

Suvestinė redakcija nuo 2007-04-27 iki 2008-03-27

Įsakymas paskelbtas: Žin. 2004, Nr. [79-2809](#), i. k. 104301MISAK00D1-239

LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRAS

**Į S A K Y M A S
DĖL DETALIŲJŲ PLANŲ RENGIMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO**

2004 m. gegužės 3 d. Nr. D1-239
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#); 2004, Nr. [21-617](#)) 26 straipsnio 1 dalimi,

1. T v i r t i n u Detaliųjų planų rengimo taisykles (pridedama).

2. L a i k a u netekusiais galios:

2.1. Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos 1996 m. lapkričio 15 d. įsakymą Nr. 159 „Dėl Detaliųjų planų taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 1996, Nr. [119-2806](#));

2.2. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2000 m. gegužės 3 d. įsakymą Nr. 204 „Dėl Operatyviojo planavimo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2000, Nr. [40-1134](#));

2.3. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. 402 „Dėl Laikinojo detaliųjų planų sprendiniais nustatomo teritorijos tvarkymo režimo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 1999, Nr. [109-3198](#); 2001, Nr. 10) patvirtinto Laikinojo detaliųjų planų sprendiniais nustatomo teritorijos tvarkymo režimo reglamento 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ir 13 punktus bei 7.2, 7.3 ir 7.4 papunkčius.

APLINKOS MINISTRAS

ARŪNAS KUNDROTAS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro
2006 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. D1-473

DETALIŲJŲ PLANŲ RENGIMO TAISYKLĖS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS IR TAIKymo SRITIS

1. Detaliųjų planų rengimo taisyklės (toliau – Taisyklės) reglamentuoja detaliųjų planų rengimo, keitimo, derinimo bei tvirtinimo tvarką, taip pat detaliojo planavimo proceso dalyvių tarpusavio santykius šiame procese.

2. Taisyklės privalomos planavimo organizatoriams, planų rengėjams, sprendinius derinančioms, valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą vykdančioms, planavimo sprendinius tvirtinančioms institucijoms bei fiziniams ir juridiniams asmenims, dalyvaujantiems detaliojo planavimo procese ir procedūrose.

3. Valstybės sienos, krašto apsaugos ir strateginės reikšmės objektų detalieji planai rengiami, derinami ir tvirtinami Valstybės sienos, krašto apsaugos ir strateginės reikšmės objektų detaliųjų planų rengimo, derinimo ir tvirtinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. sausio 10 d. nutarimu Nr. 4 (Žin., 2000, Nr. [95-2981](#); 2005, Nr. 5-111), nustatyta tvarka.

4. Detaliojo planavimo dokumentai pagal juos tvirtinančią instituciją yra savivaldybės lygmens, o pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį – vietovės lygmens.

II. PAGRINDINĖS SĄVOKOS

5. Šiose Taisyklėse naudojamos sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617; 2006, Nr. 66-2429), Žemės įstatyme (Žin., 1994, Nr. [34-620](#); 2004, Nr. [28-868](#)) ir Statybos įstatyme (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2001, Nr. [101-3597](#)) pateiktus sąvokų aiškinimus.

III. DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO UŽDAVINIAI IR OBJEKTAI

6. Detaliojo teritorijų planavimo uždaviniai yra šie:

6.1. detalizuoti bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentus;

6.2. suformuoti žemės sklypus statinių statybai, sudarant sąlygas investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti;

6.3. nustatyti ar pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypui naudoti;

6.4. suformuoti žemės juostas komunikacinių koridorių ir susisiekimo komunikacijų įrengimui, inžinerinės bei miesto infrastruktūros plėtrai.

7. Detaliojo teritorijų planavimo objektai yra šie:

7.1. miestų, miestelių teritorijų dalys;

7.2. kaimų teritorijos;

7.3. žemės sklypas ir sklypų grupės.

8. Rengiant detaliųjį planą įvertinamos gretimybės – kaimyniniai žemės sklypai ir kitos teritorijos, besiribojančios su planuojama teritorija (įvertinami kaimyninių žemės sklypų ir kitų teritorijų tvarkymo reglamentai, tvarkymo ir naudojimo režimas).

IV. DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

9. Detaliojo teritorijų planavimo dokumentai yra šie:

9.1. miestų ir miestelių teritorijų dalių (kvartalų) ir kaimų teritorijų detalieji planai;

9.2. žemės sklypo arba sklypų grupių detalieji planai.

10. Žemės reformos metu formuojant natūra gražinamus bei namų valdų žemės sklypus, Vyriausybės nustatyta tvarka parengti žemės sklypų planai prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentams.

11. Formuojant valstybinės žemės sklypus (įteisinant esamą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą), numatomus perduoti patikėjimo ar panaudos teise juose esamiems valstybės institucijų ir įstaigų valdomiems statiniams, esamoms susisiekimo komunikacijoms, aikštėms, miestų miškams, parkams, skverams ir kitiems želdynams eksploatuoti, Vyriausybės nustatyta tvarka parengti žemės sklypų planai prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentams.

V. DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO ORGANIZATORIAI, PLANŲ RENGĖJAI IR FINANSAVIMAS

12. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriai yra šie:

12.1. savivaldybės administracijos direktorius, organizuojantis laisvos valstybinės žemės fondo, savivaldybei patikėjimo teise perduodamų žemės sklypų savivaldybei nuosavybės teise priklausančių, taip pat savivaldybės teritorijos arba jos dalių bendruosiuose planuose nurodytų miestų ir miestelių teritorijų dalių ir kaimų teritorijų detaliuosius planus;

12.2. valstybinės žemės valdytojai, organizuojantys detaliųjų teritorijų planavimą tais atvejais, kai jiems valstybinė ar savivaldybės žemė perduota patikėjimo teise;

12.3. savivaldybė Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 635 (Žin., 2004, Nr. [86-3120](#)), nustatyta tvarka, atvejais ir sąlygomis gali sudaryti sutartį dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypų valdytojui ar naudotojui;

12.4. savivaldybė negali reikalauti iš detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus rengti ne jo valdomo ar naudojamo žemės sklypo detaliųjų planą. Tais atvejais, kai rengiant detaliųjų planą būtina išnagrinėti didesnę teritoriją prie planuojamo žemės sklypo ar jų grupės, detalusis planas rengiamas tik valdomam ar naudojamam žemės sklypui. Likusiai teritorijai, ne didesnei kaip kvartalas, ribojamai gatvių ar gretimų sklypų, rengiami projektiniai pasiūlymai (planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui pasiūlyti).

13. Rengti detaliuosius planus turi teisę:

13.1. teritorijų planavimo specialistas ar atitinkamos kvalifikacijos aukštąjį išsilavinimą turintis specialistas (detaliojo plano dalims rengti);

13.2. juridiniai asmenys ir įmonių, įsteigtų Europos Sąjungos valstybėse narėse ir kitose Europos ekonominės erdvės susitarimą pasirašiusiose valstybėse, filialai Lietuvos Respublikoje, jeigu steigimo dokumentuose numatyta teritorijų planavimo veikla, o planavimo darbams vadovauja atestuotas teritorijų planavimo specialistas.

14. Detaliojo planavimo darbus finansuoja planavimo organizatorius. Skaičiuojant detaliųjų planų rengimo kainą, rekomenduojama naudotis Miestų, miestelių ir jų dalių detaliojo planavimo darbų kainos skaičiavimo metodika (Žin., 1996, Nr. [49-1192](#)).

15. Detaliojo planavimo darbų kaina nustatoma planavimo organizatoriaus ir plano rengėjo tarpusavio sutartimi.

VI. DETALIŲJŲ PLANŲ RENGIMAS

16. Detalieji planai rengiami:

16.1. teritorijoms, kuriose pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius ar specialiuosius planus numatyta plėtoti gyvenamųjų namų, visuomeninės paskirties, rekreacinių ir bendro naudojimo, pramonės ir sandėliavimo, komercinių ir prekybos, inžinerinių

tinklų, susisiekiimo komunikacijų ir kitų objektų statybą;

16.2. kai yra formuojami žemės sklypai naujų statinių statybai ar kitai ne žemės ir miškų veiklai plėtoti;

16.3. kai keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis statinių statybai ir kitai veiklai plėtoti;

16.4. kai keičiamas bent vienas iš šių privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų: teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas; kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, jei jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustatiusi institucija raštu pritaria, gali būti tikslinami statybos techninio projekto rengimo metu. Pritarimą turi duoti institucija, kurios kompetencijai derinant dokumentą yra priskirti keičiamo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų klausimai. Jei tai yra keleto institucijų kompetencijos klausimai, būtinas visų jų pritarimas;

16.5. kai žemės sklypai padalijami, atidalijami (išskyrus atvejus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypus dalyti dalimis neleidžiama) ar sujungiami;

16.6. kai keičiamos naudojamų žemės sklypų ribos ir plotas;

16.7. kai žemės sklypai formuojami prie naudojamų statinių;

16.8. detalieji planai gali būti rengiami ir kitais atvejais, kai tai numato įstatymai ar kiti teisės aktai.

17. Vadovaudamasi Teritorijų planavimo įstatymo, poįstatyminių ir kitų teisės aktų nuostatomis, savivaldybės institucija kiekvienu konkrečiu atveju, išnagrinėjusi žemės sklypo naudotojo ar valdytojo prašymą ir turimus teritorijų planavimo dokumentus, sprendžia, ar numatyta veiklos programai realizuoti (tęsti) būtinas detalusis planas (jo keitimai), ar gali būti rengiamas statybos ar kitokios veiklos projektas.

