



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KLAIPĖDOS APYGARDOS SKYRIUS

### S P R E N D I M A S

2025 m. lapkričio 28 d. Nr. 21RE2- (AG2-300/14-2025)  
Klaipėda

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Marinos Adomaitės, Evaldo Ambrozaičio ir Vilijos Astrauskienės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja), sekretoriaujant Margaritai Žiobakaitei, dalyvaujant pareiškėjai X. Y., atsakovės Palangos miesto savivaldybės administracijos atstovui X. X.,

2025 m. lapkričio 26 d. viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotolinio ryšio priemonėmis išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos X. Y. skundą atsakovei Palangos miesto savivaldybės administracijai dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos (data neskelbtina) rašto Nr. (duomenys neskelbtini) dalies panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė :

Komisijoje priimtas nagrinėti pareiškėjos X. Y. skundas atsakovei Palangos miesto savivaldybės administracijai (toliau – ir Administracija), kuriuo prašoma panaikinti Administracijos (data neskelbtina) rašto Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Raštas) dalį, kuria netenkintas pareiškėjos prašymas keisti žemės naudojimo būdą ir įpareigoti atsakovę toje dalyje pareiškėjos prašymą išnagrinėti iš naujo.

Skunde pareiškėja nurodo, jog (data neskelbtina) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) kreipėsi į Administraciją, nurodydama, kad pareiškėjai priklausantis poilsio pastatas (adresas neskelbtinas), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), registro duomenimis yra atidalintas iš gyvenamojo namo (adresas neskelbtinas) t. y. tai buvusi gyvenamojo namo dalis. Teigia, jog turi teisę pasikeisti žemės naudojimo būdą pagal bendrąjį planą (pastaba, Palangos miesto bendrasis planas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 30 d. sprendimu Nr. T2-317, toliau – ir Bendrasis planas), todėl prašė atsakovės atsiųsti atsakingą tarnautoją patikrinti pagal kokią paskirtį naudojamas pareiškėjai priklausantis pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir atlikus nurodytą patikrinimą, pagal Bendrąjį planą pakeisti pareiškėjos nuomojamo / naudojamo 0,0199 ha žemės sklypo (adresas neskelbtinas) unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nes aplinkui vyrauja tik gyvenamoji teritorija. Nurodo, kad atsakovė pareiškėjai atsakė, jog gavo Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – ir Inspekcija) nuomonę, kad žemės sklypas turi būti mažiausiai 4 arai, sublokuoto pastato – 2 arai, todėl atsižvelgiant į Inspekcijos nuomonę, atsakovė žemės naudojimo būdo nekeis.

Atkreipia dėmesį, kad pareiškėja ne naują sklypą formuoja, o sklypas jau yra suformuotas ir sublokuotas poilsio pastatas jau stovi, t. y. pareiškėja nieko nestato, todėl teisės aktai atgal negali būti taikomi. Nurodo, jog yra rūpestinga, žemė suformuota tik prie pareiškėjos pastato. Pareiškėjos vertinimu, atsakovė negalėjo Inspekcijos nuomonės pagrindu atsisakyti keisti žemės sklypo

naudojimo būdą, juo labiau, kad tai yra to paties daugiabučio namo dalis. Paaškina, jog į atsakovę kreipėsi ne kartą, tačiau atsakovė pareiškėjos problemos iš esmės nesprendė.

Pareiškėja Komisijos posėdžio metu prašė tenkinti skundą jame ir posėdžio metu išdėstytu argumentų pagrindu.

Atsakovė Palangos miesto savivaldybės administracija pateikė Komisijai atsiliepimą, kuriuo prašo pareiškėjos skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsakovė nurodo, jog siekdama priimti teisėtą administracinį sprendimą, (data neskelbtina) raštu kreipėsi į Inspekciją, kad ši įvertintų galimybę dėl žemės sklypo (adresas neskelbtinas), naudojimo būdo pakeitimo iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją, kai žemės sklypo plotas, kurio naudojimo būdą norima keisti, yra 0,019 ha (119 m<sup>2</sup>) ploto, atsižvelgiant į aplinkybę, jog sklypo dydis neatitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ (pastaba, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338, toliau – ir STR 2.02.09:2005) 9 priedo 3 punkte nustatytų reikalavimų.

