

Suvestinė redakcija nuo 2016-01-01

Įsakymas paskelbtas: TAR 2014-01-08, i. k. 2014-00091



LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRAS

**ĮSAKYMAS
DĖL TERITORIJŲ PLANAVIMO NORMŲ PATVIRTINIMO**

2014 m. sausio 2 d. Nr. D1-7
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2013, Nr. 76-3824) 7 straipsnio 3 dalies 4 punktu,
t v i r t i n u Teritorijų planavimo normas (pridedama).

Aplinkos ministras

Valentinas Mazuronis

TERITORIJŲ PLANAVIMO NORMOS

I SKYRIUS. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Teritorijų planavimo normos (toliau – Normos) nustato privalomus ar rekomendacinius teritorijų planavimo kiekybinius ir kokybinius reikalavimus ir jų rodiklius (dydžius), taikomus rengiant teritorijų planavimo dokumentus.

2. Normomis vadovaujamosi rengiant savivaldybės ir vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius ir detaliuosius planus), taip pat specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, jeigu šiuose dokumentuose reglamentuojama ar kitaip įtakojama šių vietovių fizinė ir funkcinė struktūra.

3. Normų reikalavimai privalomi visiems teritorijų planavimo dalyviams, viešojo administravimo subjektams, taip pat kitiems fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms, kurių veiklos principus teritorijų planavimo srityje nustato Teritorijų planavimo įstatymas, jeigu nenurodyta, kad jie yra rekomendaciniai. Rekomendaciniai reikalavimai, apibendrinus teritorijų planavimo praktiką, nurodo orientacinius parametrus, kurie padeda suformuoti efektyvias ir gyvybingas urbanistines struktūras. Šie parametrai gali būti modifikuojami, atsižvelgiant į specifines konkrečios planuojamos teritorijos savybes.

4. Normose vartojamos sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2013, Nr. 76-3824), Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597), Lietuvos Respublikos žemės įstatyme (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr.28-868), Lietuvos Respublikos miškų įstatyme (Žin., 1994, Nr. 96-1872; 2001, Nr. 35-1161), Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatyme (Žin., 1994, Nr. 60-1183), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571), Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatyme (Žin., 2004, Nr. 4-40), Lietuvos Respublikos želdynų įstatyme (Žin., 2007, Nr. 80-3215), Lietuvos Respublikos turizmo įstatyme (Žin., 1998, Nr. 32-852; 2002, Nr.123-5507) bei kituose įstatymuose ir jų įgyvendinamuosiuose teisės aktuose apibrėžtas ar nustatytas sąvokas.

II SKYRIUS. TERITORIJŲ NAUDOJIMO FUNKCINIŲ STRUKTŪRŲ FORMAVIMO PRINCIPAI

5. Teritorijų naudojimo funkcinė struktūra, vadovaujantis darnios (subalansuotos) plėtros principais, formuojama rengiant kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus kaip vieninga integruota sistema, motyvuota socialiniu, ekonominiu, demografiniu, aplinkosaugos, paveldosaugos, valstybės ir viešojo saugumo, visuomenės sveikatos saugos ir kitais požiūriais.

6. Teritorijų planavimo lygmenį atitinkanti planuojamos teritorijos funkcinė struktūra formuojama Teritorijų planavimo įstatyme nustatyta tvarka ir seka rengiant teritorijų planavimo dokumentus.

7. Rengiant savivaldybės ir vietovės lygmens bendruosius planus bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje:

7.1. išskiriamos neurbanizuojamos teritorijos, kurioms priskirtinos miškai ir miškingos teritorijos, vandenys, žemės ūkio veiklai naudojamos teritorijos ir kitos kompaktiškai neužstatytos ar neužstatomos teritorijos;

7.2. išskiriamos urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos, apimančios kompaktiškai pastatais užstatytas ir numatomas užstatyti teritorijas su inžinerinių komunikacijų koridoriais ir neužstatytais bendrai naudoti pritaikytais želdynais, viešosiomis erdvėmis ir valstybiniais miškais miestuose;

7.3. nurodomos urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų plėtros kryptys.

