

Planuojami TPI pakeitimai nuo 2027-01-02

Žemės ir teritorijų planavimo politikos grupės vadovė
Algė Staniūnaitė-Tonkich

„7. **Kompaktiškai užstatyta teritorija** – **5 ha** ir didesnė pastatais ir turinčiais stogą inžineriniais statiniais užstatyta teritorija, **kurios bet kurioje dalyje** atstumas tarp pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių ne didesnis kaip **50 metrų**.“

„38. **Užstatymo aukštis** – savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) **vyraujantis** planuojamas pastatų aukštis, **nurodomas metrais nuo teritorijų planavimo dokumente**, kuriame šis aukštis nustatomas, nurodyto esamo žemės paviršiaus iki pastatų konstrukcijos aukščiausio taško, ir kuris **gali būti viršijamas** šiame teritorijų planavimo dokumente **nustatytomis sąlygomis** ne didesnėje kaip **20 procentų** pastatais užstatytoje ar planuojamoje užstatyti teritorijoje.“

Pripažįstama netekusi galios „Pastatų aukščio sąvoka“



Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

UI didinimas savivaldybės BP nustatytomis sąlygomis

TPI 15 str. 2¹ d.

Savivaldybės lygmens BP nurodytose teritorijose, kai numatyta planavimo darbų programoje, gali būti nustatomos **2 leidžiamojo UI rodiklio reikšmės**.

Statyba **taikant tarpinę** leidžiamojo UI rodiklio reikšmę galima, jeigu:

planuojant statyti **naujus** pastatus
su gyvenamosios paskirties patalpomis



statytojo ir planavimo organizatoriaus
susitarimas (tai aptarta šių TPD sprendinių įgyvendinimo sutartyse)
dėl būsto perdavimo į savivaldybės būsto fondą

***NAUJAS**
statomi ir (ar) rekonstruojami pastatai



atitinka savivaldybės lygmens BP nurodytose
teritorijose nustatytas tarpinės leidžiamojo **UI rodiklio reikšmės**
taikymo sąlygas



Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Leidžiamasis pastatų H ir terminas pastatų paskirties keitimui

TPĮ 18 str. 1 d. 2 p. ir 20 str. 2 d. 3 p.

Leidžiamasis pastatų aukštis - nurodomas metrais nuo rengiamame teritorijų planavimo dokumente nurodyto esamo žemės paviršiaus iki pastatų konstrukcijos aukščiausio taško.

Pagal BP pakeitus žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą, ne vėliau kaip per 5 metus nuo šių pasikeitusių žemės sklypo kadastro duomenų įrašymo į NTR informacinę sistemą dienos, šiame žemės sklype esančių NTR informacinėje sistemoje įregistruotų statinių paskirtį, neatitinkančią pakeistos pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo, **šių statinių savininkas ar patikėtinis turi pakeisti taip, kad atitiktų pakeistus žemės sklypo kadastro duomenis.**

Nauji funkcionalumai TPDRIS ir pritarimų terminai

TPĮ 25 str. 5 d. 2 p., 7 d.

TPD tvirtinančio subjekto pritarimas koncepcijai – per **30 d. d. nuo pateikimo pritarti dienos.**

Tarnautojo, atliekančio vyr. architekto funkcijas, pritarimams – per **20 d. d. nuo pateikimo pritarti dienos:**

- koncepcijai;
- konkretizuotų sprendinių **teikimui viešinti.**

***SVARBU**

Terminai tik tuo atveju, kai sudaryta TP proceso inicijavimo sutartis.

Per nustatytus terminus nepateikus pritarimo ar motyvuoto atsisakymo pritarti laikoma, kad šiems sprendiniams pritarta ir planavimo iniciatorius įgyja teisę kreiptis į VTPSI dėl administracinių nusižengimų teisenos pradėjimo (bauda juridiniam asmeniui 150-300 Eur).

Nepritarimo koncepcijai kriterijai

TPĮ 25 str. 7 d.

Tarnautojas, atliekantis savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas, **nepritaria koncepcijos sprendiniams kuriuo nors vienu arba keliais atvejais**, kai šie sprendiniai **prieštarauja**:

- 1) patvirtintai **urbanistinei idėjai**, jei ji buvo rengta;
- 2) Architektūros įstatyme nurodytiems **architektūros kokybės kriterijams**;
- 3) planavimo darbų **programai**;
- 4) įstatymų ir (ar) kitų teritorijų planavimą reglamentuojančių **teisės aktų reikalavimams**;
- 5) aukštesnio lygmens **patvirtintiems TPD sprendiniams** arba **strateginiams** savivaldybės plėtros planams.

DP pripažinimo netekusiai galios atvejai

TPĮ 27 str. 6 d. ir 8 d.

Vadovaujantis stebėsenos išvadomis DP

parengti iki 1996-01-01 ir įregistruoti TPDR
nebuvo pakeisti ar koreguoti
neatitinka nustatytų DP formos ir turinio reikalavimų

Vadovaujantis TPĮ pakeitimo įstatymu, įsigaliojusiu
nuo 2021-07-01, kuriuo DP prilyginti valdos
projektams

parengti nuo 1996-01-01 iki 2009-12-31
sprendiniais buvo formuojami tik žemės sklypai prie
naudojamų statinių nenumatant teritorijos vystymo
(nenustatytas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas arba
nurodyta esama padėtis)
po 2014-01-01 nebuvo pakeisti ar koreguoti

***NAUJAS**
Patvirtinusios institucijos sprendimu
(DP + korektūros)

sprendiniai (viešosios erdvės ir (ar) savivaldybės
infrastruktūra) **įgyvendinti arba jų įgyvendinti nebereikia**
(vadovaujantis galiojančiu BP)
įvykdytos visos šio straipsnio 8 d. nurodytos sąlygos

DP pripažinimo netekusiai galios **NAUJO** atvejo sąlygos

TPĮ 27 str. 6 d. ir 8 d.

