

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

2026 m. birželio 18 d., Nr. 26–105VS

Dėl aplinkos ministro įsakymo „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymo Nr. D1–713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“ projekto Nr. 25–15798(2)

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK) susipažino su Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo projektu „Dėl aplinkos ministro įsakymo „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymo Nr. D1–713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“ (toliau – Įsakymo projektas) Nr. 25–15798(2).

LVK teikia pasiūlymus dėl Įsakymo projekto papildymo nuostatomis, kurios leistų spręsti praktikoje kylančias problemas, susijusias su statinių ir patalpų paskirčių reguliavimu:

- Pirmiausia LVK siūlo Įsakymo projektą papildyti nuostatomis, palengvinančiomis „viešojo poilsio“ paskirties pastatų ir patalpų paskirties keitimą į „asmeninio poilsio“ paskirtį, viešojo ir asmeninio poilsio objektus priskiriant tai pačiai paskirties grupei.
- LVK siūlo numatyti pereinamojo laikotarpio nuostatas, kurios turėjo būti įtvirtintos dar 2024 m. rudenį, vykdamas statinių ir patalpų paskirčių reformą. Tokių nuostatų nebuvimas sukėlė praktinių problemų daugeliui poilsio paskirties pastatų ir patalpų savininkų bei statytojų.
- LVK teikia pastabą dėl naujai įvedamos kilnojamų įrenginių ir (ar) sistemų statinio sąvokos patikslinimo.
- Atsižvelgiant į tai, kad Aplinkos ministerijos iniciatyva paraleliai keičiamas ir Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimu Nr. 1178 „Dėl Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas), LVK taip pat teikia pasiūlymus Įsakymo projektui, kurie didžiąja dalimi eliminuotų naujos redakcijos Aprašo galimą neigiamą poveikį privačioms ugdymo įstaigoms, suplanavusioms veiklą ne mokymo paskirties pastatuose ir patalpose.

1. Dėl Įsakymo projekto nuostatų, susijusių su poilsio pastatais ir patalpomis

LVK siūlo Įsakymo projektą papildyti tokiomis nuostatomis:

„2.15. Pakeičiu 1 priedo lentelės 11 punktą ir jį išdėstau taip:

„11.	<i>Poilsio pastatai</i>	<i>11.1. Viešojo poilsio</i>	<i>Kaimo turizmo pastatas, kempingas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (viešasis pastatas, skirtas viešajai rekreacijai. Kaip vienas Nekilnojamojo</i>
------	-------------------------	------------------------------	---

			<i>turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).</i>
		<i>11.2. Asmeninio poilsio</i>	<i>Asmeninio poilsio pastatas, vila (vasarnamis) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas asmeninei rekreacijai).“</i>

„2.16 Panaikinu 1 priedo lentelės 12 punktą“.

„2.23. Pakeičiu 2 priedo lentelės 9 punktą ir jį išdėstau taip:

„9.	<i>Poilsio patalpos</i>	<i>9.1. Viešojo poilsio</i>	<i>Poilsio patalpa, sanatorija, apgyvendinimo patalpa ir kitos patalpos, atitinkančios paskirties aprašymą (patalpos naudojamos viešajai rekreacijai.).</i>
		<i>9.2. Asmeninio poilsio</i>	<i>Asmeninio poilsio patalpa, asmeninio poilsio apartamentai ir kitos patalpos, atitinkančios paskirties aprašymą (patalpos, skirtos asmeninei rekreacijai).</i>

„2.16 Panaikinu 2 priedo lentelės 10 punktą“.

„2.32. 6 priedo 1 lentelės 12 ir 12.1 punktus panaikinu, o 2.13, 11, 11.1 bei 11.2 punktus išdėstau taip:

	<i>2.13. Poilsio</i>		<i>11. Poilsio</i>	<i>11.1 Viešojo poilsio</i>
				<i>11.2 Asmeninio poilsio</i>

2.33. Pakeičiu 6 priedo 1 lentelės pastabas ir išdėstau jas taip:

„Pastabos:

