



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KLAIPĖDOS APYGARDOS SKYRIUS

### SPRENDIMAS

2026 m. gegužės 28 d. Nr. 21RE2-229 (AG2-149/16-2026)  
Klaipėda

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyrius (toliau – ir Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Marinos Adomaitės, Evaldo Ambrozaičio, Lauros Bernikienės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja), sekretoriaujant Margaritai Žiobakaitei,

2026 m. gegužės 27 d. Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjų X. Y. ir Z. Y. patikslintą skundą atsakovui Klaipėdos rajono savivaldybės merui dėl Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026 m. balandžio 13 d. sprendimo Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl žemės sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimo“ panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

Komisijoje 2026 m. gegužės 4 d. priimtas nagrinėti pareiškėjų X. Y. ir Z. Y. patikslintas skundas atsakovui Klaipėdos rajono savivaldybės merui. Pareiškėjai patikslintu skundu prašo panaikinti Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026 m. balandžio 9 d. (pagal dokumento detalių duomenų kortelę 2026 m. balandžio 13 d.) sprendimą Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl žemės sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimo“ (toliau – ir Sprendimas) ir įpareigoti atsakovą iš naujo išnagrinėti pareiškėjų 2026 m. kovo 24 d. prašymą.

Pareiškėjai patikslintame skunde nurodo, kad Sprendimas priimtas neįvertinus realios situacijos: aplink sklypą yra susiformavusi gyvenamoji aplinka, kaimyniniai sklypai naudojami gyvenamajai statybai, teritorijoje yra infrastruktūra (privažiavimas, komunikacijos). Bendrasis planas teritorijoje leidžia G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų) naudojimo būdą, todėl visiškai atsisakymas keisti naudojimo būdą neatitinka planavimo dokumentų esmės. Atsisakymas riboja nuosavybės teisę labiau, nei būtina. Nepagrįsta, kad gyvenamosios paskirties nustatymas sukeltų neigiamą poveikį viešajam interesui. Minimalus sklypo dydis pritaikytas formaliai, neatsižvelgiant į tai, kad: teritorija faktiškai urbanizuota; aplinkiniai sklypai užstatyti gyvenamaisiais pastatais; egzistuoja infrastruktūra; reali situacija neatitinka „neurbanizuotos teritorijos“ kriterijaus.

Nurodo, kad savivaldybė turi diskreciją, tačiau ji turi būti pagrįsta individualiu vertinimu. Šiuo atveju nebuvo svarstytos alternatyvos (pvz., detalusis planas, sąlygų nustatymas). Sprendimas grindžiamas formaliais teisės aktų nurodymais ir Direkcijos (pastaba, Mažosios Lietuvos saugomų teritorijų direkcijos (toliau – ir Direkcijos)) nepritarimu, tačiau nepateikta išsami analizė, kodėl konkrečiu atveju pakeitimas negalimas. Atsižvelgiant į aplinkinių sklypų naudojimą gyvenamajai paskirčiai, pareiškėjai pagrįstai tikėjosi analogiško vertinimo.

Pareiškėja Z. Y. 2026 m. gegužės 6 d. Komisijai pateikė raštą, kuriuo išreiškė nesutikimą su atsakovo Sprendimu. Prašo atsižvelgti į pareiškėjų prašymą dėl žemės sklypo naudojimo pakeitimo, esančio (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Sklypas) žemės naudojimo būdo pakeitimo iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Kelia klausimą, kodėl buvo atmestas prašymas pakeisti paskirtį. Paaiškina, kad minėtas sklypas faktiškai nėra

naudojamas komercinei paskirčiai. Aplinkiniai sklypai, esantys 20 a ploto, yra užstatomi vienbučiais ir dvibučiais namais, todėl pareiškėjų sklypo paskirties pakeitimas atitiktų teritorijos vystymo logiką. Esama žemės paskirtis riboja pareiškėjos galimybę naudoti sklypą pagal pagrindinius gyvenamuosius poreikius, kadangi negali statyti gyvenamojo namo.

