



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS PANEVĖŽIO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2025 m. birželio 10 d. Nr. 21RE4- (AG4-84/21-2025)
Panevėžys

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Panevėžio apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Astos Povilonienės, Vestos Šliogerytės (posėdžio pirmininkė) ir Karines Zavgorodnajos (pranešėja), sekretoriaujant Giedriui Ranoniui, dalyvaujant pareiškėjos Lietuvos ir Danijos uždarnosios akcinės bendrovės „SOKLIDA“ atstovams (duomenys neskelbtini), atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos įgaliotam atstovui (duomenys neskelbtini),

2025-06-05 viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotoliniu vaizdo konferencijos būdu išnagrino administracinį ginčą pagal pareiškėjos Lietuvos ir Danijos uždarnosios akcinės bendrovės „SOKLIDA“ skundą atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos dėl sprendimo panaikinimo. Tretieji suinteresuoti asmenys (duomenys neskelbtini) ir Šalčininkų rajono savivaldybės administracija.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėja Lietuvos ir Danijos uždaroji akcinė bendrovė „SOKLIDA“ (toliau – ir Projekto rengėjas) skundu Komisijos prašo panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos (toliau – ir Tarnyba) Žemėtvarkos planavimo ir dokumentų priežiūros skyriaus (toliau – ir skyrius) 2025-04-08 Žemės valdos projekto patikrinimo aktą Nr. FPA-1820-(7.3 E) (toliau – Patikrinimo aktas). Paaikšino, kad pareiškėja su (duomenys neskelbtini) (projekto iniciatorius) 2024-10-02 pasirašė sutartį. Pagal šią sutartį pareiškėjos darbuotojas (duomenys neskelbtini), kvalifikacijos pažymėjimo Nr. FP-78, rengia žemės sklypo, kadastrinis Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini) Šalčininkų r. sav., (toliau – Sklypas) formavimo ir pertvarkymo projektą (žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (toliau – ŽPDRIS) paslaugos Nr. ZSFP-141967) (toliau – Projektas), kurio tikslas – pertvarkyti Sklypą, jį padalinant į dvidešimt du atskirus kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypus ir du inžinerinės infrastruktūros sklypus. Projektas rengiamas be kita ko vadovaujantis ir Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos (toliau – ir Administracija) direktoriaus 2024-07-04 įsakymu „Dėl žemės sklypo kadastrinis Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini) Šalčininkų r. sav., formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“ (reg. Nr. DĮV-(3.1 E)-498) (toliau – 2024-07-04 įsakymas). Projekto sprendiniai (projektinio sprendinio ir aiškinamojo rašto dokumentai su priedais) į www.zpdris.lt įkelti 2025-01-08. Projektas buvo suderintas su iniciatoriais, Projekto organizatoriumi – Administracija, kuri ŽPDRIS 2025-01-30 pateikė prašymą Tarnybai tikrinti projektą. Tarnybos skyrius pareiškėjai pateikė 2025-02-13 Žemės valdos projekto patikrinimo aktą Nr. FPA-846-(7.3 E) (toliau – 2025-02-13

patikrinimo aktas), kuriame nurodė pastabas: vadovaujantis galiojančio Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, reg. data 2010-05-10 ir Nr. T00003398 (toliau – ir Bendrasis planas) sprendiniais, Projekto teritorija patenka į urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos – plėtos teritorijų rezervo zoną. Projekto aiškinamajame rašte pateikta informacija į kurią Bendrojo plano zoną patenka Projekto teritorija, tačiau neaprašyti galiojantys Bendrojo plano minėtos funkcinės zonos reglamentai. <...> Projekto aiškinamajame rašte nėra išsamiai aprašyta, t. y. nepagrįsta, ar pagal Bendrojo plano sprendinius yra galimybė planuojant naują statybą Projekto teritorijoje rengti Projektą, o ne detalų planą, kaip tai numatyta Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje. Papildomų dokumentų ar paaiškinimų, kurie tiesiogiai pagrįstų Projekto sprendinius dokumentacijoje nepateikta. Šiame akte buvo nurodytos dar dvi pastabos, bet jos neesminės ir skundo turiniui įtakos neturi.

Į visas 2025-02-13 patikrinimo akto pastabas buvo atsižvelgta: išsamiai papildytas aiškinamasis raštas galiojančiais Bendrojo plano reglamentais (aiškinamojo rašto 1.3 papunktis), Projektas išnagrinėtas privažiavimo, inžinerinės infrastruktūros, komunikacijų, priešgaisrinės saugos, poveikio aplinkai vertinimo ir kitais aspektais (aiškinamojo rašto 2.1-2.10 papunkčiai), taip pagrindžiant Projekto sprendinius ir tai, jog Projekto teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra pakankama plėtoti naują statybą. Projekto sprendiniai ir sprendinių brėžinys iš esmės nesikeitė, todėl ŽPDRIS 2025-02-28 pateiktas papildytas Projekto aiškinamasis raštas su 2025-02-21 AB Litgrid suderinimu. Projekto organizatoriaus 2025-03-21 prašymu Projektas pateiktas Tarnybai pakartotinam tikrinimui. Pareiškėja 2025-04-08 gavo Patikrinimo aktą, kuriame nurodyta, jog Projekto tikrinimas nutraukiamas paaiškėjus, jog Projektas pateikiamas tikrinti pakartotinai nepašalinus visų 2025-02-13 patikrinimo akte nurodytų trūkumų. 2025-02-28 patalpintame patikslintame aiškinamajame rašte pateiktos ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų ir paaiškinimai nepagrindžia Projekto sprendinių. Projekto aiškinamojo rašto 5-ojo puslapio apačioje pateikta ištrauka iš Šalčininkų miesto bendrojo plano (reg. Nr. T00002908, reg. data 2008-11-20, toliau – ir Bendrasis planas2) brėžinių. Bendrojo plano2 dalis – Funkcinių prioritetų koncepcija yra patalpinta tik Šalčininkų rajono savivaldybės internetiniame puslapyje (Šalčininkų miesto teritorijos bendrasis planas / Šalčininkų rajono savivaldybė), kuri negali būti prilyginama / laikoma Bendrojo plano sprendiniais, t. y. pagrindiniu Reglamentų brėžiniu. Funkcinių prioritetų koncepcinis brėžinys nėra patalpintas teritorijų planavimo dokumentų registre (Registruoti teritorijų planavimo dokumentai) (toliau – TPDR) kaip Bendrojo plano2 sprendinys (rastrinis brėžinys). Vadovaujantis galiojančiu Bendroju planu2, Projekto teritorija nepatenka į jo sprendinius ir teritoriją. To pasėkoje aiškinamojo rašto 6-ame puslapyje pateikta ištrauka iš Bendrojo plano2 reglamentų lentelės yra ne iš aktualaus galiojančio Bendrojo plano.