8. Rengiant bendruosius planus (išskyrus vietovės lygmens bendruosius planus, rengiamus masteliu M 1:2 000), sprendinių konkretizavimo stadijoje, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis, planavimo tikslus ir uždavinius, planuojama teritorija suskirstoma į funkcines zonas, nustatant pagrindinių žemės naudojimo paskirčių ir galimų jose veiklų prioritetus.

9. Rengiant vietovės lygmens bendruosius planus masteliu M 1:2 000 ir detaliuosius planus, sprendinių konkretizavimo stadijoje nustatomi teritorijos naudojimo tipai, kuriais nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Šioje teritorijų planavimo dokumentų rengimo stadijoje kartu su teritorijų naudojimo tipais nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai.

III SKYRIUS. PAGRINDINIAI URBANIZUOTŲ IR URBANIZUOJAMŲ TERITORIJŲ PLĖTROS KRYPTIŲ VYSTYMO REŽIMAI

10. Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos vystomos pagal teritorijų plėtros kryptis, kurias apibūdina šie teritorijų vystymo režimai:

10.1. saugojimas;

10.2. modernizavimas;

10.3. konversija (pertvarkymas);

10.4. nauja plėtra;

10.5. rezervavimas;

10.6. be esminių pokyčių (status quo);

10.7. kiti, jeigu specifinės urbanizuotos teritorijos plėtros krypties negalima apibūdinti 10.1–10.6 punktuose nurodytais teritorijų vystymo režimais.

11. Saugojimas nustatomas įvairų statusą turinčioms saugomoms teritorijoms ir teritorijoms, kurių vertingąsias savybes būtina išsaugoti jų nekeičiant. Šiose teritorijose numatoma statyba gali būti vykdoma teisės aktų nustatyta tvarka atliekant tvarkybos darbus: konservavimą, restauravimą, atkūrimą ar pritaikymą.

12. Modernizavimas – urbanizuotų teritorijų fizinės ir (ar) funkcinės struktūros atnaujinimas, kai plėtra vykdoma išnaudojant vidinius teritorijos resursus iš esmės nekeičiant šios teritorijos naudojimo funkcinės struktūros ir fizinių parametrų:

12.1. modernizavimo režimas skirtas urbanizuotoms teritorijoms, kai būtinas kompleksinis užstatymo ir infrastruktūros, fizinės ir socialinės aplinkos atnaujinimas;

12.2. modernizuojamoje teritorijoje, įvertinus esamą socialinę, inžinerinę, susisiekimo infrastruktūrą, gyventojų ir darbo vietų skaičiaus santykį, nustatomi šios teritorijos funkcinės ir fizinės struktūros atnaujinimo ir vystymo principai;

12.3. modernizuojant urbanizuotas teritorijas nauja statyba gali būti numatoma:

12.3.1. pagal tai teritorijai būdingus užstatymo principus baigiant formuoti nebaigtas urbanistines struktūras, ypač miestų centruose;

12.3.2. specializuotuose centruose pritraukiant naujas funkcijas ar plečiant juose teikiamų paslaugų apimtį;

12.3.3. gyvenamosios aplinkos centruose plėtojant socialinę, paslaugų ir kitą infrastruktūrą;

12.3.4. naujai kuriamuose miestų centruose vystant ir tobulinant jų polifunkcinę struktūrą ir formuojant jų reikšmę mieste atitinkantį užstatymą;

12.3.5. rekonstruojant pastatus pagal tai teritorijai būdingą erdvinę urbanistinę struktūrą;

12.3.6. į monofunkcines gyvenamųjų vietovių dalis pritraukiant naujas funkcijas, nesukeliantis neigiamo poveikio aplinkai;

12.3.7. 1940–1990 metų statybos gyvenamuosiuose rajonuose, jeigu numatoma statyba yra motyvuota esamos visų rūšių infrastruktūros išvystymo lygiu ir esamos būklės analizė rodo, kad rajono urbanistinė struktūra, užstatymo ir erdvių sistemos gali būti toliau vystomos ir papildomos naujais urbanistiniais elementais;

12.4. galimi modernizavimo būdai:

12.4.1. atgaivinimas (revitalizacija) – gyvybingumo grąžinimas degraduojančioms miesto struktūrinėms dalims, fizinės aplinkos kokybės, ekonominio aktyvumo, socialinės integracijos skatinimas. Revitalizacija – naujų funkcijų atsiradimas, senųjų skatinimas su atitinkamais statybos darbais, kurie pagyvina socialinę ir ekonominę veiklą, suteikia naujas funkcines, estetines savybes, padidina teritorijos patrauklumą, pritraukia į ją naujus, įvairesnių socialinių sluoksnių gyventojus;

