



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KLAIPĖDOS APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2026 m. rugpjūčio 25 d. Nr. 21RE2-397 (AG2-281/13-2026)

Klaipėda

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

2026 m. rugpjūčio 24 d. viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotolinio ryšio priemonėmis išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „X“ skundą atsakovei Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai dėl Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2026 m. birželio 30 d. sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė :

Komisijoje 2026 m. liepos 10 d. sprendimu Nr. P2-178 (AG2-281/13-2026) priimtas nagrinėti pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės (toliau – UAB) „X“ skundas atsakovei Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai, kuriuo prašoma panaikinti Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2026 m. birželio 30 d. sprendimą, kuriuo pareiškėjai buvo atsisakyta išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus (toliau – ir Sprendimas), bei įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. birželio 15 d. prašymą dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo (toliau – ir Prašymas).

Pareiškėja skunde nurodo, kad jai nuosavybės teise priklauso (*duomenys neskelbtini*) ha žemės sklypas, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresu (*duomenys neskelbtini*) Klaipėdos r. sav. (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 Žemės sklypas, buvo parengtas detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. AV-2048 (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 pareiškėją atstovaujanti projektavimo įmonė UAB „Y“ 2026 m. kovo 9 d. per Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinę sistemą „Infostatyba“ (toliau – Infostatyba) pateikė atsakovei prašymą (toliau – ir 2026 m. kovo 9 d. prašymas) išduoti 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 2026 m. kovo 16 d. (toliau – ir 2026 m. kovo 16 d. sprendimas) sprendimu specialiuosius reikalavimus išduoti atsisakė. Nesutikdama su minėtu sprendimu, skundu kreipėsi į Komisiją, kuri 2026 m. gegužės 25 d. sprendimu (pastaba, Nr. 21RE2-221 (AG2-148/14-2026), toliau – ir Komisijos sprendimas) skundą tenkino, panaikino atsakovės 2026 m. kovo 16 d. sprendimą ir įpareigojo teisės aktų nustatytais

terminais ir tvarka iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. kovo 9 d. prašymą dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo ir priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą. Įteisėjus Komisijos sprendimui, 2026 m. birželio 15 d. atsakovei pateikė Prašymą. Atsakovė Sprendimu Prašymo netenkino iš esmės tais pačiais motyvais nurodytais 2026 m. kovo 16 d. sprendime, kuris buvo panaikintas Komisijos sprendimu. Pareiškėjos nuomone, Sprendimas yra nepagrįstas, neteisėtas, todėl naikintinas.

Dėl Sprendimo nepagrįstumo ir neteisėtumo pareiškėja pažymi bendruosius konstitucinius teisės principus, šiais aspektais aktualią Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo bei Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – ir LVAT) praktiką ir teigia, jog atsakovė Sprendime, kaip ir 2026 m. kovo 16 d. sprendime, nurodžiusi, kad Žemės sklypui galiojančiame Detaliajame plane nėra numatyta asmeninio poilsio pastatų statyba, nenumatytos vietos tokiems pastatams, specialiuosius architektūros reikalavimus pareiškėjai atsakė išduoti. Sprendimą, kaip ir ankstesniu atveju, motyvavo žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinio apibrėžimu, išdėstytu 2024 m. birželio 17 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-199 patvirtinto Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, įsigaliojusio 2024 m. lapkričio 1 d. (toliau – ir 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašas), 23 punkte. Pareiškėjos teigimu, atsakovė Detaliajam planui siekia taikyti vėliau įsigaliojusio 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo reikalavimus ir aiškina, kad Detaliajame plane nesant to, ko Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu teisinis reguliavimas nereikalavo, asmeninio poilsio paskirties pastatų statyba nėra galima. Todėl, pareiškėjos nuomone, atsakovė teisės normas taikė mechanškai ir nepaisė nei bendrojo teisės principo, kad teisės aktų grįžtamoji galia neleidžiama, nei konkrečių teisės normų reikalavimų.

Remdamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – ir TPI) 2 straipsnio 2 ir 22 dalių, 18 straipsnio 1 dalies 1 punkto, 5 dalies nuostatomis pažymi, kad konkretus žemės naudojimo būdas nustatomas vadovaujantis detaliojo plano tvirtinimo metu galiojančiais teisės aktais. Paaikškina, 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. 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. Aprašas negaliojo rengiant ir tvirtinant Detalųjį planą, todėl sprendžiant dėl poilsio paskirties pastatų Žemės sklype projektavimo ir statybos turi būti vadovaujama 2022 m. gruodžio 15 d. Apraše įtvirtinto žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinio apibrėžimu, kuris lėmė konkrečių teritorijos naudojimo reglamentų parinkimą ir įtvirtinimą Detaliajame plane.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – ir Taisyklės) 330 punktu, nustatančiu, 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 suplanuotai veiklai vykdyti, pažymi, kad 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo normų taikymas reiškia pareiškėjos, kaip Žemės sklypo savininkės, teisinės padėties pabloginimą.

