

LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS IR URBANISTIKOS MINISTERIJA

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

1996 m. lapkričio 15 d. Nr. 159
Vilnius

ĮSAKAU:

1. Patvirtinti Detaliųjų planų taisykles (pridedamos).
2. Nustatyti, kad Detaliųjų planų taisyklės įsigalioja nuo 1997 m. sausio 1 d. ir yra taikomos visiems iki taisyklių įsigaliojimo dienos pradėtiems ir nebaigtiems bei naujai pradedamiems detaliesiems planams.
3. Nuo 1997 m. sausio 1 d. panaikinti Statybos ir urbanistikos ministerijos 1992 04 23 įsakymu Nr. 78 patvirtintą „Miestų ir gyvenviečių detaliųjų planų rengimo, derinimo ir tvirtinimo instrukciją“ RSN 68-92.

STATYBOS IR
URBANISTIKOS MINISTRĖ

ALDONA BARANAUSKIENĖ

PATVIRTINTA

Statybos ir urbanistikos ministerijos
1996 m. lapkričio 15 d. įsakymu Nr. 159
Įsigalioja nuo 1997 m. sausio 1 d.

DETALIŲJŲ PLANŲ TAISYKLĖS

Privalomos taisyklių nuostatos	Taisyklių nuostatų aiškinimas ir nuorodos
--------------------------------	---

Taikymo sritis

- | | |
|---|--|
| <p>1. Taisyklės nustato detaliųjų planų rengimo, derinimo bei tvirtinimo tvarką, taip pat detaliojo planavimo proceso dalyvių tarpusavio santykius šiame procese.</p> <p>2. Taisyklės privalomos planavimo organizatoriams, planų rengėjams, sprendinius derinančioms, išvadas teikiančioms, teritorijų planavimo priežiūrą vykdančioms, planavimo sprendinius tvirtinančioms institucijoms bei kitiems fiziniams ir juridiniams asmenims, dalyvaujantiems detaliojo planavimo procese ir procedūrose.</p> <p>3. Taisyklės netaikomos rengiant miško valdos miškotvarkos projektus.</p> <p>4. Planuojama teritorija nėra varžoma administracinių vienetų ar kitokio pobūdžio ribomis.</p> | <p>1) Detalųjų planavimą reglamentuojančias nuostatas žiūrėti Teritorijų planavimo įstatymo 15 – 20 str. (Žin., 1995, Nr. 107-2391).</p> <p>2) Naudojamų sąvokų apibrėžimus žiūrėti Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. (Žin., 1995, Nr. 107-2391).</p> <p>3) Žiūrėti LRV 1995 02 14 nutarimą Nr. 244 „Dėl miškotvarkos projektų tvirtinimo tvarkos patvirtinimo“ (Žin., 1995, Nr. 16-376).</p> <p>4) Planuojama teritorija gali apimti kelių savivaldybių teritorijų dalis, taip pat skirtingų naudotojų ar valdytojų žemės sklypus.</p> |
|---|--|

Bendroji dalis

- | | |
|---|--|
| <p>5. Detaliojo planavimo tikslas – atlikus procedūrinius veiksmus nustatyti ir įteisinti planuojamos teritorijos raidos sąlygas, įvertinančias teritorijos geografinę padėtį ir ypatumus, aplinkosauginius ir paminklosauginius padėtį ir ypatumus, aplinkosauginius ir paminklosauginius</p> <p>6. Detalieji planai yra dokumentai, kurie suteikia teises fiziniams ir juridiniams asmenims plėtoti veiklą žemės sklype. Detaliojo plano sprendiniai nustato (keičia arba papildo) teritorijos tvarkymo režimą. Planuojamoje teritorijoje nenustatant papildomų sąlygų (nekeičiant teritorijos tvarkymo režimo) leidžiama baigti pradėtas statybas, statyti objektus pagal suderintus projektus bei tęsti projektavimo darbus pagal išduotas projektavimo sąlygas, jei šią veiklą leidžiantys dokumentai galioja.</p> | <p>5) Detaliojo planavimo privalomumas numatytas Teritorijų planavimo įstatymo 17 str. (Žin., 1995, Nr. 107-2391). (Žin., 1995, Nr. 107 – 2391).</p> <p>6) Teritorijų planavimo įstatymo 17, 18 str.</p> <p>Teritorijos tvarkymo režimas – detaliojo plano dokumentų sprendiniuose nustatyta teritorijos naudojimo būdo ir</p> |
|---|--|