18. Detalieji planai nerengiami, jeigu numatomiems statyti statiniams statybos leidimas yra nereikalingas, taip pat kai statant statinius žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas yra nekeičiamas.

19. Naudojamų gretimų žemės sklypų ribas ir plotą be detaliojo plano galima keisti, jei toks keitimas nesiejamas su naujo sklypo suformavimu ar žemės ploto padidinimu laisvoje valstybinėje žemėje, taip pat teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo pakeitimu. Taip pat detalieji planai nerengiami, kai žemės ūkio paskirties žemėje numatoma nustatyta tvarka įveisti mišką.

20. Kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 5, 6, ir 7 punktuose nurodytais atvejais vietoj detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) Žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies nustatyta tvarka.

21. Detalieji planai, keičiantys pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, rengiami, jei toks keitimas numatytas savivaldybės ar jos dalies bendruosiuose, taip pat specialiuosiuose planuose. Jei bendrieji ar specialieji planai neparengti, detaliųjų planų planavimo organizatoriumi gali būti tik savivaldybės administracijos direktorius arba valstybinės žemės valdytojas. Jei žemės valdytojas ar naudotojas numato keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, kurioje numatyta statyti svarbius savivaldybės infrastruktūros objektus (išskyrus gyvenamuosius namus), iki 2007 m. gruodžio 31 d., kai turi būti parengti savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų ir miestelių) bendrieji planai, savivaldybės administracijos direktorius, esant savivaldybės tarybos sprendimui ir apskrities viršininko pritarimui, Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašo nustatyta tvarka sudaro sutartį dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės valdytojui ar naudotojui.

22. Rengti detaliuosius planus formuojant žemės sklypus gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų bei statinių statybai galima tik tais atvejais, kai statyba numatyta savivaldybės teritorijos ar jos dalies bendruosiuose planuose arba specialiuosiuose saugomų teritorijų ar jų zonų, saugomų paveldo objektų, taip pat gyvenamųjų ar kitų teritorijų išdėstymo planuose. Jei bendrieji planai neparengti iki 2007 m. gruodžio 31 d., kai turi būti parengti savivaldybių teritorijų ir jų dalių

(miestų ir miestelių) bendrieji planai, rengti detaliuosius planus svarbių savivaldybės infrastruktūros objektų (išskyrus gyvenamųjų namų) statybai gali būti leidžiama savivaldybės tarybos sprendimu, gavus apskrities viršininko pritarimą raštu.

23. Detalioju planu nustatant teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą miestuose, miesteliuose ir jų įtakos zonose, planavimo sąlygose nurodomi reikalavimai inžineriniams tinklams prisijungti prie savivaldybės infrastruktūros. Jeigu prisijungti prie esamų komunalinių inžinerinių tinklų ekologiniu, ekonominiu ir techniniu požiūriu netikslinga, rengiant detalų planą nagrinėjamos vietinių tinklų įrengimo galimybės.

24. Inžineriškai neparengtose teritorijose, kuriose numatoma statyti komunalinius inžinerinius tinklus, detalieji planai pastatų ir statinių statybai rengiami tais atvejais, jeigu jų planavimo tikslams įgyvendinti yra parengti būtinos inžinerinės infrastruktūros plėtros planai. Jei šie planai neparengti, jie gali būti rengiami vienu metu su detaliais planais.

25. Detalieji planai negali būti rengiami, jeigu jų planavimo tikslai prieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams. Detalieji planai, kurių numatomi sprendiniai neatitinka regiono ar rajono lygmens bendrųjų arba specialiųjų planų sprendinių, planavimo organizatoriaus pageidavimu rengiami kartu su bendrųjų ar specialiųjų planų (išskyrus žemės reformos žemėtvarkos projektų) sprendinių pakeitimais, jei sprendimą dėl sprendinių keitimo yra priėmusi šiuos planus tvirtinusi institucija. Šiuo atveju detalusis planas tvirtinamas po to, kai Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka pakeičiami numatomų detaliojo plano sprendinių neatitinkantys teritorijų planavimo dokumentų (bendrųjų ir specialiųjų planų) sprendiniai. Jeigu nustatyta tvarka bendrojo arba specialiojo plano sprendiniai nepakeičiami ir detalusis planas negali būti tvirtinamas, išlaidos, susijusios su detaliojo plano rengimu, planavimo organizatoriui nėra kompensuojamos.

26. Namų valdų žemės sklypuose (išskyrus atvejus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypų dalyti dalimis neleidžiama) gali būti statomas antras gyvenamasis namas, kitos paskirties pastatas (išskyrus jų priklausinius) tik pagal detalų planą atidalijus ir suformavus naują žemės sklypą.