Pažymi, jog pagal Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu galiojusio 2022 m. gruodžio 15 d. Aprašo 23 punkte pateiktą žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinį, Žemės sklype gali būti suprojektuoti ir pastatyti asmeninio poilsio paskirties pastatai, kurie, be kita ko, iki 2024 m. lapkričio 1 d. galiojusioje Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ (toliau – ir STR 1.01.03:2017) 7.13 papunktyje nebuvo skirstomi į viešojo (asmeninio) poilsio paskirties pastatus. Pagal minėtą nuostatą buvo parinktas atitinkamas Žemės sklypo naudojimo būdas ir kiti su Žemės sklypu susiję Detaliojo plano sprendiniai. Pareiškėjos teigimu, 2022 m. gruodžio 15 d. Aprašo 23 punkto redakcijoje apibrėžtas žemės naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinys tvirtinant Detalųjį planą faktiškai tapo jo sudėtine dalimi, todėl galimybė pagal Detalųjį planą projektuoti ir statyti asmeninio poilsio paskirties pastatus iš pareiškėjos, kaip Žemės sklypo

savininkės, negali būti atimta po Detaliojo plano patvirtinimo įsigaliojusių 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo nuostatų pagrindu.

Akcentuoja, kad 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo 23 punktas nenumato daugiau galimybių planuoti veiklai vykdyti nei Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu galiojęs 2022 m. gruodžio 15 d. Aprašo 23 punktas, todėl sprendžiant specialiųjų architektūros reikalavimų išdavimo klausimą pagal Taisyklių 330 punktą ir *lex retro non agit* (liet. įstatymas neturi grįžamosios galios) principą, negali būti vadovaujama 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo 23 punkto redakcija, o turi būti remiamasi 2022 m. gruodžio 15 d. Aprašo 23 punktu, t. y. teisės norma, kuria buvo vadovaujama rengiant ir tvirtinant Detalų planą.

Pareiškėja, pabrėždama konstitucinio teisinės valstybės, administracinės teisės, teisėtų lūkesčių apsaugos principų esmę, teisinio reglamentavimo stabilumo svarbą, nurodo, kad ji, kaip kiekvienas racionaliai veikiantis asmuo, teisės norma, Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu ir eilę metų prieš tai apibrėžusią žemės naudojimo būdą „rekreacinės teritorijos“ turinį, suprato kaip leidžiančią asmeninio poilsio paskirties pastatų projektavimą ir statybą, todėl turėdama teisėtą lūkestį ir tikslą Žemės sklype statyti asmeninio poilsio paskirties pastatus, siekė Detaliajame plane Žemės sklypui numatyti žemės naudojimo būdą „rekreacinės teritorijos“. Nurodo, jog ginčo 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.

Remdamasi TPĮ 17 straipsnio 2 ir 3 dalimis pažymi, jog 2022 m. gruodžio 15 d. Apraše pateiktas žemės naudojimo būdą „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.

Konstitucinio Teismo bei LVAT išaiškinimų dėl teisinio saugumo bei teisėtų lūkesčių apsaugos principų pagrindu nurodo, kad asmenų teisės, atsiradusios teisės aktų, kurie vėliau nustojo galioti, pagrindu, turi būti saugomos ir ginamos. Pažymi, jog detaliųjų planų rengimas nėra savitiksliis. Pagrindinis konkretaus detaliojo plano rengimo tikslas – sukurti sąlygas projektuoti ir statyti statinius teritorijoje, kuriai skirtas šis planas. Patvirtinus Detalų 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.

Pasisakydama dėl Komisijos sprendimo privalomumo ir vykdymo nurodė, jog atsakovė ignoravo Komisijos sprendimo įsiteisėjimą ir vykdytinumą, taip pat Komisijos sprendime išdėstytą vertinimą ir pateiktą įpareigojimą, o gavusi aktualių teisės normų viseto analize nepagrįstą Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – ir Inspekcija) 2026 m. birželio 26 d. rašte išdėstytą nuomonę, priėmė su teisės aktų reikalavimais nesuderinamą Sprendimą, kuris pagrįstas ta pačia 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo 23 punkto nuostata, kuri negaliojo Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu. Nurodo, jog atsakovė taip pat neįvertino Taisyklių 330 punkto taikymo.

Pažymi, kad Inspekcijos atsakymas neturi teisinės galios ir išreiškia tik atitinkamos valstybės institucijos nuomonę. Inspekcijos rašte pateikta tik nuomonė, nepaminėtas Taisyklių 330 punktas, o tik interpretacija dėl 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo 23 punkte įtvirtintos teisės normos, kuri nėra privaloma savivaldybės institucijoms. Sprendime perrašoma Inspekcijos rašte pateikta nuomonė.