- veiklos joje plėtojimo reikalavimų ir apribojimų visuma, privaloma rengiant statybų ar kitokios veiklos projektus. Specialiuosius teritorijų tvarkymo režimo reikalavimus ar apribojimus gali nustatyti ir specialiojo planavimo dokumentai.
- Teritorijos tvarkymo režimas nustatomas vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, specialiojo plano sprendiniais ir teritorijų planavimo normų sąvadu.
- Kiekvienu konkrečiu atveju savivaldybės institucija, išnagrinėjusi turimus teritorijų planavimo ir kitus dokumentus, sprendžia, ar numatyta veiklos programai realizuoti (tęsti) būtinas detalusis planas (jo keitimai, papildymai), ar gali būti rengiamas statybos ar kitokios veiklos projektas.
- 7) Teritorijų planavimo įstatymo 15 str. (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)). Planuojant miestų ir miestelių teritorijas, kurių plotas viršija 200 ha, o gyventojų skaičius 3500, rekomenduojama rengti bendruosius planus.
7. Detaliojo planavimo objektai yra šie:
- 1) žemės sklypai ir miško valdos arba jų grupės;
 - 2) miestų, miestelių teritorijos arba jų dalys;
 - 3) kaimų teritorijos.
8. Detalieji planai negali prieštarauti bendriesiems planams.
- 8) Savivaldybės taryba netvirtina detaliojo plano, jeigu jis prieštarauja bendrajam planui. Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. 8 pastr. (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)). Bendrųjų planų keitimo ir papildymo tvarką reglamentuoja Bendrųjų planų taisyklės.
9. Detalieji planai gali būti rengiami ir tais atvejais, kai bendrasis planas neparengtas.
- 9) Jeigu nėra galiojančių teritorijų planavimo dokumentų, teritorijos tvarkymo režimas nustatomas vadovaujantis teritorijų planavimo normų sąvadu.
10. Rengiant detalųjį planą, įvertinamos gretimybės, darančios įtaką detaliojo plano sprendiniams.
- 10) Gretimybės – su planuojamąja teritorija besiribojantys žemės sklypai ar miško valdos, valstybės saugomos teritorijos ar objektai, nekilnojamasis turtas, apsauginės zonos, inžinerinės infrastruktūros objektai.
- Planavimo organizatoriai
11. Detaliojo plano dokumentų rengimą (keitimą arba papildymą) organizuoja savivaldos vykdomosios institucijos ir planuojamos teritorijos (žemės sklypo)
- 11) Žemės naudotojas – neišnuomos privачios žemės savininkas arba fizinis arba juridinis asmuo, kuriam nustatyta

naudotojai arba valdytojai.

12. Negalima reikalauti iš fizinių ar juridinių asmenų planuoti ne jų naudojamus ar valdomus žemės sklypus.

13. Savivaldos vykdomosioms institucijoms, organizuojančioms miestų ir miestelių (jų dalių) bei kaimų detalų planavimą bei numatant žemės paėmimą visuomenės poreikiams, taip pat institucijoms, organizuojančioms valstybės saugomų teritorijų detalų planavimą, nebūtinai planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų ar kito nekilnojamojo turto naudotojų arba valdytojų sutikimas.

Detaliųjų planų rengėjai ir finansavimas

14. Rengti detaliuosius planus gali fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys teisę rengti teritorijų planavimo dokumentus ir sudarę sutartį su planavimo organizatoriumi.

15. Visuomenės lėšomis finansuojamų teritorijų planavimo dokumentų rengėjai, atsižvelgiant į planavimo darbų vertę, parenkami konkurso būdu.

tvarka išnuomota ar suteikta naudotis valstybinė žemė arba išnuomota privati žemė. Žemės įstatymo 2 str. (Žin., 1994, Nr. [34-620](#)). Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimu valstybinės žemės valdymo teisė suteikiama valstybinėms institucijoms, vietos savivaldybėms, miškų urėdijoms, nacionalinių ir regioninių parkų administracijoms, iš valstybės biudžeto išlaikomoms valstybinėms įstaigoms ir valstybinėms įmonėms. Žemės įstatymo 6 str. (Žin., 1994, Nr. [34-620](#)).

12) Rengiant detalų planą, įvertinamos planuojamos režimas joms nenustatomas. Planuojant kitų fizinių ar juridinių asmenų naudojamus ar valdomus žemės sklypus, būtinas naudotojų ar valdytojų sutikimas arba susitarimas kartu organizuoti planavimą.

13) Miestų, miestelių (jų dalių) bei kaimų ir valstybės saugomų teritorijų detalieji planai gali nustatyti ir nepilnos apimtios teritorijos tvarkymo režimą, kuris papildomas arba tikslinamas rengiant fizinių ar juridinių asmenų naudojamų arba valdomų žemės sklypų detaliuosius planus.