- 1. (-) Esamame klasifikatoriuje atitikmens nėra. Visi įrašai keičiami pagal esamus atitikmenis.*
- 2. Pastatų savininkų ar patikėtinių prašymu viešojo poilsio paskirties pastatų, kurių projektavimo specialieji reikalavimai buvo gauti iki 2024 m. lapkričio 1 d. arba kurių statybą leidžiantis dokumentas buvo gautas iki 2024 m. lapkričio 1 d., paskirtis keičiama į asmeninio poilsio nerengiant (neatnaujinant) statinių kadastro bylos.“*

2.34. 6 priedo 2 lentelės 10 ir 10.1 punktus panaikinu, o 2.13, 9, 9.1 bei 9.2 punktus išdėstau taip:

	2.13. Poilsio		9. Poilsio	9.1 Viešojo poilsio
				9.2 Asmeninio poilsio

2.35. Pakeičiu po 6 priedo 2 lentelės pastabas ir išdėstau jas taip:

„Pastabos:

1. (-) Esamame klasifikatoriuje atitikmens nėra. Visi įrašai keičiami pagal esamus atitikmenis.
2. Patalpų savininkų ar patikėtinių prašymu viešojo poilsio paskirties patalpų, kurių projektavimo specialieji reikalavimai buvo gauti iki 2024 m. lapkričio 1 d. arba kurių statybą leidžiantis dokumentas buvo gautas iki 2024 m. lapkričio 1 d., paskirtis keičiama į asmeninio poilsio nerengiant (neatnaujinant) patalpų kadastro bylos. Taikant šį punktą gali būti remiamasi viso pastato specialiųjų reikalavimų gavimo data ir (ar) viso pastato statybos pradžios data“.

Priėmus šiuos siūlymus toliau einančio įsakymo punkto numeraciją reikėtų pakeisti į 2.36.

Argumentai, pagrindžiantys šiuos siūlymus, nurodomi toliau.

Iki 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojant dabartinei STR „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtinto Aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 713, redakcijai, (STR „Statinių ir patalpų klasifikavimas“) visi poilsio pastatai (tiek privatūs vasarnamiai, tiek paslaugų teikimui skirti poilsio pastatai) buvo projektuojami ir įregistruoti kaip poilsio paskirties. Pastatų ir patalpų skirstymo į asmeninio poilsio ir viešojo poilsio pastatus ir patalpas nebuvo.

Nuo 2024 m. lapkričio 1 d. taip pat įsigaliojo Aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 patvirtintas Žemės naudojimo būdų turinio aprašas (Naujasis turinio aprašas), pakeitęs ankstesnį Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 Žemės naudojimo būdų turinio aprašą (Senasis turinio aprašas).

Senojo turinio aprašo 23 punkte rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypai buvo apibrėžti kaip žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui. Pagal Naujojo turinio aprašo 23 punktą rekreacinių teritorijų žemės sklypai – tai „žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai“.

Kaip minėta, vadovaujantis Statinių ir patalpų pagrindinės naudojimo paskirties įrašų Nekilnojamojo turto kadastrės keitimo aprašo (STR „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 6 priedas) 1 lentelė, nuo 2024 m. lapkričio 1 d. visų „poilsio“ pastatų ir patalpų paskirtis automatiškai buvo pakeista į „viešojo poilsio“ (viešosios rekreacijos paskirties grupė). Analogiškai pakeitimai buvo atlikti informacinėje sistemoje „Infostatyba“ dėl pastatų, kuriems prašoma statybą leidžiančio dokumento.

Susidarė situacija, kai asmenys, projektavę ir ketinę poilsio paskirties pastatus ar kadastro vienetus juose naudoti asmeniniam poilsiui arba perleisti pirkėjams asmeniniam poilsiui, to nebėgalai padaryti, nes prieš jų valią, nesigilinant į jų parengtų ir viešintų projektų sprendinius, jų sukurtas turtas buvo įregistruotas kaip „viešojo poilsio“ paskirties (viešosios rekreacijos paskirties grupė).

