



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2026 m. vasario 10 d.
(byla Nr. AG1-17/11-2026)
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Lionelos Gelmanienės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja), Beatos Labutytės ir Birutės Pranevičienės,

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal E. G. skundą atsakovei Kauno rajono savivaldybės administracijai dėl sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus, tretieji suinteresuoti asmenys – S. L. ir K. L.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėja E. G. kreipėsi į Komisiją su skundu, kuriuo Komisijos prašo: 1. Panaikinti 2026 m. sausio 2 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos sprendimą Nr. (duomenys neskelbtini), kuriuo atsisakyta leisti rengti žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), formavimo ir pertvarkymo projektą. 2. Įpareigoti Kauno rajono savivaldybės administraciją iš naujo nagrinėti prašymą, vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais. 3. Pripažinti, kad savivaldybė neturėjo teisės remtis neįsigaliojusio Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniais.

Skunde paaiškina, kad pareiškėjai nuosavybės teise priklauso dalis žemės sklypo, registro Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), Kauno r., kurio bendras plotas – 0,1994 ha (toliau – Žemės sklypas). Buvo pateiktas prašymas leisti rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, numatant sklypo padalinimą į dvi dalis: 0,0774 ha ir 0,1220 ha. Kauno rajono savivaldybės administracija (toliau – KRSA, Administracija) atsisakė leisti rengti projektą, motyvuodama tuo, kad: teritorijoje esą dominuoja ne mažesni nei 0,1100 ha sklypai; pagal Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 2-ąjį keitimą (kuriam atlikta viešinimo procedūra) toks sklypo smulkinimas neatitiktų dominuojančio sklypų dydžio. Pareiškėja su Kauno rajono savivaldybės administracijos 2026 m. sausio 2 d. sprendimu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl atsisakymo leisti pradėti rengti žemės sklypo, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), esančio Kauno r. sav., (duomenys neskelbtini), formavimo ir pertvarkymo projektą (ZSFP-(duomenys neskelbtini)“ (toliau – Sprendimas) nesutinka.

Atkreipia dėmesį, kad atsakovė atsisakymą grindžia Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 2-uoju keitimu, nurodydama, kad jam atlikta viešinimo procedūra. Pareiškėjos vertinimu, pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą (toliau – TPI) viešinimo procedūra savaime nesuteikia sprendiniams privalomos galios. Pažymi, kad viešai prieinami duomenys patvirtina, kad Bendrojo plano 2-asis keitimas nėra patvirtintas ir įsigaliojęs, todėl negali būti taikomas priimant individualius administracinius sprendimus. Mano, kad atsakovė pažeidė teisėtumo principą.

Nurodo, kad nei TPI, nei Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau –

Taisyklės) nenumato absoliutaus draudimo dalinti sklypą vien dėl to, kad vienas iš suformuojamų sklypų būtų mažesnis nei vadinamasis „dominuojantis“ dydis. Atkreipia dėmesį, kad atsakovė nenurodė konkrečios teisės normos, nepateikė reglamento punkto, neįrodė, kad toks kriterijus yra privalomas ir draudžiantis. Pareiškėjos vertinimu, sprendimas grindžiamas teisiškai neapibrėžtu kriterijumi, kas neatitinka teisinio aiškumo principo.

Pareiškėjos nuomone, suformuojami sklypai atitinka racionalaus naudojimo ir proporcingumo principus. Numatomi sklypai: 0,0774 ha (774 m²) ir 0,1220 ha (1220 m²), yra racionalaus dydžio, leidžiantys naudoti žemę pagal paskirtį. Pažymi, kad atsakovė nenurodė jokių konkrečių neigiamų pasekmių: infrastruktūros trūkumo, susisiekimo problemų, inžinerinių tinklų nepasiekiamumo, gaisrinės ar aplinkosaugos rizikų.

Pažymi, kad bendras sklypo plotas 0,1994 ha jau dabar yra gerokai didesnis nei savivaldybės nurodomas dominuojantis 0,11 ha dydis, todėl pats sklypo egzistavimas šioje teritorijoje nekelia abejonių dėl atitikties urbanistinei struktūrai. Vienas iš planuojamų sklypų 0,1220 ha atitinka ir viršija dominuojantį 0,11 ha dydį, o tai reiškia teritorijos struktūra nebūtų esmingai keičiama. Mano, kad atsisakymas yra neproporcingas ir neatitinka Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) reikalavimų.

Pareiškėjos vertinimu, sprendimas yra nemotyvuotas, jame nenurodyti konkretūs bendrojo plano punktai, neįvardyti privalomi minimalūs sklypų dydžiai, nepateikta faktinė analizė, kodėl būtent šis padalinimas laikytinas neleistinu.

Pažymi, kad šiuo metu Žemės sklypas turi tris teisėtus savininkus, todėl nepagrįstas atsisakymas dalinti sklypus į dvi dalis riboja pareiškėjos teisę disponuoti nuosavybe, kuri saugoma Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio.

Atkreipia dėmesį, kad pagal viešai randamą informaciją apie parduodamus žemės sklypus ir teritorijos planą matoma, kad aplinkinėje teritorijoje yra sklypų, kurie nesiekia nustatytos 0,11 ha ribos. Mano, kad atsakovė taiko nevienodą praktiką analogiškose situacijose.

Atsakovė Kauno rajono savivaldybės administracija prašo pareiškėjos skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime į pareiškėjos skundą atsakovė nurodo, kad pareiškėjai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso 387/997 dalys Žemės sklypo. 2025 m. gruodžio 16 d. Kauno rajono savivaldybės administracijoje registruotas (registracijos Nr. USPD-(duomenys neskelbtini) prašymas organizuoti žemės sklypo, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), esančio Kauno r. sav., (duomenys neskelbtini), formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą (toliau – Prašymas). Projekto tikslas – pertvarkyti žemės sklypą, kad. Nr. (duomenys neskelbtini), padalinant jį į du ar daugiau žemės sklypų, atidalinti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus.

Atsakovė 2026 m. sausio 2 d. Sprendimu atsisakė leisti pradėti rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą. Prašymas netenkintas atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypas pagal Bendrojo plano 2-ąjį keitimą, kurio viešas svarstymas yra įvykęs 2023 m. rugpjūčio 30 d., patenka į užstatytą kvartalą, kuriame norimo žemės sklypo smulkinimas neatitiks dominuojančio žemės sklypo dydžio. Nurodyta, jog žemės sklypas pagal Bendrojo plano 2-ąjį keitimą patenka į urbanistinių centrų susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną (U_UCS_F), o Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamajame rašte nurodyta, jog naujai formuojamų ar dalinamų žemės sklypų dydžiai negali būti mažesni, nei kvartalo, kuriame jie yra, dominuojančio žemės sklypo dydžio reikšmės. Norimas pertvarkyti žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje dominuojantis žemės sklypų dydis yra ne mažesnis nei 0,1100 ha. Taip pat atkreiptas dėmesys, jog Prašyme yra nurodyti keli tikslai, o pagal papildomus duomenis bei pasiūlymų schemą matyti, kad norima vykdyti tik vieną veiksmą, t. y. atidalijimą. Atsižvelgiant į tai pažymėta, kad prašyme pateikti tikslai turi būti konkretūs ir atitikti pateiktą pasiūlymų schemą.

