



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KLAIPĖDOS APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2026 m. gegužės 25 d. Nr. 21RE2-221 (AG2-148/14-2026)

Klaipėda

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Evaldo Ambrozaičio, Vilijos Astrauskienės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja) ir Ingos Drąsutavičienės, sekretoriaujant Margaritai Žiobakaitei, dalyvaujant pareiškėjos įgaliotam atstovui advokatui X. Y.,

2026 m. gegužės 21 d. viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotolinio ryšio priemonėmis išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės (duomenys neskelbtini) skundą atsakovei Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai dėl Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2026 m. kovo 16 d. sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė :

Komisijoje priimtas nagrinėti pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės (toliau – UAB) (duomenys neskelbtini) skundas atsakovei Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai, kuriuo prašoma panaikinti Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2026 m. kovo 16 d. sprendimą, kuriuo pareiškėjai buvo atsisakyta išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus (toliau – ir Sprendimas), bei įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. kovo 9 d. prašymą dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo (toliau – ir Prašymas).

Pareiškėja skunde nurodo, kad jai nuosavybės teise priklauso 0,2740 ha žemės sklypas, unikaliu Nr. (duomenys neskelbtini), esantis (duomenys neskelbtini) (toliau – Žemės sklypas), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, o naudojimo būdai – rekreacinės teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Nurodo, jog teritorijai, į kurią patenka minėtas Žemės sklypas, buvo parengtas detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Detalusis planas), kuriame, be kita ko, nurodyta, jog Žemės sklype išskirtos A dalis (skirta rekreacinėms teritorijoms) ir B dalis (skirta susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms), Žemės sklypo A dalyje numatyta statyti 1 aukšto su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m.

Paaiškina, kad 2026 m. kovo 9 d. per Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinę sistemą „Infostatyba“ (toliau – Infostatyba) pateikė atsakovei Prašymą, siekiant gauti specialiuosius reikalavimus asmeninio poilsio paskirties pastatų statybos Žemės sklype projekto rengimui. Pažymi, kad Mažosios Lietuvos saugomų teritorijų direkcija šiam projektui išdavė specialiuosius saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimus, o atsakovė Sprendimu specialiuosius reikalavimus išduoti atsisakė.

Dėl Sprendimo nepagrįstumo ir neteisėtumo pareiškėja pažymi bendruosius konstitucinius teisės principus, šiais aspektais aktualią Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo bei Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktiką ir teigia, jog atsakovė, remdamasi 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojusiomis Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto 2024 m. birželio 17 d. Lietuvos

Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-199 (toliau – ir Aprašas, 2024 m. lapkričio 1 d. redakcijos Aprašas), teisės normas taikė mechanškai ir nepaisė bendrojo teisės principo, kad teisės aktų grįžtamoji galia neleidžiama. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 2, 22 dalių, 18 straipsnio 1 dalies 1 punkto, 5 dalies pagrindu pažymi, kad Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu galiojo Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto 2005 m. sausio 20 d. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. 3D-37 / D1-40, redakcija (įsigaliojusi 2022 m. gruodžio 15 d., toliau – ir 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Aprašas), ir šios redakcijos Aprašo 23 punkte buvo nurodyta, kad žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinys yra toks: žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui. Pažymi, jog 2024 m. lapkričio 1 d. redakcijos Aprašas negaliojo rengiant ir tvirtinant Detalų planą, todėl sprendžiant dėl poilsio paskirties pastatų Žemės sklype projektavimo ir statybos turi būti vadovaujama 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Apraše įtvirtinto žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinio apibrėžimu, kuris lėmė konkrečių teritorijos naudojimo reglamentų parinkimą ir įtvirtinimą Detaliajame plane.

