

STATYBOS REGLAMENTAVIMO POKYČIAI

2025-10-22



POKYČIAIS PASIEKTI TIKSLAI / REZULTATAI



1

**Paspartinti statybos
procesus, sumažinti
administracinę naštą**

2

**Padidinti statybos
procesų skaidrumą ir
sprendinių kokybę**

- Ankstyvesnis rangovo parinkimas
 $PP > TP > TPD = PP > TPD$
- Atverti duomenys viešinimui

ĮVYKĘ PAKEITIMAI:



13

Tiek pakeista įstatymų

(su lydimais teisės aktais)

✓ Statybos įstatymas

✓ Žemės įstatymas

✓ Pajūrio juostos įstatymas

✓ Teritorijų planavimo ir statybos
valstybinės priežiūros įstatymas

✓ Teritorijų planavimo įstatymas

✓ Savivaldybių infrastruktūros plėtros
įstatymas

✓ Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas

✓ ~~Kadastro nuostatai~~

✓ Architektūros įstatymas

✓ Architektų rūmų įstatymas

✓ Elektros energetikos įstatymas

✓ Elektroninių ryšių įstatymas

✓ Gamtinių dujų įstatymas

✓ Žmonių palaikų laidojimo įstatymas

POKYČIAIS PASIEKTA:



Sparta, naštos mažinimas

- SLD išdavimas pagal projektinius pasiūlymus
- Projektavimo etapų skaičiaus sumažinimas (2)
- SLD atvejų sumažinimas (arba tik informavimas)
- Paskirčių keitimo atvejų sumažinimas (grupės)
- Naujų paskirčių įvedimas (co-living)
- Galimybė projektuoti kvartaliniu principu
- Infrastruktūros mokesčio mokėjimo lankstumas
- Patikėtinio (savivaldybės) sutikimas kartu su SLD
- Neužbaigtų statinių rekonstravimas
- Didesnis ekspertizių rangovų ratas
- Funkcijos iš AM perkeltos į LAR, SSVA, kt.