Paaškina, jog Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 21 straipsnio 1 punktas žemės savininkus ir kitus naudotojus įpareigoja naudoti žemę pagal pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą. Ginčo žemės sklypo (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)) pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Ginčo sklype esančio pastato paskirties grupė – viešosios rekreacijos, pagrindinė naudojimo paskirtis – viešojo poilsio. Pakeitus ginčo sklypo žemės paskirtį į vienbučių ar dvibučių pastatų teritorijas, pastato savininkas, vykdydamas prievolę naudoti žemę pagal paskirtį, turi pakeisti ir pastato paskirtį taip, kad jis atitiktų žemės paskirtį. Nurodo, kad Inspekcija raštu pateikė išaiškinimą ir nurodė, jog vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9 priedo 3 punktu, „Projektuojant, statant naują statinį, rekonstruojant statinį ar keičiant statinio paskirtį, namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>, o vienbučio blokuoto užstatymo tipo [6.6.5] kiekvienam namui skirtas sklypas (ar jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m<sup>2</sup>“, todėl gyvenamajam namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>. Kadangi pareiškėjos žemės sklypo plotas yra mažesnis negu 400 m<sup>2</sup>, jo paskirtis negali būti pakeista nepažeidžiant STR 2.02.09:2005 reikalavimų.

Atsakovės atstovas Komisijos posėdžio metu prašė skundą atmesti atsiliepime ir posėdžio metu išdėstytu argumentų pagrindu.

#### *Skundas atmestinas.*

Byloje ginčas kilo dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos (data neskelbtina) rašto Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl žemės sklypo (adresas neskelbtinas), naudojimo būdo keitimo“ dalies teisėtumo ir įpareigojimo atlikti veiksmus pagrįstumo.

(Data neskelbtina) Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis nustatyta, jog žemės sklypas adresu (adresas neskelbtinas) kurio unikalus daikto Nr. (duomenys neskelbtini), plotas – 0,0199 ha (toliau – ir Žemės sklypas), nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, Žemės sklypo patikėtinis – Palangos miesto savivaldybė; su pareiškėja yra sudaryta Žemės sklypo nuomos sutartis ((data neskelbtina) Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. (duomenys neskelbtini), (data neskelbtina) Susitarimas pakeisti sutartį Nr. (duomenys neskelbtini), (data neskelbtina) Susitarimas pakeisti sutartį Nr. (duomenys neskelbtini). Žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Pareiškėjai nuosavybės teise priklauso statiniai, priklausantys Žemės sklypui: pastatas – poilsio pastatas, unikalus daikto Nr. (duomenys neskelbtini), pagrindinė naudojimo paskirtis: viešojo poilsio (toliau – ir Pastatas), kiti inžineriniai statiniai – tvora, unikalus daikto Nr. (duomenys neskelbtini).

Bylos duomenimis nustatyta, kad pareiškėja (data neskelbtina) prašymu „Dėl žemės naudojimo būdo pakeitimo“ (toliau – ir Prašymas1), vadovaujantis Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 dalimi, Palangos miesto savivaldybės prašė pagal Bendrąjį planą pakeisti pareiškėjos nuomojamo / naudojamo 0,0199 ha Žemės sklypo naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nes aplinkui vyrauja tik gyvenamoji teritorija.

Administracija (data neskelbtina) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl tarnybinės pagalbos“ kreipėsi į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos, nurodydama, jog Administracija ne kartą konsultacijų metu informavo pareiškėją, kad vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9 priedo 3 punkto reikalavimais, nėra galimybės pakeisti Žemės sklypo naudojimo būdo, kadangi projektuojant, statant naują statinį, rekonstruojant statinį ar keičiant statinio paskirtį, namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>, vienbučio blokuoto užstatymo tipo kiekvienam namui skirtas sklypas (ar jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m<sup>2</sup>, o Žemės sklypo plotas – 0,0199 ha. Pažymėjo, jog vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, Žemės sklypas patenka į intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, kurioje gali būti nagrinėjama galimybė pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, Administracija prašė Inspekcijos pateikti nuomonę, ar yra galimybė pakeisti Žemės sklypo, 0,0199 ha ploto, naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kai sklypo dydis neatitinka STR 2.02.09:2005 9 priedo 3 punkte nustatytų reikalavimų. Rašto kopija išsiųsta ir pareiškėjai.