Be to, Inspekcijos pasisakymas, cituojamas Sprendime, reiškia reikalavimą atlikti neįmanomus dalykus, nes rengiant ir tvirtinant Detalų planą poilsio paskirties pastatai nebuvo

skirstomi į viešojo ir asmeninio poilsio paskirties pastatus ir tokių pastatų rūšių apibrėžimai teisės aktuose nebuvo pateikti. Todėl lieka neaišku, kaip realybėje iki 2024 m. lapkričio 1 d. parengtuose kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose buvo galima numatyti asmeninio poilsio paskirties pastatų statybą, jeigu teisiniame reguliavime toks skirstymas objektyviai net neegzistavo. Atsakovė neturėjo teisės vadovautis Inspekcijos nuomone, kuri grindžiama viena nagrinėjau atveju neaktualia teisės norma, kurioje ignoruojama eilė aktualių teisės normų ir kuri buvo pateikta tik todėl, jog atsakovė nuo Inspekcijos nuslėpė Komisijos sprendimo egzistavimą. Atsakovės Sprendimas, kuriuo atsisakė išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus reiškia, jog ji vėl atliko Taisyklių 330 punkte draudžiamus veiksmus, todėl toks veikimas neteisėtu jau buvo pripažintas Komisijos sprendime.

Pareiškėjos teigimu, kadangi skundžiamu Sprendimu pažeidžiami teisės aktų negaliojimo į praeitį, teisėtų lūkesčių apsaugos, teisingumo, teisinio tikrumo ir teisinio saugumo principai, Taisyklių 330 punktas, Sprendimas naikintinas kaip neteisėtas ir nepagrįstas.

Posėdžio metu pareiškėjos atstovas prašė tenkinti skundą jame išdėstytų ir posėdžio metu nurodytų argumentų pagrindu.

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

Nurodo, kad patvirtinto Detaliojo plano tikslai – nekeičiant žemės naudojimo paskirties bei naudojimo būdo, nekeičiant sklypų dydžių, sklypams nustatyti žemės naudojimo reglamentus, esant poreikiui suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas. Nustatyti žemės sklypų (kad. Nr. *(duomenys neskelbtini)*; *(duomenys neskelbtini)*; *(duomenys neskelbtini)*; *(duomenys neskelbtini)*; *(duomenys neskelbtini)*; *(duomenys neskelbtini)*; *(duomenys neskelbtini)*) *(duomenys neskelbtini)* Klaipėdos r. sav., naudojimo būdai: 2.1. naudojimo būdus – rekreacinės teritorijos žemės sklype Nr. 01, pagal detaliojo plano sprendinius; 2.2. naudojimo būdus – rekreacinės teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypuose Nr. *(duomenys neskelbtini)*, pagal detaliojo plano sprendinius.

Paaikškina, kad 2026 m. sausio 7 d. ir 2026 m. kovo 9 d. UAB „Y“ atstovas V. V. per Infostatybą pateikė prašymą dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo asmeninio poilsio paskirties pastatų, asmeninės rekreacijos paskirties grupės, Žemės sklypo projekto rengimui. Atsakovė 2026 m. sausio 26 d. ir 2026 m. kovo 16 d. sprendimais atsisakė išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus, nurodydama, kad pagal 2024 m. lapkričio 1 d. 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 po Komisijos sprendimo, siekdama iš naujo išnagrinėti 2026 m. kovo 9 d. prašymą, 2026 m. birželio 2 d. raštu Nr. A5-3350 „Dėl asmeninių poilsio pastatų statybos“ kreipėsi tarnybinės pagalbos į Inspekciją ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją (toliau – ir Ministerija) siekiu išsiaiškinti ar galima pareiškėjui išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus asmeninio poilsio pastatams, kai sklype galioja minėtas teritorijų planavimo dokumentas (registracijos Nr. *(duomenys neskelbtini)*) su nurodyta planuojama ūkine veikla – poilsio paskirties pastatų statyba ir eksploatacija, į kurį Ministerija atsakė 2026 m. birželio 25 d. raštu, o Inspekcija 2026 m. birželio 26 d. raštu Nr. 2D-16962. Be to, pažymi, kad pareiškėja pakartotinai 2026 m. birželio 15 d. pateikė Prašymą. Nurodo, kad vykdydama Komisijos sprendimą iš naujo išnagrinėjo 2026 m. kovo 9 d. prašymą ir vėliau papildomai gautą Prašymą bei Sprendimu dar kartą atsisakė išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus, argumentus nurodydama pastabose.

Remiasi Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 24 straipsnio 4 dalimi ir pažymi, kad savivaldybės vyriausiasis architektas, atsižvelgdamas į konkrečią statybos vietą, trečiųjų asmenų teisių apsaugą, įvertinęs esamą ar suplanuotą urbanistinę struktūrą, užstatymo tipą, užstatymo aukštį, statinių parametrus, gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves, vykdomą ar suplanuotą

vykdyti veiklą, vadovaudamasis Statybos įstatymo, kitų įstatymų ir teisės aktų, teritorijų planavimo dokumentų nustatytais reikalavimais, parengia specialiuosius architektūros reikalavimus. Akcentuoja TPI įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – ir Žemės įstatymas), 2022 m. gruodžio 15 d. Aprašo ir 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo 23 punktų nuostatas bei atkreipia dėmesį, kad pareiškėjos sklypams galioja Detalusis planas, kuriame nėra numatyta asmeninių poilsio pastatų statyba, nenustatytos vietos jų statybai.