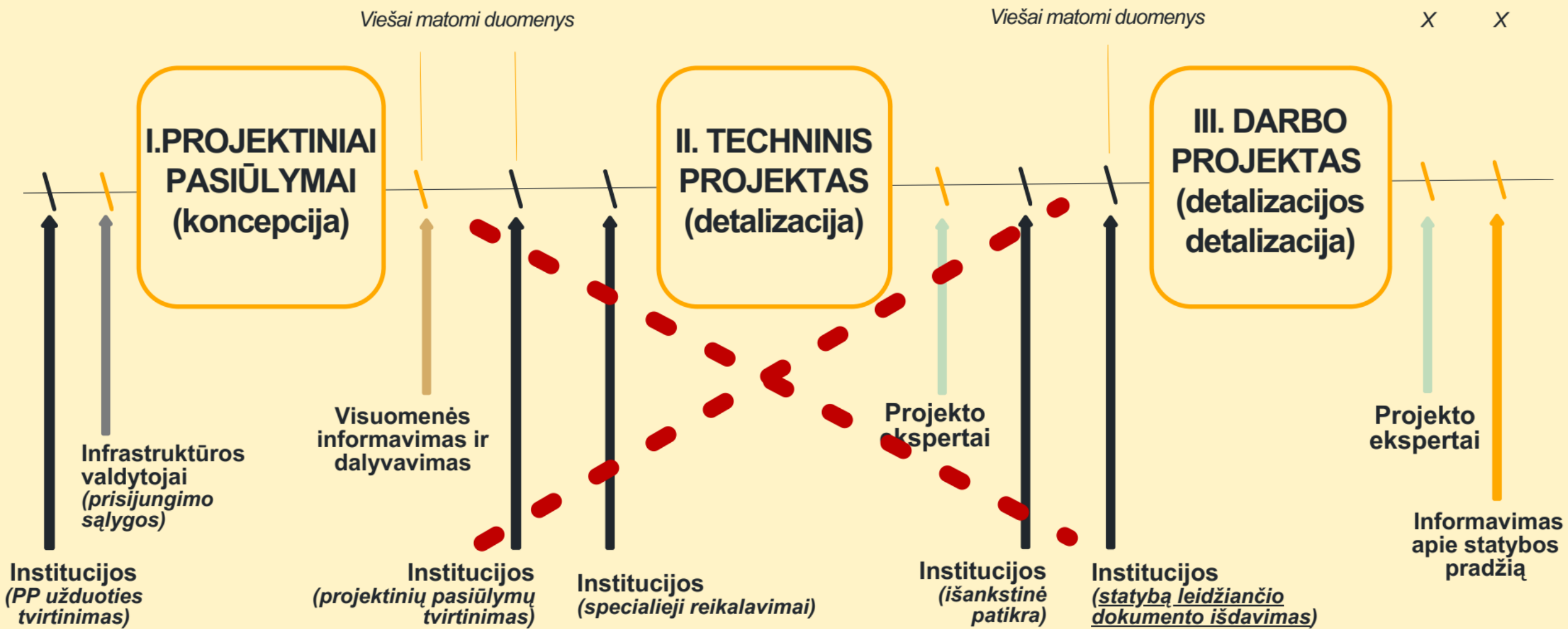


Skaidrumas, kokybė

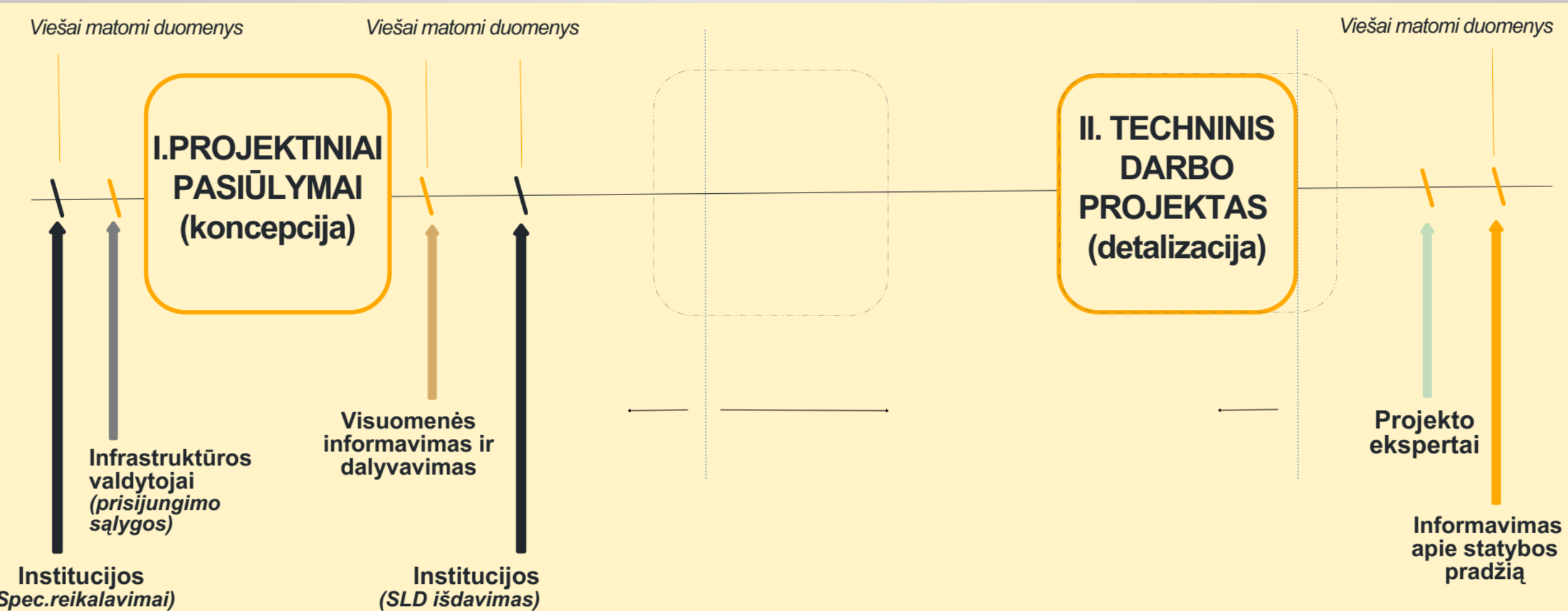
- Pranešimas apie statybos pradžią, TDP įkėlimas
- Erdvinių duomenų (dwg) pateikimas projekte
- Informavimas apie rangovus ir subrangovus
- Kadastro objektų formavimas projekte ir SLD
- Mišrios funkcijos pastatai (>1/5)
- Statybos dalyvių, teismo ekspertų atsakomybė
- Architektūros kokybės kriterijai, metodika, gairės
- 1 proc. menui, ekonominio naudingumo pirkimai
- Visuomenės informavimo priemonių papildymas
- Vyriausiojo architekto įgaliojimų įtvirtinimas
- Statinių registravimas sandorio metu, kt.

PP> TP > TPD

Esminis pokytis – SLD išdavimo tvarka



ĮGYVENDINTI POKYČIAI:



SUPAPRASTINTA IR ATISISAKYTA: PRITARIMO PROJEKTINIAMS PASIŪLYMAMS PROCEDŪROS IR DARBO PROJEKTO ETAPO.



- Nustatyta, kad **projektiniai** pasiūlymai apima tik projektuojamo statinio **architektūros, infrastruktūros, želdynų** ir kitus pagrindinius **sprendinius**, kurie leidžia suprasti statytojo sumanymą, pagrįsti statinių paskirtį, užtikrinti darnų jų integravimą į supančią urbanistinę ir gamtinę aplinką.
- Į projektinius pasiūlymus nebėra privalomai įtraukti vidinių **pastato inžinerinių sistemų ir komunikacijų** išdėstymo sprendiniai, konkrečios **techninės specifikacijos**, detalūs skaičiavimai ir juos pagrindžiančios schemas.
- Šie projekto sprendiniai detalizuojami **rengiant techninį darbo projektą**. Šio dokumento pagrindu, **bus atliekama projekto ekspertizė** (kai ji privaloma ar kai to pageidauja statytojas)

<https://structum.lt/keiciasi-projektiniu-pasiulymu-ir-techninio-darbo-projektu-sudetis-bus-aiskiau-kiek-ir-kokiu-sprendiniu-jie-apims/>

UŽTIKRINTAS TĖSTINUMAS:

<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/b528a690643111efafbb8694c098bac5>



Pradėtos procedūros



Iki 2024 m. lapkričio 1 d. pradėtos statybą leidžiančių dokumentų išdavimo procedūros **baigiamos vykdyti pagal šių procedūrų vykdymo pradžios (prašymo gauti statybą leidžiantį dokumentą užregistravimo dienos) metu galiojusius teisės aktus.** Kitos to paties objekto statybos procedūros atliekamos pagal šių procedūrų vykdymo pradžios (prašymo užregistravimo dienos) metu galiojusius teisės aktus

Projektų sudėtis



Taikant Statybos įstatymo nuostatas, kai statinio projektavimas pradėtas iki 2024 m. lapkričio 1d. ir:

- kai statytojas (užsakovas) ir statinio projektuotojas yra pasirašę techninio projekto arba techninio darbo projekto rengimo sutartį ir yra atliktos visuomenės informavimo ir dalyvavimo procedūros (kai jos privalomos, įskaitant 2.3.3 papunktyje nurodytą atvejį), teikiant prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą, **vietoj projektinių pasiūlymų gali būti pateikiamas techninis projektas arba techninis darbo projektas parengtas vadovaujantis iki 2024 m. lapkričio 1 d. galiojusia tvarka**
- kai siekiant gauti statybą leidžiantį dokumentą buvo pateiktas techninis projektas, pranešant apie statybos pradžią **vietoj techninio darbo projekto gali būti pateikiamas darbo projektas, techninio projekto ir darbo projekto ekspertizės** (kai jos privalomos) parengti vadovaujantis iki 2024 m. lapkričio 1 d. galiojusia tvarka
- kai savivaldybei pateiktas prašymas patvirtinti projektinių pasiūlymų užduotį, **visuomenės informavimo ir dalyvavimo procedūros (kai jos privalomos) gali būti baigiamos iki 2024 m. lapkričio 1 d. galiojusia tvarka.** Tokiu atveju procedūrų pabaiga laikoma visuomenės informavimo ir dalyvavimo procedūrų ataskaitos parengimas ir paviėšinimas



24. Šio straipsnio 1 dalyje nurodyti statinio **projektai** turi atitikti Lietuvos Respublikos įstatymų, kitų teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus, **kurie galiojo tą dieną, kai buvo išduoti specialieji reikalavimai.**

Praėjus 5 metams po specialiųjų reikalavimų išdavimo dienos ir tais atvejais, kai specialieji reikalavimai nebuvo išduoti, šio straipsnio 1 dalyje nurodyti statinio projektai turi atitikti Lietuvos Respublikos įstatymų, kitų teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus, **kurie galiojo prašymo gauti statybą leidžiantį dokumentą, kuris buvo priimtas, pateikimo dieną.**

Jeigu specialieji reikalavimai buvo gauti iki Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įsigaliojimo, jie turi atitikti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatytus reikalavimus. Šiuo atveju statytojas (užsakovas) kreipiasi į savivaldybės vyriausiąjį architektą dėl specialiųjų reikalavimų, atitinkančių Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus, gavimo.

Kai teisės aktų numatytais atvejais yra privaloma parengti statinio projektą, tačiau nėra privaloma gauti statybą leidžiantį dokumentą, statinio projektas turi atitikti normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus, kurie galiojo statinio projektavimo darbų rangos sutarties pasirašymo dieną.



STATYBOS DARBŲ PRADŽIA: KADA JAU GALIMA IMTIS VEIKSMŲ?

- Statytojas **gali pradėti statybos darbus tik** tuomet, kai **pranešimas apie statybos pradžią** yra užregistruotas informacinėje sistemoje „Infostatyba“ (kai toks pranešimas privalomas pagal Statybos [įstatymo](#) 27-2 straipsnio nuostatas). Šią paslaugą galite pasiekti [čia](#).
- Svarbu žinoti, kad **yra atvejų, kai reikia palaukti** ilgiau. Jei projektinius pasiūlymus tikrina bent viena iš šių institucijų:
- Kultūros ministerijos įgaliota institucija ar įstaiga,
- Sveikatos apsaugos ministerijos įgaliota institucija ar įstaiga,
- Susisiekimo ministerijos įgaliota institucija ar įstaiga arba valstybės valdoma,
- statybos darbus galima pradėti ne anksčiau kaip po 10 darbo dienų nuo pranešimo užregistravimo IS „Infostatyba“.



Vasario 05, 2025

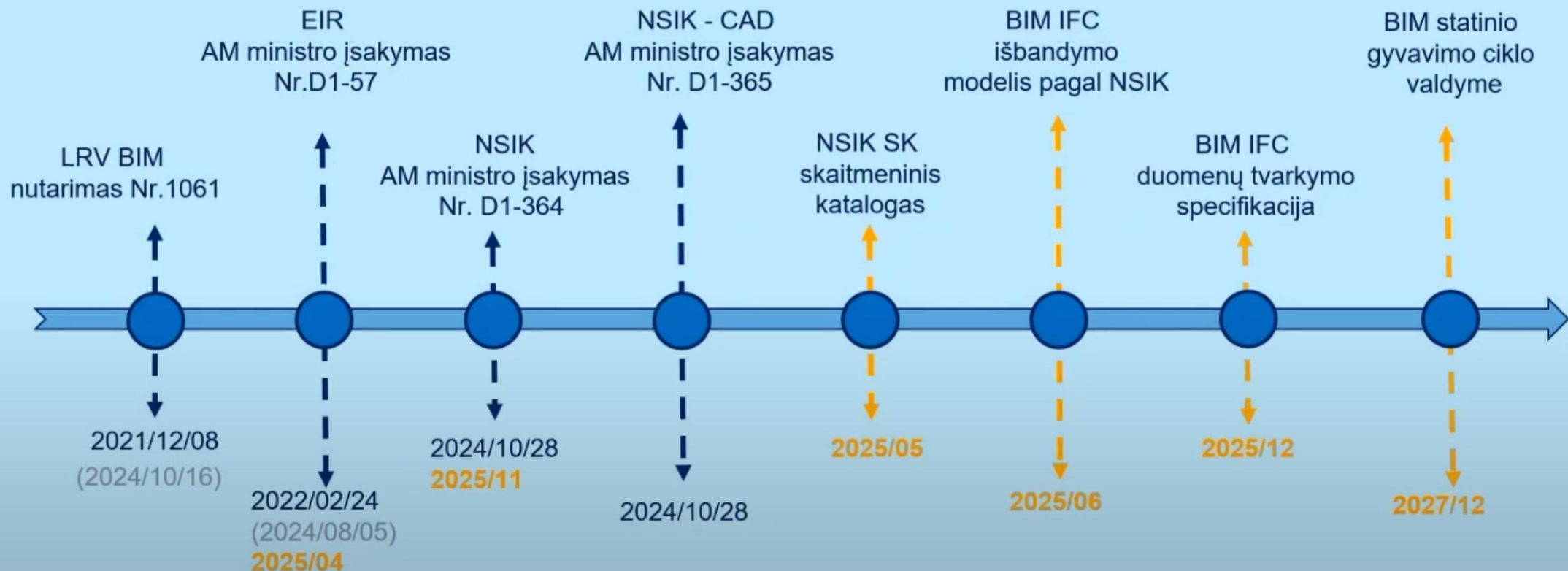
Nuo 2024 m. gruodžio 1 d. Statybos sektoriaus vystymo agentūra (SSVA) perėmė statybos, teritorijų ir žemėtvarkos planavimo informacinių sistemų – TPDRIS, ŽPDRIS, IS „Infostatyba“ ir TPS „Vartai“ – priežiūrą bei duomenų tvarkymą. SSVA pradeda veikti ir kaip skaitmeninių duomenų ir kompetencijų centras. Turėdami erdvinių duomenų sistemas, galime surinkti ir paruošti kokybiškesnę informaciją, atlikti duomenų stebėjimą įvairiais pjūviais bei vykdyti vykstančių procesų monitoringą.