VII. DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESAS

27. Detaliojo teritorijų planavimo procesą sudaro šie etapai:

27.1. parengiamasis etapas, kurio metu nustatomi planavimo tikslai ir uždaviniai, parengiama ir patvirtinama planavimo darbų programa, prireikus atliekami tyrimai, viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų:

27.1.1. savivaldybių ir jų vykdomųjų institucijų priimti sprendimai dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo skelbiami vietinėje spaudoje, savivaldybės interneto tinklalapyje ir seniūnijose, kuriose vyksta teritorijos planavimas. Detaliojo planavimo organizatorius apie žemės sklypo ar grupės žemės sklypų teritorijos planavimo dokumentų rengimo pradžią bei planavimo tikslus raštu informuoja kaimyninių žemės sklypų valdytojus ir naudotojus. Informacija apie detaliojo plano rengimo pradžią ir planavimo tikslus, nurodant planuojamo žemės sklypo(-ų) būdą ir pobūdį bei aprašomąją medžiagą apie numatomą statyti pastatą (jei tai yra žinoma planavimo metu), viešojo svarstymo procedūras taip pat skelbiama prie planuojamos teritorijos įrengtame stende. Stendas turi būti pagamintas iš atmosferos poveikiui atsparios medžiagos, įrengtas matomoje ir gerai prieinamoje vietoje. Jo dydis ir vieta derinami su savivaldybės vyriausiuoju architektu;

27.1.2. tais atvejais, kai pagal detaliojo plano sprendinius žemės sklypas rezervuojamas svarbiems valstybės, apskrities ar savivaldybės objektams plėtoti arba kai numatoma pakeisti jo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ar pobūdį, planavimo organizatorius apie tai turi raštu pranešti žemės sklypų valdytojams ir naudotojams;

27.2. teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas:

27.2.1. esamos būklės analizės stadija: vertinamas esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymas, inžineriniai tinklai, gatvės, želdiniai, gamtos ir kultūros paveldo objektai, nustatomos

teritorijos plėtros tendencijos, probleminės situacijos;

27.2.2. koncepcijos nustatymo stadija: nustatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai bei įstatymų numatytais atvejais atliekamas strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas;

27.2.3. sprendinių konkretizavimo stadija: numatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas;

27.2.4. užbaigus kiekvieną teritorijų planavimo dokumento rengimo etapo stadiją, turi būti gautas planavimo organizatoriaus pritarimas;

27.2.5 tuo atveju, kai planavimo organizatorius yra žemės valdytojas ar naudotojas, reikalavimai dėl detaliojo plano rengimo etapo stadijų nustatomi planavimo sąlygose, kurias rengia savivaldybės vyriausiasis architektas. Šiuo atveju taisyklių 27.2.1, 27.2.2 ir 27.2.3 punktuose nurodytos rengimo etapo stadijos gali būti sujungtos, t. y. pritarimui teikiama užbaigta detaliojo plano rengimo etapo dokumentacija – brėžiniai ir aiškinamasis raštas;

27.2.6. jei planavimo organizatorius yra savivaldybės administracijos direktorius, o planuojamą teritoriją sudaro daugiau kaip vienas kvartalas, detaliojo plano koncepcijos nustatymo stadijos metu parengti sprendiniai gali būti detalizuojami atskiromis kvartalo dalimis (žemės sklypo ar jų grupių detaliaisiais planais). Šiuo atveju koncepcijos nustatymo stadijos metu parengtiems sprendiniams netaikomi šių taisyklių 27.2.3 punkto reikalavimai. Parengtai koncepcijai taikomi visi kiti detaliojo teritorijų planavimo procesą sudarantys etapai;

27.2.7. planavimo organizatoriai apie parengtą teritorijų planavimo dokumentą, susipažinimo su juo svarstymo tvarką, vietą ir laiką turi paskelbti spaudoje ir sprendimą rengti teritorijų planavimo dokumentą priėmusios valstybės institucijos ar savivaldybės interneto tinklalapyje, taip pat turi seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje, o žemės sklypo ar grupės žemės sklypų teritorijos detaliojo planavimo atveju – ir prie planuojamos teritorijos įrengtame stende;

27.3. teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas, reikalingas teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikiui Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 (Žin., 2004, Nr. [113-4228](#)), nustatyta tvarka įvertinti. Rengiant detalųjį planą, strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas atliekamas tik tuo atveju, kai tą numato įstatymai ir kiti teisės aktai. Tais atvejais, kai pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą (Žin., 1996, Nr. [82-1965](#); 2005, Nr. 84-3105) turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas, bet jis nėra atliktas, šis vertinimas atliekamas detaliojo plano rengimo metu šio įstatymo nustatyta tvarka;

27.4. baigiamasis etapas:

27.4.1. teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: viešas svarstymas, derinimas su institucijomis, ginčų nagrinėjimas;

27.4.2. teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinimas ir registravimas teritorijų planavimo registre.