Atsakovas Klaipėdos rajono savivaldybės meras 2026 m. gegužės 12 d. Komisijai pateikė atsiliepimą, kuriuo prašo pareiškėjų skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime atsakovas nurodo, kad apibendrinant atsiliepime nurodytą teisinį reglamentavimą, matyti, kad žemės sklypams nustatyta pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas gali būti keičiami žemės savininkų prašymu pagal detaliuosius planus, specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, o teritorijoje, kuriai detalieji planai ar žemės valdos projektai neparengti pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą mero sprendimu, įvertinus gautus visuomenės pasiūlymus ir atsižvelgus į gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves ir jų poreikį, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, esamą ar suplanuotą (suprojektuotą) inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą.

Paaishkina, kad Sklypas yra teritorijoje, kurioje galioja Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (toliau – ir Bendrasis planas). Pagal Bendrojo plano sprendinius, Sklypas yra urbanizuojamoje kitos paskirties teritorijos tvarkymo zonoje (duomenys neskelbtini). Bendrojo plano aiškinamojo rašto Pagrindiniai tekstiniai reglamentai skyriuje 10 punkte nustatyta, kad: „Žemės sklypų urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostatos: 1) 10 arų – vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitas teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas; 2) 20 arų – mažo užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitas teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas; 3) 30 arų – ekstensyvaus užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas. Susiformavusioms urbanizuotoms ir centralizuotais inžineriniais tinklais aprūpintoms teritorijoms ir besiribojantiems sklypams nurodyta minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostata negalioja.

Bendrojo plano aiškinamojo rašto skyriaus Pagrindiniai tekstiniai reglamentai 15 punkte nustatyta, kad: „Saugomos teritorijos ir Natura 2000 teritorijos steigiamos, keičiamos jų ribos, jų tvarkymo ir naudojimo priemonės nustatant specialiuosiuose saugomų teritorijų planuose. Įstatymų numatyta tvarka gali būti steigiamos naujos saugomos teritorijos. Tai atliekama neinicijuojant BP keitimo ar koregavimo procedūros. Teritorijos tvarkymo zonose Bendrojo plano koregavimo sprendiniai, susiję su saugomų teritorijų naudojimu gali būti įgyvendinti tiek, kiek jie neprieštarauja saugomų teritorijų SP sprendiniams.“

Atsakovas paaishkina, kad nagrinėjamoje teritorijoje galioja Pajūrio regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planas (toliau – ir Apsaugos zonos ribų planas), patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 838 „Dėl Pajūrio regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų plano patvirtinimo“ ir Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas (toliau – ir Tvarkymo planas), patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. rugsėjo 19 d. įsakymu Nr. D1-623 „Dėl Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ (specialiojo planavimo dokumentai). Pagal Apsaugos zonos ribų planą Sklypas patenka į Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zoną. Tvarkymo plano VII skyriaus 38 punkte nustatyta, kad: „Naujos statybos galimos bendruosiuose planuose numatytose teritorijose, detaliaisiais planais nustačius pastatų aukštį, užstatymo plotą bei tankį.“

Nurodo, kad Klaipėdos rajono savivaldybės administracijoje gautas Mažosios Lietuvos saugomų teritorijų direkcijos (minėta, toliau – ir Direkcija) 2026 m. balandžio 9 d. raštas Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl pritarimo/nepritarimo pateikimo keisti žemės sklypų paskirtį“, kuriame nurodyta, kad Direkcija nepitaria Sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimui iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Direkcija nurodė, kad pakeisti žemės naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, būtų galima tik parengus detalųjį planą bei nustačius naujus teritorijos naudojimo režimo reikalavimus.

Atsakovas teigia, kad pareiškėjai skunde nurodo abstraktus pobūdžio argumentus dėl ginčijamo Sprendimo panaikinimo, taip pat, kad: „sprendimas grindžiamas formaliais teisės aktų nurodymais ir direkcijos nepritarimu, tačiau nepateikta išsami analizė, kodėl konkrečiu atveju pakeitimas negalimas.“ Atsakovas nesutinka su minėtais pareiškėjų argumentais, nes išnagrinėjus pateiktą prašymą, teisinį reguliavimą ir esamą teritorijos situaciją, nustatyta, kad Sklypas pagal Bendrojo plano sprendinius patenka į ekstensyvaus užstatymo funkcinę zoną ir saugomos teritorijos – Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zoną. Ekstensyvaus užstatymo funkcinėje zonoje Sklypo dydis gyvenamajai statybai, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais – 30 arų, Sklypo plotas – 20 arų neatitinka Bendrajame plane nustatytos urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalių dydžių (30 arų) gyvenamajai statybai nuostatos, Direkcija nepritaria Sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimui, todėl negalima pakeisti žemės naudojimo būdo.