Nuo š. m. lapkričio 1 d. pradės veikti nauja

Pastatų duomenų banko informacinė sistema
(**PDBIS**), skirta centralizuotai tvarkyti duomenis
apie **daugiabučių namų ir savivaldybėms**
nuosavybės teise priklausančius viešuosius
pastatus.

Statinio informacinio modeliavimo (BIM) teisinis reglamentavimas



BIM LRV nutarimas Nr. 1061

Viešuosiuose pirkimuose **privaloma** BIM metodus **taikyti**:

- 1 **pastatui**, kuriam rengiami projektiniai pasiūlymai ir (ar) techninis darbo projektas, – **3 mln. Eur ir daugiau**, įskaitant PVM ir kitus mokesčius
- 2 **inžineriniam statiniui**, kuriam rengiami projektiniai pasiūlymai ir (ar) techninis darbo projektas, – **5 mln. Eur ir daugiau**, įskaitant PVM ir kitus mokesčius
- 3 **kilnojamajam daiktui**, kuriam rengiami projektiniai pasiūlymai ir (ar) techninis darbo projektas, – **5 mln. Eur ir daugiau**, įskaitant PVM ir kitus mokesčius
- 4 įgyvendinant urbanizuotoje teritorijoje esančio **kvartalo atnaujinimo (modernizavimo) projektą** atnaujinamam (modernizuojamam) kvartalui, kuriam rengiami projektiniai pasiūlymai ir (ar) techninis darbo projektas, – **3 mln. Eur ir daugiau**, įskaitant PVM ir kitus mokesčius



Pateiktas siūlymas

SEIMUI PATEIKTOS PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO ĮSTATYMO PATAISOS

- Parengtose PAV įstatymo pataisose siūloma, kad Aplinkos apsaugos agentūra **vertintų** pateiktus dokumentus **lygiagrečiai** su kitomis institucijomis: Kultūros paveldo departamentu, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentu, Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru ir savivaldybėmis.
- Įsigaliojus Aplinkos ministerijos parengtoms nuostatoms, dėl šių procedūrų supaprastinimo PAV **procesas galėtų sutrumpėti 2 mėnesiais**.

