

## ŽEMĖS SKLYPŲ PLOTO IR RIBŲ NEATITIKIMO ANALIZĖ AKMENĖS RAJONO SAVIVALDYBĖJE

**Rimantė RASICKIENĖ**, Vytauto Didžiojo universitetas, Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas: [rimante.rasickiene@stud.vdu.lt](mailto:rimate.rasickiene@stud.vdu.lt)

### Santrauka

Straipsnyje pateikiamos pagrindinės problemos, išryškėjančios atliekant žemės sklypų kadastro duomenų nustatymo darbus. Tikslas – atlikti kadastrinių matavimų metu identifikuotų nesutapimų, lyginant su teritorijų planavimo dokumentuose, analizę. Tyrimu siekiama išnagrinėti teritorijų planavimo dokumentų raidą ir rengimo teisinį reglamentavimą, išsiaiškinti Akmenės rajono savivaldybėje 2020–2023 m. nagrinėtų atvejų paklaidų ar nesutapimų atsiradimo pagrindus, juos susisteminti ir identifikuoti priežastis.

Dažniausiai pasitaikančios problemos: žemės sklypo žemės sklypo ploto skirtumas, viršijantis maksimalią leistiną paklaidą, žemės sklypo linijų ilgių neatitikimai, žemės sklypų konfigūracija. Šios problemos priklauso nuo apytikriai pirminiuose dokumentuose pateikiamos informacijos tikslumo. Išanalizavus ir įvertinus praktines situacijas, susijusias su minėtomis problemomis, pastebima, kad ilgainiui įtakos kadastro duomenų / nesutapimų nustatymui turi ne tik techninis brokas ir besikeičiantys projektų autoriai, bet projektuojami sklypai kadastro žemėlapyje neatsižvelgiant ir neįvertinant pradinio dokumento.

**Reikšminiai žodžiai:** kadastriniai matavimai, teritorijų planavimo dokumentai.

### Įvadas

Teritorijų planavimas atlieka svarbų vaidmenį skatinant tvarų ir efektingą žemės naudojimą. Teritorijų planavimu rūpinasi įvairios valdžios institucijos laikantis demokratinio planavimo principų. Viena iš Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos funkcijų – žemės sklypų formavimo priežiūra. Kadastrinių matavimų atlikimo tvarką nustato teisės aktai. Žemės sklypų kadastriniai matavimai atliekami pagal teritorijų planavimo dokumentus – detaliuosius ar specialiuosius planus, žemės valdos projektus ir institucijų patvirtintus žemės planus (Lietuvos Respublikos..., 2002). Vykdam žemės sklypo paženklinimą vietovėje, ribos turi būti atstatomos pagal pradinėje kartografinėje medžiagoje nurodytus sklypų plotus ir ribų linijų ilgius. Žemės sklypo ribas žyminčių riboženklų padėtis vietovėje turi atitikti žemės sklypo teritorijų planavimo (suformavimo) dokumentų sprendinius. Klaidos teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose sukelia nepatogumų ar net teisinių pasekmių dėl nuosavybės teisės.

Siekiant išspręsti žemės sklypų konfigūracijos ar neleistiną ribinę paklaidą viršijančio ploto problemas, yra tikslinga atlikti kompleksinius žemės sklypų kadastrinius matavimus stabiliais vietovės objektais apibrėžtoje teritorijoje (Živatkauskas, 2017). Pastebėta, kad pirmieji matavimai buvo atliekami neatsižvelgiant į bendrą vietovės teritoriją, todėl beveik 5 tūkst. žemės sklypų neturi įvažiavimo kelių (Dubovičienė, 2022). Dažniausiai pasitaikančios problemos: žemės sklypo žemės sklypo ploto skirtumas, viršijantis maksimalią leistiną paklaidą, žemės sklypo linijų ilgių neatitikimai, žemės sklypų konfigūracija. Šios problemos priklauso nuo apytikriai pirminiuose dokumentuose pateikiamos informacijos tikslumo. Besikeičiantys projektų autoriai ilgainiui daro įtaką teritorijos planavimo visumai. Racionalaus sklypų naudojimo pagrindas yra tinkamas ir atsakingas teritorijos planavimas. Pradedant rengti kadastrinius matavimus privaloma naudotis topografiniais planais ir kita papildoma geodezine ar topografinė medžiaga, kuri turi įtakos galutiniams matavimų rezultatams.

Procesus, susijusius su kadastrinių matavimų teisingumu, tvirtinimu ir derinimu iki 2023 m. gruodžio 31 d. vykdė Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos teritoriniai skyriai, įsikūrę rajonuose. Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Aplinkos ministerijos įsigaliojus naujai administraciniai struktūrai nuo 2024 m. sausio 1 d. funkcija perduota Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos nekilnojamojo turto kadastro skyriui.

