

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

2025 m. gruodžio 16 d., Nr. 25-192VS

**DĖL DETALIŲJŲ PLANŲ NAIKINIMO, PASKIRČIŲ KEITIMO IR SIPS PROCEDŪRAS
REGLAMENTUOJANČIŲ TEISĖS AKTŲ TOBULINIMO**

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK), viena didžiausių verslo organizacijų Lietuvoje, kartu su jos įsteigta Efektyvios valstybės komisija (toliau – Komisija), išnagrinėjo perteklinio reguliavimo atvejus, susijusius su detaliųjų planų naikinimu, paskirčių keitimu ir Savivaldybių infrastruktūros plėtros sutarčių (toliau – SIPS) procedūrų tobulinimu, parengė šias sritis reglamentuojančių ir įgyvendinančių teisės aktų tobulinimo pasiūlymus bei teikia juos Aplinkos ministerijai (toliau – AM). Taip pat atkreipiamas dėmesys dėl objektų perdavimo procedūrų, dėl kurių tobulinimo LVK yra pasiruošusi toliau diskutuoti su Aplinkos ministerija. Efektyvios valstybės komisija yra LVK inicijuotas projektas, kurio tikslas – šalinti perteklinius ribojimus, trukdančius kurti vertę Lietuvos valstybei, ir siekti kuo sklandesnio valstybinių institucijų darbo.

Rašte minimos perteklinio reguliavimo sukeltos kliūtys, išskyrus objektų perdavimo procedūrų klausimą, LVK buvo pristatytos Aplinkos ministerijai (AM) dar gegužės 13 d. Kaip sutarta susitikimo metu, vėliau LVK inicijavo konsultacijas dėl identifikuotos problematikos ir galimų sprendimų su Vilniaus miesto savivaldybės (VMS) administracija – susitikimai įvyko du kartus, liepos 8 d. ir rugsėjo 3 d. Po atliktos analizės ir konsultacijų LVK teikia AM pasiūlymus bei konsultacijų su VMS rezultatus. Tikimasi, kad AM įvertins rašte išdėstytas problemas ir apsvarstys pateiktus pasiūlymus.

1. Detaliųjų planų naikinimo problemos aprašymas ir pavyzdžiai Vilniaus mieste

Pagal šiuo metu galiojantį Teritorijų planavimo įstatymą (toliau – TPĮ) nėra galimybės panaikinti pasenusių, neaktualių, nebetekintamų įgyvendinti detaliųjų planų (toliau – DP) ar jų dalių, taikomų kvartalams ar konkrečioms sklypams. Dabartinio TPĮ 27 str. 6 d. numatyta detaliųjų planų naikinimo galimybė yra per siaura, nes ji taikoma tik labai mažai planų grupei – planams, parengtiems iki 1996 m., nenumatantiems konkrečių sprendinių. Realus poreikis naikinti pasenusius, nebeaktualių detaliuosius planus yra žymiai platesnis.

Pirmą naikintinų detaliųjų planų grupę sudaro detalieji planai, kuriuose nėra visų privalomųjų sprendinių. Pvz. Žvėryno šiaurinės dalies detalajame plane, patvirtintame 1998 m., (TPDR Nr. T00054357), Žvėryno rajono detalajame plane (patvirtintame TPDR Nr. T00054568) nėra užstatymo intensyvumo, užstatymo tipo ir kitų esminių sprendinių. Į šią grupę patenka ir Lazdynų žemutinės terasos teritorijos detalaus plano projekto papildymas (TPDR Nr.

T00054488), Apie 30 (trisdešimties) ha teritorijos šalia Vismaliukų g. 18 detaliojo plano korektūra (TPDR Nr. T00072046) bei daugelis kitų iki XX a. pabaigoje – XIX a. pradžioje patvirtintų detaliųjų planų. Praktiškai bet kokia (net nedidelė) plėtra šių detaliųjų planų teritorijoje reikalauja DP koregavimo tam, kad būtų nustatyti trūkstami rodikliai (nors jie yra nustatyti Bendruoju planu, kuris, jei nebūtų DP, galėtų būti taikomas tiesiogiai).

Ypatingai sudėtinga ir brangu perplanuoti teritorijas, kuriose „persikloja“ keli seni detalieji planai nes TPDRIS sistema mažai pritaikyta kelių DP koregavimui vienu nauju detaliuoju planu ir tenka rengti kelias DP korektūras paraleliai. Jei senasis DP galėtų būti tiesiog panaikinamas, 1–3 metų laikas ir administraciniai resursai susitaupyti. Taip yra dėl to, kad daugeliu atveju nesant detaliojo plano pagal TPĮ 20 str. 1–2 d. būtų galima pradėti projektavimą vadovaujantis bendrųjų planų sprendiniais. Tokios situacijos pavyzdys galėtų būti Teritorijos Kalvarijų, Lvovo ir Šeimyniškių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detalusis planas, 1998 m. (T00057627) ir Teritorijos A. Juozapavičiaus g. 6 ir A. Juozapavičiaus g. 6/2 detalusis planas, 1997 m. (T00054471).

Antra situacijų grupė yra tie planai, kurie privalomuosius sprendinius nustato, bet situacija rinkoje ir visuomenės poreikiai yra pasikeitę. Tais atvejais, kai teritorijos valdytojai pageidauja statyti kažką kito nei numatyta galiojančiame detalajame plane, būtinai reikia sugaišti 1–3 metus to plano keitimui arba koregavimui..

Pavyzdžiui, Vilniuje, Drujos g. 2, buvusioje „Audėjos“ teritorijoje galioja detalusis planas (TPDR Nr. T00072565), numatantis komercinį žemės naudojimo būdą tiek prie gatvės, tiek kvartalo gilumoje (kažkada buvo planuota statyti didelį prekybos centrą, kurio poreikis išnyko). Sklypo savininkas kvartalo gilumoje norėtų statyti gyvenamosios paskirties kvartalą. Jei būtų galimybė panaikinti galiojančio DP dalį kvartalo teritorijai, statytojas galėtų konkurso keliu projektuoti gyvenamąjį kvartalą vadovaudamasis bendrojo plano sprendiniais (kurie nenumato didesnių rodiklių nei DP) ir taikytinomis teisės normomis ir taip sutaupyti 1–3 metus kuriuos sugaištų, kol bus parengta ir patvirtinta DP korektūra.

Net ir tais atvejais, kai pagal TPĮ arba BP reikia parengti naują detalųjį planą (pvz. reikia suplanuoti papildomą infrastruktūrą), planuoti teritoriją iš naujo, o ne koreguoti ar keisti esamus detaliuosius planus, yra žymiai efektyviau, nes atsiranda galimybė kitaip grupuoti sklypus ir kvartalus, nereikia formaliai planuoti teritorijų, kurios faktiškai jau yra išvystytos.

1.1. Pasiūlymai

Atsižvelgdami į tai, kad Teisės aktų projektų registre užregistruotas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 2, 15, 18, 20, 25, 27, 28, 421 ir 47 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas Nr. 25-17804 (toliau – „Įstatymo projektas“), teikiame pasiūlymus jo

pagrindu. Toliau šio rašto tekste santrauka TPĮ reiškia šiuo metu galiojančią aktualią Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo redakciją. Pasviruoju šriftu nurodomos nuostatos, kurios skiriasi nuo Įstatymo projekte siūlomų nuostatų.

	Pasiūlymas	Pagrindimas
1.	Siūlome papildyti TPĮ 2 straipsnį sąvokomis, kurios paaiškintų ir konkretizuotų TPĮ 27 straipsnyje numatyto detaliųjų planų galiojimo naikinimo instituto taikymo sąlygas: „Neaktualūs pagrindiniai detaliojo plano ar jo dalies sprendiniai – nepradėti įgyvendinti detaliojo plano ar jo dalies pagrindiniai sprendiniai arba įgyvendinti detaliojo plano ar jo dalies pagrindiniai sprendiniai arba pradėti įgyvendinti detaliojo plano ar jo dalies pagrindiniai sprendiniai, kurių įgyvendinimas gali būti užbaigtas nesant galiojančio detaliojo plano. Nepradėti įgyvendinti detaliojo plano ar jo dalies pagrindiniai sprendiniai – teritorijos naudojimo reglamento sprendiniai, nurodyti šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, kurių įgyvendinimui nėra išduotų galiojančių specialiųjų reikalavimų arba kurių įgyvendinimui nėra gauto(gautų) ir galiojančių statybą leidžiančio (leidžiančių) dokumento (dokumentų). Tuo atveju, jei detaliojo plano ar jo dalies sprendiniai nėra skirti statinių statybos reikalavimams nustatyti, o skirti želdynams, bendro naudojimo teritorijų viešosioms erdvėms, susisiekimo komunikacijoms suplanuoti, nepradėtais įgyvendinti detaliojo plano ar jo dalies pagrindiniais sprendiniais laikomi tokie sprendiniai, kurių pagrindu yra nėra pradėtas	Įstatymo projekto 6 straipsnyje, kuriame numatomas TPĮ 27 straipsnio keitimas nurodoma, kad detalusis planas gali būti naikinamas, kai detaliojo plano visi sprendiniai yra nebeaktualūs (nepradėti įgyvendinti arba įgyvendinti). Šią sąvoką siūlome tikslinti ir konkretizuoti toliau aptariamais aspektais. 1.1. Reikalavimas, jog „visi“ sprendiniai būtų neaktualūs yra neproporcingas ir neatitinkantis reguliavimo tikslų, nes didžiosios dalies nebeaktualių detaliųjų planų sprendiniais yra ir sklypų ribos, kurios dažnai lieka aktualios, nors nebeaktualūs visi kiti pagrindiniai reglamentai – leistinas užstatymo tankis, intensyvumas, pastatų aukštis, žemės naudojimo būdas. Siūlome neaktualumo kriterijų taikyti teritorijos naudojimo reglamento pagrindiniams sprendiniams, nurodytiems TPĮ 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose. 1.2. Siūlome aiškiai apibrėžti, kas yra nepradėti įgyvendinti sprendiniai ir kas yra įgyvendinti sprendiniai. Pagrindiniais kriterijais įgyvendinimo pradžiai siūlytume laikyti galiojančių specialiųjų reikalavimų arba galiojančių statybą leidžiančių dokumentų buvimą, o įgyvendinimo pabaigai – statybos užbaigimą. Tokiu būdu reguliavimas būtų nuosekliai susietas su Statybos įstatyme įtvirtintais principais dėl reikalavimų, kuriems turi atitikti projektai, galiojimo laike. Tuo pačiu siekiant visaapimančio

žemės sklypų formavimas ar jų kadastro duomenų keitimas

Įgyvendinti detaliojo plano ar jo dalies pagrindiniai sprendiniai – teritorijos naudojimo reglamento sprendiniai, nurodyti šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, kurių įgyvendinimui buvo gautas (gauti) statybą leidžiantis (leidžiantys) dokumentas (dokumentai) ir statybos pagal jį (juos) yra užbaigtos arba yra užbaigti statybos darbai, kuriems statybą leidžiančio dokumento nereikėjo. Įgyvendintais detaliojo plano ar jo dalies pagrindiniais sprendiniais laikomi ir tie sprendiniai, kurie fiksavo esamą būklę detaliojo planavimo metu ir ši būklė nepasikeitė. Tuo atveju, jei detaliojo plano ar jo dalies sprendiniai nebuvo skirti statinių statybos reikalavimų nustatymui, įgyvendintais detaliojo plano ar jo dalies pagrindiniais sprendiniais laikomi tokie sprendiniai, kurių pagrindu yra suformuoti žemės sklypai želdynams, bendro naudojimo teritorijų viešosioms erdvėms, susisiekimo komunikacijoms.“

reguliavimo siūlome aptarti ir specifiškesnius atvejus, kai detalieji planai ar jų dalys būna skirti ne pastatų statybos reglamentams nustatyti, bet želdynams, bendro naudojimo teritorijų viešosioms erdvėms, susisiekimo komunikacijoms suplanuoti. Pateikiame siūlomas formuluotes.