Atsakovė laiko nepagrįstais skundo argumentus dėl netinkamo TPĮ 25 straipsnio 9 dalies ir kitų teisės normų taikymo, kurie pareiškėjos teigimu sąlygojo Sprendimo nepagrįstumą ir neteisėtumą. Atsakovė cituoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 40 straipsnio 3 ir 5 dalių,

Taisyklių 2 punkto bei TPI 5 straipsnio 2 dalies, 25 straipsnio 1, 6, 7 ir 9 dalių nuostatas ir pažymi, kad Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-asis keitimas, TPD Nr. K-RJ-52-19-452, yra patalpintas Teritorijų planavimo dokumentų rengimo sistemoje. Bendrojo plano 2-asis keitimas pagal šiuo metu vykdomas procedūras yra baigiamajame etape.

Nurodo, kad nagrinėjamu atveju Sprendimo priėmimo teisinis pagrindas yra TPI 25 straipsnio 9 dalis. Aukščiau nurodytas teisinis reglamentavimas, atsakovės nuomone, patvirtina, jog atsakovė, priimdama skundžiamą sprendimą, pagrįstai atsižvelgė į Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinius. Atsakovės vertinimu, nors Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniai dar nėra patvirtinti ir įregistruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, TPI 25 straipsnio 9 dalis suteikia teisę Administracijai atsisakyti tenkinti prašymą organizuoti projekto rengimą, jeigu jo sprendiniai prieštarauja Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniams, jeigu Bendrojo plano 2-ojo keitimo procedūra jau yra pasiekusi baigiamąjį etapą ir yra atliktas sprendinių viešasis svarstymas, kaip šiuo atveju.

Atsakovės vertinimu, nepagrįstu laikytinas skundo argumentas, jog Bendrojo plano 2-asis keitimas nėra patvirtintas ir įsigaliojęs, todėl negali būti taikomas priimant individualius administracinius sprendimus. Atsakovės nuomone, remiantis aukščiau nurodytu teisiniu reglamentavimu ir atsižvelgiant į tai, jog Bendrojo plano 2-asis keitimas yra baigiamajame etape, priimant sprendimą dėl leidimo pradėti rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, buvo būtina įvertinti ar žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto uždaviniai neprieštarauja numatomiems rengiamo savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalies bendrojo plano sprendiniams. Šios aplinkybės skundžiamu Sprendimu ir buvo įvertintos.

Atsakovė taip pat nesutinka su skundo argumentu, kad numatomi sklypų dydžiai yra racionalaus dydžio, leidžiantys naudoti žemę pagal paskirtį, vienas iš sklypų yra didesnis nei atsakovės nurodytas dominuojantis 0,11 ha dydis, ir teigia, kad tai nesudaro pagrindo naikinti skundžiamą Sprendimą. Pažymi, kad bendrąjį planą sudaro tekstinė ir grafinė dalys, todėl priimant skundžiamą Sprendimą pagrįstai vadovautasi ir jog Bendrojo plano 2-ojo keitimo bendraisiais tekstiniais reglamentais (TPI 15 straipsnis).

Nurodo, kad skundo argumentas, jog remiantis viešai skelbiamais duomenimis, aplinkinėje teritorijoje yra ir mažesnių, nei atsakovės nurodytas dominuojantis žemės sklypų dydis, todėl Administracija analogiškose situacijose priima skirtingus sprendimus, nesudaro pagrindo naikinti skundžiamą Sprendimą. Pažymi, kad priimant Sprendimą vertintos aplinkybės, susijusios su kvartalo, į kurį patenka Žemės sklypas, faktine situacija, tuo tarpu prie skundo pridėti duomenys apie žemės sklypo dydį, kuris yra kitame kvartale, t. y. skunde kalbama apie aplinkines teritorijas, kurios yra už Sprendime vertinto kvartalo (kuriame yra ginčo Žemės sklypas) ribų. Sprendime pateiktas TPI nurodytas kvartalo apibrėžimas.

Atsakovė atsiliepime pateikia vaizdinę informaciją, kurio kvartalo duomenys vertinti priimant skundžiamą Sprendimą ir pažymi, kad Sprendime aiškiai išdėstyta, kad vertinama kvartalo, kuriame yra Prašyme nurodytas sklypas, duomenys, todėl iš Sprendimo galima aiškiai įvertinti, kuo remiantis jis buvo priimtas. Atkreipia dėmesį, kad teisės aktų nuostatos neįpareigoja atsakovės priimamame administraciniame akte pateikti išdėstyto sprendimo ar nurodytų aplinkybių vaizdinio išdėstymo.

Atsakovės vertinimu, skundo argumentas, jog atsisakymas dalinti sklypą pažeidžia pareiškėjos ir kitų sklypo bendrasavininkų teisę disponuoti nuosavybe, yra nepagrįstas. Paaiškina, kad atsakovė yra viešojo administravimo subjektas, kurios priimamai sprendimai turi atitikti teisės aktų reikalavimus. Teigia, kad atsiliepime detalai nurodyta, kuo remiantis priimtas skundžiamas Sprendimas, pagrįsta, jog atsakovė privalėjo vadovautis Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniais, detalizuota, kokios teisės aktai tai reglamentuoja. Be to, skundžiamame Sprendime atkreiptas dėmesys, jog Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniai, tekstiniai reglamentai gali keistis pagal derinančių institucijų pastabas. Pasiūlyta sekti šio teritorijų planavimo dokumento tolimesnę eigą. Išaiškinta, jog naujas prašymas žemės sklypų formavimui ir pertvarkymui galėtų būti teikiamas, jeigu būtų patvirtinti Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniai, kurių tekstiniai reglamentai leistų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą su teiktame prašyme nurodytu projekto tikslu. Šios aplinkybės patvirtina, kad Sprendimas neužkerta kelio pareiškėjai, įvertinus Bendrojo plano 2-ojo keitimo

sprendinius bei jų pokyčius, teikti naujo patikslinto prašymo ir taip įgyvendinti savo disponavimo nuosavybe teises. Atkreipia dėmesį, jog Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta teisė kiekvienam bendraturčiui reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, tačiau minėta teisė visų pirma turi būti įgyvendinama laikantis teisės aktų reikalavimų.