14) Teritorijų planavimo įstatymo 32 str. (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

15) Visuomenės lėšos – valstybės ar savivaldybės biudžetų, Valstybinio socialinio draudimo bei kitų valstybinių fondų lėšos; valstybės vardu ar pagal jos garantijas gauti kreditai; užsienio valstybių teikiama ekonominė parama, valstybės vardu gauta labdara ar kita parama; įmonių, įstaigų ir organizacijų pajamos, gautos iš ūkinės veiklos (finansuojamos iš valstybės arba savivaldybės biudžetų ar valstybinių fondų) arba gautos nusavinus ar perleidus jų turtą. Statybos įstatymas (Žin., 1996, Nr. [32-788](#)). Konkursas skelbiamas ir organizuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo pirkimo įstatymu

16. Detaliojo planavimo darbus finansuoja planavimo organizatorius arba tarpusavio susitarimu planavimo organizavimu suinteresuoti fiziniai arba juridiniai asmenys.

17. Savivaldos vykdomosios institucijos, organizuodamos miestų ir miestelių (jų dalių) bei kaimų detaliųjų planų rengimą, taip pat kitos institucijos, organizuodamos valstybės saugomų teritorijų detalių planavimą, negali reikalauti iš planuojamose teritorijose esančių žemės sklypų naudotojų finansuoti detalių planavimą.

18. Savivaldos vykdomosios institucijos organizuojamam detaliajam planavimui lėšos numatomos kiekvienų metų biudžete.

19. Detaliojo planavimo darbų kaina yra sutartinė.

20. Visuomenės lėšomis finansuojamų detaliojo planavimo darbų kaina nustatoma naudojantis Statybos ir urbanistikos ministerijos patvirtinta metodika.

(Žin., 1996, Nr. [84-2000](#)).

16) Planavimo darbus finansuojant planavimu suinteresuotam fiziniam arba juridiniam asmeniui, planavimo organizatorius nustatomas tarpusavio susitarimu.

17) Jeigu planuojamos teritorijos žemės sklypų naudotojai sutinka būti vienais iš planavimo organizatorių, detaliojo plano rengimo finansavimas aptariamas tarpusavio susitarimu.

18) Detalusis planavimas gali būti finansuojamas ir naudojant nebiudžetines lėšas, kurių sudarymą bei naudojimo tvarką, panaudojimo apskaitą tvirtina savivaldybės taryba (Žin., 1994, Nr. [55-1049](#); 1995, Nr. [30-683](#), Nr. [59-1486](#), Nr. [79-1820](#); 1996, Nr. [33-804](#), Nr. [35-869](#)).

Detaliajam planavimui taip pat naudojamos tikslinės lėšos, gautos už žemės sklypų pardavimą ar nuomą ne aukciono tvarka (LRV 1996 m. gegužės 16 d. nut.58).

19) Kaina nustatoma planavimo organizatoriaus ir plano rengėjo tarpusavio susitarimu. Planavimo darbų kaina skaičiuojama įvertinant visus darbus, reikalingus detaliojo plano dokumentams parengti ir suderinti.

20) Miestų, miestelių ir jų dalių detaliojo planavimo darbų kainos skaičiavimo metodika (D4-96). Ši metodika rekomenduojama ir nustatant sutartinę planavimo darbų kainą.

Detaliojo planavimo organizavimas

21. Kiekviena savivaldos vykdomoji institucija nusistato jos organizuojamo detaliojo planavimo darbų vidaus tvarką bei nustato, kokie jos struktūriniai padaliniai ar ūkio subjektai dalyvauja fizinių ir juridinių asmenų organizuojamo detaliojo planavimo procese.

21) Darbų vidaus tvarkoje privalu įvardyti, kokie savivaldybės struktūriniai padaliniai arba ūkio subjektai dalyvauja (vykdo, organizuoja, teikia duomenis ar konsultuoja) detaliojo planavimo procese ir procedūroje bei su tuo susijusių darbų atlikimo terminus ir apmokėjimo sąlygas. Darbų vidaus tvarka negali prieštarauti Lietuvos

22. Savivaldos vykdomosios institucijos privalo nemokamai suteikti planavimo organizatoriui informaciją apie jos administracinėse ribose organizuojamo detaliojo planavimo darbų vidaus organizuojamo detaliojo planavimo darbų vidaus institucijų paslaugas, būtinas detaliam planui rengti.

Respublikos įstatymams ir teisiniais aktais.

22) Savivaldos vykdomųjų institucijų (jų struktūrinių padalinių arba ūkio subjektų) teikiamos paslaugos, susijusios su planavimo organizavimu, apmokamos Statybos ir urbanistikos ministerijos nustatyta tvarka. Paslauga – įmonių, organizacijų ir fizinių asmenų veikla, kuria tenkinamas konkretus paslaugų vartotojo poreikis.

Detaliojo planavimo procesas

23. Bendruoju atveju detaliojo planavimo procesą sudaro trys etapai:

23) Detaliojo planavimo proceso etapų aprašymą žiūrėti Teritorijų planavimo įstatymo 19 str.(Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

- 1) esamos padėties analizė;
- 2) planuojamos teritorijos raidos programos parengimas ir aprobavimas;
- 3) sprendinių rengimas ir pasekmių vertinimas, sprendinių derinimas ir tvirtinimas. Priklausomai nuo planavimo tikslų detaliojo planavimo procesas gali būti sumažintas iki dviejų etapų:
 - 1) planuojamos teritorijos raidos programos parengimas ir aprobavimas;
 - 2) sprendinių rengimas ir pasekmių vertinimas, sprendinių derinimas ir tvirtinimas.
24. Detalieji planai turi būti svarstomi viešai. Viešas svarstymas yra sudėtinė detaliojo planavimo proceso dalis.

