



## LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMAI

Kalvarijų g. 1, Vilnius. Tel. (+370 5) 2754241, el. p. [info@architekturumai.lt](mailto:info@architekturumai.lt), [www.architekturumai.lt](http://www.architekturumai.lt)  
Atsiskaitomoji sąskaita LT50 7044 0600 0606 7130 AB SEB, kodas 70440. Įstaigos kodas 301111540

---

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

2024-01-08 Nr. S24/01/18

[info@am.lt](mailto:info@am.lt)

[daiva.matusevice@am.lt](mailto:daiva.matusevice@am.lt)

[edvardas.minkevicius@am.lt](mailto:edvardas.minkevicius@am.lt)

### DĖL STATYBOS TECHNINIO REGLAMENTO STR 1.01.03:2017 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS“ PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO PROJEKTO

Lietuvos architektų rūmai (toliau – **Rūmai**) susipažino su 2023-12-14 derinimui pateiktu Lietuvos Respublikos 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 klasifikavimas“ pakeitimo projektu (Reg. Nr. 23-18389) (toliau – **Reglamentu**), kuriuo siekiama sugriežtinti pastatų naudojimo paskirties ir dalijimo atskirais kadastro objektais reikalavimus. Suprantame, kad šiuos pakeitimus paskatino atskiri piktnaudžiavimo galiojančiu reguliavimu atvejai, tačiau nemanome, kad dėl pavienių pažeidimų turėtų būti iš esmės keičiamas teisinis reguliavimas veikiantis ne izoliuotai, o sistemoje su daugeliu kitų civilinius santykius reguliuojančių teisės aktų. Atkreipiame dėmesį, kad Reglamentu siūlomais pakeitimais Aplinkos ministerija nusigręžia nuo viešai deklaruojamų Statybos kodekso koncepcijos tikslų: mažinti reguliavimo kazuistiką, kurti sąlygas savireguliacijai ir didinti pasitikėjimą statybų rinkos dalyviais. Siūloma įvesti nauja mišraus pastato kategorija taip pat gali sukelti nemažai sumaišties dėl poreikio keisti dauguma anksčiau parengtų teritorijų planavimo dokumentų, kuriuose, atsižvelgiant į šiuo metu galiojančią reguliavimą, nebuvo įvardinami visi galimi sklypo panaudojimo būdai. Reglamente gausu atskirų nuostatų tarpusavio prieštaravimų ir nenuoseklus reglamentavimo, trūksta suderinimo su įstatymų ir kitais teisės aktų nuostatomis. Žemiau pateikiame Rūmų pastabas atskiriems Reglamento punktams:

1. Reglamento 4.10 papunktyje pateikiamas „buto“ sąvokos apibrėžimas jau yra suformuluotas Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – **STR Gyvenamieji pastatai**)<sup>1</sup> 4.13 papunktyje ir Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje. **Siūlome tos pačios sąvokos neapibrėžti tris kartus skirtinguose teisės aktuose ir apibrėžimą palikti tik Daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijų įstatyme.**
2. Siūlome patikslinti Reglamento 7 punktą („*pastatas priskiriamas vienai ar kitai paskirties grupei, jeigu jo visas bendrasis plotas arba didžiausioji jo dalis naudojama tai paskirčiai*“) ryšyje su 12 punktu. Reglamento 12 punkte numatyta, kad *vienos paskirties pastate ne daugiau kaip 1/5 bendro ploto sudarančios patalpos arba pirmame aukšte esančios patalpos gali būti suformuotos atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais ir naudojamos kitai paskirčiai nei likusi pastato dalis*, t. y. 1/5 pastato ploto panaudojimo ne pagal paskirtį ribojimas nustatomas su pirmo aukšto išimtimi. Vadinas, atsižvelgiant į pastato konstrukciją (aukštų skaičių), kita paskirtis gali būti nustatoma ir 49 procentams pastato pvz. dviaukščiai

---

<sup>1</sup> STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo

pastatai, kurių visas pirmas aukštas pagal Reglamento 12 punktą gali būti kitos paskirties. Ar tokiu reglamentavimu nebus skatinama dviaukštė statyba, siekiant išvengti 1/5 ribos? Jei Projekto rengėjo tikslas yra netaikyti ribojimų pirmajam pastato aukštui, siūlome pakeisti Projekto 7 punktą ir išdėstyti taip:

„7. Pastatas priskiriamas vienai ar kitai paskirties grupei, jeigu jo visas **arba ne mažiau kaip 4/5 bendrojo** ~~arba ploto~~ ~~arba didžiausioji jo dalis~~ naudojama tai paskirčiai. **Nustatant paskirties grupę, dviejų ir daugiau aukštų pastato pirmas aukštas nėra vertinamas.**“