Patikrinimo akte minimas Bendrasis planas2 patvirtintas Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos (toliau – Taryba) 2008-11-20 sprendimu Nr. T-565, pagal tuo metu galiojusį 1995-12-12 Teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 pakeitimą (2007-03-22 Įstatymas X-1061) ir jis įsigaliojo kitą dieną po jo paskelbimo vietinėje spaudoje, t. y. Bendrasis planas2 Šalčininkų rajono laikraštyje „Mūsų kraštas“ paskelbtas 2008-10-21. Bendrojo plano2 sprendiniai yra vieši, paskelbti Šalčininkų rajono savivaldybės internetiniame puslapyje ir Sklypas į šio plano teritoriją patenka, skirtingai negu teigiama Patikrinimo akte. Dėl 2025-02-13 patikrinimo akte likusių trūkumų (pastaba Nr. 2 ir Nr. 3) tinkamo ištaisymo priežiūros institucijos specialistė pastabų neturėjo.

Aiškinamasis raštas yra išsamus, jame pateikta informacija apie projektuojamai teritorijai taikomą galiojantį Bendrąjį planą2, pateikti reglamentai, taip pat Projektas išnagrinėtas privažiavimo, inžinerinės infrastruktūros, komunikacijų, priešgaisrinės saugos, poveikio aplinkai vertinimo ir kitais aspektais, taip pagrindžiant Projekto sprendinius ir tai, jog Projekto teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra pakankama plėtoti naują statybą. Bendrojo plano2 – Šalčininkų miesto teritorijos bendrojo plano su visais priedais, įsigaliojimas atitinka patvirtinimo metu galiojusius teises aktus ir jis yra galiojantis bei viešas, todėl juo gali būti vadovujamasi rengiant Projektą.

Pareiškėja pažymi, jog toje pačioje urbanizuotoje ir numatomoje urbanizuoti teritorijoje plėtos teritorijų rezervo zonoje (pagal Bendrąjį planą) yra priimti teigiami atsakovės žemės valdos

projekto patikrinimo aktai, kurie leido patvirtinti žemės sklypų ŽPDRIS paslaugos Nr. ZSFP-89340 ir Nr. ZSFP-106820 (keičiama paskirtis iš žemės ūkio į kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą), formavimo pertvarkymo projektus.

Atsakovė atsiliepimu į skundą prašo pareiškėjos skundą atmesti. Paaiškino, kad Nekilnojamojo turto registro duomenimis 3,3642 ha žemės ūkio paskirties Sklypas nuosavybės teise priklauso trečiajam suinteresuotam asmeniui (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini). Projektu žemės sklypas padalinamas į dvidešimt du atskirus kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypus ir du inžinerinės infrastruktūros sklypus. Projekto sprendiniai (projektinio sprendinio ir aiškinamojo rašto dokumentai su priedais) į www.zpdri.lt įkelti 2025-01-08. Projektas buvo suderintas su iniciatoriais, Projektą suderino organizatorius, vėliau atliktos Projekto viešinimo ir derinimo su atsakingomis institucijomis procedūros. Projekto organizatorius ŽPDRIS sistemoje 2025-01-30 pateikė prašymą tikrinti projektą Tarnybos skyriui, kuris 2025-02-13 patikrinimo akte nurodė, kad pagal Projekto sprendinius 22-jų iš pertvarkytų žemės sklypų keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (kita) ir žemės naudojimo būdas (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), dėl galimybės statyti naujus statinius. Vadovaujantis galiojančio Bendrojo plano sprendiniais, Projekto teritorija patenka į urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos – plėtros teritorijų rezervo zoną. Projekto aiškinamajame rašte neaprašyti galiojantys Bendrojo plano funkcinės zonos reglamentai, taip pat neišsamiai aprašyta, t. y. nepagrįsta, ar pagal Bendrojo plano sprendinius yra galimybė planuojant naują statybą projekto teritorijoje rengti projektą, o ne detalų planą, kaip tai numatyta Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje. Papildomo dokumento ar paaiškinimų, kurie tiesiogiai pagrįstų projekto sprendinius dokumentacijoje nepateikta.

Pareiškėja nurodė, jog į visas 2025-02-13 patikrinimo akto pastabas atsižvelgė, Projekto aiškinamąjį raštą papildė galiojančiais bendrojo plano reglamentais (aiškinamojo rašto 1.3 punktas „Parengto projekto apžvalga“), taip pat išnagrinėjo privažiavimo, inžinerinės infrastruktūros, komunikacijų, priešgaisrinės saugos, poveikio aplinkai vertinimo ir kitus aspektus (aiškinamojo rašto 2.1–2.10 papunkčiai), taip pagrindžiant sprendinius ir tai, jog projekto teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra pakankama plėtoti naują statybą.