Sprendinių pasekmių vertinimą reglamentuoja
Sprendinių pasekmių vertinimo tvarka.

25. Detaliesiems planams, kurių sprendiniai (planuojama ūkinė veikla) gali turėti poveikį aplinkai arba neigiamas socialines – ekonomines pasekmes, turi būti atliktas sprendinių pasekmių vertinimas.

24) Viešo svarstymo su visuomene etapus, tvarką ir procedūras reglamentuoja LRV 1996 09 18 nutarimu Nr. 1079 patvirtinti Teritorijų planavimo dokumentų projektų svarstymo su visuomene nuostatai.

25) Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (Žin., 1996, Nr. [82-1965](#)). Poveikio aplinkai vertinimo etapus ir procedūras reglamentuoja Vyriausybės patvirtinta Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių pasekmių vertinimo tvarka.

26. Savivaldos vykdomųjų institucijų arba jų ūkio subjektų organizuojamo detaliojo planavimo procesas prasideda savivaldybės valdybai (merui) priėmus atitinkamą sprendimą dėl detaliojo plano rengimo. Detaliojo planavimo procesas organizuojamas vadovaujantis nusistatyta darbų vidaus tvarka.

26) Sprendime dėl detaliojo plano rengimo nurodomas planuojamos teritorijos adresas (vieta), planavimo tikslas, detaliojo planavimo proceso etapai ir procedūra.

27. Fiziniai ir juridiniai asmenys prieš rengdami detalų planą kreipiasi į savivaldos administracijos

Žiūrėti šių taisyklių 21 punktą.

27) Prašyme nurodomas numatomas planuoti teritorijos adresas, planavimo

pareigūną – vyriausiąjį architektą dėl planavimo sąlygų ir procedūros.

28. Planavimo organizatoriaus prašymas išnagrinėjamas per 10 darbo dienų nuo jo gavimo dienos ir pateikiama išvada raštu. Išvadoje nurodomas detaliojo planavimo proceso etapų skaičius (2 arba 3) ir detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka (bendroji arba supaprastinta), sprendinių vertinimo aspektai bei savivaldybės infrastruktūros plėtojimo būtinumas. Išvada rengiama dviem egzemplioriais, kurių vienas atiduodamas planavimo organizatoriui, o kitas paliekamas išvadą rengusioje institucijoje.

29. Planavimo organizatorius, nesutikdamas su išvada dėl planavimo proceso etapų ir procedūros, gali ją apskųsti teritorijų planavimo priežiūros institucijai per 10 dienų nuo išvados gavimo dienos.

30. Planavimo organizatoriui sutikus su išvada dėl planavimo proceso ir procedūros, išduodamos planavimo sąlygos. Išvada dėl planavimo proceso ir procedūros galioja trejus metus nuo planavimo procedūros galioja trejus metus nuo planavimo sąlygas, detaliojo planavimo procesas laikomas pradėtu.

31. Pradėti rengti detalieji planai registruojami savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre.

32. Detaliajam planui rengti sudaroma planavimo užduotis. Planavimo užduotyje nurodoma: planuojamos teritorijos adresas, planavimo tikslas, planavimo proceso etapai, jų dalys ir darbai bei atlikimo terminai, derinimo ir tvirtinimo procedūra. Planavimo užduotį pas planavimo organizatorių. savivaldos vykdomąją instituciją.

33. Planavimo organizatorius su plano rengėju sudaro sutartį detaliojo planavimo darbams atlikti.

Priklausomai nuo planavimo tikslo ir darbų, kuriuos pavedama atlikti plano rengėjui, sutartis sudaroma laikotarpiu tarp išvados dėl planavimo proceso ir procedūros išdavimo ir detaliojo plano sprendinių rengimo pradžios.

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

1) savivaldybės sprendimą dėl detaliojo plano rengimo arba išvadą dėl detaliojo planavimo proceso ir

tikslas, preliminarūs planavimo terminai. Prie prašymo pridedamos numatomos planuoti teritorijos ribos, nekilnojamojo turto naudojimo arba valdymo teisę įrodančių dokumentų kopijos.

28) Prašymas nagrinėjamas vadovaujantis 21 p. nusistatyta darbų vidaus tvarka. Nagrinėjant prašymą, vadovaujamasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir teritorijų planavimo normų sąvadu. Žiūrėti šių taisyklių 47 punktą.

29) Ginčai dėl planavimo proceso ir procedūros išnagrinėjami per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos.