3. Siūlome išbraukti 19 punktą kaip perteklinį, nes reikalavimas, atriboti atitvaromis, nustatomas visoms patalpoms nepriklausomai nuo jų paskirties, o atskirų įėjimų ir inžinerinių sistemų reikalavimas atsižvelgiant į konkretaus projekto sprendinius ir gyvenamosios paskirties patalpų gretimybes gali neturėti jokio aiškaus pagrindo. Primename, kad reikalavimai gyvenamosioms patalpoms yra nustatomi higienos normomis, todėl siūlome jų papildomai nedubliuoti ir punktą išbraukti:

~~„19. Gyvenamosios paskirties patalpų grupės patalpos nuo negyvenamosios paskirties patalpų grupės patalpų turi būti atskirtos atitvaromis, turi turėti atskirus įėjimus ir atskirtas inžinerines sistemas.“~~

4. Reglamento 1 priedo 1.2 papunktyje numatytas dvibučių pastatų paskirties paaiškinimas prieštarauja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 3 punktui ir to paties Reglamento 4.3 papunkčiui, kuriame įtvirtinta, kad garažas tai **patalpa ar atskiras pastatas**, skirtas transporto priemonėms laikyti ir (ar) remontuoti. Vadovaujantis minėta Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nuostata patalpos ar pastatai gali būti suformuojami kaip atskiri kadastro objektai. Pvz. projektuojamas 2 ar 3 aukštų dvibutis pastatas kurio pirmame aukšte ar rūsyje suformuojama atskira patalpa – garažas ir likusiuose aukštuose suformuojamos dvi gyvenamosios patalpos (butai), t. y. suformavus garažo patalpas pastatas išlieka dvibučiu. Siūlome 1.2 papunkčio paaiškinime atsisakyti perteklinio ribojimo ir paaiškinimą išdėstyti taip:

*„Pastatai, kuriuos sudaro du butai, butų pagalbinės, garažo, rūsio patalpos ir pagal poreikį – bendro naudojimo patalpos.*

~~*Pastatas formuojamas kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (pastatas), kuriame atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais formuojamos dvi patalpos (butai). Į daugiau atskirų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpų) negali būti skaidomas.“*~~

5. Reglamento 1 priedo 3.1 papunktyje pateikiamas įvairių socialinių grupių pastatų paskirties paaiškinimas prieštarauja to paties Reglamento 7 ir 12 punktams, kuriuose numatyta, kad 1/5 pastato ploto (arba pirmas aukštas) gali būti suformuoti atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais. Siūlome atsisakyti prieštaringo draudimo ir 3.1 papunkčio paskirties paaiškinimą išdėstyti taip:

*„Pastatai skirti gyventi įvairių socialinių grupių asmenims.*

*Pastatas formuojamas kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) ir atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) gali būti skaidomas vadovaujantis Reglamento 12 punkto reikalavimais. ~~negali būti skaidomas.~~“*

Atsižvelgiant į trumpalaikio apgyvendinimo pastatų (4.1) ir bendro gyvenimo namų (4.2) priskyrimą negyvenamiesiems pastatams, **siūlome negyvenamųjų pastatų grupei priskirti ir įvairių socialinių grupių pastatus (3.1)**, kurie savo požymiais ir savybėmis iš esmės atitinka bendro gyvenimo namų tipą.

6. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – **CK**) XXXI skyriuje detalai reglamentuojama gyvenamųjų patalpų nuoma, bei apibrėžiamas šių patalpų nuomos sutarties dalykas – tinkamas gyventi namas, jo dalis, butas ar gyvenamoji patalpa. Atsižvelgiant į Reglamento 1 priedo 4 punktą apgyvendinimo patalpos priskiriamos negyvenamųjų pastatų paskirčių grupei. Reglamente ar kituose teisės aktuose neidentifikavus aiškių apgyvendinimo patalpų požymių, neterminuotos nuomos ar patalpų

atidalijimo atskirais nekilnojamojo kadastro objektais atveju, apgyvendinimo patalpos *de facto* bus naudojamos kaip gyvenamosios patalpos, kurioms nebus taikoma eilė gyvenamosioms patalpoms keliamų reikalavimų (insoliacija, želdynų pasiekiamumas, automobilių stovėjimo vietų skaičius ir t.t.). **Siūlome Reglamentą papildyti „apgyvendinimo patalpos“ sąvokos apibrėžimu, išskiriant požymius, kurie leistų aiškiai atriboti „apgyvendinimo patalpas“ nuo „gyvenamųjų patalpų“.**