1.3. Tiek mūsų siūlomuose TPĮ 2 straipsnio papildymuose, tiek TPĮ 27 straipsnio 6 dalies 2 punkte siūlome vadovautis nuostata, kad detaliojo plano galiojimas gali būti panaikintas ir teritorijos dalyje (pvz. atskirame kvartale, funkcinėje zonoje, faktiškai pastatytos gatvės ribose ir pan.), jei planavimo organizatorius (savivaldybė) konstatuoja, kad toje teritorijos dalyje detaliojo plano sprendiniai yra neaktualūs ir jų naikinimas nepažeis trečiųjų asmenų teisių. Tik įvedus detaliųjų planų naikinimo teritorijos dalyje galimybę ši teisėkūros naujovė taps realiai pritaikoma daugelyje praktinių situacijų, nes daugelio pasenusių detaliųjų planų teritorijos yra milžiniškos ir surinkti visų teritorijos valdytojų ir naudotojų sutikimus bus neįmanoma (žr. pridedamą prezentaciją su pasenusių detaliųjų planų pavyzdžiais).

1.4. Atsižvelgiant į tai, kad TPĮ 27 straipsnio 6 dalies 2 punktu detaliųjų planų naikinimas leidžiamas tik turint visų teritorijos, kurioje planas naikinamas, savininkų ir valdytojų sutikimus, siūlome neriboti galimybės naikinti detaliuosius planus, kurie yra padėti bet nebaigti įgyvendinti, jei jie gali būti baigti įgyvendinti ir panaikinus detaliųjų planą. Pavyzdžiui galima tokia situacija: (a) detalusis planas numato komercinės

		paskirties žemės naudojimo būdą, (b) statytojas yra gavęs statybos leidimą bendro gyvenimo namų (co-living) paskirties pastato statybai, kuri šį naudojimo būdą atitinka, bet pastato nepastatęs, nes norėtų pastato paskirtį keisti į gyvenamąją, (c) pagal bendrąjį planą yra galimi tiek daugiabučių, tiek komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdai. Panaikinus detalųjį planą statytojas galėtų pagal bendrąjį planą baigti įgyvendinti projekto, pagal kurį gautas SLD sprendinius, arba keisti žemės naudojimo būdą ir kreiptis dėl naujo SLD gavimo. Tokia situacija statytojo interesus atitiktų ir jų nepažeistų, todėl turi būti galimybė naikinti detaliuosius planus, kurie yra padėti ir nebaigti įgyvendinti, jei jie gali būti baigti įgyvendinti nesant galiojančio detaliojo plano. Šis pasiūlymas yra atspindėtas mūsų siūlomoje sąvokoje „neaktualūs pagrindiniai detaliojo plano ar jo dalies sprendiniai“.
2.	TPĮ 27 straipsnio 6 dalį ir ją išdėstyti taip: „6. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas arba teisės aktas, kuriuo detalusis planas ar jo dalis, taikoma konkrečiai įvardintai teritorijai, pripažinti netekusiais galios, įsigalioja kitą dieną po jo paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro informacinėje sistemoje, jeigu sprendime sprendime dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo ar detaliojo plano ar jo dalies pripažinimo netekusiais galios nenustatyta gali būti nustatyta vėlesnė jo įsigaliojimo data.	2.1 Kaip minėta, siūlome įtvirtinti nuostatą, kad detaliojo plano galiojimas gali būti panaikintas ir teritorijos dalyje (pvz. atskirame kvartale, funkcinėje zonoje, faktiškai pastatytos gatvės ribose, sklype ar jų grupėje ir pan.), jei planavimo organizatorius (savivaldybė) konstatuoja, kad teritorijos dalyje sprendiniai neaktualūs ir jų naikinimas nepažeis trečiųjų asmenų teisių. Pasenusių detaliųjų planų teritorijos užima šimtus ar tūkstančius arų (žr. pvz. Žvėryno šiaurinės dalies detaliųjį planą TPDR Nr. T00054357). Tam, kad priešais „Panoramos“ prekybos centrą projektuotum pastatą pagal Vilniaus

Vyriausybės nutarimai, kuriais patvirtinti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, su nuoroda į šiuos dokumentus skelbiami Teisės aktų registre. Oficialus informacinis pranešimas apie kompleksinio teritorijų planavimo dokumento patvirtinimą arba apie detaliojo plano ar jo dalies pripažinimą netekusiais galios skelbiamas kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančios institucijos interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje. Detaliųjų planų ar jo dalį pripažinus netekusiais galios, jų galiojimo metu įgyvendintiems šio plano sprendiniams detaliojo plano ar jo dalies pripažinimas netekusiu galios nesukuria teisinių pasekmių. Detalieji planai turi būti pripažįstami netekusiais galios mero arba jo įgalioto administracijos direktoriaus sprendimu šiais atvejais: 1) iki 2004 m. gegužės 5 d. parengti ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre įregistruoti kaip detalieji planai teritorijų planavimo dokumentai, kurie neatitinka šiame įstatyme ir jo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatytų teritorijų planavimo dokumentų formos ir turinio reikalavimų; 2) <i>kai detaliojo planavimo organizatorius konstatuoja neaktualius pagrindinius detaliojo plano ar jo dalies sprendinius, kurie gali būti panaikinti visoje suplanuotoje teritorijoje arba tam tikroje aiškiai</i>	miesto bendrojo plano sprendinius, nekoreguodamas Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano o jo veikimą aktualioje teritorijoje panaikindamas, yra visiškai nepagrįsta reikalauti surinkti Upės gatvės sklypų savininkų ar prie Žvėryno bažnyčios esančių sklypų savininkų sutikimus. Tiek Konstitucinis teismas tiek norminių aktų teisėtumo bylas sprendžiantis LVAT yra ne kartą akcentavę, kad nustatomas reguliavimas turi nepažeisti proporcingumo principo – įstatymuose nustatytos priemonės turi atitikti siekiamus visuomenei būtinus ir konstituciškai pagrįstus tikslus. 2.2 Siūlome nustatyti, kad sprendimus dėl detaliojo plano ar jo dalies panaikinimo, lygiai taip pat kaip ir sprendimus dėl detaliųjų planų patvirtinimo, priima meras arba jo įgaliotas administracijos direktorius. Šių sprendimų delegavimas savivaldybių tarybai neatitinka teritorijų planavimo reguliavimo sistemos (detalusis planavimas nėra tarybų kompetencija), eliminuoja asmeninę atsakomybę, nepagrįstai politizuoja procesą ir kuria papildomas korupcines rizikas. 2.3 Siūlome nustatyti ne tik galimybę, bet ir pareigą naikinti TPĮ nurodytus kriterijus atitinkančius detaliuosius planus, nes ligšiolinė TPĮ taikymo patirtis rodo, kad savivaldybės, vengdamos bet kokios verslo interesų tenkinimo regimybės ir su tuo susijusių politinių rizikų, detaliųjų planų naikinimo galimybe nesinaudoja. Pvz. pasenęs Žvėryno rajono detalusis planas, 1995 m., TPDR Nr. T00054568, nėra
---	---

identifikuotoje jos dalyje nepažeidžiant likusios teritorijos dalies valdytojų ir naudotojų teisių, ir detaliojo plano ar jo dalies, taikomos tam tikrai aiškiai identifikuotai teritorijai, pripažinimui netekusiais galios raštu pritaria visi tos teritorijos, kurioje numatoma panaikinti detaliojo plano galiojimą, žemės sklypo (sklypų) savininkai, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtiniai, taip pat fiziniai ar juridiniai asmenys arba kitos organizacijos ar jų padaliniai, naudojantys žemę pagal Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje įregistruotą sutartį, ir (ar) šioje suplanuotoje teritorijoje esančių Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje įregistruotų nekilnojamųjų daiktų (išskyrus inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas) savininkai ar patikėtiniai. Kai privaloma gauti savivaldybės, kaip valstybinės žemės savininkės ar patikėtinės, pritarimą, jis išreiškiamas sprendimu detalųjį planą ar jo dalį, taikomą konkrečiai, aiškiai apibrėžtai teritorijai, pripažinti netekusiu galios. Informacija apie šiame punkte nurodytą numatomą priimti sprendimą pripažinti detalųjį planą ar jo dalį netekusiais galios ne mažiau kaip prieš 20 darbo dienų iki jo priėmimo dienos pateikiama pranešimuose (siunčiamuose elektroniniu paštu) numatomo pripažinti netekusiu galios detaliojo plano teritorijoje esančių seniūnijų seniūnams ir seniūnaičiams ir paskelbiama šį sprendimą ketinančios priimti savivaldybės interneto svetainėje, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo

panaikintas, nors tam yra įstatyminis pagrindas.

2.4 TPĮ 27 straipsnio 6 dalies 1 punkte siūlome numatyti 2004 gegužės 5 d., kaip datą iki kurios parengti detalieji planai gali būti naikinami paprastesne tvarka, nerenkant žemės valdytojų ir naudotojų sutikimų, nes būtent iki šios datos Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme nebuvo užstatymo tankumo (tankio) ir užstatymo intensyvumo sąvokų ir iki minėtos datos parengti planai paprastai neturi šių rodiklių ar vieno iš jų, t.y. neatitinka TPĮ ir jo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatytų teritorijų planavimo dokumentų formos ir turinio reikalavimų. TPĮ redakcija, kurioje atsirado užstatymo tankumo ir intensyvumo sąvokos, patvirtinta 2004 m. sausio 15 d. (Žin., 2004, Nr. 21-617) ir įsigaliojo 2004 m. gegužės 1 d. paminėtina, kad panašiu metu (nuo 2004 m. gruodžio 21 d.) Žemės įstatyme atsirado dabartinė žemės naudojimo būdų klasifikacija.