STR 1.01.03:2017 (redakcija galiojusi nuo 2023 m. rugpjūčio 1 d. iki 2024 m. birželio 15 d.) IV skyriaus 7 punkto 7.13 papunkčio nuostatos pagrindu ir vadovaudamasi 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo 23 punktu, teigia, kad asmeninio poilsio paskirties pastatai rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypuose gali būti statomi tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose. Pažymi, kad Detaliajame plane tokių vietų nėra nustatyta, todėl neturi teisinio pagrindo išduoti specialiųjų reikalavimų asmeninio poilsio paskirties pastatų projektavimui, nes bet koks specialiųjų architektūros reikalavimų išdavimas sudarytų prielaidas statybai, kuri neatitiktų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių ir pažeistų teisės aktų reikalavimus.

Teigia, kad Sprendimas atsisakyti išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus yra pagrįstas, priešingu atveju prieštarautų galiojantiems teisės aktams. Pažymi, kad 2023 m. lapkričio 22 d. Detaliuoju planu buvo keičiama žemės naudojimo paskirtis į kitos paskirties žemę, nustatytas naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos. Detalusis planas galioja ir šiai dienai, todėl pareiškėja turi teisę naudoti žemės sklypą pagal Detaliuoju planu nustatytą paskirtį ir naudojimo būdą, tai yra statyti poilsio paskirties pastatus su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštytais. Sprendime informavo pareiškėją, kad specialiuosius architektūros reikalavimus asmeninio poilsio pastatų statybai ji galės išduoti tik tada, kai pareiškėja atliks teritorijų planavimo dokumentų koregavimą, įvedant sprendinį ir numatant rekreacinėse teritorijose asmeninio poilsio pastatų statybos galimybę.

Atkreipia dėmesį į Statybos įstatymo 24 straipsnio 24 punktą, jog Taisyklių 330 punktas negali prieštarauti Žemės įstatymo nuostatoms, nustatančioms, jog žemės savininkai ir naudotojai privalo žemę naudoti pagal nustatytą pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, bei Statybos įstatymo 24 straipsnio nuostatoms, pagal kurias statinio projektas turi būti rengiamas pagal projekto rengimo ir statybą leidžiančio dokumento išdavimo metu galiojančius teisės aktus ir teritorijų planavimo dokumentus. Nurodo, kad nors galiojantis detalusis planas nustato žemės sklypo naudojimo būdą – rekreacines teritorijas, jame nėra numatyta asmeninio poilsio pastatų statybos galimybė. Todėl, siekiant užtikrinti planuojamos statybos atitiktį galiojančio teritorijų planavimo dokumento sprendiniams, Detalusis planas turi būti koreguojamas, aiškiai numatant asmeninio poilsio pastatų statybos galimybę. Priešingu atveju, jeigu pareiškėja neinicijuos Detaliojo plano koregavimo, planuojama statyba negalės būti vykdoma, kadangi statinio projektas privalo atitikti galiojančio teritorijų planavimo dokumento sprendinius. Esant neatitikimui tarp planuojamos statybos ir galiojančio detaliojo plano sprendinių, teisės aktų reikalavimus atitinkantis statinio projektas negalės būti parengtas ir įgyvendintas.

Atsakydama į pareiškėjos teiginį, kad atsakovė neįvykdė Komisijos sprendimo, laiko jį nepagrįstu, nes vykdydama Komisijos sprendimo įpareigojimą, atliko visus teisės aktuose nustatytus veiksmus, iš naujo išnagrinėjo 2026 m. kovo 9 d. prašymą ir priėmė naują administracinį sprendimą. Tai, kad priimtas Sprendimas pareiškėjai buvo nepalankus ir neatitiko jos lūkesčių, savaime nereikia, jog atsakovė netinkamai vykdė Komisijos sprendimą ar pažeidė jai teisės aktų nustatytas pareigas. Pareiškėjos nesutikimas su priimto sprendimo turiniu negali būti tapatinamas su Komisijos sprendimo neįvykdymu. Papildomai atkreipia dėmesį į Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – ir VAI) 12 straipsnio 4 dalies nuostatą ir, kad atsakovės kreipimasis į kompetentingas institucijas dėl tarnybinės pagalbos suteikimo turėtų būti vertintinas kaip teisėtas ir pagrįstas veiksmas, atliktas siekiant priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Atsakovės Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos atstovas Komisijos posėdyje nedalyvavo. Apie posėdžio vietą ir laiką pranešta tinkamai. Atsakovė atsiliepimu prašė bylą nagrinėti atsakovės atstovui nedalyvaujant. Atsižvelgiant į tai ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 14 straipsnio 6 dalimi (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), byla išnagrinėta atsakovės Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos atstovui nedalyvaujant.