Skunde pareiškėja teigia, kad 2024 m. lapkričio 1 d. redakcijos Aprašo normų, apibrėžiančių žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinį, taikymas reiškia pareiškėjos, kaip Žemės sklypo savininkės, teisinės padėties pabloginimą, nes naujos redakcijos Aprašas nustato naujus reikalavimus ir ribojimus. Pažymi, jog pagal rengiant ir tvirtinant Detalų planą galiojusio 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Aprašo 23 punkte apibrėžtą žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinį Žemės sklype gali būti suprojektuoti ir pastatyti asmeninio poilsio paskirties pastatai. Pagal minėtą nuostatą buvo parinktas atitinkamas Žemės sklypo naudojimo būdas ir kiti su Žemės sklypu susiję Detaliojo plano sprendiniai. Teigia, kad šioje Aprašo 23 punkto redakcijoje apibrėžtas žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinys tvirtinant Detalų planą faktiškai tapo jo sudėtine dalimi, todėl galimybė pagal Detalų planą projektuoti ir statyti asmeninio poilsio paskirties pastatus iš pareiškėjos, kaip Žemės sklypo savininkės, negali būti atimta po Detaliojo plano patvirtinimo įsigaliojusių Aprašo nuostatų pagrindu. Pažymi, jog naujas žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinio apibrėžimas, pateiktas 2024 m. lapkričio 1 d. redakcijos Apraše, taikytinas tik įsigaliojus atitinkamam teisės aktui rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus ir juose nustatant žemės naudojimo būdus. Nurodo, jog principu, nustatančiu, kad teisės normos negalioja atgal, užtikrinama žemės sklypo savininko, kurio interesus atitinkantys teritorijos naudojimo reglamentai pagal teisinį reguliavimą, galiojusį rengiant teritorijų planavimo dokumentą ir jį tvirtinant, buvo įtvirtinti teritorijų planavimo dokumente, teisėtų lūkesčių apsauga, teisinis tikrumas ir teisinis saugumas.

Pareiškėja, pabrėždama konstitucinio teisinės valstybės, administracinės teisės, teisėtų lūkesčių apsaugos principų esmę, teisinio reglamentavimo stabilumo svarbą, nurodo, kad kiekvienas racionaliai veikiantis asmuo teisės normą, Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu ir eilę metų prieš tai apibrėžusią žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinį, suprato kaip leidžiančią asmeninio poilsio paskirties pastatų projektavimą ir statybą, todėl turėdamas tikslą Žemės sklype statyti asmeninio poilsio paskirties pastatus, būtų siekęs Detaliajame plane Žemės sklypui numatyti žemės naudojimo būdą „rekreacinės teritorijos“. Atitinkamai, turėjęs pagrįstą teisėtą ir ginamą lūkestį, kad Detaliajame plane esant numatytam žemės naudojimo būdai „rekreacinės teritorijos“, pagal 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Apraše apibrėžtą turinį, galės projektuoti ir statyti asmeninio poilsio paskirties pastatus. Teigia, jog Sprendimu pažeidžiamas pareiškėjos teisėtas lūkestis, kad asmeninio poilsio paskirties pastatai pagal Detaliojo plano sprendinius, specialiai parinktus planuojant tokių pastatų projektavimą ir statybą, galės būti įgyvendinti be naujai nustatytų apribojimų ir suvaržymų.

Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 2, 3 dalių pagrindu pažymi, jog Detaliajame plane kalbant apie teritorijos planavimo tikslus, uždavinius ir naudojimo reglamentus nurodyta, kad planuojama ūkinė veikla – poilsio paskirties pastatų statyba ir eksploatacija. Atkreipia dėmesį, jog 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Apraše pateiktas žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinio apibrėžimas poilsio paskirties pastatų neskirstė į viešajam naudojimui skirtus poilsio paskirties pastatus ir asmeninio poilsio paskirties pastatus, nurodyta Aprašo redakcija nenumatė reikalavimo

teritorijų planavimo dokumente atskirai numatyti vietas asmeninio poilsio paskirties pastatų statybai, todėl teritorijų planavimo dokumente numčius žemės naudojimo būdą „rekreacinės teritorijos“, statytojas galėjo rinktis, kokius – viešojo naudojimo ar asmeninio naudojimo – poilsio paskirties pastatus statyti. Teigia, jog galiojant teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintam esant konkrečiam teisiniam reguliavimui, asmuo, turi pagrindą tikėtis, jog teritorijų planavimo dokumento sprendiniai, nustatyti atsižvelgiant į atitinkamo dokumento tvirtinimo metu galiojusias teisės normas, galės būti įgyvendinti taip, kaip planuota sprendinius įtvirtinant teritorijų planavimo dokumente.