2.5 Mūsų siūlomoje TPĮ 27 straipsnio 6 dalies 2 punkto redakcijoje naudojamos siūlomas TPĮ 2 straipsnio sąvokos, susijusios su įgyvendintais ir neįgyvendintais sprendiniais, atsisakoma neproporcingo reikalavimo dėl absoliučiai visų sprendinių neaktualumo ir numatoma anksčiau aptarta detaliojo plano dalies naikinimo galimybė. Taip pat siūloma atsisakyti kumuliatyvios sąlygos „ir neatitinka galiojančio savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano sprendinių“, nes bendrieji planai paprastai numato

	proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.	daug alternatyvių teritorijos panaudojimo galimybių ir vienos iš jų atitikimas jokia būdu nereiškia, kad detalusis planas tebėra aktualus ir būtina turėtų būti koreguojamas, o ne naikinamas. Pvz., detalusis planas gali konkrečiame sklype numatyti pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdą ir kitus pramonei būdingus rodiklius (mažas aukštis, didelis užstatymo tankis) ir tokie sprendiniai gali atitikti bendrąjį planą, kuriame pasakyta, kad netarši gamyba toje miesto dalyje yra galima, tačiau teritorijos naudotojai ir valdytojai gali laikyti, kad pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdą numatantys sprendiniai yra visiškai nebeaktualūs, pasenę, neatitinkantys tos vietos potencialo ir prašyti tokį detalų planą panaikinti. Sąlyga „ir neatitinka galiojančio savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano sprendinių“ neturėtų būti kliūtis tokiam naikinimui.
3.	TPĮ 27 str. 9 dalį pakeisti taip: 9. Detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1-2-4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto koreguojant šiuos dokumentus gali būti naikinami, naujai nustatomi ar	3.1 TPĮ 27 str. 9 dalį siūlome tobulinti numatant galimybę pagal trumpesnę teritorijų planavimo procedūrą (kuri palyginus su bendrąja procedūra leidžia sutaupyti maždaug metus) koreguoti žemės naudojimo būdą, numatytą detaliuosiuose planuose. 3.2 Šiuo metu yra susiklosčiusi situacija, kai didžiuosiuose miestuose būsto įperkamas yra ribotas dėl nedidelės daugiabučių gyvenamųjų namų statybai tinkamų sklypų pasiūlos. Tuo pačiu metu rinkoje yra sumažėjusi biurų, prekybos, paslaugų paskirties patalpų paklausa ir yra nemažai nevystomų komercinio naudojimo būdo sklypų, kurie būtų tinkami daugiabučiams statyti, jei ne komercinis

keičiami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai (išskyrus atvejus, kai privaloma gauti savivaldybės, kaip žemės savininkės ar valstybinės žemės patikėtinės, pritarimą, kuris išreiškiamas šį kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančio subjekto sprendimu) ir Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ir prie planuojamos teritorijos ribų planavimo organizatoriaus nurodytoje vietoje (–ose) įrengtame (–uose) informaciniame (–iuose) stende (–uose).	žemės naudojimo būdas. Manome, kad žemės naudojimo būdo keitimo palengvinimas, kuris vystymo procesą leidžia sutrumpinti daugiau nei metais, galėtų prisidėti prie greitesnio būsto pasiūlos, o tuo pačiu ir įperkamumo padidinimo. 3.3 Šis palengvinimas nepažeistų visuomenės interesų, nes numatomas detaliojo plano koregavimas ir trumpesnės procedūros atveju yra viešinamas. Daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties objektų teritorijų ir daugelis kitų naudojimo būdų puikiai dera tarpusavyje ir gali būti keičiami vienas kitu nepažeidžiant urbanistinio balanso. Be to, miestų bendrieji planai, kuriems bet koku atveju turės atitikti detaliųjų planų korektūros, nenumato tokių naudojimo būdų, kurie netinkami atitinkamose miesto dalyse (tarši gamyba, infrastruktūros objektų teritorijos ir pan.). Taip pat akcentuotina, kad mes nesiūlome lengvinti užstatymo tankio, intensyvumo, pastatų aukščio reikalavimų keitimo procedūros, t.y. pakeitus naudojimo būdą supaprastinta tvarka šie rodikliai nedidėtų, tačiau papildomai būtų taikomos naujam naudojimo būdai taikomos teisės aktų normos – želdynų procentas, parkavimo vietų skaičius, insoliacijos reikalavimai ir pan. Taip yra dėl to, kad statinių projektai turi atitikti ne tik teritorijų planavimo dokumentų, bet ir teisės aktų reikalavimus.
---	--

2. Dėl statinių ir patalpų paskirčių keitimo supaprastinimo

2.1. Problema

Pastato statybos ar eksploatavimo metu statytojas / savininkas (dėl pasikeitusios situacijos rinkoje ir tokių pokyčių nulemtos būtinybės vykdyti pastato / patalpų konversiją (pvz., dalį administracinės paskirties pastato paversti viešbučiu ar prekybos centru), dėl paaiškėjusių ar pasikeitusių poreikių) gali nuspręsti keisti pastato ir/ar patalpų (numatomų formuoti / suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtį. Pagal šiuo metu galiojantį STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ (toliau – Reglamentas) be statybą leidžiančio dokumento (toliau – SLD) yra galimybė keisti pastato / patalpų paskirtį tik pastatų / patalpų paskirties grupės „viduje“, nepaisant to, kad pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą (toliau – Aprašas) komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti skirtingoms pastatų paskirties grupėms (komercinių, administracinių, visuomeninių ir kt.) priklausančių pastatų statybai ir eksploatavimui.

Vadovaudamasi tuo, jog pagal dabartinį teisinį reguliavimą esminiu statinio projekto sprendiniu, be kita ko, yra laikoma statinio ar jo dalių paskirtis (nesiejant tai su paskirties grupe), Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcijas prie Aplinkos ministerijos (toliau – VTPSI) laikosi nuomonės, kad statybų metu statomo pastato ar atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu numatomų formuoti patalpų paskirties keitimas net ir paskirties grupės „viduje“ yra esminių statinio projekto sprendinių keitimas, todėl, norint tęsti statybą, teisės aktų nustatyta tvarka apie numatomą statinių projektavimą turi būti informuojama visuomenė ir nustatyta tvarka reikia gauti naują SLD bei iš naujo pranešti apie statybos pradžią.

Analizuojant teisės aktų nuostatas, matyti, kad pastatų / patalpų priskyrimas atitinkamai pastatų / patalpų paskirties grupei dažnu atveju yra labiau teorinis nei praktinis; tarp šių paskirčių dažnai nėra skirtumų, leidžiančių pateisinti esamą reguliavimą, kai vienu atveju pastato / patalpų paskirties keitimui reikalingas SLD, o kitu atveju (kai pastato / patalpų paskirtis keičiama pastatų / patalpų paskirties grupės „viduje“) – nereikalingas, arba kai užbaigus statybą paskirtį keisti paskirties grupės „viduje“ galima be SLD, tuo tarpu tą patį darant statybų proceso metu – naujo SLD gavimo ir/ar kitos papildomos procedūros yra privalomos.

Toks teisinis reguliavimas sukuria bereikalingą administracinę naštą tiek verslui / gyventojams, tiek institucijoms.

2.2. Inicijuojamų pokyčių tikslas

Supaprasti statinių ir patalpų (numatomų formuoti / suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirčių keitimo procesą tiek statybos metu, tiek po statybos užbaigimo, kad atitinkamais atvejais pastato / patalpų paskirtis galėtų būti keičiama be SLD, taip sumažinant administracinę naštą tiek verslui / gyventojams, tiek institucijoms.

2.3. Esminiai inicijuojamų pokyčių elementai / principai

1. Pastato / patalpų (numatomų formuoti / suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtis tarp šiuo metu Reglamente numatytų komercinių, administracinių ir visuomeninių paskirties grupėse numatytų paskirčių, atitinkančių Apraše numatytą komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą, būtų keičiama be SLD;
2. gyvenamosios paskirties pastato patalpų (numatomų formuoti / suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu), sudarančių ne daugiau kaip 1/5 pastato bendro ploto, paskirtis tarp šiuo metu Reglamente numatytų komercinių, administracinių ir visuomeninių paskirties grupėse numatytų paskirčių būtų keičiama be SLD;
3. tokie (1) ir (2) punktuose numatyti pastato / patalpų paskirties pakeitimai be SLD būtų galimi tiek statybų metu, tiek užbaigus statybas;
4. aukščiau aptarti pokyčiai liestų tik tuos atvejus, kai dabartinis reguliavimas pareigą gauti SLD sieja išimtinai tik su pačiu paskirties keitimo faktu. Atitinkamai, jei, užbaigus statybą, vykdant pastato / patalpų (suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirties keitimą kartu yra atliekami ir statybos darbai, kuriems pagal taikytinus reikalavimus reikia gauti SLD, tai tokiu atveju pareiga gauti SLD išliktų;
5. siūloma, kad aukščiau aptartais pastato / patalpų (suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirties keitimo jau užbaigus statybą atvejais visada (įskaitant kai nėra atliekami jokie statybos darbai arba yra atliekami tik paprastojo remonto darbai) būtų:
 - rengiamas pastato / patalpų (suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirties keitimo projektas, numatytas Statybos įstatymo 24 str. 1 d. 12 p. (atitinkamai pakoreguojant Statybos įstatymo 24 str. 3 d., numatančią atvejus, kada privaloma rengti statybos projektą), atestuotam projektuotojui prisiimant atsakomybę už tokio projekto sprendinių atitikimą taikytiniams teisės aktų reikalavimams;
 - surašoma ir „Infostatyboje“ įregistruojama deklaracija apie statybos užbaigimą;
 - su Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytoju suderinama atnaujinta statinio kadastro duomenų byla, taip pat aplinkos ministro nustatyta tvarka suderinta atnaujinta žemės sklypo, kuriame yra statinys, kadastro duomenų byla, ir visų šių dokumentų pagrindu pakeista pastato / patalpų (suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtis būtų įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

2.4. Inicijuojamų pokyčių pagrindimo esminiai teisiniai argumentai

1. Aprašo 20 p. numato, kad kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti komercinės, administracinės, visuomeninės,

specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms. Iš šio teisinio reguliavimo galima spręsti, jog teisėkūros subjektas neįžvelgia esminių skirtumų tarp komercinių, administracinių, visuomeninių paskirties grupių pastatų / patalpų, kadangi leidžia juos statyti ir eksploatuoti to paties naudojimo būdo (komercinės paskirties objektų teritorijų) žemės sklype.

2. STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ (toliau – STR 2.02.02:2004) visuomeninės paskirties pastatų / patalpomis laiko ne tik Reglamente numatyti paskirties grupei visuomeninių priklausančius pastatus / patalpas, tačiau ir kitoms Reglamente numatytoms paskirties grupėms (komercinių, administracinių ir kt.) priskiriamus pastatus / patalpas. Iš tokio teisinio reguliavimo taip pat galima spręsti, jog teisėkūros subjektas ir šiuo požiūriu neįžvelgia esminių skirtumų tarp komercinių, administracinių, visuomeninių paskirties grupių pastatų / patalpų ir visų šių paskirties grupių pastatams / patalpoms nustato vienodus privalomus techninius reikalavimus. Atitinkamai, pastato / patalpų (numatomų formuoti / suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirties keitimas į kitą komercinių, administracinių, visuomeninių paskirties grupėms priklausančią paskirtį neįtakoja (nepanaikina, nepakeičia) tokiame pastate / patalpose taikomų STR 2.02.02:2004 numatytų techninių reikalavimų.
3. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintame Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše reikalavimai dėl minimalių želdynams priskiriamų plotų, kiek tai susiję su komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypais, siejami ne su pastato / patalpų paskirtimi, o su Apraše numatytais žemės naudojimo būdais (pvz., priedo 5 punktas numato, kad komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 10 proc., o jeigu žemės sklypas yra gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose – 20 proc.). Toks reguliavimas taip pat rodo, kad teisėkūros subjektas ir šiuo požiūriu neįžvelgia esminių skirtumų tarp komercinių, administracinių, visuomeninių paskirties grupių pastatų / patalpų, kuriuos visus galima statyti komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypuose, kuriems taikomi vienodi su želdynais susiję reikalavimai.
4. Kiek tai susiję su reikalavimais dėl privalomų įrengti automobilių stovėjimo vietų, tai inicijuojami pakeitimai nesiskirtų nuo situacijos, kai pagal dabartinę Reglamento redakciją be SLD galima keisti pastato / patalpų paskirtį paskirties grupės „viduje“, kadangi net pastatų / patalpų su skirtingomis paskirtimis, priklausančiomis tai pačiai paskirties grupei, atžvilgiu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ numato skirtingus reikalavimus, tačiau teisėkūros subjektai nematė pakankamo pagrindo neleisti tokio paskirties keitimo be SLD. Toks pat principas būtų

išlaikytas ir keičiant pastato / patalpų (numatomų formuoti / suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtis tarp šiuo metu Reglamente numatytų komercinių, administracinių ir visuomeninių paskirties grupėse numatytų paskirčių.

5. Kiek tai susiję su reikalavimu gauti naują SLD keičiant pastato ar atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu numatomų formuoti patalpų paskirtį statybų metu net ir paskirties grupės „viduje“, paminėtina, kad, aiškindamas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 29 straipsnyje įtvirtintą asmenų lygiateisiškumo principą, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas nuosekliai pabrėžia, kad šis principas supponuoja pareigą įstatymų leidėjui nustatyti vienodą (nediferencijuotą) teisinį reguliavimą tam tikrų asmenų kategorijų, esančių vienodoje padėtyje, atžvilgiu, kai tarp tų asmenų kategorijų nėra tokio pobūdžio ir tokios apimties skirtumų, kad toks nevienodas jų traktavimas būtų objektyviai pateisinamas (*inter alia* 2015 m. vasario 6 d., 2022 m. birželio 17 d., 2022 m. spalio 12 d. nutarimai). Diferencijuotas teisinis reguliavimas, kai jis taikomas tam tikroms vienodais požymiais pasižyminčioms asmenų grupėms, jeigu juo siekiama pozityvių, visuomeniškai reikšmingų tikslų arba jeigu tam tikrų ribojimų ar sąlygų nustatymas yra susijęs su reguliuojamų visuomeninių santykių ypatumais, nėra laikytinas diskriminaciniu (*inter alia* 1998 m. lapkričio 11 d., 2013 m. gegužės 24 d., 2022 m. balandžio 27 d. nutarimai). Nagrinėjamu atveju nėra jokių esminių skirtumų tarp pastato / patalpų savininko, keičiančio jam priklausančio pastato / patalpų paskirtį, ir statytojo, keičiančio suprojektuoto dar tik statomo pastato / patalpų paskirtį paskirties grupės „viduje“, todėl esamas (skirtingas) teisinis reguliavimas galimai prieštarauja Konstitucijai. Tuo labiau, kad pakeitus statinio projekto sprendinius (įskaitant atvejus, kai dėl sprendinių pakeitimo neprivaloma gauti naujo SLD ir (ar) iš naujo pranešti apie statybos pradžią), prieš vykdant ar tęsiant statybos darbus, statinio projekto pakeitimus būtina užregistruoti Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“ (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – SJ) 27 str. 332 d.). Taigi, statinio projekto pakeitimų viešumas (visuomenės informavimas) bet koku atveju būtų užtikrintas.

Eil. Nr.	Esamas teisinis reguliavimas	Problema	Sprendimo būdai (pasiūlymai)
Užbaigto statyti pastato / patalpų (suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) atžvilgiu			
1.	SĮ 27 str. 1 d. 6 p.: <i>Statybą leidžiantys dokumentai yra <...> leidimas pakeisti statinio ar patalpos paskirtį, kai dėl to keičiasi:</i>	Keičiant pastato / patalpų (suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtį į kitai paskirties grupei priklausančią paskirtį,	Numatyti galimybę be SLD keisti <i>komercinės paskirties objektų teritorijų</i> naudojimo būdo žemės sklype esančio:

a) <u>pastato priskyrimas atitinkamai pastatų paskirties grupei;</u> b) <u>patalpos priskyrimas atitinkamai patalpų paskirties grupei;</u> c) <u>inžinerinio statinio priskyrimas atitinkamai inžinerinių statinių grupei.</u> Reglamento 13 p. <...> <i>Keičiant statinio paskirtį, statybą leidžiantis dokumentas privalomas Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytu atveju. Statinio paskirties keitimo projekto sudėtis nurodyta STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“.</i> <i>Pastato paskirties keitimu, kai ją keičiant keičiasi statinio paskirties priskyrimas paskirties grupei, laikomi atvejais, kai esama pastato paskirtis keičiama į paskirtį, nepriklausančią tai pačiai pastatų paskirties grupei, nurodytai Reglamento 1 priede, tačiau ne tuo atveju, kai esama pastato paskirtis keičiama į tai pačiai pastatų paskirties grupei priskirtą paskirtį.</i> Reglamento 18 p. <...> <i>Keičiant patalpos paskirtį, statybą leidžiantis dokumentas privalomas Statybos</i>	reikia gauti SLD net ir tais atvejais, kai pagal Aprašą tame pačiame <i>komercinės paskirties objektų teritorijų</i> naudojimo būdo žemės sklype galima statyti ir eksploatuoti skirtingoms pastatų paskirties grupėms (komercinių, administracinių, visuomeninių ir kt.) priklausančius pastatus. Projektuojant ir statant pastatus, pastate neretai numatomos kitai paskirties grupei nei pats statomas pastatas priklausančios paskirties patalpos (suformuotos atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu). Pavyzdžiui, <i>daugiabučių</i> paskirties (paskirties grupė – <i>daugiabučių</i>) pastate, laikantis Reglamento 20 p. ir kitų šio reglamento reikalavimų, gali būti suformuotos ir įregistruotos (žemiau pateikiamas nebaigtinis, o tik pavyzdinis patalpų sąrašas): 1) parduotuvė, vaistinė, knygynas (<i>prekybos</i> paskirties patalpos; paskirties grupė – <i>komercinių</i>); 2) viešbutis, motelis, jaunimo nakvynės namai (<i>viešbučių</i> paskirties patalpos; paskirties grupė – <i>komercinių</i>);	1) pastato paskirtį <i>komercinių</i> pastatų paskirties grupės, <i>administracinių</i> pastatų paskirties grupės ir <i>visuomeninių</i> pastatų paskirties grupės „rate“; 2) atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu įregistruotos patalpos paskirtį <i>komercinių</i> patalpų paskirties grupės, <i>administracinių</i> patalpų paskirties grupės ir <i>visuomeninių</i> patalpų paskirties grupės „rate“, jei nėra atliekami statybos darbai, dėl kurių yra privaloma gauti SLD. Jei, užbaigus statybą, vykdant pastato / patalpų (suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirties keitimą kartu yra atliekami ir statybos darbai, kuriems pagal taikytinus reikalavimus reikia gauti SLD, tai tokiu atveju pareiga gauti SLD išliktų. Pakeista pastato / patalpų (suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtis aptartais paskirties keitimo be SLD atvejais būtų įregistruota Nekilnojamojo turto registre tokių dokumentų pagrindu (siūloma, kad
--	--	--