30) Planavimo organizatoriaus sutikimas patvirtinamas parašu. Planavimo sąlygų rengimo, išdavimo, keitimo ir galiojimo tvarką reglamentuoja Teritorijų planavimo dokumentų sąlygų rengimo ir išdavimo laikinosios taisyklės.

31) LRV 1996 06 19 nutarimu Nr. 721 patvirtinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatai.

32) Sudarant planavimo užduotį, vadovaujamasi išvada dėl planavimo proceso etapų ir procedūros, planavimo sąlygomis bei šiomis taisyklėmis. Planavimo užduotis sudaroma trimis egzemplioriais, kurių vienas paliekamas savivaldos vykdomojoje institucijoje, o kiti du lieka pas planavimo organizatorių.

Sutartis su plano rengėju (-ais) gali būti sudaroma visam planavimo procesui arba atskiriems jo etapams (dalims, darbams) atlikti.

34) Įvertinant planavimo tikslą, teritorijos geografinę padėtį ir ypatumus, papildomai gali būti pateikiami:

1) geologinių tyrimų duomenys;

procedūros;

2) planavimo užduotį;

3) planavimo sąlygas;

4) išrašą iš teritorijų planavimo dokumentų registro apie galiojančius ir rengiamus teritorijų planavimo dokumentus, jų kopijas;

5) žemės kadastro planą arba sklypo ribų planą;

6) planuojamos teritorijos topografinį – inžinerinį planą.

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

35. Planavimo organizatorius atsako už jo plano rengėjui pateiktą dokumentų ir duomenų teisingumą.

36. Detaliojo plano rengimo terminas neturi viršyti trejų metų. Viršijus trejų metų terminą, peržiūrėti ir esant reikalui tikslinami arba atnaujinami savivaldos ir kitų institucijų išduoti detalų planavimą sąlygojantys dokumentai. Jei planavimo organizatorius nesikreipė dėl planavimą sąlygojančių dokumentų peržiūrėjimo, planavimo procesas laikomas nutrauktu.

37. Planavimo organizatorius, nutraukęs detaliojo plano rengimo darbus anksčiau nurodyto termino, apie darbų nutraukimą informuoja savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registro tvarkytoją.

Detaliojo plano sudėtis ir turinys

38. Detalų planą sudaro planuojamos teritorijos raidos programa ir sprendiniai bei detaliojo planavimo procedūrų dokumentai. Bendroju atveju detalusis planas – tai:

1) teritorijos raidos programa;

2) atliktų tiriamųjų darbų medžiaga;

3) duomenys apie valstybės saugomas teritorijas (objektus);

4) planuojamą teritoriją bei jos infrastruktūrą charakterizuojantys duomenys;

5) kiti duomenys, būtini detaliojo plano dokumentų rengimui.

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

35) Už planavimo organizatoriui pateiktą dokumentų ir duomenų teisingumą įstatymų nustatyta tvarka atsako juos pateikę fiziniai ar juridiniai asmenys.

36) Plano rengimo terminas skaičiuojamas nuo planavimo proceso pradžios iki detaliojo plano patvirtinimo datos. Dėl dokumentų peržiūrėjimo planavimo organizatorius kreipiasi į dokumentus išdavusias institucijas. Dokumentų galiojimo terminas pratęsiamas per 10 darbo dienų nuo prašymo registravimo datos. Tikslinant ar išduodant naujus dokumentus, vadovaujamosi bendrąja dokumentų išdavimą reglamentuojančia tvarka.

38) Teritorijų planavimo įstatymo 19 str. 2 p. (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

Teritorijos raidos programa – planuojamos ūkinės veiklos realizavimo būdų ir etapų aprašymas, pateikiant ekonominius, aplinkosauginius, paminklosauginius ir kt. Įvertinimus bei charakteristikas, priklausančias nuo planavimo tikslų ir teritorijos ypatumų, kuriuose nustatomas teritorijos tvarkymo režimas.

- 2) aiškinamasis raštas;
- 3) pagrindinis brėžinys;
- 4) procedūrų dokumentai. Atlikti tyrimai ir esamos būklės brėžinys nėra detaliojo plano sudėtinės dalys ir naudojami tik planuojamos teritorijos raidos programai ir sprendiniams parengti.

39. Jeigu pagrindiniame brėžinyje neįmanoma pateikti visų sprendinių arba pateikta informacija būtų keblu naudotis, rengiami papildomi brėžiniai. Pagrindiniame brėžinyje nurodoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, statybas ar kitokią veiklą sąlygojantys reikalavimai ir apribojimai. Brėžiniai, kuriuose nustatomas teritorijos tvarkymo režimas, yra sudėtinė detaliojo plano dalis.

40. Detaliojo plano brėžiniai rengiami ant ne senesnio kaip 1 metai topografinio inžinerinio plano, grafine arba skaitmenine forma.