Žemės sklypų konfigūracijos ir ploto neatitikimai teritorijų planavimo dokumentuose teikiami tikslinti per valstybės informacinę sistemą – Lietuvos erdvinės informacijos portalą. Pasitaiko atvejų, kai pateiktos tikslinti žemės sklypo ribos prieštarauja teisės aktams ir teigiamas sprendimas nėra priimamas. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos nekilnojamojo turto kadastro skyrius turi vadovautis teisės aktais ir užtikrinti priimto sprendimo teisėtumą.

**Tyrimo aktualumas** pasižymi tuo, kad svarbu išsiaiškinti, kodėl teritorijų planavimo dokumentuose vis dar randamos klaidos, ir kaip galima būtų jų išvengti, kaip šios klaidos paveikia galutinį rezultatą ir kaip dėl jų elgtis ateityje analogiškai susiklosčiusiose situacijose. Svarbu ir būtina analizuoti teritorijų planavimo dokumentams. Sistemant, analizuojant ir lyginant konkreitiems sklypams parengtas išvadas, galima atskleisti kadastrinių matavimų bei dokumentų rengimo problemas. Skubotų ir nekokybiškų preliminarinių matavimų pasekmės, konfigūracijos pasikeitimai ir plotų nesutapimai, viršijantys leistinas ribas, išryškėja atlikus kadastrinius matavimus. Teisminiai ginčai šia tema rodo jos aktualumą ne tik žemės sklypų savininkams, bet ir kadastrinius matavimus atliekantiems matininkams. Atsakymai į kylančias problemas padėtų vengti pasikartojančių klaidų ir, pasitaikius tokioms klaidoms, padėtų rasti sprendimo būdus.

**Tyrimo tikslas** – atlikti išvadų dėl žemės sklypų ploto ir ribų neatitikimo ir kadastrinių matavimų metu identifikuotų nesutapimų analizę Akmenės rajono savivaldybėje.

Išsikeltam tikslui pasiekti sprendžiami šie **uždaviniai**:

1. Išnagrinėti žemės sklypų ploto ir konfiguracijos neatitikimus, t. y. kadastrinių matavimų metu identifikuotas nesutapimų priežastis pagal teritorijų planavimo dokumentus ir jų tikslinimo teisinį reglamentavimą bei nustatyti jų atsiradimo pagrindus.
2. Išanalizuoti Akmenės rajono savivaldybėje 2020–2023 m. rengtas išvadas dėl žemės sklypo ribų patikslinimo vietovėje ir (arba) žemės sklypo ribų, ploto patikslinimo teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte būtinumo ir nustatyti, dėl kokių priežasčių dažniausiai buvo rengiamos šios išvados.

## Tyrimų objektas ir metodai

**Tyrimo objektas** – probleminiai žemės sklypų ploto ir konfiguracijos neatitikimai, t. y. kadastrinių matavimų metu identifikuoti nesutapimai, išvados dėl žemės sklypų ploto ir ribų neatitikimo, vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 21 punktu.

Atliekant literatūros šaltinių analizę, atsižvelgta į teisinius dokumentus ir kitus teisės aktus, mokslinę literatūrą, mokslinius straipsnius ir kitus šaltinius. Pagrindiniai šaltiniai – žemės sklypų formavimą reglamentuojantys teisės aktai. Pateikiant žemės sklypų suformavimo metu padarytas klaidas ir atsiradusias problemas, remtasi naujausia mokslinė literatūra, nagrinėjančia suformavimo klaidas, dažnai sutinkamas problemas ir jų aspektus. Nagrinėjami Lietuvos erdvinės informacijos portalo statistiniais duomenys. Išanalizavus klaidas ir jų priežastis apibendrinti gauti duomenys.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 21 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad vietovėje paženklintos privačios žemės, miško sklypų ribos vėliau atliekant kadastrinius matavimus nekeičiamos (Lietuvos Respublikos..., 1991). Tuo atveju, kai ženklinamo žemės sklypo riba nėra aiški (išnykę riboženkliai), atstatant riboženklus privaloma vadovautis teritorijų planavimo dokumentais (lauko matavimo brėžiniais (abrisais), planais ir kitais dokumentais).

Atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus privaloma užtikrinti, kad anksčiau nustatytos žemės sklypo ribos vietovėje nebūtų keičiamos. Tuo atveju, kai ženklinamo žemės sklypo riba nėra aiški (išnykę riboženkliai), atstatant riboženklus privaloma vadovautis teritorijų planavimo dokumentais.

Žemės sklypų kadastrinių matavimų, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinatas valstybinėje koordinacių sistemoje, atlikimo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, bei Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 „Dėl nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių“ (Lietuvos Respublikos..., 2002).