Teisinio reglamentavimo pokyčiai Nekilnojamojo turto kadaastro sirtyje



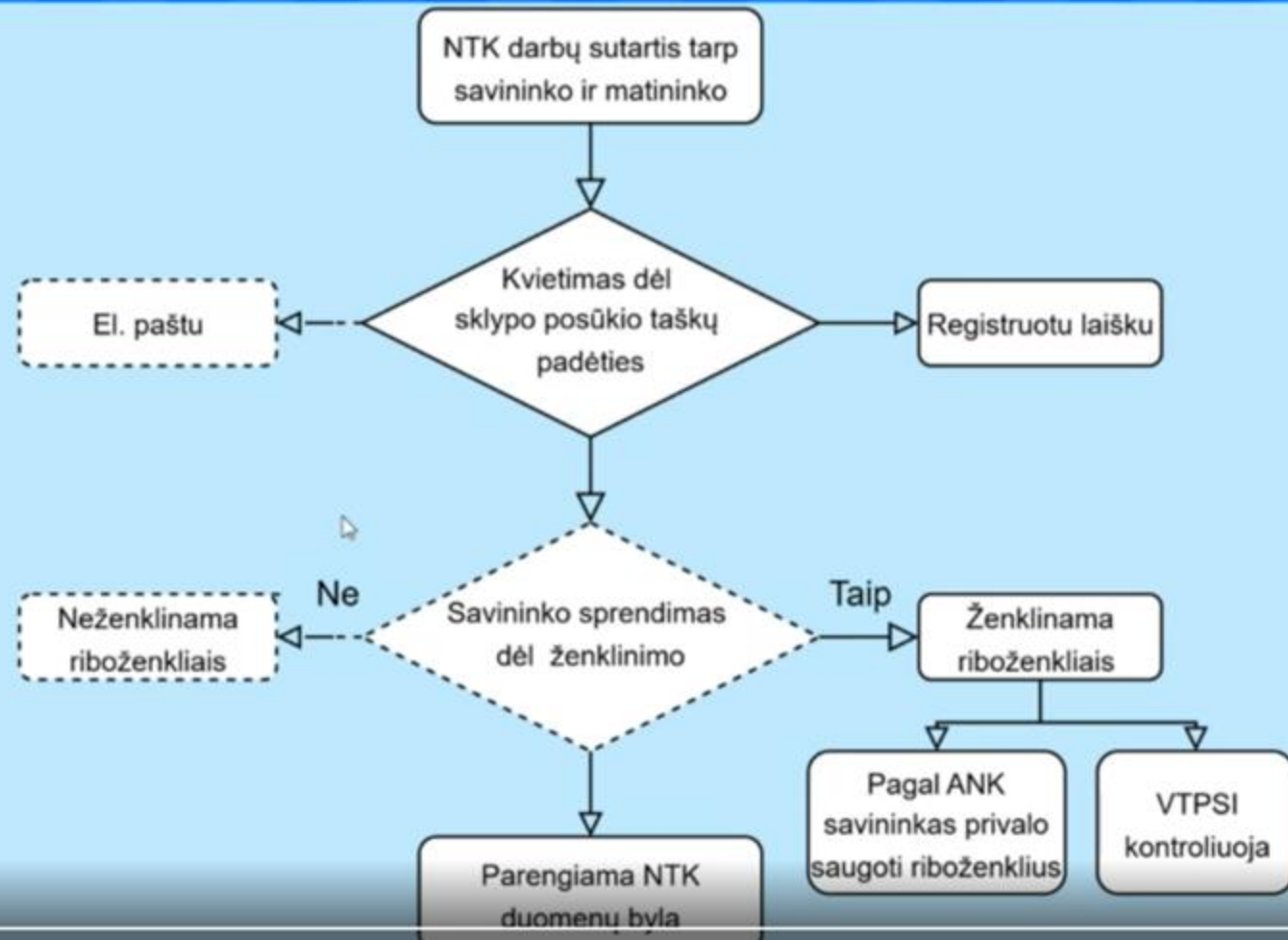
VTPSI ŠIUO METU RAGINA ŽEMĖS SAVININKUS PASITIKRINTI SKLYPŲ RIBOŽENKLIUS

- Nuo liepos mėnesio įsigaliojo pokyčiai, susiję su žemės sklypų ribų ženkliniu. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija (VTPSI) primena – **žemės savininkai ir naudotojai patys atsakingi** už tai, kad jų sklypų ribos būtų aiškiai pažymėtos, o **riboženkliai** – tinkamai įrengti bei **saugomi**.
- Jei būtina juos atstatyti - tą gali padaryti tik **matininkas**, turintis galiojantį Nacionalinės žemės tarnybos pažymėjimą. Savarankiškai ženklinti ar perkelti riboženklių – negalima.
- Anksčiau už tokius pažeidimus dažniausiai būdavo taikomas tik įspėjimas. Nuo šiol tokios išimtys nebegalioja – gali būti iš karto skiriama bauda.

Atsisakyti privalomojo žemės sklypų ženklinimo



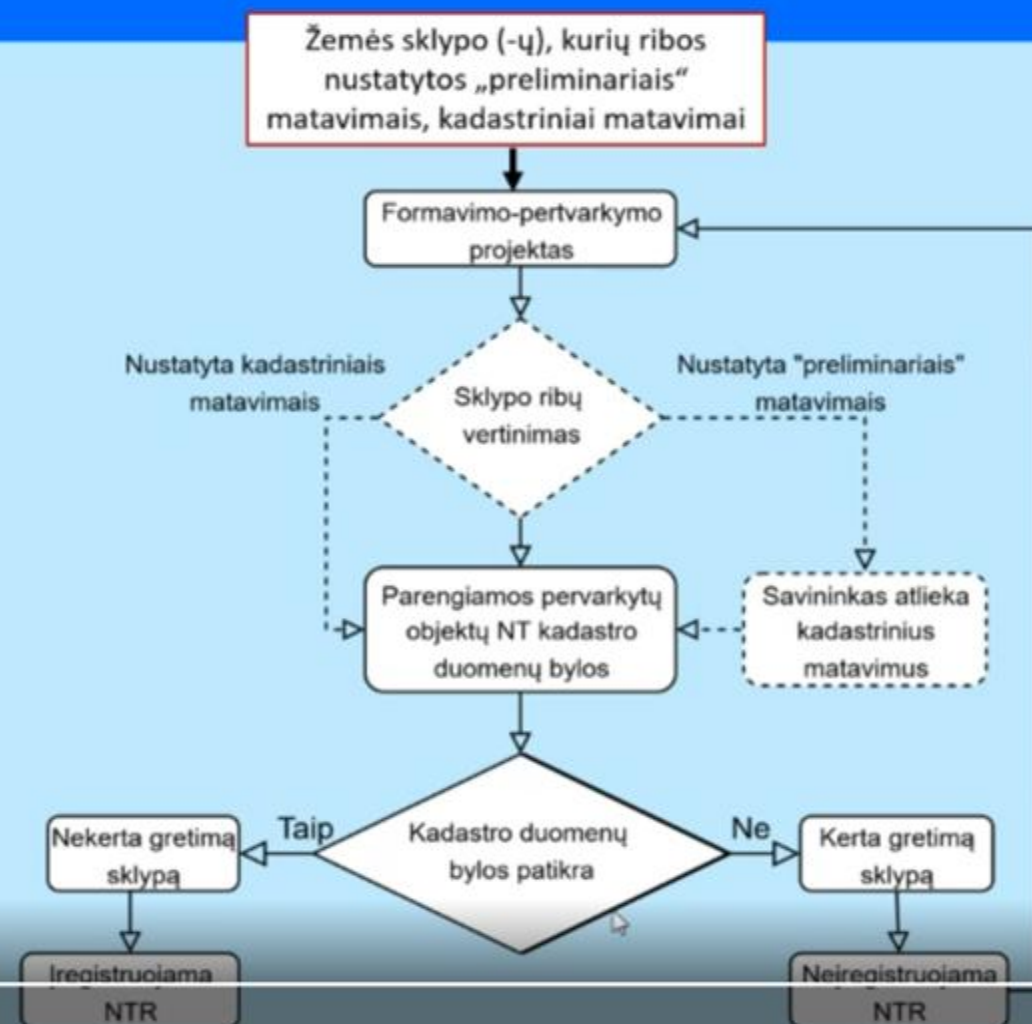
- Suteikti galimybę žemės sklypo savininkui nuspręsti dėl žemės sklypo ribų paženklinimo riboženkliais.
- Atsisakoma riboženklių institucinės (VTPSI) patikros. Keičiamas Administracinių nusižengimų kodeksas.