Pažymi, kad atsakyme aiškiai nurodyta, kad: „Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, ir vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsnio 1 ir 2 dalimis, TPI 2 straipsnio 1 dalimi, TPI 20 straipsnio 1 dalimi ir 2 dalies 2 punktu, STĮ 32 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 85 straipsnio 2 dalies 2 punktu, Aprašo 5 punktu, Bendrojo plano sprendiniais, Apsaugos zonos ribų planu, Tvarkymo planu, Direkcijos 2026 04-09 raštu Nr. (duomenys neskelbtini), prašymo netenkiname.“ Pareiškėjai skunde nenurodo jokių argumentų dėl ginčijamo Sprendimo neteisėtumo. Ginčo dėl administravimo subjektų kompetencijos priimant ginčo sprendimą nėra, Sprendimas pagrįstas teisės aktų normomis ir teritorijų planavimo dokumentais.

Pareiškėjai ir atsakovo Klaipėdos rajono savivaldybės mero atstovas Komisijos posėdyje nedalyvavo, atsiliepime prašė bylą nagrinėti atstovui nedalyvaujant. Apie posėdžio vietą ir laiką bylos šalims pranešta tinkamai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo (toliau ir – IAGNTĮ) 14 straipsnio 7 dalimi, byla išnagrinėta bylos šalims nedalyvaujant.

#### *Patikslintas skundas atmestinas.*

Byloje kilo ginčas dėl Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026 m. balandžio 13 d. sprendimo Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl žemės sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimo“, kuriuo netenktas pareiškėjų 2026 m. kovo 24 d. prašymas dėl kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr. (duomenys neskelbtini)), esančio (duomenys neskelbtini), žemės naudojimo būdo pakeitimo iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, teisėtumo ir įpareigojimo atlikti veiksmus pagrįstumo.

Byloje esančiais duomenimis nustatyta, jog pareiškėjams bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklauso 0,200 ha Sklypas (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė nurodytos šios žymos – teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtas skirsnis); melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Pareiškėjai 2026 m. kovo 24 d. prašymu „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo (-ų) pakeitimo“ (toliau – ir Prašymas) kreipėsi į atsakovą, prašydami pakeisti pagrindinę žemės sklypo, kadastrinis Nr. (duomenys neskelbtini), adresu (duomenys neskelbtini), paskirtį ir (ar) būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nurodė, kad paskirties keitimas reikalingas siekiant sklype statyti gyvenamąjį namą ir naudoti jį gyvenamajai paskirčiai.

Atsakovas 2026 m. kovo 27 d. raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl pritarimo/nepritario pateikimo keisti žemės sklypo naudojimo būdą“ kreipėsi į Direkciją, prašydamas pateikti pritarimą ar nepritario dėl Sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimo iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Direkcija 2026 m. balandžio 9 d. raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl pritarimo/nepritarimo pateikimo keisti žemės sklypo naudojimo paskirtį ir būdą“ informavo atsakovą, kad nepritaria Sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimui iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nurodė, kad Sklypo planavimas (paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimas, užstatymo reglamentai) galimas tik parengus detalųjį planą.

Atsakovas 2026 m. balandžio 13 d. skundžiamu Sprendimu, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsnio 1 ir 2 dalimis, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – ir TPI) 2 straipsnio 1 dalimi, 20 straipsnio 1 dalimi ir 2 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo (toliau – ir STĮ) 32 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 85 straipsnio 2 dalies 2 punktu, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo (toliau – ir Aprašas), patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073, 5 punktu, Bendrojo plano sprendiniais, Apsaugos zonos ribų planu, Tvarkymo planu, Direkcijos 2026 m. balandžio 9 d. raštu Nr. S-436, Prašymo netenkinu.