ŽPDRIS sistemoje 2025-02-28 buvo pateiktas papildytas Projekto aiškinamasis raštas su 2025-02-28 AB LITGRID suderinimu. Šis Projektas, atlikus visas derinimo ir viešinimo procedūras, organizatoriaus 2025-03-21 prašymu pateiktas atsakovei pakartotinam tikrinimui. ŽPDRIS 2025-04-08 patalpintame Patikrinimo akte atsakovė nurodė, jog Projekto tikrinimas nutraukiamas paaiškęjus, kad Projektas pateikiamas tikrinti pakartotinai nepašalinus visų akte nurodyti trūkumų: 2025-02-28 patikslintame aiškinamajame rašte pateiktos ištraukos iš teritorijų planavimo dokumento ir paaiškinimai nepagrindžia Projekto sprendinių. Projekto aiškinamojo rašto 5-ojo puslapio apačioje pateikta ištrauka iš Bendrojo plano2 brėžinio. Bendrojo plano2 dalis – funkcinų prioritetų koncepcija yra patalpinta tik Šalčininkų rajono savivaldybės internetiniame puslapyje (Šalčininkų miesto teritorijos bendrasis planas / Šalčininkų rajono savivaldybė), kuri negali būti prilyginama / laikoma bendrojo plano sprendiniais, t. y. pagrindiniu reglamento brėžiniu. Funkcinų prioritetų koncepcinis brėžinys nėra patalpintas TPDR kaip Bendrojo plano2 sprendinys (rastrinis brėžinys). Vadovaujantis galiojančiu Bendrojo plano2, projekto teritorija nepatenka į jo sprendinius ir teritoriją. Todėl aiškinamojo rašto 6-ame puslapyje pateikta ištrauka iš Bendrojo plano2 reglamentų lentelės yra ne iš aktualaus galiojančio Bendrojo plano.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 patvirtintų Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 50.2 papunkčiu, Projekto aiškinamajame rašte turi būti apibūdinami Projekto tikslai, įvertinama esama būklė, paaiškinami Projekto sprendiniai, pagrindžiami ir aprašomi teritorijos naudojimo reglamentai, pateikiami kiti būtini paaiškinimai. Atsakovė nustatė, kad Projekto aiškinamajame rašte informacija, į kurią Bendrojo plano zoną patenka Projekto teritorija, pateikta, tačiau neaprašyti galiojantys Bendrojo plano funkcinės zonos

reglamentai. Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio (toliau – ir Bendrojo plano brėžinys) pagrindinių tekstinių reglamentų pastabose ir aiškinamajame rašte nurodyta: „kol neparengti miestų ar miestelių teritorijų ar jų dalių bendrieji planai ir kaimų (kuriuose numatytos plėtros teritorijos) detalieji planai ar teritorijų plėtros urbanistiniai pasiūlymai, gali būti rengiami detalieji planai pavieniams užstatytų teritorijų papildymams, išanalizavus aplinkines teritorijas ne mažesnes kaip vienas kvartalas, ir nustatčius ar rengiamų detaliųjų planų sprendiniai neturės neigiamos įtakos kompleksinei būsimos urbanistinės struktūros plėtrai ir kokybei“. Projekto aiškinamajame rašte nėra išsamiai aprašyta, t. y. nepagrįsta, ar pagal Bendrojo plano sprendinius yra galimybė planuojant naują statybą Projekto teritorijoje rengti Projektą, o ne detalųjį planą, kaip tai numatyta Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje. Papildomų dokumentų ar paaiškinimų, kurie tiesiogiai pagrįstų Projekto sprendinius dokumentacijoje, nepateikta.

Projekto rengėjas Projekto aiškinamajame rašte pateikė ištraukas ir pagal Šalčininkų rajono savivaldybės rengiamo bendrojo plano ir pagal Šalčininkų miesto sprendinių brėžinius, nors pertvarkomas žemės sklypas yra Šalčininkų rajono teritorijoje. Pertvarkomas žemės sklypas nepatenka į Šalčininkų miesto teritoriją, todėl rengiant Projektą turėjo būti remtasi aktualiais, galiojančiais Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, o ne Šalčininkų miesto bendrojo plano sprendiniais. Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 14 straipsnio 2 dalį savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrieji planai privalomi visiems suplanuotoje teritorijoje veikiančioms fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms, jeigu detalieji planai neparengti. Atsakovė pažymėjo, jog tolygiosios plėtros koncepcija nėra prilyginama savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintam teritorijos bendrajam planui.

Patikrinimo aktas parengtas tinkamai, jis atitinka individualiam administraciniam aktui keliamus reikalavimus, jame yra išdėstyti pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, motyvų išdėstymas adekvatus, aiškus ir pakankamas, todėl jis yra teisėtas ir jo naikinti nėra teisinio pagrindo.

Tretieji suinteresuoti asmenys (duomenys neskelbtini) ir Šalčininkų rajono savivaldybės administracija atsiliepiamo į pareiškėjos skundą nepateikė.

Bylos nagrinėjimo Komisijos posėdžio metu pareiškėjas patikslino skundo reikalavimus, prašydamas panaikinti Tarnybos skyriaus 2025-04-08 Patikrinimo aktą bei įpareigoti Tarnybą iš naujo objektyviai įvertinti Projektą, atsižvelgiant į visas papildytas aplinkybes.

Skundas tenkintinas.

Bylos duomenimis nustatyta, kad Administracijos direktorius 2024-07-04 įsakymu, be kita ko, pritarė Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui, kurio tikslai (užduotis) – pertvarkyti Sklypą (padalinti į du ar daugiau žemės sklypų), nustatyti ir keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (-us), nustatyti ar panaikinti žemės servitutus, nustatyti ar panaikinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Projekto rengėjas parengė Projektą, kuriame, be kita ko, nurodė, jog vadovaujantis Bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija patenka į plėtros teritorijų rezervo teritoriją. Pagal Administracijos 2024-12-18 išduotų žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimų Nr. ZSFP-(25.12 E)-98 (toliau – 2024-12-18 reikalavimai) 5.2 papunktį, numatant keisti žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas, sklypus formuoti ne mažesnius kaip 0,1200 ha. Projektu žemės sklypas padalinamas į dvidešimt du atskirus kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypus ir du inžinerinės infrastruktūros sklypus.