Nesutapus teritorijų planavimo dokumentams su situacija vietovėje tikslinga taikyti nekilnojamojo turto kadastro nuostatus. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 21 punktas, įpareigoja kadastrinių matavimų vykdytojus pateikti situacijos brėžinį, esant nustatytiems žemės ploto skirtumams ir / ar žemės sklypo ribų konfiguracijai. Situacijos brėžinyje reikia nurodyti teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuotas ir faktiškai naudojamos šio žemės sklypo ribas.

Pagal Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 21 punktą, žemės sklypo ribos tarp ribų posūkio taškų ir riboženklių, įskaitant tas, kurios ribojasi su natūraliais kontūrais, turi sudaryti vieną uždarą kontūrą, pagal kurio ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinatas apskaičiuojamas žemės sklypo plotas. Žemės sklypo plotas, apskaičiuotas, nustačius nekilnojamojo daikto kadastro duomenis atliekant kadastrinius matavimus tomis pačiomis ribomis naudojant tikslesnes nei ankstesnių matavimų priemones, gali skirtis nuo Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo ploto arba teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto, bet neįregistruoto Nekilnojamojo turto registre žemės sklypo ploto ne daugiau kaip maksimali leistina (ribinė) ploto paklaida, nurodyta Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 1 priede (žr. 1 lentelę) (Lietuvos Respublika..., 2002).

**1 lentelė.** Žemės sklypo ploto skirtumo leistinumas pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 1 priedą.

**Table 1.** The permissibility of the difference in the area of the land plot according to Annex 1 of the provisions of the real estate cadastre of the Republic of Lithuania

Naudojama kartografinė medžiaga	Sklypo plotas, hektarais	Plano mastelis				
		1:10000	1:5000	1:2000	1:1000	1:500
Ortofotografiniai žemėlapiai	Iki 1	$0,05 \sqrt{P}$	$0,03 \sqrt{0,56}$	$0,02 \sqrt{P}$	–	–
	1,0001–2,0000	$0,06 \sqrt{P}$	$0,04 \sqrt{P}$	$0,03 \sqrt{P}$	–	–
	2,0001–4,0000	$0,07 \sqrt{P}$	$0,05 \sqrt{P}$	$0,04 \sqrt{P}$	–	–
	4,0001 ir daugiau	$0,08 \sqrt{P}$	$0,06 \sqrt{P}$	$0,05 \sqrt{P}$	–	–
Kita kartografinė medžiaga	Iki 1	$0,07 \sqrt{P}$	$0,05 \sqrt{P}$	$0,04 \sqrt{P}$	$0,03 \sqrt{P}$	$0,02 \sqrt{P}$
	1,0001–2,0000	$0,08 \sqrt{P}$	$0,06 \sqrt{P}$	$0,05 \sqrt{P}$	$0,04 \sqrt{P}$	$0,03 \sqrt{P}$
	2,0001–4,0000	$0,09 \sqrt{P}$	$0,07 \sqrt{P}$	$0,06 \sqrt{P}$	$0,05 \sqrt{P}$	$0,04 \sqrt{P}$
	4,0001–10,0000	$0,10 \sqrt{P}$	$0,08 \sqrt{P}$	$0,07 \sqrt{P}$	$0,06 \sqrt{P}$	$0,05 \sqrt{P}$
	10,0001 ir daugiau	$0,12 \sqrt{P}$	$0,10 \sqrt{P}$	$0,08 \sqrt{P}$	$0,07 \sqrt{P}$	$0,06 \sqrt{P}$

Tais atvejais, kai atlikus kadastrinius matavimus nustatoma, kad žemės sklypo ploto skirtumas didesnis, nei nustatytas Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 1 priede, ir (arba) žemės sklypo ribos (konfigūracija) neatitinka teritorijų planavimo dokumento, matininkas apie tai raštu informuoja užsakovą ir Nacionalinę žemės tarnybą prie Aplinkos ministerijos.

Tyrimo atlikimui pasirinkti preliminariais matavimai 2020–2023 m. išmatuoti 114 žemės sklypų, kuriems atliekant kadastrinius matavimus Lietuvos erdvinės informacijos portale buvo teikta išvada dėl žemės sklypo ribų patikslinimo vietovėje arba žemės sklypo ribų, ploto patikslinimo teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte būtinumo pagal Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 21 punktą.

Priežastys, kurioms esant sprendžiami nesutapimai su teritorijų planavimo dokumente esančia situacija:

1. žemės sklypo ploto skirtumas didesnis, nei nustatytas kadastro nuostatų 1 priede;
2. žemė sklypo linijų ilgių neatitikimai;
3. žemės sklypų konfigūracijos neatitikimai.