12.4.2. humanizavimas (rehabilitacija) – miesto funkcionavimo neigiamo poveikio veikiamų teritorijų grąžinimas gyventojams, transporto srautų iškėlimas, pėsčiųjų zonų įrengimas ir panašiai;

12.4.3. atnaujinimas (renovacija) – pastatų ir (ar) inžinerinių sistemų fizinių ir energinių savybių atkūrimas ar pagerinimas, energetinio efektyvumo padidinimas, architektūrinės išraiškos atnaujinimas. Kompleksinė renovacija – kompleksinis gyvenamosios aplinkos ir inžinerinės įrangos atnaujinimas. Kompleksinė renovacija taip pat gali numatyti ir gyvenamosios aplinkos perplanavimą, dalinį pastatų griovimą ir naują statybą.

13. Konversija (pertvarkymas) – neefektyviai naudojamų užstatytų teritorijų (miestų centruose ir jų prieigose esančios taršios ar neefektyvios pramonės) naujas (antrinis) panaudojimas plėtrai:

13.1. konversijos tikslai – didinti miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių funkcinės ir fizinės struktūros integralumą, sudaryti sąlygas taršos mažinimui, kurti palankią investicijoms aplinką, tolygiau išdėstyti gyvenamąsias teritorijas ir darbo vietas, sukurti sąlygas aplinkos, užstatymo, susisiekimo sistemos ir inžinerinės įrangos atnaujinimui urbanizuotoje gyvenamosios vietovės dalyje;

13.2. pertvarkomose teritorijose, kuriose buvo vykdoma tarši ūkinė veikla, turi būti atlikti gruntų tyrimai ir tęsiamas monitoringas dėl galimo grunto užterštumo cheminėmis medžiagomis;

13.3. atskiras konversijos atvejis – sodininkų bendrijų teritorijų konversija į gyvenamąsias teritorijas. Kompleksiškai perplanuojant šias teritorijas siekiama išvystyti susisiekimo, inžinerinę infrastruktūrą, sukurti būtina socialinę ir aptarnavimo infrastruktūrą.

14. Nauja plėtra – neužstatytų teritorijų urbanizavimas:

14.1. urbanizuojamos teritorijos turi būti struktūrizuojamos (suskirstytos) į hierarchinius urbanistinius vienetus. Rekomenduojamas minimalus gyvenamojo kvartalo dydis nustatomas 300 gyventojų;

14.2. numatant plėtrą neužstatytose teritorijose būtina užtikrinti automagistralių, miesto greito eismo gatvių eismo nepertraukiamumą (jungtys su gretimo užstatymo gatvėmis galimos tik per kelių lygių sankryžas);

14.3. rekomenduojama, kad nauja plėtra sudarytų iki 20% viso plėtros poreikio. Likusį poreikį rekomenduojama tenkinti efektyviau naudojant kitus teritorijų vystymo režimus: modernizavimą, konversiją;

14.4. naujos plėtros teritorijų vystymo eiliškumas nustatomas išskiriant prioritetingas plėtros teritorijas, kuriose savivaldybė išpareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastuktūrą. Rekomenduojama nustatant prioritetingas veiklos teritorijas atsižvelgti į atstumus iki inžinerinių tinklų sistemos, funkcionuojančios gatvės ir viešojo transporto. Atskirai vystomos naujos plėtros teritorijos neturėtų būti toliau nuo inžinerinių tinklų sistemos ir funkcionuojančios gatvės kaip 200 metrų miestuose ir 100 m kaimo gyvenamosiose vietovėse. Nuo viešojo transporto stotelės atskirai vystomos teritorijos galėtų būti nutolusios ne daugiau kaip 800 metrų (gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra veikianti visuomeninio transporto sistema);

14.5. rekomenduojamas didžiausias atstumas nuo didžiųjų miestų kompaktiškai užstatytos teritorijos iki naujai formuojamos gyvenamosios vietovės – 15 km, minimalus – 3 km.