Atsakovė taip pat nepagrįstu laiko skundo argumentą, jog Sprendimas yra nemotyvuotas. Pažymi, kad Sprendimas priimtas pagal pareiškėjos Prašyme nurodytas aplinkybes ir suformuluotą prašymą. Sprendimas atitinka VAI 10 straipsnio 5 ir 6 dalyse nustatytus reikalavimus, keliamus administraciniam sprendimui. Skundžiamame Sprendime nurodytos nustatytos faktinės aplinkybės, nurodytos teisės aktų nuostatos, kurios taikomos ir kuriomis remiamasi priimant skundžiamą Sprendimą, t. y. nurodytas administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas, taip pat nurodyta administracinio sprendimo apskundimo tvarka. Vien tai, kad pareiškėja ginčydama Sprendimą teikia nesutikimo dėl jos esmės argumentus, negali būti pagrindu spręsti, jog Sprendimas neatitinka VAI 10 straipsnio 5 dalies reikalavimų. Pažymi, kad Sprendimas priimtas viešai skelbiamo dokumento sprendiniais, su kuriais gali susipažinti visi asmenys. Atsakovės vertinimu, Sprendime išdėstytos nustatytos faktinės aplinkybės, pateiktas nustatytų aplinkybių vertinimas, jų atitikimas teisės aktų nuostatoms, faktinėms aplinkybėms, jis yra motyvuotas, išsamus, todėl nėra pagrindo jį naikinti.

Tretieji suinteresuoti asmenys šioje byloje S. L. ir K. L. Komisijos nustatytu terminu atsiliepiamo į pareiškėjos skundą Komisijai nepateikė.

Skundas dalyje tenkintinas, kitoje dalyje byla nutraukta.

Byloje kilo ginčas dėl atsakovės Kauno rajono savivaldybės administracijos 2026 m. sausio 2 d. sprendimo Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl atsisakymo leisti pradėti rengti žemės sklypo, kadastro Nr. *(duomenys neskelbtini)*, esančio Kauno r. sav., *(duomenys neskelbtini)*, formavimo ir pertvarkymo projektą (ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*)“ teisėtumo.

Remiantis bylos medžiaga nustatytos faktinės aplinkybės:

1. Pareiškėjai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso 387/997 dalys žemės sklypo registro Nr. *(duomenys neskelbtini)*, unikalus numeris *(duomenys neskelbtini)*, esančio *(duomenys neskelbtini)*, Kauno r. Tretiesiems suinteresuotiems asmenims S. L. ir K. L. bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklauso 610/997 dalių žemės sklypo. Viso žemės sklypo plotas – 0,1994 ha. Žemės sklype yra statiniai, nuosavybės teise priklausantys K. L. Žemės sklypo plane pažymėtos naudojimosi juo dalys: A – 1220 m² ir B – 774 m².

2. Pareiškėja Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (toliau – ŽPDRIS) pateikė Prašymą organizuoti Žemės sklypo, kadastro Nr. *(duomenys neskelbtini)*, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą (paslaugos byla Nr. ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*). Projekto tikslas – pertvarkyti žemės sklypą, kad. Nr. *(duomenys neskelbtini)*, padalinant jį į du ar daugiau žemės sklypų, atidalinti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus.

3. Skundžiamame Rašte atsakovė nurodė, kad išnagrinėjo pareiškėjos 2025 m. gruodžio 10 d. Prašymą. Atsakovė atsisakė leisti pradėti rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, atsižvelgdama į tai, kad žemės sklypas pagal Bendrojo plano 2-ąjį keitimą, kuriam atlikta viešinimo procedūra, patenka į užstatytą kvartalą, kuriame norimo žemės sklypo smulkinimas jau neatitiks dominuojančio žemės sklypo dydžio. Taip pat atkreipė dėmesį, kad Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniai, tekstiniai reglamentai gali keistis pagal derinančių institucijų pastabas. Siūlė sekti šio teritorijų planavimo dokumento tolimesnę eigą. Paaškino, kad naujas prašymas žemės sklypų formavimui ir pertvarkymui galėtų būti teikiamas, jeigu būtų patvirtinti Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniai, kurių tekstiniai reglamentai leistų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą su teiktame prašyme nurodytu projekto tikslu. Atsakovė kaip teisinį pagrindą nurodė TPĮ 25 straipsnio 9 dalį.

Paaškino, kad pagal Bendrojo plano 2-ojo keitimo numatomus sprendinius, žemės sklypas patenka į urbanistinių centrų susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną (U_UCS_F). Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamajame rašte yra nurodyti tam tikri bendrieji

tekstiniai reglamentai, kurie taikomi visoms funkcinėms zonoms (išskyrus Kitų funkcinių zonų grupę). Vienas iš minimų reglamentų tai, kad esamuose užstatytuose ar dalimi užstatytuose kvartaluose, naujai formuojamų ar dalinamų žemės sklypų dydžiai negali būti mažesni nei kvartalo, kuriame jie yra, dominuojančio žemės sklypo dydžio reikšmės. Nurodė, kad norimas pertvarkyti žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje dominuojantis žemės sklypų dydis yra ne mažesnis nei 0,1100 ha.

4. Kauno rajono savivaldybės taryba 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. TS-299 patvirtino Bendrojo plano 1-ąjį pakeitimą, šiame sprendime nurodant, kad įsigaliojus šiam pakeitimui, netenka galios ankstesnis Bendrasis planas (ankstesni sprendiniai). Kauno rajono savivaldybės taryba yra priėmusi 2017 m. lapkričio 16 d. sprendimą Nr. TS-411, kuriuo buvo patvirtintas Bendrojo plano 1-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. TS-299, koregavimas pagal pridėtą brėžinį ir aiškinamąjį raštą. Kauno rajono savivaldybės taryba yra priėmusi 2020 m. gegužės 28 d. sprendimą Nr. TS-233, kuriuo buvo patvirtintas Bendrojo plano 1-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. TS-299, koregavimas pagal pridėtą aiškinamąjį raštą. Kauno rajono savivaldybės taryba yra priėmusi 2020 m. gruodžio 17 d. sprendimą Nr. TS-496, kuriuo buvo nuspręsta pripažinti Bendrojo plano 1-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. TS-299, spragą pagal pridėtą išaiškinimą.

5. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) (internete pasiekama adresu www.planuojatau.lt) pateikiami duomenys apie Bendrojo plano 2-ojo keitimo kompleksinio teritorijų planavimo procesą, TPD numeris – K-RJ-52-19-452.

6. Informacija apie Bendrojo plano 2-ojo keitimo kompleksinio teritorijų planavimo proceso eigą skelbiama Kauno rajono savivaldybės administracijos interneto svetainėje (pasiekama adresu <https://www.krs.lt/savivaldybe/struktura-ir-kontaktai/administracijos-direktorius/urbanistikos-skyrius/bendrasis-ir-specialieji-planai/bendrojo-plano-2-asis-pakeitimas/>).