Pertvarkytų (rengiant formavimo-pertvarkymo projektą) žemės sklypų sklandesnis registravimas



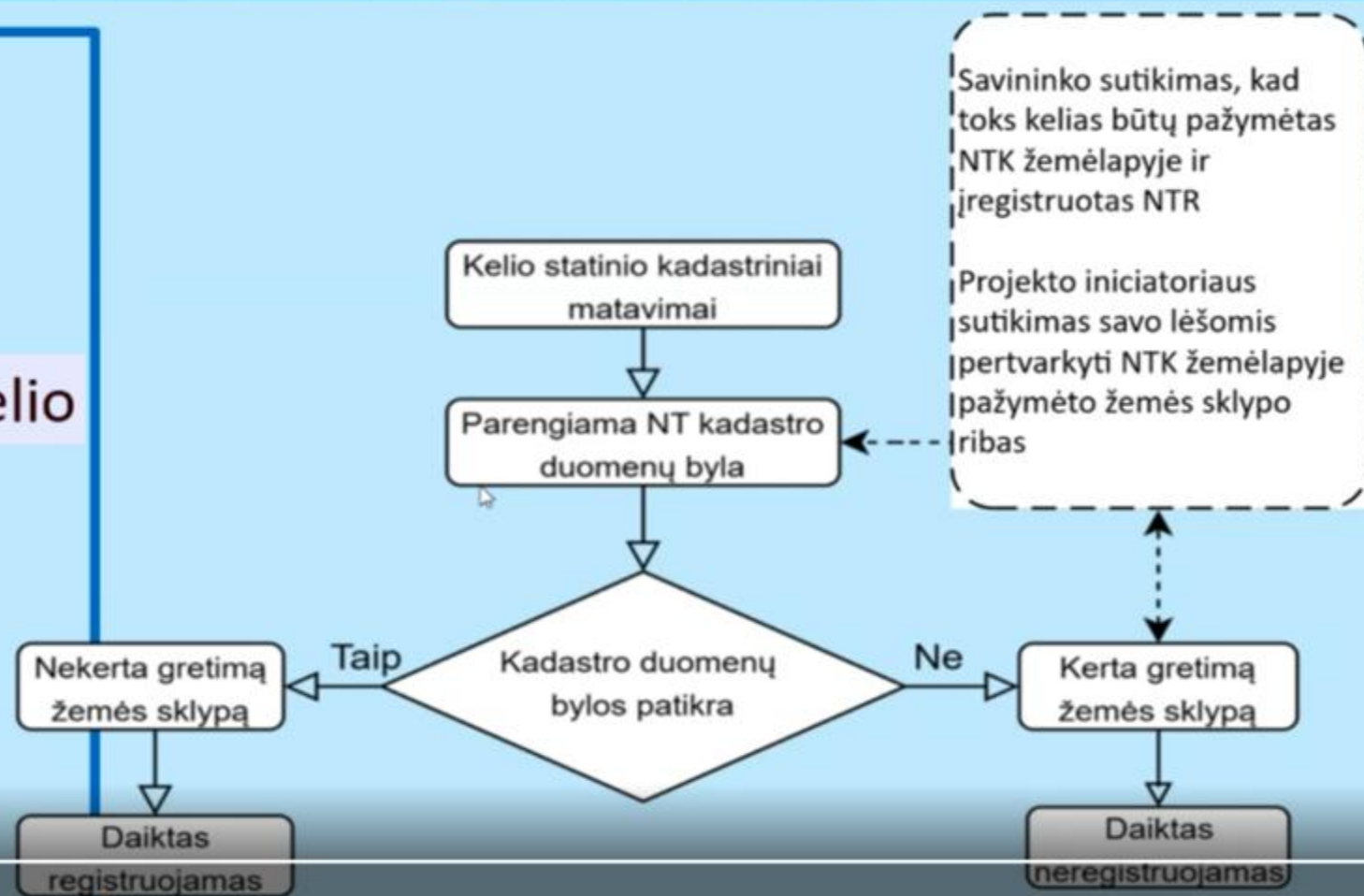
- **Problema:** pertvarkyto objekto negalima įregistruoti NTR.
- **Siūloma:** nustatyti pareigą prieš žemės sklypo, kurio ribos nustatytos ne valstybinėje koordinatinių sistemoje, pertvarkymą (t. y. prieš formavimo-pertvarkymo projekto rengimą) **visais atvejais** atlikti tokio sklypo kadastrinius matavimus.