Analizuojant priežastis labai svarbu atsižvelgti į kiekvienų metų ortofotografinėse nuotraukose matomus vietovėje esančius nuolatinis gamtos objektus (kelias, upė, tvenkiniai) ir kintančius objektus (statiniai). Taip pat svarbu įvertinti, ar žemės sklypas buvo suprojektuotas, paženklintas pirmiau už besiribojančius žemės sklypus.

## Tyrimų rezultatai ir jų aptarimas

Išanalizavus tyrimui naudotus duomenis, nustatyta, kad matininkai per laikotarpį nuo 2020 m. pradžios iki 2023 m. pabaigos Nacionalinei Žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos teritoriniams skyriams pateikė 35 550 vnt. prašymų parengti išvadas, iš kurių buvo parengta 28396 vnt. išvadų. Parengtomis išvadomis buvo patikslinti pirminiai teritorijų planavimo dokumentai.

**2 lentelė.** Parengtų išvadų skaičius Lietuvoje 2020 – 2023 m. laikotarpiu dėl patikslinimo teritorijų planavimo dokumente būtinumo  
*Table 2. The number of prepared conclusions in Lithuania in 2020–2023. during the period due to the necessity of clarification in the territorial planning document*

Metai Years	Gauta prašymų (vnt.) Requests received (units)	Parengta išvadų (vnt. (proc.)) Prepared conclusions (units (%))	Atmesta/grąžinta tikslinti išvadų (vnt. (proc.)) Rejected/returned for revision of conclusions (units (%))
2020	8957	7047 (78,68 proc.)	1970 (21,32 proc.)
2021	9208	7358 (79,91 proc.)	1850 (20,09 proc.)
2022	8695	6981 (80,29 proc.)	1713 (19,71 proc.)
2023	8690	7010 (80,67 proc.)	1680 (19,33 proc.)
<b>Iš viso</b>	<b>35 550</b>	<b>28 396 (79,88 proc.)</b>	<b>7154 (20,12 proc.)</b>

Pagal 2 lentelėje pateiktus duomenis matyti, kad Lietuvoje 2020–2023 m. atmestų ar grąžintų tikslinti išvadų skaičius siekia 20,12 %. Pažymėtina, kad matininkų prašymai rengti išvadą buvo atmetami ar grąžinami tikslinti dėl šių priežasčių:

1. kai matininkas nepateikia situacijos brėžinio, kuriame turi būti nurodytos teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuotos ir faktiškai naudojamos žemės sklypo ribos;
2. kai žemės sklypo riba suformuota detalajame plane negali būti tikslinama Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos išvadomis, nes žemės sklypai suformuoti parengtame ir patvirtiname detalajame plane gali būti koreguojami tik inicijuojant šio plano keitimą ir koregavimą (situacijos pvz. (žr. 1 pav.) kai žemės sklypas yra suformuotas detaliuoju planu ir pastatų išsidėstymas vietovėje (A) nesutampa su teritorijų planavimo dokumente (detalajame plane) (B) suprojektuota riba);
3. kai nepagrįsti situacijos elementai, keičiantys žemės sklypo ribas;
4. kai išvada nerengiama, nes sklypo ribos atitinka teritorijų planavimo dokumentą.



Šaltinis: sudaryta pagal autorę (2024)  
Source: compiled by the author (2024)

**1 pav.** Konfigūracijos nesutapimai teritorijų planavimo dokumentuose: žemės sklypas yra suformuotas detaliuoju planu ir pastatų išsidėstymas vietovėje (A) nesutampa su teritorijų planavimo dokumente (detalajame plane) (B) suprojektuota riba  
*Fig. 1. the plot of land is formed by a detailed plan and the arrangement of buildings in the area (A) does not coincide with the territorial planning document (detailed plan) (B) designed boundary*

Pagal 3 lentelėje pateiktus duomenis matyti, kad Akmenės rajono savivaldybėje 2020–2023 m. atmestų ar grąžintų tikslinti išvadų skaičiaus siekia 20,28 %.

Nustatyta, kad iš Lietuvoje parengtų 28396 išvadų Akmenės skyriuje buvo parengta tik 114 išvadų, kuriomis buvo patikslinti pirminiai teritorijų planavimo dokumentai. Palyginus Lietuvos mastu, Akmenės skyriuje parengtų išvadų skaičius 2020–2023 m. laikotarpiu sudaro tik 0,40 %.

