

NAUDINGA INFORMACIJA GYVENTOJAMS

Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija (Inspekcija) **vykdo žemės naudojimo valstybinę priežiūrą.**

Žemės naudojimo patikrinimo metu tikrinama, ar:

- 1) tikrinami objektai **naudojami pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą;**
- 2) **vykdant ūkinę ir kitą veiklą,** tikrinamuose objektuose **nepažeidžiamos** teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose **nustatytos žemės sklypų ribos, savavališkai neužimama ir (ar) nenaudojama žemė, vandens telkiniai;**
- 3) **nenaikinami** (negadinami) **geodeziniai punktai;**
- 4) **žemės savininkai** ir kiti naudotojai **ėmėsi** būtinų **priemonių,** skirtų sunaikintiems ar sugadintiems **riboženklams atkurti.**

Siekiant, kad piliečiai atlikdami įvairius veiksmus išvengtų kaimynų nepasitenkinimo, nepažeistų teisės aktų reikalavimų Inspekcija prevenciškai informuoja apie dažniausiai daromus pažeidimus rekomendacijas kaip jų išvengti.

ŽELDINIŲ SODINIMAS NESILAIKANT NUSTATYTOS TVARKOS, IR TUO PAŽEIDŽIANT KAIMYNŲ INTERESUS IR JŲ SKLYPŲ RIBAS SUKELIA KONFLIKTUS. UŽSODINAMA IR GRETA ESANTI VALSTYBINĖ ŽEMĖ, KELIŲ JUOSTŲ ŽEMĖ

Kaip išvengti savavališkų veiksmų ar ginčų su kaimyninių sklypų savininkais? Gyvatvorę ar medžius reikia sodinti savo sklypo ribose ir išlaikant atstumus, nurodytus Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717 „Dėl Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija 2022-01-20) patvirtintose Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėse.

Jose yra nurodyti **mažiausi leistini atstumai iki kaimyninio sklypo ribos,** kai želdiniai veisiami **be kaimyninio sklypo savininko,** valdytojo ar įgalioto asmens raštiško sutikimo. Medžius ir krūmus, kurie gali užaugti arba

formuojami aukštesni kaip 3 m, iš šiaurinės pusės leidžiama sodinti ne arčiau kaip už 5 m nuo kaimyninio sklypo ribos, o iš kitų pusių – ne arčiau kaip už 3 m. Galinčius užaugti nuo 2 iki 3 m aukščio arba formuojamus iki 3 m aukščio iš visų pusių leidžiama sodinti ne arčiau kaip už 2 m, o galinčius užaugti arba formuojamus iki 2 m aukščio iš visų pusių leidžiama sodinti ne arčiau kaip už 1 m nuo kaimyninio sklypo ribos. Kaimyninius sklypus skirianti gyvatvorė sodinama ne arčiau kaip už 1 m nuo kaimyninio sklypo ribos, tačiau pažymėtina, kad šiaurinėje pusėje tokiu atstumu pasodinta gyvatvorė gali būti formuojama iki 1,3 m aukščio, kitose sklypo pusėse – iki 2 m aukščio. Atkreipiame dėmesį, kad želdinius sodinant per visuomenines akcijas ar talkas būtina sąlyga – jų sodinimo organizatorius raštu turi susitarti su savivaldybe ar seniūnija arba tos žemės valdytoju ar naudotoju dėl sodinamų želdinių kiekio, rūšies, sodinimo laiko, vietos, pasodintų želdinių priežiūros ir tvarkymo.

Rekomendacija: prieš sodinant želdinius pasitikrinti sklypo ribas ir susipažinti su taisyklėmis.

