



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2026 m. sausio 19 d. Nr. 21RE1- (AG1-414/09-2025)

Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Daivos Bereikienės (posėdžio pirmininkė, pranešėja), Lionelos Gelmanienės ir Dariaus Saveikio,

sekretoriaujant Jurgitai Daučiūnaitei,
dalyvaujant pareiškėjai R. K.,

viešajame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka, surengtame nuotoliniu būdu naudojant Microsoft Teams programinę įrangą, išnagrinėjo administracinį ginčą pagal R. K. skundą atsakovei Kauno rajono savivaldybės administracijai dėl Kauno rajono savivaldybės administracijos vyriausiojo architekto sprendimo panaikinimo,

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėja kreipėsi į Komisiją su patikslintu skundu, prašydama panaikinti Kauno rajono savivaldybės administracijos (toliau – Administracija) 2025-11-26 [Komisijos pastaba: Teritorijų planavimo ir statybos vartų duomenimis – sprendimo data yra 2025-11-25] sprendimą Nr. CPR-251125-53469 (toliau – Skundžiamas sprendimas).

Pareiškėja skunde nurodo, kad 2025-11-10 per IS „Infostatyba“ buvo pateiktas prašymas atsakovei išduoti statybą leidžiantį dokumentą (registracijos Nr. (duomenys neskelbtini)). Administracijos vyriausiasis architektas 2025-11-25 priėmė išvadą – nepritarti (registracijos Nr. (duomenys neskelbtini)). Skundžiamame sprendime teigiama, kad žemės sklype įregistruota žyma „Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos“ reiškia, kad visas sklypas patenka į paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą, kurioje statyba yra draudžiama, todėl projektui nepritariama.

Pažymi, kad toks aiškinimas ir taikymas yra teisiškai nepagrįstas, nes Savivaldybės sprendime nurodyta žyma įvardyta kaip: „Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre“, tai reiškia, kad ji nėra įregistruota teisės aktų nustatyta tvarka ir todėl neturi teisinės galios. Neįregistruota žyma negali sukelti teisinių padarinių ir negali būti kliūtis projektui, Savivaldybė, priimdama sprendimą, tokiais duomenimis negali remtis.

Paaiškina, kad duomenų neatitikimas atsirado dėl anksčiau buvusios Registrų centro praktikos vienu įrašu žymėti tiek apsaugos juostą, tiek apsaugos zoną. Apsaugos zona pagal apibrėžimą visada yra didesnė už apsaugos juostą, automatiškai išskiriant šias dvi specialiąsias žemės naudojimo sąlygas informacinėje sistemoje, abiem buvo priskirtas identiškas plotas, taip juostai faktiškai buvo pritaikytas apsaugos zonos plotas, kuris neatitinka teisės aktų reikalavimų ir iškraipo realią situaciją. Tai reiškia, kad Skundžiamas sprendimas priimtas remiantis akivaizdžiai klaidingais ir techniškai neteisingai suformuotais duomenimis.

Prašo panaikinti Administracijos vyriausiojo architekto išvadą, kuria atsisakyta išduoti statybą leidžiantį dokumentą, ir grąžinti projektinius pasiūlymus pakartotiniam vertinimui, vadovaujantis tik teisiškai įregistruotomis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis ir

galiojančiais teisės aktais; pagal teisės principus turinys yra svarbesnis už formą, o iš neteisės negali atsirasti teisė, todėl sprendimas, grindžiamas neįregistruota ir teisės aktų nustatyta tvarka nepatvirtinta informacija, negali būti laikomas teisėtu.

Posėdžio metu pareiškėja palaikė skundo reikalavimą ir argumentus. Papildomai paaiškino, kad pareiškėja nenori, jog jai nuosavybės teise priklausančiam žemės sklypui būtų panaikinta apsaugos zona, o siekia, kad būtų patikslintas apsaugos juostos plotas, kuris šiuo metu sutampa su apsaugos zona. Paaiškino, kad pareiškėja kreipėsi į Aplinkos apsaugos agentūrą (*toliau – AAA*) dėl apsaugos juostos patikslinimo, tačiau nebuvo tenkinti prašymai, nes nėra patvirtintas žemėlapis, o jis yra tikslinamas jau keletą metų. Akcentuoja, kad pareiškėja pateko į teisinio reguliavimo vakuumą, tačiau atsakovė, galėtų bendradarbiauti su kitomis institucijomis ir inicijuoti klausimo sprendimą. Pažymėjo, kad Nekilnojamojo turto registro išraše šis apribojimas yra nurodytas tik 8 punkte, pareiškėjos vertinimu, todėl yra rekomendacinis, o 14 punkte šis apribojimas nėra nurodytas. Pažymi, kad kreipėsi į valstybės įmonę Registrų centrą, tačiau įmonė negali patikslinti, kol nėra žemėlapių iš AAA. Akcentavo, kad kitose savivaldybėse esant analogiškai situacijai yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai, todėl Administracija galėtų konsultuotis su kitomis savivaldybėmis. Nurodė, kad buvo kreiptasi į Savivaldybių asociaciją.