<i>įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytu atveju. Patalpos paskirties keitimo projekto sudėtis nurodyta STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“.</i> <i>Patalpos (statinio dalies) paskirties keitimu, kai ją keičiant keičiasi patalpos paskirties priskyrimas paskirties grupei, laikomi atvejai, kai esama patalpos paskirtis keičiama į paskirtį, nepriklausančią tai pačiai patalpų paskirties grupei, nurodytai Reglamento 2 priede, tačiau ne tuo atveju, kai esama patalpos paskirtis keičiama į tai pačiai patalpų paskirties grupei priskirtą paskirtį.</i> Reglamento 20 p.: <i>Pastatuose gali būti kelioms skirtingoms paskirties grupėms priskirtų paskirčių patalpos (išskyrus atvejus, kai pagal Reglamento 1 priedo reikalavimus pastate atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais formuoti patalpas draudžiama arba ribojamas galimas jų skaičius ir galimos paskirtys):</i> <i>20.1 kai kitoms paskirties grupėms nei tos, kuriai priskirtas pastatas, priskirtų patalpų plotas sudaro ne daugiau kaip 1/5 pastato bendro ploto;</i> <i>20.2. kai kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pastato žemės</i>	3) grožio salonas, skalbykla, taisykla (<i>paslaugų</i> paskirties patalpos; paskirties grupė – <i>komercinių</i>); 4) restoranas, kavinė, baras (<i>maitinimo</i> paskirties patalpos; paskirties grupė – <i>komercinių</i>); 5) biuras, kitos administracinės patalpos (<i>administracinės</i> paskirties patalpos; paskirties grupė – <i>administracinių</i>); 6) mokykla, vaikų darželis, lopšelis (<i>mokslo</i> paskirties patalpos; paskirties grupė – <i>visuomeninių</i>); 7) klinika, poliklinika, veterinarijos gydykla (<i>gydymo</i> paskirties patalpos; paskirties grupė – <i>visuomeninių</i>); 8) sporto salė, sporto klubas (<i>sporto</i> paskirties patalpos; paskirties grupė – <i>visuomeninių</i>). Jau pastačius daugiabutį pastatą, gali paaiškėti, kad šiame pastate atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu suformuotos negyvenamosios patalpos (jų paskirtis) netenkina savininko / naudotojo poreikių. Tokiu atveju be SLD yra galimybė keisti	tokie dokumentai būtų rengiami visais atvejais, įskaitant kai nėra atliekami jokie statybos darbai arba yra atliekami tik paprastojo remonto darbai): (i) pastato / patalpų (suformuotų atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirties keitimo projektas, numatytas Statybos įstatymo 24 str. 1 d. 12 p. (atitinkamai pakoreguojant Statybos įstatymo 24 str. 3 d., numatančią atvejus, kada privaloma rengti statybos projektą), atestuotam projektuotojui prisiimant atsakomybę už tokio projekto sprendinių atitikimą taikytiniams teisės aktų reikalavimams; (ii) surašoma ir „Infostatyboje“ įregistruojama deklaracija apie statybos užbaigimą; (iii) su Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytoju suderinama atnaujinta statinio kadastro duomenų byla, taip pat aplinkos ministro nustatyta tvarka suderinta
--	---	--

	<i>sklype ar teritorijoje numatyti keli galimi žemės naudojimo būdai ir (ar) galimybė statyti tokius pastatus: pastate gali būti patalpos, priklausančios kitoms paskirties grupėms nei ta, kuriai priskirtas pastatas, kai jų paskirtis atitinka kompleksinio teritorijų planavimo dokumente numatytų žemės naudojimo būdų turinį ir (ar) tokių paskirčių galimybė numatyta kituose šio dokumento sprendiniuose. <...>.</i>	patalpų paskirtį tik patalpų paskirties grupės „viduje“, pavyzdžiui: - vietoj parduotuvės (prekybos paskirties patalpa) gali būti grožio salonas (paslaugų paskirties patalpa), kadangi abi šios patalpų paskirtys priskiriamos taip pačiai patalpų paskirties grupei – <i>komercinių</i>, - vietoj vaikų darželio (mokslo paskirties patalpa) gali būti klinika (gydymo paskirties patalpa) ar sporto salė (sporto paskirties patalpa), kadangi visos šios patalpos priskiriamos taip pačiai patalpų paskirties grupei – <i>visuomeninių</i>. Jeigu keičiasi pastato / patalpos priskyrimas atitinkamai pastatų / patalpų paskirties grupei, pavyzdžiui, vietoj parduotuvės (prekybos paskirties pastatas / patalpa) siekiama numatyti biurą (administracinės paskirties pastatas / patalpa), reikalingas SLD (SĮ 27 str. 1 d. 6 p. a ir b papunkčiai). Analizuojant Reglamento ir kitų teisės aktų nuostatas, matyti, kad pastatų / patalpų priskyrimas	atnaujinta žemės sklypo, kuriame yra statinys, kadastro duomenų byla.
--	---	---	--

		atitinkamai pastatų / patalpų paskirties grupei dažnai yra labiau teorinis nei praktinis; tarp šių paskirčių dažnai nėra skirtumų, leidžiančių pateisinti esamą reguliavimą, kai vienu atveju pastato / patalpos paskirties keitimui reikalingas SLD, o kitu atveju (kai pastato / patalpos paskirtis keičiama pastatų / patalpų paskirties grupės „viduje“) – nereikalingas. Pavyzdžiui, biuras ar kitos administracinės patalpos yra <i>administracinės</i> paskirties patalpos, priskiriamos <i>administracinių</i> patalpų paskirties grupei. Tokio pobūdžio patalpos, skirtos komercinės veiklos administravimui (nesuformuotos atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais), dažnai būna įrengtos <i>komercinių</i> patalpų paskirties grupės patalpose ir pastatuose – parduotuvėse, restoranuose, kavinėse ir kt. Atsižvelgiant į tai, šių patalpų ir pastatų paskirties keitimui į <i>administracinę</i> paskirtį netūrėtų būti reikalaujama SLD. Toks teisinis reguliavimas sukuria bereikalingą	
--	--	--	--

		administracinę naštą tiek verslui / gyventojams, tiek institucijoms.	
Statomo pastato / patalpų (numatomų formuoti atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) atžvilgiu			
2.	SĮ 2 str. 11 d.: <i>Esminiai statinio projekto sprendiniai – statinio projekto sprendiniai, kuriais nustatoma statinio vieta žemės sklype (teritorijoje), statinio ar jo dalių paskirtis, statinio išvaizda, statinio laikančiosios konstrukcijos ir jų išdėstymas, statinio išorės matmenys (aukštis, ilgis, plotis ir pan.), nekilnojamojo turto kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų) ir įgyvendinami specialieji architektūros reikalavimai, specialieji saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimai, specialieji paveldosaugos reikalavimai.</i> SĮ 27 str. 33 d.: <i>Jeigu išdavus statybą leidžiantį dokumentą keičiasi esminiai statinio projekto sprendiniai, norint tęsti statybą, šio įstatymo 37 straipsnyje nustatyta tvarka apie numatomą statinių projektavimą turi būti informuojama visuomenė ir šiame straipsnyje nustatyta tvarka reikia gauti naują statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas), iš naujo</i>	Aplinkybė, kad statomo pastato ar patalpų (numatomų formuoti atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtis netenkina statytojo poreikių, gali paaiškėti dar statybų metu (pvz., suprojektuotoms vienokios paskirties patalpoms yra randamas nuomininkas, kuriam reikia kitos paskirties patalpų arba statomam vienokios paskirties pastatui dėl rinkos pokyčių nebelieka komercinio poreikio). VTPSI nuomone, naują SLD reikia gauti ne tik, kai statomo pastato / patalpų (numatomų formuoti atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtis keičiama į kitai paskirties grupei priklausančią paskirtį, bet net ir tuo atveju, kai statomo pastato / patalpų (numatomų formuoti atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtis keičiama tos pačios paskirties grupės „viduje“, kadangi esminiu statinio projekto sprendiniu	Numatyti galimybę po SLD gavimo nereikalaujant gauti naują SLD keisti: 1) statinio projekto sprendinius – pastato / patalpų (numatomų formuoti atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtį patalpų paskirties grupės „viduje“; 2) <i>komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklype statomo pastato / patalpų (numatomų formuoti atskiru Nekilnojamojo turto kadastro objektu) paskirtį komercinių, administracinių ir visuomeninių pastatų / patalpų paskirties grupių „rate“.</i>

<i>pranešti apie statybos pradžią, išskyrus atvejus, kai nepažeidžiant teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų, specialiujų žemės naudojimo sąlygų, teritorijų planavimo dokumentų, statybą leidžiančių dokumentų, specialiujų reikalavimų, esminių statinio architektūros reikalavimų ir esminių statinio reikalavimų:</i> <i>1) dėl objektyvių priežasčių keičiama inžinerinių tinklų ar susisiekimo komunikacijų trasa ar jos dalis ir dėl to keičiasi inžinerinių tinklų ar susisiekimo komunikacijų ilgis;</i> <i>2) iki 2 m keičiama statinio vieta žemės sklype (teritorijoje);</i> <i>3) iki 2 m didinami arba neribotai mažinami statinio ar jo dalių išorės matmenys ir nedidinamas statinio aukštų skaičius, neįrengiami papildomi antstatai, mansardos, antresolės, rūšiai, pusrūšiai;</i> <i>4) keičiamos statinio laikančiosios konstrukcijos ar jų išdėstymas ir nesikeičia statinio kategorija;</i> <i>5) neatliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas;</i> <i>6) mažinamas pastatų ir (ar) patalpų nekilnojamojo turto kadastro objektų kiekis.</i>	laikoma statinio ar jo dalių paskirtis, to nesiejant su paskirties grupe. Toks teisinis reguliavimas sukuria bereikalingą administracinę naštą tiek verslui / gyventojams, tiek institucijoms. Be to, jis galimai net prieštarauja Konstitucijai, nes nepagrįstai numato skirtingą teisinį reglamentavimą kai iš esmės tie patys veiksmai (pastato / patalpų paskirties keitimas tos pačios paskirties grupės „viduje“) atliekami statybų metu ir užbaigus statybas.	
--	--	--

Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo Nr. I-1240 24 ir 27 straipsinių pakeitimo įstatymo projekto

LYGINAMASIS VARIANTAS

1 straipsnis. 24 straipsnio pakeitimas.

1. Pakeisti 24 straipsnio 3 dalį ir ją išdėstyti taip:

„3. Statinio projektas turi būti parengtas, kai privaloma gauti šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 1–7 punktuose nurodytus statybą leidžiančius dokumentus, **šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punkto a) ir b) papunkčiuose nurodytais atvejais, kai nėra privaloma gauti statybą leidžiantį dokumentą**, šio įstatymo 27 straipsnio 11 dalyje nurodytais atvejais, taip pat kai šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalyje nurodytiems krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose statomiems statiniams statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas, išskyrus daugiabučių namų ar viešųjų pastatų kapitalinio remonto projektus, kurie turi būti parengti visais atvejais. Statinių griovimo projektai vykdamas teismų sprendimus ar Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos privalomuosius nurodymus rengiami tik aplinkos ministro nustatytais atvejais. Statinio projektas rengiamas vadovaujantis privalomaisiais statinio projekto rengimo dokumentais (atrankos išvada dėl poveikio aplinkai vertinimo, poveikio aplinkai vertinimo ataskaita, sprendimu dėl planuojamos ūkinės veiklos (kai pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo nuostatas turi būti atliktos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros); poveikio visuomenės sveikatai vertinimo dokumentais (jeigu atliekamos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūros); teritorijų planavimo dokumentais, žemėtvarkos planavimo dokumentais, nuosavybės teisę ar kitokias teises į žemę (statybos sklypą) patvirtinančiais dokumentais arba, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus, Vyriausybės nutarimais, kuriais patvirtinti ypatingos valstybinės svarbos projekto specialieji planai ir pradėtos žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros; techninė užduotimi; žemės sklypo (teritorijos) ir statinio statybinių tyrimų (jeigu juos atlikti privaloma arba jie atlikti) dokumentais; kultūros paveldo tyrimų (jeigu juos atlikti privaloma) medžiaga; specialiaisiais reikalavimais (jeigu jie gauti); prisijungimo sąlygomis); galiojančiais teisės aktais.“

2 straipsnis. 27 straipsnio pakeitimas.