28. Prieš pradėdamas rengti detaliojo planavimo dokumentus, planavimo organizatorius Teritorijų planavimo dokumentams rengti sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklių, patvirtintų aplinkos ministro 2004 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. D1-262 (Žin., 2004, Nr. [83-3028](#)), nustatyta tvarka kreipiasi į savivaldybės administracijos valstybės tarnautoją – savivaldybės vyriausiąjį architektą, kad šis pateiktų planavimo sąlygų sąvadą. Planavimo sąlygų sąvadas išduodamas arba motyvuotas atsakymas apie neišdavimo priežastis pateikiamas per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos. Jei planavimo sąlygų sąvadas ir (ar) planavimo sąlygos per nustatytą terminą nebuvo išduotos ir planavimo organizatoriui nepranešta apie neišdavimo priežastis, planavimo organizatorius turi teisę pradėti rengti detaliojo teritorijų planavimo dokumentus. Apie tai jis per 5 darbo dienas raštu praneša planavimo sąlygas išduodančiai institucijai ir valstybinę planavimo priežiūrą atliekančiai institucijai, o teritorijų planavimo dokumentą gali pradėti rengti po 10 dienų nuo pranešimo išsiuntimo dienos. Nepaisant to, ar institucija, turinti išduoti planavimo sąlygas, jas

išdavė ar ne, ji dalyvauja derinant teritorijų planavimo dokumentą Nuolatinėje statybos komisijoje.

29. Detaliajam planui rengti planavimo organizatorius sudaro planavimo užduotį. Planavimo užduotyje nurodoma: detaliojo plano rengimo pagrindas, detaliojo plano organizatorius, detaliojo plano rengėjas, planuojamos teritorijos adresas, planavimo tikslas, planavimo proceso etapai, derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendrąja ar supaprastinta tvarka), planavimo terminai. Planavimo užduotį tvirtina planavimo organizatorius, suderinęs ją su savivaldybės vyriausioju architektu. Planavimo užduotis sudaroma trimis egzemplioriais, kurių vienas paliekamas savivaldybės vyriausiajam architektui, antras lieka pas planavimo organizatorių, o trečias – pas detaliojo plano rengėją.

30. Jei detaliojo planavimo organizatorius yra savivaldybė, planavimo užduotį tvirtina savivaldybės administracijos direktorius.

31. Planavimo organizatorius su plano rengėju sudaro sutartį detaliojo planavimo darbams atlikti. Sudarant sutartį rekomenduojama vadovautis Civiliniu kodeksu (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#); 2004, Nr. [72-2495](#)). Sutartis su plano rengėju(-ais) gali būti sudaroma visam planavimo procesui arba atskiriems jo etapams (dalims, darbams) atlikti.

32. Planavimo organizatorius, sudarydamas sutartį su plano rengėju, jam pateikia:

32.1. planavimo užduotį;

32.2. planavimo sąlygų sąvadą;

32.3. išrašą iš teritorijų planavimo dokumentų registro apie galiojančius ir rengiamus teritorijų planavimo dokumentus, jų kopijas;

32.4. žemės sklypo ribų planą arba planuojamos teritorijos vietą ir ribas, jei žemės sklypas nesuformuotas;

32.5. planuojamos teritorijos topografinį planą;

32.6. valstybės įmonės Registrų centro pažymėjimus apie Nekilnojamo turto registre įregistruotą nekilnojamąjį turtą ir teises į jį.

33. Kiekvienu konkrečiu atveju pateikiamų dokumentų ir duomenų sąrašas aptariamas su plano rengėju ir priklauso nuo planavimo tikslų, planuojamos teritorijos geografinės padėties ir ypatumų.

34. Valstybinių registrų, kadastrų, klasifikatorių, teritorijų planavimo ir kitų specializuotų duomenų bankų tvarkytojai teikia duomenis planavimo organizatoriui arba jo įgaliotam teritorijų planavimo dokumento rengėjui Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių duomenų teikimą, nustatyta tvarka.

35. Įvertinant planavimo tikslą, teritorijos geografinę padėtį ir ypatumus, papildomai gali būti pateikiami šie duomenys:

35.1. geologinių tyrimų duomenys;

35.2. tiriamųjų darbų medžiaga;

35.3. duomenys apie valstybės saugomas teritorijas (objektus);

35.4. planuojamą teritoriją bei jos infrastruktūrą charakterizuojantys duomenys;

35.5. kiti duomenys, būtini detaliojo plano dokumentų rengimui.

36. Jeigu planavimo organizatorius neturi visų būtinų planavimui duomenų, jų gavimas (atlikimas), sutikus plano rengėjui, numatomas detaliojo plano rengimo sutartyje.