Posėdžio metu liudytojai L. J., projekto architektas, atsakovei per IS „Infostatyba“ pateikęs 2025-11-10 prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą (registracijos Nr. (duomenys neskelbtini)), ir M. D., paaiškino, kad šiuo metu nėra teisinio reguliavimo, nustatančio galimybę patikslinti paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Žemės sklype, kai patenkama į paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta, statyba draudžiama, todėl rengiant projektą buvo įvertinta 30 metrų apsaugos juosta. Paaiškino, kad apsaugos zona ir apsaugos juosta netapatūs dalykai. Akcentavo, kad buvo kreiptasi į Registrų centrą 2 kartus dėl pakrantės apsaugos juostos visam sklypui išregistravimo, taip pat į AAA dėl pakrantės apsaugos juostos tikslinimo, tačiau nebuvo patikslinti duomenys; taip pat buvo 3 kartus kreiptasi į Savivaldybę.

M. D., paaiškino, kad neturi duomenų, ar šie raštai ir atsakymai buvo pateikti atsakovei kartu su 2025-11-10 prašymu išduoti statybą leidžiantį dokumentą (registracijos Nr. (duomenys neskelbtini)).

Komisijos narės Daivos Bereikienės 2025-12-16 rezoliucija iš bylos medžiagos pašalinti skundo 3 ir 4 priedai, nes pateikti duomenys apie asmenis, kurie nėra bylos šalimis.

Atsakovė prašo pareiškėjos R. K. skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime į pareiškėjos skundą paaiškino, kad per IS „Infostatyba“ 2025-11-10 gavo pareiškėjos prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą (registracija Nr. (duomenys neskelbtini)). Administracija Skundžiamu sprendimu informavo nepritarianti statybos leidimo išdavimui, motyvuodama tuo, kad teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos, kuri taikoma visam sklypui. Šios žymos buvimas reiškia, kad žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos – paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta, kurioje statyba yra draudžiama. Skundžiamame sprendime nurodė, kad, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-11-30 nutarimo Nr. 1190 3.4 papunkčiu, iki 2024 m. gruodžio 31 d. ši žyma gali būti panaikinta suinteresuoto asmens prašymu, valstybės įmonei Registrų centrui pateikus AAA raštą, patvirtinantį, kad minėtos teritorijos žemės sklypui netaikomos. Išaiškino, kad pagal Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 2 punktą, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatomos ne rengiant teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą, bet Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) schemeje. Kadangi šis žemėlapis šiuo metu dar yra rengiamas, o teritorijai nėra parengto ir galiojančio detalaus plano, projektuotojo pateiktas pakrantės apsaugos juostos ribų grafinis vaizdavimas negali būti laikomas teisiniu pagrindu konstatuojant konkrečias juostos ribas.

Nurodo, kad Administracija pastaboje nurodė ir galimą teisėtą sprendimo būdą, t. y. vadovaujantis LR Vyriausybės 2022-11-30 nutarimo Nr. 1190 3.4 papunkčiu, suinteresuotas asmuo turi teisę inicijuoti žymos panaikinimą, pateikiant Registrų centrui Aplinkos apsaugos agentūros

rašta, patvirtinantį, kad konkrečiam sklypui SŽNS netaikomos. Savivaldybė tokiu sprendimu nedraudžia pareiškėjai kreiptis į kompetentingą instituciją, kaip reikalauja teisės aktai.

