



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS  
KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2025 m. spalio 17 d. Nr. 21RE1-  
(AG1-242/10-2025)  
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių, Beatos Labutytės (pranešėja), Šiaulių apygardos skyriaus narės Ramintos Ramanauskienės (posėdžio pirmininkė) ir Šiaulių apygardos skyriaus narės Svetlanos Sinkevičienės,

sekretoriaujant Jurgitai Daučiūnaitei,  
dalyvaujant pareiškėjai N. Ž.,

viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka (nuotoliniu būdu *Microsoft Teams* irankiu) išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjos N. Ž. patikslintą skundą atsakovei Kauno rajono savivaldybės administracijai dėl Kauno rajono savivaldybės administracijos (duomenys neskelbtini) akto Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., (duomenys neskelbtini) sen., (duomenys neskelbtini) k., kadastro Nr. (duomenys neskelbtini) formavimo ir pertvarkymo projekto (ZSFP-(duomenys neskelbtini))“ panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

*Pareiškėja patikslintu skundu (toliau – skundas) Komisijos prašo: „1) panaikinti Kauno rajono savivaldybės administracijos (toliau – KRSA, atsakovė) (duomenys neskelbtini) aktą Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., (duomenys neskelbtini) sen., (duomenys neskelbtini) k., kadastro Nr. (duomenys neskelbtini) formavimo ir pertvarkymo projekto (ZSFP-(duomenys neskelbtini))“ (toliau – Sprendimas); 2) įpareigoti Kauno rajono savivaldybės administraciją pareiškėjos N. Ž. (duomenys neskelbtini) prašymą dėl žemės sklypo, unik. Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini) k., (duomenys neskelbtini) sen., Kauno r., formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo išnagrinėti iš naujo teisės aktuose nustatyta tvarka“.*

Skunde nurodė, kad pareiškėjai nuosavybės teise priklauso (duomenys neskelbtini) idealioji dalis žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini) k., (duomenys neskelbtini) sen., Kauno r. (toliau – Sklypas), (Pradinio skundo priedas Nr. 16). KRSA (duomenys neskelbtini) aktu Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – (duomenys neskelbtini) aktas) (priedas Nr. 4) buvo antrą kartą atmetusi pareiškėjos (duomenys neskelbtini) prašymą (Pradinio skundo priedas Nr. 3) dėl Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo pagal projektinius pasiūlymus, numatančius Sklypo padalijimą į kelis žemės sklypus, taip pat žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties pakeitimą iš „žemės ūkio“ į „kita“ ir naudojimo būdo pakeitimą iš „kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai“ į „vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“ ar „susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos“.

KRSA (duomenys neskelbtini) akte pateikė vienintelį jo priėmimo motyvą, t. y. nurodė, kad į prašymą dėl Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo KRSA pareiškėjai jau yra atsakiusi (duomenys neskelbtini) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – 2023-(duomenys neskelbtini) aktas) (Pradinio skundo priedas Nr. 2), kuriame išdėstė, kad rengiamas Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-asis keitimas (toliau – Keitimas) tuo metu buvo baigiamajame etape, jau po viešo svarstymo, ir kad Pareiškėjos prašomas Sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo pakeitimas neatitinka rengiamo Keitimo sprendinių ir todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPI) 25 str. 9 d. norma, atsisakė organizuoti Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą. Atsakovė 2025-(duomenys neskelbtini) akte nepagrįstai teigė, kad faktinė situacija nuo (duomenys neskelbtini) akto priėmimo nėra pasikeitusi, ir todėl, vadovaudamasi VAĮ 11 str. 3 d. 3 p., 2025-(duomenys neskelbtini) aktu pareiškėjos Prašymą dėl Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo vėl atmetė.

Pareiškėja nurodė, kad 2025-(duomenys neskelbtini) akto priėmimo metu faktinė situacija jau buvo iš esmės pasikeitusi, nes 2023-(duomenys neskelbtini) aktu jos prašymas buvo atmestas motyvuojant tuo, kad Keitimo rengimas tuo metu buvo baigiamajame etape, jau po viešo svarstymo. Tačiau vėliau kompetentingos institucijos nederino Keitimo, nustatydamos daug jo trūkumų ir (duomenys neskelbtini) dieną Teritorijų planavimo komisija priėmė išvadą Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvada) (Pradinio skundo priedas Nr. 7), kuria taip pat nusprendė nederinti Keitimo ir nuo to laiko Keitimas rengimas buvo grąžintas į parengiamąjį etapą, buvo išdavinėjamos naujos teritorijų planavimo sąlygos (pvz., Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos išdavė (duomenys neskelbtini) Nr. (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) Nr. (duomenys neskelbtini) teritorijų planavimo sąlygas, (duomenys neskelbtini) rajono savivaldybės administracija – (duomenys neskelbtini) Nr. (duomenys neskelbtini) teritorijų planavimo sąlygas) (Pradinio skundo priedas Nr. 8) bei pratęsinėjamos anksčiau išduotų teritorijų planavimo sąlygų galiojimas.

Vėliau Keitimas buvo perėjęs į rengimo etapą – buvo taisomi Keitimo sprendiniai ir jie (duomenys neskelbtini) buvo įkelti į [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) informacinę sistemą.

Su KRSA 2025-(duomenys neskelbtini) aktu Pareiškėja nesutiko, todėl 2025-(duomenys neskelbtini) skundu kreipėsi į Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriuje, kuriuo prašė 2025-(duomenys neskelbtini) aktą panaikinti ir įpareigoti KRSA pareiškėjos Prašymą išnagrinėti iš naujo. Komisija (duomenys neskelbtini) sprendimu Nr. (duomenys neskelbtini) toliau – 2025-06-20 sprendimas) (Pradinio skundo priedas Nr. 11) (duomenys neskelbtini) skundą patenkino, t. y. 2025-(duomenys neskelbtini) aktą panaikino ir įpareigojo KRSA pareiškėjos Prašymą išnagrinėti iš naujo bei priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

KRSA iš naujo išnagrinėjo Pareiškėjos Prašymą ir priėmė Skundžiamą sprendimą (Pradinio skundo priedas Nr. 5), kuriuo vėl Prašymą atmetė nurodydama motyvus, kurie, nors lingvistiškai suformuluoti kiek kitaip nei 2025-(duomenys neskelbtini) akte, tačiau savo esme yra identiški 2025(duomenys neskelbtini)akto motyvams.

Pareiškėja nesutinka su Skundžiamu sprendimu.

Cituoja LVAT praktiką „administracinių teisinių santykių, susiklostančių tarp privačių asmenų ir valdžios institucijų, ypatumai lemia, kad privatus asmuo juose yra silpnesnioji pusė. Tokia teisinė asmens padėtis lemia, kad santykyje su viešąja administracija kilus neaiškumams, teisė aiškintina jo naudai, siekiant subalansuoti nelygias šalių pozicijas bei garantuoti asmens, kaip silpnesnės šalies, apsaugą. Iš to valstybės institucijoms, įstaigoms, pareigūnams ir kitiems atitinkamus įgaliojimus turintiems asmenims kyla pareiga vadovautis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme (toliau – VAĮ) įtvirtintais gero viešojo administravimo, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia principais“ (*Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) 2014-03-04 nutartis a. b. Nr. A<sup>552</sup>-385/2014; LVAT 2013-05-14 nutartį a. b. Nr. A<sup>444</sup>-878/2013*).

Nurodo, kad TPI 25 str. 9 d. numatyta, kad „rengiant savivaldybės bendrąjį planą ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, kompleksinio teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo metu po viešo svarstymo planavimo organizatorius, atsižvelgęs į šio įstatymo 8 str. 1 d. nuostatas, nepriima sprendimo planuojamoje teritorijoje (jos dalyje) pradėti rengti naujus ir (ar) keisti ar koreguoti galiojančius detaliuosius planus ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą pagal šio įstatymo 20 str. 2 d. 2 p. nuostatas, jeigu šių detaliųjų planų ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų uždaviniai ar pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimas ar nustatymas prieštarauja numatomiems rengiamo savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalies bendrojo plano sprendiniams.“

Pareiškėja remiasi LVAT praktika, kurioje išaiškinta, kad individualaus administracinio akto motyvai turi būti nurodyti pačiame akte, o jų papildymas vėliau negali pateisinti nemotyvuoto sprendimo (žr. *LVAT 2016-04-05 sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-2804-146/2016*; *LVAT 2013-06-13 sprendimą administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-940/2013*).

*Pareiškėja nurodo, kad pagal LVAT praktiką, administracinio akto motyvų trūkumai laikytini esminiais, jei jie sukliudo asmeniui suprasti akto esmę ir tinkamai realizuoti savo teises (žr. LVAT nutartyje a. b. Nr. A-3274-662/2016).*

Pareiškėjos nuomone, KRSA ginčijamą Sprendimą grindžia tik tuo, kad Keitimas po (duomenys neskelbtini) nederinimo išvados tariamai nebuvo grįžęs į ankstesnius rengimo etapus, o rengimas tęsėsi baigiamajame etape ir 2025-(duomenys neskelbtini) akto priėmimo metu buvo tariamai baigiamajame etape, jau po viešo svarstymo, ir kad pareiškėjos prašomas Sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo pakeitimas neatitinka rengiamo Keitimo sprendinių ir todėl, vadovaujantis jau minėta TPI 25 str. 9 d. norma, atsisakė organizuoti Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą. Taigi Skundžiamame sprendime KRSA, nors to tiesiogiai žodžiais ir neįvardija, tačiau realiai laiko, kad faktinė situacija nuo 2023-(duomenys neskelbtini) akto priėmimo tariamai nėra pasikeitusi. O tai visų pirma prieštarauja įsiteisėjusiam ir visuotinai privalomam Komisijos 2025-06-20 sprendimui, kuriuo KRSA teiginiai, kad situacija nuo 2023-(duomenys neskelbtini) akto priėmimo nėra pasikeitusi, jau yra atmesti kaip nepagrįsti. Jau vien dėl to 2025-(duomenys neskelbtini) aktas yra naikintinas visa apimtimi kaip nepagrįstas.