STATINIŲ STATYMAS NESILAIKANT NUSTATYTOS TVARKOS

Statant ar planuojant statyti **statinį**, įrenginį **valstybinėje žemėje** visais atvejais **reikia jos patikėtinio sutikimo**. Taip pat reikia žinoti ar planuojamam statyti statiniui reikia gauti statybą leidžiantį dokumentą, kurį išduoda savivaldybių administracijos, reikia žinoti statinio paskirtį, kategoriją (techninius parametrus), vietą. Statinių sąrašo, kuriems nereikia gauti statybą leidžiančio dokumento, nėra. Statant privačiame žemės sklype taip pat reikalingas statybą leidžiantis dokumentas.

Jeigu konkretaus žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, šiuose žemės sklypuose gali būti statomi tik vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

Pagalbinio ūkio paskirties pastatai – tai sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės).

Statant neypatinguosius ir ypatinguosius pagalbinio ūkio paskirties pastatus visada privaloma gauti statybą leidžiantį dokumentą, prieš tai parengiamas statybos projektas. Tuo atveju, kai atitinkamos kategorijos nesudėtingasis pagalbinio ūkio paskirties pastatas patenka į išvardintas teritorijas, statybą leidžiantis dokumentas privalomas. Jo nereikės, kai nesudėtingasis pagalbinio ūkio paskirties pastatas nepatenka į nurodytas teritorijas.

Jei yra prievolė gauti statybą leidžiantį dokumentą naujo nesudėtingojo statinio statybai, turi būti parengtas naujo statinio supaprastintas statybos projektas, kitu atveju dėl statinio projekto rengimo sprendžia statytojas.

Statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento, kai jis privalomas, draudžiama.

Asmenims, statantiems pastatus, paprastai yra žinoma, kad statinių išdėstymas greta esančių sklypų atžvilgiu net ir nuosavame sklype yra reglamentuotas teisės aktuose ir šių reikalavimų privalu laikytis. Primename, koku atstumu nuo sklypo ribos turi būti atitrauktas pastatas, kad nebūtų pažeisti besiribojančių sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, ir nuo kurios statinio dalies skaičiuojamas atstumas.

Statybos inspekcija primena, kad statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai vienbučių ir dvibučių namų statyboms nustatyti statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (reglamentas STR 2.02.09:2005) 8 priede. O šio priedo 1.1 papunktyje nurodyta, kad reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti statybos techniniame reglamente STR 1.07.01:2010 (reglamentas STR 1.07.01:2010) „Statybą leidžiantys dokumentai“.

Remiantis statybos techninio reglamentu STR 1.07.01:2010, **3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio** (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) **bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m**; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą – **kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m**. Norint šiuos atstumus sumažinti, tai padaryti galima tik gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi šiais atvejais:

- statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus;
- statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas *nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas)*, didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos;
- statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

Rekomendacija: prieš statant pastatus, pasitikrinti sklypo ribas ir pasitarti su savivaldybės architektūros skyriaus specialistais.

LIEPTŲ ĮRENGIMAS VALSTYBINĖS REIKŠMĖS VANDENS TELKINYJE

Norint statyti laikinuosius nesudėtinguosius statinius (visų tipų lieptus, jachtų ir valčių elingus, laikinuosius nesudėtinguosius sporto paskirties inžinerinius statinius, skirtus vandens sportui ir pramogoms organizuoti) sutikimai išduodami atskiru **valstybinės žemės patikėtinio sutikimu**, t. y. savivaldybės administracijos arba Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus sprendimu patikėjimo teise valdomuose valstybinės reikšmės paviršiniuose vandens telkiniuose ir bendrosios dalinės nuosavybės teise valstybės ir privačių asmenų valdomuose vandens telkiniuose yra **būtinasis sutikimas**. Sutikimus išduoda valstybinės žemės patikėtiniai. Sutikimai išduodami per Žemės informacinę sistemą (toliau – ŽIS). Prisijungimo prie ŽIS nuoroda viešinama per Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinę sistemą (www.planuojustatau.lt). Sutikimas išduodamas šiems asmenims:

1. privataus žemės sklypo savininkui, kurio valdomas žemės sklypas ribojasi su valstybinės reikšmės paviršiniu vandens telkiniu, kuriame planuojama statyti laikinąjį nesudėtingąjį statinį;
2. valstybinės žemės naudotojui, kurio naudojamas žemės sklypas ribojasi su valstybinės reikšmės paviršiniu vandens telkiniu, kuriame planuojama statyti laikinąjį nesudėtingąjį statinį;
3. valstybės ir savivaldybės institucijoms, jeigu valstybinės reikšmės paviršiniame vandens telkinyje planuojamas statyti laikinasis nesudėtingasis statinys yra reikalingas šių institucijų funkcijoms atlikti ir jie nevaldomi patikėjimo teise šių institucijų.

Rekomendacija: *prieš statant lieptus, patikrinti sklypo ribas ir gauti telkinio valdytojo sutikimą.*

SKLYPO PAVIRŠIAUS PAKĖLIMAS

Inspekcija gauna vis daugiau gyventojų nusiskundimų dėl kaimyniniuose sklypuose keičiamo sklypo reljefo. Tvarkant aplinką ar statant gyvenamąjį namą prireikia performuoti sklypo reljefą, tačiau atliekami darbai neturėtų daryti žalos kaimynams.

Pažymėtina, kad teisės aktai nereglamentuoja maksimalaus gretimų žemės sklypų aukščio skirtumo ties tokių sklypų riba. Statybos techninio reglamento STR2.02.09.2005 yra reglamentuojamas didžiausias sklypo reljefo nuolydis – jis turi būti ne didesnis kaip 12 proc. Jei nuolydis viršija šį dydį, jis sumažinamas formuojant sklypo reljefą (paaukštinant, pažeminant, išlyginant reljefo paviršių, įrengiant terasas, atramines sienėles ir pan.). Inspekcija primena, kad SLD išduoda savivaldybių administracijos.

Kai statinio statyba užbaigta, žemės sklypo savininkas, pertvarkydamas savo sklypo reljefą, privalo užtikrinti, kad paviršinės nuotekos nepatektų į gretimus žemės sklypus. Nuo grunto griuvimo ar nušliaužimo į kitą sklypą apsaugotų atraminę sienutę, ji turi būti įrengta laikantis tokiems inžineriniams statiniams taikomų reikalavimų.

Draudžiama nuvesti paviršines nuotekas reljefo paviršiumi į gretimus sklypus. Paviršinės nuotekos sklype turi būti nuvedamos į išleistuvą sklypo lietaus nuotakynu ar reljefo paviršiumi, latakais ir pan., o iš sklypo – į komunalinį ar vietinį lietaus nuotakyną nuotekų išleistuvu. Jeigu tokio nuotakyno nėra, į griovius, kanalus arba reljefo paviršiumi į atvirus vandens telkinius ir pan. **Iškasti grioviai ir kanalai nėra priskiriami statiniams, todėl juos galima įrengti prie sklypo ribos neperžengiant sklypo ribos be kaimyno sutikimo.** Sklypų riba paviršiniais vanduo gali būti nuvedamas pasirašius raštu susitarimą tarp sklypų savininkų.

Bet kokie statiniai neturi kliudyti paviršiniam vandeniui nuo gretimo žemės sklypo nutekėti. Kai yra toks pavojus, statytojas privalo, susitaręs su to sklypo savininku ir gavęs jo sutikimą raštu, įrengti paviršinio vandens nutekėjimo sistemą (į lietaus nuotakyną, griovį, drenažą) ar rasti kitą priimtina sprendimą.

Rekomendacija: prieš vykdant darbus, patikrinti sklypo ribas ir pasitarti su savivaldybės architektūros skyriaus specialistais.