Projektas 2025-01-30 per ŽPDRIS buvo perduotas tikrinimui Tarnybai, kurios skyrius 2025-02-13 patikrinimo akte nurodė trūkumus (pastabas), tame tarpe: Projekto aiškinamajame rašte neaprašyti galiojantys Bendrojo plano urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos – plėtros teritorijų rezervo zonos reglamentai, išsamiai neaprašyta, t. y. nepagrįsta, ar pagal Bendrojo plano

sprendinius yra galimybė planuojant naują statybą Projekto teritorijoje rengti Projektą, o ne detalų planą, kaip tai numatyta Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje. Papildomų dokumentų ar paaiškinimų, kurie tiesiogiai pagrįstų Projekto sprendinius dokumentacijoje, nepateikta. Taip pat Projekto aiškinamajame rašte situacija nepaiškinta, kodėl sprendiniuose nesilaikoma Administracijos direktoriaus 2024-12-18 reikalavimų 5.4 papunktyje nurodyto reikalavimo šiaurės vakarų, vakarų ir pietų pusėje su žemės sklypu besiribojančios planuojamos gatvės – D kategorijos, teritoriją tarp gatvės raudonųjų linijų planuoti ne mažiau kaip 12 m pločio bei Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymo 10 straipsnio 8 dalies 3 punkte ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR 2.06.04:2014) IX skyriaus 33 dalyje nustatyto reikalavimo teritoriją, patenkančią į gatvės raudonąsias linijas, formuoti atskiru kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu bei šiai teritorijai sandoriu nustatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus. Teritoriją kerta aukštos įtampos elektros perdavimo linija, tačiau Projektas neteiktas derinti elektros tinklų savininkui ar valdytojui (AB LITGRID). Patikrinimo išvadoje nuspręsta, kad tvirtinti žemės valdos projekto negalima.

Projekto rengėjas, atsižvelgdamas į 2025-02-13 patikrinimo akte pateiktus trūkumus (pastabas), 2025-02-28 pateikė patikslintą Projekto aiškinamąjį raštą. Projekto 1.3 papunktyje papildomai prie pateikto Bendrojo plano Pagrindinio sprendinių brėžinio nurodė, jog pagal Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos rengiamo bendrojo plano Tolygiosios plėtros koncepciją, patvirtintą Tarybos 2008-10-16 sprendimu Nr. T-566, pertvarkoma teritorija patenka į naujai užstatomas teritorijas. Taip pat šioje Projekto dalyje pridėjo Tolygiosios plėtros koncepcijos bei Šalčininkų miesto teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Tarybos 2008-10-16 sprendimu Nr. T-565, funkcinių prioritetų brėžinio ištraukas bei nurodė, jog pagal Šalčininkų miesto teritorijos bendrąjį planą, nagrinėjamas sklypas patenka į uGM – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas ir uGv – vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas Tarybos 2010-04-29 sprendimu Nr. T-1184. Pagal šį bendrąjį planą plėtros teritorijos pagal teritorijos poreikį yra numatytos 10 metų laikotarpiui. Iš to, kad aplinkinėse teritorijose jau plėtojama urbanizuojama teritorija, galima spręsti, jog tolygiai, nuosekliai įsisavinamos naujos statybos teritorijos.

Projekto priede – Planuojamo servitutinio kelio ir susisiekimo komunikacijų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypo, elektros tinklų apsaugos zonoje, brėžinyje yra AB LITGRID suderinimo / pritarimo žyma, kurios data – 2025-02-21.

Tarnyba 2025-04-08 surašė Patikrinimo aktą, kuriame nurodė, jog pakartotinai patikrinus Projektą nustatė, kad neištaisyti 2025-02-13 patikrinimo akto 2 punkte nurodyti trūkumai, todėl Projekto tikrinimas nutraukiamas. Šiame akte nurodė, jog 2025-02-28 patalpintame patikslintame aiškinamajame rašte pateiktos ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų ir paaiškinimai nepagrindžia Projekto sprendinių. Projekto aiškinamojo rašto 5-ojo puslapio apačioje pateikta ištrauka iš Bendrojo plano2 brėžinių. Šio plano dalis – Funkcinių prioritetų koncepcija yra patalpinta tik Šalčininkų rajono savivaldybės internetiniame puslapyje (Šalčininkų miesto teritorijos bendrasis planas / Šalčininkų rajono savivaldybė), kuri negali būti prilyginama / laikoma Bendrojo plano sprendiniais, t. y. pagrindiniu Reglamentų brėžiniu. Funkcinių prioritetų koncepcinis brėžinys nėra patalpintas TPDR kaip Bendrojo plano2 sprendinys (rastrinis brėžinys). Projekto teritorija nepatenka į Bendrojo plano2 sprendinius ir teritoriją. Todėl aiškinamojo rašto 6-ame puslapyje pateikta ištrauka iš Bendrojo plano2 reglamentų lentelės yra ne iš aktualaus galiojančio Bendrojo plano. Be to, Bendrasis planas buvo vėliau patvirtintas ir įregistruotas nei parengtas Bendrasis planas2. Taigi, Projekto aiškinamajame rašte nepateikta informacija ir nepagrįsta, ar pagal Bendrojo plano sprendinius (funkcinės zonos reglamentus) yra galimybė planuojant naują statybą Projekto teritorijoje rengti Projektą, o ne detalų planą, kaip tai numatyta Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje. Papildomų dokumentų ar paaiškinimų, kurie tiesiogiai pagrįstų Projekto sprendinius dokumentacijoje nepateikta.

Dėl Patikrinimo akto teisėtumo.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas), Taisyklių, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018-12-27 nutarimu Nr. 1415 „Dėl žemės valdos projektų valstybinės priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Žemės valdos projektų valstybinės priežiūros tvarkos aprašo (toliau – Aprašas) bei Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) nuostatos.

Žemės įstatymo 37 straipsnio 7 dalyje nustatyta, jog žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai rengiami ir įgyvendinami šio įstatymo 40 straipsnyje nustatyta tvarka.

Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama, jog žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas yra rengiamas, be kita ko, kai pagal detalizajame plane (arba vietovės lygmens bendrajame plane, kuriame nustatytas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas), numatančiame tik žemės sklypų formavimo ir (ar) pertvarkymo principus, nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus suformuojami nauji žemės sklypai arba pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos vadovaujantis šiuose planuose numatytais žemės sklypų formavimo ir (ar) pertvarkymo principais ir nustatoma ar keičiama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, naudojimo būdas (1 punktas); keičiama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, jeigu tai neprieštarauja savivaldybės ar jos dalies bendrajam planui, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus, kai pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama nerengiant žemėtvarkos planavimo dokumentų (2 punktas); žemės sklypai padalijami, atidalijami, sujungiami ar perdalijami, išskyrus atvejus, kai tai draudžia įstatymai ar kiti teisės aktai, ir šio straipsnio 9 ir 13 dalyse nustatytus atvejus, jeigu nepažeidžiamas teisės aktuose ir (ar) teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas leidžiamasis užstatymo intensyvumas ir (ar) tankis (išskyrus atvejus, kai faktinį užstatymo intensyvumą ir (ar) tankį numatoma mažinti planuojant padidinti žemės sklypo plotą) (4 punktas).

Tame pačiame straipsnyje taip pat nustatyta, jog žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų finansavimo, rengimo, derinimo, visuomenės informavimo ir šių projektų tikrinimo ir tvirtinimo, keitimo ir koregavimo tvarka nustatoma Taisyklėse (5 dalis); suderintus ir Tarnybos patikrintus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus tvirtina meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius Taisyklėse nustatyta tvarka. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas tvirtinamas tik gavus Tarnybos išvadą, kad šį projektą tvirtinti tikslinga (7 dalies 4 punktas).

Taisyklių 2 punkte nustatyta, jog žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams. Projekto sprendiniai negali prieštarauti kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniams

Pagal Taisyklių 65 ir 67 punktus suderintą projektą organizatorius teikia tikrinti Tarnybos struktūriniam padaliniiui, atsakingam už priežiūrą, kuris ne vėliau kaip per 10 darbo dienų patikrina projekto rengimo, viešinimo ir derinimo procedūrų bei projekto sprendinių atitiktį teisės aktų reikalavimams ir priima išvadą dėl tikslingumo projektą tvirtinti arba jo netvirtinti. Projektas gali būti tvirtinamas tik gavus Tarnybos struktūrinio padalinio, atsakingo už priežiūrą, išvadą dėl tikslingumo Projektą tvirtinti.

Aprašas reglamentuoja žemės valdos projektų ir jų rengimo procesų (toliau – žemės valdos projektas (-ai)) valstybinės priežiūros vykdymo tvarką (Aprašo 1 punktas). Vadovaujantis Aprašo 5 punktu, gavusi iš žemės valdos projekto rengimo organizatoriaus (toliau – organizatorius) ar jo įgalioto asmens žemės valdos projekto bylą ir prašymą patikrinti žemės valdos projektą, priežiūros institucijos specialistas atlieka žemės valdos projekto valstybinę priežiūrą, be kita ko patikrindamas, ar žemės valdos projekto sprendiniai neprieštarauja galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams ir teisės aktų, reglamentuojančių žemės valdos projekto rengimą, reikalavimams (5.4 papunktis).

Apraše nustatyta, jog tvirtinti žemės valdos projekto negalima, paaiškėjus bent vienam iš šiame punkte nustatytų pagrindų, tame tarpe, jei žemės valdos projekto sprendiniai prieštarauja teisės aktų, reglamentuojančių žemės valdos projekto rengimą, reikalavimams bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams ar žemės valdos projektas parengtas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 40 straipsnio 13 dalyje nurodytais atvejais, kai žemės valdos projektai nerengiami (8.2.2 papunktis).

Pagal Aprašo 14 punktą žemės valdos projekto byla su prašymu pakartotinai patikrinti žemės valdos projektą priežiūros institucijai teikiami tik pašalinus visus akte nurodytus trūkumus. Priežiūros institucijai Aprašo 5 punkte nustatytais būdais gavus prašymą pakartotinai patikrinti žemės valdos projektą, specialistas patikrina, ar ištaisyti visi akte nurodyti trūkumai, ar taisymai, kurie padaryti pagal akte nurodytus trūkumus, atitinka teisės aktų, reglamentuojančių žemės valdos projekto rengimą, reikalavimus (Aprašo 15 punktas).

Žemės valdos projekto tikrinimas nutraukiamas paaiškėjus bent vienam iš šiame punkte nustatytų pagrindų, tame tarpe, kai žemės valdos projektas pateikiamas tikrinti pakartotinai nepašalinus visų akte nurodytų trūkumų (Aprašo 6.3 papunktis). Pagal Aprašo 7 punktą, kai tikrinant žemės valdos projektą nustatomas bent vienas iš Aprašo 6 punkte nurodytų pagrindų, specialistas akte įrašo nutraukti žemės valdos projekto tikrinimą. Žemės valdos projektas vėl teikiamas tikrinti tik pašalinus Aprašo 6 punkte nurodytus žemės valdos projekto tikrinimo nutraukimo pagrindus.

Nagrinėjamu atveju ginčas tarp šalių kilo Projekto tikrinimo procedūros stadijoje, Tarnybai pakartotinai pateikus tvirtinti pakoreguotą / papildytą Projektą. Pagal aukščiau aptartą teisinį reglamentavimą Tarnybos skyriaus specialistas patikrina, ar ištaisyti visi akte nurodyti trūkumai, ar taisymai, kurie padaryti pagal akte nurodytus trūkumus, atitinka teisės aktų, reglamentuojančių žemės valdos projekto rengimą, reikalavimus. Nagrinėjamu atveju Tarnybos skyrius, vadovaudamasis Aprašo 6.3 papunkčiu, Projekto tikrinimą nutraukė, nes nustatė, kad Projektas pateiktas tikrinti pakartotinai nepašalinus visų akte nurodytų trūkumų. Pareiškėja skunde nurodė, jog atsižvelgė į 2025-02-13 patikrinimo akte nurodytas pastabas ir Projekto aiškinamojo rašto 1.3 papunktį papildė galiojančiais Bendrojo plano reglamentais.