**3 lentelė.** Parengtų išvadų skaičius Akmenės rajono savivaldybėje 2020–2023 m. laikotarpiu dėl patikslinimo teritorijų planavimo dokumente būtinumo

**Table 3.** The number of prepared conclusions in the municipality of Akmenė district in 2020–2023, during the period due to the necessity of clarification in the territorial planning document

Metai Years	Gauta prašymų (vnt.) Requests received (units)	Parengta išvadų (vnt. (proc)) Prepared conclusions (units (%))	Atmesta / grąžinta tikslinti išvadų (vnt. (proc.)) Rejected/returned for revision of conclusions (units (%))
2020	41	38 (92,68 proc.)	3 (7,32 proc.)
2021	39	36 (92,31 proc.)	3 (7,69 proc.)
2022	29	21 (72,41 proc.)	8 (27,59 proc.)
2023	34	19 (55,89 proc.)	15 (44,11 proc.)
<b>Iš viso</b>	<b>143</b>	<b>114 (79,72 proc.)</b>	<b>29 (20,28 proc.)</b>

Išnagrinėjus Akmenės rajono savivaldybėje 2020–2023 m. atmestų ar grąžintų tikslinti išvadų skaičių, tikėtina, kad žemės sklypų ribos buvo tikslinamos tik tais atvejais, jeigu:

1. žemės sklypo ploto skirtumas didesnis, nei nustatytas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 1 priede (žr. 1 lentelę). Pavyzdžiui: P – yra žemės sklypo plotas iki kadastrinių matavimų. Ženklinamo žemės sklypo maksimali leistina (ribinė) paklaida tarp suprojektuoto žemės sklypo plane, kurio mastelis M 1:5000 ir apskaičiuoto žemės sklypo ploto, atlikus kadastrinius matavimus, yra  $\Delta P_{ribinė} = 0,03 \times \sqrt{0,56} = \pm 0,0224$  ha. Gautas plotas atlikus kadastrinius matavimus yra 0,3475 ha. Gaunamas ploto skirtumas:  $\Delta P_{(prel. - geod.)} = P_{(geod.)} - P_{(suprojekt.)} = 0,3475 - 0,5700 = -0,2225$  ha. Žemės sklypo ploto skirtumas tarp geodezinio ir suprojektuoto ploto viršija maksimalią leistiną (ribinę) ploto paklaidą;

2. žemės sklypo ribos (konfigūracija) neatitinka teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto žemės sklypo ribų. Pavyzdžiui (žr. 2 pav.), esanti vietovėje žemės sklypo konfigūracija (C) neatitinka asmeninio ūkio žemės sklypo 1995 m. abrise esančios konfigūracijos (A), tačiau atstacius ribas pagal abrisą žemės sklypo ribos kirštų statinius. Išanalizavus ortofotografinius žemėlapius matoma, kad statinių buvimo vieta nepasikeitusi, o žemės reformos 2000 m. projekte (B) ribos atitinka vietovėje esančią situaciją (C);

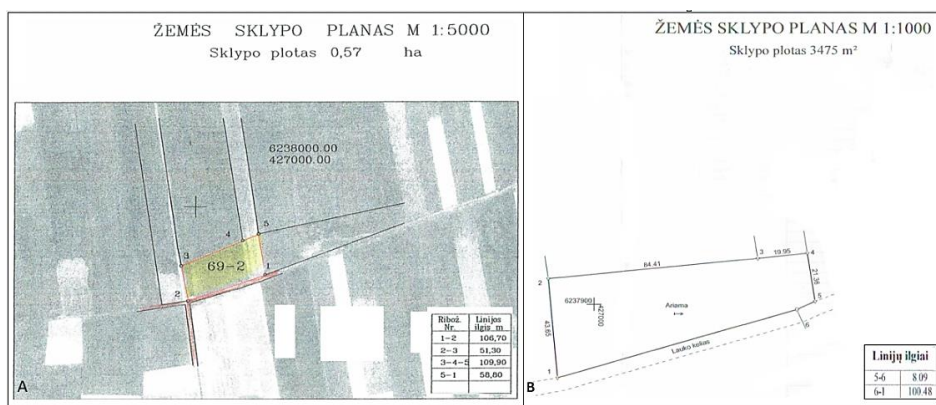


Šaltinis: sudaryta pagal autorę (2024)  
Source: compiled by the author (2024)

**2 pav.** Konfigūracijos nesutapimai teritorijų planavimo dokumentuose: žemės sklypo abriso ištrauka (A), žemės reformos žemėtvarkos projekto ištrauka (B), žemės sklypo ribos vietovėje (C)

**Fig. 2.** Configuration discrepancies in spatial planning documents: extract of the outline of the land plot (A), extract of the land reform land management project (B), boundaries of the land plot in the area (C)

3. ženkliai kinta žemės sklypo ribos linijų ilgiai dėl klaidų, nustatytų teritorijų planavimo dokumentuose. Vienas iš neatitikimų analizuojamu atveju (žr. 3 pav.) teritorijų planavimo dokumente – žemės sklypo plano M 1:500 ištraukoje (A) linijų ilgiai yra trumpesni vakarinėje pusėje apie 7,65 m ir rytinėje pusėje – apie 37,44 m nei ištraukoje (B) po paženklinimo vietovėje atliekant sklypo kadastrinius matavimus. Atsižvelgus į tai, kad žemės sklypas šiaurės rytų pusėje ribojasi su žemės sklypais, kuriems yra atlikti kadastriniai matavimai valstybinėje koordinatinių sistemoje, ir į tai, kad pietinėje pusėje ribojasi su natūraliu kontūru (lauko keliu), keičiasi žemės sklypo linijų ilgiai ir konfigūracija.



