



**VALSTYBINĖ TERITORIJŲ PLANAVIMO IR STATYBOS INSPEKCIJA
PRIE APLINKOS MINISTERIJOS**

Biudžetinė įstaiga, A. Vienuolio g. 8, LT-01104 Vilnius,
tel. (8 5) 272 2748, faks. (8 5) 272 3620, el. p. info@vtpsi.lt, http://www.vtpsi.lrv.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 288600210

Lietuvos sodininkų draugijai
sodininkai@gmail.com

2024-09- Nr. (9.12 Mr)-2D-
I 2024-08-13 Nr. S-03

DĖL JŪSŲ PAKLAUSIMO (REG. NR. 7D-3476)

Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija) gavo Lietuvos sodininkų draugijos 2024-08-13 raštą Nr. S-03, kurį Inspekcijai nagrinėti persiuntė Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija.

Atsakydami į paklausimą, informuojame, kad paklausime pateikti duomenys netikrinami, atsakymas rengiamas pagal pateiktus duomenis. Asmeniui papildomai pateikus informacijos apie konkrečias faktines aplinkybes, nenurodytas paklausime, gali pasikeisti ir Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija) konsultacijos turinys.

Taip pat informuojame, kad Inspekcija konsultacijas teikia Asmenų konsultavimo Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje prie Aplinkos ministerijos taisyklėse¹ (toliau – Konsultavimo taisyklės) nustatyta tvarka. Pagal Taisyklių 4.1 punktą *konsultacija* – tai žodinis ar rašytinis atsakymas į asmens paklausime pateiktą (-us) klausimą (-us) *teritorijų planavimo ir statybos valstybinę priežiūrą reglamentuojančių ir su jais susijusių teisės aktų nuostatų taikymo klausimais*. Konsultavimo taisyklės nenumato konkrečių situacijų nagrinėjimo, išvadų dėl jų teikimo ir sprendimų priėmimo, todėl atsakyme pateikiamos tik su paklausimu susijusios teisės aktų nuostatos ir nuomonė dėl jų taikymo.

Dėl 1 klausimo.

Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 9 dalyje nustatyta, kad sodo sklype Statybos įstatymo nustatyta tvarka galima statyti ar rekonstruoti vieną vienbutį gyvenamąjį namą ir jo priklausinius arba vieną sodo namą ir jo priklausinius nerengiant teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 10 dalyje nustatyta, kad mėgėjų sodo sklype statomi statiniai turi atitikti šiuos rodiklius:

- 1) maksimalus sklypo užstatymo tankis ir statinių išdėstymas sklype turi atitikti Aplinkos ministerijos nustatytus reikalavimus vienbučiams gyvenamiesiems pastatams;
- 2) gyvenamojo pastato ar sodo namo didžiausias aukštis – 8,5 m;
- 3) priklausinio (pastato) didžiausias aukštis – 5 m.

Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ (toliau – STR 1.01.03:2017) (redakcija (2024-06-15 - 2024-10-31)) 2 lentelės „Nesudėtingi statiniai“ 1 punkte

¹ patvirtinta Inspekcijos viršininko 2011 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. 1V-194 „Dėl Asmenų konsultavimo Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje prie Aplinkos ministerijos taisyklių patvirtinimo“.

nustatyta, kad gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatas, kurio didžiausias aukštis iki 8,5 m ir didžiausias plotas 80 m², yra II gr. nesudėtingas statinys.

STR 1.01.03:2017 (redakcija (2024-06-15 - 2024-10-31)) 2 lentelės „Nesudėtingi statiniai“ 4 punkte nustatyta, kad sodo namai, kurių didžiausias aukštis iki 8,5 m ir didžiausias plotas 80 m², yra I gr. nesudėtingas statinys, kurio didžiausias aukštis 5 m. ir didžiausias bendras plotas 50 m² yra II gr. nesudėtingas statinys.

STR 1.01.03:2017 (redakcija nuo 2024-11-01) 5 priedo 2 lentelės 1.1 papunktyje nustatyta, kad vienbučių paskirties pastatai, dvibučių paskirties pastatai, kurio didžiausias aukštis 5 m. ir didžiausias bendras plotas 50 m² yra II gr. nesudėtingas statinys.

STR 1.01.03:2017 (redakcija nuo 2024-11-01) 5 priedo 2 lentelės 2.3 papunktyje nustatyta, kad sodo namas, kurio didžiausias aukštis 5 m. ir didžiausias bendras plotas 50 m² yra II gr. nesudėtingas statinys.

Pažymime, kad STR 1.01.03:2017 nauja redakcija įsigalios 2024-11-01. Taigi tarp šiuo metu galiojančio STR 1.01.03:2017 ir Sodininkų bendrijų įstatymo neatitikimų nėra.

Taip pat pažymime, kad STR 1.01.03:2017 (redakcija nuo 2024-11-01) 5 priedo 2 lentelėje nustatyti reikalavimai nesudėtingiesiems statiniams. Sodininkų bendrijų įstatyme nėra nurodyta, kad sodo sklype galima statyti tik nesudėtingą statinį – gyvenamąjį namą, taigi gyvenamasis namas gali būti ir neypatingas statinys. Sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 10 dalies 2 punkte nustatytas tik gyvenamojo pastato ar sodo namo didžiausias aukštis – 8,5 m, tačiau nėra nustatytas didžiausias plotas.