15. Rezervavimas nustatomas teritorijoms, kurios reikalingos visuomenės poreikiams.

16. Be esminių pokyčių (status quo) teritorijos, kuriose paliekama esama padėtis. Esminiai pokyčiai teritorijų funkcinėje ir fizinėje struktūroje nenumatomi.

17. Atsižvelgiant į skirtingą gyvenamųjų vietovių atskirų dalių svarbą ir būtinybę koncentruoti ribotus resursus, gali būti numatomas prioritetingo vystymo režimas, papildantis šiame skyriuje nurodytus teritorijų vystymo režimus.

18. Rekomenduojamas vystomo gyvenamojo kvartalo ar rajono gyventojų tankis (nurodytoje teritorijoje gyvenančių žmonių skaičiaus santykis su tos teritorijos plotu):

- 18.1. minimalus – 30 gyventojų/ha;
- 18.2. maksimalus didmiesčiuose – 150 gyventojų /ha;
- 18.3. maksimalus vidutiniuose miestuose – 100 gyventojų /ha;
- 18.4. maksimalus mažuose miestuose –50 gyventojų /ha.

IV SKYRIUS. TERITORIJOS FUNKCINĖS ZONOS IR JŲ TURINYS

19. Teritorijų planavimo lygmenis atitinkančios funkcinės zonos skirstomos į:

- 19.1. apibendrintas (M 1: 20 000–M 1: 50 000);
- 19.2. detalizuotas (nuo M 1: 2 000–M 1: 10 000).

20. Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:

20.1. **miškų ir miškingų teritorijų zona**. Apibendrinta funkcinė zona, kurioje dominuoja Miškų įstatymo 3 straipsnyje nurodyti visų grupių miškai. Detalizuotos funkcinės zonos, kuriose dominuoja miškai, nustatomos pagal miškų ūkio paskirties žemės naudojimo būdus, nurodytus Žemės įstatymo 26 straipsnyje, ir skirstomos į:

- 20.1.1. ekosistemų apsaugos miškų zoną;
- 20.1.2. rekreacinių miškų zoną;
- 20.1.3. apsaugos miškų zoną;
- 20.1.4. ūkinių miškų zoną;

20.2. **žemės ūkio teritorijų zona**. Apibendrinta funkcinė zona, kurioje dominuoja žemės ūkio paskirties žemė. Detalizuotos funkcinės zonos, kuriose dominuoja žemės ūkio veiklai skirtos teritorijos, formuojamos atsižvelgiant į žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdus, nurodytus Žemės įstatymo 25 straipsnyje, ir skirstomos į:

20.2.1. specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zoną, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviajai veiklai reikalingais statiniais (jų grupėmis) ir pavienėmis ūkininkų sodybomis;

20.2.2. rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijų zoną, skirtą kaimo turizmo veiklai plėtoti;

20.3. **vandenų zona**. Funkcinė zona, kurioje dominuoja Žemės įstatymo 27 straipsnyje nurodyta vandens ūkio paskirties žemė;

20.4. **konservacinės teritorijos zona**. Funkcinė zona, kurioje dominuoja Žemės įstatymo 28 straipsnyje nurodyta konservacinės paskirties žemė.

21. Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:

21.1. **gyvenamoji zona**. Visas gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Gyvenamosios teritorijos skirstomos pagal teritorijos užstatymo intensyvumą ir gali būti nustatomos šios detalizuotos funkcinės zonos:

- 21.1.1. ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona;
- 21.1.2. mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- 21.1.3. vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
- 21.1.4. intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona;

21.2. **centrų zona**. Didmiesčiuose ir vidutiniuose miestuose išskiriamos mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Didmiesčių centrų teritorijų funkcinę zoną rekomenduojama diferencijuoti pagal teritorijos užstatymo intensyvumą ir galimas papildomas veiklas, išskiriant:

- 21.2.1. pagrindinio centro zoną;
- 21.2.2. miesto dalių centrų zonas;

21.3. **specializuotų kompleksų zona**. Funkcinė zona, kurioje dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir

paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei). Ši zona taip pat skirta krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms;

21.4. **sodininkų bendrijų zona.** Funkcinė zona, kurioje dominuoja teritorijos, skirtos mėgėjų sodininkystei. Veiklą jose reglamentuoja Sodininkų bendrijų įstatymas;

21.5. **pramonės ir sandėliavimo zona.** Teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra;