Paaikrina, kad vadovaujantis galiojančiais Nekilnojamojo turto registro duomenimis ir teisės aktais, reglamentuojančiais specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymą, nei statytojas, nei savivaldybė neturi teisės patys nustatyti paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ribų, nei remtis projektuotojo pateiktu grafiniu vaizdavimu, kai nėra patvirtinto kompetentingos institucijos žemėlapiu ar galiojančio teritorijų planavimo dokumento. Kol registro žyma nėra panaikinta teisės aktų nustatyta tvarka, ji laikoma galiojančia ir privaloma taikyti, todėl statybos leidimo išdavimas tokiomis aplinkybėmis būtų neteisėtas (Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 2 punktas, bei SŽNSI 6 straipsnio 1 dalies 6 punktas).

Paaikrina, kad viešojo administravimo subjekto sprendimai turi atitikti Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (*toliau – VAI*) 10 straipsnio 5 dalies nuostatas, be kita ko, sprendime turi būti nurodytas jo teisinis ir faktinis pagrindimas. Administracijos nuomone, rašte, kuriuo atsisakyta tenkinti pareiškėjos prašymą, atsispindi faktinis ir teisinis priimto sprendimo pagrindas, motyvacija bei turinys, nes Administracija, priimdama sprendimą, vadovavosi VAI 3 straipsnio 4 dalyje įtvirtintu įstatymo viršenybės principu, kuris reiškia, kad administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. Skundžiamas sprendimas galėtų būti panaikintas tuo atveju, jeigu jis būtų neteisėtas iš esmės, t. y. savo turiniu prieštarautų aukštesnės galios teisės aktams ir (ar) jį priimtų nekompetentingas administravimo subjektas, ir (ar) priimant sprendimą būtų pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų aplinkybių įvertinimą bei sprendimo pagrįstumą (Administracinių bylų teisenos įstatymo 91 straipsnio 1 dalis). Pagal gero administravimo principą, valstybės institucijos, priimdamos administracinius sprendimus, privalo dirbti rūpestingai ir veikti taip, kad administracinėje procedūroje būtų laikomasi visų teisės aktų nuostatų. VAI nuostatos numato, kad į visus viešojo administravimo subjektui pateiktus prašymus, nepriklausomai nuo to viešojo administravimo subjekto funkcijų ar įgaliojimų, privalo būti pateikti prašymo turinį atitinkantys motyvuoti atsakymai arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys.

Pažymi, kad Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (*toliau – LVAT*) yra konstatavęs, jog skundžiamo atsakymo, kuriuo pateikiama informacija, teisėtumas ir pagrįstumas turi būti vertinamas suteiktos informacijos išsamumo, tikslumo, teisėtumo ir objektyvumo aspektais (*2012-09-28 nutartis administracinėje byloje Nr. AS-662-538/2012*). Spręsdamas dėl informacijos išsamumo principo, LVAT yra nurodęs, kad išsamumą apsprendžia pateikto prašymo turinys, t. y. teikiama informacija turi atitikti prašymo turinį (*2012-02-13 nutartis administracinėje byloje Nr. A438-97/2012*). Principais būtina vadovautis nustatant, ar pateikta informacija yra pakankama (*2015-03-24 nutartis administracinėje byloje A-97-261/2015*). Informacijos teikimo išsamumą apsprendžia pateikto prašymo turinys, t. y. teikiama informacija turi atitikti prašymo turinį (*2012-02-13 nutartis administracinėje byloje Nr. A-438-97/2012*). Nurodo, kad Skundžiamo sprendimo turinys atitinka administraciniam aktui keliamus reikalavimus, yra pagrįstas aiškiais motyvais, bei pagrįstas teisės aktų nuostatomis paremtas sprendimas. Atsakovės vertinimu, pareiškėjos pateikti argumentai ir motyvai neįrodo, jog Skundžiamas sprendimas prieštarauja aukštesnės galios teisėms aktams ir (ar) yra priimtas pažeidžiant administracines procedūras. Skundžiamame sprendime, kuriuo atsisakyta tenkinti pareiškėjos prašymą, atsispindi faktinis ir teisinis priimto sprendimo pagrindas, motyvacija bei turinys, jis yra aiškus bei atitinkantis VAI 10 straipsnio reikalavimus, todėl nėra pagrindo jo naikinti.