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja TPI (aktuali teisės akto redakcija, galiojanti nuo 2025 m. lapkričio 2 d.), Žemės įstatymas, Taisyklės, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. DI-8, VAĮ nuostatos.

Žemės įstatymo 32 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatyta, kad Meras savivaldybės teritorijoje tvirtina vietovės lygmens žemėtvarkos schemas ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus. Meras, merą pavaduojantis vicemeras arba laikinai mero pareigas einantis savivaldybės tarybos narys turi teisę įgalioti savivaldybės administracijos direktorių atlikti veiksmus, nurodytus šio straipsnio 6 dalyje (32 straipsnio 6¹ dalis). Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalies 4 punktas nustato, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai rengiami kai žemės sklypai padalijami, atidalijami, sujungiami ar perdalijami, išskyrus atvejus, kai tai draudžia įstatymai ar kiti teisės aktai, ir šio straipsnio 9 ir 13 dalyse nustatytus atvejus, jeigu nepažeidžiamas teisės aktuose ir (ar) teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas leidžiamasis užstatymo intensyvumas ir (ar) tankis (išskyrus atvejus, kai faktinį užstatymo intensyvumą ir (ar) tankį numatoma mažinti planuojant padidinti žemės sklypo plotą). Sodybų, vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų su pagalbinio ūkio paskirties pastatais žemės sklypų leistinas užstatymo tankis nustatytas teisės aktuose, išskyrus atvejus, kai teritorijų planavimo dokumentuose jis nustatytas mažesnis. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius (40 straipsnio 2 dalis). Teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą turi <...> privačios žemės savininkai <...> (40 straipsnio 3 dalis). Žemės sklypo padalijimas – žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo būdas, kai vienas žemės sklypas padalijamas į du ar daugiau žemės sklypų (2 straipsnio 23 d.).

Taisyklių, reglamentuojančių žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo tvarką, 2 punktas nustato, kad projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams. Projekto sprendiniai negali prieštarauti kompleksinio ar specialiojo teritorijų

planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

Projektas rengiamas kai žemės sklypai padalijami, atidalijami, sujungiami ar perdalijami, išskyrus: atvejus, kai šiuos veiksmus draudžia atlikti įstatymai ar kiti teisės aktai (2.1.1 pp.); atvejus, kai atlikus šiuos veiksmus būtų pažeistas teisės aktuose ir (ar) teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas leidžiamasis užstatymo intensyvumas ir (ar) tankis (išskyrus atvejus, kai faktinį užstatymo intensyvumą ir (ar) tankį numatoma mažinti planuojant padidinti žemės sklypo plotą) (2.1.2 pp.).

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo, Žemės įstatymo bei poįstatyminių teisės aktų nuostatos Administracijos direktoriui suteikia kompetenciją priimti sprendimus dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo organizavimo. Administracijos direktoriui priklauso pareiga ir atsakomybė įvertinti galiojančių teisės aktų nuostatas bei užtikrinti, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, kuriais siekiama atidalyti bendrosios nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus, būtų rengiami ir tvirtinami laikantis visų reikalingų procedūrų bei žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatų.

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. A556-2269/2013, 2014-03-20 nutartį administracinėje byloje Nr. A602-343/2014).

Savivaldybės bendrąjį planą sudaro: aiškinamasis raštas (tekstinė dalis, kurioje aprašomi planavimo tikslai, savivaldybės bendrojo plano uždaviniai, esama būklė, urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų galimas plėtros mastas (pateikiant šių teritorijų ploto padidėjimo, galimo gyventojų skaičiaus rodiklius), paaiškinami koncepcijos ir savivaldybės bendrojo plano sprendiniai ir siūlomas jų įgyvendinimas, pateikiama grafinius sprendinius paaiškinanti informacija ir savivaldybės bendrojo plano tekstiniai reglamentai); brėžiniai (esamos būklės įvertinimo, koncepcijos, konkrečių sprendinių brėžiniai); procedūrų dokumentai <...> (Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 73 punktas).

TPĮ 2 straipsnio 10 dalyje kvartalas apibrėžiamas kaip – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

TPĮ 5 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumentams priskiriami savivaldybių (rengiami savivaldybės lygmeniu) ar jų dalių (rengiami vietovės lygmeniu) bendrieji planai.

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

Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius pagal nustatytus planavimo tikslus numato planuojamą teritoriją, parengia ir patvirtina planavimo darbų programą. Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius viešai paskelbia apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžios, planavimo tikslų ir planavimo darbų programą. (TPĮ 25 str. 1 d.)

TPĮ 25 straipsnio 4 dalyje nustatyta, jog išduotos teritorijos planavimo sąlygos galioja viso teritorijų planavimo proceso metu, bet ne ilgiau kaip 5 metus (kai rengiami bendrieji planai) arba ne ilgiau kaip 3 metus (kai rengiami detalieji planai). Teritorijos planavimo sąlygos išduodamos, keičiamos ir jų galiojimo terminai pratęsimi aplinkos ministro nustatyta tvarka. Kai teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminas pasibaigia teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo tvirtinimo stadijoje, pratęsti teritorijos planavimo sąlygų galiojimo termino ar išduoti naujų teritorijos planavimo sąlygų nereikia – tvirtinanti institucija turi teisę patvirtinti teritorijų planavimo dokumentą. Pakeitus teritorijos planavimo sąlygas, kartojamoms teritorijų planavimo dokumentų viešinimo, derinimo ir tikrinimo procedūros. Šių procedūrų kartoti nereikia, kai teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminas pasibaigia teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo tvirtinimo stadijoje arba 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.

Rengimo etapą sudaro šios stadijos: 1) esamos būklės įvertinimas; 2) bendrųjų sprendinių formavimas; 3) sprendinių konkretizavimas – atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis, planavimo tikslus ir uždavinius, parengiami teritorijų planavimo dokumentų konkretūs sprendiniai, kuriuose nustatomos privalomosios nuostatos, privalomieji reikalavimai ar teritorijos naudojimo reglamentai (TPĮ 25 str. 5 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 registro informacinėje sistemoje (TPĮ 25 str. 6 d.).

Kiekviena kompleksinio teritorijų planavimo proceso etapo stadija gali būti pradėdama tik užbaigus ankstesniąją (TPĮ 25 str. 7 d.).

Įvertinus nurodytą teisinį reguliavimą darytina išvada, kad tais atvejais, kai teritorijų planavimo dokumentą derinanti institucija planavimo organizatoriui išduoda naujas planavimo sąlygas, kurios įpareigoja keisti kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, planavimo organizatorius turi prievolę pakartotinai atlikti rengimo etapui priskirtus veiksmus t. y. naujų sprendinių formavimą, o tai įvykdžius privaloma iš naujo atlikti viešinimo procedūrą (Regionų administracinio teismo 2025 m. liepos 22 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eI3-12929-583/2025).