41. Brėžinių spalviniai ir grafiniai žymėjimai turi atitikti teritorijų planavimo duomenų banko standartus.

Detaliojo planavimo procedūrų dokumentai:

- išvada dėl planavimo proceso ir procedūros;
- viešo svarstymo ataskaita;
- sprendinių pasekmių vertinimo išvados;
- sprendimas dėl planuojamos ūkinės veiklos galimumo;
- derinimo ar pritarimo aktai;
- patikrinimo aktas.

39) Papildomų brėžinių skaičius priklauso nuo planuojamos ūkinės veiklos, teritorijos geografinės padėties ir ypatumų:

- 1) žemės sklypų ribų nužymėjimo brėžinys;
- 2) inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymo brėžinys;
- 3) transporto ir pėsčiųjų eismo organizavimo brėžinys;
- 4) aplinkosauginis brėžinys;
- 5) paminklosauginis brėžinys;
- 6) teritorijos tvarkymo brėžinys.

Planavimo organizatoriui pageidaujant ir apmokant gali būti daromas planuojamos teritorijos maketas, rengiamos gatvių apstatymo išsklotinės, perspektyvos, schema spaudai, kita medžiaga.

40) Mastelis pasirenkamas įvertinant planavimo tikslus ir galimybę pažymėti visus teritorijos tvarkymo režimo parametrus. 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.

41) Rengiant detalių planą, rekomenduojama naudotis Statybos ir urbanistikos ministerijos patvirtintu detaliojo plano etalono pavyzdžiu.

Detaliojo plano derinimas

42. Detaliojo plano derinimo procedūrą sudaro:

1) sprendinių derinimas su savivaldybės bendrojo plano ir specialiųjų planų sprendiniais ir besiribojančių teritorijų detaliųjų planų sprendiniais, įregistruotais teritorijų planavimo dokumentų registre;

2) sprendinių pasekmių vertinimas su vertinimo subjektais;

3) tikrinimas teritorijų planavimo priežiūros institucijoje.

planavimo įstatymo 23 str. (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

1) Detaliojo plano sprendiniai neturi prieštarauti bendrojo plano sprendiniams. Tarpusavyje neatitinkantys detaliųjų planų sprendiniai keičiami, tikslinami ar papildomi.

Derinant detaliojo plano sprendinius su specialiųjų planų sprendiniais, jei nėra parengto bendrojo arba detaliojo planų, šie specialieji planai yra tik rekomendacinio pobūdžio. Jeigu specialieji planai yra bendrųjų ar detaliųjų planų sudėtinės dalys, rengiamų detaliųjų planų sprendiniai neturi prieštarauti šiems specialiesiems planams.

2) Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (Žin., 1996, Nr. [82-1965](#)). Vyriausybės patvirtinta Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių pasekmių vertinimo tvarka.

3) Detaliojo planavimo priežiūrą atlieka apskrities valdytojas.

Detaliojo plano patikrinimo tvarką reglamentuoja Vyriausybės patvirtinti teritorijų planavimo priežiūros nuostatai.

43) Teritorijų planavimo įstatymo 23 str. 2, 3, 4, 5, 6, 7 dalys (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

43. Detaliojo plano derinimo procedūrą atlieka planavimo organizatorius kartu su plano rengėju.

Derinimui teikiami planuojamos teritorijos raidos programa ir sprendiniai. Jei buvo keičiami arba papildomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai, derinimui teikiamos ir korektūros.

44. Tikrinimui teikiami planuojamos teritorijos raidos programa, detaliojo plano sprendiniai ir detaliojo planavimo procedūrų dokumentai. Jei buvo keičiami arba papildomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai, tikrinimui teikiamos ir korektūros.

44) Tikrinimo rezultatas yra patikrinimo aktas. Teritorijų planavimo priežiūros bendrąją tvarką nustato Vyriausybės patvirtinti teritorijų planavimo priežiūros nuostatai.

Detaliojo plano tvirtinimas, registravimas, galiojimas ir keitimas

45. Detaliuosius planus tvirtina savivaldybės taryba.

45) Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. 5, 6, 7, 8, 9 dalys (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

Planuojant kelių savivaldybių teritorijų dalis, detalusis

planas tvirtinamas kiekvienoje savivaldos institucijoje.

46. Tvirtinimui teikiami tik suderinti, viešai apsvaistyti ir patikrinti teritorijų planavimo priežiūros institucijos detalieji planai. Tvirtinama planuojamos teritorijos raidos programa ir sprendiniai.

47. Miško valdos miškotvarkos projektai, taip pat detalieji planai, kurie numato žemės paėmimą visuomenės poreikiams arba žemės naudojimo tikslinės paskirties pakeitimą, tvirtinami Vyriausybės nustatyta tvarka.