Skundas tenkintinas

Byloje ginčas kilo dėl Administracijos vyriausiojo architekto 2025-11-25 sprendimo Nr. CPR-251125-53469 teisėtumo.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo 2024-04-17 duomenimis, žemės sklypas, esantis (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) (*toliau – Žemės sklypas*), nuosavybės teise priklauso pareiškėjai 2024-03-29 Pirkimo – pardavimo sutarties Nr. (duomenys neskelbtini) pagrindu. Šio išrašo 8 punkte „Žymos“ 8.1. papunktyje nurodyta, kad Žemės sklypui

taikoma „SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)“, 2019-06-06 SŽNSĮ Nr. XIII-2166; 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymo Nr. 3D-711 pagrindu, įrašas galioja nuo 2023-01-01; 8.2 papunktyje nurodyta, kad „Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)“, 2019-06-06 SŽNSĮ Nr. XIII-2166; 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymo Nr. 3D-711 pagrindu, įrašas galioja nuo 2023-01-01; 11 skiltyje „Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ duomenų apie SŽNS, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ar paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos, nėra (skundo priedas Nr. 1).

Bylos duomenimis nustatyta, kad pareiškėja per SI „Infostatyba“ 2025-11-12 pateikė prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą.

Administracijos vyriausiojo architekto Skundžiamu sprendimu priimta išvada – nepritarti. Pastabų sąrašė nurodyta, kad „1. Kartojama pastaba: Sklypui Nekilnojamojo turto registre įregistruota žyma: „Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos“, kuri taikoma visam sklypui. Šios žymos buvimas reiškia, kad žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos – paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta, kurioje statyba yra draudžiama. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. lapkričio 30 d. nutarimo Nr. 1190 3.4 papunkčiu, iki 2024 m. gruodžio 31 d. ši žyma gali būti panaikinta suinteresuoto asmens prašymu, Valstybės įmonei „Registru centras“ pateikus Aplinkos apsaugos agentūros raštą, patvirtinantį, kad minėtos teritorijos žemės sklypui netaikomos. Papildomai pažymime, kad pagal Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 2 punktą, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatomos ne rengiant teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą, bet Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) schemoje. Kadangi šis žemėlapis šiuo metu dar yra rengiamas, o teritorijai nėra parengto ir galiojančio detalaus plano, projektuotojo pateiktas pakrantės apsaugos juostos ribų grafinis vaizdavimas negali būti laikomas teisiniu pagrindu konstatuojant konkrečios juostos ribas.“ (skundo priedas Nr. 2).

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja SŽNSĮ, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 (Lietuvos Respublikos aplinko ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. DI-293 redakcija; galiojanti redakcija nuo 2024-01-31, toliau – Aprašas), taip pat taikytinos VAĮ nuostatos.

Atsakovės veiklai taikytinos VAĮ normos, kurios, be kita ko, garantuoja teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą, reikalavimą savo veikloje vadovautis viešojo administravimo principais, tarp jų ir išsamumo principu, kuris reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį (VAĮ 1 straipsnio 1 dalis, 3 straipsnis).

VAĮ 10 straipsnio 5 dalis numato, jog administracinis sprendimas turi būti motyvuotas bei pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis ar kitomis administraciniam sprendimui įtakos turėjusiomis aplinkybėmis (5 ir 6 papunkčiai). Šios normos sietinos su viešojo administravimo subjekto veiklai keliamu įstatymo viršenybės principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektų veikla atitiktų VAĮ išdėstytus teisinius pagrindus, o administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais (VAĮ 3 straipsnio 1 dalies 4 punktas). Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai įpareigoti nagrinėti pagal Prašymų ir skundų nagrinėjimo taisyklės, numatančias pareigą į prašymą ar skundą atsakyti atsižvelgiant į jo turinį (VAĮ 11 straipsnio 1 dalis, Prašymų ir skundų nagrinėjimo taisyklių 45 punktas). Tai reiškia, kad skundo ar prašymo turiniu

pareiškėjas nustato nagrinėjimo ribas, ir šių ribų institucija, nagrinėjanti skundą ar prašymą, privalo laikytis.

SŽNSĮ 1 straipsnyje įtvirtinta, jog šis įstatymas, be kita ko, „<...> nustato specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nurodo teritorijas, kuriose šios sąlygos turi būti taikomos (toliau – šiame įstatyme nurodytos teritorijos), reglamentuoja šių teritorijų nustatymą ir nustato šiame procese dalyvaujančių asmenų teises ir pareigas<...>.“ Pagal SŽNSĮ 2 straipsnio 41 punktą specialiosios žemės naudojimo sąlygos – šiame įstatyme nustatyti nurodytose teritorijose taikomi ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai, priklausantys nuo geografinės padėties, gretimųbių, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo, vykdomos konkrečios veiklos, statinių, nekilnojamojo kultūros paveldo ir aplinkos apsaugos, visuomenės sveikatos saugos, valstybės saugumo ir viešojo intereso poreikių. Taip pat minėto įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nustatyta, jog šiame įstatyme nurodytos teritorijos nustatomos viename iš šių dokumentų: įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka Vyriausybės, įstatymų ar Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto, kai šiame įstatyme nurodytos teritorijos nustatomos tenkinant viešąjį interesą.