7. Siūlome atsisakyti Reglamento 1 priedo 4.2 papunkčio paskirties paaiškinime suformuluoto ribojimo ne mažiau kaip 20 procentų bendro gyvenimo pastato ploto projektuoti kaip bendrojo naudojimo patalpas. Rūmų vertinimu, šis ribojimas numatytas siekiant atskirti gyvenamasias patalpas (daugiabučius) nuo bendro gyvenimo namų, tačiau atsižvelgiant į konkretaus projekto sprendinius šis tikslas liks neišpildytas, pvz. pirmas aukštas projektuojamas kaip bendro naudojimo automobilių saugykla, likusius 4 aukštus suskirstant apgyvendinimo patalpomis. Draudimas taip pat nepagrįstai apriboja galimybę bendro naudojimo patalpas suformuoti kitame pastate ir (ar) žemės sklype, todėl siūlome atsisakyti šio ribojimo ir Reglamento 1 priedo 4.2 papunkčio paaiškinimą išdėstyti taip:

*„Pastatai skirti apgyvendinimo patalpų nuomai. Bendram apgyvendinimo patalpų nuomininkų naudojimui skirtos patalpos turi sudaryti ne mažiau kaip 20 procentų pastato bendro ploto.“*

8. Reglamento 1 priedo 5 punkte išskiriama administracinė pastatų paskirtis nereglamentuojama Žemės naudojimo būdų turinio aprašo projektu (Reg. Nr. 23-18409), kurio 18 punktu išskiriama tik bendra visuomeninės paskirties teritorija apimanti ir administracinius ir visuomeninės paskirties pastatus. Nėra jokių aiškių administracinių ir visuomeninės paskirties statinių atskyrimo požymių ar kriterijų, todėl siūlome suderinti Reglamento ir Žemės naudojimo būdų turinio aprašo projektų normas tarpusavyje ir **administracinės paskirties pastatus numatyti kaip vieną iš visuomeninės paskirties pastatų tipų.**
9. Rekomenduojame atsisakyti Reglamento 1 ir 2 priedų lentelės antrame ir trečiame stulpelyje pateikiamo skirstymo į „paskirtis“ ir „pastatų tipus“. Reglamento aiškinamajame rašte nėra pateikiama jokių šio atskyrimo motyvų ir visuose punktuose paskirčių ir pastatų tipų atžvilgiu yra pakartojama tas pats (*paskirtis – vienbučių-dvibučių, pastatų tipai: 1.1 vienbučiai pastatai ir 1.2 dvibučiai pastatai; paskirtis – transporto, pastato tipai: 6.1 transporto ir 6.2 garažų ir t.t.*). **Siūlome Reglamento 1 ir 2 priedų antrą stulpelį pavadinimu „Paskirtis“ panaikinti ir papildyti trečio stulpelio pavadinimą ir išdėstyti taip:**

*„Pastatų paskirtys (tipai) pavadinimai“*

10. Reglamento 1 priedo 9.1 papunkčio paskirties paaiškinime nustatomas absoliutus draudimas statyti ir įregistruoti savarankiškais nekilnojamojo turto kadastro objektais pagalbinis ūkio pastatus – priklausinius, nesant pagrindinio pastato. Nesuprantama, kuo grindžiamas toks draudimas, jei statant tokį pastatą išpildomi Statybos įstatymo reikalavimai ir pagalbiniam ūkio pastatui parengtas projektas, išduotas statybą leidžiantis arba atsižvelgiant į pastato kategoriją statybą leidžiantis dokumentas yra nereikalingas. Rūmų vertinimu, 1 priedo 9.1 papunkčio reglamentavimas yra perteklinis CK 4.37 straipsnyje įtvirtintos nuosavybės teisės valdyti, naudoti ir disponuoti asmeniui priklausančiu daiktu ribojimas. Papildomai primename, kad priklausinių formavimas savarankiškais nekilnojamojo turto kadastro objektais yra draudžiamas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 2 punktu, todėl siūlome 9.1 papunkčio paskirties paaiškinimą pakeisti ir išdėstyti taip:

*„Pagalbinio ūkio pastatai, tarnaujantys pagrindiniam daiktui.*

*Pastatai formuojami kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys), atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) negali būti skaidomi, gali būti statomi tik kaip pagrindinio pastato priklausiniai.*

~~„Tokių pastatų statyba ir įregistravimas savarankiškais nekilnojamojo turto kadastro objektais, nesant pagrindinio pastato, negalimi.“~~

11. Reikalingas Reglamento 2 priedo 3.2 papunkčio patikslinimas dėl viešbučių patalpų tipų paskirties aprašymo - „*patalpos skirtos teikti trumpalaikio apgyvendinimo paslaugas. Kiekviena viešbučių patalpa privalo turėti viešbučiui funkcionuoti tipologiškai būtinas pagalbinės patalpas, atskirą išėjimą iš pastato.*“ Pagalbinės patalpos ir atskiras išėjimas iš pastato nustatomas visoms viešbučio patalpoms bendrai, tuo tarpu, atsižvelgiant į skirtingą Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 2 straipsnio 11 dalyje ir Statybos įstatymo 2 straipsnio 41 dalyje pateikiamą patalpos apibrėžimą gali būti daroma klaidinga išvada, kad pagalbinės patalpos ir atskiri išėjimai turi būti suprojektuoti kiekvienai patalpai (viešbučio kambariui) atskirai. Siūlome aprašymą patikslinti ir išdėstyti taip:

~~„Patalpos skirtos teikti trumpalaikio apgyvendinimo paslaugas. Kiekviena~~ *Visoms viešbučių patalpoms bendrai privalo būti suprojektuotos viešbučiui funkcionuoti tipologiškai būtinos pagalbinės patalpos, atskiras išėjimas iš pastato.*“

12. Rūmų vertinimu, Reglamento 2 priedo 8.1 papunktyje nustatomas draudimas automobilių stovėjimo vietų patalpas, esančias pastate, formuoti atskiru nekilnojamojo turto kadastro objektu nepagrįstai riboja asmenų teisę į ūkinės veiklos laisvę ir iš dalies pažeidžia teisės aktų hierarchijos principą, t. y. objektai, kurie negali būti nekilnojamojo turto kadastro objektu turėtų būti nustatomi Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje, o ne poįstatyminiu reguliavimu. Atkreipiame dėmesį, kad STR 2.06.04:2014 „**Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai**“<sup>2</sup> automobilių stovėjimo vietos normuojamos ne kaip statinio priklausiniai, o kaip statinio plotui ar patalpų skaičiui proporcingas stovėjimo vietų kiekis, kuris gali būti įrengtas ir kitame sklype ar statinyje. Vertinant gyvenamųjų pastatų atžvilgiu toks ribojimas vėlgi turės ir tiesioginę įtaką būsto kainos išaugimui. Automobilių stovėjimo vietų kaina bus iškarto įskaičiuojama į gyvenamosios patalpos pardavimo ar nuomos kainą ir asmuo, neeksploatuojantis automobilio, bus priverstas apmokėti šios automobilio stovėjimo patalpos priežiūros ir administravimo išlaidas. Siūlome Reglamento 2 priedo 8.1 papunkčio paskirties paaiškinimą pakeisti ir išdėstyti taip:

~~„Pagalbinio ūkio patalpos, skirtos aptarnauti kitose pastate esančiose patalpose vykdomą veiklą. \*Automobilių stovėjimo vietų patalpa pastate negali būti formuojama ir registruojama atskiru nekilnojamojo turto kadastro objektu, jei šioje patalpoje įrengtos ar planuojamos įrengti pagal statybos techninį normavimą pastatui privalomos automobilių stovėjimo vietos (jos priskiriamos butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančioms pastato bendro naudojimo patalpoms).“~~

13. Nesutinkame su Reglamento 2 priedo 9.1 papunkčio paskirties aprašyme nustatomu draudimu naujai formuojamas patalpas priskirti viešo poilsio patalpų tipui (poilsio patalpos, viešbučiai, apgyvendinimo patalpos ir kt.). Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 straipsnio 1 dalyje pateikiamas baigtinis nekilnojamųjų daiktų formavimo būdų sąrašas:

- a) suformuojant naują nekilnojamąjį daiktą;
- b) padalijant Nekilnojamojo turto registre įregistruotą nekilnojamąjį daiktą į atskirus nekilnojamuosius daiktus;
- c) atidalijant Nekilnojamojo turto registre įregistruoto bendrosios nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo daikto dalis ir jas suformuojant kaip atskirus nekilnojamuosius daiktus;
- d) sujungiant kelis Nekilnojamojo turto registre įregistruotus nekilnojamuosius daiktus į vieną nekilnojamąjį daiktą;
- e) atliekant nekilnojamojo daikto amalgamaciją.

<sup>2</sup> Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“

Reglamento 2 priedo 9.1 papunkčiu nustatomas absoliutus draudimas bet kokias naujai formuojamas patalpas priskirti viešo poilsio patalpų tipui, vadinasi įsigaliojus projektui nebegalės būti statomi ar keičiant paskirtį steigiami nauji viešbučiai, poilsio patalpos ir apgyvendinimo patalpos? Siūlome šį absoliutų draudimą išbraukti ir papunktį išdėstyti taip:

*„Patalpos naudojamos viešajai rekreacijai. ~~Naujai formuojamos patalpos šiam patalpų tipui negali būti priskiriamos.~~“*

14. Atsižvelgiant į tai kad visas Reglamentas yra išdėstomas nauja redakcija, kartu siūlome inicijuoti diskusiją dėl Reglamento 4 priedo 1 punkte pateikiamų ypatingų statinių kategorijos statinių požymių ir parametrų dydžių peržiūrėjimo.

Lietuvos architektų rūmų pirmininkas

Algimantas Pliučas