37. Detaliojo plano rengimo terminas neturi viršyti planavimo sąlygų sąvado galiojimo termino. Detaliojo plano rengimo terminas gali būti pratęstas tik atnaujinus planavimo sąlygų sąvadą. Esant reikalui, planavimo sąlygų sąvadas gali būti keičiamas Teritorijų planavimo dokumentams rengti sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklių nustatyta tvarka. Detaliojo teritorijų planavimo procesas laikomas pradėtu, išdavus planavimo sąlygų sąvadą. Jeigu planavimo sąlygų sąvadas ir (ar) planavimo sąlygos nebuvo išduotos, planavimo procesas laikomas pradėtu tuomet, kai tai yra numatyta pagal šių Taisyklių 28 punktą. Kai vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašo nustatyta tvarka, atvejais ir sąlygomis, savivaldybė yra perdavusi detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teises ir pareigas sklypų valdytojui ar naudotojui, detaliojo teritorijų planavimo procesas laikomas pradėtu pasirašius sutartį.

VIII. DETALIOJO PLANO SUDĖTIS IR TURINYS

38. Detalų planą sudaro:

38.1. aiškinamasis raštas (tekstinė dalis, kurioje pateikiami esamos būklės analizės duomenys, aprašomi planavimo tikslai, paaiškinami detaliojo plano pagrindžiami ir aprašomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, pateikiami kiti būtini paaiškinimai);

38.2. brėžiniai su teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimais;

38.3. procedūrų dokumentai.

39. Brėžinių skaičius priklauso nuo planavimo tikslo, planuojamos ūkinės veiklos, teritorijos geografinės padėties ir ypatumų bei nustatomų teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų. Bendruoju atveju rengiami šie brėžiniai:

39.1. teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, kuriame pažymimi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai;

39.2. žemės sklypų ribų nužymėjimo brėžinys – žemės sklypų planas su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis, kraštinių ilgiais valstybinėje geodezinių koordinatinių sistemoje;

39.3. susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinys, kuriame nurodoma:

39.3.1. inžinerinių tinklų ir įrengimų išdėstymo plane schema, planuojamų gatvių raudonosios linijos bei transporto ir pėsčiųjų eismo organizavimo schema;

39.4. statinių vizualizacija – sklype numatomų statyti statinių tūrinis, erdvinis pavaizdavimas (dėl tokio projekto pavaizdavimo sudėties bei apimties planavimo organizatorius susitaria su plano rengėju ir apie tai įrašoma sutartyje).

40. Detaliojo planavimo procedūrų dokumentai bendruoju atveju yra šie:

40.1. planavimo sąlygų sąvadas;

40.2. planavimo užduotis;

40.3. viešo svarstymo ataskaita;

40.4. sprendinių poveikio vertinimo ataskaita;

40.5. įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais – strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaita;

40.6. savivaldybės Nuolatinės statybos komisijos derinimo protokolas;

40.7. apskrities viršininko administracijos patikrinimo aktas.

41. Planavimo organizatoriui pageidaujant ir apmokant gali būti daromas planuojamos teritorijos maketas, rengiamos gatvių išklotinės, perspektyviniai vaizdai, informacija spaudai bei kita medžiaga (dėl nurodytų detaliojo plano atvaizdavimo būdų planavimo organizatorius susitaria su plano rengėju ir apie tai įrašoma sutartyje).

42. Detaliojo plano brėžiniai rengiami ant ne senesnio kaip 1 metų topografinio plano, sudaryto geografinių-informacinių sistemų (GIS) pagrindu skaitmenine forma. Mastelis pasirenkamas įvertinant planavimo tikslus ir galimybę pažymėti visus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Rekomenduojamas sklypų ir jų grupių detaliųjų planų M 1:500, M 1:1000. Miestų ir miestelių, jų dalių bei kaimų detaliųjų planų M 1:2000, M 1:5000. Detalusis planas rengiamas 3 egzemplioriais, taip pat parengiamas egzempliorius kompiuterinėje laikmenoje. Brėžinių spalviniai ir grafiniai žymėjimai turi atitikti teritorijų planavimo duomenų banko standartus pagal Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikaciją, patvirtintą aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. D1-151 (Žin., 2005, Nr. [41-1317](#)).

IX. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

43. Rengiant detaliuosius planus, nustatomas šis privalomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

43.1. teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, vadovaujantis Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turiniu, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašu ir jų turiniu, patvirtintu žemės ūkio ir aplinkos ministrų 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-521/D1-40 (Žin., Nr. 2005, Nr. 14-450). Tuo atveju, kai nustatomi keli žemės sklypo naudojimo būdai, juos būtina nurodyti;

43.2. leistinas pastatų aukštis metrais – aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško;

43.3. leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu;

43.4. leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu;

43.5. statinių statybos vieta (žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba, ar statybos linija – linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus;

43.6. komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos (žemės sklypo) inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai (numatomos vietos skirstomiesiems (vandentiekio, šilumos, elektros, dujų) tinklams ir nuotekų rinktuvams (nuotekų šuliniams), ryšių tinklams bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasoms);

43.7. susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srautai (įvažiavimai, automobilių stovėjimo vietos ir kt.);

43.8. servitutai (teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį suteikiama naudotis Žemės įstatymo nustatyta tvarka).