Aprašas reglamentuoja paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarką ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų dydį prie upių, ežerų, tvenkinių, kanalų, nepratekamų dirbtinių vandens telkinių, kurie registruoti Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė (išskyrus paviršinius vandens telkinius, priskirtus akvakultūros tvenkiniams), taip pat prie Kuršių marių rytinės pakrantės (nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto pietinės ribos iki Lietuvos Respublikos ir Rusijos Federacijos valstybės sienos) (1 punktas).

Aprašu vadovaujamosi nustatant paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostas Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) scheme, nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto (2 punktas).

Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona – su paviršiniu vandens telkiniu besiribojantis palei paviršinio vandens telkinio ribą einantis nustatyto pločio sausumos ruožas, kuriame ribojama ūkinė veikla, galinti neigiamai paveikti vandens telkinio ir jo pakrančių ekosistemų stabilumą, pakeisti gamtinį kraštovaizdį ir jo estetines vertybes, pažeisti migracinių koridorių funkciją ir visuomenės teisę naudotis vandens telkiniais ir jų pakrantėmis (Aprašo 3.1 papunktis). Paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta – paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos dalis, apimanti arčiausiai paviršinio vandens telkinio ribos esantį nustatyto pločio sausumos ruožą, kuriame užtikrinama visuomenės teisė naudotis vandens telkiniais, eiti jų pakrantėmis, sudaromos palankios sąlygos rekreacijai ir kitoms visuomenės reikmėms plėtoti, tačiau ribojama ūkinė veikla, galinti neigiamai paveikti vandens telkinio ir jo pakrančių ekosistemų stabilumą, pakeisti pakrančių gamtinį kraštovaizdį ir jo estetines vertybes, pažeisti migracinių koridorių funkciją (Aprašo 3.2 papunktis).

Komisija sprendžia dėl Skundžiamo sprendimo teisėtumo, visų pirma, atsižvelgdama į tai, ar jis atitinka aukštesnės galios teisės aktus, ar šis administracinis sprendimas priimtas surinkus pakankamai faktinių duomenų, ar sprendimas pagrįstas konkrečiomis teisės normomis, ar jo priėmimo metu nebuvo pažeistos procedūrinės taisyklės.

Pareiškėja Skundžiamo sprendimo neteisėtumą grindžia tuo, kad atsakovė, nagrinėdama pareiškėjos prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą, rėmėsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis, nors juose nurodyta, kad pakrančių apsaugos juosta yra neįregistruota Nekilnojamojo turto registre. Pareiškėjos vertinimu, atsakovė turi imtis aktyvių veiksmų, siekdama išspręsti teisinio neapibrėžtumo klausimą.

Nagrinėjamoje byloje nėra ginčo dėl to, jog Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso pareiškėjai.

Kaip nustatyta byloje, per SI „Infostatyba“ 2025-11-12 buvo užregistruota paraiška, kuria prašoma išduoti statybą leidžiantį dokumentą Žemės sklype [Komisijos pastaba: atsakovė nurodo, kad (duomenys neskelbtini), tačiau į bylą pateikto išrašo iš Teritorijų planavimo ir statybos vartų informacinės sistemos kortelės matyti, kad pareiškėjos prašymas buvo užregistruotas 2025-11-12,

paraiškos registracijos Nr. (duomenys neskelbtini), todėl šiame sprendime bus taikomi šie registracijos duomenys].

Skundžiamu sprendimu atsakovės vyriausiasis architektas pateikė išvadą – nepritarta. Skundžiamame sprendime nepritarimas grindžiamas šiomis faktinėmis aplinkybėmis: Nekilnojamojo turto registre Žemės sklypui įregistruota žyma „*Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos*“, kuri taikoma visam sklypui; šios žymos buvimas reiškia, kad žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos – paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta, kurioje statyba yra draudžiama.