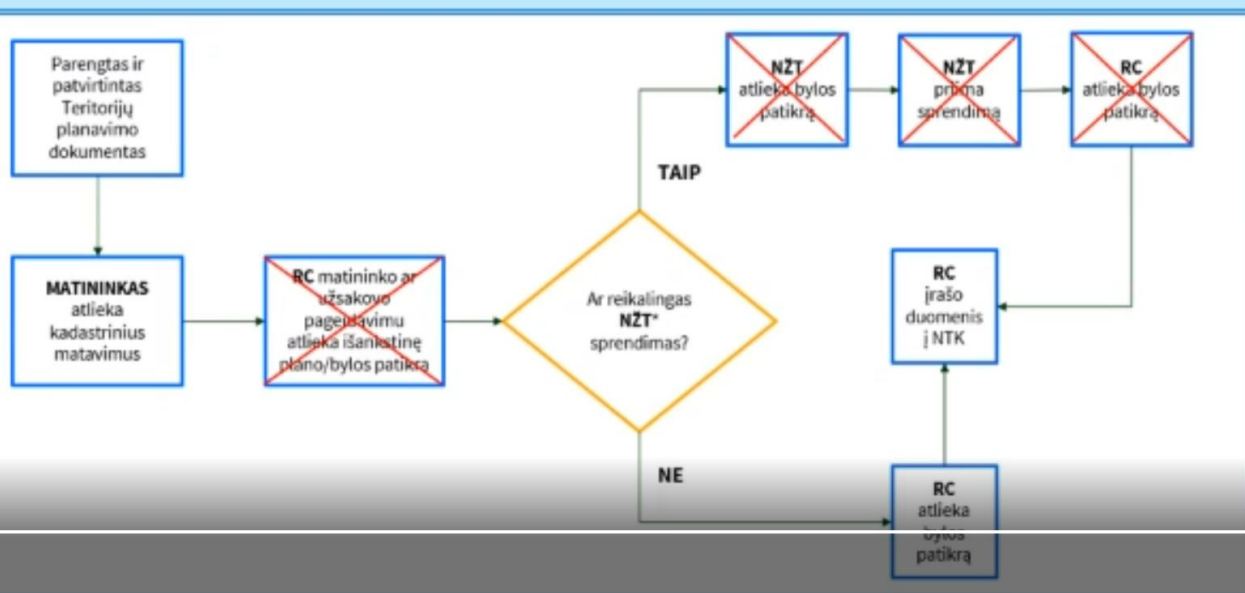
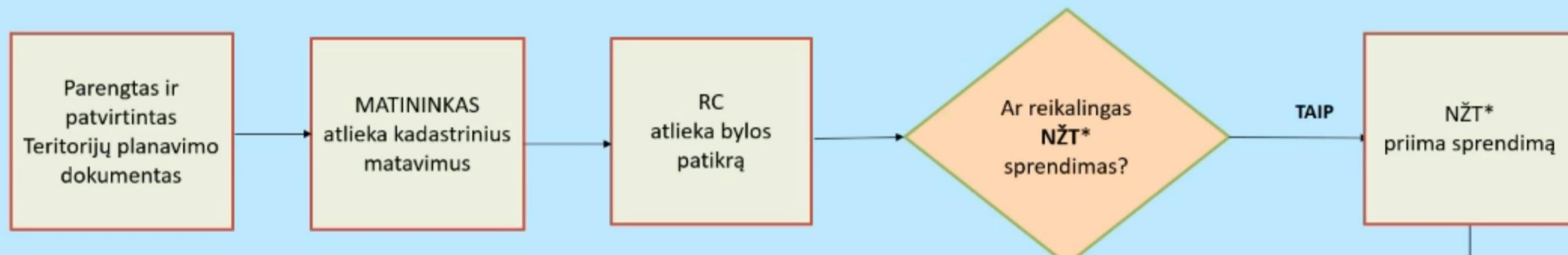
Pašalinti kliūtis stabdančias užbaigti valstybinės svarbos projektus



- **Problema:** negalima užbaigti valstybinės svarbos projektų
- **Siūloma:** NTK žemėlapyje pažymėto žemės sklypo savininko sutikimas dėl tokio kelio pažymėjimo NTK žemėlapyje ir valstybinės svarbos **projekto iniciatoriaus sutikimas** savo lėšomis **pertvarkyti NTK žemėlapyje pažymėto žemės sklypo ribas.**



Kadaastro duomenų bylos patikros procesas nuo š. m. liepos 1 d.



* NŽT – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos

Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatai (II)

(įsigaliojo nuo 2025-07-01)



Papildytas pastato ir inžinerinio statinio nustatomų kadastro duomenų sąrašas
(NTKIS nuostatų 17.5.1.25¹ ir 17.5.2.17¹ p.)

- duomenys ar pastatas yra **pagrindinis daiktas** ar pagrindinio daikto **priklausinys**
- duomenys ar inžinerinis statinys yra pagrindinis daiktas ar pagrindinio daikto priklausinys



Nustatytas NŽT sprendimo dėl žemės sklypo kadastro duomenų nustatymo ar pakeitimo priėmimo terminas, t. y. **ne vėliau kaip per 10 darbo dienų** nuo prašymo nustatyti ar pakeisti žemės sklypo kadastro duomenis **gavimo dienos**
(NTKIS nuostatų 41.1.3 p.)



