

# Ar galima statyti gyvenamąjį namą sodininkų bendrijos teritorijoje?

---



Intensyvėjant gyvenamųjų namų statybai sodininkų bendrijų teritorijose, Aplinkos ministerijos ir Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos specialistai vis dažniau sulaukia gyventojų paklausimų, ar tie namai statomi teisėtai. Piktinamasi, kad pagal įstatymus šios teritorijos yra žemės ūkio paskirties ir skirtos mėgėjiškai sodininkystei, bet jos tampa gyvenamaisiais rajonais, ypač greta didžiųjų miestų. Ten statomi nebe poilsui, o nuolatiniam gyvenimui skirti namai.

Pasak specialistų, Sodininkų bendrijų įstatymas leidžia sodo sklype statyti ar rekonstruoti, nerengiant teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų ir nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, vieną vienbutį gyvenamąjį arba sodo namą (pastatą iki 80 kv. m bendrojo ploto ir iki 8,5 m aukščio) su priklausiniais. Tačiau gyvenamajam namui taikomi griežtesni reikalavimai.

Sodo namui nereikia nei projekto, nei statybą leidžiančio dokumento (SLD). Pakanka išlaikyti minimalų 3 m atstumą iki sklypo ribų. Šį atstumą galima sumažinti, gavus rašytinį kaimyninio sklypo savininko ar sodininkų bendrijos, jeigu sklypas ribojasi su bendrojo naudojimo teritorija, valdybos ar pirmininko sutikimą.

Norint statyti iki 80 kv. m ploto gyvenamąjį namą miesto ribose esančioje sodininkų bendrijoje, reikia parengti supaprastintą projektą ir gauti SLD. Kai sodininkų bendrija yra ne miesto ribose, SLD neprivalomas. Jeigu statomo namo plotas didesnis nei 80 kv. m, bet kokiu atveju privalu parengti jo projektą ir gauti SLD.

Prieš teikiant deklaraciją apie gyvenamojo namo statybos užbaigimą, turi būti atliktas jo energinio naudingumo sertifikavimas. Sodo namo energinio naudingumo nebūtina sertifikuoti, jeigu šis namas bus naudojamas ne ilgiau kaip keturis mėnesius per metus.

Aukštesnį nei 8,5 m ar dviejų butų namą sodininkų bendrijos teritorijoje galima statyti tik pakeitus žemės sklypo naudojimo paskirtį: iš žemės ūkio paskirties – į kitos paskirties. Mėgėjų sodo teritorijoje žemės sklypai formuojami ir pertvarkomi pagal žemės valdos projektą ar teritorijų planavimo dokumentą įstatymų – Žemės ar Teritorijų planavimo – nustatyta tvarka. Jeigu yra parengtas savivaldybės ir (ar) vietovės lygmens bendrasis planas, konkretaus žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas pagal galiojantį bendrąjį planą keičiami savivaldybės

administracijos direktoriaus sprendimu. Iš savivaldybės administracijos reikia gauti ir neypatingo statinio SLD.

Tokie pat reikalavimai taikomi ir rekonstruojamiems pastatams. Jeigu rekonstruojant namą sodo sklype jo parametrai viršija nustatytuosius sodo namui, statiniui taikomi gyvenamojo namo statybos reikalavimai.

Aplinkos ministerijos komunikacijos skyrius  
2016-08-25