Dėl 2 ir 3 klausimo.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. sausio 11 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. e3K-3-62-701/2024 nurodyta, kad „Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad, sprendžiant statybos ir statybą leidžiančio dokumento teisėtumo klausimus, **taikytinas grįžimo į buvusią padėtį modelis, reiškiantis, kad turi būti tiriama ir vertinama ta faktinė situacija, kuri buvo statybos pradžios ar statybą leidžiančio dokumento išdavimo momentais, taikomi tie teisės aktai, kurie galiojo būtent pirmiau įvardytais momentais. Kitoks aiškinimas suponuotų *lex retro non agit* (įstatymas neturi grįžtamosios galios) principo pažeidimą** (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-201-695/2018, 65 punktas). Taigi, sprendžiant ginčus, kylančius iš šių santykių, svarbu tinkamai nustatyti konkrečiam etapui taikytinas teisės normas.

Atisžvelgiant į teismų suformuotą praktiką statinio statybos teisėtumas nustatomas pagal statybos pradžios laikotarpiu galiojusius teisės aktus. Todėl iki 2024-11-01 pradėjus sodo namo, kurio bendras plotas iki 80 m² statybą ar rekonstravimą, statybos leidimo privalomumas nustatomas pagal statybos pradžios teisės aktus, t. y. galiojančius iki 2024-11-01 ir 2024-11-01 įsigaliosiantis naujas teisinis reguliavimas nesukels pareigos gauti statybą leidžiančio dokumento pradėtiems statyti ar rekonstruoti sodo namams iki 80 m² bendro ploto, jei statybos pradžioje statybą leidžiantis dokumentas nebuvo privalomas.

Statybos pradžią patvirtinantys dokumentai nesudėtingiems statiniams nėra reglamentuoti. Inspekcijos nuomone, nesudėtingojo statinio statybos pradžią gali patvirtinti Statybos įstatymo 39 straipsnio 2 dalyje numatyta pažyma: *“2. Nebaigtas statyti ar rekonstruoti nesudėtingasis statinys (išskyrus atvejį, kai jis rekonstruojamas į ypatingąjį ar neypatingąjį statinį) ir daiktinės teisės į jį statytojo (užsakovo) pageidavimu gali būti įregistruojami Nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“ užpildytos pažymos apie nebaigto statyti nesudėtingojo statinio statybą pagrindu Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka“.* Taip pat, tai galėtų būti kadastro bylos, sudarytos nebaigta statybai, antstolio konstatuotos faktinės aplinkybės ir kiti statybos pradžią įrodantys bei

patvirtinantys dokumentai.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. rugpjūčio 27 d. įsakymo Nr. D1-283 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymo Nr. D1-878 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“, kuris įsigalios nuo 2024 m. lapkričio 1 d. 2.5 papunktyje nustatyta, kad *iki 2024 m. lapkričio 1 d. pradėta statinio statyba, kai nereikia gauti statybą leidžiančio dokumento, užbaigiama, kadastro duomenų byla parengiama ir užregistruojama Nekilnojamojo turto registre pagal 2024 m. spalio 31 d. galiojusius teisės aktus*“.

Ši konsultacija pateikiama pagal jos pasirašymo dieną galiojusius teisės aktus ir negali būti laikoma Inspekcijos sprendimu konkrečioje situacijoje.

Šis atsakymas gali būti skundžiamas per 1 mėnesį nuo gavimo dienos: 1) Lietuvos administracinių ginčų komisijai (Vilniaus g. 27, 01402 Vilnius), Vilniaus apygardos administraciniam teismui (Žygimantų g. 2, 01102 Vilnius) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo, Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo, Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka; 2) Inspekcijai Viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka.

Konsultavimo skyriaus patarėjas,
atliekantis skyriaus vedėjo funkcijas

Ramūnas Druktenis

R. Druktenis, tel. +370 613 78465, el. p. r.druktenis@vtpsi.lt

ISO 9001

SERTIKA

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos 288600210, A. Vienuolio g. 8, LT-01104, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL JŪSŲ PAKLAUSIMO (REG. NR. 7D-3476)
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-09-11 Nr. 2D-20513
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramūnas Druktenis, Patarėjas, atliekantis vedėjo funkcijas, Konsultavimo skyrius
Sertifikatas išduotas	RAMŪNAS DRUKTENIS, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie AM LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-09-11 15:46:24 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-09-11 15:46:48 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2024-07-03 10:42:16 – 2028-07-02 10:42:16
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "DBSIS, Informatikos ir ryšių departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos, į.k.188774822 LT", sertifikatas galioja nuo 2022-05-19 16:48:06 iki 2025-05-18 16:48:06
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DBSIS, versija 3.5.77.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-09-11 16:00:25)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-09-11 16:00:25 DBSIS