti projektai **820**

LAISVOS ŽEMĖS FONDAS – SITUACIJA SKIRTINGA

Skirtingose kadastro vietovėse laisvos žemės fondo likutis labai skiriasi: vienos jo likę nedaug, kitose – daugiau.



DAUGIAU LAISVOS ŽEMĖS



MAŽIAU LAISVOS ŽEMĖS



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

2027-ieji artėja: ką savivaldybėms svarbu žinoti apie žemės reformos žemėtvarkos projektus?

2026 10 01

Daiva Mikalauskienė, NŽT Žemės tvarkymo ir administravimo
veiklos koordinavimo skyriaus vyresn. patarėja

**ŽEMEI.
ŽMOGUI.
TĖVYNEI!**



nzt.lt