ATRAMINIŲ SIENELIŲ, TVORŲ ĮRENGIMAS

Statant atraminę sienelę, būtini besiribojančių žemės sklypų savininkų sutikimai šiais atvejais:

- statant atraminę sienelę ant sklypo ribos sutikimas privalomas visais atvejais;
- kai atstumas nuo sklypo ribos iki atraminės sienelės mažesnis kaip 1 m, sutikimas privalomas visais atvejais, neatsižvelgiant į atraminės sienelės aukštį;
- kai atstumas nuo sklypo ribos iki atraminės sienelės didesnis kaip 1 m, turi būti vertinamas sienelės aukštis, t.y. sutikimas privalomas, jei atraminės sienelės aukštis didesnis už horizontalų atstumą iki sklypų ribos.

Atraminės sienelės:

- kurių aukštis nuo $\geq 0,2$ iki ≤ 1 m, priskiriamos I grupės nesudėtingiesiems statiniams;
- kurių aukštis nuo > 1 iki ≤ 2 m, priskiriamos II grupės nesudėtingiesiems statiniams;
- kurių aukštis > 2 m, priskiriamos neypatingiesiems statiniams.

Inspekcija atkreipia dėmesį, kad nustatant statinio kategoriją, atraminių sienelių aukštis matuojamas nuo žemesniojo žemės paviršiaus.

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad STR 1.05.01:2017 7 priede nurodyta, jog besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytiniai sutikimai privalomi, kai atraminė sienutė statoma ant sklypo ribos arba kai įrengiama savo sklype, jei tokios sienutės bet kurios konstrukcijos bet kurio taško aukštis (matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba) didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos. Šio punkto reikalavimai taikomi ir tais atvejais, kai šalia yra laisva valstybinė žemė (teritorija).

Jeigu kaimynai nesutaria kitaip, atraminė sienutė turi būti statoma savo sklype taip, kad jos bet kurios konstrukcijos bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba, būtų ne didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos.

Reikalavimai norint pasistatyti tvorą (aukščiui, pralaidumui, atstumui iki kaimynų).

Kai sklypas valomas kelių bendrasavininkų. Civilinio kodekso 4.75 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu, todėl statytojas (vienas iš žemės sklypo bendraturčių), norėdamas statyti šiame žemės sklype inžinerinį statinį (tvorą), turi gauti žemės sklypo bendraturčių sutikimus.

Inžinerinis statinys (tvora) laikoma nesudėtinguoju statiniu (I grupės arba II grupės), jei atitinka statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 3 lentelės 3.1 punkte nurodytus požymius ir parametrus:

Kada reikalingas statybą leidžiantis dokumentas nesudėtingųjų statinių (tarp jų ir tvorų) statybai nurodyta statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (toliau – STR 1.05.01:2017) 3 priedo 1 punkte:

Kada privalomi rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi statant tvorą nurodyti statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 7 priedo 1 punkte:

Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi statant užtvartą (tvorą):

1. ant sklypo ribos (konstrukcijomis peržengiant sklypo ribą);
2. prie sklypo ribos (arčiau kaip 1 m iki sklypo ribos, konstrukcijoms neperžengiant sklypo ribos):
 - 2.1. jei užtvartos kiaurymių plotas mažesnis nei 50 proc. bendro užtvartos ploto (įskaitant ir stulpų bei užtvartos cokolinės dalies, metančios šešėlį į gretimą sklypą (teritoriją), plotą) – kai statmenai užtvartos į gretimą sklypą (teritoriją) metamas šešėlis nukreiptas šiaurės kryptimi (tarp $> 330^\circ$ ir $< 30^\circ$);
 - 2.2. jei užtvartos kiaurymių plotas mažesnis nei 25 proc. bendro užtvartos ploto (įskaitant ir stulpų bei užtvartos cokolinės dalies, metančios šešėlį į gretimą sklypą (teritoriją), plotą) – kai statmenai užtvartos į gretimą sklypą (teritoriją) metamas šešėlis nukreiptas rytų (tarp 30° ir 90°) ar vakarų (tarp 270° ir 330°) kryptimis.