Pagrindiniai teisės aktai nuo š. m. liepos 1 d.



Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto
kadastro įstatymas

~~Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m.
balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl
Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto
kadastro nuostatų patvirtinimo“~~

Aplinkos ministro 2024-10-22 įsakymas Nr.
D1-349 „Dėl Nekilnojamųjų daiktų kadastro
duomenų nustatymo taisyklių patvirtinimo“

Nuo
liepos 1 d.



Aplinkos ministro 2025 m. birželio 26 d.
įsakymas Nr. D1-89 „Dėl Nekilnojamojo
turto kadastro informacinės sistemos
nuostatų patvirtinimo“

Kiti aktualūs teisės aktai



Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų bylų tikrinimo ir derinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Aplinkos ministro 2025-06-30 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų bylų tikrinimo ir derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ***(įsigaliojo nuo 2025-07-01 ir nuo 2025-09-15)***

Ribų žymėjimo Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ir šio kadastro žemėlapiu tikslinimo techninių reikalavimų aprašas, patvirtintas Aplinkos ministro 2025-01-20 įsakymu Nr. D1-3 „Dėl Ribų žymėjimo Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ir šio kadastro žemėlapiu tikslinimo techninių reikalavimų aprašo patvirtinimo“

(patikslinimai įsigaliojo nuo 2025-08-06)

Elektroninės žemės sklypo kadastro duomenų bylos rengimo, teikimo tikrinti ir derinti tvarkos aprašas, patvirtintas Aplinkos ministro 2024-09-09 įsakymu Nr. D1-298 „Dėl Elektroninės žemės sklypo kadastro duomenų bylos rengimo, teikimo tikrinti ir derinti tvarkos aprašo patvirtinimo“ ***(patikslinimai įsigaliojo nuo 2025-07-01)***

Sodininkų bendrijai skirtos mėgėjų sodo teritorijos ribų duomenų nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Aplinkos ministro 2025 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-106 „Dėl Sodininkų bendrijai skirtos mėgėjų sodo teritorijos ribų duomenų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ***(įsigaliojo nuo 2025-07-16)***

SU PARENGTOMIS ŠIAULIŲ MIESTO BENDROJO PLANO, PATVIRTINTO 2009 M. SAUSIO 29 D. SPRENDIMU NR. T-1, KEITIMO KONCEPCIJOS ALTERNATYVOMIS IR STRATEGINIO PASEKMIŲ APLINKAI VERTINIMO ATASKAITA GALIMA SUSIPAŽINTI ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOJE, SAVIVALDYBĖS INTERNETO SVETAINĖJE WWW.SIAULIAI.LT

<https://maps.siauliai.lt/portal/home/index.html>

Pradžia Galerija Pagalba Prijungti

Šiaulių miesto savivaldybės administracija

IV-os koncepcijos darbinis var.:
<https://maps.siauliai.lt/portal/apps/webappviewer/index.html?id=d42b24064dc84685a972e7bf985b3be3>

Siuoksniai

- ☒ 2025m. bendrojo plano keitimo koncepcija
- ☒ Siauliai_m_sav_riba_nauja_2025_3
- ☒ Susisiekimo infrastruktūros objektai_4_2025_01
- ☐ Dviracių takai_pagrindiniai_202410
- ☒ Vystymo_rezimai_4
- ☐ Gamtinis karkasas
- ☒ Koncepcija_susisiekimas_4
- ☒ Aplinkkelsi_numatyti_atiskirai
- ☒ FZ_koncepcija_4_ALT

ĮVYKĘS PASIRENGIMAS POKYČIAIMS: SODO NAMŲ STATYTOJAMS



- Pasinaudota galimybe sodo namų statytojams: pradėtas statybas galėjo užfiksuoti greičiau ir patogiau
-
- Gyventojams, kurie jau pradėjo sodo namų statybas turėjo kelias galimybes, kaip *patvirtinti statybos pradžią iki 2024 m. lapkričio 1 d.:*
 1. **Kreipėsi į antstolį.** Antstolis gali oficialiai užfiksuoti esamą statybos būklę. Šis dokumentas taps teisėtu įrodymu, kad statybos buvo pradėtos iki naujų reikalavimų įsigaliojimo.
 2. **Pasinaudojo matininko paslaugomis.** Matininkas gali parengti nebaigto statinio kadastro bylą, kurioje būtų užfiksuota esama statinio būklė ir apibrėžtas statybos pradžios laikotarpis.
 3. **Naudojo kitus savininko nuomone tinkamus dokumentinius įrodymus.** Jei šių specialistų paslaugos nėra prieinamos, statybos pradžią gali patvirtinti ir kiti dokumentai, galintys įrodyti statybų pradžią, tokie kaip: statybinių medžiagų įsigijimo kvitai, statybinės technikos nuomos kvitai, statybos darbų pradžios sutartys ir t.t.
 4. **Pasinaudojo naująja Statybos inspekcijos elektronine priemone.** Ši sistema leidžia lengvai ir greitai užfiksuoti statybos pradžios datą ir vietą pateikiant nuotraukas su geografinėmis koordinatėmis. Naudojantis šia paslauga, reikia įjungti vietos nustatymą savo mobiliame įrenginyje, aktyvuoti „vietų žymas“ fotoaparato nustatymuose ir pateikti užfiksuotas nuotraukas per elektroninę sistemą.

<https://structum.lt/keiciasi-projektiniu-pasiulymu-ir-techninio-darbo-projektu-sudetis-bus-aiskiau-kiek-ir-kokiu-sprendiniu-jie-apims/>