Inspekcija (data neskelbtina) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl tarnybinės pagalbos“ (toliau – ir Inspekcijos 1 raštas) nurodė atsakovei, jog Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 5 dalyje nurodyta, kad žemės valdytojai ir naudotojai vadovaujasi planuojamoje teritorijoje galiojančiais žemiausio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentais, o neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose – ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 2 punktu, žemės sklype, esančiame urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, kuriai neparengti detalieji planai arba vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, galima statyba, atitinkanti savivaldybės lygmens bendrojo plano ar vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendinius, vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatomis, <...> kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomi veiksmai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą, jie keičiami ar nustatomi žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinųjų ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu Vyriausybės nustatyta tvarka mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, įvertinus gautus visuomenės pasiūlymus ir atsižvelgus į gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves ir jų poreikį, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, esamą ar suplanuotą (suprojektuotą) inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą. Taip pat nurodė, jog vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9 priedo 3 punktu, „Projektuojant, statant naują statinį, rekonstruojant statinį ar keičiant statinio paskirtį, Namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>, o vienbučio blokuoto užstatymo tipo [6.6.5] kiekvienam Namui skirtas sklypas (ar jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m<sup>2</sup>“. Paklausime keliamas klausimas: „<...> ar yra galimybė pakeisti žemės sklypo, 0,0199 ha ploto, naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kai sklypo dydis neatitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 3 punkte nustatytų reikalavimų“. Apibendrinus (data neskelbtina) rašte išdėstytus teisės aktų reikalavimus, Inspekcija paaiškino, jog gyvenamajam namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>.

Pareiškėja (data neskelbtina) prašymu „Dėl žemės naudojimo būdo pakeitimo“ (toliau – ir Prašymas2), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – ir VAĮ) 3 ir 10 straipsnių nuostatomis, Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 dalimi, Lietuvos administracinių ginčų komisijos, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išaiškinimais bei į tuo, kad pareiškėjai priklausantis Pastatas yra atidalintas iš gyvenamojo namo (adresas neskelbtinas), tuo, kad pagal (data neskelbtina) susitarimo su valstybe, atstovaujamos Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos (toliau – ir NŽT), 3 punktą, pareiškėja turi teisę pasikeisti žemės naudojimo būdą pagal Bendrąjį planą, Administracijos prašė: 1. Atsiųsti atsakingą tarnautoją patikrinti pagal kokią paskirtį naudojamas pareiškėjai priklausantis Pastatas; 2. Atlikus 1 punkte nurodytą patikrinimą, pagal Bendrąjį planą pakeisti pareiškėjos nuomojamo / naudojamo 0,0199 ha Žemės sklypo naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nes aplinkui vyrauja tik gyvenamoji teritorija.

Administracija (data neskelbtina) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl žemės sklypo (adresas neskelbtinas) naudojimo būdo keitimo“ pakartotinai informavo pareiškėją, kad atsižvelgiant į Prašymą1 Administracija (data neskelbtina) raštu kreipėsi tarnybinės pagalbos į Inspekciją su prašymu pateikti nuomonę, ar yra galimybė pakeisti žemės sklypo, 0,0199 ha ploto, naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kai sklypo dydis neatitinka STR 2.02.09:2005 9 priedo 3 punkte nustatytų reikalavimų. Nurodė, jog Inspekcija raštu pateikė išaiškinimą, kuriuo palaikė Administracijos poziciją ir nurodė, kad „Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 3 punktu „Projektuojant, statant naują statinį, rekonstruojant statinį ar keičiant statinio paskirtį, Namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>, o vienbučio blokuoto užstatymo tipo [6.6.5] kiekvienam Namui skirtas sklypas (ar Jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m<sup>2</sup>“, todėl gyvenamajam namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>. Atsižvelgiant į išdėstytą, Raštu informavo, kad nėra galimybės pakeisti Žemės sklypo naudojimo būdo iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kadangi pagal STR 2.02.09:2005 9 priedo 3 punkte nustatytus reikalavimus, gyvenamajam namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>. Raštu taip pat informavo, kad vadovaujantis Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu, kuris nurodo, jog statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 1, 2 punktuose, naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. Administracijoje, vadovaujantis Statybos reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 104.1 papunkčiu, kasmet yra sudaromas Statinių naudotojų sąrašas (žurnalas) (toliau – ir Sąrašas) ir numatomos tikrinamų statinių preliminarios tikrinimo datos. Nurodė, kad 2025 m. tikrinamų objektų Sąrašas Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pasirašytas (data neskelbtina). Atsižvelgiant į tai, kad pastaruoju metu Administracija gauna daug pranešimų apie poreikį atlikti pastatų ir patalpų naudojimo pagal paskirtį patikrinimus, informavo, kad neturėdami galimybės neplanine tvarka patikrinti didelio kiekio pastatų, pareiškėjos prašomus patikrinti Pastatą ir jo patalpas adresu (adresas neskelbtinas) (unikalus daikto Nr. (duomenys neskelbtini)) Administracija įtrauks į 2026 metais tikrinamų pastatų sąrašą ir patikrins planine tvarka, apie patikrinimo rezultatus pareiškėją informuos raštu.