Be kita ko, skunde pažymi, jog rengiant ir tvirtinant Detalųjį planą buvo vadovaujamasi atitinkamu metu galiojusiomis teisės normomis, taip pat ir 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Aprašo 23 punkte apibrėžtu žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turiniu, todėl įsigaliojus 2024 m. lapkričio 1 d. redakcijos Aprašui, Detaliojo plano sprendinių turinys, nustatytas remiantis 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Aprašu, retroaktyviai negali būti pakeistas. Teigia, jog retroaktyvus žemės naudojimo būdo turinio pakeitimas pagal sukeliamas neigiamas pasekmes iš esmės yra tas pats, kas žemės naudojimo būdo pakeitimas prieš žemės sklypo savininko valią. Atkreipia dėmesį, kad Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 10 punktas draudžia detaliojo plano koregavimu pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojamas ir saugomas trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus labiau negu iki šių korekcijų atlikimo. Pažymi, jog atsakovė, atsisakydama išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus, pareiškėjai nurodė, kad pagal naują teisinį reguliavimą Detaliojo plano sprendinių nebepakanka pareiškėjos planų, susijusių su asmeninio poilsio paskirties pastatų statyba Žemės sklype, realizavimui.

Konstitucinio Teismo bei Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išaiškinimų dėl teisinio saugumo bei teisėtų lūkesčių apsaugos principų pagrindu nurodo, kad asmenų teisės, atsiradusios teisės aktu, kurie vėliau nustojo galioti, pagrindu, turi būti saugomos ir ginamos. Esant 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Aprašo, nustačiusio konkretų žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinio apibrėžimą, galiojimo metu parengtam ir patvirtintam Detaliajam planui, atsirado pagrindas tikėtis, kad remiantis iki teisinio reglamentavimo pakeitimų galiojusia teisės aktais atsiradusios teisės Žemės sklype projektuoti ir statyti asmeninio poilsio paskirties pastatus galės būti realiai įgyvendinamos. Pažymi, jog detalijų planų rengimas nėra savitikslis. Pagrindinis konkretaus detaliojo plano rengimo tikslas – sukurti sąlygas projektuoti ir statyti statinius teritorijoje, kuriai skirtas šis planas. Patvirtinus Detalųjį planą, buvo įgyta teisė Žemės sklype projektuoti ir gavus statybą leidžiantį dokumentą statyti asmeninio poilsio paskirties pastatus. Teigia, jog ši teisė negali būti atimta administraciniu sprendimu, grindžiamu teisės aktu, kuris negaliojo Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu.

Posėdžio metu pareiškėjos atstovas prašė tenkinti skundą jame išdėstytą ir posėdžio metu nurodytą argumentų pagrindą.

Atsakovė Klaipėdos rajono savivaldybės administracija Komisijai pateikė atsiliepimą, kuriuo prašo pareiškėjos skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Nurodo, kad Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. (duomenys neskelbtini) buvo patvirtintas Detalusis planas, kuriuo nustatyti žemės sklypų (kad. Nr. (duomenys neskelbtini)), esančių (duomenys neskelbtini), naudojimo būdai. Patikslina, jog žemės sklypui Nr. (duomenys neskelbtini) nustatytas naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, o žemės sklypams Nr. (duomenys neskelbtini) nustatyti naudojimo būdai – rekreacinės teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (pastaba, pareiškėjos Žemės sklypas (duomenys neskelbtini) Detaliajame plane pažymėtas kaip sklypas Nr. (duomenys neskelbtini)).

