

**LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRAS**

**ĮSAKYMAS  
DĖL KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ, PARDUODAMŲ AR  
IŠNUOMOJAMŲ NE AUKCIONO BŪDU, ADMINISTRAVIMO METODIKOS  
PATVIRTINIMO**

2023 m. d. Nr.

Vilnius

Įgyvendindamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.2 papunktį:

1. T v i r t i n u Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką (pridedama).

2. N u s t a t a u, kad šio įsakymo 1 punktu patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos nuostatos pagal jos taikymo sritį yra privalomos projektuojant arba pertvarkant valstybinės žemės sklypus, jeigu sprendimai dėl teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų, kuriais jie projektuojami (pertvarkomi), rengimo (koregavimo) pradžios priimti po šio įsakymo įsigaliojimo.

Aplinkos ministras

## **KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ, PARDUODAMŲ AR IŠNUOMOJAMŲ NE AUKCIONO BŪDU, ADMINISTRAVIMO METODIKA**

### **I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika (toliau – Metodika) nustato kriterijus, kuriais vadovaujantis vertinama, ar valstybinės žemės sklypo dydis atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte arba 11 straipsnio 5 dalies 1 punkte nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu. Metodikos nuostatos taikomos šiais atvejais:

1.1. projektuojant statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį reikalingus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus, kurių pardavimo ir nuomos procedūros nustatytos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;

1.2. tikrinant, ar statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti suformuotame valstybinės žemės sklype, kurį prašoma parduoti ar išnuomoti arba dėl kurio sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis, esantis (-ys) statinys (-iai) ir (ar) įrenginys (-iai) yra tinkamas (-i) naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo (jų) pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį;

1.3. kai Metodikos 1.2 papunktyje nurodytu atveju nustačius, kad dalis kitos paskirties valstybinės žemės sklype esančių statinių ir (ar) įrenginių netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį (perstatyti, iš dalies nugriauti, nebaigti statyti, apleisti, sunykę) arba jų šiame žemės sklype nebėra, valstybinės žemės sklypas pertvarkomas (padalijamas) suprojektuojant kitos paskirties valstybinės žemės sklypą, reikalingą likusiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti;

1.4. kai priėmus sprendimą nesudaryti valstybinės žemės nuomos sutarties arba priėmus sprendimą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį ir teisės aktuose nustatyta tvarka pradėjus valstybinėje žemėje esančių statinių ir (ar) įrenginių išpirkimo valstybės nuosavybės procedūrą, surenkama informacija apie išperkamus statinius ir (ar) įrenginius būklę;

1.5. Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių nustatyta tvarka nagrinėjant valstybinės žemės nuomininko pateiktą prašymą perleisti žemės nuomos teisę į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą (jo dalį), kai atliekamas faktinių duomenų patikrinimas vietoje norint įvertinti, ar šiame žemės sklype (jo dalyje) esantys statiniai ir (ar) įrenginiai tinkami naudoti ir naudojami pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį.

2. Metodikoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Žemės įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

### **II SKYRIUS VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE ESANČIO STATINIO AR ĮRENGINIO GALIMYBĖS NAUDOTI PAGAL PASKIRTĮ NUSTATYMAS**

3. Institucijos, atliekančios Metodikos 1.2, 1.4 ir 1.5 papunkčiuose nurodytus veiksmus ir

(ar) priimančios juose nurodytus sprendimus, nustato, ar statinio arba įrenginio (toliau kartu – statinys) išorinės atitvaros (stogas, išorinės sienos) yra pažeistos. Jeigu statinio išorinės atitvaros pažeistos, vertinama, ar išorinių atitvarų pažeidimai leidžia statinį naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį vadovaujantis statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“, nurodytomis statinių naudojimo paskirtimis ir jų pogrupiais.

4. Jeigu statinio išorinėse atitvarose yra pažeidimų, atitinkančių Metodikos 5 punkte aprašytus požymius, institucijos, atliekančios Metodikos 1.2, 1.4 ir 1.5 papunkčiuose nurodytus veiksmus ir (ar) priimančios juose nurodytus sprendimus, per 5 darbo dienas nuo šio fakto nustatymo ir užfiksavimo laisvos formos apžiūros aktu prašo statinio naudojimo priežiūrą atliekančios institucijos išduoti pažymą, patvirtinančią pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį vadovaujantis STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“.