Pareiškėja pažymi, jog situacija nuo KRSA 2023-(duomenys neskelbtini) akto, kuriuo pirmą kartą buvo nuspręsta atmesti jos prašymą dėl Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, yra pasikeitusi iš esmės. 2023-(duomenys neskelbtini) aktu pareiškėjos ankstesnis, t. y. (duomenys neskelbtini) prašymas dėl Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo buvo atmestas dėl vienintelės priežasties – dėl to, kad tuo metu Keitimas buvo baigiamajame etape. t. y. pati KRSA nurodė, kad pareiškėjos prašymas galėjo būti tenkinamas pagal galiojančio Bendrojo plano sprendinius, tačiau, kadangi Keitimas buvo baigiamajame etape ir jo sprendiniai yra kitokie nei dabar galiojančio Bendrojo plano, prašymas tuo pagrindu buvo atmestas.

Tuo tarpu pareiškėja (duomenys neskelbtini) Prašymą dėl Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo pateikė ir KRSA 2025-(duomenys neskelbtini) aktą dėl pareiškėjos (duomenys neskelbtini) prašymo priėmė tuo metu, kai informacinėje sistemoje [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) buvo skelbiama, kad Keitimas yra parengiamajame etape. Taigi (duomenys neskelbtini) Prašymą pareiškėja teikė ne šiaip sau, o matydama, kad situacija yra pasikeitusi ir, kad nebelikę to vienintelio pagrindo, kuris sąlygojo jos prieš tai buvusio prašymo netenkinimą.

Atsižvelgiant į tai, pareiškėja teigia, kad situacija nuo 2023-(duomenys neskelbtini) akto priėmimo yra iš esmės pasikeitusi ir KRSA nebeturi pagrindo nepagrįstai riboti pareiškėjos galimybę inicijuoti projektą.

Nurodė, kad įvairios kompetentingos institucijos nederino Keitimo, nustatydamos daug įvairių jo trūkumų ir Teritorijų planavimo komisija priėmė 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvadą, kuria nusprendė nederinti Keitimo.

Teritorijų planavimo dokumentų rengimas privalo vykti teisės normose nustatyta tvarka, įskaitant ir laikantis teisės normose numatytų veiksmų eiliškumo (etapų, stadijų ir kt.), todėl Keitimas privalėjo būti gražintas į parengiamąjį etapą ir turėjo nuosekliai eiti per visus etapus, nes turėjo būti pašalintos nederinimo išdavose nurodytos pastabos t. y. turėjo būti tikslinami Keitimosi sprendiniai, kurie po jų patikslinimo dar privalėjo būti viešinami iš naujo. Taigi, po 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvados priėmimo Keitimo rengimas buvo gražintas į parengiamąjį etapą.

Pareiškėjos nuomone, Skundžiamame sprendime KRSA teiginiai neatitinka faktinės situacijos ir teisės normų. KRSA nurodo, kad Kauno r. sav. teritorijos Keitimas rengimas po 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvados išliko baigiamajame etape, o informacinėje sistemoje [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) (TPDRIS) Keitimo etapas buvo pakeistas į parengiamąjį tik dėl teritorijų planavimo sąlygų galiojimo pratęsimo. Pareiškėja teigia, kad toks aiškinimas pateikia nepilną situacijos vaizdą, susiaurindamas jį tik iki sąlygų pratęsimo ir nutylėdamas kitas esmines bylai reikšmingas aplinkybes. Jos vertinimu, toks informacijos pateikimas nukreipia dėmesį nuo faktinių priežasčių, dėl kurių Keitimo rengimas buvo gražintas iš baigiamojo į ankstesnius etapus, ir sudaro klaidingą įspūdį apie faktinę situaciją. Pareiškėja remiasi TPĮ 25 str. 1 d., kurioje numatyta, kad kompleksinio teritorijų planavimo procesą sudaro šie etapai: 1) parengiamasis; 2) rengimo; 3) baigiamasis.

Pareiškėja nurodo, kad pagal TPĮ nuostatas, teritorijų planavimo sąlygos išduodamos ir jų galiojimas pratęsiamas tik tam tikrais etapais, o jų išdavimas ar pratęsimas rodo, kad planavimo dokumentas yra ne baigiamajame, o ankstesniame etape.

Pareiškėja pažymi, kad pagal galiojančius teritorijų planavimo reglamentus, sprendinių koregavimas ir konkretizavimas yra būdingas rengimo etapui, o ne baigiamajam.

Pareiškėja remiasi teritorijų planavimo reglamentavimu, kuriame aiškiai apibrėžtos baigiamojo etapo stadijos, tokios kaip viešinimas, derinimas, tikrinimas ir tvirtinimas.

Pareiškėja pažymi, kad po 2024-(duomenys neskelbtini) Teritorijų planavimo komisijos nederinimo išvados, kuria nuspręsta Keitimo nederinti, Keitimo rengimas grįžo į parengiamąjį etapą. Tai patvirtina faktas, kad buvo išduotos naujos teritorijų planavimo sąlygos ( (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini)), taip pat pratęsti anksčiau išduotų sąlygų galiojimo terminai. Informacinėje sistemoje [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) šie veiksmai atitinkamai pažymėti kaip „Teritorijų planavimo sąlygos“ ir „Teritorijos planavimo sąlygų galiojimo termino pratęsimas“, kas rodo, kad buvo vykdomi būtent parengiamojo etapo veiksmai. Pareiškėjos nuomone, tiek naujų sąlygų išdavimas, tiek galiojimo pratęsimas gali būti atliekami tik parengiamajame etape, todėl Keitimo rengimas po nederinimo išvados negalėjo būti laikomas baigiamajame etape.

Pareiškėja pažymi, jog nei naujų teritorijų planavimo sąlygų išdavimas, nei anksčiau jau išduotų teritorijų planavimo sąlygų galiojimo terminų pratęsimai nėra vienintelės aplinkybės, dėl kurių Keitimo rengimas tiek Prašymo pateikimo, tiek -(duomenys neskelbtini) akto priėmimo, tiek (duomenys neskelbtini) akto priėmimo metu nebebuvo baigiamajame etape, o buvo grįžęs į ankstesnius rengimo etapus.

Nurodo, kad daugybei Keitimo derinimo klausimą sprendusių kompetentingų subjektų atsisakius derinti Keitimą ir priėmus daugybę pastabų dėl Keitimo sprendinių (Pradinio skundo priedas Nr. 6) ir galiausiai Teritorijų planavimo komisijai priėmus 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvadą (Pradinio skundo priedas Nr. 7), kuria buvo nutarta nederinti Keitimo, Keitimo rengimas baigiamajame etape nebegalėjo būti tęsiamas, nes minėti nederinimai, pastabos ir 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvada buvo įstatyminės kliūtys, dėl kurių jokie tolimesni baigiamojo etapo veiksmai negalėjo būti atliekami, t. y. Keitimo sprendiniai negalėjo būti nei teikiami tikrinti, nei tvirtinami, nei registruojami.

Kaip jau minėta, po nederinimo išvados Keitimo rengimas buvo gražintas į ankstesnius etapus. Dėl jau anksčiau minėtų priežasčių akivaizdu, kad Keitimo rengimas buvo grįžęs į parengiamąjį etapą, taip kaip ir buvo nurodyta sistemoje. Pažymėtina ir tai, kad dėl priimtų nederinimų, pastabų bei 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvados, Keitimo sprendiniai

privalėjo būti taisomi, o pagal TPI 25 str. 5 d. 3 p. konkrečių sprendinių parengimas yra rengimo, o ne baigiamojo etapo veiksmas. TPI nenumato galimybių sprendinius rengti (keisti) baigiamajame etape, tai gali būti atliekama tik rengimo etape. Šios TPI normos yra imperatyvios, todėl privalomos. Todėl, kaip jau konstatuota, Keitimo rengimas vyko ne baigiamajame, o ankstesniuose etapuose.

Po 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvados, neperėjus parengiamojo ir rengimo etapo, jokie baigiamojo etapo Keitimo rengimo veiksmai negalėjo būti ir realiai nebuvo atliekami, taigi nelogiški ir nepagrįsti yra KRSA argumentai, kad Keitimo rengimas po 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvados negrįžo į ankstesnius rengimo etapus ir tariamai yra tęsiamas baigiamajame etape.

Pagal teisinį reglamentavimą visi teritorijų planavimo veiksmai privalo būti atliekami informacinėje sistemoje [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) ir jos duomenys apie planavimo dokumento rengimo eigą yra oficialūs. O tiek (duomenys neskelbtini) prašymą dėl Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo pareiškėja pateikė, tiek ir KRSA (duomenys neskelbtini) aktą dėl pareiškėjos (duomenys neskelbtini) prašymo priėmė tuo metu, kai informacinėje sistemoje [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) buvo skelbiama, kad Keitimas yra parengiamajame etape.

Pareiškėja pažymi, kad iš [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) informacijos (Pradinio skundo priedas Nr. 10) matyti, jog KRSA TPDRIS sistemoje pateikė ir tuoj pat atšaukė prašymą dėl Keitimo derinimo. Jos vertinimu, tai sudarė klaidingą įspūdį apie Keitimo etapą ir galėjo būti panaudota kaip pagrindas atmesti prašymą. Tokie veiksmai vertintini kaip piktnaudžiavimas teise., pateikė ir tuoj pat atšaukė prašymą dėl Keitimo derinimo, kas, jos nuomone, rodo bandymą dirbtinai pakeisti Keitimo etapą TPDRIS sistemoje.

Pažymi, kad toks įrašas neatitiko realybės, o KRSA veiksmai teikiant (duomenys neskelbtini) prašymą dėl Keitimo derinimo yra vertintini kaip piktnaudžiavimas teise, nes dėl jau minėtų priežasčių akivaizdu, kad Keitimas realiai buvo grąžintas į parengiamąjį etapą ir buvo atliekami šio etapo veiksmai (buvo išdavinėjamos naujos teritorijų planavimo sąlygos ir pratęsinėjamas anksčiau išduotų teritorijų planavimo sąlygų galiojimas). Be to, vėliau pagal kompetentingų institucijų pastabas buvo rengiami taisyti Keitimo sprendiniai, t. y. buvo atliekami rengimo etapo veiksmai. Bet kuriuo atveju po 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvados buvo akivaizdu, kad Keitimo sprendiniai bus koreguojami pagal gautas pastabas ir turės pereiti teritorijų planavimo dokumentų rengimo etapus iš naujo, o prieš teikimą derinti einantys veiksmai 2025-04-30 dieną dar nebuvo atlikti. Ir, kaip matyti, jokie pakoreguoti Keitimo sprendiniai derinimui tuo metu taip ir nebuvo pateikti, nes jie į [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) sistemą buvo įkelti tik 2025-06-26, be to, buvo įkelti į Keitimo rengimo kortelės rengimo etapo skiltį, kas akivaizdžiai patvirtina, kad po 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvados Keitimo rengimas grįžo į ankstesnius etapus, t. y. visų pirma į parengiamąjį etapą, o vėliau perėjo ir į rengimo etapą.

