

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai  
Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai  
Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų  
ministerijai

2025 m. kovo 10 d., Nr. 25-006VK

**EFEKTYVIOS VALSTYBĖS KOMISIJOS SPRENDIMAS DĖL APLINKOS MINISTRO 2024 M.  
BIRŽELIO 17 D. ĮSAKYMO NR. D1-199 „DĖL ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDŲ TURINIO APRAŠO  
PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO**

Visuomeniniais pagrindais veikianti Efektyvios valstybės komisija (**Komisija**) – Lietuvos verslo konfederacijos įsteigtas bei jos narių ir asociacijos „Unicorns Lithuania“ bei Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos vystomas projektas, kurio tikslas – perteklinių ribojimų kurti vertę Lietuvos valstybei šalinimas, siekiant kuo sklandesnio valstybinių institucijų darbo. Komisija tame tarpe pristatė platformą [www.strigebiuokratijoje.lt](http://www.strigebiuokratijoje.lt), per kurią kviečia verslą ir viešojo sektoriaus darbuotojus teikti perteklinio reguliavimo atvejus, juos visus nešališkai analizuoja ir svarsto, formuluoja pasiūlymus jų sprendimui.

Komisija gavo pranešimą apie problemą, aprašomą šiame rašte. Šią problemą apsvarstė Komisija, dalyvaujant Andriui Romanovskiui, Dovilei Burgienei, Donatui Jurevičiui, Rūtai Vainienei, Šarūnui Frolenko ir Dainiui Stasiuliui, ir Komisijos įsteigta Teritorijų planavimo ir statybų darbo grupė (**Darbo grupė**), dalyvaujant Donatui Jurevičiui, Aušrai Mudėnaitei, Evaldui Klimui ir Dainiui Stasiuliui.

## **1. Problemos aprašymas**

2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713, (STR „Statinių ir patalpų klasifikavimas“) pakeitimai bei Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199, (Naujasis turinio aprašas) kuris pakeitė iki tol galiojusį Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (Senasis turinio aprašas).

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“.

Vadovaujantis Statinių ir patalpų pagrindinės naudojimo paskirties įrašų Nekilnojamojo turto kadastre keitimo aprašo (STR „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ (šiuo metu galiojanti redakcija) 6 priedas) 1 lentelė, nuo 2024 m. lapkričio 1 d. visų poilsio patalpų (tiek pagal projektinius sprendinius ir faktinį naudojimą skirtus asmeniniam poilsiui, tiek – viešajam poilsiui) paskirtis iš „poilsio“ automatiškai buvo pakeista į „viešojo poilsio“ (viešosios rekreacijos paskirties grupė).

Pagal STR „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ (2024 m. birželio 14 d. redakcija) 7.13 punktą poilsio paskirties pastatai – pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai). 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.

Taigi, iki 2024 m. lapkričio 1 d. poilsio paskirties pastatų pogrupis apėmė pastatus, skirtus tiek viešajam poilsiui (pvz., turizmo centrai, kempingų pastatai), tiek asmeniniam poilsiui (pvz., vasarnamiai), o Senasis turinio aprašas rekreacinių teritorijų naudojimo žemės sklypuose leido statyti tiek asmeniniam, tiek viešajam poilsiui skirtus statinius.

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 Nekilnojamojo turto kadastre automatiškai (nesant jų savininkų valios ir / ar sutikimo ir nepaisant faktinės jų paskirties pagal naują teisinį reguliavimą) buvo perregistruoti kaip viešojo poilsio paskirties, iki tol asmeniniam poilsiui teisėtai naudoti pastatai, neparengus naujų teritorijų planavimo dokumentų, toliau šiam tikslui nebegali būti naudojami.

Taigi, iki 2024 m. lapkričio 1 d. asmeniniam poilsiui teisėtai naudoti apartamentai, neparengus naujų teritorijų planavimo dokumentų, toliau šiam tikslui nebegali būti naudojami. Siekiant teisiškai pritaikyti asmeniniam poilsiui faktiškai naudojamus ir pagal projektinius sprendinius naudotinus pastatus asmeninio poilsio paskirčiai, reikia tokį naudojimo būdą nustatyti teritorijų planavimo dokumentuose, t. y. būtina pakeisti atitinkamų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

## 2. Analizė

Automatinis poilsio paskirties pastatų paskirties pakeitimas Nekilnojamojo turto registre į viešojo poilsio paskirtį reikšmingai didina biurokratinę naštą asmenims, šiuo metu turintiems ir statantiems poilsio paskirties statinius pagal iki 2024 m. lapkričio 1 d. galiojusį teisinį reglamentavimą – nulemia poreikį pakeisti teritorijų planavimo dokumentus, t. y. vykdyti papildomą didelių laiko ir finansinių kaštų reikalaujantį procesą, siekiant ne perstatyti ar pertvarkyti statinius naujai veiklai, o tik juridiskai juos pritaikyti jau vykdomai ar iš anksto, pagal tuo metu galiojusius teisės aktų reikalavimus suplanuotai veiklai vykdyti.