Užtvartos (tvoros) su cokoliais neturi kliudyti paviršiniam vandeniui nuo gretimo žemės sklypo ar laisvos valstybinės žemės (teritorijos) nutekėti. Kai

yra toks pavojus, statytojas privalo, susitaręs su gretimo žemės sklypo savininku, laisvos valstybinės žemės (teritorijos) valdytoju, gavęs savininko ar laisvos valstybinės žemės (teritorijos) valdytojo sutikimą raštu, įrengti paviršinio vandens nutekėjimo sistemą (į lietaus nuotakyną, griovį, drenažą ar rasti abiem savininkams priimtina sprendimą).“

Statant tvorą bendraturčių valdomame žemės sklype privaloma gauti visų šio žemės sklypo bendraturčių sutikimą, nepriklausomai nuo statomos tvoros parametrų ir vietos sklype.

Jei žemės sklypas patenka į bent vieną iš šių teritorijų: kultūros paveldo objekto teritoriją, kultūros paveldo objekto apsaugos zoną, kultūros paveldo vietovę, kurortą, Kuršių neriją, magistralinio dujotiekio vietovės klasių teritoriją, esančią 200 metrų atstumu abipus magistralinio dujotiekio vamzdino ašies teritorijas, statant atitinkamos grupės nesudėtingųjų statinių parametrus atitinkančią tvorą privaloma gauti statybą leidžiantį dokumentą.

Rekomendacija: prieš statant tvoras, pasitikrinti sklypo ribas ir pasitarti su savivaldybės architektūros skyriaus specialistais.

UŽ ŽEMĖS NAUDOJIMĄ BE PAŽEIDIMŲ!

ĮVAŽOS Į NAMŲ VALDOS SKLYPUS PER VALSTYBINĘ ŽEMĘ

Norint prisijungti prie susisieikimo komunikacijų (įrengti įvažiavimą nuo kelio, gatvės į žemės sklypą ar jį įrengti kitoje vietoje), turite kreiptis į to kelio (gatvės) valdytoją dėl prisijungimo sąlygų ir sutikimo išdavimo. Prisijungimo sąlygose bus numatyti atitinkami reikalavimai įvažiavimui.

Prisijungimo sąlygos – tai statinio, žemės sklype esančių susisieikimo komunikacijų prijungimo prie kitiems savininkams priklausančių susisieikimo komunikacijų sąlygos, jeigu jos nenustatytos teritorijų planavimo dokumentuose.

Susisieikimo komunikacijų savininkas (valdytojas) ar naudotojas, išduoda arba motyvuotai atsisako išduoti prisijungimo sąlygas.

Gavus prisijungimo sąlygas įvažiavimui įrengti, galima kreiptis į statinio projektuotoją, kad parengtų statinio statybos projektą.

Detaliajame plane numatytą įvažiavimo į sklypo vietą galima koreguoti projekto rengimo metu.

Rekomendacija: prieš įrengiant įvažas, pasitikrinti sklypo ribas ir pasitarti su savivaldybės architektūros skyriaus specialistais.

Manome kad įvardinti daugiausia gyventojams nemalonumų sukeliantys, neapgalvoti ar savavališki veiksmai ir trumpi patarimai kaip jų išvengti bus Jums naudingi. Jums **rūpimais klausimais** visada **galite kreiptis** į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos **Konsultavimo skyrių**:

Konsultacijos telefonu **+370 5 207 3333** teikiamos darbo dienomis:

- Statybos ir teritorijų planavimo klausimais (rinktis „1“):
 - pirmadieniais – ketvirtadieniais – 8:00–12:00,
 - penktadieniais konsultacijos telefonu neteikiamos
- Žemės naudojimo valstybinės priežiūros klausimais (rinktis „5“):
 - pirmadieniais – ketvirtadieniais – 8:00–12:00,
 - penktadieniais konsultacijos telefonu neteikiamos.