Kaip minėta, atsakovė yra viešojo administravimo subjektas, kuri savo veikloje privalo, be kita ko, vadovautis ir bendraisiais viešosios teisės principais. Tai reiškia, jog atsakovė privalo laikytis ir VAĮ 3 straipsnyje įtvirtintų viešojo administravimo principų, *inter alia* įstatymo viršenybės bei objektyvumo principų. VAĮ 3 straipsnio 4 punkte įtvirtintas įstatymo viršenybės principas reikalauja, kad viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus, o administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. Įstatymo 3 straipsnio 8 punkte įtvirtintas objektyvumo principas reiškia, kad administracinio sprendimo priėmimas ir kiti oficialūs viešojo administravimo subjekto veiksmai turi būti nešališki ir objektyvūs.

VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktuose 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.

LVAT nuosekliai formuoja praktiką, kad viešojo administravimo sistemai priklausančių kompetentingų institucijų sprendimai turi būti aiškūs, tikslūs, nedviprasmiški, leidžiantys suinteresuotam subjektui suvokti, kokios priežastys lėmė vienokį ar kitokį valdžios institucijos sprendimą (žr., pvz., LVAT sprendimas administracinėje byloje Nr. A-556-1395/2008). Sprendimo priėmimo faktinis pagrindas ir individuali argumentacija turi būti žinomi ne tik viešojo administravimo subjektui, priimančiam sprendimą, bet ir asmeniui, kurio atžvilgiu jis priimamas. Individualus administracinis aktas turi būti toks, kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius šiuose santykiuose, būtų aiškus tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas. Visiškai nesilaikant minėtų nuostatų ar laikantis tik iš dalies, paprastai kyla pagrįsta abejonė dėl tokio administracinio akto teisėtumo bei pagrįstumo, įgalinanti teisumą, nagrinėjantį tokią bylą, skundžiamą viešojo administravimo subjekto individualų administracinį aktą panaikinti (LVAT 2008-11-19 nutartis administracinėje byloje Nr. A556-1898/2008, 2008-12-19 nutartis administracinėje byloje Nr. A756-2036/2008). Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, jog viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (LVAT 2010-08-24 sprendimas administracinėje byloje Nr. A756-450/2010 ir kt.). Esminė administracinio sprendimo pagrįstumo sąlyga – turi būti nustatytos ne pavienės faktinės aplinkybės, o juridinių faktų visetas, būtinas ir pakankamas teisės normai taikyti (žr., pvz., LVAT 2012-07-20 nutartį administracinėje byloje A520-2294/2012; 2012 m. rugpjūčio 3 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A444-2366/2012; 2015-02-18 nutartį administracinėje byloje Nr. A398-442/2015). Pareigos nustatyti juridinių faktų visetą nesilaikymas nedera nei su gero administravimo principu, nei su VAĮ nuostatomis (žr., pvz., LVAT 2022-08-22 sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-287-502/2022).

Komisija iš Skundžiamo sprendimo turinio sprendžia, kad atsakovė, priimdama šį sprendimą, rėmėsi tik tomis faktinėmis aplinkybėmis, kurias nustatė pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis. Tačiau iš byloje pateikto Nekilnojamojo turto registro bazės išrašo matyti, kad minėtame išrašė yra nurodyti skirtingi duomenys, t. y., 8 skilties „Žymos“ 8.1. papunktyje nurodyta, kad „*SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)*“ <...>; 8.2 papunktyje nurodyta, kad „*Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)*“ <...>; 11 skiltyje „Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose

taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ duomenų apie Žemės sklype įregistruotas SŽNS, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ar paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas, nėra.

Komisijos vertinimu, nagrinėjamu atveju atsakovė, priimdama neigiamas pasekmes pareiškėjai sukeltą sprendimą, privalėjo aiškiai ir nedviprasmiškai nurodyti ir teisės normomis pagrįsti, kodėl rėmėsi Nekilnojamojo turto registro išrašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose nurodyta žyma apie neįregistruotus faktus, tačiau nesirėmė 11 skilties informacija. Skundžiamas sprendimas akivaizdžiai stokoja tokio pagrindimo, jo priėmimo motyvai nėra aiškūs. Sprendžiant Skundžiamą sprendimo pagrįstumo klausimą, šie Skundžiamą sprendimo turinio trūkumai laikytini esminiais ir sudarančiais pagrindą jį panaikinti.