Pareiškėja pažymi, kad dėl minėtų KRSA nesažiningų veiksmų informacinėje sistemoje [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) Keitimo etapas buvo pakeistas iš parengiamojo į baigiamąjį tik 2025-04-30, t. y. jau po Prašymo pateikimo ir netgi jau po 2025-(duomenys neskelbtini) akto priėmimo. Šios aplinkybės nei teikiant Prašymą, nei priimant 2025-(duomenys neskelbtini) aktą dar neegzistavo. Taigi KRSA 2025-04-30 prašymas ir dėl jo pateikimo [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) sistemoje pasikeitusi informacija apie Keitimo rengimo etapą (iš parengiamojo į baigiamąjį) niekaip nepaneigia, kad Prašymas buvo pateiktas ir 2025-(duomenys neskelbtini) aktas buvo priimtas, Keitimo rengimui tuo metu esant parengiamajame etape.

2025-(duomenys neskelbtini), t. y. jau po Komisijos 2025-06-20 sprendimo priėmimo, KRSA informacinėje sistemoje [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) pateikė prašymą dėl Keitimo sprendinių suderinimo (Pradinio skundo priedas Nr. 13) ir tik nuo tada Keitimo rengimas, formaliai žiūrint, perėjo į baigiamąjį etapą. Tačiau taisyto Keitimo ir vėl nesuderino kompetentingos institucijos, savo pastabose nustatydamos daug esminių Keitimo sprendinių trūkumų (Pradinio skundo priedas Nr. 14) ir Teritorijų planavimo komisija priėmė 2025-(duomenys neskelbtini) išvadą Nr. (duomenys

neskelbtini) (toliau – 2025-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvada) (Pradinio skundo priedas Nr. 15), kuria ir vėl nederino Keitimo pareiškėjos teigimu, KRSA 2025-06-30 pateikė prašymą suderinti Keitimo sprendinius tuo metu, kai dar nebuvo atlikta daug būtinų rengimo etapo veiksmų, įskaitant sprendinių taisymus. Ji mano, kad prašymas buvo pateiktas per anksti, nesant faktinio pagrindo laikyti Keitimą baigiamajame etape, ir kad jis gali būti neteisingai panaudotas kaip pagrindas iš naujo atmesti jos Prašymą. Pareiškėja akcentuoja, jog tuo metu Keitimo rengimas faktiškai vyko rengimo etape, todėl 2025-06-30 prašymas neturėtų būti laikomas patikimu rodikliu vertinant Keitimo stadiją.

Tačiau ne mažiau svarbu yra tai, kad kompetentingos institucijos savo sprendimus nederinti taisyto Keitimo ir Teritorijų planavimo komisija dėl taisyto Keitimo 2025-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvadą priėmė dar prieš Skundžiamame sprendime priėmimą. Taigi Skundžiamame sprendime galimai sąmoningai neteisingai nurodoma, kad jo priėmimo metu dar tebevyko Keitimo sprendinių derinimas. O dėl tų pačių anksčiau šiame Patikslintame skunde jau minėtų priežasčių po 2025-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvados priėmimo jokie baigiamąjo etapo Keitimo rengimo veiksmai nebegalėjo būti atliekami. Kaip jau minėta, Keitimo rengimas grįžo į ankstesnius etapus (mažų mažiausiai į rengimo etapą). Pareiškėja akcentuoja, kad, KRSA tęsiant Keitimo rengimo procedūras, turės būti parengti nauji Keitimo sprendiniai, o jie gali būti rengiami tik rengimo etape. Taigi ir dėl šių priežasčių skundžiamo (duomenys neskelbtini) akto priėmimo metu Keitimo rengimas nebuvo baigiamajame etape, todėl KRSA 2025-(duomenys neskelbtini) aktu pareiškėjos Prašymą atmetė neteisėtai ir nepagrįstai.

Pareiškėja nurodo, kad tiek Prašymas, tiek KRSA (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) aktai buvo priimti tuo metu, kai Keitimo rengimas nebuvo baigiamajame etape. Ji remiasi TPI nuostata, kurioje numatyta, kad atsisakyti organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą galima tik tuo atveju, jei jo sprendiniai prieštarauja bendrojo plano, esančio baigiamajame etape po viešo svarstymo, sprendiniams. Kadangi Keitimo rengimas tuo metu nebuvo šiame etape, pareiškėjos vertinimu, KRSA neturėjo teisinio pagrindo atmesti prašymo. Taigi Keitimo rengimą grąžinus iš baigiamąjo etapo į ankstesnius rengimo etapus, pasikeitė esminės pareiškėjos prašymo vertinimui aplinkybės, nes neliko pagrindo, dėl kurio KRSA 2023-(duomenys neskelbtini) sprendimu buvo atsisakiusi organizuoti pareiškėjos prašomą Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą.

Pareiškėja nurodo, kad savivaldybių teritorijų bendrųjų planų rengimas kartais užtrunka ne vienus metus, kartais jų rengimas apskritai būna nutraukiamas. Taigi KRSA skundžiamu (duomenys neskelbtini) aktu Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą organizuoti atsisakė ne tik be jokio teisinio pagrindo, bet dar ir išankstinai, KRSA pasirėmus prielaidomis ir spėlionėmis apie ateitį. O individualūs administraciniai aktai turi būti grindžiami realiai egzistuojančiais faktais, o ne prielaidomis ir spėlionėmis. Esami Keitimo sprendiniai galimai nebus patvirtinti ir neįsigalios, o jei ir bus, tai gali įvykti kažkada ateityje. O pareiškėjos Prašymas dėl Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo jau buvo pateiktas (ir pateiktas tuo metu kai nebuvo įstatyminio pagrindo jį atmesti), todėl tiek aš, tiek ir KMSA neabejotinai privalome vadovautis dabar galiojančio Kauno rajono savivaldybės teritorijos plano sprendiniais, o ne dar nepatvirtinto Keitimo sprendiniais.

KRSA Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą organizuoti atsisakė vieninteliu pagrindu, t. y. pasiremdama TPI 25 str. 9 d., tačiau šiuo pagrindu KRSA, kaip minėta, rėmėsi neteisėtai ir nepagrįstai. Jokių kitų prašymo organizuoti Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą atmetimo motyvų KRSA (duomenys neskelbtini) akte (rašymo klaida – turėtų būti (duomenys neskelbtini), t. y. Skundžiamame sprendime) nenurodė. O jei kokių nors naujų motyvų nurodytų šią bylą nagrinėjant Komisijoje, jie, vadovaujantis anksčiau minėta LVAT praktika, nebūtų laikomi minėtų aktų motyvais ir negalėtų būti vertinami byloje. Skundžiamame sprendime pati KRSA aiškiai pripažino, kad pagal šiuo metu galiojančio Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koreguoto 1-ojo keitimo sprendinius Sklypas patenka „į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas (U7) esamų linijinių struktūrų plėtos teritorijas, kur

gyvenamoji plėtra yra galima“. Taigi, pareiškėjos nuomone, KRSA ginčijamu Sprendimu Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą organizuoti atsisakė neteisėtai ir nepagrįstai.

Pareiškėja remiasi teismų praktika, kurioje pripažįstama, kad jei asmuo neteko teisės dėl neteisėto administracinio akto, o šis aktas vėliau panaikintas, jam turi būti grąžinta galimybė pasinaudoti ta teise (žr., pvz., *LVAT 2015-03-02 sprendimą administracinėje byloje Nr. A<sup>296</sup>-552/2015*). Ji pažymi, kad to reikalauja ir teisingumo bei sąžiningumo principai, taip pat bendrasis teisės principas, jog iš neteisės teisė nekyla, o niekas negali tikėtis naudoti iš savo neteisėtų veiksmų. Pareiškėjos nuomone, KRSA negali tikėtis naudoti iš to, kad dėl jos priimtų neteisėtų (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) aktų Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas nebuvo anksčiau parengtas ir patvirtintas. Ji teigia, kad net jei šios bylos nagrinėjimo metu Keitimo rengimas pereitų į baigiamąjį etapą, skundas vis tiek turėtų būti tenkinamas visa apimtimi, o pareiškėja turėtų teisę į projekto rengimą pagal Prašymo pateikimo metu galiojusio Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koreguoto 1-ojo keitimo sprendinius.

Pareiškėja (duomenys neskelbtini) pateikė Komisijai prašymą dėl rašytinių paaiškinimų prijungimo (reg. Nr. (duomenys neskelbtini)), kuriame nurodė, kad susipažino su KRSA atsiliepimu į jos skundą ir su juo nesutinka. Jos vertinimu, KRSA Atsiliepime klaidingai interpretuojama ginčo esmė. Pareiškėja cituoja TPI 25 str. 9 d. ir paaiškina, kad KRSA Atsiliepime dėsto argumentus tik apie tai, kad dėl teritorijų planavimo sąlygų galiojimo terminų pratęsimo rengiamas Kauno rajono savivaldybės teritorijos BP2 Keitimas (duomenys neskelbtini) akto priėmimo dieną nebuvo perėjęs į parengiamąjį rengimo etapą, o buvo likęs baigiamajame etape. Nurodo, kas savo Skunde Komisijai, išdėstė, kad tokie KRSA teiginiai yra nepagrįsti, be to, į parengiamąjį etapą Keitimo rengimas perėjo ne tik dėl to, kad buvo tęsiamas kai kurių teritorijų planavimo sąlygų galiojimo terminas, bet ir dėl to, kad buvo išduota ir naujų teritorijų planavimo sąlygų.

Akcentavo, kad teritorijų planavimo sąlygų galiojimo termino pratęsimas ir naujų teritorijų planavimo sąlygų išdavimas yra ne vienintelė priežastis, o tik viena iš priežasčių. Kaip jau nurodyta, Keitimo rengimas tiek (duomenys neskelbtini), tiek (duomenys neskelbtini) aktų priėmimo metu vyko ne baigiamajame, o rengimo etape.