44. Kai planuojamoji teritorija yra svarbi kraštovaizdžio apsaugos, urbanistiniu, architektūriniu ar paveldosaugos požiūriu, privalomam teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimui nustatomi papildomi reikalavimai:

44.1. urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos);

44.2. gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga (atsižvelgiant į veiklą saugomose teritorijose reglamentuojančių dokumentų nuostatas);

44.3. teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta).

X. DETALIOJO PLANO DERINIMAS IR TIKRINIMAS

45. Prieš teikiant tvirtinti detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti:

45.1. nustatyta tvarka apsvastyti;

45.2. suderinti su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, įregistruotais teritorijų planavimo dokumentų registre ir kompleksiškai suderinti Nuolatinėje statybos komisijoje. Derinimo tvarka reglamentuota Nuolatinės statybos komisijos pavyzdiniuose nuostatuose, patvirtintuose aplinkos ministro 2006 m. vasario 3 d. įsakymu Nr. D1-70 (Žin., 2005, Nr. 4-15);

45.3. patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – apskrities viršininko administracijoje.

46. Detaliojo teritorijų planavimo dokumentų derinimo procedūra atliekama savivaldybės Nuolatinėje statybos komisijoje kompleksiškai ir turi būti baigta per 15 darbo dienų nuo planavimo organizatoriaus prašymo derinti teritorijų planavimo dokumentą pateikimo dienos. Komisija sudaroma iš planavimo sąlygas rengiančių institucijų atstovų, turinčių įgaliojimus priimti sprendimus.

47. Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese bendroji ir supaprastinta tvarka reglamentuojama Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. [90-](#)

[2099](#); 2004, Nr. 112-4189).

48. Tikrinimui apskrities viršininko administracijai teikiami planavimo sąlygų sąvadas, detaliojo plano sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai) bei detaliojo planavimo procedūrų dokumentai. Tikrinimo rezultatas yra patikrinimo aktas. Valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekanti institucija teritorijų planavimo patikrinimo aktą turi pateikti per 20 darbo dienų nuo teritorijų planavimo dokumento pateikimo dienos. Teritorijų planavimo priežiūros bendrąją tvarką nustato Vyriausybės patvirtinti Teritorijų planavimo ir statybos priežiūros nuostatai. Tikrinimui pateikiamas 1 detaliojo plano procedūrinių dokumentų egzempliorius, derinimui – 2 detaliųjų planų sprendinius atspindinčios dokumentacijos egzemplioriai.

49. Ginčus, kilusius tarp planavimo sąlygas išdavusių institucijų ir (ar) planavimo organizatoriaus, taip pat derinimo ir svarstymo procedūros metu kilusius ginčus nagrinėja ir sprendimus priima teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos.

XI. DETALIŲJŲ PLANŲ TVIRTINIMAS, KEITIMAS IR GALIOJIMAS

50. Detaliojo plano sprendiniai turi neprieštarauti įstatymais, Vyriausybės nutarimais nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimams, galiojantiems savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrųjų, taip pat specialiųjų planų (išskyrus žemės reformos žemėtvarkos projektus, kurių sprendinius keičia detalieji planai) sprendiniams, kitiems teisės aktams.

51. Detaliuosius planus tvirtina savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius tarybos pavedimu. Prie dokumento, kuriuo tvirtinamas detalusis planas, pridedami detaliojo plano sprendiniai (brėžiniai ir aiškinamasis raštas). Detalusis planas patvirtinamas ar motyvuotai nepatvirtinamas per 20 darbo dienų nuo detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus prašymo tvirtinti detalių planą pateikimo dienos.

52. Patvirtinti detalieji planai registruojami savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, o dokumento sprendiniai fiksuojami teritorijų planavimo dokumentų banke, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatais ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimu Nr. 721 (Žin., 1996, Nr. [60-1417](#); 1997, Nr. [90-2258](#); 2004, Nr. [165-6035](#)). Visus patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus planavimo organizatoriai privalomai pateikia registruoti teritorijų planavimo dokumentų registro tvarkytojams ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo jų patvirtinimo dienos. Teritorijų planavimo dokumentų registro tvarkytojai apie įregistruotą planavimo dokumentą per 15 darbo dienų praneša nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui.

53. Detalusis planas tvirtinti neteikiamas, jeigu valstybinės teritorijų planavimo priežiūros institucijos išvada dėl detaliojo plano tvirtinimo yra neigiama. Tais atvejais, kai siūloma detalių planą tvirtinti, savivaldybės taryba ar jos įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius, atsisakę detalių planą tvirtinti, privalo planavimo organizatoriui pateikti motyvuotą atsakymą per 20 darbo dienų nuo plano pateikimo dienos. Jei savivaldybės taryba ar administracijos direktorius detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino ir nepateikė motyvuoto atsakymo dėl plano netvirtinimo, planavimo organizatoriaus prašymu arba savo iniciatyva Vyriausybės atstovas turi atlikti veiksmus, numatytus Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje.