Sprendime nurodė, kad žemės sklypams nustatyta pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas gali būti keičiami žemės savininkų prašymu pagal detaliuosius planus, specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, o teritorijoje, kuriai detalieji planai ar žemės valdos projektai neparengti, pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą mero sprendimu, įvertinus gautus visuomenės pasiūlymus ir atsižvelgus į gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves ir jų poreikį, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, esamą ar suplanuotą (suprojektuotą) inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą. Sklypas yra teritorijoje, kurioje galioja Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (minėta, toliau – ir Bendrasis planas). Pagal Bendrojo plano sprendinius Sklypas yra urbanizuojamoje kitos paskirties teritorijos tvarkymo zonoje (duomenys neskelbtini). Bendrojo plano aiškinamojo rašto Pagrindiniai tekstiniai reglamentai skyriuje 10 punkte nustatyta, kad: „Žemės sklypų urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostatos: 1) 10 arų – vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitas teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas; 2) 20 arų – mažo užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitas teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas; 3) 30 arų – ekstensyvaus užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas. Susiformavusioms urbanizuotoms ir centralizuotais inžineriniais tinklais aprūpintoms teritorijoms ir besiribojantiems sklypams nurodyta minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostata negalioja. Bendrojo plano aiškinamojo rašto skyriaus Pagrindiniai tekstiniai reglamentai 15 punkte nustatyta, kad: „Saugomos teritorijos ir Natura 2000 teritorijos steigiamos, keičiamos jų ribos, jų tvarkymo ir naudojimo priemonės nustatant specialiuosiuose saugomų teritorijų planuose. Įstatymų numatyta tvarka gali būti steigiamos naujos saugomos teritorijos. Tai atliekama neinicijuojant BP keitimo ar koregavimo procedūras. Teritorijos tvarkymo zonose Bendrojo plano koregavimo sprendiniai, susiję su saugomų teritorijų naudojimu gali būti įgyvendinti tiek, kiek jie neprieštarauja saugomų teritorijų SP sprendiniams.“

Sprendime paaiškinta, kad nagrinėjamoje teritorijoje galioja Pajūrio regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planas (minėta, toliau – ir Apsaugos zonos ribų planas), patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 838 „Dėl Pajūrio regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų plano patvirtinimo“ ir Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas (minėta, toliau – ir Tvarkymo planas), patvirtintas Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2016 m. rugsėjo 19 d. įsakymu Nr. D1-623 „Dėl Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ (specialiojo planavimo dokumentai). Pagal Apsaugos zonos ribų planą Sklypas patenka į Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zoną. Tvarkymo plano VII skyriaus 38 punkte nustatyta, kad: „Naujos statybos galimos bendruosiuose planuose numatytose teritorijose, detaliaisiais planais nustačius pastatų aukštį, užstatymo plotą bei tankį.“

Išnagrinėję pateiktą Prašymą, teisinį reguliavimą ir esamą teritorijos situaciją, atsakovas nustatė, kad Sklypas pagal Bendrojo plano sprendinius patenka į ekstensyvaus užstatymo funkcinę zoną ir saugomos teritorijos – Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zoną. Ekstensyvaus užstatymo funkcinėje zonoje Sklypo dydis gyvenamajai statybai, neaprupintose centralizuotais inžineriniais

tinklais – 30 arų, o ginčo Sklypo plotas – 20 arų neatitinka Bendrajame plane nustatytos urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalių dydžių (30 arų) gyvenamajai statybai nuostatos, Direkcija nepritaria Sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimui, todėl negali pakeisti žemės naudojimo būdo.

Pareiškėjai, nesutikdami su priimtu Sprendimu, patikslintu skundu kreipėsi į Komisiją.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (toliau – ir VAI), Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (toliau – ir ŽĮ), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (minėta, toliau – ir TPI), Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 patvirtintas Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas (minėta, toliau – ir Aprašas).

ŽĮ 2 straipsnio 22 dalyje nustatyta, jog žemės sklypo naudojimo būdas – teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nurodyta veikla, kuri teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemėje. Pažymėtina, kad žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (arba) naudojimo būdas visų pirma nurodo, kokią veiklą tokiam žemės sklype galima vykdyti, ar galima statyti statinius, kokius statinius, kt. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas (-ai) Vyriausybės nustatyta tvarka nustatomi formuojant naujus žemės sklypus. Šiems žemės sklypams nustatyta pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai) keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu pagal detaliuosius planus, specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, o teritorijoje, kuriai detalieji planai ar žemės valdos projektai neparengti, – pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas <...> (ŽĮ 23 straipsnio 1 dalis).