48. Jeigu detaliojo plano programos ir sprendinio neįmanoma įgyvendinti neplėtojant savivaldybei priklausančios infrastruktūros, detalusis planas tvirtinamas tik tuomet, kai tarp savivaldybės ir planavimo organizatoriaus sudaroma sutartis dėl infrastruktūros plėtojimo. Sutarties objektu gali būti tik ta infrastruktūros dalis, kuri būtina planavimo organizatoriaus poreikiams patenkinti.

49. Patvirtinti detalieji planai registruojami savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, o dokumento sprendiniai fiksuojami teritorijų v

50. Detalieji planai galioja bendrojo plano plėtros programoje nustatytą laikotarpį arba iki kol nustatyta tvarka detalieji planai keičiami. Miestų, miestelių ir kaimų detalieji planai galioja neterminuotą laikotarpį.

51. Detalieji planai keičiami arba papildomi planavimo organizatoriaus arba planavimu suinteresuoto asmens iniciatyva. Dokumento pakeitimai ir papildymai turi būti suderinti, viešai apsvaistyti ir patvirtinti.

Supaprastinta detaliųjų planų rengimo, derinimo ir tvirtinimo tvarka

52. Detalieji planai gali būti rengiami, derinami ir tvirtinami supaprastinta tvarka.

53. Supaprastintas detaliojo plano rengimo procesas, susidedantis iš dviejų etapų:

46) Savivaldybės taryba netvirtina detaliojo plano, jeigu jis prieštarauja bendrajam planui arba yra pažeistas planavimo procesas ir procedūros. Šiuo atveju pažeidimai nurodomi detaliojo plano patikrinimo akte.

47) Žemės paėmimo visuomenės poreikiams Lietuvos Respublikos žemės fondo sudėtį žiūrėti 5 str.; pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarką žiūrėti 31 str. (Žin., 1994, Nr. [34-620](#)).

48) Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. 7 dalis (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

Apie sutarties sudarymo būtinumą ir jos preliminaras sąlygas nurodoma išvadoje dėl planavimo proceso ir procedūrų (žiūrėti šių taisyklių 27 punktą).

Prie savivaldybės sprendimo dėl detaliojo plano tvirtinimo pridedamas infrastruktūros plėtojimo sutarties projektas, kuriame numatomi projektavimo, statybos, finansavimo ir nuosavybės klausimai.

49) LRV 1996 06 19 nutarimu Nr. 721 patvirtinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatai ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų banko nuostatai.

50) Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. 10 p. (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

Pakeitus bendrojo plano sprendinius, detalieji planai galioja tiek, kiek neprieštarauja bendrajam planui.

51) Detalieji planai keičiami arba papildomi šiose taisyklėse nustatyta bendrąja detaliojo plano rengimo, derinimo ir tvirtinimo tvarka.

52) Teritorijų planavimo įstatymo 19 str. 3 dalis (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

53) Žiūrėti šių taisyklių 37 p. Supaprastintas viešas svarstymas

1) planuojamos teritorijos raidos programos parengimas ir aprobavimas;
2) sprendinių parengimas ir jų pasekmių vertinimas. Supaprastintas viešas detaliojo plano svarstymas yra sudėtinė planavimo proceso dalis.

54. Supaprastinta derinimo tvarka – bendruoju derinimo atveju numatytų procedūrų sutrumpinimas laiko atžvilgiu. Derinant detalų planą supaprastinta tvarka, derinimo trukmė vienoje institucijoje neturi viršyti 10 darbo dienų.

55. Supaprastinta tvirtinimo tvarka – procedūra, kai detalų planą savivaldybės tarybos įgaliota tvirtina savivaldos vykdomoji institucija – valdyba arba meras. Tvirtinimo trukmė neturi viršyti 10 darbo dienų.

56. Supaprastinta tvarka detalieji planai rengiami šiais atvejais:

- 1) formuojant žemės sklypus arba jų grupes nuosavybės į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymui esamuose individualių gyvenamųjų namų kvartaluose;
- 2) formuojant žemės sklypus trumpalaikiai žemės sklypo nuomos sutarčiai sudaryti be teisės statyti ar su teise statyti tik laikinus statinius;
- 3) didinant žemės sklypo plotą nenaudojamos valstybinio žemės fondo sąskaita, kai papildomo sklypo negalima panaudoti miesto ūkio, visuomenės poreikiams ar suformavus atskirą sklypą jį išnuomoti ar parduoti;
- 4) formuojant naują sklypą (-us) anksčiau suformuoto sklypo (-ų) sąskaita, kai toks skaidymas neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo režimui;
- 5) keičiant gretimų sklypų ribas, kai toks keitimas neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo režimui;
- 6) inžinerinė infrastruktūros objektų statyba (rekonstrukcija, griovimas valstybinio fondo žemėje arba gatvės (kelio) raudonųjų linijų ribose);
- 7) formuojant sklypus vietinių inžinerinių komunikacijų ir alternatyvių energijos šaltinių statybai individualių gyvenamųjų namų ir sodų bendrijų kvartaluose;
- 8) formuojant žemės sklypus geriamo gėlo ir gamybinio požeminio vandens bei gelmių šilumos naudojimui;

vykdomas vadovaujantis Teritorijų planavimo dokumentų svarstymo su visuomene nuostatų 34 str.