Tarnybos skyrius skundžiamame 2025-04-08 Patikrinimo akte nustatė, jog pakartotinai tikrinimui teiktame Projekte nebuvo ištaisytas 2025-02-13 patikrinimo akte nurodytas pirmas trūkumas, t. y., kad Projekto teritorijai patekus į urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos – plėtros teritorijų rezervo zoną, Projekto aiškinamajame rašte neaprašyti šioje zonoje galiojantys reglamentai, nepagrįsta, ar pagal Bendrojo plano sprendinius yra galimybė planuojant naują statybą Projekto teritorijoje rengti Projektą, o ne detalų planą, kaip tai numatyta Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje. Dokumentacijoje nepateikti papildomi dokumentai ar paaiškinimai, kurie tiesiogiai pagrįstų Projekto sprendinius.

Bendrojo plano brėžinyje yra numatytos trys urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijų rūšys: 1) esamos užstatytos teritorijos; 2) plėtros teritorijos; 3) plėtros teritorijų rezervas. Tarp šalių nėra ginčo, jog pagal Bendrojo plano brėžinį Projekte planuojama teritorija, t. y. 3,3642 ha žemės ūkio paskirties Sklypas, patenka į plėtros teritorijų rezervą. Bendrojo plano aiškinamojo rašto 2.1 dalyje yra nustatyti pagrindiniai tekstiniai reglamentai: kol neparengti miestų ar miestelių teritorijų ar jų dalių bendrieji planai ir kaimų (kuriuose numatytos plėtros teritorijos) detalieji planai ar teritorijų plėtros urbanistiniai pasiūlymai*, gali būti rengiami detalieji planai pavieniams užstatytų teritorijų papildymams, išanalizavus aplinkines teritorijas ne mažesnes kaip vienas kvartalas**, ir nustačius ar rengiamų detaliųjų planų sprendiniai neturės neigiamos įtakos kompleksinei būsimos urbanistinės struktūros plėtrai ir kokybei (6 punktas); <...> gali būti rengiami detalieji planai pavieniams užstatytų teritorijų papildymams, išanalizavus, ar detaliųjų planų sprendiniai neturės neigiamos įtakos esamai gyvenvietės urbanistinei struktūrai (7 punktas); plėtros teritorijų rezervas skirtas vėlesniam laikotarpiui, kai bus įsisavintos plėtros teritorijos.

Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio pagrindinių tekstinių reglamentų 12 punktas numato, jog plėtros teritorijų rezervas skirtas vėlesniam laikotarpiui, kai bus įsisavintos plėtros teritorijos. Esant būtinybei, atsiradus potencialioms vystymo galimybėms, jis (ar

jo dalis) gali būti įsisavinami ir anksčiau, jeigu šiame rezerve bus nuosekliai, nenutrūkstamai (su visa infrastruktūra) įsisavinamos naujos statybos teritorijos. Pastabose nurodyta, jog teritorijų plėtros urbanistiniai pasiūlymai* – kiti teritorijų planavimui skirti dokumentai (raidos programos, koncepcijos, mokslinės studijos, tyrimai) – tekstiniai ar grafiniai dokumentai, išreiškiantys veiklos plėtojimo ar tam tikros veiklos apribojimų konkrečioje teritorijoje pasiūlymus bei jų pagrindimą arba detalizuojantys ar pagrindžiantys teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Kvartalas** – gatvėmis, infrastruktūros koridoriais ar kitais natūraliais barjeriais ribojamas mažiausias gyvenamosios (urbanizuotos) vietovės struktūros elementas.

Iš aukščiau pacituotų Bendrojo plano sprendinių matyti, jog juose nėra numatytas imperatyvus reikalavimas rengti detaliuosius planus, o yra numatyta galimybė rengti detaliuosius planus, tačiau pavieniams užstatytų teritorijų papildymams. Ginčo atveju skundžiamame 2025-04-08 Patikrinimo akte Tarnybos skyrius nėra konstatavęs, jog Projektu (patikslintu Projekto aiškinamuoju raštu) yra siekiama papildyti pavienes užstatytas teritorijas. Bylos nagrinėjimo Komisijos posėdžio metu pareiškėjos atstovas, Projekto autorius, taip pat patvirtino, kad Projektu nėra siekiama papildyti pavienes užstatytas teritorijas.

Taip pat aukščiau pacituotų Bendrojo plano pagrindinių tekstinių reglamentų (sprendinių) turinio lingvistinė analizė leidžia spręsti, kad atsiradus potencialioms vystymo galimybėms bei esant būtinybei, plėtros teritorijų rezervas ar jo dalis gali būti įsisavintas ir anksčiau, jeigu jame bus nenutrūkstamai (su visa infrastruktūra) įsisavinamos naujos statybos teritorijos. Tuo aspektu pažymėtina, kad Projektas (patikslintas Projekto aiškinamasis raštas) yra papildytas bei Projektas yra išnagrinėtas privažiavimo, inžinerinės infrastruktūros, komunikacijų, priešgaisrinės saugos, poveikio aplinkai vertinimo ir kitais aspektais. Tačiau minėti papildomi duomenys nėra išnagrinėti bei įvertinti Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio pagrindinių tekstinių reglamentų 12 punkto kontekste.

Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog detalieji planai (ar vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) rengiami, išskyrus šio straipsnio 4 dalyje nurodytus atvejus, savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens, jeigu jie parengti, bendruosiuose planuose nustatytoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, kai: 1) numatomas teritorijos vystymas, o numatomiems sprendiniams nepakanka esamos ir (ar) suprojektuotos inžinerinės ir (ar) socialinės savivaldybės infrastruktūros ir ją reikia planuoti; 2) numatoma keisti ar koreguoti galiojančius detaliuosius planus, keičiant juose nustatytą teritorijos naudojimo reglamentą; 3) juos privaloma rengti savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendiniuose nurodytoms gyvenamųjų vietovių plėtrai ir (ar) gamtinio ir kultūrinio savitumo išsaugojimui reikšmingoms teritorijoms šiuose sprendiniuose nustatytais sąlygomis. Skundžiamame Patikrinimo akte nėra konstatuota, kad nagrinėjimu atveju būtų taikytinas nors vienas iš Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje įtvirtintų punktų.