54. Detalieji planai keičiami planavimo organizatoriaus iniciatyva. Dokumentų pakeitimai turi būti suderinti, viešai aptarinti ir patvirtinti. Detalieji planai keičiami bendrąja šiose taisyklėse nustatyta detaliojo plano rengimo, derinimo ir tvirtinimo tvarka. Supaprastinta tvarka parengti detalieji planai keičiami supaprastinta šiose taisyklėse nustatyta detaliojo plano rengimo, derinimo ir tvirtinimo tvarka.

55. Detaliųjų planų sprendiniai galioja neterminuotai, jeigu tvirtinant detalių planą nebuvo nustatytas konkretus galiojimo terminas.

56. Patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo paskelbimo vietinėje spaudoje arba kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie teritorijų planavimo

dokumento patvirtinimą ir viso teritorijų planavimo dokumento paskelbimo atitinkamos savivaldybės interneto tinklalapyje.

Punkto pakeitimai:

Nr. [D1-223](#), 2007-04-18, *Žin.*, 2007, Nr. 46-1776 (2007-04-26), i. k. 107301MISAK00D1-223

57. Sprendimą dėl detaliojo plano patvirtinimo arba sprendimą netvirtinti detaliojo plano savivaldybė privalo pateikti apskrities viršininkui ne vėliau kaip per 20 darbo dienų nuo jo priėmimo.

XII. SUPAPRASTINTA DETALIŲJŲ PLANŲ RENGIMO, SVARSTYMO, DERINIMO IR TVIRTINIMO TVARKA

58. Supaprastinta tvarka detalieji planai rengiami šiais atvejais:

58.1. kai žemės sklypai padalijami, atidalijami (išskyrus atvejus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypus dalyti dalimis neleidžiama) ar sujungiami;

58.2. kai keičiamos naudojamų žemės sklypų ribos ir plotas;

58.3. kai žemės sklypai formuojami prie naudojamų statinių, nekeičiant nustatyto privalomo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo.

59. Supaprastinta detaliųjų planų rengimo tvarka – procedūrų sutrumpinimas laiko atžvilgiu arba kai kurių procedūrų atsisakymas.

60. Rengiant detaliuosius planus supaprastinta tvarka, atsisakoma koncepcijos nustatymo stadijos, kuri apibūdinta šių Taisyklių 27.2.2 papunktyje.

61. Taip pat rengiant detaliuosius planus supaprastinta tvarka, neatliekamas strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas, jeigu to nenumato įstatymai ar kiti teisės aktai.

62. Supaprastinta viešo svarstymo tvarka reglamentuojama Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatuose.

63. Derinant detaliųjį planą supaprastinta tvarka, derinimo trukmė neturi viršyti 10 darbo dienų. Derinti teikiama planuojamos teritorijos plėtros programa ir detaliojo plano sprendiniai.

64. Supaprastinta tvirtinimo tvarka yra procedūra, kai detaliųjį planą tvirtina savivaldybės tarybos įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius per 10 darbo dienų.

XIII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

65. Detaliojo planavimo organizatorius arba jo įgaliotas asmuo privalo dalyvauti detaliojo planavimo procese ir procedūrose.

66. Detaliojo planavimo organizatorius ir rengėjas yra atsakingi už pasekmes, atsiradusias dėl jų kaltės detaliojo planavimo proceso ir procedūrų metu. Detaliojo planavimo organizatorius atsako už planavimo proceso ir procedūrų organizavimą bei teisingą su tuo susijusių dokumentų apiforminimą bei privalo laikytis nustatytos detaliojo plano derinimo, tvirtinimo bei įregistravimo tvarkos.

67. Asmenys, pažeidę šias Taisykles, atsako Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

68. Žala, atsiradusi dėl neteisėtais veiksmais įgyvendinamų teritorijų planavimo dokumentų, atlyginama Civilinio kodekso, Žemės įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

69. Ginčus dėl žalos atlyginimo sprendžia teismas.

Priedo pakeitimai:

Nr. [D1-473](#), 2006-10-18, *Žin.*, 2006, Nr. 114-4364 (2006-10-26), i. k. 106301MISAK00D1-473

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-473](#), 2006-10-18, Žin., 2006, Nr. 114-4364 (2006-10-26), i. k. 106301MISAK00D1-473

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymo Nr. D1-239 "Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo" pakeitimo

2.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-223](#), 2007-04-18, Žin., 2007, Nr. 46-1776 (2007-04-26), i. k. 107301MISAK00D1-223

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymo Nr. D1-239 "Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo" pakeitimo