Skundžiamame sprendime taip pat nurodyta, kad pagal Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 2 punktą, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatomos ne rengiant teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą, bet Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) schemeje. *„Kadangi šis žemėlapis šiuo metu dar yra rengiamas, o teritorijai nėra parengto ir galiojančio detalaus plano, projektuotojo pateiktas pakrantės apsaugos juostos ribų grafinis vaizdavimas negali būti laikomas teisiniu pagrindu konstatuojant konkrečios juostos ribas.“*

Šiame kontekste Komisija akcentuoja, kad Skundžiamame sprendime yra nurodytas teisinis pagrindas, kuris susijęs su pakrantės apsaugos zonų ir apsaugos juostos ribų nustatymo klausimais, tačiau pareiškėja kreipėsi į atsakovę su kitu prašymu, t. y., atsakovei 2025-11-12 teikė paraišką *išduoti statybą leidžiantį dokumentą*. Skundžiamame sprendime nėra nurodyto teisinio pagrindo (nenurodyta jokia teisės norma), kuria atsakovė grįstų neigiamo sprendimo priėmimą, t. y. atsakovės vyriausiasis architektas, išvados komentare nenurodė teisės akto ir konkrečios teisės normos, draudžiančios nagrinėjamu atveju išduoti statybą leidžiantį dokumentą.

Gero viešojo administravimo principas, be kita ko, įpareigoja viešojo administravimo subjektą padėti asmeniui įgyvendinti savo teises, pavyzdžiui, paaiškinti, kokių teisinių veiksmų galėtų imtis asmuo ar kaip pataisyti (papildyti) savo prašymus ar dokumentus, kad būtų galimybė tenkinti asmens prašymą, suteikti administracinę paslaugą ar priimti teigiamas pasekmes sukeltą administracinį sprendimą.

Skundžiamame sprendime, be kita ko, nurodyta, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-11-30 nutarimo Nr. 1190 3.4 papunkčiu, iki 2024 m. gruodžio 31 d. ši žyma gali būti panaikinta suinteresuoto asmens prašymu, valstybės įmonei Registrų centrui pateikus Aplinkos apsaugos agentūros raštą, patvirtinantį, kad minėtos teritorijos žemės sklypui netaikomos.

Komisija pažymi, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2025-06-25 nutarimu Nr. 444 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ pripažinimo netekusiu galios“ buvo pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ su visais pakeitimais ir papildymais (įskaitant Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-11-30 nutarimą Nr. 1190).

Be to, 2025-11-25 priimtame Skundžiamame sprendime nekorektiškai nurodyta, kad iki 2024-12-31 žyma gali būti panaikinta suinteresuoto asmens prašymu.

Taigi, Skundžiamame sprendime pareiškėjai siūloma vadovautis negaliojančiu teisės aktu.

Atsakovė atsiliepime į skundą iš dalies papildė motyvus. Nurodo, kad vadovaujantis galiojančiais Nekilnojamojo turto registro duomenimis ir teisės aktais, reglamentuojančiais specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymą, nei statytojas, nei savivaldybė neturi teisės patys nustatyti paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ribas, nei remtis projektuotojo pateiktu grafiniu vaizdavimu, kai nėra patvirtinto kompetentingos institucijos žemėlapio ar galiojančio teritorijų planavimo dokumento; kol registro žyma nėra panaikinta teisės aktų nustatyta tvarka, ji laikoma galiojančia ir privaloma taikyti, todėl statybos leidimo išdavimas tokiomis aplinkybėmis būtų neteisėtas. Tačiau Skundžiamame sprendime šie motyvai nebuvo nurodyti.

Komisija pažymi, kad aiškių motyvų nenurodymas pasekmes pareiškėjai sukeltame Skundžiamame sprendime, jų papildymas atsiliepime į skundą, iš principo netoleruotini, kadangi

kliudo suinteresuotam asmeniui pasirinkti būdus bei priemones dėl savo teisių ar interesų gynimo. Pagal nuosekliai formuojamą teismų praktiką, atsiliepime pateikti argumentai negali būti vertinami kaip skundžiamo akto motyvuojamoji dalis ir negali daryti įtakos nemotyvuoto ginčijamo akto pripažinimui teisėtu (žr., pvz., LVAT 2015 m. sausio 8 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-1-502/2015; 2015 m. kovo 31 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-1536-662/2015 ir kt.).