1. Pakeisti 27 straipsnio 1 dalies 6 punktą ir jį išdėstyti taip:

„6) leidimas pakeisti statinio ar patalpos paskirtį, kai dėl to keičiasi:

a) pastato priskyrimas atitinkamai pastatų paskirties grupei, **išskyrus, kai komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklype (sklypuose) esančio pastato paskirtis, priklausanti komercinių, administracinių ar visuomeninių pastatų paskirties grupei, keičiama į paskirtį, kuri priklauso komercinių, administracinių ar visuomeninių**

pastatų paskirties grupei, jei kartu nėra atliekami statybos darbai, kuriems pagal šio įstatymo nuostatas yra privaloma gauti statybą leidžiantį dokumentą;

b) patalpos priskyrimas atitinkamai patalpų paskirties grupei, išskyrus, kai atskiru nekilnojamojo turto kadastro objektu suformuotos patalpos paskirtis, priklausanti komercinių, administracinių ar visuomeninių patalpų paskirties grupei, keičiama į paskirtį, kuri priklauso komercinių, administracinių ar visuomeninių patalpų paskirties grupei, jei kartu nėra atliekami statybos darbai, kuriems pagal šio įstatymo nuostatas yra privaloma gauti statybą leidžiantį dokumentą, ir tai neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentams;

c) inžinerinio statinio priskyrimas atitinkamai inžinerinių statinių grupei;“

2. Papildyti 27 straipsnio 33 dalį 7 punktu ir jį išdėstyti taip:

„7) keičiama pastato ir (ar) atskiru nekilnojamojo turto kadastro objektu numatomų suformuoti patalpų paskirtis, kai dėl to nesikeičia pastato (patalpų) priskyrimas atitinkamai pastato (patalpų) paskirties grupei, taip pat keičiama pastato, kurio paskirtis priklauso komercinių, administracinių ar visuomeninių pastatų paskirties grupei, ar atskiru nekilnojamojo turto kadastro objektu numatomų suformuoti patalpų, kurių paskirtis priklauso komercinių, administracinių ar visuomeninių patalpų paskirties grupei, paskirtis į kitą paskirtį, kuri priklauso komercinių, administracinių ar visuomeninių pastatų (patalpų) paskirties grupei.“

3. Dėl Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo ir Statybos įstatymo pakeitimų

Kaip žinia, įsigaliojus Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymui (toliau – SIP), visi klausimai, susiję su viešosios infrastruktūros plėtra, tapo sureglamentuoti minėtu įstatymu. Visgi, nemažos jų dalies įgyvendinimas nebuvo visapusiškai suderintas su kitais infrastruktūros statybą ir/ar projektavimą reglamentuojančiais teisės aktais, tuo pačiu ir su Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (toliau – SI), todėl praktikoje susiduriama su visa eile probleminių situacijų, stabdančių investicijas.

Atsižvelgdami į rengiamą Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo Nr. XIII-2895 2, 8, 10 ir 13 straipsnių pakeitimo įstatymo projektą, teikiame pasiūlymus dėl Savivaldybės infrastruktūros plėtros įstatymo (toliau – SIP) tobulinimo. Šie pasiūlymai parengti įvertinus naujame įstatymo projekte siūlomus pakeitimus ir siekiant užtikrinti nuoseklų bei efektyvų savivaldybių infrastruktūros plėtros reguliavimą.

3.1. Dėl Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties sudarymo momento

Problemos esmė

Pagal galiojančią SIPĮ 8 straipsnio 1 dalies 1 punkto redakciją, savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis (SIP Sutartis) tais atvejais, kai statybą leidžiantis dokumentas yra privalomas, sudaroma iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo. Tai reiškia, jog SIP Sutarties sudarymas privalo būti inicijuojamas ir pati sutartis pasirašoma statytojui – iniciatoriui net neturint galutinių pastarojo statinių, ryšium su kurių statyba ir sudaroma SIP Sutartis, sprendinių. Toks reguliavimas sąlygoja šias problemas: statytojams – iniciatoriams tenka rengti infrastruktūros sprendinių dokumentaciją bei šių sprendinių sąmatas, neturint galutinai suderintų statytojo – iniciatoriaus statinių sprendinių, nuo kurių priklauso infrastruktūros apimtys ir techniniai rodikliai; SIP Sutartyje apibrėžti infrastruktūros objektų sprendimai gali neatspindėti tų poreikių, kurie reikalingi statytojo – iniciatoriaus statiniams; kyla būtinumas atlikti investicijas į inžinerinės savivaldybės infrastruktūros plėtrą dar iki tol, kol yra pradedami statinių, dėl kurių buvo sudaryta konkreti SIP Sutartis, statybos darbai.

Praktikoje tai sukuria situacijas, kai:

- **Infrastruktūros sprendiniai rengiami neturint aiškumo dėl galutinių statinio parametrų**, nes statybą leidžiančio dokumento išdavimo proceso metu dažnai koreguojami tiek statinio, tiek infrastruktūros sprendiniai dėl viešojo administravimo subjektų nurodymų ir reikalavimų;
- **Kyla poreikis keisti jau pasirašytas SIP Sutartis**, atlikti naujus infrastruktūros objektų sprendinių derinimus, kas sukelia papildomą administracinę naštą ir laiko sąnaudas;
- **Statytojams tenka investuoti į infrastruktūrą anksčiau nei būtina**, neturint galutinio aiškumo dėl savo statinių parametrų ir poreikių.

Siūlomas sprendimas

Siūlome keisti SIPĮ 8 straipsnio 1 dalies 1 punktą, numatant, kad SIP Sutartis būtų sudaroma ne iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo, o iki pranešimo apie statybos darbų pradžią momento.

Siūloma SIPĮ 8 straipsnio 1 dalies redakcija:

Esama redakcija	Siūloma redakcija
1. Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis sudaroma tarp savivaldybės infrastruktūros plėtros organizatoriaus, savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatoriaus (iniciatorių), savivaldybės infrastruktūros valdytojo (valdytojų) ir (ar)	1. Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis sudaroma tarp savivaldybės infrastruktūros plėtros organizatoriaus, savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatoriaus (iniciatorių), savivaldybės infrastruktūros valdytojo (valdytojų) ir (ar)

elektroninių ryšių infrastruktūros valdytojų vadovaujantis šiuo įstatymu ir Civiliniu kodeksu:	elektroninių ryšių infrastruktūros valdytojų vadovaujantis šiuo įstatymu ir Civiliniu kodeksu:
1) kai statybą leidžiantis dokumentas privalomas, – iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo;	1) kai statybą leidžiantis dokumentas privalomas arba, kai statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas, tačiau vadovaujantis Statybos įstatymu privaloma pranešti apie statybos pradžią, – iki pranešimo apie statybos pradžią;
2) kai statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas ir vadovaujantis Statybos įstatymu privaloma pranešti apie statybos pradžią, – iki šio pranešimo dienos;	2) kai neprivaloma pranešti apie statybos pradžią, – iki statybos darbų pradžios.
3) kai neprivaloma pranešti apie statybos pradžią, – iki statybos darbų pradžios.	

Siūlymo pagrindimas

Aukščiau nurodytų problemų būtų galima išvengti, jeigu SIP Sutartis būtų sudaroma ne iki iniciatoriaus statinių statybą leidžiančio dokumento išdavimo, o iki pranešimo apie minėtų statinių statybos darbų pradžią momento. Atitinkamai pakeitus SIPĮ 8 straipsnio 1 dalies 1 punktą, neigiamų pasekmių neatsirastų, mat SJ 272 straipsnyje įtvirtinta pareiga pranešti apie statybos darbų pradžią yra imperatyvi, o kartu su pranešimu privalo būti pateikiama ir informacija apie pasirašytą SIP Sutartį ar sumokėtą savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoką. Neįvykdžius šios pareigos statytojui kyla administracinė atsakomybė.

Papildomai pažymėtina, kad šis pakeitimas **užtikrintų nuoseklumą su naujame įstatymo projekte siūlomomis pakeitimais**. Naujame projekte siūloma keisti 8 straipsnio 9 dalį, numatant, kad savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis nutraukiama savivaldybės infrastruktūros plėtros organizatoriaus sprendimu, kai inžinerinės savivaldybės infrastruktūros statybos darbai nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos arba nuo savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties (kai Statybos įstatymo nustatytais atvejais statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas) sudarymo dienos nepradedami per 3 metus. Mūsų siūlomas pakeitimas **geriau dera** su šia nuostata, nes terminai skaičiuojami nuo sutarties sudarymo dienos, kai statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas.

Laukiamas efektas. Priėmus šį pakeitimą:

- **Sumažės administracinė našta** – SIP Sutartys bus sudaromos tuomet, kai jau yra aiškūs galutiniai inžinerinės savivaldybės infrastruktūros sprendiniai, todėl neliks poreikio vėlesniems sudarytų SIP Sutarčių pakeitimams ir tikslinimams;
- **Padidės teisinis aiškumas** – statytojams bus aišku, kokios tikslios infrastruktūros apimtys ir parametrai reikalingi jų statiniams;

- **Optimizuosis investicijų laikas** – statytojams nereikės investuoti į infrastruktūrą anksčiau nei būtina, turės galimybę geriau planuoti savo finansinius srautus.

3.2. Dėl jungtinės veiklos galimybės savivaldybės infrastruktūros plėtroje

Naujoji įstatymo projekto nuostata

Naujame įstatymo projekte siūloma pakeisti 2 straipsnio 8 dalį ir ją išdėstyti taip: „8. Savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatorius – Lietuvos Respublikos ar užsienio valstybės fizinis ar juridinis asmuo, kita organizacija ar jų padalinys, veikiantys savarankiškai ar pagal jungtinės veiklos sutartį, inicijuojantys ir įgyvendinantys savivaldybės infrastruktūros plėtrą savivaldybės teritorijoje pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį.“

Palaikome šį pakeitimą ir siūlome jį įtvirtinti galutiniame įstatymo projekte. Jungtinės veiklos galimybės įtvirtinimas SIPĮ yra **ypač svarbus praktinis pakeitimas**, kuris:

Pirma, palengvins kelių vystytojų bendradarbiavimą plėtojant bendrą infrastruktūrą. Praktikoje dažnai susidaro situacijos, kai kelios gretimos teritorijos yra plėtojamos skirtingų vystytojų, tačiau joms reikalinga bendra infrastruktūra (pvz., gatvė, jungianti kelias plėtojamas teritorijas, bendri inžineriniai tinklai). Dabartinis reguliavimas nesuteikia aiškumo, kaip tokiais atvejais turėtų būti sudaroma SIP. Sutartis ir kaip turėtų būti paskirstomos išlaidos bei kompensacijos.