21.6. **inžinerinės infrastuktūros zona.** Funkcinė zona, skirta susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų aptarnavimo objektams, aplinkos kokybei gerinti reikalingiems objektams. Ši zona taip pat skirta sąvartynams su jų funkcionavimui reikalinga infrastuktūra;

21.7. **inžinerinės infrastuktūros koridorių zona.** Neužstatyta funkcinė zona, kuria išskiriami svarbiausių gatvių ir kelių, geležinkelio kelių ir magistralinių inžinerinių tinklų koridoriai ir vandenvietės;

21.8. **bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona.** Neužstatyta funkcinė zona, kuria išskiriamos urbanizuotų teritorijų viešosios erdvės ir bendram naudojimui pritaikytų atskirųjų želdynų teritorijos, taip pat kapinių teritorijos. Ši funkcinė zona pagal želdynų naudojimo rekreacijai intensyvumą gali būti skirstoma į:

21.8.1. intensyviai naudojamų želdynų zoną;

21.8.2. ekstensyviai naudojamų želdynų zoną.

22. Teritorijų planavimo dokumentuose gali būti nustatytos ir kitos, nenurodytos šio skyriaus 20 ir 21 punktuose, specifinės funkcinės zonos, reglamentuojant galimas veiklas jose.

23. Visose šio skyriaus 20 ir 21 punktuose nurodytose apibendrintose ir detalizuotose funkcinėse zonose gali būti nustatytos ir kitos pagrindinę veiklą papildančios veiklos.

V SKYRIUS. TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAI IR JŲ TURINYS

24. Neurbanizuojamos teritorijos naudojimo tipai:

24.1. **miškai ir miškinga teritorija** (miškų ūkio paskirties žemė). Ekosistemų apsaugai ir stabilizacijai, reljefo, vandenių, visų gamtinių vertybių apsaugai ir gyventojų poilsiui skirtų miškų teritorijos. Gali būti diferencijuojama pagal miškų ūkio paskirties žemės naudojimo būdus;

24.2. **vandenys** (vandens ūkio paskirties žemė). Vandens telkiniai ir jų eksploatavimui reikalinga teritorija. Gali būti diferencijuojama pagal vandens ūkio paskirties žemės naudojimo būdus;

24.3. **žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija** (žemės ūkio paskirties žemė). Teritorija, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviajai veiklai reikalingais statiniais ir pavienėmis ūkininkų sodybomis;

24.4. **rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija** (žemės ūkio paskirties žemė). Teritorija skirta kaimo turizmo veiklai.

25. Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos naudojimo tipai:

25.1. **sodininkų bendrijų teritorija** (žemės ūkio paskirties žemė). Teritorijos, skirtos mėgėjų sodininkystei. Veiklą jose reglamentuoja Sodininkų bendrijų įstatymas;

25.2. **vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija** (kitos paskirties žemė). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais;

25.3. **gyvenamoji teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais;

25.4. **mišri gyvenamoji teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo

poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis;

25.5. **mišri centro teritorija** (kitos paskirties žemė). Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje centruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės;

25.6. **paslaugų teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba;

25.7. **socialinės infrastruktūros teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams;

25.8. **specializuotų kompleksų teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta ligoninių, sanatorijų, aukštųjų mokyklų, krašto apsaugos, visuomenės saugos kompleksams ir kitiems specializuotiems kompleksams, nurodant jų tikslinę paskirtį;

25.9. **pramonės ir sandėliavimo teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta gamybai, sandėliavimui, logistikai, atliekų perdirbimui;

25.10. **inžinerinės infrastruktūros teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams, komunalinėms įmonėms;

25.11. **inžinerinės infrastruktūros koridorius** (kitos paskirties žemė). Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;

25.12. **bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija** (kitos paskirties žemė). Gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai;

25.13. **aikštė** (kitos paskirties žemė). Neužstatyta ir neapželdinta medžiais (atvira) viešoji erdvė – urbanistinės struktūros funkcinis ir erdvinis centras;

25.14. **vandenvietė** (kitos paskirties žemė). Griežto režimo vandenviečių apsaugos juostos neužstatyta teritorija;

25.15. **naudingųjų iškasenų teritorija** (kitos paskirties žemė). Neužstatyta teritorija, skirta naudingosioms iškasenoms eksploatuoti.