Skundas tenkintinas.

Byloje kilo ginčas dėl Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2026 m. birželio 30 d. sprendimo, kuriuo pareiškėjai UAB „X“ atsisakyta išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus asmeninio poilsio paskirties pastatų, asmeninės rekreacijos paskirties grupės, statybos projekto rengimui žemės sklype, esančiame (*duomenys neskkelbtini*), Klaipėdos r. sav., teisėtumo ir įpareigojimo atlikti veiksmus pagrįstumo.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis nustatyta, jog pareiškėjai nuosavybės teise priklauso žemės sklypas, unikaliu Nr. (*duomenys neskkelbtini*), esantis (*duomenys neskkelbtini*), Klaipėdos r. sav. (minėta, toliau – ir Žemės sklypas). Žemės sklypo naudojimo būdai: rekreacinės teritorijos, susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Pareiškėja (atstovaujama įgalioto asmens) per Infostatyba 2026 m. kovo 9 d. pateikė prašymą išduoti specialiuosius reikalavimus (reg. Nr. (*duomenys neskkelbtini*)). Projekto pavadinimas „(*duomenys neskkelbtini*), (*duomenys neskkelbtini*), Klaipėdos r. sav. statybos projektas“ (toliau – ir Projektas).

Atsakovė 2026 m. kovo 16 d. sprendimu specialiųjų reikalavimų neišdavė vadovaudamasi 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo 23 punkto nuostata („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 nurodydama, kad Žemės sklypui galiojančiame Detaliajame plane nėra numatyta asmeninių poilsio pastatų statyba, nenustatytos vietos jiems, todėl specialieji architektūros reikalavimai neišduodami.

Pareiškėja, nesutikdama su 2026 m. kovo 16 d. sprendimu, skundu kreipėsi į Komisiją, prašydama panaikinti minėtą sprendimą, kuriuo pareiškėjai buvo atsisakyta išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus bei įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. kovo 9 d. prašymą.

Komisija, išnagrinėjusi pareiškėjos skundą, 2026 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 21RE2-221 (AG2-148/14-2026) (minėta, toliau – ir Komisijos sprendimas) skundą tenkino. Panaikino atsakovės 2026 m. kovo 16 d. sprendimą ir įpareigojo iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. kovo 9 d. prašymą bei priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą. Komisija konstatavo, jog atsakovė netinkamai taikė teisės aktų nuostatas, neįvertino visų ginčo situacijai aktualių faktinių aplinkybių, todėl priėmė nepagrįstą ir neteisėtą 2026 m. kovo 16 d. sprendimą, t. y. nepagrįstai Aprašo 23 punkto pagrindu atsisakė išduoti pareiškėjai specialiuosius reikalavimus pagal 2026 m. kovo 9 d. prašymą.

Atsakovė, po Komisijos sprendimo, 2026 m. birželio 2 d. raštu Nr. A5-3350 „Dėl asmeninių poilsio pastatų statybos“ (toliau – ir 2026 m. birželio 2 d. paklausimas) kreipėsi tarnybinės pagalbos į Inspekciją ir Ministeriją, prašydama paaiškinti „ar galima pareiškėjui išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus asmeninio poilsio pastatams, kai sklype galioja minėtas teritorijų planavimo dokumentas (registracijos Nr. (*duomenys neskkelbtini*)) su nurodyta planuojama ūkine veikla – poilsio paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.“.

Ministerija 2026 m. birželio 5 d. raštu informavo, kad į 2026 m. birželio 2 d. paklausimą atsakys Inspekcija. Inspekcija 2026 m. birželio 26 d. raštu Nr. (*duomenys neskkelbtini*) „Dėl paklausimo“ (Reg. (*duomenys neskkelbtini*)) (toliau – ir 2026 m. birželio 26 d. raštas), atsakydama į atsakovės 2026 m. birželio 2 d. paklausimą, pateikė konsultacinio pobūdžio atsakymą, kuriame akcentavo Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (galiojanti redakcija iki 2024 m. spalio 31 d.), 23 punkto nuostatą, taip pat Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr.

D1-199 (galiojanti redakcija nuo 2024 m. lapkričio 1 d.), 23 punkto nuostatą, bei TPĮ 2 straipsnio 27 dalį. Nurodė, jog „apibendrinant pateiktas teisės aktų nuostatas, manytina, kad bendruoju atveju asmeninio poilsio paskirties pastatai turėtų būti numatyti kaip kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinys, reglamentuojantis tokio pastato statybos galimybę. Taip pat, manytina, jog asmeninio poilsio pastatų statyba nėra galima, jei iki 2024 metų parengtuose teritorijų planavimo dokumentuose ji nebuvo numatyta pirmiau minėtuose teritorijų planavimo dokumentuose. Todėl bendruoju atveju manome, kad statytojas negali statyti asmeninio poilsio pastato, jeigu tai nenumatyta teritorijų planavimo dokumentuose.“.