Po STR „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ pakeitimo asmenys, nesant patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų, negali pakeisti pastatų ir (ar) patalpų juose paskirties grupės į asmeninės rekreacijos, o naudojimo būdo – į asmeninio poilsio. Teritorijų planavimo dokumentų rengimas trunka 2–5 metus ir kainuoja dešimtis, o kartais – ir šimtus tūkstančių eurų. Tokia situacija, kai norint atkurti padėtį iki teisės akto pakeitimo buvusių padėtį tenka patirti tokio masto išlaidas ir atlikti tokios trukmės procedūras, laikytina biurokratizmu, nepagrįstu nuosavybės teisės apribojimu bei teisėtų lūkesčių principo pažeidimu, prieštaraujančiu principui *lex retro non agit* ir kitiems fundamentaliems teisės principams.

Pažymėtina, jog ankstesniame teisiniame reguliavime nebuvo numatytas skirtumas tarp viešojo poilsio ir asmeninio poilsio pastatų, todėl jokiuose šiuo metu galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose asmeninio poilsio paskirties pastatų statyba nėra numatyta. Kadangi po STR „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ pakeitimų, visi poilsio paskirties pastatai ir patalpos Nekilnojamojo turto kadastre automatiškai (nesant jų savininkų valios ir / ar sutikimo ir nepaisant faktinės jų paskirties) buvo perregistruoti kaip viešojo poilsio paskirties, iki tol asmeniniam poilsiui teisėtai naudoti pastatai, neparengus naujų teritorijų planavimo dokumentų, toliau šiam tikslui nebėgalai būti legaliai naudojami.

Teikiami pasiūlymai priskirti tiek viešo, tiek asmeninio poilsio objektus tai pačiai paskirties grupei (1 ir 2 priedo keitimai) leis lengviau pakeisti paskirtį tiems objektams, kurie buvo suprojektuoti ir pastatyti po 2024 m. lapkričio 1 d., kadangi Statybos įstatyme yra įtvirtintas principas, jog statybą leidžiantis dokumentas yra reikalingas ir su tuo susijusios procedūros yra atliekamos tik tuo atveju, jei keičiamas pastato ar atskiru kadastro objektu suformuotos patalpos paskirties grupė.

Teikiami pasiūlymai dėl 6 priedo pastabų papildymo sudarytų sąlygas asmenims, kurių turto statusas buvo pakeistas be jų žinios ir sutikimo, nepatiriant kadastro duomenų tikslinimo kaštų šią situaciją ištaisyti.

2. Dėl naujai įvedamos kilnojamų įrenginių ir (ar) sistemų statinio sąvokos patikslinimo

LVK siūlo patikslinti „kilnojamų įrenginių ir (ar) sistemų statinio“ sąvoką indikuojant, kad skliaustuose yra pateikiamas neišsamus įrenginių ir sistemų sąrašas, nes įrenginiais laikomi ne tik mechanizmai, aparatai, mašinos, jų pagalbiniai įtaisai, konteineriai, saugyklos, terminalai ir jų technologiniai priklausiniai, bet ir kiti kilnojamieji objektai – talpos, džiovyklos, svarstyklės ir daugelis kitų. Taip pat, LVK nuomone, ant statybos darbais sukurtos montažinės aikštelės pastačius privačioms paslaugoms teikti skirtą konteinerį, tokia montažinė aikštelė vis tiek būtų „kilnojamų įrenginių ir (ar) sistemų statinys“, todėl apsiriboti tik viešųjų paslaugų teikimu nereikėtų.

Siūloma nauja formuluotė:

„4.17. *Kilnojamų įrenginių ir (ar) sistemų statinys – statiniai, sudaryti iš statybinių laikinųjų konstrukcijų, ant kurių pastatyti, sumontuoti ir sujungti vamzdiniai, kilnojamieji daiktai – įrenginiai (mechanizmai, aparatai, mašinos, jų pagalbiniai įtaisai, konteineriai, saugyklos, terminalai ir jų technologiniai priklausiniai ir kt.), skirti poilsiui, gyvenimui, viešiesiems paslaugoms teikti arba naudojami gamybai.*“

3. Dėl privačių ugdymo įstaigų priskyrimo komercinių pastatų paskirties grupei

LVK siūlo Įsakymo projektą papildyti šiomis nuostatomis:

„2.10. Papildau 1 priedo lentelę 4.7 papunkčiu:

”		4.7. <i>Privačių ugdymo, švietimo ir studijų organizacijų pastatai</i>	Pastatai, skirti nevalstybinių ugdymo, švietimo ir studijų organizacijų veiklai, t. y. formaliojo švietimo (pradinio, pagrindinio, vidurinio ugdymo, formaliojo profesinio mokymo ir aukštojo mokslo studijų) veiklai, neformaliojo švietimo (ikimokyklinio, priešmokyklinio, kito neformaliojo vaikų ir suaugusiųjų švietimo) veiklai, savišvietai, švietimo pagalbai.“
---	--	--	--

„2.18. Papildau 2 priedo lentelę 3.7 papunkčiu:

”		3.7. <i>Privačių ugdymo, švietimo ir studijų organizacijų patalpos</i>	Patalpos, skirtos nevalstybinių ugdymo, švietimo ir studijų organizacijų veiklai, t. y. formaliojo švietimo (pradinio, pagrindinio, vidurinio ugdymo, formaliojo profesinio mokymo ir aukštojo mokslo studijų) veiklai, neformaliojo švietimo (ikimokyklinio, priešmokyklinio, kito neformaliojo vaikų ir suaugusiųjų švietimo) veiklai, savišvietai, švietimo pagalbai.“
---	--	--	---

Priėmus šiuos siūlymus toliau einančių Įsakymo punktų numeraciją reikėtų atitinkamai pakeisti.

Argumentai, pagrindžiantys šiuos siūlymus, nurodomi toliau.

Siūlomas patvirtinti Aprašas numato, kad statiniai (jų patalpos) ne pagal paskirtį galės būti naudojami vienu iš šių atvejų: (i) kai toks naudojimas numatytas (vykdomas) tik mažesnėje statinio (jo patalpų) dalyje; (ii) kai toks naudojimas nepažeidžia esminių statinio reikalavimų naudojant statinį; (iii) kai toks naudojimas nekeičia statinio (ar jo patalpų) naudojimo tikslo. Šie naujai suformuluoti atvejai bus netinkami daliai objektų, kurie buvo įsigyti ir suplanuoti vystyti kaip privačių ugdymo, švietimo ir studijų organizacijų pastatai ar patalpos remiantis dabartinės redakcijos Aprašo nuostatomis, suteikiančiomis išimtis švietimo ir ugdymo veiklai (žr. dabar galiojančio Aprašo 3.13–3.16, 5.5–5.8, 8 punktus).

Siūlomo patvirtinti Aprašo nuostatos apsunksins jau atliktų investicijų pritaikymą ir užkirs kelią jau suplanuotai privačių subjektų ugdymo, švietimo ir studijų veiklai, nes dažnu atveju administracinių pastatų naudojimas švietimo, ugdymo, studijų veiklai buvo suplanuotas visame pastate, o ne jo dalyje (tai ypač aktualu nedideliems paveldiniams pastatams); administracinių pastatų ar jų dalių esminiai statinio reikalavimai skiriasi nuo mokslo paskirties pastatų ar jų dalių esminių reikalavimų tokiose srityse kaip insoliacija, mikroklimatas, patalpų ir sklypo struktūra, pastato ar patalpų naudojimo tikslas būtų skirtingas.

Privačių ugdymo, švietimo ir studijų organizacijų pastatus ir patalpas leidus priskirti komercinių pastatų paskirties grupei tokių pastatų ir patalpų savininkai galėtų pakeisti pastatų ir patalpų paskirtį iš administracinės ar paslaugų nerengdami projekto ir nevykdydami statybą leidžiančio dokumento gavimo bei statybos užbaigimo procedūrų, todėl naujos redakcijos Aprašo taikymas jiems nesukeltų neigiamų pasekmių.

Pažymėtina, kad paskirties keitimo procesai įgyvendinus šį pokytį netaptų nekontroliuojami, nes Higienos norma HN 21:2017 „Mokykla, vykdanči bendrojo ugdymo programas. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ išliktų taikoma ir institucija, išduodanti higienos pasus ugdymo, švietimo ir studijų organizacijų veiklai ir toliau tikrintų pastatų ir patalpų atitikimą minėtosios higienos normos reikalavimams.

LVK maloniai prašo apsvarstyti išdėstytus argumentus ir pateiktus siūlymus, kurie prisidėtų prie perteklinės biurokratinės naštos Lietuvoje mažinimo.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė



Ineta Rizgelė