Šaltinis: sudaryta pagal autorę (2024)  
 Source: compiled by the author (2024)

**3 pav.** Žemės sklypo sprendiniai teritorijų planavimo dokumente (A) ir ištraukoje (B) po paženklavimo vietovėje atliekant kadastrinius matavimus  
**Fig. 3.** Land plot solutions in the spatial planning document (A) and extract (B) after marking in the area during cadastral surveys

2020–2023 m. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Akmenės skyriuje daugiausia išvadų parengta dėl konfigūracijos (48 vnt.) ir linijų ilgių (34 vnt.) neatitikimo teritorijų planavimo dokumentams. Nesant metodikos, kaip turėtų būti vertinami leistini konfigūracijos nesutapimai, tikėtina, kad tai yra viena iš problemų, lemiančių didesnę prašymų perengti išvadą skaičių.

**4 lentelė.** Parengtos išvados Akmenės rajono savivaldybėje pagal priežastis, kurioms esant sprendžiami nesutapimai  
**Table 4.** Conclusions have been prepared in the municipality of Akmenė district according to the reasons for which discrepancies are resolved

Priežastys	2020	2021	2022	2023
žemės sklypo ploto skirtumas didesnis, nei nustatytas kadastro nuostatų I priede (vnt.) ir proc. nuo visų parengtų išvadų)	9 vnt. 23,38 proc.	12 vnt. 33,33 proc.	6 vnt. 28,57 proc.	5 vnt. 26,32 proc.
žemės sklypo linijų ilgių neatitikimai (vnt.) ir proc. nuo visų parengtų išvadų)	14 vnt. 36,84 proc.	8 vnt. 22,22proc.	6 vnt. 28,57 proc.	6 vnt. 31,58 proc.
žemės sklypų konfigūracija (vnt.) ir proc. nuo visų parengtų išvadų)	15 vnt. 39,47 proc.	16 vnt. 44,44 proc.	9 vnt. 42,86 proc.	8 vnt. 42,11 proc.

Šaltinis: sudaryta pagal autorę (2024)  
 Source: compiled by the author (2024)

Pastebėta, kad pasitaikančios problemos tikslinant ar nustatant kadastro duomenis yra susijusios su nesutapimų priežastimis (žr. 4 pav.) teritorijų planavimo dokumentuose ir darbus atliekančių specialistų praktiniais sugebėjimais ir patirtimi. Atliekant kadastrinius matavimus privaloma vadovautis planine medžiaga, kadastro žemėlapyje pažymėtomis ir LKS – 94 koordinacių sistemoje patikslintomis žemės sklypų ribomis. Nors naudojamos pakankamai pažangios matavimų ir planų sudarymo sistemos, tačiau neišvengiama žmogiškojo faktoriaus klaidų. Ne visada įmanoma tiksliai atstatyti žemės sklypų ribas pagal planuose / abrisuose pateiktą informaciją.

Yra atvejų, kai anksčiau geodezinėmis priemonėmis išmatuoti žemės sklypai kerta inžinerinius statinius, bendro naudojimo kelius ir pan., o nustatytos ribos nebeatitinka natūralių hidrografinių objektų kontūrų (upių ar ežerų kraštų ir pan.).