Rengiant savivaldybės bendrąjį planą ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, kompleksinio teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo metu po viešo svarstymo planavimo organizatorius, atsižvelgęs į TPĮ 8 straipsnio 1 dalies 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 TPĮ 20 straipsnio 2 dalies 2 punkto 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 (TPĮ 25 str. 9 d.).

Komisijos vertinimu, minėta teisės norma (TPĮ 25 str. 9 d.) suteikia teisę Administracijai atsisakyti tenkinti prašymą organizuoti Projekto rengimą, jeigu jo sprendiniai prieštarauja Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniams, nepaisant aplinkybės, kad sprendiniai dar nėra patvirtinti ir įregistruoti teritorijų planavimo dokumentų registre, jeigu Bendrojo plano 2-ojo keitimo procedūra jau yra pasiekusi baigiamąjį etapą ir yra atliktas sprendinių viešasis svarstymas, t. y. užbaigta kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinių viešinimo stadija (TPĮ 25 str. 6 d. 1 p.).

Pareiškėja nesutikimą su skundžiamu Sprendimu iš esmės argumentuoja tuo, kad, jos vertinimu, pagal TPĮ Bendrojo plano 2-ojo keitimo viešinimo procedūra savaime nesuteikia sprendiniams privalomos galios, Bendrojo plano 2-asis keitimas nėra patvirtintas ir įsigaliojęs, todėl negali būti taikomas priimant individualius administracinius sprendimus. Pareiškėjos nuomone, nei TPĮ, nei Taisyklės nenumato absoliutaus draudimo dalinti sklypą vien dėl to, kad vienas iš suformuojamų sklypų būtų mažesnis nei vadinamasis „dominuojantis“ dydis.

Atsakovė nesutikimą su pareiškėjos skundu grindžia tuo, kad, atsakovės vertinimu, priimdama skundžiamą sprendimą, pagrįstai atsižvelgė į Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinius. Teigia, kad nors Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniai dar nėra patvirtinti ir įregistruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, TPĮ 25 straipsnio 9 dalis suteikia teisę Administracijai atsisakyti tenkinti prašymą organizuoti projekto rengimą, jeigu jo sprendiniai prieštarauja Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniams, jeigu Bendrojo plano 2-ojo keitimo procedūra jau yra pasiekusi

baigiamąjį etapą ir yra atliktas sprendinių viešasis svarstymas, kaip šiuo atveju. Pažymi, kad priimant Sprendimą vertintos aplinkybės, susijusios su kvartalo, į kurią patenka Žemės sklypas, faktine situacija, skundžiamame Sprendime nurodytas administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas, taip nurodyta administracinio sprendimo apskundimo tvarka.

Teismų praktikoje ne kartą akcentuota, jog, nagrinėdamas individualų ginčą, teismas (šiuo atveju – Komisija) vertina konkrečius skunde nurodytus faktus ir su jais susijusius byloje esančius įrodymus, tačiau negali analizuoti visų įmanomų prielaidų, galinčių turėti įtakos tiriamų viešojo administravimo sprendimų teisėtumui (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013-01-17 nutartis administracinėje byloje Nr. A492-163/2013). Vertinant individualaus administracinio akto teisėtumą VAI 10 straipsnio taikymo aspektu, turi būti atsižvelgiama į tuos teisės aktus, kurie reguliuoja konkretų teisinį santykį, t. y. turi būti įvertinama, kokie ir kokia apimtimi yra teisiškai reikšmingi faktai bei kokios konkrečios materialinės teisės normos asmeniui gali sudaryti atitinkamas prielaidas bei sąlygas, kad būtų sukurtos, panaikintos ar pakeistos asmens subjektinės teisės tam tikruose teisiniuose santykiuose (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2022 m. rugpjūčio 31 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-367-502/2022).

Nagrinėjamoje byloje tarp proceso šalių nėra ginčo, kad šiuo metu yra rengiamas Bendrojo plano 2-asis keitimas. Tarp proceso šalių taip pat nėra ginčo, jog Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniai dar nėra patvirtinti ir įregistruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Atsakovė skundžiamame Sprendime nustatė, kad pareiškėjos pateiktas Prašymas dėl Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto turi būti nagrinėjamas tikrinant jo atitiktį numatomiems rengiamo Kauno rajono savivaldybės Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniams. TPI 25 straipsnio 9 dalies taikymą atsakovė grindė aplinkybe, kad 2023 m. rugpjūčio 30 d. yra įvykęs Bendrojo plano 2-ąjį keitimo viešas svarstymas. Atsiliepime į pareiškėjos skundą atsakovė šią aplinkybę patvirtino ir nurodė, kad TPI 25 straipsnio 9 dalis suteikia teisę Savivaldybės administracijai atsisakyti tenkinti prašymą organizuoti projekto rengimą, jeigu jo sprendiniai prieštarauja Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniams, jeigu Bendrojo plano 2-ojo keitimo procedūra jau yra pasiekusi baigiamąjį etapą ir yra atliktas sprendinių viešasis svarstymas, kaip šiuo atveju.

Komisijos vertinimu, atsakovė skundžiamame Sprendime privalėjo pagrįsti padarytas išvadas ir tiksliai nurodyti pareiškėjai, kokiais konkrečiais objektyviais duomenimis remdamasi atsakovė nustatė Sprendimui priimti reikšmingas faktines aplinkybes.

Pagal TPI 31 straipsnio 1 dalį teritorijų planavimas yra viešas, išskyrus atvejus, kai planuojama krašto apsaugos tikslams reikalinga teritorija, kuri yra ar bus valdoma ir naudojama krašto apsaugos sistemos institucijų, taip pat kai valstybės sienos ir strateginės reikšmės objektai yra susiję su įslaptinta informacija pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir tarnybos paslapčių įstatymo nuostatas. Teritorijų planavimo viešinimą užtikrina planavimo organizatorius. Bendroji ir supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, atsižvelgiant į teritorijų planavimo dokumentų rūšį ir lygmenį, nustatoma Vyriausybės tvirtinamuose Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose. <...> (TPI 31 str. 2 d.). Teritorijų planavimo viešinimo procedūros yra: 1) informacijos teikimas visuomenei apie teritorijų planavimo pradžią ir tikslus; 2) susipažinimas su parengtais teritorijų planavimo dokumentais; 3) konsultavimasis; 4) pasiūlymų teikimas ir nagrinėjimas; 5) viešas svarstymas (TPI 32 str.).