Pareiškėja skundu su Rašto dalimi, kurioje nurodyta, kad Žemės sklypo paskirties keitimas į pareiškėjos pageidaujama negalimas, nesutinka ir teigia, kad Žemės sklypo paskirtis gali būti pakeista pagal Bendrojo plano sprendinius, o nurodyti teisės aktai pareiškėjos atveju netaikytini, atsakovė negalėjo Inspekcijos nuomonės pagrindu atsisakyti pakeisti Žemės sklypo paskirtį.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Viešojo administravimo įstatymas, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, Žemės įstatymas, Teritorijų planavimo įstatymas, Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 (toliau – ir Prašymų ir skundų nagrinėjimo taisyklės), Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 (2024 m. kovo 13 d. nutarimo Nr. 184 redakcija, toliau – ir Aprašas) ir kiti teisės aktai.

Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 19 punkte įtvirtinta, kad teritorijų planavimas, savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimas yra viena iš savarankiškųjų (Konstitucijos ir įstatymų nustatytų (priskirtų)) savivaldybių funkcijų. Vadovaujantis to paties įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punktu, savivaldybės, įgyvendindamos šias funkcijas, turi Konstitucijos ir įstatymų nustatytą sprendimų iniciatyvos, jų priėmimo ir įgyvendinimo laisvę ir yra atsakingos už savarankiškųjų funkcijų atlikimą. Įgyvendinant šias funkcijas, savivaldybių veiklą saisto įstatymų nustatyti reikalavimai ir tvarka, kuri, kai tai numatyta įstatymuose, nustatoma ir kituose teisės aktuose.

Minėta, kad pareiškėja, kaip Pastato savininke ir Žemės sklypo nuomininke, prašė Administracijos pakeisti Žemės sklypo paskirtį iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Todėl ginčo atveju aktualios teisės normos, reglamentuojančios žemės naudojimo paskirties ir būdo keitimą.

Žemės įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas (-ai) Vyriausybės nustatyta tvarka nustatomi formuojant naujus žemės sklypus. Šiems žemės sklypams nustatyta pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai) keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu pagal detaliuosius planus, specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, o teritorijoje, kuriai detalieji planai ar žemės valdos projektai neparengti, – pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, <...>. Sprendimą pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us) priima detalųjį planą ar vietovės lygmens bendrąjį planą, kuriame nustatomas detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentas, specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą tvirtinanti institucija su sprendimu patvirtinti vieną iš nurodytų dokumentų, o teritorijoje, kuriai detalieji planai ar vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, neparengti, sprendimą pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, priima meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo tvarką ir sąlygas nustato Vyriausybė (Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 dalis). Pagal Žemės įstatymo 23 straipsnio 8 dalį, galimybė keisti nuomojamo valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą valstybinės žemės nuomos sutartyje, kai valstybinė žemė išnuojama pagal šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, arba jos pakeitime gali būti nurodoma, kai pagal detalųjį planą ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentą arba savivaldybės lygmens bendrąjį planą ar vietovės lygmens bendrąjį planą numatyta galimybė pakeisti išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu.

Aprašu nustatyta pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo (-ų) nustatymo formuojant naujus žemės sklypus tvarka, suformuotų ar pertvarkytų žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo (-ų) keitimo ar žemės sklypo naudojimo būdo nustatymo, jeigu jis nenustatytas, tvarka ir sąlygos (1 punktas). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai), išskyrus Žemės įstatymo 23 straipsnio 3 dalyje ir Aprašo 5 punkte nurodytus atvejus, keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais, kitų subjektų prašymu NŽT vadovo ar jo įgalioto viešojo administravimo funkcijas vykdančiame NŽT padalinyje vadovaujamas pareigas einančio valstybės tarnautojo, mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančios institucijos sprendimu pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus; sprendimas pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us), išskyrus Aprašo 5 punkte ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 5 dalyje nurodytą atvejį, priimamas kartu su sprendimu patvirtinti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą (Aprašo 4 punktas). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis gali būti keičiama ir mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte numatytu atveju (Aprašo 5 punktas), t. y. kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomai veiklai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą.

Nagrinėjamu atveju, skundžiama Rašto dalimi atsakovė informavo pareiškėją, jog nėra galimybės pakeisti Žemės sklypo naudojimo būdo iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kadangi pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 3 punkte nustatytus reikalavimus, gyvenamajam namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>. Byloje nėra ginčo, kad Žemės sklypas pagal Bendrojo plano sprendinius patenka į intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, kurioje, be kita ko, galima pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis bei naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Tačiau, kaip minėta, atsakovė įgyvendindama savarankiškąją funkciją teritorijų planavimo, savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimo srityje yra saistoma įstatymų bei kitų teisės aktų nustatytų reikalavimų

(Vietos savivaldos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punktą), t. y. ir Žemės įstatymo, Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ ir kitų.