54) Derinti teikiami planuojamos teritorijos raidos programa ir detaliojo plano sprendiniai.

55) Tvirtinti detalusis planas teikiamas šiose taisyklėse numatyta tvarka. Meras tvirtina detalų planą tais atvejais, kai tarybos sprendimu valdyba nesudaroma. Šiuo atveju planas tvirtinamas prieš tai gavus savivaldybės tarybos sudarytos specialios deputatų komisijos (komiteto) pritarimą.

56) Nurodyti supaprastinto detaliojo plano rengimo atvejai gali būti taikomi ir keli kartu, jei įvykdomi kiekvieno punkto reikalavimai.

1) punktas taikomas tik sodybinio tipo gyvenamųjų namų statybai;

2) punktas taikomas, kai žemės sklypai nustatyta tvarka nuomojami savivaldybės vykdomųjų institucijų;

3) punktas taikomas perkant ar nuomojant besiribojantį su turimu žemės sklypu papildomą valstybinio fondo žemės sklypą;

4) punktas taikomas keičiantis nekilnojamojo turto naudotojams bei vykstant restruktūrizacijos procesui;

5) taikant šį punktą, naujas žemės sklypas neformuojamas;

6) taikant šį punktą, negali būti keičiamos gretimų žemės sklypų ribų;

7) punktas taikomas statant inžinerinius tinklus ir įrenginius inžineriškai neparengtose teritorijose;

8) punktas taikomas tais atvejais, kai leidimus naudoti žemės išteklius išduoda Aplinkos apsaugos ministerija,

- 9) keičiant esamų patalpų funkcinę paskirtį, kai toks keitimas sudaro mažiau kaip 50 procentų naudingo pastato ploto;
 10) keičiant žemės naudmenų sudėtį sklypo ribose;
 11) atskirų teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų ar apribojimų patikslinimas arba papildymas, nekeičiant žemės naudojimo būdo, sklypo dydžio ir ribų;
 12) tvarkant želdynų teritorijas, kai nenumatoma kapitalinė statyba.

57. Tikrinant detalųjį planą supaprastinta tvarka, teritorijų planavimo priežiūros institucijoje patikrinimo trukmė neturi viršyti 10 darbo dienų.

Detaliojo planavimo organizatoriaus pareigos ir atsakomybė

58. Detaliojo planavimo organizatorius arba jo įgaliotas asmuo privalo dalyvauti detaliojo planavimo procese ir procedūrose.
 59. Detaliojo planavimo organizatorius atsakingas už pasekmes, dėl jo kaltės atsiradusias detaliojo planavimo proceso ir procedūrų metu.

Detaliojo plano rengėjo pareigos ir atsakomybė

60. Rengdamas detaliojo plano dokumentus, rengėjas privalo vadovautis teritorijų planavimo normų sąvadu ir yra atsakingas už pasekmes, dėl jo kaltės atsiradusias planavimo proceso ir procedūrų metu.

Žalos atlyginimas

61. Jei įsigaliojus detaliajam planui padaroma žala nekilnojamojo turto savininkams arba naudotojams, tai jie gali reikalauti iš planavimo organizatoriaus padarytos žalos atlyginimo. Žalos atlyginimas įforminamas sutartimi. Ginčus dėl žalos atlyginimo sprendžia teismas.

- suderinusi su apskrities valdytoju; būdas ir išlieka vyraujanti pastato paskirtis;
 9) punktas taikomas, kai nekeičiamas žemės naudojimo būdas ir išlieka vyraujanti pastato patirtis;
 10) punktas taikomas visais atvejais;
 11) punktas taikomas patikslinant ar papildant statybos reglamentą, specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, servitutus;
 12) taikant šį punktą, teritorijoje galima numatyti laikinus statinius, mažąsias architektūros formas ir teritorijos tvarkymo elementus.
 57) Tikrinimui detalusis planas pateikiamas bendrąja tvarka.

- 58) Teritorijų planavimo įstatymo 23 str. (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

- 59) Detaliojo planavimo organizatorius atsako už planavimo proceso ir procedūrų organizavimą bei teisingą su tuo susijusių dokumentų apiforminimą, privalo laikytis nustatytos detaliojo plano derinimo, tvirtinimo bei įregistravimo tvarkos.

- 60) Teritorijų planavimo įstatymo 22 str. (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#)).

- 61) Žalos dydis nustatomas naudojantis valstybinių institucijų patvirtintais įkainiais, kita metodika ar tvarka, rinkos kainomis arba tarpusavio susitarimu.