Kai pasiūlymai dėl teritorijų planavimo dokumento priimami, teritorijų planavimo dokumentas atitinkamai pakoreguojamas ir planavimo organizatoriaus sprendimu teikiamas pakartotinai viešai svarstyti ar pakartotinai susipažinti, jeigu pagal priimtus pasiūlymus keičiami teritorijų planavimo dokumento sprendiniai, apie kuriuos nebuvo informuota visuomenė. Kai teritorijų planavimo dokumento sprendiniai keičiami atsižvelgus į priimtus pasiūlymus, apie kuriuos buvo viešai informuota, ar į teritorijų planavimo dokumentą derinančių institucijų pastabas teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo teritorijų planavimo dokumento derinimo stadijoje, visuomenė su pakeistais teritorijų planavimo dokumento sprendiniais supažindinama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros

informacinėje sistemoje ir sprendimą rengti teritorijų planavimo dokumentą priėmusios valstybės institucijos ar savivaldybės interneto svetainėje. <...> (TPI 37 str. 3 d.).

Vadovaujantis TPI 37 straipsnio 4 dalimi, jei planavimo organizatorius po viešo svarstymo ar pasibaigus susipažinimo su parengtu valstybės lygmens teritorijų planavimo dokumentu terminui nusprendžia pakeisti dalį rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, teritorijų planavimo dokumentas su pakeistais sprendiniais teikiamas pakartotinai viešai svarstyti ar pakartotinai susipažinti. Šioje dalyje nurodytu atveju pasiūlymai planavimo organizatoriui teikiami tik dėl pakeistų teritorijų planavimo dokumento sprendinių TPI 37 straipsnio 1 ir 2 dalyse nustatyta tvarka.

Viešas svarstymas yra organizuojamas parengus savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus, praėjus TPI 35 straipsnyje nustatytam susipažinimo su parengtais teritorijų planavimo dokumentais terminui (TPI 38 str. 1 d.).

Iš Kauno rajono savivaldybės interneto tinklapyje viešai paskelbtos informacijos apie Bendrojo plano 2-ojo keitimo proceso eigą nustatyta, kad 2023 m. rugpjūčio 30 d. viešas svarstymas išties vyko, tačiau jo metu visuomenė buvo viešai informuota apie Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinių pakeitimus. Taigi, Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniai buvo atnaujinti.

2024 m. liepos 22 d. visuomenei buvo paskelbta apie Bendrojo plano 2-ojo keitimo pakeistų sprendinių (apie kuriuos visuomenė nebuvo viešai informuota) pakartotinį viešinimą, nurodant kur galima susipažinti su atnaujintais sprendiniais. Taip pat informuota, kad TPI 37 str. 3 ir 4 dalių nuostatų pagrindu ir tvarka, Planavimo organizatorius nusprendė priimti 2 visuomenės pasiūlymus ir pakeisti dalį sprendinių. Nurodyta, kad, kadangi apie su šiais pasiūlymais susijusių Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinių pakeitimus visuomenė nebuvo viešai informuota, yra organizuojamas pakartotinis Bendrojo plano 2-ojo keitimo su pakeistais sprendiniais viešinimo procesas (toliau – Pakartotinis sprendinių viešinimas).

TPDRIS (TPD Nr. K-RJ-52-19-452) 2024 m rugsėjo 11 d. įkeltas 2024 m rugsėjo 6 d. Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinių viešo svarstymo (pakartotinio dėl pakeistų sprendinių) protokolas (dokumento registracijos Nr. REG23238468)

Remdamasi viešai paskelbtos informacijos apie Bendrojo plano 2-ojo keitimo proceso eigą analize, Komisija daro išvadą, kad skundžiamame Sprendime atsakovės nurodyta vienintelė aplinkybė, jog 2023 m. rugpjūčio 30 d. įvyko viešas svarstymas, objektyviai nepagrindžia fakto, kad Bendrojo plano 2-asis keitimo kompleksinio teritorijų planavimo procesas pareiškėjos Prašymo nagrinėjimo metu buvo TPI 25 straipsnio 9 dalyje nurodytame planavimo etape – baigiamajame etape po viešo svarstymo, t. y. kad baigiamojo etapo viešo svarstymo procedūros dėl Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinių buvo baigtos būtent 2023 m. rugpjūčio 30 d.

Kaip matyti iš skundžiamo Sprendimo, atsakovė rėmėsi Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamajame rašte nurodytais tekstiniais reglamentais. Atsakovė atsisakė tenkinti pareiškėjos Prašymą iš esmės dėl to, kad, atsakovės vertinimu, Žemės sklypas pagal Bendrojo plano 2-ąjį keitimą patenka į užstatytą kvartalą, kuriame norimo žemės sklypo smulkinimas neatitiks dominuojančio žemės sklypo dydžio, nes Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamajame rašte nurodyta, jog naujai formuojamų ar dalinamų žemės sklypų dydžiai negali būti mažesni, nei kvartalo, kuriame jie yra, dominuojančio žemės sklypo dydžio reikšmės. Nurodė, kad norimas pertvarkyti žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje dominuojantis žemės sklypų dydis yra ne mažesnis nei 0,1100 ha. Taip pat išaiškino, jog naujas prašymas žemės sklypų formavimui ir pertvarkymui galėtų būti teikiamas, jeigu būtų patvirtinti Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniai, kurių tekstiniai reglamentai leistų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą su teiktame prašyme nurodytu projekto tikslu.

Komisija pažymi, kad skundžiamame Sprendime atsakovė nenurodė (išskyrus nuorodą į 2023 m. rugpjūčio 30 d. vykusį Bendrojo plano 2-ojo keitimo viešą svarstymą), kurios versijos Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamuoju raštu rėmėsi priimdama skundžiamą Sprendimą, ir nepateikė jokios nuorodos į konkrečią Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamojo rašto dalį, punktą ar puslapį. Pažymėtina ir tai, kad atsakovė nenurodė konkrečių duomenų, kuriais remdamasi nustatė aplinkybę, kad norimas pertvarkyti žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje dominuojantis žemės sklypų dydis yra ne mažesnis nei 0,1100 ha, ir kad ši aplinkybė sudaro pagrindo išvadai, jog

pareiškėjos pateikto žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto uždaviniai prieštarauja numatomiems rengiamo Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniams.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos šiuo metu galiojančią Bendrąjį planą ir jo sprendinius (įregistruotus Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre) Žemės sklypas randasi zonoje „Prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai“, užstatytoje teritorijoje. Šio Bendrojo plano aiškinamojo rašto dalyje „Teritorijos funkcinis zonavimas“ 1 lentelėje „Reglamentai užstatytoms teritorijoms“ apribojimo sklypų plotams nėra nustatyta (Aiškinamojo rašto 24 psl.).

Pagal Bendrojo plano 2-ąjį keitimą Žemės sklypas patenka į urbanistinių centrų susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną (U_UCS_F).

Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamojo rašto, kurio 2023 m. liepos mėn. versija („Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-asis keitimas. Sprendinių konkretizavimo stadija. Sprendiniai“, data 2023.07“) 2023 m. liepos 27 d. paskelbta Kauno rajono savivaldybės interneto tinklapyje, I dalies „Funkcinis zonavimas“ 2 skyriaus „Funkcinėms zonoms taikomi bendrieji tekstiniai reglamentai“ 24 punkte nustatyta: „Esamuose užstatytuose ar dalimi užstatytuose kvartaluose, naujai formuojamų ar dalinamų žemės sklypų dydžiai negali būti mažesni nei kvartalo, kuriame jie yra, dominuojančio žemės sklypo dydžio reikšmės. Ši nuostata netaikoma atvejais, kai kvartale nėra gyvenamųjų pastatų teritorijų“ (aiškinamojo rašto 34 psl.).

Byloje nustatyta, kad 2024 m. liepos 22 d. visuomenei buvo paskelbta apie Bendrojo plano 2-ojo keitimo pakeistų sprendinių (apie kuriuos visuomenė nebuvo viešai informuota) pakartotinį viešinimą. Be to, 2025 m. birželio 26 d. Kauno rajono savivaldybės interneto tinklapyje buvo viešai paskelbta informacija apie galimybę visuomenei susipažinti su baigiamojo etapo derinimo stadijoje, atsižvelgus į teritorijų planavimo dokumentą derinančių institucijų pastabas pakeistais/patikslintais/atnaujintais Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniais, paskelbiant Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamojo rašto 2025 m. birželio mėn. versiją („Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-asis keitimas. Sprendinių konkretizavimo stadija. Sprendiniai“, data 2025.06“).

Iš TPDRIS paskelbtų duomenų taip pat matyti, kad reaguojant į Bendrojo plano 2-ojo keitimo baigiamojo etapo derinimo stadijoje derinančių institucijų pateiktas pastabas ir išdėstytus nederinimo motyvus, Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinių informacija (aiškinamasis raštas bei grafinė dalis) atitinkamai yra patikslinta/atnaujinta/papildyta.

TPDRIS (TPD Nr. K-RJ-52-19-452) paskelbta Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamojo rašto 2025 m. birželio mėn. versija („Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-asis keitimas. Sprendinių konkretizavimo stadija. Sprendiniai“, data 2025.06“), dokumento versija Nr. 6 galioja nuo: 2025-07-18, versijos tipas – „Pataisymas pagal institucijų pateiktas pastabas“, TPD Nr. K-RJ-52-19-452, dokumento tipas – „TPD sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai)“, dokumento pavadinimas „Aiškinamasis raštas REDAKCIJA PO DERINTOJU PASTABU_2.pdf“. Nurodyto Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamojo rašto 3 dalyje „Funkcinis zonavimas“ jokių tekstinių reglamentų ir kitokių nuostatų, reglamentuojančių sklypų plotą, nėra nurodyta.

Komisija pažymi, kad atsakovė skundžiamame Sprendime niekaip nepagrindė, kodėl vadovavosi 2023 m. liepos mėn. parengtame Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinių aiškinamajame rašte nurodytu tekstiniu reglamentu (24 punktas, 34 psl.), kuris viešai buvo paskelbtas iki 2023 m. rugpjūčio 30 d. viešo svarstymo, nors vėliau Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamasis raštas buvo pakeistas/patikslintas/atnaujintas, o vėliausiai paskelbtame Bendrojo plano 2-ojo keitimo aiškinamajame rašte (2025-07-18 versijos) tokio tekstinio reglamento, taikomo funkcinėms zonoms, net nėra nustatyta.

Šiame kontekste pažymėtina, jog bendrieji reikalavimai individualiam administraciniam aktui įtvirtinti VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 1–8 punktuose, be kita ko numatant, kad administraciniame sprendime turi būti nurodyta: administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės (5 punktas) ir administracinio sprendimo motyvai (6 punktas). Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje yra konstatuota, kad kiekvienu konkrečiu atveju, vertinant individualaus administracinio akto teisėtumą Viešojo

administravimo įstatymo 10 straipsnio taikymo aspektu, turi būti atsižvelgiama į tuos teisės aktus, kurie reguliuoja konkretų teisinį santykį, t. y. turi būti įvertinama, kokie ir kokia apimtimi yra teisiškai reikšmingi faktai bei kokios konkrečios materialiosios teisės normos asmeniui gali sudaryti atitinkamas prielaidas bei sąlygas, kad būtų sukurtos, panaikintos ar pakeistos asmens subjektinės teisės tam tikruose teisiniuose santykiuose. Minėtomis nuostatomis iš esmės yra siekiama užtikrinti, kad asmeniui, dėl kurio yra priimtas individualus administracinis aktas, būtų žinomi šio akto priėmimo teisinis bei faktinis pagrindai, taip pat motyvai, todėl kai nėra pagrindo individualų administracinį aktą pripažinti visiškai nemotyvuotu, kiekvienu konkrečiu atveju, sprenddamas dėl tokio akto atitikties pastarosios įstatymo nuostatos reikalavimams, teismas privalo ad hoc (esant konkrečiai situacijai) įvertinti, ar nustatyti turinio (teisinio ir faktinio pagrindimo, motyvacijos) trūkumai yra esminiai, sukliudę šio individualaus administracinio akto adresatams suprasti visuomeninių santykių esmę ir turinį, identifikuoti jų teisių, pareigų bei teisėtų interesų pasikeitimą, šio pasikeitimo pagrindus ir apimtį, tinkamai įgyvendinti šiuo aktu suteiktas teises ar (ir) įvykdyti nustatytas pareigas bei įstatymų nustatyta tvarka efektyviai realizuoti teisę į (galbūt) pažeistų teisių ir teisėtų interesų gynybą. Šis vertinimas turi būti atliekamas individualaus administracinio akto adresato požiūriu, t. y. būtent to, kuris turi teisę žinoti ir suprasti, dėl kokios priežasties ir kuo remiantis priimtas konkretus sprendimas, be kita ko, atsižvelgiant ir į pastarajam asmeniui žinomas aplinkybes, lėmusias minėtą sprendimą (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2017 m. rugsėjo 14 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-709-415/2017, 2021 m. rugsėjo 1 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-2457-575/2021).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, pripažintina, jog atsakovė skundžiamame Sprendime netinkamai nustatė Sprendimui reikšmingas faktines aplinkybes ir nepagrįstai konstatavo, kad pareiškėjos Prašymu pateikto žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto uždaviniai prieštarauja numatomiems rengiamo Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniams.

Remdamasi byloje nustatytais faktinėmis aplinkybėmis ir taikytinu teisiniu reglamentavimu, kuris aptartas anksčiau, Komisija konstatuoja, kad atsakovės priimtas Sprendimas netenkinti pareiškėjos Prašymo organizuoti Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą yra nemotyvuotas ir nepagrįstas faktinių duomenų bei teisinių normų visetu, dėl ko skundžiamo Sprendimo faktinio ir teisinio pagrindimo trūkumai laikytini esminiais.