Pareiškėjos nuomone, KRSA Atsiliepime nepateikiama visa faktinė situacija – akcentuojamas tik teritorijų planavimo sąlygų galiojimo termino pratęsimas ir naujų sąlygų išdavimas, tačiau nutylima, kad derinančios institucijos buvo nurodžiusios daug pastabų (Pradinio skundo priedas Nr. 6), kuriose pažymėta, jog Keitimo sprendiniai privalo būti taisomi. Teritorijų planavimo komisija priėmė 2024-(duomenys neskelbtini) nederinimo išvadą (Pradinio skundo priedas Nr. 7), kuria nutarta Keitimo nederinti. Nors Keitimas buvo taisomas, taisytos versijos vėl nesuderino kompetentingos institucijos, savo pastabose nurodydamos daug esminių Keitimo sprendinių trūkumų (Pradinio skundo priedas Nr. 14), ir Teritorijų planavimo komisija 2025-(duomenys neskelbtini) priėmė antrą nederinimo išvadą Nr. (duomenys neskelbtini) (Pradinio skundo priedas Nr. 15), kuria Keitimas vėl buvo nederintas. Tiek (duomenys neskelbtini), tiek (duomenys neskelbtini) aktų priėmimo metu kompetentingos institucijos nurodė esminius Keitimo sprendinių trūkumus – ne formalius ar techninius, o susijusius su pačia sprendinių esme.

Taigi jokie tolimesni baigiamojo etapo veiksmai negalėjo būti atliekami, t. y. Keitimo sprendiniai negalėjo būti nei teikiami tikrinti, nei tvirtinami, nei registruojami. Taigi esamoje situacijoje reikalinga Keitimo sprendinius koreguoti atsižvelgiant į gautas pastabas, kas vienareikšmiškai reiškia, kad Keitimas grįžo į rengimo etapą.

Pareiškėja cituoja TPI 25 str. 5 ir 6 dalis, kuriose apibrėžtos kompleksinio teritorijų planavimo proceso rengimo ir baigiamojo etapo stadijos.

Akcentavo, kad TPI yra aiškiai išdėstyta, kokie veiksmai, kokiame teritorijų planavimo dokumento rengimo etape yra atliekami. Pagal minėtas teisės normas teritorijų planavimo dokumento sprendiniai yra rengiami ne baigiamajame, o rengimo etape. Nagrinėjamu atveju tiek KRSA (duomenys neskelbtini) akto priėmimo metu, tiek ir KRSA (duomenys neskelbtini) akto

priėmimo metu turėjo būti iš esmės taisomi Keitimo sprendiniai, parengiant ištaisytus Keitimo sprendinius, o tai pagal minėtas teisės normas gali būti atliekama Keitimo rengimo etape.

Pareiškėjos numone, KRSA išvedžiojimui, kad Keitimo sprendinių taisymas reiškia ne rengimo, o baigiamojo etapo veiksmą, reikštų, kad Keitimo sprendinių taisymui nėra taikomi teisės normose numatyti teritorijų planavimo dokumentų rengimui keliami reikalavimai, kad KRSA tokių reikalavimų išvengia. Toks aiškinimas reikštų, kad teisės normos, nustatančios minėtus reikalavimus, taptų beprasmėmis, nes būtų apeinamos, tyčia padarant klaidų teritorijų planavimo dokumento sprendiniuose, ir tada jų taisymo pagal pastabas metu, sprendinius rengiant minėtų teisės normų reikalavimų nesilaikant. Toks aiškinimas būtų neprotingas, o taikant loginio argumentavimo metodą – *reductio ad absurdum* – akivaizdžiai veda prie absurdiškų pasekmių. Tai tik papildomai patvirtina, kad tiek KRSA (duomenys neskelbtini) akto, tiek (duomenys neskelbtini) akto priėmimo metu Keitimo rengimas buvo grįžęs, mažiausiai, į rengimo etapą. Ši aplinkybė KRSA Atsiliepime visiškai neįvertinta, todėl pareiškėja laiko KRSA argumentus atmestinais visa apimtimi kaip nepagrįstus.

Pareiškėjos nuomone, imperatyvios TPI normos, nustatančios teritorijų planavimo dokumento rengimo etapus ir reglamentuojančios, kokie veiksmai kiekviename jų gali būti atliekami, yra privalomos. Aiškiai nekokybiškų Keitimo sprendinių parengimu, dėl kurių esmės kompetentingos institucijos nustatė daug pastabų, KRSA negali tikėtis apeiti rengimo etapo ir iš karto peršokti į baigiamąjį etapą. Tokia situacija reikštų KRSA piktnaudžiavimą teise ir pažeistų teisės principus, jog iš neteisės teisė nekyla, o niekas negali tikėtis naudoti iš savo neteisėtų veiksmų.

Be to, Komisija (duomenys neskelbtini) sprendimu (Pradinio skundo priedas Nr. 11) pareiškėjos (duomenys neskelbtini) skundą patenkino – 2025-(duomenys neskelbtini) aktą panaikino ir įpareigojo Atsakovę pareiškėjos Prašymą išnagrinėti iš naujo bei priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą. Kad Prašymą išnagrinėjus iš naujo galėjo priimti savo esme visiškai tokį patį sprendimą KRSA Atsiliepime teigia nepagrįstai, nes nagrinėdama Prašymą iš naujo KRSA privalėjo ištaisyti (duomenys neskelbtini) sprendime nustatytus pažeidimus ir jų iš naujo nekartoti. O (duomenys neskelbtini) aktas iš esmės yra grindžiamais tais pačiais motyvais kaip ir (duomenys neskelbtini) aktas. Ginčas šiuo klausimu jau galutinai išnagrinėtas Komisijos (duomenys neskelbtini) sprendimu, kuris yra įsiteisėjęs ir privalomas vykdyti.

Pažymėjo, kad savo Skundą palaiko visa apimtimi. Jis yra pagrįstas ir tenkintinas.

*Kauno rajono savivaldybės administracija atsiliepime prašo pareiškėjos skundą atmesti kaip nepagrįstą.* Atsiliepime į skundą nurodė, kad Komisija (duomenys neskelbtini) priėmė sprendimą, Nr. (duomenys neskelbtini), kuriuo panaikino Savivaldybės administracijos sprendimą, išdėstytą 2025-(duomenys neskelbtini) akte ir įpareigojo Savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjos (duomenys neskelbtini) prašymą organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą (toliau – 2025-(duomenys neskelbtini) Prašymas), kurio tikslai – atidalinti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis, suformuoti atskirus žemės sklypus, nustatyti ir keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (-us) bei priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Naujai nagrinėjamas 2025(duomenys neskelbtini) Prašymas, organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, registruotas Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje, paslaugos Nr. ZSFP-(duomenys neskelbtini).

KRSA Skundžiamu sprendimu atsisakyta leisti pradėti rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą. Prašymas netenkintas, atsižvelgiant į tai, kad Sklypas pagal Keitimą, kuriam atlikta viešinimo procedūra, patenka į detaliuojamą planu nagrinėjamą teritoriją. Pagal Keitimo numatomus sprendinius, sklypas patenka į ZU\_F – žemės ūkio teritorijos funkcinę zoną. Vadovaujantis šios zonos reglamentavimu, žemės paskirtis ir naudojimo būdai gali būti keičiami į kitos paskirties žemę vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas (vieno vienbučio ar dvibučio statybai), tik kai yra papildomas esamas užstatymas. Tokiu atveju sklypas turi ribotis bent viena kraštine su ne mažiau kaip trimis užstatytais kitos paskirties gyvenamosios teritorijos

sklypais, kuriuose pastatai išsidėstę ne daugiau kaip 100 metrų atstumu. Be to, sklypo plotas negali viršyti šių gretimų sklypų vidurkio, o pakeitus paskirtį, sklypas negali būti skaidomas.

Atsakovė nurodo, kad pareiškėjos norimas pertvarkyti žemės sklypas nesiriboja su užstatyta gyvenamąja teritorija nei viena kraštine, todėl neatitinka funkcinės zonos reikalavimų. Dėl šios priežasties nėra galimybės keisti sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir nustatyti gyvenamosios paskirties naudojimo būdą.

KRSA paaiškina, kad pareiškėja, nesutikdama su Savivaldybės administracijos Sprendimu, pateikė dėl jo Skundą. Bylos nagrinėjimo dalyku yra KRSA (duomenys neskelbtini) sprendimo dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą teisėtumas ir pagrįstumas. Pareiškėja prašo šį sprendimą panaikinti ir įpareigoti Savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti (duomenys neskelbtini) Prašymą.

KRSA su pareiškėjos skundu nesutinka.

Pažymi, kad TPĮ 25 str. 9 d. reglamentuota, jog rengiant savivaldybės bendrąjį planą ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, kompleksinio teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo metu po viešo svarstymo planavimo organizatorius, atsižvelgęs į šio įstatymo 8 str. 1 d. nuostatas, nepriima sprendimo planuojamoje teritorijoje (jos dalyje) pradėti rengti naujus ir (ar) keisti ar koreguoti galiojančius detaliuosius planus ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą pagal šio įstatymo 20 str. 2 d. 2 p. nuostatas, jeigu šių detaliųjų planų ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų uždaviniai ar pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimas ar nustatymas prieštarauja numatomiems rengiamo savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalies bendrojo plano sprendiniams.

Kauno rajono savivaldybės Keitimo viešasis svarstymas vyko 2023-08-30. Pagal Keitimo numatomus sprendinius, Sklypas patenka į ZU\_F – žemės ūkio teritorijos funkcinę zoną. Vadovaujantis šios funkcinės zonos reglamentavimu, tenkinant Kauno rajono savivaldybės teritorijos Keitimo tekstinėje ir grafinėje dalyje išdėstytus reikalavimus, yra sudaromos sąlygos Žemės paskirtis bei naudojimo būdai gali būti keičiami į kitos paskirties žemę vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas (vieno vienbučio ar dvibučio statybai), tik kai papildomas esamas užstatymas – žemės sklypas, kurio paskirtį ir naudojimo būdą ar tik naudojimo būdą norima keisti, turi būti prie esamų užstatytų ne mažiau kaip 3-jų kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypų (bent su vienu iš jų ribotis bent viena žemės sklypo kraštine), kuriuose gyvenamieji pastatai vidutiniškai išsidėstę ne daugiau kaip 100 metrų atstumu. Žemės sklypo, kurio paskirtį ir naudojimo būdą ar tik naudojimo būdą norima keisti, plotas turi būti ne didesnis nei vidurkis ne mažiau kaip 3-jų kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypų, esančių gretimybėje. Žemės sklypas, kurio pakeista paskirtis ir naudojimo būdas ar tik naudojimo būdas pagal šią nuostatą, negali būti skaidomi. Pareiškėjos numatomas pertvarkyti žemės sklypas nesiriboja su užstatyta gyvenamąja teritorija nei viena sklypo kraštine.