Paaikšina, kad UAB (duomenys neskelbtini) atstovas Z. Y. 2026 m. sausio 7 d. per Infostatybą pateikė prašymą dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo asmeninio poilsio paskirties pastatų, asmeninės rekreacijos paskirties grupės, (duomenys neskelbtini), statybos projekto rengimui. Atsakovė 2026 m. sausio 26 d. sprendimu atsisakė išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus, nurodydama, kad pagal Aprašo 23 punktą Žemės sklypuose, skirtuose ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais,

sanatorijomis ir sporto aikštynais tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai, o pareiškėjos Žemės sklypui galiojančiame Detaliajame plane tokių vietų nėra nustatyta, todėl specialieji architektūros reikalavimai neišduodami. Nurodo, kad Prašymu pakartotinai buvo kreiptasi dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo tam pačiam statybos projektui, o atsakovė Sprendimu pakartotinai atsisakė išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus, nurodydama tą pačią atsisakymo priežastį – galiojančiame Detaliajame plane nėra numatyta asmeninių poilsio pastatų statyba ir nėra nustatytos vietos jiems statyti.

Paaiškina, kad pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 27¹ straipsnio 1 dalies 12 punktą, savivaldybių administracijos tikrina projektinius pasiūlymus, o sprendimą pritarti ar nepritarti projektiniams pasiūlymams priima savivaldybės vyriausiasis architektas. Tikrinama, ar projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka nurodytą statybos rūšį, statinio paskirtį ir kategoriją. Pažymi, kad Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu galiojo 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Aprašas, pagal kurį rekreacinių teritorijų žemės sklypuose buvo leidžiama statyti tiek asmeniniam, tiek viešajam poilsiui skirtus statinius. Tačiau atsakovė pažymi, kad nuo 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo naujas Aprašas, kurio 23 punkte nustatyta, kad naudojimo būdo „Rekreacinės teritorijos“ žemės sklypuose asmeninio poilsio paskirties pastatai gali būti statomi tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose. Atkreipia dėmesį, kad Detaliajame plane nėra numatyta asmeninių poilsio pastatų statyba, nenustatytos vietos jų statybai. Atsakovės vertinimu, pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą specialiųjų architektūros reikalavimų išdavimas būtų galimas tik tuo atveju, jeigu teritorijų planavimo dokumentuose būtų aiškiai nustatytos vietos asmeninio poilsio paskirties pastatams statyti. Kadangi pareiškėjos Žemės sklypui galiojančiame Detaliajame plane tokios vietos nėra nustatytos, atsakovė pažymi, kad specialiųjų architektūros reikalavimų išdavimas sudarytų prielaidas statybai, neatitinkančiai teritorijų planavimo dokumentų sprendinių ir galiojančių teisės aktų reikalavimų. Teigia, kad Sprendimas atsisakyti išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus yra pagrįstas ir teisėtas.

Atsakovės Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos atstovas Komisijos posėdyje nedalyvavo. Apie posėdžio vietą ir laiką pranešta tinkamai. Atsakovė atsiliepimu prašė bylą nagrinėti atsakovės atstovui nedalyvaujant.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 14 straipsnio 6 dalimis, bylos šalių ir (ar) jų atstovų neatvykimas į administracinių ginčų komisijos posėdį, jeigu jiems buvo apie tai tinkamai pranešta, nėra kliūtis nagrinėti skundą (prašymą) ir priimti sprendimą. Nurodytos normos pagrindu byla išnagrinėta atsakovės Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos atstovui nedalyvaujant.

Skundas tenkintinas.

Byloje kilo ginčas dėl Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2026 m. kovo 16 d. sprendimo, kuriuo pareiškėjai UAB (duomenys neskelbtini) atsisakyta išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus asmeninio poilsio paskirties pastatų, asmeninės rekreacijos paskirties grupės, statybos projekto rengimui žemės sklype, esančiame (duomenys neskelbtini), teisėtumo ir įpareigojimo atlikti veiksmus pagrįstumo.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis nustatyta, jog pareiškėjai nuosavybės teise priklauso žemės sklypas, unikaliu Nr. (duomenys neskelbtini), esantis (duomenys neskelbtini). Žemės sklypo naudojimo būdai: rekreacinės teritorijos, susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

2026 m. kovo 9 d. pareiškėja (atstovaujama įgalioto asmens) per Infostatybą pateikė prašymą išduoti specialiuosius reikalavimus (reg. Nr. (duomenys neskelbtini)). Projekto pavadinimas „Asmeninio poilsio paskirties pastatų, asmeninės rekreacijos paskirties grupės, (duomenys neskelbtini) statybos projektas“ (toliau – ir Projektas).