Skundžiamame 2025-04-08 Patikrinimo akte priimtas sprendimas nutraukti Projekto tikrinimą grindžiamas tuo, jog patikslintame Projekto aiškinamajame rašte pateiktos ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų ir paaiškinimai nepagrindžia Projekto sprendinių. Kaip jau nurodyta aukščiau, 2025-04-08 Patikrinimo akte atsakovė konstatavo, jog Projekto aiškinamojo rašto 5-ojo puslapio apačioje pateikta ištrauka iš Bendrojo plano² brėžinių. Šio Bendrojo plano² dalis – Funkcinių prioritetų koncepcija yra patalpinta tik Šalčininkų rajono savivaldybės internetiniame puslapyje (Šalčininkų miesto teritorijos bendrasis planas / Šalčininkų rajono savivaldybė), kuri negali būti prilyginama / laikoma Bendrojo plano sprendiniais, t. y. pagrindiniu Reglamentų brėžiniu. Funkcinių prioritetų koncepcinis brėžinys nėra patalpintas TPDR kaip Bendrojo plano² sprendinys (rastrinis brėžinys). Projekto teritorija nepatenka į Bendrojo plano² sprendinius ir teritoriją. Todėl aiškinamojo rašto 6-ame puslapyje pateikta ištrauka iš Bendrojo plano² reglamentų lentelės yra ne iš aktualaus galiojančio Bendrojo plano. Be to, Bendrasis planas buvo vėliau patvirtintas ir įregistruotas nei parengtas Bendrasis planas². Taigi, Projekto aiškinamajame rašte nepateikta informacija ir nepagrįsta, ar pagal Bendrojo plano sprendinius (funkcinės zonos reglamentus) yra galimybė

planuojant naują statybą Projekto teritorijoje rengti Projektą, o ne detalų planą, kaip tai numatyta Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje. Papildomų dokumentų ar paaiškinimų, kurie tiesiogiai pagrįstų Projekto sprendinius dokumentacijoje nepateikta.

Komisija, įvertinusi byloje esančius duomenis, nustatytas faktines aplinkybes bei aukščiau išdėstytą teisinį reglamentavimą, pažymi, jog skundžiamame 2025-04-08 Patikrinimo akte atsakovė nenurodė, kokie konkretūs Projekto sprendiniai nepagrindžia Projekto aiškinamajame rašte pateiktų paaiškinimų bei ištraukų iš teritorijų planavimo dokumentų. Taip pat Patikrinimo akto teiginys, jog Projekto aiškinamajame rašte pateiktos ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų ir paaiškinimai nepagrindžia Projekto sprendinių, yra išsamiai nemotyvuotas ir atsakovės neargumentuotas.

Pabrėžtina, kad skundžiamame Patikrinimo akte atkreiptas dėmesys į tai, kad „<...> Bendrojo plano2 dalis – Funkcinių prioritetų koncepcija yra patalpinta tik Šalčininkų rajono savivaldybės internetiniame puslapyje (Šalčininkų miesto teritorijos bendrasis planas / Šalčininkų rajono savivaldybė), kuri negali būti prilyginama / laikoma Bendrojo plano sprendiniais, t. y. pagrindiniu Reglamentų brėžiniu. Funkcinių prioritetų koncepcinis brėžinys nėra patalpintas TPDR kaip Bendrojo plano2 sprendinys (rastrinis brėžinys). <...>“. Tačiau nėra atskleista bei argumentuotai nurodyta, ar esminę reikšmę turi faktinė aplinkybė, jog Bendrojo plano2 dalis – Funkcinių prioritetų koncepcija nėra patalpinta būtent TPDR, ar, atsakovės nuomone, ja iš esmės negali būti vadovaujamosi tiesiogiai ar netiesiogiai grindžiant Projektą.

Komisijos vertinimu, nors Projekto aiškinamajame rašte yra pateiktos ištraukos iš Bendrojo plano2, galiojančio Šalčininkų miesto teritorijai, tačiau šiomis ištraukomis ir šalia jų pateikiamais paaiškinimais pareiškėja tik grindžia Projekto aiškinamojo rašto 6-ame puslapyje pateiktą išvadą, jog aplinkinėse teritorijose jau plėtojant urbanizuojamą teritoriją, tolygiai, nuosekliai įsisavinamos naujos statybos teritorijos. Pažymėtina, jog iš Bendrojo plano2 funkcinių prioritetų brėžinio matyti, kad Sklypo teritorija patenka į šiam brėžinyje, nors ir ne Šalčininkų miesto teritorijoje, pažymėtas mažo (uGm) ir vidutinio (uGv) užstatymo intensyvumo gyvenamas teritorijas. Taip pat Bendrojo plano2 pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje matyti, jog Sklypo teritorija besiriboja su Šalčininkų miesto teritorijai priklausančiais žemės sklypais, patenkančiais į minėtas mažo (uGm) ir vidutinio (uGv) užstatymo intensyvumo gyvenamas teritorijas. Taigi, Projekto patikslintame aiškinamajame rašte pateiktos Bendrojo plano2 ištraukos neprieštaruoja Bendrojo plano sprendiniams dėl numatomos urbanizuoti plėtos teritorijos, į kurią patenka Sklypo teritorija, įsisavinimo, ko būtent ir siekiama Projektu. Bendrojo plano2 sprendinių dalimi Projekto rengėjas tik papildė aiškinamajame rašte grindžiamą Projekto vieną iš tikslų – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (-us).