5. Statinio išorinių atitvarų pažeidimo požymiai:

5.1. plytų, blokelių, akmenų, gelžbetonio, monolito sienų mūro ir kolonų deformacija: sienose, mūrinėse kolonose įstriži ar ištininiai ilgesni kaip 15 cm plyšiai, suirimai atskirose sienų zonose, žymūs sienų išlinkiai, mūrinių kolonų posvyriai, išsipūtimai, išbyrėjęs siūlių skiedinys; plyšiai gelžbetoninėse kolonose ar gembų viršuje, per visą kolonos aukštį atidengta armatūra pažeista korozijos, įrengti laikini sienų tvirtinimai;

5.2. medinių, rąstų sienų deformacija: žymūs sienų išlinkiai, išsipūtimai, nukrypimai nuo vertikalės, karkaso pažeidimai, langų ar durų staktų iškrypimai, žymūs apkalimo atšokimas, išsipūtimas, puvinio išplitimas, lentų persikreipimas, suskeldėjimas, įrengti laikini sienų tvirtinimai, pastato viduje šlapios dėmės;

5.3. gelžbetonio, metalo stogo konstrukcijos deformacija: gilūs skersiniai įtrūkiai, atidengiantys armatūrą, armatūros korozija, matomi konstrukcijos įlinkiai ar deformacijos, metalinės tvirtinimo detalės nutrūkusios, santvarose ar ryšiuose išsikreivinę strypai;

5.4. medinio stogo konstrukcijoje nustatoma daugiau kaip 50 proc. stogo įlinkių, netolygumų ir pan., puvinio ar kirvarpų pakenkimų, įvairių įskilimų, atplyšimų ar nuskilimų;

5.5. keramikos, metalo, asbestcemenčio, bitumo, medinės ir kt. stogo dangos deformacija: dauguma elementų pažeisti (įskilimai, skylės ir pan.), per plyšius prateka vanduo, prasišviečia; dauguma metalinių detalių pažeista, deformacijų (skylės, korozija, sulankstymai ir pan.), puvinys lentelių įtrūkiuose, nėra atskirų detalių; šiaudų, nendrių danga pažeista puvinio iki 50 proc.

6. Jeigu dėl inžinerinio statinio ar įrenginio konstrukcijos arba kitų ypatumų Metodikos 3 ir 4 punktų nustatyta tvarka nėra galimybės įvertinti šio statinio ar įrenginio pažeidimų, inžinerinio statinio ar įrenginio būklė vertinama pagal kriterijus, kurie nustatyti teisės aktuose, reglamentuojančiuose inžinerinio statinio ar įrenginio būklės nustatymą ir naudojimą pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį.

### **III SKYRIUS**

## **VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO DYDŽIO, REIKALINGO STATINIAMS EKSPLOATUOTI, NUSTATYMAS**

7. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę

$$S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}},$$

čia:

$S_{\min}$  – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

$A_{\text{stat}}$  – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

$S_{\text{priež}}$  – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio užimamas plotas  $< 250 \text{ m}^2$ , –  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00$ ;

kai statinio užimamas plotas  $\geq 250 \text{ m}^2$  ir  $< 2\,000 \text{ m}^2$ , –  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 3,00$ ;

kai statinio užimamas plotas  $\geq 2\,000 \text{ m}^2$ , –  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 10,00$ .

8. Kultūros paveldo objektams, įrašytiems į Kultūros vertybių registrą, žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, nustatomas atsižvelgiant į šiems objektams Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme apibrėžtų teritorijų ribas, registruotas šiame registre.

9. Mažesnio už apskaičiuotą pagal Metodikos 7 punkte nurodytą formulę arba nustatyto pagal 7 punkte nurodytas kultūros paveldo objektų teritorijas ploto valstybinės žemės sklypas parduodamas ar nuomojamas, jeigu dėl žemės sklypo gretimybių nėra galimybės suformuoti didesnio žemės sklypo.

10. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, teritorijose, kuriose yra keli ar keliolika tos pačios ar skirtingos pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties statinių, nustatomas sumuojant visų statinių  $S_{\min}$  reikšmes. Taip apskaičiuotas sklypo dydis neapima bendro visiems (ar keliems) žemės sklype esantiems statiniams eksploatuoti reikalingo žemės ploto – bendro naudojimo ploto, jeigu jiems eksploatuoti pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį bendro naudojimo ploto reikia ir (ar) būtinybė išskirti tokį bendrą plotą numatyta Metodikoje išvardytuose teisės aktuose.

11. Valstybinės žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą mažiausią valstybinės žemės dydį, priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės ploto, jeigu naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti ir neviršija 10 procentų apskaičiuoto pagal Metodikos 7 punktą valstybinės žemės ploto.

12. Išimties, kada valstybinės žemės dydis, viršijantis Metodikos 11 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti):

12.1. parduodant atskiros sodybos (namų valdos) naudojamą žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2, 3, 4 dalis;

12.2. jeigu pagal nurodytų teisės aktų reikalavimus statiniui eksploatuoti turi būti formuojamas didesnis žemės sklypas:

12.2.1. dėl minimalios žemės sklypo struktūros, nustatomos vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“;

12.2.2. dėl automobilių stovėjimo aikštelės ploto (jis neprivalomas, jei automobiliai laikomi kitame žemės sklype), nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014

„Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu 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“;

12.2.3. dėl žemės sklypo priklausomųjų želdinių ploto, nustatomo pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

12.2.4. dėl statinių išdėstymo žemės sklype, nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-309 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo“; STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“; STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ patvirtinimo“;