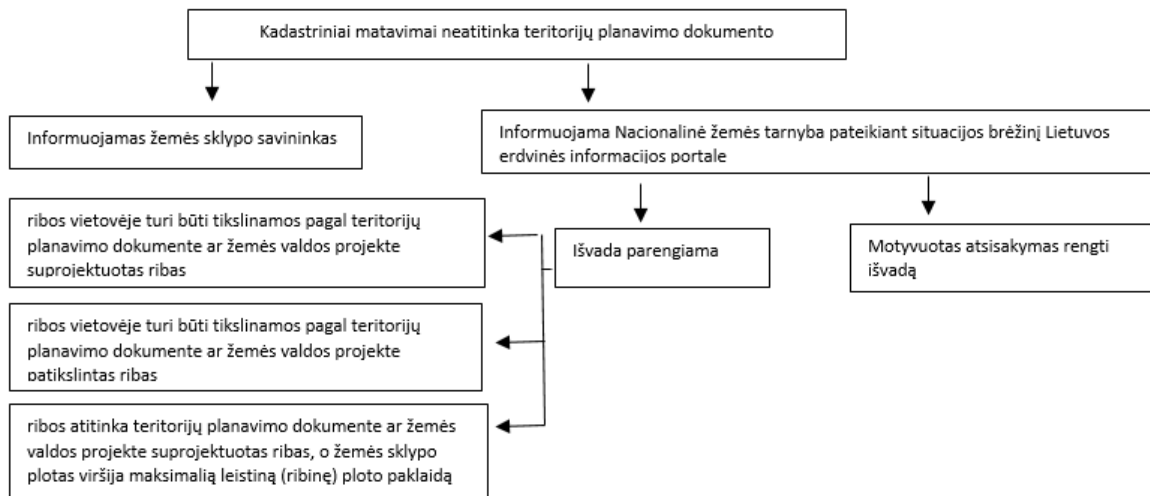


Šaltinis: sudaryta pagal autorę (2024)  
 Source: compiled by the author (2024)

**4 pav.** Nesutapimų priežastys teritorijų planavimo dokumentuose  
**Fig. 4.** Reasons for discrepancies in territorial planning documents

Siekiant tinkamai išanalizuoti situaciją, turi būti nagrinėjama ne tik pateikti grafiniai duomenys (kadastrinių matavimų metu paženklintos žemės sklypo ribos ir teritorijų planavimo dokumentuose suprojektuotos žemės sklypo ribos), bet ir paženklinto (matuojamo) žemės sklypo suformavimo dokumentai (teritorijų planavimo dokumentai, žemės valdos projektai, žemės sklypų planai, lauko matavimo brėžiniai (abrisai)) ir kita kartografinė medžiaga kompleksiskai. Naudojant Lietuvos erdvinės informacijos portale esančius įrankius ar pasirenkant žemėlapių skiltyje „Viešos paslaugos“ papildomus sluoksnius, leistų greičiau gauti išsamią ir itin tikslią informaciją.

Atlikus kadastrinius matavimus ir paaiškėjus, kad matavimai neatitinka teritorijų planavimo dokumente esančių sprendinių (žr. procesų algoritmą, t. y. 5 pav.), matininkas per Lietuvos erdvinės informacijos portalą elektroninėmis ryšio priemonėmis Nacionalinės žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos pateikia susistemintus pradinis dokumentus. Nacionalinės žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, per 30 dienų išnagrinėjusi žemės sklypų suformavimo dokumentus, priima sprendimą dėl išvados rengimo.



Šaltinis: sudaryta pagal autorę (2024)  
 Source: compiled by the author (2024)

**5 pav.** Procesų algoritmas kai kadastriniai matavimai neatitinka teritorijų planavimo dokumento  
**Fig. 5.** Algorithm of processes when cadastral measurements do not correspond to the territorial planning document

Ploto kompensavimo klausimas už nustatytą žemės ploto skirtumą sprendžiamas teisės aktų nustatyta tvarka. Pasitaiko atveju, kad privatų žemės sklypą įsigijęs asmuo negali gauti kompensacijos dėl ploto skirtumo atliekant kadastrinius matavimus, nes esamas savininkas nedalyvavo žemės reformos procese ir įsigydamas vėlesniu sandoriu žemės sklypą be kadastrinių matavimų prisiėmė riziką ir pasekmes dėl vėliau atliktų kadastrinių matavimų metu nustatyto mažesnio žemės sklypo ploto.

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.45 straipsnio 1 dalį (Lietuvos Respublikos..., 2000), jeigu sklypų savininkai nesutaria dėl ginčytinų sklypo ribų ir jos nėra aiškios iš esamų dokumentų, ribas nustato teismas, atsižvelgdamas į dokumentus, faktiškai valdomo sklypo ribas bei kitus įrodymus.

Kai išvados dėl žemės sklypo ribų patikslinimo vietovėje ir (arba) žemės sklypo ribų, ploto patikslinimo teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte būtinumo sprendimas netenkina, matininkas sprendimą gali skųsti Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 18 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka arba administracinių ginčų komisijai, arba administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyto tvarka (Lietuvos Respublikos..., 1991).

Pastebėta, kad siekiant išvengti nesutarimų dėl žemės sklypo ribų, kai kuriais atvejais reikia itin detalai ir išsamiai išnagrinėti situaciją. Nors ir nėra imperatyvios nuostatos tikrinti duomenis vietovėje prieš rengiant išvadą, tačiau tai vienas iš geriausių būdų išvengti ginčų ateityje.