Pareiškėja Projekto aiškinamąjį raštą papildė dalimi „Projekto sprendiniai“, kurią, sudaro plačiai aprašomos atskiros dalys, tame tarpe: 2.1 „Želdiniai“, 2.2 „Privažiavimai“, 2.3 „Inžinerinė infrastruktūra“, 2.4 „Vandentiekis ir buitinės nuotekos“, 2.5 „Paviršinės nuotekos“, 2.6 „Atliekos“, 2.7 „Šildymas“, 2.8 „Priešgaisrinė sauga“, 2.9 „Elektros tinklai“, 2.11 „Planuojama žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas“, 2.16 „Eismo organizavimas planuojamoje teritorijoje“. Taigi, Projekto aiškinamasis raštas yra papildytas duomenimis, kurie siejami su plėtos teritorijų rezervui galiojančiais reglamentais. Kaip jau minėta šiame sprendime, Bendrojo plano pagrindiniuose tekstiniuose reglamentuose, be kita ko, nurodyta, jog gali būti rengiamas detalusis planas pavieniams užstatytų teritorijų papildymams. Šiuo atveju Projektas rengiamas ne kaip užstatytų teritorijų papildymas. Kaip pareiškėja nurodė skunde, Projektas išnagrinėtas privažiavimo, inžinerinės infrastruktūros, komunikacijų, priešgaisrinės saugos, poveikio aplinkai vertinimo ir kitais aspektais, taip pagrindžiant Projekto sprendinius ir tai, jog Projekto teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra pakankama plėtoti naują statybą. Iš to seka, kad Projekto rengėjas papildė Projekto dalimi „Projekto sprendiniai“ grindžia Bendrojo plano pagrindinį tekstinį reglamentą, įtvirtintą Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio pagrindinių tekstinių reglamentų 12 punkte bei nustatanti, jog esant būtinybei, plėtos teritorijų rezervas ar jo dalis gali būti įsisavintas ir anksčiau, jeigu jame bus nuosekliai, nenutrūkstamai (su visa infrastruktūra) įsisavinamos naujos statybos teritorijos. Komisija pažymi, jog Tarnybos skyrius, pakartotinai patikrinęs pateiktą Projektą, parengtame 2025-

04-08 Patikrinimo akte nepateikė papildytos Projekto dalies išsamaus vertinimo. Todėl Patikrinimo akte pateiktos išvados, jog Projekto aiškinamajame rašte nepateikta informacija ir nepagrįsta, ar pagal Bendrojo plano sprendinius (funkcinės zonos reglamentus) yra galimybė planuojant naują statybą Projekto teritorijoje rengti Projektą, o ne detalų planą, kaip tai numatyta Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje, o taip pat, kad papildomų dokumentų ar paaiškinimų, kurie tiesiogiai pagrįstų Projekto sprendinius dokumentacijoje nepateikta, yra nepagrįstos.

Viešojo administravimo subjekto sprendimai turi atitikti VAI 10 straipsnio 5 dalies nuostatas. Vadovaujantis VAI 10 straipsnio 5 dalies 1–8 punktais, administraciniame sprendime turi būti nurodyta, be kita ko, atliekamas tvarkomasis veiksmas arba asmenims nustatytos teisės ir (ar) pareigos (4 punktas), administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės (5 punktas), administracinio sprendimo motyvai (6 punktas).

Aiškindamas ankstesnės VAI redakcijos 8 straipsnio, reglamentavusį individualiam administraciniam aktui keliamus reikalavimus (aktualios VAI redakcijos 10 straipsnio 5 dalis), Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT) savo jurisprudencijoje yra konstatavęs, kad VAI 8 straipsnio nuostatos reiškia, kad akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (*LVAT 2020-11-11 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1548-629/2020, 2021-10-06 nutartis administracinėje byloje Nr. A-2422-602/2021*).

Individualiam administraciniam aktui taip pat yra keliamas motyvuotumo reikalavimas. Administracinio sprendimo priėmimo faktinis pagrindas ir individuali argumentacija turi būti žinomi ne tik viešojo administravimo subjektui, priimančiam sprendimą, bet ir asmeniui, kurio atžvilgiu jis priimamas. Abiejų – teisėtumo ir pagrįstumo – reikalavimų bei jų neatsiejamo ryšio svarba nuosekliai akcentuojama administracinių teismų praktikoje. LVAT praktikoje konstatuota, kad individualių administracinių aktų priėmimas yra teisės taikymas, sukeliantis konkrečių teisinių padarinių asmenų teisiniam statusui, todėl privalo būti grindžiamas faktais ir teisės normomis. Tam, kad individualus teisės aktas būtų teisėtas, jis turi apimti faktinių aplinkybių tyrimą, taikytinos teisės normos paiešką, teisinį nustatytų faktų vertinimą (kvalifikavimą) (*žr., pvz., LVAT 2015-02-18 nutartį administracinėje byloje Nr. A-398-442/2015; 2012-07-20 nutartį administracinėje byloje A⁵²⁰-2294/2012; 2012-08-03 nutartį administracinėje byloje Nr. A⁴⁴⁴-2366/2012*).

Remdamasi aukščiau išdėstytu, Komisija sprendžia, kad 2025-04-08 Patikrinimo aktas priimtas formaliai taikant teisės normas, jų nesusiejant su faktinėmis aplinkybėmis ir jis nėra tinkamai motyvuotas, todėl neatitinka VAI nuostatų, gero administravimo principo (*žr., pvz., LVAT 2015-07-09 nutartį administracinėje byloje Nr. eA-1245-662/2015*) ir negali būti laikomas teisėtu bei yra naikintinas kaip neatitinkantis VAI 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktų reikalavimų.

Tenkinus pagrindinį pareiškėjos patikslinto skundo reikalavimą bei pripažinus 2025-04-08 Patikrinimo aktą nepagrįstu yra pagrindas tenkinti išvestinį reikalavimą dėl atsakovės įpareigojimo iš naujo įvertinti (patikrinti) 2025-01-30 per ŽPDRIS pakartotinai pateiktą Projektą bei priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 19 straipsniu, 20 straipsnio 1 dalies 3 punktu, 22 straipsniu, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos Lietuvos ir Danijos uždarnosios akcinės bendrovės „SOKLIDA“ skundą tenkinti.

Panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Žemėtvarkos planavimo ir dokumentų priežiūros skyriaus 2025-04-08 Žemės valdos projekto patikrinimo aktą Nr. FPA-1820-(7.3 E).

Įpareigoti Nacionalinę žemės tarnybą prie Aplinkos ministerijos iš naujo įvertinti (patikrinti) 2025-01-30 per ŽPDRIS pakartotinai pateiktą projektą bei priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo sprendimo priėmimo bylos šalys turi teisę skųsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatyme nustatyta tvarka.

Komisijos posėdžio pirmininkė

Vesta Šliogerytė

Komisijos narės

Asta Povilonienė

Karine Zavgorodnaja