Sprendimą pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us) priima detalių planą ar vietovės lygmens bendrąjį planą, kuriame nustatomas detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentas, specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą tvirtinanti institucija kartu su sprendimu patvirtinti vieną iš nurodytų dokumentų, o teritorijoje, kuriai detalieji planai ar vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, neparengti ir (ar) nepradėti rengti, sprendimą pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, priima meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo tvarką ir sąlygas nustato Vyriausybė (ŽĮ 23 straipsnio 2 dalis). To paties straipsnio 6 dalyje numatyta, kad žemės sklypo naudojimo būdas nustatomas ir keičiamas pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus.

Aprašo 4 punktas numato, jog pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai), išskyrus ŽĮ 23 straipsnio 3 dalyje ir Aprašo 5 punkte nurodytus atvejus, keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais, kitų subjektų prašymu Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto viešojo administravimo funkcijas vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einančio valstybės tarnautojo, mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančios institucijos sprendimu pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus. Sprendimas pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us), išskyrus Aprašo 5 punkte ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 5 dalyje nurodytą atvejį, priimamas kartu su sprendimu patvirtinti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą.

TPI 4 straipsnio 1 dalyje nustatyti teritorijų planavimo lygmenys: valstybės, savivaldybės ir vietovės. Pagal aptariamo straipsnio 3 dalį kiekvienas žemesnio teritorijų planavimo lygmuo privalo vadovautis aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintais teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, juos detalizuojant. TPI 14 straipsnio 5 dalis numato, kad savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendrieji planai yra privalomi valstybės ir savivaldybių institucijoms ir suteikia teisę joms veikti planuojant lėšas ir rengiant detaliuosius planus. Savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendrieji planai privalomi visiems suplanuotoje teritorijoje veikiantiems fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms, jeigu detalieji planai neparengti. TPI 20 straipsnio

2 dalies 2 punkte nurodoma, kad kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomi veikai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą, jie keičiami ar nustatomi žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu Vyriausybės nustatyta tvarka mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, įvertinus gautus visuomenės pasiūlymus ir atsižvelgus į gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves ir jų poreikį, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, esamą ar suplanuotą (suprojektuotą) inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – ir LVAT) yra konstatavęs, jog keičiant žemės sklypo naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, lemiamą reikšmę turi teritorijų planavimo dokumentų sprendinių turinys, nes keisti žemės naudojimo paskirtį ir būdą galima tik tokiomis sąlygomis ir būdais, kuriuos nustato teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai (LVAT 2021 m. rugsėjo 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-2171-415/2021). Žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo paneigimas yra galimas tik išskirtiniais atvejais, jei tai draudžia teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, kuriais remiantis ir turėtų būti atmetami asmenų prašymai dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo (-ų) pakeitimo (pvz., LVAT 2021 m. gruodžio 1 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-2237-556/2021). Tai reiškia, jog tuo atveju, kada atsisakoma keisti žemės sklypo būdą, turi būti betarpiškai vadovujamasi teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Ginčo dėl aplinkybės, jog Sklypas patenka į Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zoną, nėra. Todėl be bendrųjų ŽĮ, TPI nuostatų, taikytinos ir žemiau pateikiamos specialiosios teisės normos.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 84 straipsnio 4 dalies 2 punktą Valstybiniuose parkuose Statybos įstatyme, TPI, ŽĮ arba aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus už valstybinio parko apsaugą atsakingos institucijos pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veikai, draudžiama – keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (išskyrus konservacinę ir miškų ūkio žemės naudojimo paskirtį, kurios keitimas draudžiamas pagal šio straipsnio 3 dalį), žemės sklypų naudojimo būdą (būdus), užstatymo tankį, intensyvumą, užstatymo tipą, leistiną statinių aukštį.

Valstybinio parko ar valstybinio draustinio buferinės apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, TPI, ŽĮ ar aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus už valstybinio parko ar valstybinio draustinio buferinės apsaugos zonos apsaugą atsakingos institucijos pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veikai, draudžiama keisti žemės sklypų naudojimo būdą (būdus), užstatymo tankį, intensyvumą, užstatymo tipą, leistiną statinių aukštį (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 85 straipsnio 2 dalies 2 punktas).