26. Teritorijos naudojimo tipų turinys (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, galimi žemės naudojimo būdai ir galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys) nurodytas 1 lentelėje.

Pagrindinės plėtros kryptys	Teritorijos naudojimo tipai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai*	Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys**
Nurbanizuojamos teritorijos	Miškai ir miškinga teritorija	Miškų ūkio	Ekosistemų apsaugos miškų sklypai Rekreacinių miškų sklypai Apsauginių miškų sklypai Ūkinių miškų sklypai	Medienos sandėliai ir kiti miško eksploatavimui reikalingi įrenginiai.
	Vandenys	Vandens ūkio	Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai Rekreaciniai vandens telkiniai Ekosistemas saugantys vandens telkiniai Bendrojo naudojimo vandens telkiniai	Vandens kelių ir vandens telkinių eksploatavimui reikalingi statiniai (įrenginiai).
	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Žemės ūkio	Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Negyvenamieji žemės ūkio veiklai reikalingi ir žemės ūkio produkcijos sandėliavimui, gamybai, apdorojimui, perdirbimui skirti ūkiniai statiniai; alternatyviajai veiklai reikalingi statiniai; ūkininkų sodybos (sklypo dydis – ne mažesnis kaip 0,5 ha)
	Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija		Rekreacinio naudojimo žemės sklypai	Negyvenamieji poilsio paskirties pastatai, skirti kaimo turizmo paslaugoms teikti.
Ū r Ū	Sodininkų bendrijų		Mėgėjų sodo žemės sklypai	Negyvenamieji kitos (sodų) paskirties pastatai;

	teritorija		Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai	sodininkų bendrijoms priklausantys bendrojo naudojimo statiniai; vieno buto gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais, jei žemės sklypas didesnis kaip 0,04 ha.
	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Komerčinės paskirties objektų teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos Rekreacinės teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos	Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais; gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.
	Gyvenamoji teritorija		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Komerčinės paskirties objektų teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos Rekreacinės teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos	Visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai; gali būti negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai.
	Mišri gyvenamoji		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų	Visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji

	teritorija	<p>teritorijos</p> <p>Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos</p> <p>Komercinės paskirties objektų teritorijos</p> <p>Visuomeninės paskirties teritorijos</p> <p>Rekreacinės teritorijos</p> <p>Bendrojo naudojimo teritorijos</p> <p>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos</p> <p>Atskirųjų želdynų teritorijos</p>	<p>administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių ir periodinių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.</p>
	Mišri centro teritorija	<p>Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos</p> <p>Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos</p> <p>Komercinės paskirties objektų teritorijos</p> <p>Visuomeninės paskirties teritorijos</p> <p>Rekreacinės teritorijos</p> <p>Bendrojo naudojimo teritorijos</p> <p>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos</p> <p>Atskirųjų želdynų teritorijos</p>	<p>Visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai; gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.</p>
	Paslaugų teritorija	<p>Komercinės paskirties objektų teritorijos</p> <p>Visuomeninės paskirties teritorijos</p> <p>Rekreacinės teritorijos</p> <p>Bendrojo naudojimo teritorijos</p> <p>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos</p> <p>Atskirųjų želdynų teritorijos</p>	<p>Negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.</p>
	Socialinės	<p>Visuomeninės paskirties teritorijos</p>	<p>Negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės</p>

	infrastruktūros teritorija		Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos	paskirties pastatai
	Specializuotų kompleksų teritorija		Visuomeninės paskirties teritorijos Komerčinės paskirties objektų teritorijos Rekreacinės teritorijos Teritorijos krašto apsaugos tikslams Teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos	Negyvenamieji mokslo, gydymo, sporto, religinės, kultūros, poilsio, specialiosios paskirties pastatai.
	Pramonės ir sandėliavimo teritorija		Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Komerčinės paskirties objektų teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos	Negyvenamieji transporto, garažų, gamybos ir pramonės, sandėliavimo, specialiosios paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.
	Inžinerinės infrastruktūros teritorija		Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos	Negyvenamieji transporto, garažų, gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties pastatai, elektroninių ryšių infrastruktūros ir inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.
Z	Inžinerinės	K -	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių	

	infrastruktūros koridorius	teritorijos		
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Bendrojo naudojimo teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos Rekreacinės teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos		
	Aikštė	Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos		
	Vandenvietė	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos		
	Naudingųjų iškasenų teritorija	Naudingųjų iškasenų teritorijos		