Atsakovė 2026 m. kovo 16 d. priėmė skundžiamą Sprendimą, kuriuo specialiųjų reikalavimų neišdavė. Išdėstė Aprašo 23 punkto nuostatą („Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais,

sanatorijomis ir sporto aikštynais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai“) ir nurodė, kad sklypui galiojančiame Detaliajame plane nėra numatyta asmeninių poilsio pastatų statyba, nenustatytos vietos jiems, todėl specialieji architektūros reikalavimai neišduodami.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (toliau – ir VAI), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017 m. sausio 6 d. įsakymu Nr. D1-22 (toliau – ir Reikalavimų išdavimo aprašas), Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas 2024 m. birželio 17 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-199, Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (2013 m. gruodžio 11 d. įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 redakcija, galiojusi nuo 2022 m. gruodžio 15 d. iki 2024 m. spalio 31 d.), Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (toliau – ir Taisyklės), ir kiti teisės aktai.

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

Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūrą ir išdavimo reikalavimus reglamentuoja Reikalavimų išdavimo aprašas (1 punktas). Vadovaujantis šiuo aprašu, savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, atliekantis savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas (toliau – savivaldybės vyriausiasis architektas), vadovaudamasis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 24 straipsnio nuostatomis ir Reikalavimų išdavimo aprašu, specialiuosius reikalavimus (specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų, specialiųjų paveldosaugos reikalavimų rinkinį) išduoda statytojui (užsakovui) (toliau – statytojas) (Reikalavimų išdavimo aprašo 2 punktas). Reikalavimų išdavimo apraše nustatyta, jog specialieji reikalavimai neišduodami, kai pagal Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalį statyba žemės sklype yra negalima arba, kai statyba pagal kitus teritorijų planavimo dokumentus ir (ar) kitus galiojančius teisės aktus konkrečiame žemės sklype negalima (9¹ punktas).

Minėta, jog pareiškėja (statytojas) Prašymu kreipėsi į atsakovę dėl specialiųjų reikalavimų Projektui išdavimo. Atsakovė skundžiamu Sprendimu nusprendė, neišduoti specialiųjų reikalavimų, vadovaudamasi Aprašo 23 punktu, nes pagal Detaliojo plano sprendinius Žemės sklype nenumatyta asmeninių poilsio pastatų statyba, nenustatytos jiems vietos. Pareiškėja su tokiu Sprendimu nesutinka, laiko jį nepagrįstu ir neteisėtu ir Komisijai pateiktą skundą iš esmės grindžia tuo, jog Detaliojo plano sprendiniais nėra draudžiama asmeninių poilsio pastatų, numatytų Projekto sprendiniais, statyba, taip pat neteisėtai taikytos Aprašo nuostatos, kurios negaliojo tvirtinant Detaliojo plano sprendinius.

Ginčo atveju pažymėtina, jog 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Aprašo 23 punktu buvo apibrėžta, jog žemės sklypų naudojimo būdas „Rekreacinės teritorijos“ yra tokio turinio – „Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui.“. 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojusios redakcijos Aprašo 23 punktu apibrėžta, jog žemės sklypų naudojimo būdas „Rekreacinės teritorijos“ yra tokio turinio – „Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam

(stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai.“. Šių teisės normų pagrindu darytina išvada, jog teisėkūros subjektas nustatė nuo 2024 m. lapkričio 1 d. išimtinę galimybę rekreacijos teritorijose statyti asmeninio poilsio paskirties pastatus, t. y. šio naudojimo būdo žemės sklypuose tai galima tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose.