Antra, sumažės administracinė našta tiek vystytojams, tiek savivaldybės institucijoms. Vietoj kelių atskirų SIP Sutarčių dėl tos pačios infrastruktūros, galės būti sudaroma viena sutartis su keliais iniciatoriais, veikiančiais pagal jungtinės veiklos sutartį. Tai supaprastins dokumentų administravimą, derinimą ir priežiūrą.

Trečia, supaprastės kompensacijų mechanizmas. Kai keli vystytojai veikia pagal jungtinės veiklos sutartį, kompensacijos už infrastruktūrą galės būti mokamos vienam subjektui (jungtinės veiklos dalyviams), o ne kiekvienam atskirai, kas sumažins administracinę naštą ir pagreitins kompensacijų išmokėjimą.

Ketvirta, bus skatinamas efektyvesnis teritorijų vystymas. Vystytojams turėdami galimybę veikti kartu, bus lengviau planuoti ir įgyvendinti stambesnius infrastruktūros projektus, kurie aptarnautų didesnes teritorijas ir užtikrintų geresnę infrastruktūros kokybę.

Laukiamas efektas:

- Sudaromos sąlygos keliems vystytojams efektyviai bendradarbiauti plėtojant bendrą infrastruktūrą;
- Sumažinama administracinė našta savivaldybės institucijoms ir vystytojams;
- Supaprastinamas kompensacijų mechanizmas;
- Skatinamas kompleksinis teritorijų vystymas.

3.3. Dėl prioritetinės savivaldybės infrastruktūros apibrėžimo

Naujoji įstatymo projekto nuostata

Naujame įstatymo projekte siūloma pakeisti 2 straipsnio 4 dalį ir ją išdėstyti taip: „4. Prioritetinė savivaldybės infrastruktūra – ne žemesnės kaip C kategorijos gatvės ir (ar) savivaldybės tarybos sprendimu pagal savivaldybės tarybos patvirtintus kriterijus pripažinta prioritetine ir (ar), atsižvelgiant į strateginio planavimo dokumentus, savivaldybės ir (ar) vietovės lygmens bendruosiuose planuose nustatytoms prioritetinės plėtros teritorijoms ir jų vystymui joms vystyti skirta savivaldybės infrastruktūra.“

Nepalaikome šio pakeitimo, nes jis apriboja SIPĮ taikymą tik stambiai infrastruktūrai. Siūlomas pakeitimas **automatiškai pripažįsta prioritetine ne žemesnės kaip C kategorijos gatves**, kas yra **nelogiškas ir nepagrįstas sprendimas** dėl šių priežasčių:

Pirma, neužtikrinamas aiškumas ir nuspėjamumas. Dabartinė redakcija numato, kad prioritetinė infrastruktūra pripažįstama tik savivaldybės tarybos sprendimu pagal savivaldybės tarybos patvirtintus kriterijus. Tai sukuria situacijas, kai dėl kiekvienos gatvės reikia priimti atskirą savivaldybės tarybos sprendimą, kas didina administracinę naštą. Nauja redakcija **automatiškai** pripažįsta pagrindines miesto gatves prioritetinėmis, jei jos ne žemesnės nei C kategorijos, kas sumažina biurokratiją, bet dažniausiai SIPĮ naudojamas D kategorijos gatvėms, todėl jos taip pat turi būti įtrauktos.

Antra, atitinka infrastruktūros svarbą. C kategorijos ir aukštesnės kategorijos gatvės yra **pagrindinės miesto susisiekimo arterijos**, kurios aptarnauja dideles teritorijas ir didelį gyventojų bei transporto srautą. Jų įrengimas dažniausiai yra susijęs su savivaldybės prioritetais, bet ne su SIPĮ tikslais.

3.4. Dėl savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties dalyko išplėtimo

Problemos esmė

Pagal šiuo metu galiojančią SIPĮ 7 straipsnio 3 dalies ir 8 straipsnio 3 dalies redakciją, SIP Sutartis gali būti sudaroma tik dėl tokios infrastruktūros, kuri suplanuota kompleksinio ir/ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose. Tai reiškia, jog statytojas SIP Sutarties

sudarymą gali inicijuoti tik tuo atveju, jeigu konkrečios inžinerinės infrastruktūros sprendiniai yra aiškiai numatyti galiojančiame teritorijų planavimo dokumente. Nesant tokio dokumento, užkertamas kelias viešosios infrastruktūros plėtrai. Neretai su šia problema susiduriama urbanizuotose teritorijose, kuriose faktiškai reikalinga infrastruktūra yra gerai žinoma ir apie jos plėtros poreikį kalbama viešai (pvz., gatvės, pėsčiųjų takai, inžineriniai tinklai), tačiau dėl ankstyvų galiojančio teritorijų planavimo dokumento rengimo metų ar jo mastelio tokia infrastruktūra yra nepažymėta ar neatspindėta.

Praktikoje tai sukuria situacijas, kai:

- **Urbanizuotose teritorijose negali būti plėtojama akivaizdžiai reikalinga infrastruktūra** tik dėl to, kad ji nėra pažymėta senuose ar netinkamo mastelio teritorijų planavimo dokumentuose;
- **Kyla poreikis "dirbtinai" rengti teritorijų planavimo dokumentus** vien tam, kad būtų galima sudaryti SIP Sutartį, kas užtrunka ilgai (paprastai 1–2 metus) ir sukelia papildomas išlaidas;
- **Stabdomas teritorijų vystymas**, nes vystytojai negali gauti prisijungimo sąlygų ir sudaryti SIP Sutarčių dėl infrastruktūros, kuri faktiškai yra būtina, bet nėra pažymėta teritorijų planavimo dokumentuose.

Naujojo įstatymo projekto nuostata

Naujame įstatymo projekte siūloma pakeisti 13 straipsnio 4 dalį, numatant, kad kompensacijos už neprioritetinės savivaldybės infrastruktūros plėtrą mokamos iš savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokų, kurios surenkamos iš statytojų (vystytojų), prisijungiančių prie savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatoriaus pastatytos ar įrengtos savivaldybės infrastruktūros ir (ar) statančių (rekonstruojančių) statinius šios infrastruktūros aptarnaujamoje teritorijoje, nustatytoje teritorijų planavimo dokumentuose ar savivaldybės infrastruktūros valdytojo patvirtintuose dokumentuose.

Ši nuostata iš dalies sprendžia problemą, nes pripažįsta, kad **savivaldybės infrastruktūros valdytojo patvirtinti dokumentai** (įskaitant prisijungimo sąlygas) gali būti pagrindas kompensacijoms mokėti. Tačiau tai **neišsprendžia pagrindinės problemos** – kad SIP Sutartis vis tiek negali būti sudaroma dėl infrastruktūros, kuri nėra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose.

Siūlomas sprendimas

Siūlome **išplėsti SIP Sutarties dalyką**, leidžiant sudaryti sutartis dėl infrastruktūros, kuri nors ir nėra suplanuota teritorijų planavimo dokumentuose, tačiau **yra numatyta savivaldybės infrastruktūros valdytojo patvirtintuose dokumentuose** (pvz., prisijungimo sąlygose).

Siūloma SIPJ 8 straipsnio 3 dalies 3 punkto redakcija:

Esama redakcija	Siūloma redakcija
3. Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis sudaroma, kai planuojama statyti naują ir (ar) rekonstruoti esamą pastatą, inžinerinį statinį, kuris nepriklauso savivaldybės infrastruktūrai, ir (ar) esamą inžinerinį statinį rekonstruoti į pastatą, kuriems naudoti reikalinga savivaldybės infrastruktūros plėtra. <...> Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis nesudaroma, kai: <...> 3) siekiama įrengti ar pastatyti naują kompleksinio ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nesuplanuotą savivaldybės infrastruktūrą. Šiuo atveju savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis sudaroma tik po to, kai savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatorius, vadovaudamasis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 3 dalies nuostatomis, sudaro teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį, parengiamas atitinkamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas ir tam įgaliota institucija šį dokumentą patvirtina.	3. Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis sudaroma, kai planuojama statyti naują ir (ar) rekonstruoti esamą pastatą, inžinerinį statinį, kuris nepriklauso savivaldybės infrastruktūrai, ir (ar) esamą inžinerinį statinį rekonstruoti į pastatą, kuriems naudoti reikalinga savivaldybės infrastruktūros plėtra. <...> Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis nesudaroma, kai: <...> 3) siekiama įrengti ar pastatyti naują kompleksinio ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nesuplanuotą savivaldybės infrastruktūrą, išskyrus atvejus, kai tokios infrastruktūros poreikis nustatytas savivaldybės infrastruktūros valdytojo patvirtintuose dokumentuose (įskaitant prisijungimo sąlygas). Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis dėl nesuplanuotos savivaldybės infrastruktūros, kai jos poreikis nenustatytas savivaldybės infrastruktūros valdytojo patvirtintuose dokumentuose, sudaroma tik po to, kai savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatorius, vadovaudamasis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 3 dalies nuostatomis, sudaro teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį, parengiamas atitinkamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas ir tam įgaliota institucija šį dokumentą patvirtina.

Pagrindimas

Pirma, šis pakeitimas dera su naujame įstatymo projekte siūlomu 13 straipsnio 4 dalies pakeitimu, kuris jau pripažįsta savivaldybės infrastruktūros valdytojo patvirtintus

dokumentus kaip pagrindą kompensacijoms mokėti. Mūsų siūlomas pakeitimas **logiškai papildo** šią nuostatą, leidžiant sudaryti SIP Sutartis dėl tokios infrastruktūros.

Antra, savivaldybės infrastruktūros valdytojas yra kompetentinga institucija nustatyti infrastruktūros poreikį. Išduodamos prisijungimo sąlygos, infrastruktūros valdytojas įvertina:

- Esamos infrastruktūros pajėgumus;
- Planuojamo statinio poreikius;
- Būtinybę plėsti infrastruktūrą;
- Techninius reikalavimus naujai infrastruktūrai.