Ši aplinkybė nesudaro galimybės keisti sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitą ir nustatyti žemės naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Atkreipia dėmesį, kad vadovaujantis funkcinės zonos reglamentavimu, į kurią patenka ginčo sklypas, tenkinant Keitimo tekstinėje ir grafinėje dalyje išdėstytus reikalavimus yra sudaromos sąlygos pertvarkyti sklypą, t. y. atidalinti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus.

Prašomas panaikinti ginčijamas Sprendimas yra individualus administracinis aktas, kuriam taikomos VAI 10 str. 5 d. nuostatos. Individualiame administraciniame 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. Skundžiamame Sprendime nurodytos Savivaldybės

administracijos nustatytos faktinės aplinkybės, nurodyti teisės aktai, kuriais remiantis atsisakoma tenkinti pareiškėjos Prašymą, t. y. nurodytas administracinio akto teisinis ir faktinis pagrindas, taip pat nurodyta jo apskundimo tvarka. Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta, nepagrįstu laikytinas Skundo argumentas, jog ginčijamas Sprendimas yra neteisėtas ir nepagrįstas.

Pažymi, kad pareiškėjos Skundo argumentai nesudaro pagrindo laikyti Sprendimo nepagrįstu, kadangi KRSA Skundžiamu sprendimu nagrinėjo pareiškėjos Prašymą ir su juo susijusius duomenis bei informaciją. KRSA, laikydamasi jos veiklą reglamentuojančių teisės aktų nuostatų, dėl kiekvieno prašymo sprendžiama individualiai, atsižvelgdama į tuo metu galiojančią faktinę situaciją ir tuo metu galiojančią teisinę reglamentavimą. Teritorijų planavimo klausimai sprendžiami vadovaujantis teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais, kurie detalizuoja ir reglamentuoja kaip yra įgyvendinama Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse ir kituose teisės aktuose numatyta teisė į atidalinimą.

Atsakovė nurodo, kad teritorijų planavimas yra savivaldybės savarankiška funkcija, vykdoma pagal TPI ir VSI nuostatas.

Vadovaujantis TPI 25 str. 1 d., kompleksinio teritorijų planavimo procesą sudaro trys etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis. Įstatymo 25 str. 7 d. nustatyta, kad kiekviena kompleksinio teritorijų planavimo proceso etapo stadija gali būti pradėdama tik užbaigus ankstesniąją.

TPI 25 str. 4 d. nustatyta, kad išduotos bendrųjų planų teritorijų planavimo dokumentų planavimo sąlygos galioja viso teritorijų planavimo proceso metu ir kol neprieštarauja teisės aktams ir teritorijų planavimo dokumentams, bet ne ilgiau kaip 5 metus.

TPI 25 str. 4 d. 3 p. nustatyta, kad teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminas teritorijų planavimo metu gali būti pratęsimas, kai to motyvuotai prašo planavimo organizatorius, kad teritorijų planavimo procesas būtų baigtas, jeigu baigti teritorijų planavimo nepavyko dėl objektyvių, nuo planavimo organizatoriaus nepriklausančių, aplinkybių. Šiuo pagrindu teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminas gali būti pratęstas ne daugiau kaip du kartus ir kiekvieną kartą ne ilgesniam kaip 2 metų terminui.

TPI 25 str. TPI 4 d. nustatyta, kad pakeitus teritorijos planavimo sąlygas, teritorijų planavimo dokumentų viešinimo, derinimo ir tikrinimo procedūrų kartoti nereikia, kai dėl naujų teritorijos planavimo sąlygų reikalavimų nesikeičia teritorijų planavimo dokumento sprendiniai ir teritorijų planavimo proceso baigiamajame etape pradėtos viešinimo, derinimo ar tikrinimo procedūros gali būti tęsiamos.

Rengiamo Kauno rajono savivaldybės teritorijos Keitimo baigiamojo etapo metu išduotos planavimo sąlygos buvo pratęstos arba išduotos naujai, kaip tai numato teisės aktai. Tokiu atveju teritorijų planavimo dokumentų viešinimo, derinimo ir tikrinimo procedūrų kartoti nereikia, o teritorijų planavimo proceso baigiamajame etape pradėtos viešinimo, derinimo ar tikrinimo procedūros gali būti tęsiamos, kaip tai numato Teritorijų planavimo įstatymo 25 str. 4 d.

Prašymai pratęsti teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminą bei su šiais prašymais susiję planavimo sąlygas išduodančių institucijų atsakymai atvaizduojami parengiamajame etape, kadangi pagal TPI 25 str. 4 d. ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 (toliau – Rengimo taisyklės), 79.3 pp., tai teritorijų planavimo proceso parengiamojo etapo procedūriniai dokumentai. Tačiau ta faktinė aplinkybė, kad prašymai pratęsti teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminą bei su šiais prašymais susiję planavimo sąlygas išduodančių institucijų atsakymai atvaizduojami parengiamajame etape, teritorijų planavimo proceso negrąžina į parengiamąjį etapą. Pratęsus planavimo sąlygas baigiamajame etape, yra tęsiamos baigiamojo etapo derinimo procedūros, kaip tai numato teisės aktai.

Atkreipia dėmesį, kad Teritorijų planavimo dokumentų rengimo sistemoje yra patalpintas Keitimas, TPD Nr. K-RJ-52- 19-452. Keitimas pagal šiuo metu vykdomas procedūras yra baigiamajame etape. KRSA teigia, kad Keitimas buvo baigiamajame etape, kurio stadijos apima sprendinių viešinimą, derinimą, tikrinimą ir tvirtinimą.

TPĮ 25 str. 9 d. reglamentuota, jog rengiant savivaldybės bendrąjį planą, kompleksinio teritorijų planavimo proceso baigiamąjį etapą po viešo svarstymo planavimo organizatorius, atsižvelgęs į šio įstatymo 8 str. 1 d. nuostatas, nepriima sprendimo planuojamoje teritorijoje (jos dalyje) pradėti rengti naujus ir (ar) keisti ar koreguoti galiojančius detaliuosius planus ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą pagal šio įstatymo 20 str. 2 d. 2 p. nuostatas, jeigu šių detaliųjų planų ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto uždaviniai ar pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimas ar nustatymas prieštarauja numatomiems rengiamo savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalies bendrojo plano sprendiniams.

Pažymi, kad baigiamajame kompleksinio teritorijų planavimo proceso etape, derinant Kauno rajono savivaldybės teritorijos Keitimo sprendinius su teritorijų planavimo dokumentą derinančiomis institucijomis, KRSA Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje pateikė prašymą pratęsti teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminus, kaip tai numato TPĮ 25 str. 4 d. 3 p. Dėl Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemos ([www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt)) funkcionalumo, pateikiant prašymą pratęsti teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminus, sistemoje buvo nurodomas „Parengiamasis etapas“ dėl pačioje sistemoje atlikto veiksmo, nors tęsiamos kompleksinio teritorijų planavimo dokumento derinimo procedūros buvo ir yra baigiamąjį etapą stadija, t. y. būtent pati sistema sąlygojo situacijos neatitinkančios realiai situacijai susiklostymą, kadangi faktiškai iš karto po teritorijos planavimo sąlygų pratęsimų buvo galima sistemoje atstatyti padėtį į faktiškai galiojusią ir galiojančią. Papildomai atkreipiame dėmesį, kad šiuo metu toliau tęsiamos Keitimo baigiamąjį etapą procedūros, Keitimas buvo pakartotinai derinamas teritorijų planavimo komisijoje.

KRSA priimdama Skundžiamą sprendimą, tinkamai įvertino visas administraciniam sprendimui priimti reikšmę turinčias faktines aplinkybes bei vadovavosi tinkamomis teisės aktų nuostatomis, ir dėl to priėmė pagrįstą ir teisėtą Sprendimą. KRSA remiasi VAI 3 str. įtvirtintais viešojo administravimo principais, įskaitant teisėtumo, objektyvumo ir gero administravimo reikalavimus.

Pagal LVAT formuojamą praktiką geras viešojo administravimo principas apima asmens teisę į pagrįstą (faktais ir teisės normomis) bei motyvuotą administracinį sprendimą (*LVAT 2012-05-31 sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>602</sup>-2112/2012*), pareigą imtis aktyvių veiksmų, padėti, elgtis rūpestingai ir atidžiai. Iš gero administravimo principo išplaukia, kad valstybės institucijos, priimdamos administracinius sprendimus, privalo dirbti rūpestingai ir atidžiai, veikti taip, kad administracinėje procedūroje būtų laikomasi visų teisės aktų nuostatų. Pagal gero administravimo principą valstybės institucijos turi vykdyti procedūras nešališkai ir objektyviai (*LVAT 2013-03-26 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>756</sup>-708/2013*, *2014-03-25 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>756</sup>-997/2014* ir kt.).

Atsakovė nurodo, kad ginčijamas Sprendimas buvo priimtas vadovaujantis VAI 10 str. 5 d. 5 ir 6 p. reikalavimais, t. y. jame nurodytas faktinis ir teisinis pagrindas, motyvai bei kitos reikšmingos aplinkybės. KRSA teigia, kad sprendimas buvo priimtas atsižvelgiant į tuo metu galiojančius Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius, o Keitimo procedūra tuo metu buvo baigiamajame etape.

KRSA remiasi įstatymo viršenybės principu (VAI 3 str. 4 d.), pažymėdama, kad administraciniai sprendimai turi būti pagrįsti teisės normomis. Sprendimas galėtų būti panaikintas tik tuo atveju, jei jis iš esmės prieštarautų aukštesnės galios teisės aktams, būtų priimtas nekompetentingo subjekto ar pažeidžiant esmines procedūras. Atsakovės vertinimu, pareiškėjos argumentai to neįrodo.