Sprendžiant dėl taikytino teisinio reglamentavimo ginčo atveju, pažymėtina, kad valstybės teritorijos bendrojo plano, valstybės teritorijos dalių bendrųjų planų, savivaldybių teritorijų bendrųjų planų, savivaldybių teritorijų dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sudėtį ir turinį, rengimo, keitimo, koregavimo tvarką, teritorijų planavimo proceso dalyvių santykius šiame procese nustato Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8. Taisyklių 330 punkte nustatyta, jog galiojančiuose detaliuosiuose planuose vartotų sąvokų turinys turi būti suvokiamas pagal šių planų rengimo metu galiojusį teisinį reguliavimą, išskyrus atvejus, kai, patvirtinus detaliuosius planus, įsigalioja teisinis reguliavimas, pagal pakeistas sąvokų apibrėžtis nustatantis daugiau galimybių suplanuoti veiklai vykdyti. Nurodytos nuostatos pagrindu pagrįstais laikytini pareiškėjos skundo argumentai, jog konkretus Žemės sklypo naudojimo būdas buvo nustatytas vadovaujantis Detaliojo plano tvirtinimo metu galiojančiais teisės aktais, todėl sprendžiant dėl poilsio paskirties pastatų Žemės sklype projektavimo ir statybos turi būti vadovaujamasi 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Apraše įtvirtintu žemės sklypų naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinio apibrėžimu, kuris lėmė konkrečių teritorijos naudojimo reglamentų parinkimą ir įtvirtinimą Detaliajame plane.

Atsakovė atsiliepimu sutinka su pareiškėjos skundo argumentais, jog pagal 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Aprašą rekreacinių teritorijų naudojimo žemės sklypuose buvo leidžiama statyti tiek asmeniniam, tiek viešajam poilsiui skirtus statinius. Taigi, byloje nėra ginčo, jog 2022 m. gruodžio 15 d. redakcijos Aprašo 23 punkto nuostatos būtų įpareigojusios teritorijų planavimo dokumentuose išskirti vietas asmeninio poilsio paskirties pastatų statybai rekreacinėse teritorijose ar atskirai aptarti viešojo ir (ar) asmeninio poilsio pastatai bus statomi. Kartu pažymėtina, jog Detaliojo plano tvirtinimo metu galiojusioje Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713, redakcijoje „poilsio paskirties pastatai“ buvo apibrėžiami kaip pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai) (7.13 papunktis). Tik 2024 m. lapkričio 1 d., įsigaliojus naujoms minėto reglamento nuostatoms, išskirtos viešojo poilsio ir asmeninio poilsio paskirties pastatų rūšys, todėl darytina išvada, jog rengiant Detalių planą nebuvo pagrindo vartoti šias, atskiriančias poilsio pastatų rūšis, sąvokas.

Komisija, įvertinusi skundžiamo Sprendimo turinį, atsižvelgdama į byloje nustatytas faktines ir teises aplinkybes, sprendžia, jog Sprendimas neatitinka įstatymo viršenybės bei gero viešojo administravimo principų, o taip pat ir VAI 10 straipsnio 5 dalies 5, 6 punktų reikalavimų. Išdėstytų faktinių bei teisinių aplinkybių pagrindu Komisija sprendžia, jog atsakovė netinkamai taikė teisės aktų nuostatas, neįvertino visų ginčo situacijai aktualių faktinių aplinkybių, todėl priėmė nepagrįstą ir neteisėtą Sprendimą, t. y. nepagrįstai Aprašo 23 punkto pagrindu atsisakė išduoti pareiškėjai specialiuosius reikalavimus pagal Prašymą, todėl yra pagrindas tenkinti pareiškėjos skundo reikalavimą dėl Sprendimo panaikinimo.

Sprendimą panaikinus tenkintinas ir skundo išvestinis reikalavimas ir atsakovė įpareigojama priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

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

n u s p r e n d ž i a:

panaikinti Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2026 m. kovo 16 d. sprendimą neišduoti specialiųjų reikalavimų.

Įpareigoti Klaipėdos rajono savivaldybės administraciją teisės aktų nustatytais terminais ir tvarka iš naujo išnagrinėti pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės (duomenys neskelbtini) 2026 m. kovo 9 d. prašymą dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo ir priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

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

Posėdžio pirmininkė

Vilija Astrauskienė

Komisijos nariai

Evaldas Ambrozaitis

Inga Drąsutavičienė