*Pastabos: * – žemės naudojimo būdų turinys nustatytas Žemės naudojimo būdų turinio apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450; 2013, Nr.128-6536);*

***– statinių paskirtys atitinka statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 (Žin., 2003, Nr. 58-2611), nustatytas pastatų naudojimo paskirtis.*

VI SKYRIUS. SISTEMINIS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPŲ RYŠYS SU FUNKCINĖMIS ZONOMIS

27. Funkcinių zonų ir jose galimų teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys nurodytas 2 lentelėje.

2 lentelė

Savivaldybės ir vietovės lygmens bendrieji planai, išskyrus rengiamus masteliu M 1:2 000		Vietovės lygmens bendrieji planai (mastelis M1:2000) ir detalieji planai	
Pagrindinės plėtros kryptys	Funkcinės zonos	Teritorijų naudojimo tipai	
Neurbanizuojamos teritorijos	Miškų ir miškingų teritorijų zona	Miškai ir miškinga teritorija: Ekosistemų apsaugos miškai Rekreaciniai miškai Apsauginiai miškai Ūkiniai miškai	
	Žemės ūkio teritorijų zona	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija	
Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos	Užstatoma	Sodininkų bendrijų zona	Sodininkų bendrijų teritorija Gyvenamoji teritorija Socialinės infrastruktūros teritorija
		Gyvenamoji zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija Gyvenamoji teritorija Mišri gyvenamoji teritorija Paslaugų teritorija Socialinės infrastruktūros teritorija
		Centrų zona	Mišri centro teritorija Mišri gyvenamoji teritorija Paslaugų teritorija Socialinės infrastruktūros teritorija
		Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija Socialinės infrastruktūros teritorija
		Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija Inžinerinės infrastruktūros teritorija Paslaugų teritorija
		Inžinerinės infrastruktūros zona	Inžinerinės infrastruktūros teritorija
	Neužstatoma	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	Inžinerinės infrastruktūros koridorius Vandenvietė
		Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija Aikštė Socialinės infrastruktūros teritorija
			Naudingųjų iškasenų teritorija
	Neurbanizuojam. teritorijos	Vandenių zona	Vandenys: Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai Rekreaciniai vandens telkiniai Ekosistemas saugantys vandens telkiniai Bendrojo naudojimo vandens telkiniai

28. Visose funkcinėse zonose galimi inžinerinės infrastruktūros koridorių; bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo tipai, taip pat ir kiti teritorijos naudojimo tipai, jeigu juose nustatyta veikla nesukelia neigiamo poveikio pagrindinės (dominuojančios) veiklos aplinkai.

VII SKYRIUS. UŽSTATYMO INTENSYVUMO IR UŽSTATYMO TANKIO RODIKLIAI

29. Užstatymo intensyvumo (toliau – UI) ir užstatymo tankio (toliau – UT) rodikliai priklauso nuo teritorijos naudojimo tipo, taip pat nuo planuojamos teritorijos ir jos gretimų užstatymo principų ir erdvinės struktūros.

30. Rengiant vietovės lygmens bendruosius planus masteliu M 1:2 000 ir detaliuosius planus, sprendinių konkretizavimo stadijoje rekomenduojama sklypų užstatymo UI ir UT parametrus nustatyti atsižvelgiant į teritorijos naudojimo tipą ir planuojamos teritorijos ir jos gretimų esamą ar planuojamą užstatymo tipą.