Todėl prisijungimo sąlygose nurodytas infrastruktūros poreikis **yra pagrįstas techniškai ir atitinka realius poreikius.**

Trečia, išvengiama "dirbtinio" teritorijų planavimo dokumentų rengimo. Praktikoje dažnai susidaro situacijos, kai infrastruktūros poreikis yra akivaizdus (pvz., reikia pratęsti gatvę ar inžinerinį tinklą), tačiau dėl to, kad ji nėra pažymėta teritorijų planavimo dokumente, tenka rengti naują ar taisyti esamą teritorijų planavimo dokumentą, kas užtrunka 1–2 metus ir kainuoja dešimtis tūkstančių eurų. Mūsų siūlomas pakeitimas **leistų išvengti šių nereikalingų procedūrų**, kai infrastruktūros poreikis yra aiškus ir patvirtintas infrastruktūros valdytojo.

Ketvirta, užtikrinama apsauga nuo piktnaudžiavimo. Siūloma redakcija numato, kad infrastruktūros poreikis turi būti **nustatytas savivaldybės infrastruktūros valdytojo patvirtintuose dokumentuose.** Tai reiškia, kad ne bet kokia infrastruktūra galės būti plėtojama, o tik ta, kurią kaip būtiną pripažįsta kompetentinga institucija – infrastruktūros valdytojas. Be to, išduodant prisijungimo sąlygas, dalyvauja ir kitos institucijos (pvz., savivaldybės vyriausiasis inžinierius), kas užtikrina papildomą kontrolę.

Penkta, skatinamas spartesnis teritorijų vystymas. Urbanizuotose teritorijose, kur infrastruktūros poreikiai yra aiškūs, bet ne visada tiksliai atspindėti senuose teritorijų planavimo dokumentuose, šis pakeitimas leistų greičiau plėtoti infrastruktūrą ir vystyti teritorijas, kas yra ypač svarbu Vilniaus miestui, kuris sparčiai auga.

Laukiamas efektas. Priėmus šį pakeitimą:

- **Spartėtų teritorijų vystymas** – nebereikėtų "dirbtinai" rengti teritorijų planavimo dokumentų vien tam, kad būtų galima sudaryti SIP Sutartį dėl akivaizdžiai reikalingos infrastruktūros;

- **Sumažėtų administracinė našta ir išlaidos** – vystytojai ir savivaldybė sutaupytų laiką (1–2 metus) ir lėšas (dešimtis tūkstančių eurų), kurios dabar skiriamos "dirbtiniam" teritorijų planavimo dokumentų rengimui;
- **Būtų užtikrintas lankstesnis reguliavimas** – infrastruktūros plėtra galėtų būti grindžiama ne tik teritorijų planavimo dokumentais, bet ir realiais techniniais poreikiais, nustatytais kompetentingų institucijų;
- **Išliktų pakankama kontrolė** – infrastruktūros poreikis vis tiek turėtų būti patvirtintas savivaldybės infrastruktūros valdytojo, kas užtikrintų, kad plėtojama tik tikrai reikalinga infrastruktūra.

3.5. Dėl savivaldybės infrastruktūros naudojimo iki jos užbaigimo

Naujojo įstatymo projekto nuostata

Naujame įstatymo projekte siūloma papildyti 8 straipsnio 4 dalį 11 punktu: „11) savivaldybės infrastruktūros iki jos statybos ir (ar) įrengimo užbaigimo naudojimo tvarka ir sąlygos, taip pat sprendimas suteikti savivaldybės infrastruktūros valdytojui kitų vartotojų prijungimo teisę ir sutarties termino pratęsimo iki šios infrastruktūros statybos ir (ar) įrengimo užbaigimo ir perdavimo savivaldybės infrastruktūros valdytojui teisę.“

Taip pat siūloma pakeisti 10 straipsnio 2 punktą, numatant, kad kai savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartyje nustatyta, kad joje nurodyta infrastruktūra gali būti naudojama iki jos statybos ir (ar) įrengimo užbaigimo ir savivaldybės infrastruktūros valdytojui perduota teisė priimti sprendimus dėl šios infrastruktūros vartotojų prijungimo, savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatorius savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartyje nurodytą infrastruktūrą perduoda savivaldybės infrastruktūros valdytojams iki jos statybos (ar) įrengimo užbaigimo.

Palaikome šį pakeitimą ir siūlome jį įtvirtinti galutiniame įstatymo projekte. Šis pakeitimas **sprendžia svarbią praktinę problemą**. Pagal SIPĮ 8 straipsnio 3 dalies 2 punktą, savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis nesudaroma, kai savivaldybės infrastruktūros plėtrą įgyvendina kiti savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatoriai. Vadovaujantis šia norma, savivaldybės infrastruktūros plėtros organizatoriai atsisako sudaryti SIP Sutartį tiek tais atvejais, kai dėl tapačios infrastruktūros yra sudaryta SIP Sutartis, tiek, kai dėl pastarosios yra susitarta preliminarios sutarties dėl pagrindinės savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties sudarymo pagrindu. Nėgana to, esant sudarytoms šioms sutartims, statytojui, kuris kreipiasi į savivaldybę vėliau nei tas, su kuriuo sudaryta SIP Sutartis ar Preliminari Sutartis, atsisakoma išduoti prisijungimo sąlygas tol, kol pasirašyta SIP Sutartis nėra įgyvendinama ją pasirašiusio iniciatoriaus. Toks stabdymas neretai sąlygoja projekto plėtros kaštų padidėjimą, o kartais net ir planų vystyti tam tikrą teritoriją atsisakymą.

Naujasis pakeitimas **leidžia išvengti šios problemos**, nes:

Pirma, leidžia naudoti infrastruktūrą iki jos galutinio užbaigimo. Tai reiškia, kad jei pirmasis iniciatorius jau pastatė dalį infrastruktūros (pvz., gatvę ar inžinerinį tinklą), bet dar neužbaigė visų darbų (pvz., neįrengė galutinio dangos ar neatliko apželdinimo), kiti vystytojai jau galės prie jos jungtis ir naudotis. Tai **pagreitins teritorijų vystymą ir sumažins nereikalingą laukimą.**

Antra, suteikia infrastruktūros valdytojui teisę priimti sprendimus dėl kitų vartotojų prijungimo. Tai reiškia, kad infrastruktūros valdytojas galės išduoti prisijungimo sąlygas kitiems vystytojams net ir tuo atveju, kai infrastruktūra dar nėra galutinai užbaigta pirmojo iniciatoriaus. Tai **užtikrins, kad infrastruktūra bus naudojama efektyviai ir nebus stabdomas kitų teritorijų vystymas.**

Trečia, leidžia pratęsti sutarties terminą. Jei infrastruktūra naudojama iki jos užbaigimo, SIP Sutarties terminas gali būti pratęstas iki galutinio užbaigimo ir perdavimo savivaldybės infrastruktūros valdytojui. Tai **užtikrins lankstumą ir leis tinkamai administruoti sutartį.**

Ketvirta, apsaugo pirmojo iniciatoriaus teises. Nors infrastruktūra gali būti naudojama iki jos užbaigimo, pirmasis iniciatorius vis tiek turės teisę į kompensacijas iš vėliau prisijungiančių vystytojų. Tai **užtikrins teisingumą ir skatins iniciatorius investuoti į infrastruktūrą.**

Laukiamas efektas. Priėmus šį pakeitimą:

- **Spartėtų teritorijų vystymas** – vystytojai galės jungtis prie infrastruktūros anksčiau, nereikės laukti jos galutinio užbaigimo;
- **Efektyviau bus naudojama infrastruktūra** – infrastruktūra galės aptarnauti daugiau vartotojų anksčiau;
- **Sumažės konfliktai tarp vystytojų** – infrastruktūros valdytojas turės aiškią teisę priimti sprendimus dėl kitų vartotojų prijungimo;
- **Bus apsaugotos pirmojo iniciatoriaus teisės** – jis vis tiek gaus kompensacijas iš vėliau prisijungiančių vystytojų.

4. Objektų pridavimo procesas

Šiuo metu objektų pridavimo procesas yra pernelyg administraciškai apsunkintas. Dėl nuo vystytojų ne visuomet priklausančių aplinkybių procesas tampa ilgas ir nelankstus, o tai lėtina visą projektų įgyvendinimo ciklą net ir tais atvejais, kai statiniai faktiškai jau yra užbaigti.

LVK nuomone, objektų pridavimo procesą reikėtų supaprastinti atsisakant perteklinio reguliavimo ir taikant analogiškus principus, kaip inžinerinių tinklų pridavimo atveju. Vertinimai galėtų būti atliekami pagal faktinę objekto parengtį, o institucijų patikrinimai ir pažymos – gaunami etapais, nelaukiant visų darbų užbaigimo. Sudarius galimybę institucijų vertinimus atlikti iš anksto, dar iki bendros komisijos sudarymo, būtų užtikrintas didesnis proceso sklandumas ir lankstumas.

Taip pat siūlome atsižvelgti į tai, kad infrastruktūros pridavimo pagal SIP sutartis aplinkybės priklauso ne tik nuo vystytojo, bet ir nuo savivaldybių sprendimų. Tais atvejais, kai pastatas faktiškai yra užbaigtas, tačiau infrastruktūra dar nėra priimta, LVK nuomone, turėtų būti sudaryta galimybė pripažinti statinį tinkamu naudoti pateikus finansinę (pvz., banko) garantiją, užtikrinančią likusių infrastruktūros įsipareigojimų įvykdymą. Tai leistų subalansuoti savivaldybių ginamą viešąjį interesą ir užtikrinti sklandesnį bei lankstesnį projektų įgyvendinimo procesą.

Apibendrinimas

Kaip ir minėta, apie pasiūlymus, liečiančius detaliųjų planų naikinimą, paskirčių keitimą ir SIP procedūrų reguliavimo tobulinimą, buvo kalbama su Vilniaus miesto savivaldybe. Pastarosios vertinimu, įgyvendinus bent dalį pasiūlytų pakeitimų, būtų palengvintas veikimas tiek verslui, tiek ir savivaldybei. Vilniaus miesto savivaldybė informavo, kad sutiktų įsitraukti į tolimesnes diskusijas šiais klausimais.

Viliamės, kad Aplinkos ministerija įvertins, apsvarstys ir palaikys išdėstytas mintis ir LVK teiktus pasiūlymus tolimesniame teisės aktų pakeitimų procese. LVK ir Efektyvios valstybės komisija yra pasiruošusios diskutuoti dėl visų šių siūlymų įgyvendinimo su Jumis. Prašome Jūsų palaikymo šiai mūsų iniciatyvai mažinti perteklinį reguliavimą Lietuvoje.

Pagarbiai

LVK generalinė direktorė

Ineta Rizgelė

Originalas nebus siunčiamas. Vytis Savukynas, el.p. vytis@lvk.lt, mob. +37064832988.