„įvykdytos visos šio straipsnio 8 d. nurodytos sąlygos“:

- A. Pritarimas raštu** *visų* žemės sklypų, patenkančių į numatomu pripažinti netekusiu galios DP suplanuotą teritoriją, savininkų, patikėtinių, nuomininkų ar panaudos gavėjų (*kai sutartys registruotos NTR*), ir (ar) NTR įregistruotų nekilnojamųjų daiktų (išskyrus inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas) savininkų ar patikėtinių
- B. Pripažinimą netekusiu galios gali inicijuoti per TPDRIS** - DP patvirtinusi institucija arba kiti fiziniai ir juridiniai asmenys, kitos organizacijos (žemės sklypų savininkai arba naudojančys žemę pagal nuomos ar panaudos sutartį, registruotą NTR)
- C. Atliktos viešinimo procedūros**

***SVARBU**

Savivaldybės (žemės savininkės ar patikėtinės) pritarimas raštu – sprendimas DP pripažinti netekusiu galios.

DP pripažinus netekusiu galios - netenka galios ir jo korektūros.

SP pripažinimas netekusiais galios

TPĮ 30 str. 9 d.

SĄLYGOS:

Parengti pagal iki 2014-01-01 galiojusį teisinį reguliavimą ir registruoti TPDR

Savivaldybės arba vietovės lygmens

Nepripažinti BP sudedamąja dalimi

Atitinkamos rūšies SP rengimo nenumato nei TPĮ nei kiti įstatymai

Atliktos viešinimo procedūros

DP ir SP pripažinimo netekusiai galios viešinio procedūros

TPĮ 27 str. 6 d. ir 8 d.

Privalomi skelbimai: TPDRIS, savivaldybės interneto psl., seniūnijų skelbimų lentose ir (ar) soc. tinklų paskyroje (*tik DP*), papildomai el. paštu seniūnams ir seniūnaičiams (*tik DP*)

Papildomi informavimo būdai – administracijos direktoriaus sprendimu

Pasiūlymų teikimo terminas – 20 d. d. nuo paskelbimo

Pasiūlymus priima/atmeta – administracijos direktorius

Atmestų pasiūlymų apskundimas – VTPSI per 10 d. d. nuo atsakymo pateikimo

Valstybei svarbių projektų TPD proceso pokyčiai

TPĮ 23 str. 10 d. (įsigaliojo nuo 2026-07-07)

Naujos išimtys taikomos – tik VSP, skirtų **gynybos ir saugumo pramonės** projektams arba **gynybos ir saugumo pramonės produktų** gamybos vystymo projektams vystyti, TPD

Koncepcija – tik tais atvejais, kai numatyta planavimo darbų programoje

Planavimo sąlygos – per **7 d.** nuo prašymo gavimo dienos

Derinimas – per **7 d.** nuo pateikimo derinti dienos

VTPSI patikrinimo išvada – per **7 d.** nuo pateikimo tikrinti dienos

**Dėkoju už dėmesį
TPI pokyčiams**

AR KONCEPCIJA GALI BŪTI RENGIAMA NEVYKSTANT TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESUI?

BUVUSIOS VILNIAUS ORO UOSTO REZERVINĖS TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

Projekto Nr.

VP-24-263

Planavimo organizatorius

SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „
LT-09200 Vilnius. Tel. +370 687 66 000.
Kodas Juridinių asmenų registre

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO
DOKUMENTAS

Planavimo proceso etapo stadija

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2026-08-06



TPĮ nuostatos

25 straipsnis. Kompleksinio teritorijų planavimo procesas

1. Kompleksinio teritorijų planavimo procesą sudaro šie etapai:

- 1) parengiamasis;
- 2) rengimo;
- 3) baigiamasis.

2. Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius pagal nustatytus planavimo tikslus numato planuojamą teritoriją, parengia ir patvirtina planavimo darbų programą. Planavimo darbų programoje numatomi konkretūs teritorijų planavimo dokumento uždaviniai, nurodoma, ar turi būti atliekami tyrimai, galimybių studijos, ar rengimo etapu bus rengiama teritorijos vystymo koncepcija (toliau – koncepcija) ir jai suformuoti išreiškiama urbanistinė idėja.....



MIŠRAUS (POLIFUNKCINIO) STATINIO STATYBOS GALIMYBĖ TPD SPRENDINIUOSE

STR Statinių klasifikavimas

„20.2. kai kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pastato žemės 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.“

Kompleksinio TPD rengimo taisyklės (7 priedas) reglamentuoja sprendinių žymėjimą:

"5. Kai detalajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą.....“

MIŠRAUS (POLIFUNKCINIO) STATINIO STATYBOS GALIMYBĖ TPD SPRENDINIUOSE



Vertinant, ar polifunkcinio pastato statybos galimybė numatyta TPD, vertina: ar numatyta galimybė statyti tokius pastatus (1), arba suplanuotame žemės sklype **ar jo dalyje**, (jei reglamentine riba išskirtos atskiros dalys) nustatytas naudojimo **tipas (keli galimi naudojimo būdai)** (2).

Jei sklypo dalyje (kai jos išskirtos) TPD nustato **tik vieną naudojimo būdą** – polifunkcinio pastato statybos galimybė nenumatyta.