Pareiškėja (atstovaujama įgalioto asmens) per Infostatyba 2026 m. birželio 15 d. pakartotinai (analogiško turinio kaip ir 2026 m. kovo 9 d. prašymas) kreipėsi į atsakovę su Prašymu išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus asmeninio poilsio paskirties pastatų, asmeninės rekreacijos paskirties grupės, (*duomenys neskelbtini*), Klaipėdos r. sav. statybos projekto rengimui (minėta, toliau – ir Prašymas).

Atsakovė, vykdydama Komisijos sprendimą, iš naujo išnagrinėjusi pareiškėjos 2026 m. kovo 9 d. prašymą bei pakartotinai 2026 m. birželio 15 d. pateiktą Prašymą, Sprendimu dar kartą atsisakė išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus pareiškėjai. Sprendimo pastabose informavo, kad 2026 m. birželio 2 d. paklausimu kreipėsi į Inspekciją, kuri atsakė 2026 m. birželio 26 d. raštu ir, kurios išvadas pacitavo skundžiamame Sprendime. Nurodė, kad pakartotinai įvertinę situaciją nustatė, kad Žemės sklypui (*duomenys neskelbtini*) Kretingalės sen.), kuriam prašoma išduoti specialiuosius reikalavimus, galiojančiame Detaliajame plane, nėra numatyta asmeninių poilsio pastatų statyba, nenustatytos vietos jiems, todėl specialieji architektūros reikalavimai neišduodami, nes statytojas negali statyti asmeninio poilsio pastatų, kai tai nenumatyta teritorijų planavimo dokumentuose. Atkreipė dėmesį, kad specialiuosius architektūros reikalavimus asmeninio poilsio pastatų statybai galės išduoti tik atlikus teritorijų planavimo dokumentų koregavimą, įvedant sprendinį ir numatant rekreacinėse teritorijose asmeninio poilsio pastatų statybos galimybę. Kartu informavo apie persiustą Inspekcijos 2026 m. birželio 26 d. raštą projektuotojui.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (toliau – ir VAI), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Prašymo teikimo metu galiojusi redakcija, minėta, toliau – ir TPĮ), 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 (minėta, toliau – ir 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašas), 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 (minėta, toliau – ir 2022 m. gruodžio 15 d. Aprašas), Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (minėta, 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).

TPI 2 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad detalusis planas – urbanizuotos arba urbanizuojamos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas. To paties straipsnio 8 dalyje numatyta, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai – tai, teritorijų planavimo dokumentai, kuriuose pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius nustatomas planuojamų teritorijų erdvinis vystymas ir svarbiausi naudojimo ir apsaugos reikalavimai arba reglamentas. Minėto straipsnio 9 dalyje numatyta, kad kompleksinis teritorijų planavimas – tai, teritorijų planavimas jų erdvinio vystymo kryptims, naudojimo ir apsaugos prioritetams nustatyti. Taip pat aptariamo straipsnio 27 dalyje nustatyta, kad teritorijų planavimo dokumentai – tai, kompleksinio (bendrieji ir detalieji planai) ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kuriuose grafiškai ir raštu pateikiami teritorijų naudojimo, tvarkymo, apsaugos priemonių, teritorijų vystymo reikmių ir sąlygų sprendiniai.

TPI 18 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta, kad detalizajame plane detalizuojant savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą (jeigu jis parengtas) nustatomas fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms privalomas teritorijos naudojimo reglamentas, be kita ko, apimantis konkrečią pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, konkrečius žemės naudojimo būdus. TPI 17 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad detalieji planai galioja neterminuotai arba tol, kol suplanuotai arba didesnei teritorijai, į kurią patenka anksčiau suplanuota teritorija, parengiami ir patvirtinami nauji (juos keičiantys) to paties lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, arba šie detalieji planai pripažįstami netekusiais galios šio įstatymo 27 straipsnio 6 dalyje nurodyta tvarka.

Ginčo nėra, jog pareiškėjos Žemės sklypui Detalioju planu nustatyta paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Nagrinėjamu atveju ginčas kilęs dėl atsakovės vykdančios Komisijos sprendimą priimto Sprendimo neišduoti specialiųjų architektūros reikalavimų Asmeninio poilsio paskirties pastatų, asmeninės rekreacijos paskirties grupės, (*duomenys neskelbtini*), Klaipėdos r. sav. statybos projektui (minėta, toliau – ir Projektas), kuriuo numatyta statyti asmeninio poilsio paskirties statinius teisėtumo. Sprendimo teisėtumas ginčijamas remiantis skirtingais laikotarpiais galiojusiomis žemės naudojimo būdų turinio aprašų nuostatomis, jų aiškinimu ir taikymu, be kita ko, pažeidžiant *lex retro non agit* (liet. Įstatymas neturi grįžtamosios galios) principą bei kitus teisės taikymo principus, ir tuo nepagrįstai pabloginant pareiškėjos, kaip Žemės sklypo savininkės, teisinę padėtį.