Komisija akcentuoja, kad nespėjus susiklostyti Naujojo turinio aprašo 23 punkto taikymo administracinei ir teismų praktikai, nėra aišku kokio lygmens teritorijų planavimo dokumentas turi būti rengiamas (Aplinkos ministerija viešai yra nurodžiusi, kad galimybė statyti asmeniniam poilsiui skirtus pastatus turi būti įtvirtinta savivaldybės teritorijos bendrajame plane). Savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas yra itin sudėtinga ir ilgai trunkanti procedūra, kurios įgyvendinimas neabejotinai lemtų reikšmingus kaštus. Net ir laikant, kad žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų parengimas ir patvirtinimas būtų pakankamas, tai vis tiek lemtų pakankamai reikšmingus laiko ir finansinius kaštus, kurie būtų patiriami net ir tais atvejais, kai jokie teritorijos vystymo veiksmai neatliekami, t. y. pastatus siekiama naudoti tai pačiai paskirčiai, kuriai jie buvo naudojami iki 2024 m. lapkričio 1 d.

Darbo grupė pabrėžia, jog asmenims, neparengusiems atitinkamų teritorijų planavimo dokumentų ir nepakeitusiems pastatų paskirties už statinių naudojimą anksčiau numatytai ar jau vykdytai veiklai (asmeniniam poilsiui) gresia reikšmingo dydžio sankcijos: pagal STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų Nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“ 108.1.6. punktą savivaldybių tarnautojai iš apartamentų savininkų gali reikalauti pateikti su statinio paskirtimi susijusius ūkinės veiklos dokumentus (sąskaitas, kvitus ir pan.), įrodančius, kad statinio dalyje (apartamente) vykdoma veikla atitinka statinio dalies (apartamento) paskirtį. Veikos nevykdant, o apartamentą naudojant privačiam poilsiui, savivaldybės gali skirti nuo 280 EUR iki 3 000 EUR baudą, o už pakartotinį atvejį – iki 6 000 EUR.

Taip pat didėja biurokratinė našta naujų asmeninio poilsio pastatų vystymui – vystytojai privalo inicijuoti teritorijų planavimo dokumentų pakeitimus ar teritorijų planavimo dokumentų rengimą, kuriais būtų numatoma, kad teritorija gali būti naudojama asmeninio poilsio paskirties pastatų statybai. Kaip minėta, iki šiol nėra aišku kokio lygmens teritorijų planavimo dokumentai turės būti rengiami.

Atsižvelgiant į tai, jog prieš tai galiojusiam reguliavime nebuvo statinių ir patalpų skirstymo į viešosios rekreacijos ir asmeninės rekreacijos, o po aukščiau nurodytų pakeitimų visų poilsio paskirties statinių paskirtys automatiškai pakeistos į „viešojo poilsio“ (nepaisant jų projektinių sprendinių ir iki tol susiklosčiusio faktinio naudojimo būdo) ir siekiant nustatyti statiniams paskirtį, atitinkančią jo projektinius sprendinius ir faktinį naudojimą, būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą, aptariamą 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojęs reguliavimas laikytinas biurokratizmu, nuosavybės teisės nepagrįstu apribojimu bei teisėtų lūkesčių principų pažeidimu, prieštaraujančiu principui *lex retro non agit* ir kitiems fundamentaliems teisės principams.

Pažymėtina, jog aptariamą reguliavimą buvo nustatytas siekiant užkardyti galimybę statyti apsimestinės paskirties pastatus, tačiau šiuo metu šis tikslas gali būti įgyvendintas, nepagrįstai neapsunkinant iki 2024 m. lapkričio 1 d. pastatytų ar suprojektuotų statinių nuosavybės teisės ir nedidinant statytojams / statinių savininkams (valdytojams) biurokratinės naštos, t. y. taikant kituose teisės aktuose numatytas priemones:

- (i) pagal Statybos įstatymo 27<sup>1</sup> straipsnio 1 dalies 12 punktą savivaldybių administracijos tikrina projektinius pasiūlymus; sprendimą pritarti ar nepritarti projektiniams pasiūlymams priima savivaldybės vyriausiasis architektas; tikrinama ar projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka nurodytą statybos rūšį, statinio paskirtį ir kategoriją;
- (ii) jeigu savivaldybės vyriausiasis architektas, prieš priimdamas sprendimą pritarti ar nepritarti projektiniams pasiūlymams, padaro išvadą, kad statinio architektūros sprendiniams įvertinti pagal Architektūros įstatyme nustatytus architektūros kokybės kriterijus ar kitus statinio architektūros reikalavimus reikalingas papildomas ekspertinis vertinimas, jis kreipiasi į regioninę architektūros tarybą su prašymu įvertinti ir pateikti išvadą, ar projektiniai pasiūlymai atitinka architektūros kokybės kriterijus ir Statybos įstatymo nustatytus reikalavimus (Statybos įstatymo 27 str. 9<sup>1</sup> d.). Regioninės architektūros tarybos išvados parengimas finansuojamas viešosiomis lėšomis (Statybos įstatymo 27 str. 9<sup>1</sup> d., Architektūros įstatymo 18 str. 14 d.).