Įvertinusi byloje surinktus duomenis ir Skundžiamo sprendimo turinį, Komisija konstatuoja, kad Skundžiamas sprendimas neatitinka VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktų nuostatų, apibrėžiančių administracinio sprendimo turinį, tai yra, kad administraciniame sprendime turi būti nurodytas pagrįstas administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas, kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės ir administracinio sprendimo motyvai, o tai reiškia, jog individualus administracinis aktas turi būti motyvuotas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis. Nagrinėjamu atveju Skundžiamame sprendime nurodytas aktualus teisinis pagrindas, nustatytos faktinės aplinkybės nesusietos su konkrečiomis teisės normomis, taip pat nurodytas pareiškėją klaidinantis negaliojantis teisinis reglamentavimas. Komisija negali perimti viešojo administravimo institucijos funkcijų ir, savarankiškai atlikusi administracinę procedūrą, priimti sprendimą, priskirtiną viešojo administravimo institucijos kompetencijai, pagal Komisijos sprendimo priėmimo metu esamą situaciją.

Komisijos sprendimas, panaikinantis viešojo administravimo subjekto priimtą administracinį sprendimą dėl to, kad minėto akto priėmimo motyvai nėra aiškūs, nereiškia to, kad viešojo administravimo subjektas yra įpareigojamas priimti priešingą sprendimą. Viešojo administravimo subjektas gali priimti bet kokią administracinį sprendimą (ir tokį patį, koks buvo priimtas anksčiau), tačiau minėtame sprendime turi aiškiai nurodyti tokio sprendimo priėmimo motyvus (pagal analogiją, žr., pvz., LVAT 2021-12-21 nutartį administracinėje byloje Nr. A-2801-602/2021; kt.).

Apibendrinama tai, kas išdėstyta, Komisija daro išvadą, kad atsakovė neatliko veiksmų, kuriuos privalėjo atlikti sprendama pareiškėjos paraišką 2025-11-12, o būtent – pateikti motyvuotą ir aišką sprendimą. Skundžiamas sprendimas nepagrįstas objektyviomis faktinėmis aplinkybėmis ir teisės normomis, todėl neatitinka VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktuose nustatytų reikalavimų administraciniam aktui, taip pat šio VAĮ 3 straipsnyje numatytų viešojo administravimo subjektų veiklos principų, t. y. įstatymo viršenybės, išsamumo ir objektyvumo principų. Minėti Skundžiamo sprendimo turinio trūkumai laikytini esminiais, nulėmusiais neobjektyvaus ir nepagrįsto Skundžiamo sprendimo priėmimą, todėl pareiškėjos patikslintas skundas tenkintinas, Skundžiamas sprendimas naikintinas kaip neteisėtas ir nepagrįstas (ABTĮ 91 straipsnio 1 dalies 1, 2 punktai, IAGNTĮ 20 straipsnio 1 dalies 3 punktas).

Pripažinus, jog Skundžiamas sprendimas neatitinka teisės aktų reikalavimų, vadovaujantis ABTĮ 94 straipsnyje numatytomis akto panaikinimo pasekmėmis, atsakovė privalo tinkamai išnagrinėti pareiškėjos pateiktą Paraišką ir priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį motyvuotą sprendimą (ABTĮ 94 straipsnis, IAGNTĮ 20 straipsnio 1 dalies 3 punktas).

Bylos šalys procesiniuose dokumentuose ir pareiškėja posėdžio metu Komisijai nurodė daugiau argumentų, tačiau šie argumentai neturi įtakos nemotyvuoto Skundžiamo sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo vertinimui, todėl jie Komisijos nevertintini.

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

n u s p r e n d ž i a:

Panaikinti Kauno rajono savivaldybės administracijos vyriausiojo architekto 2025 m. lapkričio 25 d. sprendimą (reg. Nr. CPR-251125-53469), kuriuo nepritarta pareiškėjos R. K. prašymui išduoti statybą leidžiantį dokumentą ir įpareigoti atsakovę Kauno rajono savivaldybės administraciją per 20 darbo dienų nuo Komisijos sprendimo įsiteisėjimo priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą pagal pareiškėjos R. K. 2025 m. lapkričio 12 d. prašymą (reg. Nr. CP-24-251112-04362).

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

Posėdžio pirmininkė

Daiva Bereikienė

Komisijos nariai

Lionela Gelmanienė

Darius Saveikis