KRSA taip pat remiasi LVAT praktika, kurioje konstatuota, kad sprendimo panaikinimas dėl motyvų trūkumo nereiškia pareigos priimti priešingą sprendimą — svarbu, kad naujas sprendi-

mas būtų tinkamai motyvuotas. Atsakovė teigia, kad ginčijamas Sprendimas yra aiškus, motyvuotas ir atitinka teisės aktų reikalavimus, todėl nėra pagrindo jo naikinti ar įpareigoti atlikti papildomus veiksmus (*LVAT 2014-01-08 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>602</sup>-2008/2013, 2014-02-04 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>602</sup>-120/2014*).

KRSA vertinimu, KRSA savo kompetencijos ribose įvykdė pareigą ir pateikė pareiškėjai tinkamą atsakymą, o tai, kad pareiškėjos netenkina ginčijamame Sprendime išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats ginčijamas Sprendimas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis VAĮ nuostatų.

KRSA nuomone ginčijamas Sprendimas atitinka teisės aktų reikalavimus, priimtas jų nepažeidžiant, todėl nėra teisinio pagrindo tenkinti pareiškėjos Skundo dėl jo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

KRSA susipažino su pareiškėjos 2025-09-22 prašymu dėl rašytinių paaiškinimų prijungimo ir pateikia papildomus paaiškinimus dėl skundo dalyko.

Atsakovė pažymi, kad pareiškėjos teiginiai apie planavimo proceso grįžimą į rengimo etapą yra nepagrįsti ir prieštarauja galiojančių teisės aktų nuostatoms. Remiantis Teritorijų planavimo įstatymo 25 str. 4 d. ir Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašo 8 p., planavimo sąlygų galiojimo termino pratęsimas ar naujų sąlygų išdavimas gali būti atliekamas tiek rengimo, tiek baigiamajame etape. Teisės aktai nenumato, kad šie veiksmai privalomai grąžintų planavimo procesą į parengiamąjį etapą.

Atsakovė nurodo, kad Kauno rajono savivaldybės Keitimo konkretizuoti sprendiniai buvo įkelti į TPDRIS sistemą 2023-(duomenys neskelbtini), o rengimo etapo stadijoms buvo pritarta savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas atliekusio tarnautojo. Todėl, vadovaujantis TPĮ 25 str. 7 d. ir Rengimo taisyklių 75 p., rengimo etapas buvo užbaigtas ir nuosekliai pereita į baigiamąjį etapą.

Atsakovė nesutinka su pareiškėjos teiginiu, kad sprendinių taisyimas pagal institucijų pastabas reiškia grįžimą į rengimo etapą. Pažymima, kad taisomi tik konkretūs sprendiniai, o ne visas planavimo dokumentas, ir kad šie taisyimai vykdomi laikantis teisės aktų reikalavimų. Pareiškėjos teiginys, jog klaidos galėjo būti daromos tyčia siekiant išvengti teisės normų taikymo, laikomas nepagrįstu ir nelogišku, nes nesuderintas planas negali būti tvirtinamas ar registruojamas. Atsakovė pabrėžia, kad planavimo dokumentas privalo būti suderintas teritorijų planavimo komisijoje ir patikrintas VTPSI, o nesuderinti sprendiniai neleidžia tęsti proceso.

Atsakovė taip pat pažymi, kad Komisijos (duomenys neskelbtini) sprendimas, kuriuo buvo panaikintas (duomenys neskelbtini) aktas, nereiškia, jog iš naujo priimtas sprendimas negali būti analogiškas, jei jis atitinka teisės aktų reikalavimus. Todėl 2025-(duomenys neskelbtini) aktas, nors ir grindžiamas panašiais motyvais, laikytinas teisėtu, jei nėra pakartotinių pažeidimų.

Atsakovė pilna apimtimi palaiko savo poziciją, išdėstyta tiek atsiliepime, tiek papildomuose paaiškinimuose, ir prašo Komisijos pareiškėjos skundą atmesti kaip nepagrįstą.

*Skundas tenkintinas.*

*Byloje ginčas kilo dėl KRSA (duomenys neskelbtini) rašto Nr. SD-(duomenys neskelbtini) „Dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., (duomenys neskelbtini) sen., (duomenys neskelbtini) k., kadastro Nr. (duomenys neskelbtini) formavimo ir pertvarkymo projekto (ZSFP-(duomenys neskelbtini))“ teisėtumo ir pagrįstumo.*

Byloje nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo 2025-02-21 duomenimis, pareiškėjai nuosavybės teise priklauso 1/6 idealioji dalis Žemės sklypo Nr. 5270-0010-0050 (priedas Nr. 16).

Pareiškėja (duomenys neskelbtini) kreipėsi į Kauno rajono savivaldybės merą su Prašymu organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą. Šiame Prašyme įvardintas Sklypas, jo duomenys, Projekto tikslas – pertvarkyti Sklypo dalį atidalijant bendrosios dalinės nuosavybės teise turimą žemės sklypo dalį ir suformuojant atskirus žemės sklypus; atidalinto sklypo

dalies padalijimas į penkis ir daugiau sklypų, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas (numatoma – Kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Taip pat (duomenys neskelbtini) Prašyme nurodyta, kad analogiškas prašymas buvo teiktas 2023-(duomenys neskelbtini), į kurį buvo atsakyta 2023-(duomenys neskelbtini) atsakovės sprendimu Nr. SD-(duomenys neskelbtini), kuriame vienintele priežastimi, dėl ko buvo atsisakyta organizuoti formavimo pertvarkymo projektą, buvo nurodyta tai, kad: „*Išanalizavus jūsų pateiktą prašymą dėl formavimo ir pertvarkymo projekto žemės sklypui kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), informuoju, kad Teritorijų planavimo įstatymo 25 str. 9 d. nurodo, kad rengiant savivaldybės bendrąjį planą, kompleksinio teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo metu po viešo svarstymo planavimo organizatorius, atsižvelgęs į šio įstatymo 8 str. 1 d. nuostatas, nepriima sprendimo planuojamoje teritorijoje (jos dalyje) pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą, jeigu pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimas ar nustatymas prieštarauja numatomiems rengiamo savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalies bendrojo plano sprendiniams.*“ Pažymėta, kad buvo atsisakyta organizuoti formavimo pertvarkymo projektą išimtinai tik dėl to, kad tuo metu rengiamas Bendrojo plano keitimas jau buvo baigiamajame etape po viešo svarstymo ir jo sprendiniai tokios galimybės nenumatė. Nurodė, kad nėra ginčo dėl to, kad pagal dabar galiojančio Bendrojo plano sprendinius šioje teritorijoje plėtra galima ir keitimas į gyvenamąją paskirtį yra galimas.

Pareiškėja nurodė, kad šiuo metu Bendrojo plano keitimo procedūros yra gražintos į parengiamąją stadiją, todėl, jos vertinimu, nebelieka aukščiau nurodyto įstatyminio pagrindo riboti teisę į siekiamą formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą. Kadangi TPI 25 str. 9 d. nustatyta pareiga atsižvelgti į rengiamo bendrojo plano sprendinius taikoma tik tuo atveju, jei jie yra baigiamajame etape po viešo svarstymo, pareiškėja teigia, kad esant parengiamajai stadijai tokios pareigos ir teisinio pagrindo nėra, nes sprendiniai dar nėra parengti, nėra detalizuoti, negalioja ir neturi teisinės reikšmės. Pareiškėjos teigimu, esamoje situacijoje turi būti vadovaujamas dabar galiojančio Bendrojo plano sprendiniais, kurie leidžia gyvenamąją plėtrą šioje teritorijoje (priedas Nr. 3).

KRSA (duomenys neskelbtini) raštu Nr. SD-(duomenys neskelbtini) „Dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą (ZSFP-(duomenys neskelbtini))“ atsisakė tenkinti pareiškėjos Prašymą (priedas Nr. 4). Pareiškėja su šiuo raštu nesutiko ir (duomenys neskelbtini) skundu kreipėsi į Komisiją, kuriuo prašė (duomenys neskelbtini) aktą panaikinti ir įpareigoti KRSA pareiškėjos Prašymą išnagrinėti iš naujo. Komisija (duomenys neskelbtini) sprendimu (toliau – (duomenys neskelbtini) sprendimas) skundą tenkino. Komisija nusprendė: „*panaikinti Kauno rajono savivaldybės administracijos sprendimą, išdėstytą (duomenys neskelbtini) rašte Nr. SD-(duomenys neskelbtini) „Dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., (duomenys neskelbtini) sen., (duomenys neskelbtini) k., kadastro Nr. (duomenys neskelbtini) formavimo ir pertvarkymo projektą (ZSFP-(duomenys neskelbtini))“ ir įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti N. Ž. (duomenys neskelbtini) prašymą organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą bei priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą*“ (priedas Nr. 11).

KRSA, vykdydama Komisijos (duomenys neskelbtini) sprendimą, iš naujo išnagrinėjo (duomenys neskelbtini) pareiškėjos Prašymą ir informavo, kad paslauga registruota Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (paslaugos Nr. ZSFP-(duomenys neskelbtini)).

VŠĮ 6 str. 19 p. nustatyta, kad viena iš savarankiškųjų, Konstitucijos ir įstatymų nustatytų (priskirtų) savivaldybių funkcijų, yra teritorijų planavimas, savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimas. Šio įstatymo 27 str. 2 d. įtvirtinta mero kompetencija (įstatymu nustatyti įgaliojimai), įskaitant, teikti tvirtinti savivaldybės tarybai savivaldybės bendrąjį planą ar savivaldybės dalių bendruosius planus (11 p.); tvirtinti detaliuosius planus ir vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentus (12 p.).

Minėto įstatymo 59 str. nustatyta, kad teritorijų planavimas savivaldybėje vykdomas ir teritorijų planavimo dokumentai rengiami ir įgyvendinami TPI ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka ir sąlygomis.

Vadovaujantis TPI 25 str. 1 d., kompleksinio teritorijų planavimo procesą sudaro trys etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis. TPI 25 str. 7 d. nustatyta, kad kiekviena kompleksinio teritorijų planavimo proceso etapo stadija gali būti pradėdama tik užbaigus ankstesniąją.