Bylos nagrinėjimo metu nustatyta, jog atsakovė, vertindama pareiškėjos Prašymą2, atsižvelgė į tai, kad pareiškėjai priklausantis Pastatas yra viešojo poilsio naudojimo paskirties, todėl pareiškėjai, pakeitus Žemės sklypo paskirtį, vadovaujantis Žemės įstatymo 21 straipsnio 1 punktu, kuriame nustatyta, jog žemės savininkai ir kiti naudotojai privalo naudoti žemę pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, kiltų pareiga keisti ir Pastato paskirtį. Atsižvelgiant į tai sprendžiama, jog pagrindai buvo taikytini STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai. Ginčo atžvilgiu pažymėtina, jog STR 2.02.09:2005 9 priedo 3 punkte nustatyta, kad ne tik projektuojant, statant naują statinį ar rekonstruojant statinį, bet ir keičiant statinio paskirtį, vienbučiui (vieno buto) ir dvibučiui (dviejų butų) gyvenamajam pastatui ar sublokuotam pastatui (namui) skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>, o vienbučio blokuoto užstatymo tipo kiekvienam namui skirtas sklypas (ar jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m<sup>2</sup>. Minėta, jog Žemės sklypo adresu (adresas neskelbtinas), plotas yra 0,0199 ha, t. y. neatitinka STR 2.02.09:2005 9 priedo 3 punkto minimalaus ploto reikalavimo, kad Pastato paskirtis galėtų būti pakeista. Ši aplinkybė, pagrindžiant ją teisės normomis, susiejant su konkrečiomis faktinėmis aplinkybėmis dėl Žemės sklypo ploto, pareiškėjai buvo nurodyta skundžiamoje Rašto dalyje.

Vadovaujantis VAI, atsakovės veiklai taikytinos ir VAI normos, kurios, be kita ko, garantuoja teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą (VAI 1 straipsnis). Pažymėtina, jog kiekviena valdžios institucija yra saistoma bendrųjų teisės principų bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų. Viešojo administravimo subjektai savo veikloje turi vadovautis įstatymo viršenybės, išsamumo, objektyvumo bei kitais principais (VAI 3 straipsnis). VAI 10 straipsnio 5 dalis numato, jog administracinis sprendimas turi būti motyvuotas bei pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, kitomis administraciniam sprendimui įtakos turėjusiomis aplinkybėmis (5 ir 6 papunkčiai). Šios normos sietinos su viešojo administravimo subjekto veiklai keliamu įstatymo viršenybės principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektų veikla atitiktų VAI išdėstytus teisinius pagrindus, o administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais (VAI 3 straipsnio 1 dalies 4 punktą). Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai įpareigoti nagrinėti pagal Prašymų ir skundų nagrinėjimo taisyklės (VAI 11 straipsnio 1 dalis), į prašymą (taip pat ir skundą) atsakant atsižvelgus į jo turinį (Prašymų ir skundų nagrinėjimo taisyklių 45 punktą).

Komisija, įvertinusi pareiškėjos Prašymo2 bei Rašto turinius, juose išdėstytus motyvus ir argumentus, vadovaudamasi teisinį santykį reglamentuojančiomis teisės normomis, sprendžia, jog pareiškėjos Prašymas2 išnagrinėtas tinkamai, skundžiamoje Rašto dalyje išdėstytos teisinės ir faktinės aplinkybės yra pakankamos, ginčo teisinius santykius reglamentuojančios teisės normos taikytos tinkamai, Rašto dalis atitinka VAI 10 straipsnio 5 dalies reikalavimus. Komisija sprendžia, jog nėra nei teisinio, nei faktinio pagrindo Rašto dalį panaikinti ir įpareigoti atsakovę Prašymo2 dalį nagrinėti iš naujo skundo motyvų bei argumentų pagrindu.

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

**n u s p r e n d ž i a :**

pareiškėjos X. Y. skundą atsakovei Palangos miesto savivaldybės administracijai dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos (data neskelbtina) rašto Nr. (duomenys neskelbtini) dalies panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus atmesti kaip nepagrįstą.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo sprendimo priėmimo bylos šalys gali apskusti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkė

Vilija Astrauskienė

Komisijos nariai

Marina Adomaitė

Evaldas Ambrozaitis