Komisijos vertinimu, atsakovė netinkamai išnagrinėjo pareiškėjos Prašymą, neįvertino visų administraciniam sprendimui priimti reikšmę turinčių faktinių aplinkybių ir vadovavosi netinkamomis teisės aktų nuostatomis, dėl to priėmė nepagrįstą ir VAI 10 straipsnio 5 dalies 5, 6 punktuose nustatytų reikalavimų neatitinkančią Sprendimą.

Nustatytų aplinkybių kontekste Komisija sprendžia, kad yra pagrindas panaikinti atsakovės Kauno rajono savivaldybės administracijos 2026 m. sausio 2 d. sprendimą Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl atsisakymo leisti pradėti rengti žemės sklypo, kadastro Nr. *(duomenys neskelbtini)*, esančio Kauno r. sav., *(duomenys neskelbtini)*, formavimo ir pertvarkymo projektą (ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*)“, todėl šis pareiškėjos skundo reikalavimas tenkinamas.

Komisijai nustačius, kad pareiškėjos Prašymas nebuvo tinkamai išnagrinėtas, atsakovei kyla pareiga pakartotinai išnagrinėti pareiškėjos Prašymą ir pateikti pareiškėjai teisės aktų reikalavimus atitinkančią sprendimą, todėl toks įpareigojimas atsakovei nustatytinas (Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 94 straipsnis), atsakovė įpareigotina iš naujo išnagrinėti pareiškėjos prašymą organizuoti žemės sklypo, kadastro Nr. *(duomenys neskelbtini)*, esančio Kauno r. sav., *(duomenys neskelbtini)*, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą (ŽPDRIS paslaugos byla Nr. ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*) ir priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkančią sprendimą.

Trečiuoju skundo reikalavimu pareiškėja komisijos prašo „*pripažinti, kad savivaldybė neturėjo teisės remtis neįsigaliojusio Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniais*“.

Komisija Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo (toliau – IAGNTĮ), nustatyta ikiteisminio skundų (prašymų) dėl viešojo administravimo subjektų priimtų individualių administracinių aktų ar veiksmų (neveikimo) viešojo administravimo srityje nagrinėjimo tvarka (IAGNTĮ 2 straipsnio 1 dalis) nagrinėja administracinius ginčus IAGNTĮ

5 straipsnio 2 dalyje apibrėžtos kompetencijos ribose ir nesprenžia ginčų, kurie nepriskirtini Komisijos kompetencijai (IAGNTĮ 5 straipsnio 3 dalis).

Komisija pažymi, kad Komisijai pagal IAGNTĮ suteiktą kompetenciją (IAGNTĮ 2 straipsnio 1 dalis, 5 straipsnis) nėra suteikta teisės pripažinti tam tikrus faktus ar juos nustatyti.

Komisijos kompetencijai nepriskirtinas nagrinėjimas skundų, prašymų, kuriais siekiama ne pažeistų teisių (interesų) apgynimo, o tik tam tikrų juridinę reikšmę turinčių aplinkybių ar faktų konstatavimo (pagal analogiją žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2015 m. rugsėjo 16 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-1062-552/2015). Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje konstatuota, kad tam tikrų faktų pripažinimas pats savaime nesukeltų pareiškėjui jokių teisinių pasekmių, jis gali būti tik motyvas, argumentas teismui priimant sprendimą tenkinti pareiškėjo skundą. Teiginiai dėl tam tikrų faktų pripažinimo ar nepripažinimo gali būti vertinami kaip pareiškėjo skundo motyvuojamoji dalis, tačiau negali būti nagrinėjami kaip savarankiškas reikalavimas (žr., pvz., 2011 m. liepos 1 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS63-359/2011; 2015 m. birželio 5 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-226-143/2015; 2017 m. kovo 8 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-117-520/2017).

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra išaiškinęs, kad skundo reikalavimu, kuriuo prašoma tik pripažinti tam tikrus atsakovo veiksmus neteisėtais, yra nesiekama išspręsti ginčą ir tokio reikalavimo patenkinimas nereikštų pažeistų teisių ar teisėtų interesų apgynimo. Teismas (šiuo atveju – Komisija) gali nagrinėti tik tokias bylas, kuriose siekiama realiai apginti pažeistas teises ar teisėtus interesus, padarant konkretų poveikį atitinkamiems materialiniams teisiniams santykiams (panaikinant aktą, įpareigojant atsakovą atlikti tam tikrus veiksmus, priteisiant žalos atlyginimą ar pan.) (žr., pvz., 2010 m. rugsėjo 10 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS442-484/2010, 2020 m. spalio 19 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eR-110-525/2020).

Atsižvelgdama į tai, jog Komisijos kompetencijai nėra priskirta nagrinėti skundo reikalavimų dėl tam tikrų faktų pripažinimo, nustatymo ar konstatavimo, Komisija sprendžia, kad pareiškėjos skundas dalyje dėl reikalavimo „*pripažinti, kad savivaldybė neturėjo teisės remtis neįsigaliojusio Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniais*“ Komisijos kompetencijai nepriskirtinas, todėl byla šioje dalyje nutrauktina (IAGNTĮ 20 straipsnio 2 dalis 1 punktas).

Bylos šalys procesiniuose dokumentuose išdėstė daugiau argumentų, tačiau, Komisijos vertinimu, teisiniam bylos išnagrinėjimo rezultatui jie esminės reikšmės neturi, todėl detalčiau neanalizuotini ir Komisija dėl jų atskirai nepasisako.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 19 straipsniu, 20 straipsnio 1 dalies 2 ir 4 punktais, 2 dalies 1 punktu ir 22 straipsniu, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

1. Panaikinti Kauno rajono savivaldybės administracijos 2026 m. sausio 2 d. sprendimą Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl atsisakymo leisti pradėti rengti žemės sklypo, kadastro Nr. *(duomenys neskelbtini)*, esančio Kauno r. sav., *(duomenys neskelbtini)*, formavimo ir pertvarkymo projektą (ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*)“.

2. Įpareigoti Kauno rajono savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjos E. G. prašymą organizuoti žemės sklypo, kadastro Nr. *(duomenys neskelbtini)*, esančio Kauno r. sav., *(duomenys neskelbtini)*, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą (ŽPDRIS paslaugos byla Nr. ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*) ir priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

3. Nutraukti administracinę bylą pagal pareiškėjos E. G. skundą atsakovei Kauno rajono savivaldybės administracijai dalyje dėl reikalavimo pripažinti, kad savivaldybė neturėjo teisės remtis neįsigaliojusio Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniais.

Komisijos sprendimą per vieną mėnesį nuo sprendimo priėmimo dienos bylos šalys gali apskųsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Komisijos posėdžio pirmininkė

Lionela Gelmanienė

Komisijos narės

Beata Labutytė

Birutė Pranevičienė