TPI 25 str. 4 d. nustatyta, kad išduotos bendrųjų planų teritorijų planavimo dokumentų planavimo sąlygos galioja viso teritorijų planavimo proceso metu, bet ne ilgiau kaip 5 metus. Jos gali būti pratęstos ne daugiau kaip du kartus, kiekvieną kartą ne ilgesniam kaip 2 metų terminui, jei to motyvuotai prašo planavimo organizatorius dėl objektyvių, nuo jo nepriklausančių aplinkybių. Pakeitus planavimo sąlygas, teritorijų planavimo dokumentų viešinimo, derinimo ir tikrinimo procedūrų kartoti nereikia, jei dėl naujų sąlygų reikalavimų nesikeičia teritorijų planavimo dokumento sprendiniai ir baigiamojo etapo procedūros gali būti tęsiamos.

Atsakovės teigimu, Kauno rajono savivaldybės teritorijos Keitimas (TPD Nr. K-RJ-52-19-452) pagal šiuo metu vykdomas procedūras yra baigiamajame etape.

Baigiamąjį etapą pagal TPI 25 str. 6 d. nuostatas sudaro šios stadijos: 1) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinių viešinimas – supažindinimas su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, pasiūlymų nagrinėjimas ir konsultavimasis arba viešas svarstymas; 2) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento derinimas teritorijų planavimo dokumentą derinančiose institucijose ar Teritorijų planavimo komisijoje; 3) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento tikrinimas teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančioje institucijoje; 4) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento tvirtinimas ir registravimas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

TPI 25 str. 9 d. reglamentuota, jog rengiant savivaldybės bendrąjį planą, kompleksinio teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo metu po viešo svarstymo planavimo organizatorius, atsižvelgęs į šio įstatymo 8 str. 1 d. nuostatas, nepriima sprendimo planuojamoje teritorijoje (jos dalyje) pradėti rengti naujus ir (ar) keisti ar koreguoti galiojančius detaliuosius planus ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą pagal šio įstatymo 20 str. 2 d. 2 p. nuostatas, jeigu šių detaliųjų planų ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto uždaviniai ar pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimas ar nustatymas prieštarauja numatomiems rengiamo savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalies bendrojo plano sprendiniams.

Pažymėtina, kad baigiamajame kompleksinio teritorijų planavimo proceso etape, derinant Kauno rajono savivaldybės teritorijos Keitimo sprendinius su teritorijų planavimo dokumentą derinančiomis institucijomis, KRSA Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje pateikė prašymą pratęsti teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminus, kaip tai numato TPI 25 str. 4 d. 3 p. Atsakovė paaiškino, kad dėl informacinės sistemos techninio funkcionalumo, pateikiant prašymą pratęsti planavimo sąlygų galiojimo terminą, TPDRIS automatiškai nurodė „Parengiamasis etapas“, nors faktiškai vyko baigiamojo etapo procedūros. Jos vertinimu, ši techninė žyma neatspindėjo realios procedūrinės situacijos.

Pagal dabar galiojančio Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“ ir 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“ (toliau – BP) sprendinius, Sklypas patenka į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas (U7) esamų linijinių struktūrų plėtros teritorijos, kur gyvenamoji plėtra yra galima.

Keitimo sprendinių viešasis svarstymas įvyko 2023-08-30. Pagal Keitimo numatomus sprendinius, Sklypas patenka į ZU\_F – žemės ūkio teritorijos funkcinę zoną. Vadovaujantis šios funkcinės zonos reglamentavimu, tenkinant Kauno rajono savivaldybės teritorijos Keitimo tekstinėje ir grafinėje dalyje išdėstytus reikalavimus (žr. BP 2-ojo keitimo aiškinamąjį raštą, grafinę dalį, atitinkamą Teritorijų naudojimo reglamentų aprašomąją lentelę ir kt.), yra sudaromos sąlygos Žemės paskirtis bei naudojimo būdai gali būti keičiami į kitos paskirties žemę vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas (vieno vienbučio ar dvibučio statybai), tik kai papildomas esamas užstatymas – žemės sklypas, kurio paskirtį ir naudojimo būdą ar tik naudojimo būdą norima keisti, turi būti prie esamų užstatytų ne mažiau kaip 3-jų kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypų (bent su vienu iš jų ribotis bent viena žemės sklypo kraštine), kuriuose gyvenamieji pastatai vidutiniškai išsidėstę ne daugiau kaip 100 metrų atstumu. Žemės sklypo, kurio paskirtį ir naudojimo būdą ar tik naudojimo būdą norima keisti, plotas turi būti ne didesnis nei vidurkis ne mažiau kaip 3-jų kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypų, esančių gretimybėje. Žemės sklypas, kurio pakeista paskirtis ir naudojimo būdas ar tik naudojimo būdas pagal šią nuostatą, negali būti skaidomi. Atsakovės vertinimu, pareiškėjos norimas pertvarkyti žemės sklypas nesiriboja su užstatyta gyvenamąja teritorija nei viena sklypo kraštine, todėl neatitinka Keitimo sprendiniuose nustatytų sąlygų dėl paskirties keitimo.

Atsakovė, remdamasi tuo, kad Sklypas pagal Keitimo sprendinius, kuriems atlikta viešinimo procedūra, patenka į detaliuoju planu nagrinėjamą teritoriją, ir vadovaudamasi aukščiau išdėstytais argumentais, atsisakė leisti pradėti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą (priedas Nr. 5).

*Ginčo teisinius santykius reglamentuoja TPI, Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (toliau – Žemės įstatymas), VAĮ 3., 5 str., 11 str. 3 d. 3 p. ir kt. nuostatos.*

Žemės ūkio paskirties žemei pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus priskiriami žemės plotai, naudojami arba tinkami naudoti žemės ūkio produktų gamybai, tarp jų žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais ir ūkiniais statiniais užstatyti plotai, jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais, kiemais, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, žemės plotai, užstatyti statiniais, naudojamais veikeliai, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba (Žemės įstatymo 24 str. 1 d.). 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 (Žemės įstatymo 23 str. 1 d.). 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 kartu 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 ir (ar) nepradėti rengti, 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 str. 2 d.).

Kompleksinio teritorijų planavimo procesą sudaro šie etapai: 1) parengiamasis; 2) rengimo; 3) baigiamasis (TPI 25 str. 1 d.).

Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius pagal nustatytus planavimo tikslus numato planuojamą teritoriją, parengia ir patvirtina planavimo darbų programą. Planavimo darbų

programoje numatomi konkretūs teritorijų planavimo dokumento uždaviniai, nurodoma, ar turi būti atliekami tyrimai, galimybių studijos, ar rengimo etapu bus rengiama teritorijos vystymo koncepcija (toliau – koncepcija) ir jai suformuoti išreiškiama urbanistinė idėja, išskyrus atvejus, kai urbanistinė idėja atrinkta pagal šio straipsnio 3 dalį, taip pat ar numatoma atlikti koncepcijos nepriklausomą profesinį vertinimą. Koncepcija rengiama valstybės ir savivaldybės lygmens bendriesiems planams. Vietovės lygmens bendriesiems planams ir detaliesiems planams koncepcija rengiama, kai planuojama urbanistiniu, kraštovaizdžio, valstybiniu ar visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų teritorija, kai numatomos kelios rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių alternatyvos (tarp jų – rengiant strateginį pasekmių aplinkai vertinimą (toliau – SPAV) arba planavimo organizatoriaus pasirinkimu. Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius viešai paskelbia apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžios, planavimo tikslų ir planavimo darbų programą. Parengiamuoju etapu atliekami planuojamos teritorijos galimos taršos tyrimai, kai planuojama pramoninių teritorijų konversija, taip pat atliekami kiti tyrimai, galimybių studijos, jeigu jie numatyti planavimo darbų programoje. Be to, Vyriausybės nustatyta tvarka nustatoma, ar bus atliekamas SPAV (TPI 25 str. 2 d.).

Baigiamąjį etapą sudaro šios stadijos: 1) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinių viešinimas – supažindinimas su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, pasiūlymų nagrinėjimas ir konsultavimasis arba viešas svarstymas; 2) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento derinimas teritorijų planavimo dokumentą derinančiose institucijose ar Teritorijų planavimo komisijoje; 3) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento tikrinimas teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančioje institucijoje; 4) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento tvirtinimas ir registravimas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre. Kiekviena kompleksinio teritorijų planavimo proceso etapo stadija gali būti pradama tik užbaigus ankstesniąją (TPI 25 str. 6, 7 d.).

Rengiant savivaldybės bendrąjį planą ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, kompleksinio teritorijų planavimo proceso baigiamąjį etapą metu po viešo svarstymo planavimo organizatorius, atsižvelgęs į šio įstatymo 8 str. 1 d. nuostatas, nepriima sprendimo planuojamoje teritorijoje (jos dalyje) pradėti rengti naujus ir (ar) keisti ar koreguoti galiojančius detaliuosius planus ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą pagal šio įstatymo 20 str. 2 d. 2 p. nuostatas, jeigu šių detaliųjų planų ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų uždaviniai ar pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimas ar nustatymas prieštarauja numatomiems rengiamo savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalies bendrojo plano sprendiniams (TPI 25 str. 9 d.).

Bendrasis planas yra norminis teisės aktas, kuris pats nesuteikia asmenims teisės vykdyti veiklos, tačiau jo pagrindu priimami individualūs aktai, suteikiantys teisę tam tikru būdu naudoti ginčo teritoriją bei vykdyti joje veiklą, turi neprieštarauti bendrajam planui (žr., pvz., *LVAT 2013-11-28 nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-2269/2013, 2014-03-20 nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>602</sup>-343/2014*).

VAĮ 10 str. 5 d. 5 ir 6 p. nustatyta, kad administraciniame sprendime turi būti nurodyta: administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, administracinio sprendimo motyvai. Paminėtos VAĮ nuostatos nustato, jog individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, o taikomos poveikio priemonės turi būti motyvuotos.

KRSA ginčijamu Sprendimu atsisakė organizuoti Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, motyvuodama tuo, kad sklypas patenka į žemės ūkio paskirties funkcinę zoną (ZU\_F) pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos Keitimo sprendinius. Atsakovės vertinimu, šie sprendiniai yra galutiniai ir taikytini, todėl sklypo paskirties keitimas į gyvenamąją negalimas.