12.2.5. dėl minimalių priešgaisrinių atstumų, nustatomų pagal gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

12.3. kai valstybinės žemės sklypas formuojamas keliems savarankiškai funkcionuojantiems pastatams, atsižvelgiama į savivaldybių rekomenduojamas teritorijos, kuri reikalinga eksploatuoti tapataus ar panašaus pobūdžio susijusių pastatų grupę, ribas; šių teritorijų ribas savivaldybės skelbia viešai vykdydamos savivaldybių tarybų patvirtintas pastatų savininkų ir (ar) gyventojų įsitraukimo į jų naudojamos teritorijos tvarkymą priemones, tikslines programas ir kt.;

12.4. jeigu statiniams eksploatuoti reikalingas valstybinės žemės sklypas jau suformuotas ir iš jo atidalijamas žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą Metodikos 11 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, atitiktų įsiterpusio žemės sklypo kriterijus, nustatytus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje.

13. Metodikos 1.1 ir 1.3 papunkčiuose nurodytų aplinkybių atsiradimu suinteresuotas asmuo (valstybinės žemės sklypo (jo dalies) patikėtinis, nuomotojas, nuomininkas, asmuo, norintis išnuomoti ar įsigyti nuosavybėn valstybinės žemės sklypą ir ar jo dalį), manantis, kad dėl individualių aplinkybių (pavyzdžiui, statinio ir jo priklausinių išsidėstymo žemės sklype, statinio aukščio, patalpų ploto, statinio formos, realaus atitinkamo žemės ploto naudojimo statiniui eksploatuoti ir pan.) yra sąlyga nukrypti nuo apskaičiuoto pagal Metodikos 7, 11 ir 12 punktus valstybinės žemės sklypo dydžio, nustatant statiniui eksploatuoti būtiną kito dydžio žemės sklypą dėl kituose teisės aktuose, tarp jų ir kituose statybos techniniuose reglamentuose, nustatytų norminių atstumų ar žemės plotų, kurie naudojami ir būtini statinio eksploatacijai ar reikalingi statinio saugai užtikrinti ir kurie pagal teisės aktus turi būti statiniui eksploatuoti skirtame žemės sklype, kartu su kito dydžio valstybinės žemės sklypo projektiniais sprendiniais šiuos sprendinius derinančiai, tikrinančiai ir tvirtinančiai institucijai ir institucijai, priimančiai sprendimus suformuoti (pertvarkyti) valstybinės žemės sklypus, pateikia savo lėšomis užsakytą architekto, turinčio teisę eiti statinio projekto vadovo ar statinio ekspertizės vadovo pareigas, parengtą išvadą (toliau – išvada), kurioje motyvuotai pagrindžiama: kad pagal Metodikos 7, 11 ir 12 punktus apskaičiuotas

valstybinės žemės sklypo dydis yra nepakankamas (arba per didelis ir todėl nebūtinai) tinkamai eksploatuoti statinį (-us) pagal jo (jų) pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį ir kad šiam tikslui pasiekti būtinas didesnio (arba mažesnio) dydžio žemės sklypas (nurodant nustatytiną būtiną žemės sklypo dydį ir argumentus, dėl kurių Metodikoje bei jos išvardytuose teisės aktuose nustatyti reikalavimai dėl statiniui (-iams) eksploatuoti reikalingo žemės ploto priskyrimo individualiu atveju netaikytini).

Kai formuojamas (pertvarkomas) valstybinės žemės sklypas eksploatuoti statiniui, kuris priklauso skirtingiems asmenims arba keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams, kurie priklauso skirtingiems asmenims, statinių valdytojų sutarimu pateikiama viena išvada šio punkto nustatyta tvarka.

Institucijos, atliekančios pateiktą valstybinės žemės sklypo projektinių sprendinių derinimą, tikrinimą ir tvirtinimą ar valstybinės žemės sklypo suformavimą (pertvarkymą), vertina pateiktą išvadą. Institucijoms ar vienai iš jų nesutinkant su išvada, šios (ši) privalo priimti motyvuotą sprendimą netenkinti išvadoje pateikto siūlymo suprojektuoti kito dydžio, nei Metodikos 7, 11 ir 12 punktuose nustatyta tvarka apskaičiuotas, valstybinės žemės sklypą. Tokio sprendimo nepriėmus, laikoma, kad institucija išvadoje pasiūlytam ir projektiniuose sprendiniuose nurodytam valstybinės žemės sklypo dydžiui pritaria. Jeigu šiame punkte skirtingus veiksmus dėl žemės sklypo projektinių sprendinių atliekanti institucija yra ta pati (pavyzdžiui, ta pati institucija tikrina valstybinės žemės sklypo projektinius sprendinius, priima sprendimus suformuoti suprojektuotą valstybinės žemės sklypą), sprendimas dėl išvadoje siūlymo jo netenkinti privalo būti priimamas pirmame šios institucijos veiksmų etape.

---