## Išvados

1. Kadastrinių matavimų metu identifikuoti nesutapimai pagal teritorijų planavimo dokumentus yra žemės sklypų ploto skirtumai, viršijantys maksimalią ribinę paklaidą, linijų ilgių ir konfigūracijos neatitikimai. Nustatytų paklaidų ir nesutapimų atsiradimo pagrindai: skubota žemės reforma, besikeičiantis ir neišsamus teisinis reglamentavimas, nekokybiška kartografinė medžiaga, preliminarūs planų braižymo ir lauko matavimo įrankiai, žmogiškojo faktoriaus klaidos. Atlikus kadastrinius matavimus ir paaiškėjus, kad matavimai neatitinka teritorijų planavimo dokumente esančių sprendinių, siūloma naudoti procesų algoritmą (žr. 5 pav.).

2. Akmenės rajono savivaldybėje 2020–2023 m. laikotarpiu parengta 114 išvadų, kuriomis buvo patikslinti pirminiai teritorijų planavimo dokumentai. Daugiausia išvadų parengta dėl konfigūracijos (48 vnt.) ir linijų ilgių (34 vnt.) neatitikimo teritorijų planavimo dokumentams, tai sudaro apie 71,93 % parengtų išvadų. Nustatyta, kad viena pagrindinių priežasčių, kodėl buvo rengiamos išvados, yra netikslūs ar neaiškūs pradiniai teritorijų planavimo dokumentai, nulemti žmogiškojo faktoriaus klaidų, patirties, įgūdžių ir techninių galimybių stokos. Darytina prielaida, kad metodika, kaip turėtų būti vertinami leistini konfigūracijos nesutapimai, galėtų sumažinti prašymų parengti išvadą skaičių.

## Literatūra

1. Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo. 2002 m. gruodžio 30 d. Nr. 522 Nr. 18-790. Nauja redakcija nuo 2023 01 01. *Teisės aktų registras*, i. k. Nr. 1022330ISAK00000522.

2. Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto kadastro nuostatų patvirtinimo. 2002 m. balandžio 15 d. Nr. 534. Nauja redakcija nuo 2023 08 01. *Teisės aktų registras*, i. k. Nr. 1022330ISAK00000534.
3. Dubovičienė, I. 2022 m. Žemės reformos klaidos – į sklypą sraigtasparniu ar dronu. Ūkininko patarėjas. Prieiga per internetą: <https://ukininkopatarejas.lt/naujienuos/zemes-reformos-klaidos-i-sklypa-sraigtasparniu-ar-dronu/> (žiūrėta 2023 12 01).
4. Išvados pagal nuostatų 21 p. Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos paslaugos. Prieiga per internetą: <https://www.geoportal.lt/geoportal/kadastras>. (žiūrėta 2023 12 01).
5. Kadastro duomenų bylų tikrinimas. Registrų centro žurnalas. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/geo2/zurnalas> (žiūrėta 2023 12 01).
6. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864. Nr. 74-2262. Nauja redakcija nuo 2023 05 01–2024 04 30. *Teisės aktų registras*, i. k. Nr. 1001010ISTAIII-1864.
7. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas. 1991 m. liepos 25 d. Nr. I-1607. Nauja redakcija nuo 2024 01 01. *Teisės aktų registras*, i. k. Nr. 0911010ISTA00I-1607.
8. Živatkauskas, A. 2017. „Žemės sklypų kadastro duomenų formavimą reikia pertvarkyti“. Žemėtvarka ir hidrotechnika. Vilnius: Lietuvos ŽH inžinierių sąjunga. Prieiga per internetą: [https://lzhis.lt/wp-content/uploads/2019/02/Zem\\_Hidro\\_2017-3.pdf](https://lzhis.lt/wp-content/uploads/2019/02/Zem_Hidro_2017-3.pdf) (žiūrėta 2023 12 01).

## **ANALYSIS OF THE AREA AND BOUNDARIES OF LAND PLOTS IN THE MUNICIPALITY OF AKMENĖ DISTRICT**

### **Summary**

The article presents the main problems that emerge during the cadastral data determination of land plots. The goal is to perform an analysis of the discrepancies identified during cadastral measurements, compared to those in territorial planning documents. The research aims to examine the development of territorial planning documents and the legal regulation of their preparation, to find out the 2020–2023 in the municipality of Akmenė district. the basis for the occurrence of errors or discrepancies in the examined cases, systematize them and identify the causes.

The most common problems are: the difference in the area of the plot of land exceeding the maximum permissible error, inconsistencies in the length of the lines of the plot of land, the configuration of the plots of land. These issues depend on the approximate accuracy of the information provided in the original documents. After analyzing and evaluating the practical situations related to the mentioned problems, it is noticed that in the long run, the determination of cadastral data/discrepancies is not only influenced by technical defects and changing project authors, but also by designing plots on the cadastral map without considering and evaluating the original document.

**Keywords:** cadastral measurements, territorial planning documents