Komisija pažymi, kad pagal BP2 projektinius sprendinius Sklypas iš tiesų yra priskirtas ZU\_F funkcinės zonos teritorijai, kurioje nenumatyta galimybė keisti žemės naudojimo paskirtį į

kitos paskirties žemę. Tačiau šis faktas negali būti laikomas teisiškai pagrįstu atsisakymo organizuoti Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą motyvu, nes (duomenys neskelbtini) dienai BP2 sprendiniai nebuvo suderinti ir nebuvo baigtas jų planavimo procesas.

Atsakovė savo atsiliepime teigia, kad BP2 sprendiniai buvo įkelti į Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (TPDRIS) 2023-07-20, o savivaldybės vyriausiasis architektas jiems pritarė. Atsakovės vertinimu, tai reiškia, kad rengimo etapas buvo baigtas, o sprendiniai tapo galutiniai. Taip pat nurodoma, kad vėlesnis sprendinių koregavimas po institucijų pastabų negražina proceso į rengimo etapą, nes tai esą yra tik techniniai patikslinimai.

Komisija su šia pozicija nesutinka. Po 2023-(duomenys neskelbtini) sprendinių įkėlimo į TPDRIS buvo gauta daug nepritarimų iš kompetentingų institucijų, įskaitant Aplinkos ministeriją, Kultūros paveldo departamentą, saugomų teritorijų direkcijas, Kauno miesto savivaldybę, AB „Amber Grid“ ir kt. Sprendiniai buvo koreguojami, tačiau institucijų pastabos liko neišspręstos, o 2025-07-21 teritorijų planavimo komisija nutarė jų nederinti ((duomenys neskelbtini)). Komisijos vertinimu, tai reiškia, kad sprendiniai nebuvo suderinti, o planavimo procesas nebuvo baigtas.

Pagal TPĮ 25 str. 6 ir 7 d., kompleksinio teritorijų planavimo proceso baigiamąjį etapą sudaro sprendinių viešinimas, derinimas, tikrinimas, tvirtinimas ir registravimas. Kiekviena stadija gali būti pradama tik užbaigus ankstesniąją. Derinimas yra būtina sąlyga, kad sprendiniai galėtų būti laikomi galutiniais. Kadangi sprendiniai buvo koreguojami po esminių institucijų nepritarimų, o teritorijų planavimo komisija jų nederino, planavimo procesas nebuvo baigtas, o sprendiniai negali būti laikomi galiojančiais.

Komisija taip pat pažymi, kad TPDRIS yra oficiali teritorijų planavimo informacinė sistema, kurioje fiksuojami proceso etapai. Jei TPDRIS rodo, kad dokumentas yra parengiamajame ar rengimo etape, tai turi būti laikoma faktine situacija, nebent būtų pateiktas oficialus paaiškinimas ar korekcija. Atsakovės teiginys, kad tai yra „techninis“ etapas, nėra pagrįstas. TPDRIS fiksuojami etapai turėtų būti vertinami su faktiniu procedūrų vykdymu ir institucijų sprendimais, ypač kai kyla ginčas dėl planavimo stadijos.

Atsakovė teigia, kad sprendinių koregavimas yra techninis ir neesminis, tačiau institucijų pastabos buvo esminės ir susijusios su:

- Šlaitų apsauga: institucijos (pvz., Dzūkijos-Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos 2025-07-17 nepritarimas Nr. (duomenys neskelbtini), Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba, Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcijos 2025-07-16 nepritarimas Nr. (duomenys neskelbtini)) nurodė, kad BP2 sprendiniai neužtikrina šlaitų apsaugos, leidžia statybas prie pat draustinių ribų, o užstatymo intensyvumo ribojimai yra nepakankami;

- Saugomų teritorijų reglamentavimas: kritikuota, kad specialus reglamentas (200 m apsaugos zona) taikomas tik daliai saugomų teritorijų, be jokio pagrindimo, o tai prieštarauja kraštovaizdžio apsaugos principams. Kultūros paveldo departamento 2025-07-03 nepritarime Nr. (duomenys neskelbtini) pateiktas reikalavimas nustatyti konservacinę paskirtį kultūros paveldo objektams, įskaitant Zapyškio senąjį miestą, Pyplių piliakalnį, (duomenys neskelbtini) senovės gyvenvietę;

- Socialinės infrastruktūros neįvertinimas: Aplinkos ministerija nederinimo rašte (2025-(duomenys neskelbtini)Nr. (duomenys neskelbtini)) nurodė, kad BP2 nepateikia analizės, kiek ir kur reikės švietimo, sveikatos, kultūros objektų, nėra rezervuotų teritorijų, nėra duomenų, kaip bus užtikrintas kompleksiskumas;

- Energetikos plėtros neapibrėžtumai: AB „Amber Grid“ pastabose ((duomenys neskelbtini)) nurodyta, kad BP2 sprendiniuose vartojama sąvoka „nesiūloma“ vėjo ir saulės elektrinių plėtros kontekste, kuri neturi privalomosios galios, kelia teisinį neapibrėžtumą ir prieštarauja Nacionalinio kraštovaizdžio tvarkymo plano sprendiniams;

- Prieštaravimas nacionaliniams planavimo dokumentams: BP2 sprendiniai neatitinka Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano principų, ypač kompaktiškumo, konsolidavimo, infrastruktūros prieinamumo ir darnaus vystymo reikalavimų.

Tokios pastabos reikalauja ne formalaus pataisymo, o esminio sprendinių peržiūrėjimo ir suderinimo su aukštesnio lygmens dokumentais. Todėl jos negali būti laikomos techninėmis, o jų ignoravimas pažeidžia TPI 25 str. 5 d. 3 p., kuris reikalauja, kad sprendiniai būtų konkretūs, privalomi ir atitiktų planavimo tikslus.

Viešai skelbiama informacija patvirtina, kad po teritorijų planavimo komisijos išvados buvo pradėtas pakartotinis BP2 sprendinių viešinimas. Kauno rajono savivaldybės teritorijų planavimo puslapyje nurodoma, kad „sprendiniai, apie kuriuos visuomenė nebuvo viešai informuota, yra pakartotinai viešinami“, o Jurbarko savivaldybės svetainėje skelbiama, kad „Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo pakeistų sprendinių pakartotinis viešinimas vyksta“. Tai patvirtina, kad BP2 sprendiniai 2025 m. liepos–spalio mėn. laikotarpiu nebuvo galutiniai ir negaliojo.

Be to, Komisija pažymi, kad atsakovė neatsakė į visus pareiškėjos prašymo klausimus iš esmės. Pareiškėja prašyme nurodė, kad siekia ne tik paskirties keitimo, bet ir sklypo padalijimo bei galimo naudojimo būdo keitimo į „susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas“, kuris gali būti suderinamas net su žemės ūkio paskirties teritorija.

Atsakovė šių aspektų nevertino, nepateikė motyvuotos pozicijos dėl projektinių pasiūlymų turinio ir neanalizavo faktinių aplinkybių, susijusių su sklypo urbanizuota aplinka, susisiekimo infrastruktūra ir faktiniu naudojimu. Tokia praktika neatitinka gero administravimo principo ir pažeidžia VAĮ 10 str. 5 d. reikalavimą motyvuoti sprendimą visais esminiais prašymo klausimais ir pagrįsti jį objektyviais duomenimis bei teisės aktų normomis.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Komisija konstatuoja, kad atsakovė nepagrįstai rėmėsi nesuderintais BP2 sprendiniais ir neišnagrinėjo pareiškėjos Prašymo iš esmės. (duomenys neskelbtini) priimtas Sprendimas neatitinka faktinių aplinkybių, TPI nuostatų. Dėl to skundžiamas aktas laikytinas neteisėtu ir naikintinu.

Skundžiamo sprendimo panaikinimas suponuoja institucijos, kaip viešojo administravimo subjekto, kuriam taikomas gero administravimo principas, pareigą išnagrinėti klausimą iš naujo pagal teisės aktų reikalavimus ir priimti naują administracinį sprendimą (žr. *LVAT 2024-10-02 nutartį administracinėje byloje Nr. eA-250-822/2024*).

Likusieji bylos proceso šalių argumentai laikytini pertekliniais, neturintys lemiamos juridinės reikšmės kilusio ginčo išsprendimui, todėl detalčiau nedėstyti ir neanalizuotini. Be to, LVAT ir Europos Žmogaus Teisių Teismo formuoja praktiką, kad pareigos nurodyti priimto sprendimo motyvus apimtis gali skirtis priklausomai nuo sprendimo prigimties ir turi būti analizuojama konkrečių bylos aplinkybių kontekste (EŽTT 1994-04-19 sprendimas byloje Nr. 16034/90 *V. de H. V Netherlands*, 1997-12-19 sprendimas byloje Nr. 20772/92 *H. v Finland*, 1999-01-21 sprendimas byloje Nr. 30544/96 *G.R. v Spai* ir kt.). LVAT jurisprudencijoje aiškinant Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ir ABTĮ) normas (ABTĮ 13 str. 1 d., 20 str.) taip pat ne kartą buvo imperatyviai pažymėta, kad įstatymo reikalavimas motyvuoti teismo sprendimą nereiškia įpareigojimo teismui atsakyti į kiekvieną proceso dalyvio argumentą (*LVAT 2008-12-05 nutartis administracinėje byloje Nr. P<sup>444</sup>-196/2008*, *2009-07-24 nutartis administracinėje byloje Nr. P<sup>756</sup>-151/2009*, *2009-11-06 nutartis administracinėje byloje Nr. P<sup>525</sup>-194/2009*, *2013-02-11 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-216/2013* ir kt.).

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 str. 1 d. 3 p. ir 22 str., Komisija

n u s p r e n d ž i a:

tenkinti pareiškėjos N. Ž. patikslintą skundą.

Panaikinti Kauno rajono savivaldybės administracijos (duomenys neskelbtini) aktą Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., (duomenys neskelbtini) sen., (duomenys neskelbtini) k., kadastro Nr. (duomenys neskelbtini)

formavimo ir pertvarkymo projekto (ZSFP-(duomenys neskelbtini))“ ir įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti N. Ž. (duomenys neskelbtini) prašymą organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą bei priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo ginčo šalys turi teisę apskųsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkė

Raminta Ramanauskienė

Komisijos narės

Beata Labutytė

Svetlana Sinkevičienė