Reikalavimų išdavimo aprašas, reglamentuojantis specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūrą ir išdavimo reikalavimus, numato, kad 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 aprašo 9¹ punkte imperatyviai nustatyta, jog specialieji reikalavimai neišduodami, kai pagal TPI 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.

Ginčo atveju pažymėtina, jog Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu galiojusio 2022 m. gruodžio 15 d. Aprašo 23 punkte buvo numatyta, jog žemės sklypų naudojimo būdas „Rekreacinės teritorijos“ yra tokio turinio – „Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui.“ Atitinkamai, tuo pačiu metu galiojusio STR 1.01.03:2017 7.13 papunktyje „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), t. y. poilsio paskirties pastatų skirstymas į asmeninius ar viešuosius nebuvo numatytas. Atsižvelgiant į tai, nėra ginčo, jog Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu Žemės sklypui nustatytas jo naudojimo būdas rekreacinės teritorijos, sudarė prielaidas visų poilsio paskirties statinių statybai.

Tačiau 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojusios redakcijos Aprašo 23 punkte žemės sklypų naudojimo būdo „Rekreacinės teritorijos“ turinys pakito, numatant, jog „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.“. Tai reiškia, jog šiuo metu, t. y. Prašymo nagrinėjimo metu teisinė Žemės sklypo naudojimo situacija yra pasikeitusi. 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo 23 punkto nuostata nedraudžia asmeninio poilsio paskirties pastatų statybą, tačiau teisėkūros subjektas nustatė sąlygą, jog asmeninio poilsio paskirties pastatai gali būti statomi tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose. Kitais atvejais, rekreacinėse teritorijose esantys žemės sklypai skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais. Pagal šiuo metu galiojančio STR 1.01.03:2017 1 priedo „Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį“ 11.1 papunktį, viešojo poilsio paskirties pastatas – kaimo turizmo pastatas, kempingas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (viešasis pastatas, skirtas viešajai rekreacijai. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas). Pagal minėto priedo 12.1 papunktį, asmeninio poilsio pastatai – asmeninio poilsio pastatas, vila (vasarnamis) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas asmeninei rekreacijai).

Nagrinėjamo ginčo aspektu pažymima, kad Komisija 2026 m. birželio 25 d. sprendime Nr. 21RE2-221 (AG2-148/14-2026) nurodė, jog 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 (minėta, toliau – ir Taisyklės). 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 suplanuotai veiklai vykdyti.

Komisijos sprendime šiuo aspektu buvo padaryta išvada pagrįstais laikyti pareiškėjos skundo argumentus, kurie iš esmės tapatūs ir nagrinėjamu atveju, jog konkretus Žemės sklypo naudojimo būdas buvo nustatytas vadovaujantis Detaliojo plano tvirtinimo metu galiojančiais teisės aktais, todėl Komisija sprendė, kad dėl poilsio paskirties pastatų Žemės sklype projektavimo ir statybos turi būti vadovujamasi 2022 m. gruodžio 15 d. Apraše įtvirtintu žemės sklypų naudojimo būdo „rekreacinės teritorijos“ turinio apibrėžimu, kuris lėmė konkrečių teritorijos naudojimo reglamentų parinkimą ir įtvirtinimą Detaliajame plane.

Komisija, antrą kartą nagrinėdama ginčą, pažymi, kad atsakovė Taisyklių 330 punkto nuostatos neanalizavo ir dėl jos taikymo ginčo atvejui nepasisakė nei 2026 m. birželio 2 d. paklausime Inspekcijai bei Ministerijai, nei ginčo Sprendime. Todėl egzistuojanti teisinė kolizija, kai kilusio ginčo atveju teisinis reguliavimas numato dvejopą sprendimo rezultatą: bendruoju atveju, draudžiantį pareiškėjos Projekto įgyvendinamumą Žemės sklype pagal 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašo 23 punkto nuostatą, atsižvelgiant į STR 1.01.03:2017 1 priedo „Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį“ 11.1 ir 12.1 papunkčių turinį; kitu atveju, leidžiantį Projekto įgyvendinamumą Žemės sklype pagal Taisyklių 330 punktą, Detaliojo plano priėmimo metu galiojusio 2022 m. gruodžio 15 d. Aprašo 23 punktą, įvertinus STR 1.01.03:2017 7.13 papunktyje nurodytą poilsio pastato apibrėžimą, nėra pašalinta, kadangi iš esmės priimant Sprendimą nebuvo įvertinta Prašymo tenkinimo galimybė taikant Taisyklių 330 punktą.