Taigi, Naujojo turinio aprašo 23 punktą laikytinas ne tik pažeidžiančiu fundamentalius teisės principus (nuosavybės teisės apsaugą, *lex retro non agit*), didinančiu biurokratinę naštą (laiko ir finansinius kaštus), bet ir ekscepyviu, t. y. objektyviai nebūtinu reguliavimu numatytiems tikslams pasiekti.

### 3. Išvados

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, taip pat ir į bendru sutarimu priimtą Darbo grupės nuomonę, Komisija konstatuoja, kad Naujojo turinio aprašo 23 punkte nepagrįstai nustatyta būtinybė rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypuose numatyti asmeninio poilsio pastatų statymo galimybę teritorijų planavimo dokumente, o iki 2024 m. lapkričio 1 d. suprojektuoti ar pastatyti poilsio objektai į viešojo poilsio pastatus ir patalpas automatiškai perregistruoti pažeidžiant principą, kad teisės aktų pakeitimai negalioja atgal.

#### Komisija prašo:

1. Pakeisti Aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Žemės naudojimo būdų turinio aprašo 23 punktą, jame atsisakant reikalavimo, kad asmeninio poilsio paskirties pastatų statyba turi būti numatyta teritorijų planavimo dokumentuose. Siūlome įsakymą pakeisti taip:

23. Rekreacinės teritorijos	Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su <del>viešajam naudojimui skirtais</del> poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais <b>arba be jų</b> . <del>Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai.</del>
-----------------------------	--

2. Pakeisti statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713, papildant jį nuostatomis, kurios leistų savininkų prašymu be papildomų sąnaudų perregistruoti poilsio paskirties NT objektus, kurie po 2024 m. lapkričio 1 d. nepagrįstai automatiškai buvo perregistruoti viešojo poilsio paskirties pastatais ir patalpomis. Konkrečiai siūlome papildyti STR 1.01.03:2017 6 priedo 1 ir 2 skyrių (lentelių) pastabas.

- 2.1. STR 1.01.03:2017 6 priedo I skyriaus „Pastatų pagrindinės naudojimo paskirties įrašų Nekilnojamojo turto kadastre keitimo aprašas“ (1 lentelės) pastabas išdėstyti taip:

„Pastabos:

1. (-) Esamame klasifikatoriuje atitikmens nėra. Visi įrašai keičiami pagal esamus atitikmenis; -

2. Pastatų savininkų (valdytojų) prašymu viešosios rekreacijos pastatų paskirties grupės ir viešojo poilsio paskirties pastatų, kurie atitinka Reglamento 1 priedo „Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį“ 12 punkte nurodytą asmeninės rekreacijos pastatų paskirties grupės ir asmeninio poilsio paskirties pastatų apibrėžimą ir kurie buvo pradėti projektuoti, pradėti statyti arba buvo pastatyti (užbaigti) iki 2024 m. lapkričio 1 d., pastatų paskirties grupė keičiama į asmeninės rekreacijos, o pastatų paskirtis keičiama į asmeninio poilsio nerengiant (neatnaujinant) statinių kadastro bylos.“

2.2. STR 1.01.03:2017 6 priedo II skyriaus „Patalpų pagrindinės naudojimo paskirties įrašų nekilnojamojo turto kadastre keitimo aprašas“ (2 lentelės) pastabas išdėstyti taip:

„Pastabosa:

1. (-) Esamame klasifikatoriuje atitikmens nėra. Visi įrašai keičiami pagal esamus atitikmenis; ;
2. Patalpų savininkų (valdytojų) prašymu viešosios rekreacijos patalpų paskirties grupės ir viešojo poilsio patalpų paskirties patalpų, kurios atitinka Reglamento 2 priedo „Patalpų, suformuotų atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais, klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį“ 10 punkte nurodytą asmeninės rekreacijos patalpų paskirties grupės ir asmeninio poilsio paskirties patalpų apibrėžimą ir kurios buvo pradėtos projektuoti, pradėtos statyti arba buvo pastatytos (užbaigtos) iki 2024 m. lapkričio 1 d., patalpų paskirties grupė keičiama į asmeninės rekreacijos, o patalpų paskirtis keičiama į asmeninio poilsio nerengiant (neatnaujinant) patalpų kadastro bylos.“

Komisija yra pasiruošusi diskutuoti su Jumis dėl šių siūlymų įgyvendinimo. Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Komisijos pirmininkas

Teritorijų planavimo ir statybų  
darbo grupės atstovė



Andrius Romanovskis



Aušra Mudėnaitė