Nagrinėjamu atveju, pareiškėjai kreipėsi į atsakovą dėl jiems nuosavybės teise priklausančio Sklypo naudojimo būdo pakeitimo – iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Atsižvelgdamas į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 85 straipsnio 2 dalies 2 punkte nurodytą teisinį reglamentavimą, į tai, jog Sklypas yra Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zonoje, atsakovas 2026 m. kovo 27 d. raštu kreipėsi į Mažosios Lietuvos saugomų teritorijų direkciją dėl pritarimo/nepritario pateikimo keisti žemės sklypo naudojimo būdą, tačiau Direkcija 2026 m. balandžio 9 d. rašte nurodė, kad nepritaria Sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimui iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nepritarimas išreikštas dėl to, jog Tvarkymo plano sprendinių 38 punktas nustato, jog buferinėje zonoje naudos statybos galimos bendruosiuose planuose numatytose teritorijose, detaliesiais planais nustatius pastatų aukštį, užstatymo plotą ir tankį. Taip pat atkreiptas dėmesys, kad esamas Sklypo plotas (0,2000 ha) neatitinka Bendrajame plane numatytų žemės sklypų urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalių dydžių gyvenamajai statybai (30 arų ekstensyvaus užstatymo zonoje).

Sklypas yra teritorijoje, kurioje galioja Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Pagal Bendrojo plano sprendinius Sklypas yra urbanizuojamoje kitos paskirties teritorijos tvarkymo zonoje (duomenys neskelbtini). Bendrojo plano aiškinamojo rašto Pagrindiniai tekstiniai

reglamentai skyriuje 10 punkte nustatyta, kad: Žemės sklypų urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostatos: 1) 10 arų – vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitas teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas; 2) 20 arų – mažo užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitas teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas; 3) 30 arų – ekstensyvaus užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas. Susiformavusioms urbanizuotoms ir centralizuotais inžineriniais tinklais aprūpintoms teritorijoms ir besiribojantiems sklypams nurodyta minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostata negalioja. Bendrojo plano aiškinamojo rašto skyriaus Pagrindiniai tekstiniai reglamentai 15 punkte nustatyta, kad: Saugomos teritorijos ir Natura 2000 teritorijos steigiamos, keičiamos jų ribos, jų tvarkymo ir naudojimo priemonės nustatant specialiuosiuose saugomų teritorijų planuose. Įstatymų numatyta tvarka gali būti steigiamos naujos saugomos teritorijos. Tai atliekama neinicijuojant BP keitimo ar koregavimo procedūros. Teritorijos tvarkymo zonose Bendrojo plano koregavimo sprendiniai, susiję su saugomų teritorijų naudojimu gali būti įgyvendinti tiek, kiek jie neprieštaruja saugomų teritorijų SP sprendiniams.

Taigi, Bendrojo plano sprendiniai neeliminuoja galimybės nustatyti būdą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, tačiau būtina įvertinti saugomai teritorijai nustatomus specialiuosius reglamentus bei minimalių sklypų dydžių gyvenamajai statybai nuostatas.

Sklypas pagal Bendrojo plano sprendinius patenka į ekstensyvaus užstatymo funkcinę zoną, kurioje sklypo dydis gyvenamajai statybai, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais – 30 arų. Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašas patvirtina, kad ginčo Sklypo dydis – 20 arų, todėl tai patvirtina, jog neatitiktį Bendrojo plano sprendiniui, jog Bendrajame plane nustatytose urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalus sklypo dydis turi būti 30 arų.

Minėta, jog Sklypas patenka į Pajūrio regioninio parko buferinę apsaugos zoną pagal 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 838 patvirtintą Pajūrio regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planą.

Regioninio parko buferinės apsaugos zonos tikslas – užtikrinti ekologinės sistemos stabilumą, išvengti neigiamo ūkinės veiklos poveikio paviršiniams ir požeminiams vandenims, nedidinti vizualinės (regimosios) kraštovaizdžio taršos (Tvarkymo plano 36 punktas). Naujos statybos galimos bendruosiuose planuose numatytose teritorijose, detaliaisiais planais nustačius pastatų aukštį, užstatymo plotą bei tankį (Tvarkymo plano 38 punktas). Taigi, ginčo Sklypo pateikimas į Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zoną suponuoja tai, kad būdo keitimas pagal pateiktą Prašymą nėra galimas, nes teisė statyti įgyjama tik parengus detalųjį planą, jeigu tenkinami kiti reikalavimai, įskaitant ir reikalavimą dėl minimalaus sklypo dydžio.