I SKIRSNIS. UŽSTATYMO TIPAI

31. Užstatymo tipai:

31.1. **sodybinis užstatymas** – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais;

Punkto pakeitimai:

Nr. [D1-826](#), 2015-11-16, paskelbta TAR 2015-11-17, i. k. 2015-18267

31.2. **vienbutis blokuotas užstatymas** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų sublokuoti trys ir daugiau vienbučiai gyvenamieji pastatai statomi atskiruose žemės sklypuose ar viename žemės sklype, išskiriant (arba ne) bendro naudojimo sklypo dalį;

31.3. **perimetrinis užstatymas** – kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemų, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves;

31.4. **laisvo planavimo užstatymas** – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime;

31.5. **aukštybinis užstatymas** – užstatymas formuojamas aukštais (pastatų aukštis – didesnis kaip 30 m) bokštiniais pastatais;

31.6. **atskirai stovintys pastatai** (pavienis užstatymas) – užstatymas atskirai (laisvai) bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais (rotušė ir panašiai);

31.7. **pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas** – gamybos ir technologinių procesų nulemtas, dažnai uždaras nuo aplinkinių teritorijų, aiškių užstatymo principų neturintis, pramonės (sandėliavimo) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, kuriame dominuoja didelio tūrio pastatai;

31.8. galimi ir kiti teritorijų užstatymo tipai.

II SKIRSNIS. UŽSTATYMO INTENSYVUMO IR UŽSTATYMO TANKIO RODIKLIŲ REIKŠMĖS

32. Rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodiklių reikšmės priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo nurodytos 3 lentelėje.

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Gyvenamoji teritorija	1–3	40	1,0	-
	4	40	1,1	-
	≥5	40	1,2	-
Mišri gyvenamoji teritorija	1–3	60	1,4	-
	4	60	1,5	-
	≥5	60	1,6	-
Mišri centro teritorija	1–3	80	2,0	2.5
	4	80	2,5	3
	≥5	80	3,0	3*
Paslaugų teritorija	1–3	80	2,0	2.5
	4	80	2,5	3
	≥5	80	3,0	3*
Socialinės infrastruktūros teritorija	1-3	60	1,4	2.5
	4	60	1,5	3
	>5	60	1,6	3*
Specializuotų kompleksų teritorija	1-3	80	1,4	2.5
	4	80	1,5	3
	≥5	80	1,6	3*
Pramonės ir sandėliavimo teritorija		80	2,5 (nepriklausomai nuo užstatymo tipo)	
Inžinerinės infrastruktūros teritorija		80	2,5 (nepriklausomai nuo užstatymo tipo)	

*Pastabos: * – ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymui būdingų parametru, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5;*

– formuojant aukštybinį užstatymą bendruosiuose ar specialiuosiuose planuose nustatytoje teritorijose UI gali būti didesnis nei nurodyta lentelėje.

33. Planuojant sodybinio ir vienbučio blokuoto užstatymo teritorijas, didžiausios leistinos žemės sklypų UT ir UI rodiklių reikšmės nustatomos atsižvelgiant į statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 (Žin., 2005, Nr. 93-3464).

34. Sodininkų bendrijų teritorijose taikomi papildomi reikalavimai, nustatyti Sodininkų bendrijų įstatyme.

35. UI ir UT rodikliai didinami:

35.1. pagrindiniuose didžiųjų miestų centruose ar istorinio užstatymo aplinkoje pagal esamus parametrus atkuriant pažeistas arba baigiant formuoti užstatymo struktūras, jeigu 3 lentelėje nurodyti rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvinės struktūros;

35.2. aukštybinio užstatymo teritorijose UI ir UT rodiklius diktuoja kompoziciniai motyvai ir esamos ar kuriamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumai;

35.3. pagal istorinių ir natūrinių tyrimų duomenis atkuriant vertingą buvusią urbanistinę struktūrą.

36. Atsižvelgiant į gyvenamosios vietovės dydį (gyventojų skaičių) nurodyti šio skyriaus 3 lentelėje UI ir UT rodikliai rekomenduojami mažinti, taikant pataisos koeficientą, nurodytą 4 lentelėje.

4 lentelė

Gyvenamosios vietovės		Gyventojų skaičius	UI ir UT rodiklių pataisos koeficientai	
Miesto gyvenamosios vietovės	Miestai	Didmiesčiai	daugiau kaip 100 tūkst.	1
		Vidutiniai miestai	10–100 tūkst.	0,9
		Maži miestai	3–10 tūkst.	0,7
Kaimo gyvenamosios vietovės	Miesteliai	0,5–3 tūkst.	0,6	
	Kaimai ir viensėdžiai	iki 0,5 tūkst.	0,4	

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-826](#), 2015-11-16, paskelbta TAR 2015-11-17, i. k. 2015-18267

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. D1-7 „Dėl Teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ pakeitimo