Nors atsakovė atsiliepime bendrai nurodė, kad Taisyklių 330 punktas negali prieštarauti Žemės įstatymo nuostatoms, nustatančioms, jog žemės savininkai ir naudotojai privalo žemę naudoti pagal nustatytą pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, bei Statybos įstatymo 24 straipsnio nuostatoms, pagal kurias statinio projektas turi būti rengiamas pagal projekto rengimo ir statybą

leidžiančio dokumento išdavimo metu galiojančius teisės aktus ir teritorijų planavimo dokumentus, tačiau niekaip nepagrindė šios normos netaikymo ginčo atveju, tuo labiau, kad tiek 2024 m. lapkričio 1 d. Aprašas, tiek ir Taisyklės, suteikiančios teisę taikyti 2022 m. gruodžio 15 d. Aprašo 23 punktą kartu su poilsio paskirties statinių klasifikavimą numačiusiais teisės aktais, yra šiuo metu galiojantys vienodos juridinės galios teisės aktai.

Be to, šiuo aspektu pažymėtina, kad LVAT yra išaiškinęs, jog administracinio akto priėmimo faktinis pagrindas ir individuali argumentacija turi būti žinomi ne tik viešojo administravimo subjektui, priimančiam sprendimą, bet ir asmeniui, kuriam šis sprendimas priimamas (žr., pvz., 2023 m. lapkričio 8 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-676-502/2023; kt.). Ginčijamo individualaus administracinio sprendimo priėmimo motyvų nurodymas teismo (Komisijos) proceso metu neturi būti vertinamas ir nedaro įtakos nemotyvuoto viešojo administravimo subjekto priimto sprendimo teisėtumui (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2015 m. kovo 31 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-1536-662/2015; kt.). Individualaus administracinio akto motyvų nenurodymas pačiame akte ir jų papildymas ginčą nagrinėjant teisme iš principo nėra toleruotini, kadangi kliudo suinteresuotam asmeniui pasirinkti būdus bei priemones dėl savo teisių ar interesų gynimo (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. lapkričio 15 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-1328-629/2023; kt.).

Komisija taip pat sutinka su pareiškėjos atstovo posėdžio metu išsakytais argumentais, jog Sprendimas iš esmės priimtas Inspekcijos 2026 m. birželio 26 d. rašto pagrindu, nors Inspekcijos atsakovei pateiktas atsakymas yra konsultacinio pobūdžio, kuris nėra administracinis sprendimas, priimtas išnagrinėjus individualią pareiškėjos situaciją ir įvertinus visas ginčo situacijai reikšmingas aplinkybes. Taip pat jame nevertintas Taisyklių 330 punkto taikymas, kurio aktualumas buvo nurodytas tiek ankstesniame Komisijos sprendime, tiek ir šiame sprendime. Taigi, Inspekcijos rašytinės konsultacijos teisinė galia nesudaro pagrindo atsakovei juo remtis betarpiškai ir neišanalizavus visų reikšmingų ginčo situaciją reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, ne kita ko, nurodytų ir įsiteisėjusiame Komisijos sprendime.

Išdėstytų nustatytų faktinių aplinkybių pagrindu ir atsižvelgiant į tai, kad Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 20 punkte numatyta, jog specialiųjų architektūros reikalavimų nustatymas ir statybą leidžiančių dokumentų išdavimas įstatymų nustatyta tvarka yra savarankiškoji (Konstitucijos ir įstatymų nustatyta (priskirta)) savivaldybių funkcija, o Komisija nėra teisės aktais įgalinta atlikti viešojo administravimo subjektų kompetencijai priskirtų funkcijų (žr., pvz., LVAT 2022 m. vasario 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-103-756/2022; 2020 m. vasario 26 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-169-624/2020 ir kt.), šiame sprendime nurodytą teisės normų taikymo prieštarumą, išsamiai išnagrinėjusi tiek faktines, tiek teises ginčo aplinkybes, pašalinti įpareigotina atsakovė, kuriai VAI 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punkto pagrindu, įstatymo viršenybės bei išsamumo principų pagrindu kyla pareiga priimti motyvuotą bei pagrįstą administracinį sprendimą.

Nagrinėjamu atveju, skundo reikalavimai tenkintini. Ginčo Sprendimas, kuriuo pareiškėjai buvo atsisakyta išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus, naikintinas kaip neatitinkantis VAI 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punkto reikalavimų ir priimtas neužtiktinus visų ginčo aplinkybių įvertinimą. Panaikinus Sprendimą, atsakovė įpareigotina iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. birželio 15 d. prašymą dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo.

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:

Pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „X“ skundą atsakovei Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai dėl Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2026 m. birželio 30 d. sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus tenkinti.

Panaikinti Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2026 m. birželio 30 d. sprendimą, kuriuo pareiškėjai buvo atsisakyta išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus.

Įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. birželio 15 d. prašymą dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo.

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

Posėdžio pirmininkė

Inga Drąsutavičienė

Komisijos nariai

Evaldas Ambrozaitis

Vilija Astrauskienė