Byloje nustatyta, jog privalomas Direkcijos sutikimas dėl Sklypo naudojimo būdo keitimo negautas. Atsižvelgiant į išdėstytą teisinį reguliavimą ir nustatytas faktines aplinkybes, Komisija sprendžia, jog atsakovas skundžiamu Sprendimu pagrįstai atsisakė pakeisti Sklypo naudojimo būdą.

Pareiškėjai taip pat nurodo, jog Sprendimas priimtas neįvertinus realios situacijos: aplink Sklypą yra susiformavusi gyvenamoji aplinka, kaimyniniai sklypai naudojami gyvenamajai statybai, teritorijoje yra infrastruktūra (privažiavimas, komunikacijos). Pareiškėjai teigia, jog atsižvelgiant į aplinkinių sklypų naudojimą gyvenamajai paskirčiai, pareiškėjai pagrįstai tikėjosi analogiško vertinimo. Pažymėtina, kad šiuo atveju aplinkybės, kodėl aplinkiniai žemės sklypai yra naudojami gyvenamajai paskirčiai, nėra šios bylos nagrinėjimo dalykas, dėl to apie tai šioje byloje pasisakoma nebus.

Administraciniame sprendime, be kita ko, turi būti nurodyta administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės; administracinio sprendimo motyvai (VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktai). LVAT savo praktikoje yra jau ne kartą pasisakęs, kad VAĮ 10 straipsnio nuostatos reiškia, jog akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas; ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį

reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų, jog jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (žr., pvz., LVAT 2022 m. rugpjūčio 31 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-367-502/2022). Tikrinant viešojo administravimo subjekto sprendimą (bendrine prasme) VAĮ 10 straipsnio aspektu turi būti nustatyta, ar asmuo, kuriam adresuotas aktas, iš esmės galėjo ir turėjo suvokti (suprasti) priimto sprendimo faktinius ir teisinius pagrindus, jo priėmimo motyvus, ar nebuvo atimta galimybė pareiškėjui suprasti bei apsibrėžti bylos nagrinėjimo ribas, o teismui (šiuo atveju Komisijai) visapusiškai bei objektyviai išnagrinėti ginčą (žr. LVAT 2023 m. vasario 22 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-105-502/2023).

Įvertinusi skundžiamo Sprendimo turinį, Komisija, vadovaudamasi nustatytomis faktinėmis bei teisinėmis aplinkybėmis, sprendžia, jog skundžiamame Sprendime išdėstytos teisinės ir faktinės aplinkybės yra pakankamos, Sprendimas yra motyvuotas, nesukliudęs pareiškėjams žinoti ir suprasti, dėl kokios priežasties ir kuo remiantis buvo priimtas būtent tokio turinio Sprendimas, ginčo teisinius santykius reglamentuojančios teisės normos taikytos tinkamai, todėl skundžiamas Sprendimas yra teisėtas, atitinkantis VAĮ 10 straipsnio reikalavimus.

Nustatytų teisinių ir faktinių aplinkybių pagrindu pareiškėjų reikalavimas dėl Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026 m. balandžio 13 d. sprendimo Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl žemės sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimo“ panaikinimo netenkinamas. Netenkinus reikalavimo dėl Sprendimo panaikinimo, nėra pagrindo tenkinti ir išvestinio skundo reikalavimo dėl įpareigojimo atlikti veiksmus, t. y. įpareigoti atsakovą iš naujo išnagrinėti pareiškėjų 2026 m. kovo 24 d. prašymą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, pareiškėjų patikslintas skundas atmestinas kaip nepagrįstas.

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

n u s p r e n d ž i a:

Pareiškėjų X. Y. ir Z. Y. patikslintą skundą atsakovui Klaipėdos rajono savivaldybės merui dėl Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026 m. balandžio 13 d. sprendimo Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl žemės sklypo žemės naudojimo būdo pakeitimo“ panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus atmesti kaip nepagrįstą.

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

Laura Bernikienė

Komisijos nariai

Marina Adomaitė

Evaldas Ambrozaitis